

POROČILO

O SLOVENSKEM TRGU NEPREMIČNIN ZA LETO 2017



GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE
AVGUST 2018



Trg nepremičnin v Sloveniji obravnavamo za različne vrste nepremičnin po različnih analitičnih območjih. Vir podatkov je javna evidenca trga nepremičnin, določena z Zakonom o množičnem vrednotenju nepremičnin (ZMVN – 1, Uradni list RS št. 77/17). Obseg prometa z nepremičninami se določi na podlagi podatkov evidence trga nepremičnin, analize podatkov pa se izdelajo na velikosti vzorca, ki temelji na preverjenih in kakovostno obdelanih podatkih.

Zaradi spremembe zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin sta se podatkovni model in struktura podatkov v evidenci trga nepremičnin v začetku leta 2015 spremenila. Posledično obseg prometa, statistični vzorci in izračuni kazalnikov od leta 2015 niso več v celoti primerljivi s podatki evidence trga nepremičnin od leta 2007 do leta 2015. Zato s tem poročilom analiziramo podatke trga nepremičnin od leta 2015 na enoten način.

METODOLOŠKA POJASNILA	3 - 5
TRG NEPREMIČNIN V LETU 2017	6 - 7
OBSEG KUPOPRODAJNIH POSLOV NA NEPREMIČNINSKEM TRGU	8 - 12
TRG STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN	13 - 20
STANOVANJA	
STANOVANJSKE HIŠE	
TRG POSLOVNIH NEPREMIČNIN	21 - 24
PISARNE	
LOKALI	
TRG ZEMLJIŠČ	25 - 33
ZEMLJIŠČA ZA GRADNJO	
KMETIJSKA ZEMLJIŠČA	
GOZDNA ZEMLJIŠČA	
TRG STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN PO REGIJAH	34
OSREDNJESLOVENSKO OBMOČJE	35 - 45
MESTNA OBČINA LJUBLJANA	
ŠTAJERSKO OBMOČJE	46 - 53
MESTNA OBČINA MARIBOR	
DRUGA REGIONALNA OBMOČJA	54 - 71
SAVINJSKO, GORENJSKO, OBALNO, DOLENJSKO, POSAVSKO,	
GORIŠKO, POMURSKO, KOROŠKO, NOTRANJSKO, KRAŠKO OBMOČJE	



METODOLOŠKA POJASNILA

Analitična območja

V poročilu so analitična območja določena po posameznih vrstah nepremičnin na različen način in sicer:

- (i) na način določitve »tržnih analitičnih območij« to so strokovno določena območja s strani Geodetske uprave RS, na podlagi podatkov in izkušenj s podobnim delovanjem ponudbe in povpraševanja posamezne vrste nepremičnin na trgu nepremičnin in
- (ii) na način izbire tistih »administrativnih analitičnih območij«, ki ustrezajo minimalnim pogojem delovanja trga nepremičnin in so določena z administrativnimi mejami, kot so meje regij, občin, naselij oziroma mestnih četrti.

Vir podatkov za poročilo - evidenca trga nepremičnin (ETN)

Podatke v evidenco trga nepremičnin (ETN), ki jo vodi Geodetska uprava RS od leta 2007, pošiljajo zakonsko predpisani zavezanci. Podatke o kupoprodajnih poslih, ki so podvrženi obdavčitvi z davkom na promet nepremičnin (DPN), je v ETN dolžna pošiljati Finančna uprava RS. Podatke o kupoprodajnih poslih, ki so podvrženi obdavčitvi z davkom na dodano vrednost (DDV), pa pošiljajo prodajalci. Obdavčitvi z DDV so podvržene vse nove stavbe in deli stavb v etažni lastnini, stavbna zemljišča, ki jih prodajajo zavezanci za DDV, in promet nepremičnin med zavezanci za DDV, kadar ti Finančni upravi RS podajo ustrezno izjavo, da se za zadevno kupoprodajo obračuna DDV.

Finančna uprava mora pošiljati podatke o sklenjenih kupoprodajnih poslih do 15. dne v mesecu po mesecu, ko je bila vložena napoved za odmero davka na promet nepremičnin, ostali zavezanci pa do 15. dne v mesecu po mesecu, ko je bil kupoprodajni posel sklenjen.

Zaradi nedoslednega poročanja prodajalcev za posle, ki so obdavčeni z DDV ali nedoslednih podatkov v napovedih za odmero DPN, zajem podatkov v ETN ni popoln oziroma je evidentirano število poslov manjše od števila dejansko sklenjenih poslov. Ocenjujemo, da v evidenci zajamemo 95 odstotkov vseh kupoprodajnih poslov z nepremičninami, ki so bili sklenjeni na prostem trgu in javnih dražbah.

Način obravnavanja kupoprodajnih poslov - prometa z nepremičninami

Štetje prometa

V ETN se vodijo in vzdržujejo kupoprodajni posli, katerih predmet je lahko ena ali več nepremičnin, to je delov stavb in parcel. V poročilu je zato pomembno ločiti obseg prometa glede na: (a) število kupoprodajnih pogodb, (b) glede na število delov stavb, (c) glede na število parcel in (d) glede na število istovrstnih zemljišč oziroma površin istovrstnih zemljišč po namenski rabi zemljišč, ki so bili predmet kupoprodajne pogodbe. V analizah štejemo promet po a), b) in c). Štetje prometa temelji na podatkih, kot so jih prijavili prodajalci nepremičnin pri odmeri davka na promet z nepremičninami oziroma davka na dodano vrednost nepremičnin in so evidentirani v evidenci trga nepremičnin.

Definicija tržnega posla

V ETN se vodijo različne vrste kupoprodajnih poslov glede na njihovo »tržnost«. V poročilu so za tržne analize in izračune statističnih kazalnikov upoštevani samo kupoprodajni posli z nepremičninami, sklenjeni na prostem trgu in na prostovoljnih javnih dražbah. To so posli, ki odražajo tržne cene nepremičnin. Kupoprodajni posli, kot so na primer predmet pogodbenega odkupa ali prisilnega odkupa v postopkih gradnje gospodarske javne infrastrukture, prodaje med povezanimi osebami (sorodstvo), prodaja lastniških deležev, prodaje med podjetji istega lastnika, dedovanje in podobno niso predmet poročila. Strokovnjaki Urada za množično vrednotenje nepremičnin evidentirane podatke o sklenjenih kupoprodajnih poslih pregledajo, po potrebi izboljšajo s podatki s terenskih ogledov prodanih nepremičnin in jih pripravijo za nadaljnje analize. Za tržne analize in izračunavanje statističnih kazalnikov se uporabijo samo kupoprodajni posli, za katere je mogoče nedvoumno ugotoviti, katere in kakšne nepremičnine so bile predmet posla in iz skupne pogodbene cene izluščiti njihove tržne cene.

Trg in vrste nepremičnin

Predmet kupoprodajnih pogodb so lahko različne vrste nepremičnin. V poročilu so za tržne analize in izračune statističnih kazalnikov uporabljeni le podatki o kupoprodajah stanovanj, garaž, stanovanjskih hiš, pisarn, lokalov, zemljišč za gradnjo stavb ter kmetijskih in gozdnih zemljišč. Za vse ostale vrste nepremičnin zaradi majhnega števila kupoprodaj statističnih kazalnikov ne izračunavamo.

Velikost vzorca

Pri izračunu kazalnikov dogajanja na trgu nepremičnin se ne uporabi celoten obseg prometa zaradi definicije tržnega posla in zato ker se uporabijo samo kakovostni in obdelani podatki predmetov – nepremičnin kupoprodajnih poslov. Posledično se za različne vrste nepremičnin, ki so predmet poslov, določen odstotek kupoprodaj oziroma podatkov o nepremičninah ne uporabi. Štetje oziroma velikost vzorca za izvajanje analiz se tako izvaja nad obdelanimi podatki iz evidence trga nepremičnin.

Kazalniki dogajanja na trgu nepremičnin

V poročilu se za izračun sprememb cen v odstotkih, razen za hiše in zemljišča, uporablja primerjava povprečnih cen nepremičnin na kvadratni meter uporabne površine. Nepremičnine so izredno raznovrstne po svojih lastnostih (lokacija, velikost, starost ipd.), zato je pri interpretaciji sprememb cen v odstotkih treba upoštevati, da primerjava povprečnih cen v določeni časovni vrsti zaradi njihove heterogenosti lahko ni najbolj natančen kazalnik. Namreč v določenem obdobju obstaja možnost, da se je na trgu prodala le ena vrsta nepremičnin v primerjavi z drugim časovnim obdobjem. Previdnost pri interpretaciji je toliko bolj pomembna pri majhnih statističnih vzorcih, ki jih imamo, saj je natančnost kazalnika v korelaciji z velikostjo vzorca. Če je velikost vzorca vsaj okoli 100 prodaj letno, spremembe razmeroma zanesljivo pokažejo smer in moč trenda cen. Pri ocenjevanju trendov cen v poročilu poleg sprememb cen upoštevamo tudi spremembe povprečnih lastnosti prodanih nepremičnin. Če vzorci za določeno območje niso dovolj reprezentativni, trenda cen ne moremo ocenjevati.



TRG NEPREMIČNIN V LETU 2017

Leta 2017 smo evidentirali rekordno število kupoprodaj na slovenskem nepremičninskem trgu. Izvedenih je bilo okoli 36 tisoč kupoprodajnih poslov z različnimi vrstami nepremičnin. Tudi vrednost prometa z nepremičninami se je, predvsem zaradi rasti števila kupoprodajnih poslov in cen stanovanjskih nepremičnin izenačila z rekordno vrednostjo leta 2007, to je okoli 2,3 milijarde evrov. Za vse obravnavane vrste nepremičnin z izjemo zemljišč za gradnjo stavb smo v letu 2017 evidentirali največje število nepremičnin, ki so bile predmet kupoprodajnih pogodb od spremljanja trga nepremičnin v evidenci nepremičnin od leta 2007.

Od leta 2015 do leta 2017 je bilo največje povečanje obsega prometa z zemljišči za gradnjo, in sicer okoli 36%, takoj zatem pa s stanovanjskimi hišami, in sicer okoli 33%, kar nakazuje na precejšnje povečanje interesa kupcev po stanovanjskih hišah in zemljiščih za gradnjo, ki se v večjem delu nahajajo zunaj strnjenih mestnih središč. Razlog temu je verjetno potrebno iskati v visokih cenah stanovanj na nekaterih najbolj aktivnih trgih stanovanjskih nepremičnin v državi.

Večje ponudbe novih stanovanj še ni, saj je potreben čas za izpeljavo novih naložbenih projektov. Rast cen je že spodbudila gradbeno dejavnost na območjih, kjer je povpraševanje po stanovanjih največje, predvsem v Ljubljani. Večinoma gre za novogradnje oziroma razširitve ali adaptacije enostanovanjskih in manjših večstanovanjskih stavb. V Ljubljani so že v teku tudi nekateri večji stanovanjski projekti, ki bodo zaključeni v naslednjem letu ali dveh.

Na vseh obravnavanih tržnih analitičnih območjih v letih 2015 do 2017 se povečuje obseg prodaj stanovanj od okoli 6% do okoli 40%, največ v Novem mestu, Krškem in Brezicah, z relativno majhnim vzorcem v analizi uporabljenih podatkov, najmanj pa na Obali brez Kopra, v Kopru in Murski Soboti. Trendi cen od leta 2015 do 2017 stanovanj so v vzponu, kjer ponovno prednjačijo Ljubljana, Koper in okolica Ljubljane z 18%,

17% in 12%. Povprečne cene v letu 2017 so najvišje v Ljubljani okoli 2.400 evrov/m², Obala brez Kopra okoli 2.300 evrov/m², sledijo Koper z 2.100 evrov/m², najnižje pa na območju Murske Sobote, Krškega in Brežic okoli 950 evrov/m². Vse boljše socialno-gospodarske okoliščine, rast kreditiranja gospodinjstev in nizke obrestne mere še naprej vzdržujejo visoko povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah.

Na vseh obravnavanih tržnih analitičnih območjih v letih 2015 do 2017 se občutno povečuje obseg prodaj hiš največ v okolici Ljubljane s 35% in Maribora z 18%. Trendi cen hiš so v vzponu, kjer ponovno prednjačijo Ljubljana z okoli 19%, Obala brez Kopra okoli 15% in okolica Ljubljane okoli 9%. Povprečne cene v letu 2017 so najvišje na Obali brez Kopra okoli 300.000 evrov, Ljubljani z okoli 250.000 evrov, najnižje pa na območjih Krškega in Brežic in Murske Sobote od okoli 70.000 evrov do 90.000 evrov. Trendi obsega prometa z garažami v zadnjih treh letih so na vseh obravnavanih analitičnih območjih v povprečju nespremenjeni, enako velja za povprečne cene.

V primerjavi z vsemi vrstami nepremičnin, ki se obravnavajo v poročilu, je v zadnjih treh letih dosežena najnižja rast obsega prometa s poslovnimi nepremičninami (pisarne in lokali) in sicer okoli 7%, kar je posledica rasti najemnega trga poslovnih nepremičnin. V Ljubljani je zaznati povišanje cen pisarn v zadnjih treh letih za okoli 25%, na ostalih analitičnih območjih so cene v zadnjih letih ostale nespremenjene. Trg pisarn in lokalov je potrebno obravnavati na podlagi kupoprodajnega kot tudi najemnega trga, saj so pisarne in lokali v večjem deležu postali predmet najemnega trga.

Daleč največ prodaj zemljišč za gradnjo je bilo izvedenih v okolici Ljubljane, kjer je občuten prelom med leti 2016 in 2017. Verjetno lahko v zadnjih treh letih govorimo o povečanju prometa zemljišč za gradnjo stavb v okolici Ljubljane za več kot 70%. Drugo analitično območje, kjer je promet z zemljišči za gradnjo takoj za okolico Ljubljane, je mesto Ljubljana, kjer pa je promet v zadnjih letih v povprečju podoben.

Povprečne cene zemljišč za gradnjo so pričakovano najvišje v zadnjih treh letih v povprečju okoli 230 evrov/m², sledijo Obala brez Kopra in, Kranj, oba v povprečju okoli 110 evrov/m², v Mariboru pa so okoli 80 evrov/m². Na ostalih analitičnih območjih se povprečne cene zemljišč za gradnjo gibajo v okolici slovenskega povprečja, to je od 50 evrov/m² do 60 evrov/m², razen na območju Slovenj Gradca, Postojne, Krškega in Brežic, kjer cene v povprečju dosega pod 30 evrov/m².

Promet kmetijskih zemljišč glede na prodano število parcel od leta 2015 do leta 2017 beleži 25% rast, glede na prodane površine pa okoli 10% rast. V letu 2017 je bilo prodanih okoli 25.000 kmetijskih parcel oziroma okoli 6.300 hektarov. Bistvenih sprememb povprečnih cen kmetijskih zemljišč v zadnjih treh letih ni bilo zaznati.

Promet gozdnih zemljišč glede na prodano število parcel od leta 2015 do leta 2017 sicer beleži 18% rast, glede na prodane površine pa kar 78%, kar nakazuje, da interes po gozdnih zemljiščih s ciljem izkoriščanje lesne mase v Sloveniji še kako obstaja. V letu 2017 je bilo prodanih okoli 5.700 hektarov gozdnih zemljišč, v letu 2015 pa okoli 3.200 hektarov. Podobno kot pri kmetijskih zemljiščih bistvenih sprememb povprečnih cen gozdnih zemljišč v zadnjih treh letih ni bilo zaznati.



OBSEG KUPOPRODAJNIH POSLOV NA NEPREMIČNINSKEM TRGU

Kupoprodajni posel pomeni sklenitev ene kupoprodajne pogodbe, katere predmet je lahko prodaja ene ali več istovrstnih ali raznovrstnih nepremičnin, s skupno pogodbeno ceno. Prve prodaje nepremičnin oziroma delov stavb so predmet t.i. »primarnega trga nepremičnin«, vse nadaljnje prodaje so predmet t.i. »sekundarnega trga nepremičnin«. V splošnem lahko povzamemo, da so vse prodaje delov stavb, ki so predmet DDV (davek na dodano vrednost), predmet primarnega trga, oziroma tako imenovane »novogradnje«, vse prodaje delov stavb, ki pa so predmet DPN (davek na promet z nepremičninami) pa predmet sekundarnega trga nepremičnin. Pri analizah trga nepremičnin je pomembno ločiti cene, kazalnike in vsebinsko obravnavo prodaj na primarnem trgu in prodaj na sekundarnem trgu, saj trg ali ponudba in povpraševanje pri novogradnjah deluje drugače. Načeloma sta si primarni in sekundarni trg v soodvisnosti, vendarle pa analize kažejo, da so novogradnje običajno precenjene, ker so pričakovanja kupcev zelo velika, kar lahko popači sliko stanja na trgu nepremičnin.

Obseg kupoprodajnih poslov po vrednosti in vrsti nepremičnine

Število evidentiranih kupoprodajnih poslov predstavlja število vseh kupoprodajnih pogodb, ki so bile evidentirane v evidenci trga nepremičnin, kateri vključujejo eno ali več nepremičnin.

PREGLEDNICA 1:

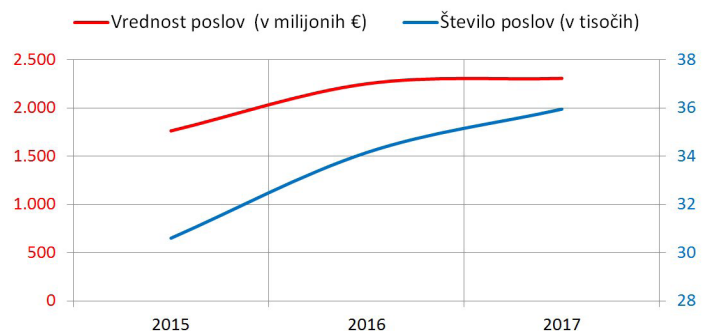
Število in vrednost evidentiranih kupoprodajnih pogodb (primarni in sekundarni trg) v evidenci trga nepremičnin, na prostem trgu in javnih dražbah, Slovenija, 2015 – 2017.

LETO	ŠTEVILO POSLOV (v tisočih)	VREDNOST POSLOV (v milijonih €)
2015	31	1.763
2016	34	2.251
2017	36	2.307

Največja rast tako števila izvedenih kupoprodajnih pogodb kot tudi vrednost le teh v zadnjih treh letih se je izvedla od leta 2015 do 2016. Rast števila pogodb je bila okoli 12%, rast vrednosti pogodb pa okoli 28%. V letih od 2016 do 2017 pa je bila rast števila pogodb okoli 5%, rast vrednosti pogodb pa okoli 3%. Lahko ugotovimo, da je rast števila vseh kupoprodajnih pogodb v zadnjih treh letih kar 17%, rast vrednosti vseh pogodb pa okoli 31%, kar je posledica rasti cen predvsem stanovanj.

SLIKA 1:

Število in vrednost evidentiranih kupoprodajnih poslov na prostem trgu in javnih dražbah, Slovenija, 2015–2017



Vrednost vseh kupoprodajnih pogodb v letu 2017 je okoli 2,3 milijarde evrov s čimer so dosežene vrednosti vseh pogodb v letu 2007, ko so bile najvišje. Leta 2017 smo evidentirali skoraj 36 tisoč kupoprodajnih poslov z nepremičninami, ki so bili sklenjeni na prostem trgu in javnih dražbah, kar je največ od spremljanja trga nepremičnin v evidenci trga nepremičnin od leta 2007.

Vse kupoprodajne pogodbe se pred izvajanjem nadaljnjih analiz pregledajo, izvede se nedvoumna identifikacija predmetov pogodb – nepremičnin in njihovih lastnosti (vrsta, velikost, starost ipd.). Predmeti pogodb se razčlenijo na dele stavb in na parcele glede na vrsto nepremičnine.

PREGLEDNICA 2:

Vrednost delov stavb in parcel na prostem trgu in javnih dražbah, po vrstah nepremičnin, Slovenija; 2017

	VREDNOST POSLOV (v milijonih €)	DELEŽ VREDNOSTI PROMETA
STANOVANJA	975	42,3%
HIŠE	563	24,4%
ZEMLJIŠČA ZA GRADNJO	234	10,1%
TRGOVSKI, STORITVENI IN GOSTINSKI LOKALI	113	4,9%
PISARNIŠKI PROSTORI	148	6,4%
INDUSTRIJSKE NEPREMIČNINE	84	3,6%
POZIDANA ZEMLJIŠČA	50	2,2%
KMETIJSKA ZEMLJIŠČA	50	2,2%
GARAŽE IN PARKIRNI PROSTORI	30	1,3%
GOZDNA ZEMLJIŠČA	18	0,8%
OSTALE NEPREMIČNINE	42	1,8%

V letu 2017 je bilo dve tretjini vseh vrednosti prometa z nepremičninami realiziranih s stanovanjskimi nepremičninami (stanovanja in hiše), 15 odstotkov s poslovnimi nepremičninami (pisarniški prostori, trgovski, storitveni in gostinski lokali ter industrijske nepremičnine), 10 odstotkov z zemljišči za gradnjo, 3 odstotke s kmetijskimi in gozdnimi zemljišči skupaj in 6 odstotkov z vsemi ostalimi vrstami nepremičnin skupaj.

Za vse obravnavane vrste nepremičnin, z izjemo zemljišč za gradnjo stavb, smo v letu 2017 evidentirali največje število nepremičnin, ki so bile predmet kupoprodajnih pogodb od spremljanja trga nepremičnin v evidenci trga nepremičnin od leta 2007.

¹ Med posle, sklenjene na javnih dražbah, štejemo prostovoljne in prisilne javne prodaje nepremičnin.

Obseg kupoprodajnih poslov po številu in vrsti nepremičnin

V analizah poleg merila prodaje na prostem trgu in javnih dražbah uporabljamo tudi merilo vrste nepremičnin, ki so predmet analiz. Analiziramo naslednje vrste nepremičnin na trgu nepremičnin: stanovanja, garaže, stanovanjske hiše, pisarne, lokale, zemljišča za gradnjo stavb ter kmetijska in gozdna zemljišča. Ostalih vrst nepremičnin, ki so prav tako predmet prometa, zaradi majhnega števila v analizah, ne obravnavamo. Kot predmeti pogodb navedenih vrst nepremičnin se obravnavajo deli stavb in parcele, kot so evidentirane v evidenci trga nepremičnin.

PREGLEDNICA 3:

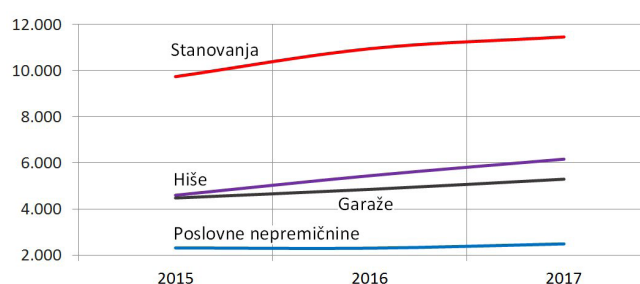
Število evidentiranih prodaj delov stavb (primarni in sekundarni trg), parcel in površin parcel po izbranih vrstah nepremičnin, na prostem trgu in javnih dražbah, Slovenija, 2015–2017

	2015	2016	2017
STANOVANJA	9.738	10.951	11.460
HIŠE	4.595	5.441	6.158
GARAŽE	4.475	4.848	5.291
POSLOVNE NEPREMIČNINE	2.309	2.297	2.483
ZEMLJIŠČA ZA GRADNJO STAVB	6.591 parcel 438 ha	8.616 parcel 613 ha	8.978 parcel 572 ha
KMETIJSKA ZEMLJIŠČA	19.834 parcel 5.788 ha	22.478 parcel 5.052 ha	24.798 parcel 6.329 ha
GOZDNA ZEMLJIŠČA	6.069 parcel 3.170 ha	6.307 parcel 4.255 ha	7.169 parcel 5.672 ha

Opomba: Za stanovanjske in poslovne nepremičnine so upoštevane prodaje dokončanih in nedokončanih stavb oziroma delov stavb, na primarnem in sekundarnem trgu.

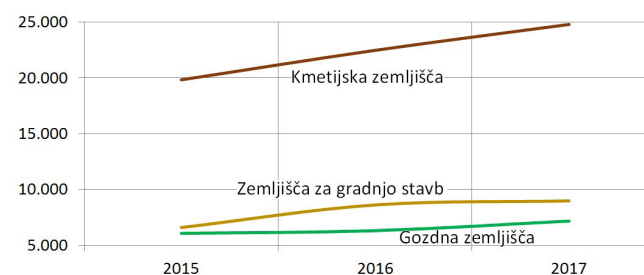
SLIKA 2:

Število evidentiranih prodaj delov stavb, stanovanj, hiš, garaž in poslovnih nepremičnin (primarni in sekundarni trg) na prostem trgu in javnih dražbah, Slovenija, 2015 – 2017



SLIKA 3:

Število evidentiranih prodaj parcel na prostem trgu in javnih dražbah, Slovenija, 2015 – 2017



V zadnjih treh letih od leta 2015 do leta 2017 glede na število parcel beležijo najvišje rasti prometa zemljišča za gradnjo stavb in sicer okoli 36%, glede na prodane površine pa okoli 30%. Sledijo hiše z okoli 33% povečanega prometa. Promet s kmetijskimi zemljišči glede na prodano število parcel beleži 25% rast, glede na površine pa okoli 10%. Sledi promet s stanovanji, garažami in gozdnimi zemljišči glede na število prodanih parcel z okoli 18% rastjo. Najnižjo rast z okoli 7% beleži promet s poslovnimi nepremičninami, kar je pričakovano glede na precejšnjo rast najemnega trga poslovnih nepremičnin.

Promet z zemljišči za gradnjo stavb in stanovanjskih hiš se v zadnjih letih močno povečuje. Podatki o povečanju prometa zemljišč za gradnjo stavb nakazujejo povečan interes po gradnji stavb, kar je posledica splošnega povečanja povpraševanja po nepremičninah in s tem povišanja cen stanovanjskih nepremičnin. Prodaja zemljišč za gradnjo stavb je dosegla dno leta 2013, po tem pa je začel oživljati tudi ta trg, predvsem na račun individualnih nakupov zemljišč za gradnjo stanovanjskih hiš. Začeli so se vrstiti tudi nakupi gradbenih zemljišč iz v času krize nasedlih projektov, medtem ko na nakupe zazidljivih zemljišč za nove večje stanovanjske in poslovne projekte v glavnem še čakamo. Prodaja stanovanjskih hiš v zadnjih letih je v vzponu.

Gospodarski razvoj in splošna rast aktivnosti nepremičninskega trga ugodno vplivata tudi na dejavnost trga kmetijskih in gozdnih zemljišč.

Podatek o manjšem povečanju prometa poslovnih nepremičnin v lanskem letu nakazuje večji interes poslovnih subjektov po nakupu in ne samo najemanju poslovnih nepremičnin, kar je najverjetneje povezano z ugodnimi posojili za nakup nepremičnin.

Povečanje obsega prometa stanovanjskih hiš in zemljišč za gradnjo stavb v zadnjih treh letih (33% in 36%) nakazuje na precejšnje povečanje interesa kupcev in povpraševanje po stanovanjskih hišah in zemljiščih za gradnjo stavb zunaj mestnih središč, kar je verjetno posledica visokih cen stanovanj.

Primarni in sekundarni trg stanovanjskih nepremičnin

Pri obravnavi obsega trga nepremičnin po številu in vrsti nepremičnin je potrebno ločiti primarni in sekundarni trg posamezne vrste nepremičnin. Za dogajanje na primarnem trgu nepremičnin v Sloveniji, razen za stanovanja, lahko rečemo, da je dokaj neaktivno. Stanje primarnega trga poslovnih in industrijskih nepremičnin je povezano s pomanjkanjem interesa vlagan v gradnjo za oddajanje oziroma nadaljnjo prodajo s strani institucionalnih investitorjev, ki bi imeli interes. Verjetno je to posledica majhne ekonomije v Sloveniji in majhnega interesa s strani tujih investicij. Primarni trg stanovanjskih hiš pa se v zadnjih desetih letih ni razvijal. Ključni razlog je bil, da je bilo povpraševanje po stanovanjih, ki se nahajajo na lokacijah mestnih središč tolikšno, da so bile cene stanovanjskih hiš relativno prenizke z vidika donosnosti. Lokacij za gradnjo stanovanjskih hiš v mestnih središčih je malo. Lahko ugotovimo, da je bilo novogradenj stanovanjskih hiš v preteklih letih malo, kar pa ne pomeni, da se glede na povečano povpraševanje in izjemno povečanje obsega prometa stanovanjskih hiš na sekundarnem trgu (kar 33% v zadnjih treh letih), situacija na primarnem trgu ne spremeni v prihodnjih letih.

PREGLEDNICA 4:

Obseg prometa (število) stanovanj in hiš na primarnem in sekundarnem trgu nepremičnin, Slovenija, 2015–2017

	2015	2016	2017
STANOVANJA	9.738	10.951	11.460
PRIMARNI TRG	1.100	976	804
SEKUNDARNI TRG	8.638	9.975	10.656
HIŠE	4.595	5.441	6.158
PRIMARNI TRG	81	47	44
SEKUNDARNI TRG	4.514	5.394	6.114

Leta 2017 smo evidentirali okoli 800 prodaj stanovanj na primarnem trgu, kar pomeni, da so prodaje novih oziroma prvič vseljivih stanovanj predstavljale okoli 7 odstotkov vseh evidentiranih prodaj. Leta 2015 je delež prodaj stanovanj na primarnem trgu znašal 11 odstotkov, leta 2016 pa 9 odstotkov. Zmanjševanje deleža v zadnjih letih lahko kaže na izpraznitev zalog neprodanih novih stanovanj in pomanjkanje novogradenj. Podoben trend velja tudi za prodajo hiš na primarnem trgu. Letni deleži evidentiranih prodaj hiš na primarnem trgu so sicer, zaradi še vedno prevladujoče gradnje v lastni režiji, tradicionalno majhni. Leta 2017 smo evidentirali le 44 prodaj novih hiš s pripadajočim zemljiščem, kar je pomenilo odstotek vseh evidentiranih prodaj.

Število prodanih stanovanj na primarnem trgu se, ne samo v odnosu do prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, temveč tudi v absolutnem pogledu, v zadnjih treh letih zmanjšuje iz 1.100 na 800 stanovanj, kar znaša padec za okoli 27%. To je še dodatno opozorilo za prihodnje trende cen stanovanj predvsem na območjih, kjer je povpraševanje zelo veliko, Ljubljana, Obala in Koper.

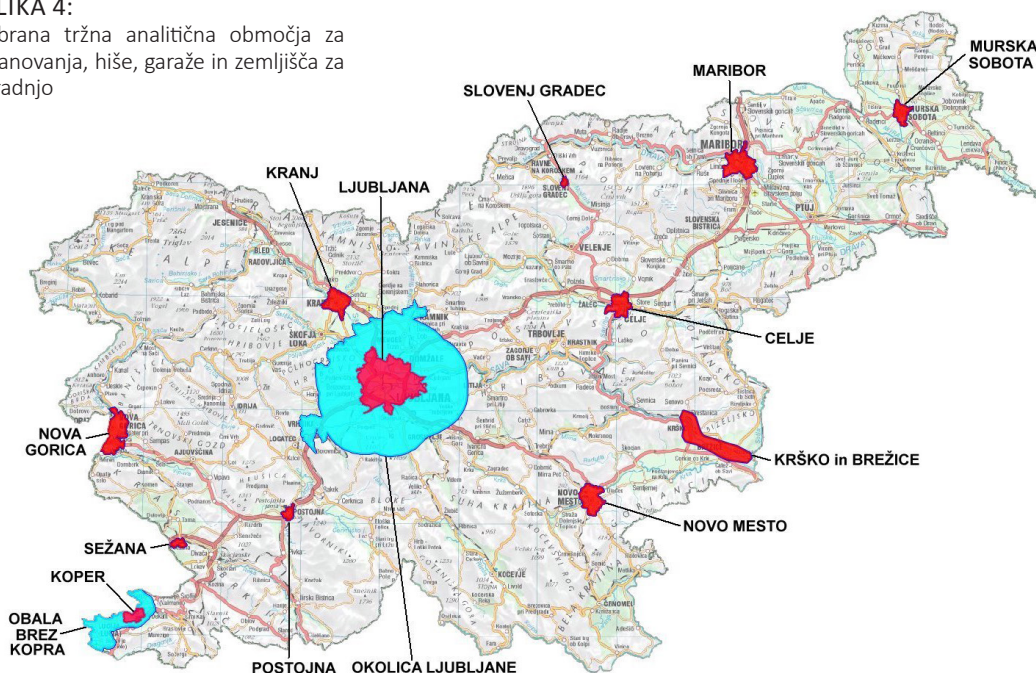
Število prodaj stanovanj na primarnem trgu – novogradnje je v upadu, kar nakazuje na pomanjkanje zalog novih stanovanj.



TRG STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN

Trg stanovanjskih nepremičnin analiziramo ločeno za stanovanja, hiše in garaže. Izbrana in določena so tržna analitična območja (slika 4).

SLIKA 4:
Izbrana tržna analitična območja za stanovanja, hiše, garaže in zemljišča za gradnjo



Za analize trga in izračun kazalnikov za stanovanja, hiše, garaže in zemljišča za gradnjo so izbrana tržna analitična območja, ki so določena na podlagi dejavnosti delovanja trga posamezne vrste nepremičnin in potekajo po mejah naselij. Z izjemo Krškega in Brežic, kjer obe naselji predstavljata eno samo tržno analitično območje, kjer je trg nepremičnin razmeroma enoten, ter okolica Ljubljane in Obala brez Kopra, ki sta kot suburbani območji med najbolj tržno dejavnimi stanovanjskimi trgi v državi.

Stanovanja

Obseg prometa s stanovanji se v zadnjih treh letih povečuje, ravno tako povprečne cene ob nespremenjenih povprečnih lastnostih stanovanj.

PREGLEDNICA 5:
Povprečne cene in lastnosti prodanih stanovanj, Slovenija, 2015–2017

	2015	2016	2017
SLOVENIJA			
Velikost vzorca	5.745	6.884	7.136
Povprečna cena (€/m ²)	1.450	1.520	1.610
Leto izgradnje (mediana)	1975	1975	1975
Uporabna površina (m ²)	52	53	52

Največja rast povečanega obsega prodaje stanovanj je zabeležena z letom 2016, kar za 20%, dodatnih 4% v letu 2017, skupaj kar 24% v zadnjih treh letih.

Povprečna cena na kvadratni meter površine rabljenega stanovanja v Sloveniji je leta 2016 v primerjavi z letom 2015 zrasla za 5%, leta 2017 v primerjavi z letom 2016 pa za 6%. Skupno je bila povprečna cena rabljenih stanovanj leta 2017 v primerjavi z letom 2015 višja za 11%.

V primerjavi z letom 2008, ko je bil dosežen cenovni vrh, je bila povprečna cena na kvadratni meter površine rabljenega stanovanja v Sloveniji v letu 2017 še vedno nižja za okoli 12%.

Cene stanovanj v letu 2017 še naprej kažejo trend zmerne rasti.

PREGLEDNICA 6:

Povprečne cene in lastnosti stanovanj, izbrana tržna analitična območja, 2015–2017

TRŽNO ANALITIČNO OBMOČJE	2015	2016	2017
LJUBLJANA			
Velikost vzorca	1.522	1.863	1.829
Povprečna cena (€/m ²)	2.040	2.180	2.410
Leto izgradnje (mediana)	1973	1972	1972
Uporabna površina (m ²)	54	54	53
MARIBOR			
Velikost vzorca	788	870	937
Povprečna cena (€/m ²)	1.050	1.080	1.150
Leto izgradnje (mediana)	1970	1970	1969
Uporabna površina (m ²)	51	53	52
OKOLICA LJUBLJANE			
Velikost vzorca	411	536	564
Povprečna cena (€/m ²)	1.620	1.710	1.820
Leto izgradnje (mediana)	1984	1996	1990
Uporabna površina (m ²)	53	54	55
CELJE			
Velikost vzorca	243	293	325
Povprečna cena (€/m ²)	1.050	1.130	1.140
Leto izgradnje (mediana)	1971	1971	1969
Uporabna površina (m ²)	52	54	51
OBALA BREZ KOPRA			
Velikost vzorca	264	255	264
Povprečna cena (€/m ²)	2.130	2.270	2.320
Leto izgradnje (mediana)	1976	1973	1976
Uporabna površina (m ²)	48	52	49
KRANJ			
Velikost vzorca	178	225	200
Povprečna cena (€/m ²)	1.560	1.610	1.700
Leto izgradnje (mediana)	1974	1974	1972
Uporabna površina (m ²)	49	50	52
KOPER			
Velikost vzorca	173	230	184
Povprečna cena (€/m ²)	1.800	1.960	2.110
Leto izgradnje (mediana)	1975	1975	1975
Uporabna površina (m ²)	53	51	52

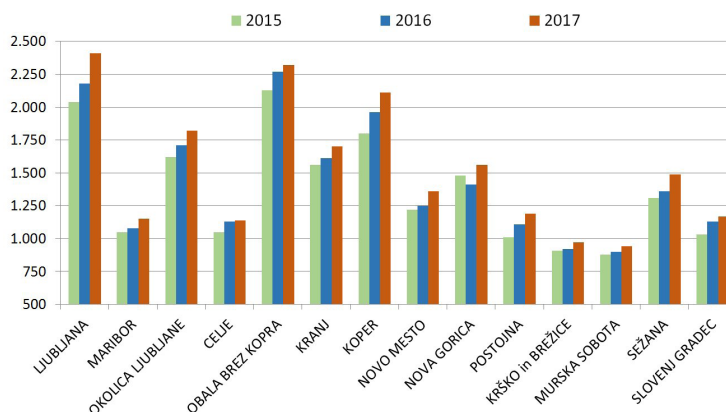
TRŽNO ANALITIČNO OBMOČJE	2015	2016	2017
NOVO MESTO			
Velikost vzorca	99	112	145
Povprečna cena (€/m ²)	1.220	1.250	1.360
Leto izgradnje (mediana)	1976	1976	1976
Uporabna površina (m ²)	46	52	49
NOVA GORICA			
Velikost vzorca	97	96	125
Povprečna cena (€/m ²)	1.480	1.410	1.560
Leto izgradnje (mediana)	1975	1974	1975
Uporabna površina (m ²)	52	58	53
POSTOJNA			
Velikost vzorca	73	66	86
Povprečna cena (€/m ²)	1.010	1.110	1.190
Leto izgradnje (mediana)	1973	1974	1976
Uporabna površina (m ²)	55	52	53
KRŠKO in BREŽICE			
Velikost vzorca	58	85	84
Povprečna cena (€/m ²)	910	920	970
Leto izgradnje (mediana)	1968	1974	1975
Uporabna površina (m ²)	49	53	52
MURSKA SOBOTA			
Velikost vzorca	66	59	72
Povprečna cena (€/m ²)	880	900	940
Leto izgradnje (mediana)	1976	1975	1976
Uporabna površina (m ²)	48	53	47
SEŽANA			
Velikost vzorca	47	49	52
Povprečna cena (€/m ²)	1.310	1.360	1.490
Leto izgradnje (mediana)	1976	1978	1972
Uporabna površina (m ²)	53	52	43
SLOVENJ GRADEC			
Velikost vzorca	27	32	32
Povprečna cena (€/m ²)	1.030	1.130	1.170
Leto izgradnje (mediana)	1978	1976	1976
Uporabna površina (m ²)	50	61	53

Opombe:

- Tržna analitična območja so razvrščena padajoče po velikosti vzorca za leto 2017;
- Povprečne cene v EUR/m² so izračunane na kvadratni meter uporabne površine stanovanja. Povprečne cene v EUR/m² so zaokrožene na 10 evrov.

SLIKA 5:

Povprečne cene na m² prodanih stanovanj, za izbrana tržna analitična območja, 2015–2017



Največjo rast obsega prodaje stanovanj na podlagi velikosti vzorca (velika korelacija med obsegom prodaj in velikostjo vzorca) gledano v odstotkih v zadnjih treh letih beležijo območja Novega mesta, Krškega in Brežic, kjer je bilo povečanje okoli 40%, sledijo okolica Ljubljane in Celja z okoli 35% in nato Ljubljana, Maribor z okoli 20%. Rast obsega prodaj stanovanj v zadnjih treh letih z okoli 10% je bila v Kranju, Murski Soboti in Sežani.

Med letom 2015 in 2017 je največje povečanje cen stanovanj zabeleženo na območju Ljubljane za 18%, sledijo Koper s 17%, okolica Ljubljane z 12% in Novo mesto z 11%. Okoli 9% povišanje cen je bilo v Kranju, Mariboru in Celju.

Povprečne cene v letu 2017 so pričakovano najvišje v Ljubljani okoli 2.400 evrov/m², Obala brez Kopra okoli 2.300 evrov/m², sledijo Koper z 2.100 evrov/m², najnižje pa na območju Murske Sobotice, Krškega in Brežic okoli 950 evrov/m². Povprečne cene v Mariboru, Celju in Postojni so okoli 1.150 evrov/m².

Na vseh obravnavanih tržnih analitičnih območjih v letih 2015 do 2017 se povečuje obseg prodaj stanovanj od okoli 6% do okoli 40%, največ v Novem mestu, Krškem in Brežicah, najmanj pa na Obali brez Kopra, v Kopru in Murski Soboti. Trendi cen stanovanj od leta 2015 do 2017 so v vzponu, kjer ponovno prednjačijo Ljubljana, Koper in okolica Ljubljane z 18%, 17% in 12%. Povprečne cene v letu 2017 so najvišje v Ljubljani okoli 2.400 evrov/m², Obala brez Kopra okoli 2.300 evrov/m², sledijo Koper z 2.100 evrov/m², najnižje pa na območju Murske Sobotice, Krškega in Brežic okoli 950 evrov/m².

Stanovanjske hiše

Obseg prometa s hišami se v zadnjih treh letih občutno povečuje, ravno tako povprečne cene ob nespremenjenih povprečnih lastnostih hiš.

Tržne cene stanovanjskih hiš ponazarjamo z izračunom povprečnih pogodbenih cen hiš s pripadajočim zemljiščem (upoštevane so kupoprodaje rabljenih samostojnih hiš, dvojčkov in vrstnih hiš). Povprečnih cen na kvadratni meter površine hiše ne izračunavamo, ker so zaradi raznolikosti oziroma neprimerljivosti hiš in pripadajočih zemljišč lahko zavajajoče.

PREGLEDNICA 7:

Povprečne cene in lastnosti prodanih
stanovanjskih hiš, Slovenija,
2015–2017

	2015	2016	2017
SLOVENIJA			
Velikost vzorca	2.133	2.697	2.958
Povprečna cena (€)	108.000	113.000	117.000
Leto izgradnje (mediana)	1972	1973	1973
Površina hiše (m ²)	153	155	160
Površina zemljišča (m ²)	900	910	900

Pri stanovanjskih hišah je zaznati občutno povečanje obsega prodaj v zadnjih treh letih, in sicer z letom 2016 v primerjavi z letom 2015 kar za 26% in v letu 2017 za nadaljnjih 13%, kar v treh letih znaša kar 39% povečanja obsega prodaj hiš. Glede na relativno veliko povečanje obsega prodaj pa so se povprečne cene hiš s pripadajočim zemljiščem na območju Slovenije povečale za okoli 9%.

Po nastopu krize slovenskega nepremičninskega trga so cene stanovanjskih hiš dosegle dno že konec leta 2014, torej pred cenami stanovanj. Cene hiš so nato rasle nekoliko počasneje kot cene stanovanj, tako da so v zadnjih treh letih v povprečju zrasle podobno kot cene stanovanj v zadnjih dveh letih, torej okoli 11 odstotkov. Tudi cene stanovanjskih hiš na ravni države še kažejo zmeren trend rasti.

PREGLEDNICA 8:

Povprečne cene in lastnosti prodanih
stanovanjskih hiš, izbrana tržna
analitična območja, 2015–2017

TRŽNO ANALITIČNO OBMOČJE	2015	2016	2017
OKOLICA LJUBLJANE			
Velikost vzorca	230	275	310
Povprečna cena (€)	155.000	165.000	169.000
Leto izgradnje (mediana)	1982	1982	1980
Površina hiše (m ²)	171	177	182
Površina zemljišča (m ²)	710	680	660
LJUBLJANA			
Velikost vzorca	222	260	255
Povprečna cena (€)	210.000	233.000	250.000
Leto izgradnje (mediana)	1970	1966	1969
Površina hiše (m ²)	176	178	186
Površina zemljišča (m ²)	410	450	430
MARIBOR			
Velikost vzorca	82	84	97
Povprečna cena (€)	106.000	108.000	106.000
Leto izgradnje (mediana)	1960	1965	1965
Površina hiše (m ²)	157	163	150
Površina zemljišča (m ²)	510	490	490
OBALA BREZ KOPRA			
Velikost vzorca	42	65	54
Povprečna cena (€)	260.000	277.000	299.000
Leto izgradnje (mediana)	1972	1970	1975
Površina hiše (m ²)	167	157	163
Površina zemljišča (m ²)	740	490	460
CELJE			
Velikost vzorca	41	42	49
Povprečna cena (€)	98.000	105.000	99.000
Leto izgradnje (mediana)	1963	1968	1960
Površina hiše (m ²)	151	165	143
Površina zemljišča (m ²)	570	480	480
KRŠKO in BREŽICE			
Velikost vzorca	21	34	46
Povprečna cena (€)	73.000	56.000	62.000
Leto izgradnje (mediana)	1974	1969	1976
Površina hiše (m ²)	159	120	138
Površina zemljišča (m ²)	660	810	840

TRŽNO ANALITIČNO OBMOČJE	2015	2016	2017
NOVO MESTO			
Velikost vzorca	15	23	31
Povprečna cena (€)	126.000	113.000	133.000
Leto izgradnje (mediana)	1975	1975	1966
Površina hiše (m ²)	168	165	198
Površina zemljišča (m ²)	540	440	650
KRANJ			
Velikost vzorca	13	28	27
Povprečna cena (€)	152.000	156.000	177.000
Leto izgradnje (mediana)	1971	1965	1966
Površina hiše (m ²)	176	190	222
Površina zemljišča (m ²)	430	490	540
NOVA GORICA			
Velikost vzorca	21	21	25
Povprečna cena (€)	134.000	112.000	138.000
Leto izgradnje (mediana)	1968	1956	1965
Površina hiše (m ²)	136	138	141
Površina zemljišča (m ²)	530	380	430
MURSKA SOBOTA			
Velikost vzorca	15	14	24
Povprečna cena (€)	87.000	79.000	80.000
Leto izgradnje (mediana)	1967	1966	1966
Površina hiše (m ²)	153	167	189
Površina zemljišča (m ²)	640	560	620
KOPER			
Velikost vzorca	22	17	24
Povprečna cena (€)	185.000	177.000	147.000
Leto izgradnje (mediana)	1970	1970	1970
Površina hiše (m ²)	123	133	113
Površina zemljišča (m ²)	230	450	300

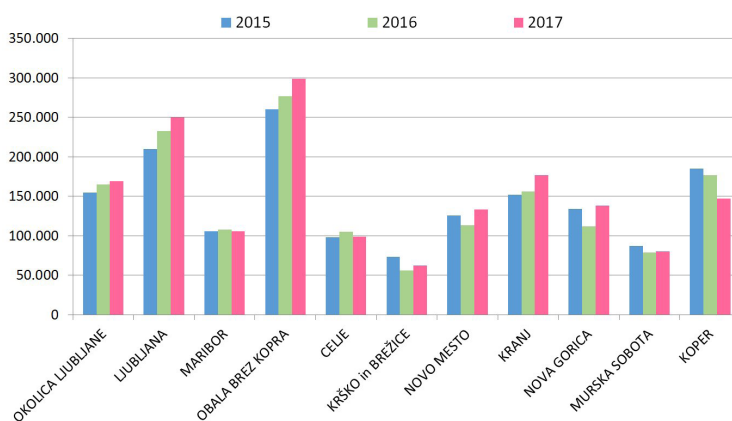
Opombe:

- Tržna analitična območja so razvrščena padajoče po velikosti vzorca za leto 2017;
- Povprečne pogodbene cene v evrih so zaokrožene na 1000 evrov.

Povečan obseg prodaj hiš je, gledano v odstotkih največji v Krškem in Brežicah, kjer pa je velikost vzorca majhna, vsega 46 prodaj. V okolici Ljubljane z velikostjo vzorca 310 prodaj v letu 2017 je povečan obseg v zadnjih treh letih znašal okoli 35%, sledi Obala brez Kopra z okoli 25%, v sami Ljubljani pa okoli 15%. Lahko ugotovimo, da na najbolj aktivnem oziroma razvitem trgu, to je Ljubljana in njena okolica, povpraševanje po hišah močno raste, kar je posledica relativno visokih cen stanovanj na tem območju v primerjavi s hišami. Kupci vse bolj vidijo prednosti v nakupu hiše glede na vloženi denar.

SLIKA 6:

Povprečne pogodbene cene prodanih hiš, za izbrana tržna analitična območja, 2015–2017



Pri obravnavanju povprečnih cen hiš je na izbranih tržnih območjih za hiše relativno dovolj velik vzorec za Ljubljano (okoli 250 prodaj), okolico Ljubljane (okoli 300 prodaj), Maribor z okoli 100 prodajami. Največja rast povprečnih cen hiš s pripadajočim zemljiščem v zadnjih treh letih je bila v Ljubljani, in sicer okoli 19%, v Mariboru z okoli 18% in pa okolici Ljubljane z okoli 9%, kjer je bilo največ prodanih hiš v državi, kar 310 v letu 2017.

Najvišje povprečne cene hiš s pripadajočim zemljiščem ostajajo na Obali, okoli 300.000 evrov, kjer je število kupoprodaj le okoli 60 letno, sledita Ljubljana z okoli 250.000 evrov in okolica Ljubljane z okoli 170.000 evrov. Na vseh navedenih analitičnih območjih je mogoče ugotoviti trend rasti cen v zadnjih treh letih, kar pa je glede na velikost vzorca za ostala analitična območja težko obravnavati.

Na vseh obravnavanih tržnih analitičnih območjih v letih 2015 do 2017 se občutno povečuje obseg prodaj hiš največ v okolici Ljubljane s 35% in Maribora z 18%. Trendi cen hiš so v vzponu, kjer ponovno prednjačijo Ljubljana z okoli 19%, Obala brez Kopra z okoli 15% in okolica Ljubljane z okoli 9% rastjo. Povprečne cene v letu 2017 so najvišje na Obali brez Kopra okoli 300.000 evrov, Ljubljani z okoli 250.000 evrov, najnižje pa na območjih Krškega in Brežic okoli 70.000 evrov ter Murske Sobote okoli 90.000 evrov.

Garaže

Na kupoprodajnem trgu se prodajajo različne »vrste« garaž, in sicer: (a) samostojne nadzemne garaže, kot samostojne stavbe ali garaže v vrsti; (b) zaklenjene garaže v garažni hiši (samostojne nadzemne ali podzemne stavbe z garažami; ograjene garaže z zaklepanjem v garažnih hišah); (c) parkirno mesto v garažni hiši (samostojne nadzemne ali podzemne stavbe z garažami; ne ograjena parkirna mesta v garažnih hišah) in (d) parkirna mesta na prostem.

PREGLEDNICA 9:

Povprečne pogodbene cene in lastnosti po vrstah garaž, Slovenija, 2015–2017

	SLOVENIJA	2015	2016	2017
GARAŽE	Velikost vzorca	880	877	860
SKUPAJ	Povprečna cena (€)	7.449	7.485	7.447
	Uporabna površina (m ²)	14	14	14
PO VRSTI	(A) SAMOSTOJNE NADZEMNE GARAŽE			
GARAŽE	Velikost vzorca	349	321	351
	Povprečna cena (€)	6.339	6.691	6.193
	Uporabna površina (m ²)	15	15	15
	Leto izgradnje (povprečje)	1973	1972	1975
	(B) ZAKLENJENE GARAŽE V GARAŽNI HIŠI			
	Velikost vzorca	362	372	326
	Povprečna cena (€)	8.579	8.503	9.196
	Uporabna površina (m ²)	14	14	13
	Leto izgradnje (povprečje)	1987	1984	1984
	(C) PARKIRNO MESTO V GARAŽNI HIŠI			
	Velikost vzorca	140	154	156
	Povprečna cena (€)	7.905	7.604	7.367
	Uporabna površina (m ²)	14	13	13
	Leto izgradnje (povprečje)	2000	2002	2003
	(D) PARKIRNO MESTO NA PROSTEM			
	Velikost vzorca	29	30	27
	Povprečna cena (€)	4.482	2.747	3.083
	Uporabna površina (m ²)	15	14	14

Obseg kupoprodaj, povprečna cena in povprečna površina vseh vrst garaž, se v zadnjih treh letih bistveno ne spreminja. Glede na različne »vrste« garaž ugotavljamo, da se še vedno največ trži s samostojnimi nadzemnimi garažami, zgrajenimi v sedemdesetih letih prejšnjega stoletja, in zaklenjenimi garažami v garažnih hišah, ki predstavljajo v povprečju kar okoli 80% prometa. Cene v zaklenjenih garažah v garažnih hišah so v primerjavi s starejšimi samostojnimi nadzemnimi garažami višje za 23%, kar je posledica sodobnejše in bolj funkcionalne gradnje oziroma njihove uporabnosti. Obseg prodaje parkirnih mest v garažnih hišah je manjši, okoli 150 letno, grajena pa so po letu 2000. Cene le teh pa ne dosegajo cen zaklenjenih garaž v garažnih hišah, saj so nižje za 12%. Obseg prodaj parkirnih mest na prostem je majhen, tudi cene so najnižje v povprečju okoli 3.300 evrov/parkirišče.

Na primarnem trgu se tržijo zaklenjene garaže v garažni hiši in parkirna mesta v garažni hiši, in sicer v povprečju vsake od navedenih dveh vrst garaž okoli 50 letno. Povprečne cene na primarnem trgu ne odstopajo bistveno od povprečnih cen navedenih dveh vrst garaž na sekundarnem trgu.

PREGLEDNICA 10:

Povprečne cene garaž in njihove lastnosti, izbrana tržna analitična območja, 2015–2017

	2015	2016	2017
LJUBLJANA			
Velikost vzorca	348	379	330
Povprečna cena (€)	9.886	9.957	10.088
Uporabna površina (m ²)	14	13	13
Leto izgradnje (povprečje)	1983	1981	1982
MARIBOR			
Velikost vzorca	120	140	114
Povprečna cena (€)	5.465	5.493	5.457
Uporabna površina (m ²)	15	15	14
Leto izgradnje (povprečje)	1986	1991	1989
OKOLICA LJUBLJANE			
Velikost vzorca	58	44	46
Povprečna cena (€)	6.333	6.740	7.603
Uporabna površina (m ²)	15	14	15
Leto izgradnje (povprečje)	1991	1996	1995
KRANJ			
Velikost vzorca	31	26	29
Povprečna cena (€)	9.340	9.018	9.732
Uporabna površina (m ²)	13	13	13
Leto izgradnje (povprečje)	1984	1975	1974
CELJE			
Velikost vzorca	24	26	30
Povprečna cena (€)	5.821	5.635	5.554
Uporabna površina (m ²)	14	14	14
Leto izgradnje (povprečje)	1984	1982	1982
OBALA BREZ KOPRA			
Velikost vzorca	19	13	16
Povprečna cena (€)	8.878	9.074	7.443
Uporabna površina (m ²)	14	14	13
Leto izgradnje (povprečje)	1985	1984	1988
NOVA GORICA			
Velikost vzorca	11	8	15
Povprečna cena (€)	7.809	8.475	9.093
Uporabna površina (m ²)	15	13	15
Leto izgradnje (povprečje)	1968	1982	1979
KOPER			
Velikost vzorca	13	7	5
Povprečna cena (€)	8.737	8.415	8.530
Uporabna površina (m ²)	15	13	15
Leto izgradnje (povprečje)	1993	1992	1993

Trend obsega prodaj v zadnjih treh letih je na vseh obravnavanih območjih v povprečju nespremenjen, enako velja za ceno in velikost garaž.

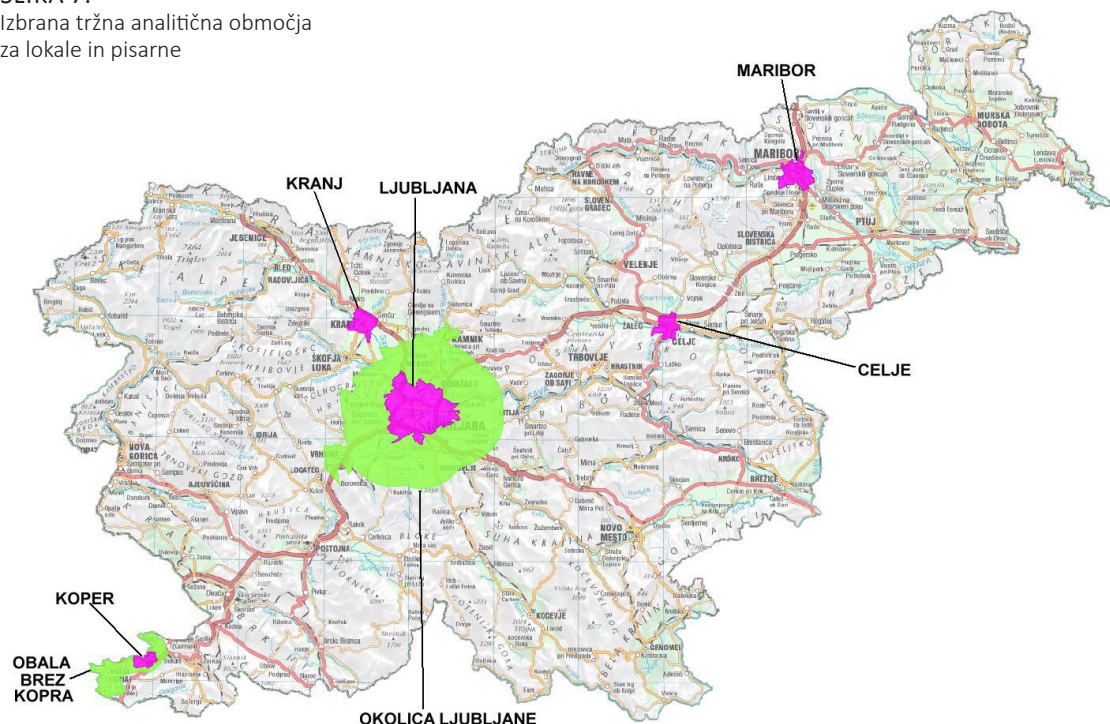
Po obsegu kupoprodaj vrst garaž a), b) in c) prednjači Ljubljana s skoraj 40%, sledita Maribor s 13% in okolica Ljubljane s 6%, obseg kupoprodaj obravnavanih vrst garaž v ostalih naseljih je nizek, to je pod 30. Tudi povprečne cene so najvišje v Ljubljani in sicer okoli 10.000 evrov/garažo, sledijo Kranj z 9.400 evri/garažo, Obala, Koper in Nova Gorica pa s približno 8.500 evri/garažo. Vendar je potrebno opozoriti, da je v Kranju, Obali, Kopru in Novi Gorici izvedeno pod 30 kupoprodaj letno.



TRG POSLOVNIH NEPREMIČNIN

Trg poslovnih nepremičnin analiziramo ločeno za pisarne in ločeno za lokale. Izbrana in določena so tržna analitična območja.

SLIKA 7:
Izbrana tržna analitična območja
za lokale in pisarne



Za analize trga in izračun kazalnikov za lokale in pisarne so izbrana tržna analitična območja, ki so določena na podlagi dejavnosti delovanja trga posamezne vrste nepremičnin in potekajo po mejah naselij. Pomembno je poudariti, da trga poslovnih nepremičnin v Sloveniji ni veliko, zato so toliko bolj občutljive analize na podlagi razpoložljivih podatkov izvedenih kupoprodajnih poslov. V zadnjih letih se je trg poslovnih nepremičnin prevesil na stran najemnega trga, posledično se je število kupoprodaj do leta 2015 zmanjševalo. Zato je pri analiziranju trga poslovnih nepremičnin potrebno obravnavati tako najemni kot tudi kupoprodajni trg skupaj, ki sta si v tesni povezavi.

Pisarne

Trg pisarniških prostorov je aktivnejši v primerjavi s trgom lokalov v povprečju za več kot 60% v zadnjih treh letih. Celoten obseg prometa pisarn je v povprečju okoli 1.400 delov stavb, namenjenih za pisarniško dejavnost, le ta se v povprečju v zadnjih treh letih bistveno ne spreminja. Velikost vzorca za pisarne je relativno majhna (20%) glede na celoten obseg prometa pisarniških prostorov v zadnjih treh letih, kar je posledica uporabe le čistih kupoprodaj pisarn, uporabe le tržnih kupoprodaj in uporabe le kakovostnih in obdelanih podatkov.

PREGLEDNICA 11:

Povprečne cene in lastnosti prodanih
pisarn, Slovenija, 2015–2017

	2015	2016	2017
SLOVENIJA			
Velikost vzorca	281	295	351
Povprečna cena (€/m ²)	1.120	1.090	1.230
Leto izgradnje (mediana)	1983	1980	1980
Uporabna površina (m ²)	120	140	165

Podobno kot pri celotnem obsegu prodaj pisarn se tudi velikost vzorca bistveno ne spreminja v zadnjih treh letih (od 281 do 351 prodaj). Načelno lahko ugotovimo, da se trg pisarn po obsegu prometa ne spreminja, obstaja pa rahel trend rasti povprečnih cen okoli 10%, ob tem, da se povprečna starost ne spreminja, povprečna površina prodanih pisarniških prostorov pa narašča okoli 30%.

PREGLEDNICA 12:

Povprečne cene in lastnosti prodanih
pisarn, izbrana tržna analitična območja,
2015–2017

TRŽNO ANALITIČNO OBMOČJE	2015	2016	2017
LJUBLJANA			
Velikost vzorca	107	93	110
Povprečna cena (€/m ²)	1.350	1.450	1.720
Leto izgradnje (mediana)	1980	1979	1979
Uporabna površina (m ²)	170	200	255
MARIBOR			
Velikost vzorca	23	31	37
Povprečna cena (€/m ²)	880	550	720
Leto izgradnje (mediana)	1989	1968	1964
Uporabna površina (m ²)	80	180	120
KOPER			
Velikost vzorca	21	30	27
Povprečna cena (€/m ²)	1.510	1.380	1.520
Leto izgradnje (mediana)	1992	1990	1980
Uporabna površina (m ²)	75	85	85
OBALA BREZ KOPRA			
Velikost vzorca	8	8	15
Povprečna cena (€/m ²)	1.520	1.320	1.310
Leto izgradnje (mediana)	1986	1985	1996
Uporabna površina (m ²)	35	130	60
OKOLICA LJUBLJANE			
Velikost vzorca	7	10	11
Povprečna cena (€/m ²)	1.020	940	910
Leto izgradnje (mediana)	1998	1995	1982
Uporabna površina (m ²)	90	120	115
CELJE			
Velikost vzorca	10	15	11
Povprečna cena (€/m ²)	760	720	590
Leto izgradnje (mediana)	1994	1978	1995
Uporabna površina (m ²)	70	105	215
KRANJ			
Velikost vzorca	5	4	6
Povprečna cena (€/m ²)	980	1.030	800
Leto izgradnje (mediana)	1977	1938	1968
Uporabna površina (m ²)	100	55	360

Velikost vzorca v Ljubljani je okoli 100, sledijo Maribor in Koper okoli 30 pisarn. V ostalih izbranih analitičnih območjih je velikost vzorca zelo majhen, in sicer od 5 do 15. Povprečne lastnosti pisarn se v zadnjih treh letih spreminjajo, enako velja med izbranimi analitičnimi območji, kar je posledica majhnega obsega prodaj pisarn kot tudi majhnih velikosti vzorcev, ki se uporabljajo v analizah. Povprečne cene leta 2017 so bile najvišje v Ljubljani okoli 1.700 evrov/m², sledijo Koper z okoli 1.500 evrov/m² in Obala brez Kopra z okoli 1.400 evrov/m², na drugih analitičnih območjih je velikost vzorca majhna.

V Ljubljani je zaznati povišanje cen pisarn v zadnjih treh letih za okoli 25%, na ostalih analitičnih območjih so cene v zadnjih letih nespremenjene. Trg pisarn je potrebno obravnavati na podlagi kupoprodajnega kot tudi najemnega trga, saj so pisarne v večjem deležu predmet najemnega trga.

Lokali

Lokali so veliko bolj raznovrstna skupina vrste nepremičnine v primerjavi s pisarnami, saj je cena oziroma najemnina lokala tesno povezana z mikrolokacijo (lokacija lokala v prodajnem centru, lokacija na območju pešcev) in pa vrsto prodajne dejavnosti, ki se izvaja v lokalu (prodaja hrane, pijač, blaga ipd.). Obenem je trg lokalov v Sloveniji izredno majhen.

PREGLEDNICA 13:

Povprečne cene in lastnosti prodanih lokalov, Slovenija, 2015–2017

	2015	2016	2017
SLOVENIJA			
Velikost vzorca	261	271	315
Povprečna cena (€/m ²)	1.312	996	1.236
Leto izgradnje (mediana)	1982	1983	1986
Uporabna površina (m ²)	118	124	109

Trg lokalov je po obsegu prometa v letih 2015 do 2017 z okoli 900 prodanimi lokali manjši v primerjavi s trgom pisarn. Obseg prometa lokalov počasi raste predvsem v letu 2017 za okoli 10%. Velikost vzorca je podoben kot pri pisarnah okoli 300 lokalov kar je predvsem posledica možnosti preveritve kakovosti podatkov kupoprodaj lokalov na terenu s strani strokovnjakov na Uradu za množično vrednotenje nepremičnin pri GURS.

Povprečne cene vseh vrst lokalov (različne mikrolokacije, različne vrste prodajnih programov) se v zadnjih treh letih bistveno ne spreminjajo in znašajo okoli 1.200 evrov/m².

PREGLEDNICA 14:

Povprečne cene in lastnosti prodanih lokalov,
izbrana tržna analitična območja, 2015–2017

TRŽNO ANALITIČNO OBMOČJE	2015	2016	2017
LJUBLJANA			
Velikost vzorca	80	66	113
Povprečna cena (€/m ²)	1.943	1.637	2.072
Leto izgradnje (mediana)	1985	1988	1984
Uporabna površina (m ²)	83	92	81
MARIBOR			
Velikost vzorca	34	18	28
Povprečna cena (€/m ²)	958	662	882
Leto izgradnje (mediana)	1992	1980	1984
Uporabna površina (m ²)	85	152	70
OKOLICA LJUBLJANE			
Velikost vzorca	11	14	22
Povprečna cena (€/m ²)	1.237	1.354	1.153
Leto izgradnje (mediana)	1982	1991	1991
Uporabna površina (m ²)	102	167	122
CELJE			
Velikost vzorca	5	15	17
Povprečna cena (€/m ²)	859	843	620
Leto izgradnje (mediana)	1994	1991	1991
Uporabna površina (m ²)	49	139	105
OBALA BREZ KOPRA			
Velikost vzorca	14	18	15
Povprečna cena (€/m ²)	1.900	1.774	1.309
Leto izgradnje (mediana)	1980	1980	1980
Uporabna površina (m ²)	96	62	225
KOPER			
Velikost vzorca	9	11	12
Povprečna cena (€/m ²)	1.428	1.664	1.237
Leto izgradnje (mediana)	1979	1930	1989
Uporabna površina (m ²)	93	91	91
KRANJ			
Velikost vzorca	2	5	4
Povprečna cena (€/m ²)	998	1.114	942
Leto izgradnje (mediana)	1932	1957	1925
Uporabna površina (m ²)	186	165	148

Velikosti vzorcev lokalov so majhni. Tako lahko ugotovimo, da se obseg prometa lokalov v Ljubljani nekoliko povečuje, na ostalih analitičnih območjih pa ni zaznati bistvenih sprememb.

Povprečne cene tako raznovrstne skupine nepremičnin na trgu, kot so lokali, so v Ljubljani v zadnjih letih okoli 2.000 evrov/m², sledi Obala brez Kopra z okoli 1.700 evri/m² in Koper z okoli 1.400 evri/m².

Lokali so zelo raznovrstna skupina vrste nepremičnin na trgu, saj je cena oziroma najemnina lokala tesno povezana z mikrolokacijo (lokacija lokala v prodajnem centru, lokacija na območju pešcev) in pa vrsto prodajne dejavnosti, ki se izvaja v lokalu (prodaja hrane, pijač, blaga ipd.). Obenem je trg lokalov v Sloveniji izredno majhen.



TRG ZEMLJIŠČ

Trg zemljišč spremljamo glede na vrsto nepozidanih zemljišč, in sicer na zemljišča, namenjena za gradnjo, kmetijska zemljišča in gozdna zemljišča, ki predstavljajo okoli 300 milijonov evrov prometa v letu 2017, kar znaša približno 13% vsega prometa z nepremičninami.

Zemljišča za gradnjo

Kupoprodajne pogodbe z zemljišči nemalokrat vsebujejo prodajo več različnih vrst zemljišč hkrati, cene pa se nanašajo na celotno kupoprodajno pogodbo, obenem so lahko zemljišča, parcele, ki so predmet prodaje na popolnoma različnih lokacijah, kar otežuje oziroma onemogoča uporabo tovrstnih kupoprodaj pri analizah trga zemljišč.

S ciljem predstaviti dejavnost delovanja trga zemljišč za gradnjo na širšem območju države so bila kot analitična območja za zemljišča za gradnjo izbrana enaka območja kot za stanovanja in hiše, to je meje naselij, neodvisno od tega, da je bilo na nekaterih naseljih izvedenih le nekaj prodaj v letu.

Zemljišča za gradnjo so namenjena gradnji stanovanjskih hiš, stanovanj, gospodarske javne infrastrukture, poslovnih prostorov, kmetijskih objektov in industrijskih objektov. Natančno opredelitev namena gradnje na določenem zemljišču za gradnjo do postopkov izdaje gradbenih dovoljenj ni mogoče opredeliti zaradi obstoječe prostorsko planerske ureditve v Sloveniji. Zato so zemljišča za gradnjo, ki so obravnavana v analizah, namenjena gradnji različnim vrstam stavb, večji delež pa je namenjen gradnji stanovanjskih hiš.

Pomembno je poudariti izjemen pomen lokacije in mikrolokacije posamezne parcele, ki je namenjena gradnji stavbe oziroma objekta. Zato lastnosti parcel, ki se obravnavajo, kot zemljišča za gradnjo stavb odražajo povprečja cen, lokacije, mikrolokacije in površine.

PREGLEDNICA 15:

Povprečne cene in površine prodanih zemljišč za gradnjo stavb, Slovenija, 2015–2017

SLOVENIJA	ŠTEVILO PARCEL	POVRŠINA VSEH PARCEL [m ²]	POVPREČNA POVRŠINA PARCELE [m ²]	POVPREČNA CENA [€/m ²]
2015	2.165	1.537.792	710	45
2016	2.857	2.286.716	800	65
2017	3.224	2.553.218	792	52

Obseg prometa zemljišč za gradnjo stavb tako kot promet s stanovanjskimi hišami v zadnjih treh letih občutno raste, kar lahko ugotovimo tudi pri velikostih vzorcev, ki jih analiziramo od 2015 do 2017. Površine povprečnih parcel za gradnjo so okoli 800 m², povprečne cene pa okoli 60 evrov/m², za območje Slovenije.

Razloge povečanega povpraševanja po zemljiščih za gradnjo individualnih stanovanjskih hiš je predvsem iskati v tem, da se kupci zaradi visokih cen stanovanj več odločajo po nakupu zemljišč za gradnjo stanovanjskih hiš.

PREGLEDNICA 16:

Povprečne cene in površine prodanih
zemljišč za gradnjo stavb, izbrana tržna
analitična območja, 2015–2017

TRŽNO ANALITIČNO OBMOČJE	ŠTEVILO PARCEL	POVRŠINA VSEH PARCEL [m ²]	POVPREČNA POVRŠINA PARCELE [m ²]	POVPREČNA CENA [€/m ²]
2015				
CELJE	13	7.910	608	58
KOPER	4	1.774	444	120
KRANJ	3	1.653	551	132
LJUBLJANA	155	58.716	379	214
MARIBOR	31	30.623	988	74
MURSKA SOBOTA	8	9.574	1.197	31
NOVA GORICA	24	19.908	830	150
NOVO MESTO	21	25.860	1.231	35
OBALA BREZ KOPRA	27	17.526	649	161
OKOLICA LJUBLJANE	250	169.849	679	66
KRŠKO in BREŽICE	38	40.090	1.055	24
POSTOJNA	5	5.428	1.086	25
SEŽANA	12	5.357	442	76
SLOVENJ GRADEC	2	818	409	33
2016				
CELJE	3	1.729	576	69
KOPER	17	13.682	805	98
KRANJ	27	18.196	674	129
LJUBLJANA	329	234.753	714	255
MARIBOR	68	27.462	404	74
MURSKA SOBOTA	2	1.452	726	40
NOVA GORICA	23	12.866	559	57
NOVO MESTO	40	31.747	794	41
OBALA BREZ KOPRA	50	50.831	1.017	79
OKOLICA LJUBLJANE	448	284.528	635	77
KRŠKO in BREŽICE	10	6.145	615	54
POSTOJNA	9	11.262	1.251	48
SEŽANA	9	16.150	1.794	53
SLOVENJ GRADEC	5	2.556	511	33
2017				
CELJE	5	4.392	878	40
KOPER	9	4.935	548	93
KRANJ	17	7.646	450	112
LJUBLJANA	207	90.037	435	229
MARIBOR	47	21.845	465	97
MURSKA SOBOTA	15	16.144	1.076	39
NOVA GORICA	26	45.050	1.733	54
NOVO MESTO	33	51.009	1.546	43
OBALA BREZ KOPRA	73	50.902	697	110
OKOLICA LJUBLJANE	541	356.169	658	83
KRŠKO in BREŽICE	26	29.306	1.127	26
POSTOJNA	6	4.105	684	27
SEŽANA	24	13.136	547	86
SLOVENJ GRADEC	15	17.300	1.153	51

Daleč največ prodaj zemljišč za gradnjo je bilo izvedenih v okolici Ljubljane, kjer se je občuten prelom izvedel iz leta 2016 v leto 2017. Verjetno lahko v zadnjih treh letih govorimo o povečanju prometa zemljišč za gradnjo stavb v okolici Ljubljane za več kot 70%. Drugo analitično območje, kjer je promet z zemljišči za gradnjo takoj za okolico Ljubljane, je mesto Ljubljana, kjer pa je glede na velikost vzorca sicer promet z zemljišči za gradnjo v letu 2017 v primerjavi z letom 2016 precej upadel in sicer od 329 prodaj v letu 2016 na 207 prodaj v letu 2017.

Povprečne cene zemljišč za gradnjo so pričakovano najvišje v zadnjih treh letih v Ljubljani v povprečju okoli 230 evrov/m², sledijo Obala brez Kopra in pa Kranj v povprečju okoli 110 evrov/m², v Mariboru pa okoli 80 evrov/m². Na ostalih analitičnih območjih se povprečne cene zemljišč za gradnjo gibljejo v okolici slovenskega povprečja to je od 50 evrov/m² do 60 evrov/m², razen na območju Postojne, Krškega in Brežic, kjer cene v povprečju dosega pod 30 evrov/m².

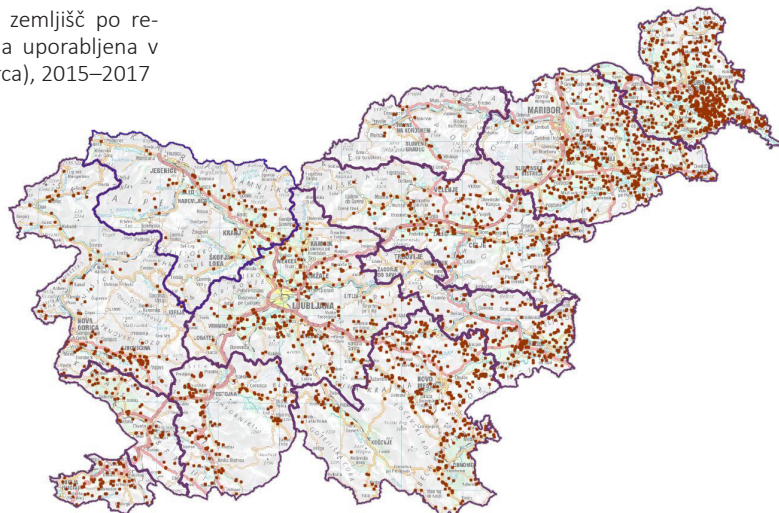
Največ prodaj zemljišč za gradnjo je bilo izvedenih v okolici Ljubljane, in sicer okoli 15%, sledijo Ljubljana s 5% in Obala brez Kopra s 3%. Rast obsega prodaj je velik v okolici Ljubljane, kjer znaša kar okoli 85%, na Obali brez Kopra okoli 75% in v Ljubljani okoli 45%. Velikost vzorca res ni velik predvsem v Ljubljani in Obali brez Kopra, vendar tako strma rast obsega prodaj v zadnjih treh letih nakazuje na izjemno povečanje interesa kupcev po gradnji individualnih hiš. Okolica Ljubljane z največjo velikostjo vzorca kaže na stabilnost cen, medtem ko Ljubljana s številom prodaj okoli 90 nakazuje na trend rasti cen zemljišč za gradnjo, in sicer za okoli 14% od leta 2015. Pomembno je poudariti, da je velikost vzorcev relativno majhen, pri zemljiščih za gradnjo pa je dodaten oziroma najpomembnejši vplivni element na ceno lokacija zemljišča. Zato je potrebno vse v tabelah navedene podatke obravnavati previdno.

Kmetijska zemljišča

Pri izvajanju analiz za kmetijska zemljišča uporabljamo administrativna analitična območja, in sicer regionalne meje. V analizah so uporabljene prodaje kmetijskih zemljišč (velikost vzorca) za katere je bilo mogoče nedvoumno identificirati ceno, zato je velikost vzorca manjši od obsega prodaj vseh parcel, ki so bile predmet prodaje. Namreč velikokrat so kmetijska zemljišča v pogodbah le del nepremičnin, ki so predmet prometa, cena pogodbe pa je ena sama.

SLIKA 8:

Lokacije prodanih kmetijskih zemljišč po regionalnih območjih, ki so bila uporabljena v analizi podatkov (velikost vzorca), 2015–2017



Že po geografski razporeditvi izvedenih prodaj kmetijskih zemljišč je razbrati, da je gostota prodaj najvišja na območjih, kjer je največ razpoložljivih kmetijskih zemljišč.

PREGLEDNICA 17:

Povprečne cene in površine prodanih kmetijskih zemljišč (parcele brez trajnih nasadov) Slovenija, 2015–2017

SLOVENIJA	ŠTEVILO PARCEL	POVRŠINA VSEH PARCEL [ha]	POVPREČNA POVRŠINA PARCELE [m ²]	POVPREČNA CENA [€/m ²]
2015	6.192	1.701	2.747	1,51
2016	6.562	1.734	2.642	1,51
2017	6.456	1.739	2.694	1,55

Velikost vzorca predstavlja število kmetijskih parcel in se tako kot tudi površine parcel in povprečne površine posamezne parcele, ki so bile predmet prometa, v zadnjih treh letih bistveno ne spreminjajo. V povprečju je bila kmetijska parcela, ki je bila prodana v zadnjih treh letih v Sloveniji, velika okoli 2.800 m². Povprečna cena kmetijske parcele na m² v Sloveniji se prav tako bistveno ne spreminja v zadnjih treh letih, in sicer od 1,51 evra/m² do 1,55 evra/m².

PREGLEDNICA 18:

Povprečne cene in površine prodanih kmetijskih zemljišč brez trajnih nasadov, regionalna analitična območja, 2015–2017

REGIONALNO ANALITIČNO OBMOČJE	ŠTEVILO PARCEL	POVRŠINA VSEH PARCEL [ha]	POVPREČNA POVRŠINA PARCELE [m ²]	POVPREČNA CENA [€/m ²]
2015				
DOLENJSKO OBMOČJE	885	188	2.122	1,19
GORENJSKO OBMOČJE	224	80	3.556	3,54
GORIŠKO OBMOČJE	228	55	2.402	2,10
KOROŠKO OBMOČJE	36	13	3.556	2,73
KRAŠKO OBMOČJE	81	19	2.305	1,11
NOTRANJSKO OBMOČJE	385	84	2.177	0,90
OBALNO OBMOČJE	149	22	1.504	6,98
OSREDNJE SLOVENSKO OBMOČJE	518	162	3.128	1,94
POMURSKO OBMOČJE	1.568	434	2.769	1,04
POSAVSKO OBMOČJE	497	137	2.754	1,00
SAVINJSKO OBMOČJE	588	136	2.306	1,59
ŠTAJERSKO OBMOČJE	1.033	372	3.605	1,47
2016				
DOLENJSKO OBMOČJE	1.008	211	2.092	1,19
GORENJSKO OBMOČJE	216	68	3.153	4,07
GORIŠKO OBMOČJE	254	52	2.043	1,94
KOROŠKO OBMOČJE	56	16	2.931	2,54
KRAŠKO OBMOČJE	219	33	1.490	1,25
NOTRANJSKO OBMOČJE	348	54	1.542	0,76
OBALNO OBMOČJE	111	14	1.224	7,13
OSREDNJE SLOVENSKO OBMOČJE	592	195	3.290	2,08
POMURSKO OBMOČJE	1.653	444	2.687	1,01
POSAVSKO OBMOČJE	451	129	2.870	0,94
SAVINJSKO OBMOČJE	606	135	2.228	1,74
ŠTAJERSKO OBMOČJE	1.047	383	3.654	1,47
2017				
DOLENJSKO OBMOČJE	885	189	2.132	1,19
GORENJSKO OBMOČJE	254	91	3.573	3,47
GORIŠKO OBMOČJE	257	65	2.513	2,13
KOROŠKO OBMOČJE	70	18	2.568	2,89
KRAŠKO OBMOČJE	178	31	1.748	1,40
NOTRANJSKO OBMOČJE	438	77	1.766	0,82
OBALNO OBMOČJE	107	15	1.358	5,95
OSREDNJE SLOVENSKO OBMOČJE	616	207	3.356	1,99
POMURSKO OBMOČJE	1.490	390	2.616	1,06
POSAVSKO OBMOČJE	453	121	2.676	0,92
SAVINJSKO OBMOČJE	696	164	2.361	1,83
ŠTAJERSKO OBMOČJE	1.008	372	3.686	1,46

Najbolj aktiven trg kmetijskih zemljišč je na Pomurskem in Štajerskem območju, kjer je fond kmetijskih zemljišč največji in glede na velikosti vzorcev lahko ocenimo, da predstavljata okoli 16% oziroma 20% delež prometa s kmetijskimi zemljišči. Sledijo Dolenjsko območje s 13%, Osrednje slovensko in Savinjsko območje z 11% in Posavsko območje z okoli 8% deležem prometa kmetijskih zemljišč.

Velikost vzorca v analizi uporabljenih podatkov o kmetijskih zemljiščih, ki so predmet prometa, se v zadnjih letih bistveno ne spreminja, kar glede na povečan obseg kupoprodajnih pogodb pomeni, da so kmetijske parcele bolj pogosto predmet kupoprodajnih pogodb z več vrstami nepremičnin.

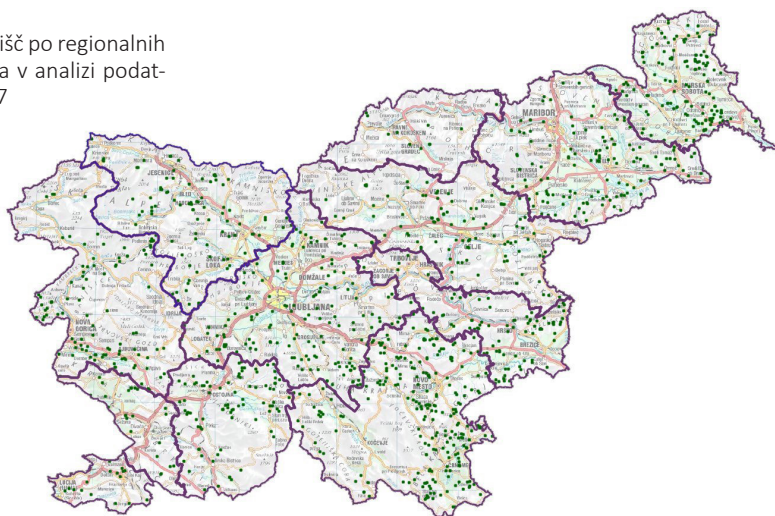
Povprečna cena m^2 kmetijskega zemljišča se v zadnjih letih ne spreminja, enako velja z velikostjo parcel, ki so bile predmet prometa z nepremičninami. Pri povprečnih cenah v zadnjih letih prednjači Obalno območje s približno 6 evri/ m^2 , sledi Gorenjsko območje z okoli 3,5 evri/ m^2 , Koroško območje z okoli 2,8 evra/ m^2 in Goriško, Osrednje Slovensko in Savinjsko območje z okoli 2 evra/ m^2 , ostala regionalna območja pa od 1 – 2 evra/ m^2 . Še vedno je stanje trga kmetijskih zemljišč nekoliko nenavadno z vidika, da je skoraj najnižja realizirana povprečna cena/ m^2 kmetijskega zemljišča na Pomurskem območju (razen Notranjskega območja), kjer je kakovost kmetijskega zemljišča najboljša. Takšno stanje si lahko pojasnimo, da je ponudba kmetijskih zemljišč na Pomurskem območju največja, saj je fond kmetijskih zemljišč na tem območju največji. Nekatera območja, kot na primer Koroško območje s povprečno ceno okoli 2,8 evra/ m^2 , pa je potrebno obravnavati zadržano, saj je velikost vzorca zelo majhna.

Gozdna zemljišča

Ravno tako pri gozdnih zemljiščih pri izvajanju analiz uporabljamo administrativna analitična območja, in sicer regionalne meje. V analizah so uporabljene prodaje gozdnih zemljišč (velikost vzorca) za katere je bilo mogoče nedvoumno identificirati ceno, zato je velikost vzorca manjša od obsega prodaj vseh parcel, ki so bile predmet prodaje. Relativno glede na obseg prodaj je pri gozdnih zemljiščih velikost vzorca nekoliko večja, kot pri kmetijskih zemljiščih, kar pomeni, da se gozdna zemljišča prodajajo večkrat samostojno oziroma neodvisno od drugih vrst zemljišč, kot to velja za kmetijska zemljišča.

SLIKA 9:

Lokacije prodanih gozdnih zemljišč po regionalnih območjih, ki so bila uporabljena v analizi podatkov (velikost vzorca), 2015–2017



Geografska razporeditev izvedenih prodaj gozdnih zemljišč ustreza razpoložljivosti gozdnih zemljišč po regijah.

PREGLEDNICA 19:

Povprečne cene in površine prodanih gozdnih zemljišč, Slovenija, 2015–2017

SLOVENIJA	ŠTEVILO PARCEL	POVRŠINA VSEH PARCEL [ha]	POVPREČNA POVRŠINA PARCELE [m ²]	POVPREČNA CENA [€/m ²]
2015	2.839	2.100	7.396	0,49
2016	2.748	2.092	7.614	0,49
2017	2.716	2.053	7.559	0,51

Velikost vzorca predstavlja število gozdnih parcel. Velikost vzorca po številu parcel in po povprečnih površinah parcel se v zadnjih treh letih bistveno ne spreminja. V povprečju je bila gozdna parcela, ki je bila prodana v zadnjih treh letih v Sloveniji, velika okoli 7.500 m². Povprečna cena gozdne parcele na m² v Sloveniji se prav tako bistveno ne spreminja v zadnjih treh letih in znaša okoli 0,5 evra/m².

PREGLEDNICA 20:

Povprečne cene in površine prodanih gozdnih zemljišč, regionalna analitična območja, 2015–2017

REGIONALNO ANALITIČNO OBMOČJE	ŠTEVILO PARCEL	POVRŠINA VSEH PARCEL [ha]	POVPREČNA POVRŠINA PARCELE [m ²]	POVPREČNA CENA [€/m ²]
2015				
DOLENJSKO OBMOČJE	594	359	6.046	0,47
GORENJSKO OBMOČJE	255	247	9.678	0,65
GORIŠKO OBMOČJE	279	150	5.369	0,37
KOROŠKO OBMOČJE	41	168	41.028	0,55
KRAŠKO OBMOČJE	51	20	3.836	0,64
NOTRANJSKO OBMOČJE	185	150	8.116	0,41
OBALNO OBMOČJE	88	14	1.627	1,82
OSREDNJE SLOVENSKO OBMOČJE	391	493	12.613	0,41
POMURSKO OBMOČJE	372	94	2.521	0,54
POSAVSKO OBMOČJE	173	118	6.815	0,42
SAVINJSKO OBMOČJE	201	170	8.479	0,53
ŠTAJERSKO OBMOČJE	209	116	5.568	0,57
2016				
DOLENJSKO OBMOČJE	599	371	6.199	0,49
GORENJSKO OBMOČJE	207	245	11.850	0,6
GORIŠKO OBMOČJE	241	181	7.517	0,32
KOROŠKO OBMOČJE	41	103	25.236	0,5
KRAŠKO OBMOČJE	56	23	4.145	0,69
NOTRANJSKO OBMOČJE	193	159	8.227	0,39
OBALNO OBMOČJE	27	3	1.260	2,19
OSREDNJE SLOVENSKO OBMOČJE	408	419	10.279	0,47
POMURSKO OBMOČJE	307	89	2.915	0,51
POSAVSKO OBMOČJE	182	159	8.742	0,4
SAVINJSKO OBMOČJE	199	156	7.839	0,61
ŠTAJERSKO OBMOČJE	288	182	6.309	0,59
2017				
DOLENJSKO OBMOČJE	702	425	6.059	0,54
GORENJSKO OBMOČJE	211	228	10.797	0,57
GORIŠKO OBMOČJE	270	198	7.349	0,38
KOROŠKO OBMOČJE	21	35	16.600	0,46
KRAŠKO OBMOČJE	48	21	4.424	0,44
NOTRANJSKO OBMOČJE	160	111	6.966	0,42
OBALNO OBMOČJE	22	5	2.148	1
OSREDNJE SLOVENSKO OBMOČJE	346	385	11.124	0,49
POMURSKO OBMOČJE	328	88	2.669	0,47
POSAVSKO OBMOČJE	177	230	13.016	0,49
SAVINJSKO OBMOČJE	181	167	9.226	0,54
ŠTAJERSKO OBMOČJE	250	159	6.373	0,64

Najbolj aktiven trg gozdnih zemljišč je na Dolenjskem območju, ki znaša več kot okoli 20%, sledijo Osrednje Slovensko in Pomursko območje z okoli 13% deležem in Goriško ter Štajersko z okoli 9% deležem. Zelo malo prodaj gozdnih parcel, ki so obravnavane v vzorcu, je na območju Koroške, Krasa in Obale.

Povprečna cena m^2 gozdnega zemljišča se v zadnjih letih ne spreminja, enako velja z velikostjo parcel, ki so bile predmet prometa z nepremičninami. Pri povprečnih cenah v zadnjih letih prednjači podobno kot pri kmetijskih zemljiščih zopet Obalno območje z od 1 – 2,2 evra/ m^2 , vendar ocena temelji na povprečnih 30 prodanih gozdnih parcelah letno, sledi Štajersko in Gorenjsko območje z okoli 0,60 evri/ m^2 in Savinjsko in Dolenjsko območje z okoli 0,50 evri/ m^2 . Na ostalih regionalnih območjih je povprečna cena gozdnih zemljišč od 0,37 evra/ m^2 do 0,5 evra/ m^2 .

Podobno kot pri kmetijskih zemljiščih še vedno lahko ugotovimo, da so tudi gozdna zemljišča najdražja na Obalnem območju, kjer ni povezave s potencialom izkoriščenosti lesne mase, temveč predvsem s povpraševanjem po zemljiščih neodvisno od potenciala.



TRG STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN PO REGIJAH²

V poglavju trg stanovanjskih nepremičnin po regijah so predstavljeni podatki in kazalci o prometu stanovanj in stanovanjskih hiš po regionalnih analitičnih območjih, ki so razdeljena administrativno po mejah statističnih regij in po mejah nekaterih občin znotraj regij. Pri izbiri občin smo uporabili kriterij število vzorca oziroma tržno dejavnejše občine. V nekaterih občinah po posameznih regijah so velikosti vzorca majhne in je podatke potrebno uporabljati s previdnostjo in bolj informativno.

Ljubljana in Maribor sta največja urbana mestna območja, kjer je trg stanovanjskih nepremičnin najbolj aktiven oziroma, kjer je povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah največje. S ciljem podrobnejšega vpogleda delovanja trga stanovanjskih nepremičnin v občini Ljubljana in občini Maribor sta ti dve analitični območji v tem poglavju podrobneje obravnavani.

Po obsegu prometa stanovanj po posameznih regionalnih območjih glede na območje celotne Slovenije v letu 2017 prednjači osrednjeslovensko območje z 38%, sledijo štajersko območje s 16% in nato gorenjsko in savinjsko območje vsak z 10%.

Povečanje dejavnosti oziroma delovanja trga stanovanj od leta 2015 do 2017 je zaznati najbolj na gorenjskem območju z 39% povišanjem, sledijo obalno, goriško in dolensko območje z okoli 30%, savinjsko območje z 21% in osrednjeslovensko območje z 19%. Padec obsega prodaj stanovanj v zadnjih treh letih je zaznati le na notranjskem območju za 9%.

Po obsegu prodaj hiš po posameznih regionalnih območjih glede na območje celotne Slovenije v letu 2017, podobno kot pri stanovanjih prednjači osrednjeslovensko območje z 21%, sledijo štajersko območje z 19% in nato savinjsko območje s 13% in gorenjsko območje z 9%.

Povečanje dejavnosti oziroma delovanja trga hiš od leta 2015 do 2017 je zaznati najbolj na goriškem območju s kar okoli 70% povišanjem, sledijo posavsko in gorenjsko območje z okoli 50%, koroško s 47% in pomursko, štajersko in dolensko z okoli 40%.

Rast obsega prodaj hiš po posameznih regijah je zelo velika in je povezana s povečanjem povpraševanja po hišah v primerjavi s stanovanji.

² Statistični kazalniki po izbranih vrstah nepremičnin, primerjani s slovenskimi povprečji in med regionalnimi analitičnimi območji so v prilogi 1.

Osrednjeslovensko območje

Obseg prodaj stanovanj in hiš v letu 2017 na osrednjeslovenskem območju je v primerjavi z ostalimi regionalnimi območji najvišje, in sicer 38% prodaj vseh stanovanj in 21% prodaj vseh hiš se je v letu 2017 izvedlo v osrednjeslovenski regiji.

PREGLEDNICA 21:

Število evidentiranih prodaj stanovanj in hiš na prostem trgu in javnih dražbah na primarnem in sekundarnem trgu ter velikosti vzorcev za analize, Osrednjeslovensko območje, 2015–2017

OSREDNJSLOVENSKO OBMOČJE

LETO	2015		2016		2017	
VRSTA NEPREMIČNINE	EVIDENTIRANO ŠTEVILO	VELIKOST VZORCA	EVIDENTIRANO ŠTEVILO	VELIKOST VZORCA	EVIDENTIRANO ŠTEVILO	VELIKOST VZORCA
Stanovanja	3.618	2.030	4.136	2.519	4.288	2.529
Hiše	993	582	1.118	697	1.228	758

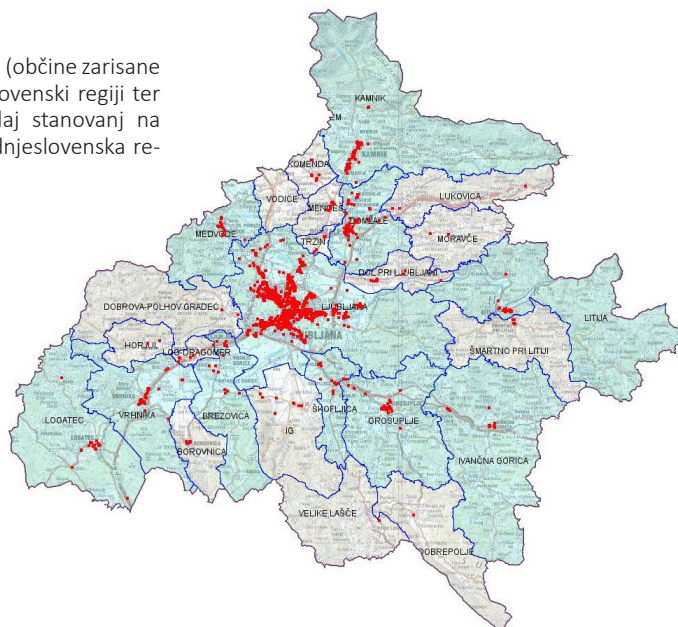
Opombe:

- Podatek o »evidentiranem številu« pove koliko prodaj stanovanj in hiš na prostem trgu in javnih dražbah smo evidentirali v evidenci trga nepremičnin.
- Podatek o »velikosti vzorca« pove koliko prodaj stanovanj in hiš smo uporabili za tržne analize in izračun statističnih kazalnikov v poročilu.

V analizi so obravnavane samo nekatere občine na območju osrednjeslovenske regije kot analitična območja, kjer je bil kriterij velikost vzorcev podatkov.

SLIKA 10:

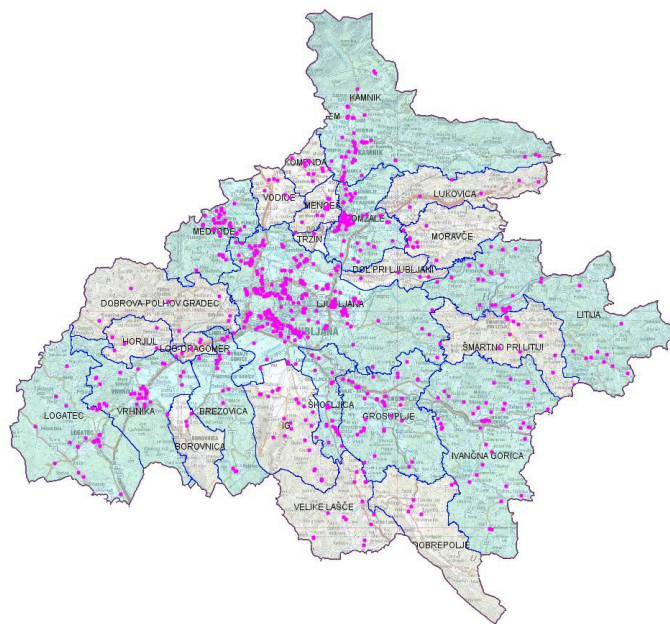
Občine in izbrana analitična območja občin (občine zarisane v modri barvi) za stanovanja v osrednjeslovenski regiji ter lokacije v analizi uporabljenih kupoprodaj stanovanj na sekundarnem trgu (velikost vzorca), osrednjeslovenska regija, 2015–2017



Več kot 70% vseh prodaj stanovanj v osrednjeslovenski regiji se izvede v občini Ljubljana, okoli 6% v občini Domžale in občini Kamnik, sledijo občine Vrhnika, Grosuplje in Logatec z 2%.

SLIKA 11:

Občine in izbrana analitična območja občin (občine zarisane v modri barvi) za hiše v osrednjeslovenski regiji ter lokacije v analizi uporabljenih kupoprodaj hiš na sekundarnem trgu (velikost vzorca), osrednjeslovenska regija, 2015–2017



Obseg prometa hiš po občinah v osrednjeslovenski regiji ponovno prednjači občina Ljubljana z okoli 35% vseh prodaj hiš, sledijo Domžale z okoli 8% in občine Kamnik, Ivančna Gorica, Medvode in Grosuplje, vsaka z okoli 6%.

MESTNA OBČINA LJUBLJANA

STANOVANJA

Občina Ljubljana kot glavno mesto v Sloveniji predstavlja najbolj aktiven trg stanovanjskih nepremičnin, kjer so tudi cene v povprečju najvišje. Območje občine Ljubljana je v nadaljevanju analizirano po manjših analitičnih območjih, ki jih sestavljajo mestne četrti občine.

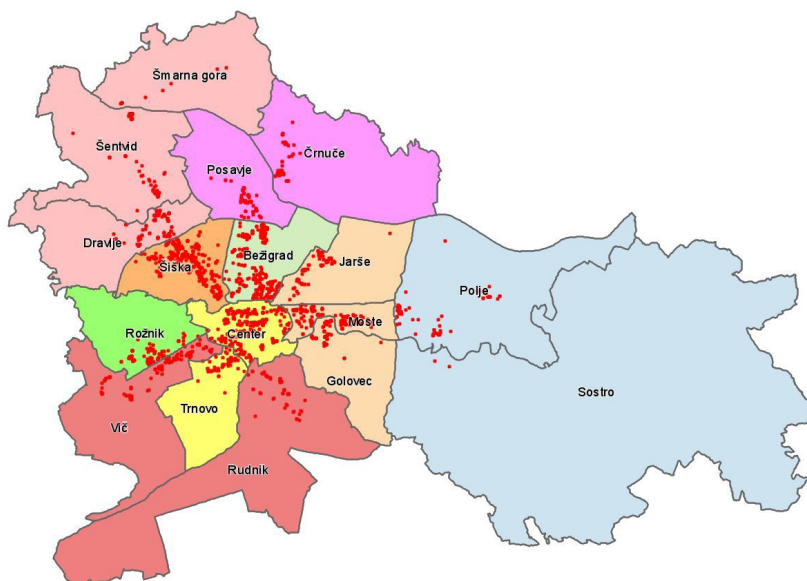
Ponudba stanovanj in hiš je odvisna od obstoječega fonda in od že dokončanih projektov oziroma predvidenih projektov gradnje v naslednjih letih. Povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah v Sloveniji je največje v Ljubljani, ki v zadnjih letih zaradi turistične ekspanzije mesta Ljubljana dobiva tudi nov trenutek. Namreč podobno kot v drugih turističnih mestih predvsem v Evropi povpraševanje po kratkoročnem najemu stanovanj v turistične namene motivira kapital, po nakupu stanovanj v Ljubljani s ciljem oddajanja le teh. S tem se povpraševanje predvsem po stanovanjih v Ljubljani v zadnjih letih dviguje, kar se poleg ugodnih pogojev najemanja posojil odraža v višanju cen stanovanj.

V zadnjih letih je bilo zaključenih kar nekaj stanovanjskih naložb v Ljubljani, in sicer Zelene Jarše, Vila Celovški dvori, Ypsilon, Tribuna Prule, kjer je večina stanovanj prodanih, tudi na Celovških dvorih in Situlli so bila leta 2017 vsa stanovanja prodana razen večjih, dražjih bolj kakovostnih stanovanj. Večji del stanovanj na Brdu, kjer je investitor Republiški stanovanjski sklad, je prav tako prodanih, predvideva pa se gradnja Brda 2, kjer naj bi se gradilo 650 stanovanj, predvidoma za najemni neprofitni trg.

Večina cenovno dostopnih stanovanj v Ljubljani je prodana, obstaja pa določen odstotek večjih bolj luksuznih stanovanj, katerih cene se gibljejo od 350.000 evrov in več, ki še čakajo na kupca.

SLIKA 12:

Analitična območja mestnih četrti in v analizi uporabljenih prodaj stanovanj za Mestno občino Ljubljana³

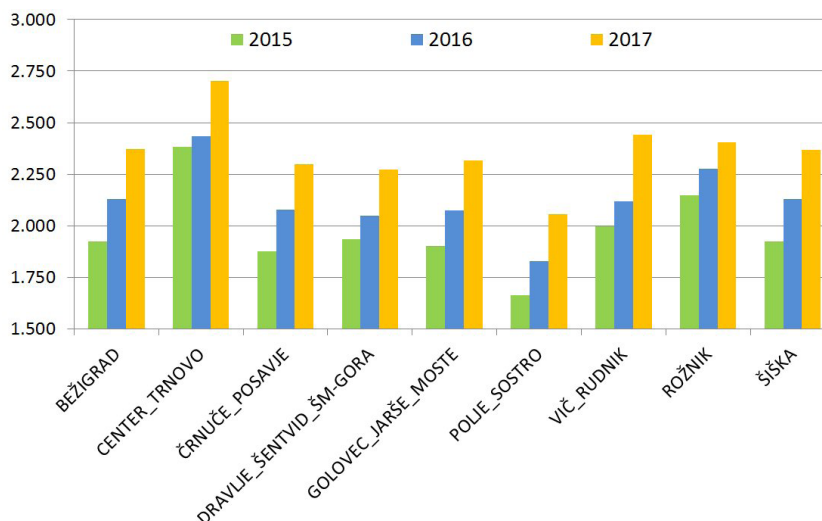


V analizi podatkov občino Ljubljana sestavlja 8 analitičnih območij na podlagi združevanja mestnih četrti.

Območja enake barve predstavljajo analitična območja, pikice pa prikazujejo razpršenost oziroma lokacije izvedenih prodaj stanovanj, ki so bile uporabljene v analizah (velikost vzorca).

SLIKA 13:

Povprečne cene stanovanj za 9 analitičnih območjih oblikovanih na podlagi mestnih četrti, 2015–2017



V občini Ljubljana se je obseg prometa stanovanj od leta 2015 do leta 2017 v povprečju povečal za okoli 20%, povprečne cene na m² pa za okoli 19%.

³ Mestne predele smo določili na podlagi združevanja mestnih četrti, kot se vodijo v registru prostorskih enot.

PREGLEDNICA 22:

Povprečne cene in lastnosti stanovanj za 8 analitičnih območjih oblikovanih na podlagi mestnih četrti, 2015–2017

ANALITIČNO OBMOČJE	KAZALNIK	2015	2016	2017
MESTNA OBČINA LJUBLJANA	Velikost vzorca	1.527	1.870	1.832
	Povprečna cena (€/m ²)	2.030	2.170	2.410
	Leto izgradnje (mediana)	1973	1972	1972
	Uporabna površina (m ²)	54	54	53
ŠIŠKA	Velikost vzorca	266	305	348
	Povprečna cena (€/m ²)	1.920	2.130	2.370
	Leto izgradnje (mediana)	1968	1968	1968
	Uporabna površina (m ²)	54	52	51
CENTER-TRNOVO	Velikost vzorca	313	355	325
	Povprečna cena (€/m ²)	2.380	2.430	2.700
	Leto izgradnje (mediana)	1963	1962	1960
	Uporabna površina (m ²)	63	62	61
GOLOVEC-JARŠE-MOSTE	Velikost vzorca	240	301	305
	Povprečna cena (€/m ²)	1.900	2.070	2.320
	Leto izgradnje (mediana)	1976	1976	1977
	Uporabna površina (m ²)	51	49	49
BEŽIGRAD	Velikost vzorca	251	332	277
	Povprečna cena (€/m ²)	1.920	2.130	2.370
	Leto izgradnje (mediana)	1972	1968	1968
	Uporabna površina (m ²)	54	54	57
ROŽNIK-RUDNIK-VIČ	Velikost vzorca	174	227	230
	Povprečna cena (€/m ²)	2.050	2.170	2.430
	Leto izgradnje (mediana)	1981	1975	1976
	Uporabna površina (m ²)	56	55	56
DRAVLJE-ŠENTVID-ŠMARNJA GORA	Velikost vzorca	143	187	177
	Povprečna cena (€/m ²)	1.930	2.050	2.270
	Leto izgradnje (mediana)	1982	1978	1981
	Uporabna površina (m ²)	49	50	49
ČRNUČE-POSAVJE	Velikost vzorca	92	109	102
	Povprečna cena (€/m ²)	1.870	2.080	2.300
	Leto izgradnje (mediana)	1975	1977	1979
	Uporabna površina (m ²)	54	53	51
POLJE-SOSTRO	Velikost vzorca	48	54	68
	Povprečna cena (€/m ²)	1.660	1.830	2.050
	Leto izgradnje (mediana)	1974	1975	1974
	Uporabna površina (m ²)	42	45	47

Opomba: Predeli so razvrščeni padajoče po velikosti vzorca za leto 2017.

PREGLEDNICA 23:

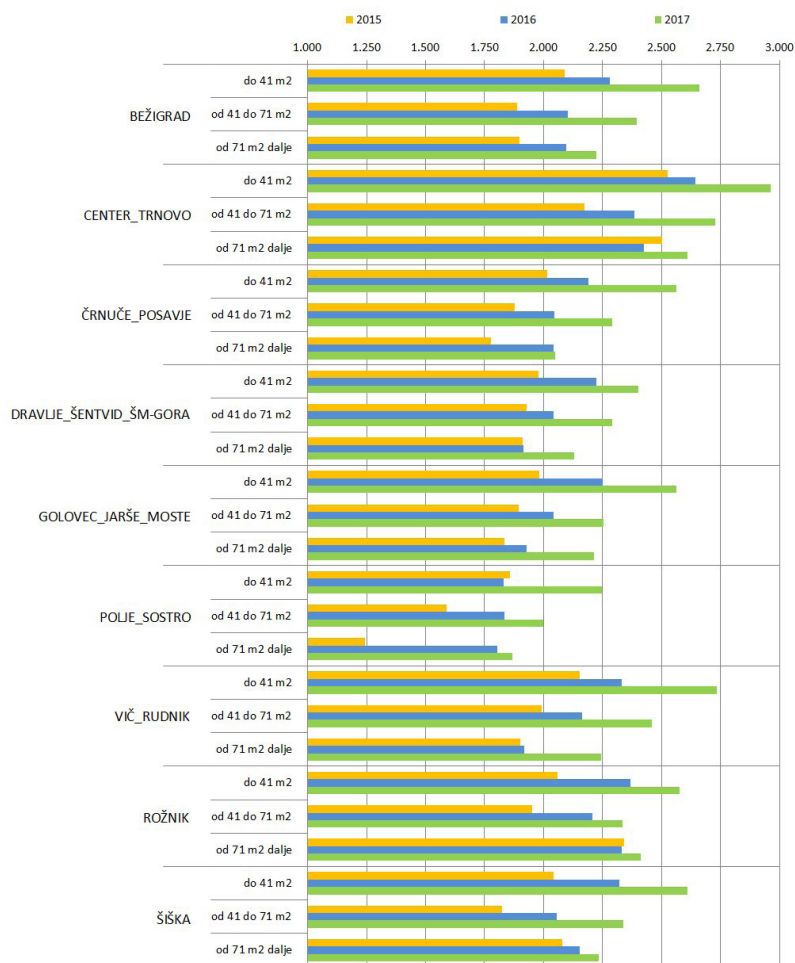
Povprečne cene in lastnosti stanovanj za 8 analitičnih območjih oblikovanih na podlagi mestnih četrti, ločeno po treh površinskih razredih, 2015–2017

ANALITIČNO OBMOČJE	POVRŠINSKI RAZRED	KAZALNIK	2015	2016	2017
MESTNA OBČINA LJUBLJANA	do 41 m ²	Velikost vzorca	477	600	583
		Povprečna cena (€/m ²)	2.120	2.310	2.630
	od 41 do 71 m ²	Velikost vzorca	761	920	902
		Povprečna cena (€/m ²)	1.930	2.130	2.380
	od 71 m ² dalje	Velikost vzorca	289	350	347
		Povprečna cena (€/m ²)	2.150	2.170	2.340
ŠIŠKA	do 41 m ²	Velikost vzorca	75	98	117
		Povprečna cena (€/m ²)	2.040	2.320	2.610
	od 41 do 71 m ²	Velikost vzorca	149	160	182
		Povprečna cena (€/m ²)	1.820	2.050	2.340
	od 71 m ² dalje	Velikost vzorca	42	47	49
		Povprečna cena (€/m ²)	2.080	2.150	2.230
CENTER-TRNOVO	do 41 m ²	Velikost vzorca	92	85	90
		Povprečna cena (€/m ²)	2.530	2.650	2.960
	od 41 do 71 m ²	Velikost vzorca	130	164	132
		Povprečna cena (€/m ²)	2.170	2.380	2.730
	od 71 m ² dalje	Velikost vzorca	91	106	103
		Povprečna cena (€/m ²)	2.500	2.420	2.610
GOLOVEC-JARŠE-MOSTE	do 41 m ²	Velikost vzorca	83	126	112
		Povprečna cena (€/m ²)	1.980	2.250	2.560
	od 41 do 71 m ²	Velikost vzorca	123	136	155
		Povprečna cena (€/m ²)	1.900	2.040	2.250
	od 71 m ² dalje	Velikost vzorca	34	39	38
		Povprečna cena (€/m ²)	1.830	1.930	2.210
BEŽIGRAD	do 41 m ²	Velikost vzorca	69	87	59
		Povprečna cena (€/m ²)	2.090	2.280	2.660
	od 41 do 71 m ²	Velikost vzorca	137	186	156
		Povprečna cena (€/m ²)	1.890	2.100	2.400
	od 71 m ² dalje	Velikost vzorca	45	59	62
		Povprečna cena (€/m ²)	1.900	2.100	2.220
ROŽNIK-RUDNIK-VIČ	do 41 m ²	Velikost vzorca	51	60	68
		Povprečna cena (€/m ²)	2.130	2.340	2.690
	od 41 do 71 m ²	Velikost vzorca	85	125	112
		Povprečna cena (€/m ²)	1.980	2.180	2.430
	od 71 m ² dalje	Velikost vzorca	38	42	50
		Povprečna cena (€/m ²)	2.120	2.070	2.310
DRAVLJE-ŠENTVID-ŠMARNA GORA	do 41 m ²	Velikost vzorca	56	79	71
		Povprečna cena (€/m ²)	1.980	2.220	2.400
	od 41 do 71 m ²	Velikost vzorca	63	75	79
		Povprečna cena (€/m ²)	1.930	2.040	2.290
	od 71 m ² dalje	Velikost vzorca	24	33	27
		Povprečna cena (€/m ²)	1.910	1.910	2.130
ČRNUČE-POSAVJE	do 41 m ²	Velikost vzorca	24	38	39
		Povprečna cena (€/m ²)	2.020	2.190	2.560
	od 41 do 71 m ²	Velikost vzorca	55	52	49
		Povprečna cena (€/m ²)	1.880	2.040	2.290
	od 71 m ² dalje	Velikost vzorca	13	19	14
		Povprečna cena (€/m ²)	1.780	2.040	2.050
POLJE-SOSTRO	do 41 m ²	Velikost vzorca	27	27	27
		Povprečna cena (€/m ²)	1.860	1.830	2.250
	od 41 do 71 m ²	Velikost vzorca	19	22	37
		Povprečna cena (€/m ²)	1.590	1.830	2.000
	od 71 m ² dalje	Velikost vzorca	2	5	4
		Povprečna cena (€/m ²)	1.240	1.810	1.870

Opomba: Predeli so razvrščeni padajoče po velikosti vzorca za leto 2017.

SLIKA 14:

Povprečne cene stanovanj za 9 analitičnih območjih oblikovanih na podlagi mestnih četrti, ločeno po površinskih razredih, 2015–2017



Rast obsega prometa stanovanj za območje celotne občine Ljubljana je glede na velikost vzorca (velika korelacija med vzorcem in celotnim obsegom prodaj stanovanj) v vseh treh površinskih razredih podoben, in sicer nekaj več kot 20%, medtem ko je rast povprečnih cen na območju celotne občine Ljubljana v povprečju, podobna v prvih dveh površinskih razredih okoli 23%, rast v zadnjem površinskem razredu stanovanj, to je površine stanovanj večje kot 71 m², pa le 9%.

Hiše

V občini Ljubljana se je obseg prometa s hišami od leta 2015 do leta 2017 povečal za okoli 18%, povprečna rast cen hiš s pripadajočim zemljiščem pa se je povišala za okoli 20%.

Rast obsega prometa hiš za območje celotne občine Ljubljana je glede na velikost vzorca okoli 18%, ob tem, da nobeno analitično območje po rasti obsega prometa hiš 2015 – 2017 ne odstopa in je za razporeditev povečanja obsega prometa po vseh 8 analitičnih območjih enakomerna.

SLIKA 15:

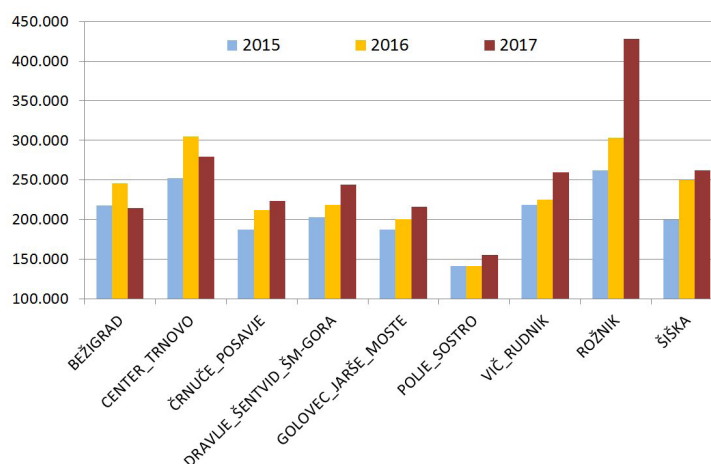
Analitična območja mestnih četrti in v analizi uporabljenih prodaj hiš za Mestno občino Ljubljana⁴



Območja enake barve predstavljajo analitična območja, pikice pa prikazujejo razpršenost oziroma lokacije izvedenih prodaj hiš, ki so bile uporabljene v analizah (velikost vzorca).

SLIKA 16:

Povprečne cene hiš za 9 analitičnih območjih oblikovanih na podlagi mestnih četrti, 2015–2017



⁴ Mestne predele smo določili na podlagi združevanja mestnih četrti, kot se vodijo v registru prostorskih enot.

PREGLEDNICA 24:

Povprečne cene in lastnosti hiš za 8 analitičnih območjih oblikovanih na podlagi mestnih četrti, 2015–2017

ANALITIČNO OBMOČJE	KAZALNIK	2015	2016	2017
MESTNA OBČINA LJUBLJANA	Velikost vzorca	233	280	273
	Povprečna pogodbeni cena (€)	205.000	226.000	245.000
	Leto izgradnje (mediana)	1970	1967	1969
	Površina hiše (m ²)	173	177	187
	Površina zemljišča (m ²)	434	475	466
ROŽNIK-RUDNIK-VIČ	Velikost vzorca	52	62	62
	Povprečna pogodbeni cena (€)	242.000	260.000	322.000
	Leto izgradnje (mediana)	1969	1964	1971
	Površina hiše (m ²)	174	176	203
	Površina zemljišča (m ²)	450	570	510
DRAVLJE-ŠENTVID-ŠMARNA GORA	Velikost vzorca	42	54	46
	Povprečna pogodbeni cena (€)	202.000	218.000	244.000
	Leto izgradnje (mediana)	1971	1973	1969
	Površina hiše (m ²)	199	208	220
	Površina zemljišča (m ²)	420	460	580
POLJE-SOSTRO	Velikost vzorca	37	39	43
	Povprečna pogodbeni cena (€)	142.000	142.000	155.000
	Leto izgradnje (mediana)	1971	1971	1972
	Površina hiše (m ²)	148	141	143
	Površina zemljišča (m ²)	570	500	470
GOLOVEC-JARŠE-MOSTE	Velikost vzorca	28	34	29
	Povprečna pogodbeni cena (€)	187.000	200.000	216.000
	Leto izgradnje (mediana)	1967	1961	1964
	Površina hiše (m ²)	169	161	162
	Površina zemljišča (m ²)	410	310	320
BEŽIGRAD	Velikost vzorca	18	24	25
	Povprečna pogodbeni cena (€)	218.000	246.000	214.000
	Leto izgradnje (mediana)	1963	1961	1963
	Površina hiše (m ²)	188	169	173
	Površina zemljišča (m ²)	290	480	330
ŠIŠKA	Velikost vzorca	15	23	23
	Povprečna pogodbeni cena (€)	200.000	250.000	262.000
	Leto izgradnje (mediana)	1962	1958	1958
	Površina hiše (m ²)	181	182	191
	Površina zemljišča (m ²)	350	450	380
ČRNUČE-POSAVJE	Velikost vzorca	17	21	23
	Povprečna pogodbeni cena (€)	187.000	212.000	223.000
	Leto izgradnje (mediana)	1973	1961	1976
	Površina hiše (m ²)	190	203	220
	Površina zemljišča (m ²)	430	580	560
CENTER-TRNOVO	Velikost vzorca	24	23	22
	Povprečna pogodbeni cena (€)	252.000	305.000	279.000
	Leto izgradnje (mediana)	1969	1970	1967
	Površina hiše (m ²)	142	168	164
	Površina zemljišča (m ²)	390	360	440

Opomba: Predeli so razvrščeni padajoče po velikosti vzorca za leto 2017.

Na vzorcu okoli 280 prodaj hiš v letu 2017 in okoli 230 prodaj hiš v letu 2015 je relativno povečanje povprečnih cen hiš s pripadajočim zemljiščem na območju Ljubljane okoli 20%, ob tem, da se povprečna velikost hiše, povprečno leto gradnje, in povprečna pripadajoča površina hiše v zadnjih treh letih bistveno ne spreminja.

Povprečne cene hiš s pripadajočim zemljiščem v zadnjih treh letih so najvišje na območjih Rožnik – Rudnik – Vič in Center – Trnovo okoli 300.000 evrov/hiša s pripadajočim zemljiščem, sledijo jim ostala območja.

Na Osrednjeslovenskem območju smo poleg občine Ljubljana za prikaz statističnih kazalnikov o kupoprodajah stanovanj in hiš v letih od 2015 do 2017 izbrali 10 občin, kjer je bilo glede na velikost vzorca v letu 2017 število realiziranih kupoprodaj največje.

PREGLEDNICA 25:

Povprečne cene in lastnosti stanovanj za izbranih 10 občin v osrednjeslovenski regiji, 2015–2017

ANALITIČNO OBMOČJE	KAZALNIK	2015	2016	2017
DOMŽALE	Velikost vzorca	103	133	145
	Povprečna cena (€/m ²)	1.610	1.790	1.840
	Leto izgradnje (mediana)	1979	1984	1982
	Uporabna površina (m ²)	49	52	50
KAMNIK	Velikost vzorca	108	107	140
	Povprečna cena (€/m ²)	1.510	1.610	1.720
	Leto izgradnje (mediana)	1981	1982	1983
	Uporabna površina (m ²)	51	52	54
VRHNIKA	Velikost vzorca	35	58	58
	Povprečna cena (€/m ²)	1.510	1.720	1.820
	Leto izgradnje (mediana)	1980	2000	1985
	Uporabna površina (m ²)	52	49	56
GROSUPLJE	Velikost vzorca	30	60	52
	Povprečna cena (€/m ²)	1.720	1.810	1.800
	Leto izgradnje (mediana)	1995	2004	2000
	Uporabna površina (m ²)	56	56	55
LOGATEC	Velikost vzorca	28	36	46
	Povprečna cena (€/m ²)	1.420	1.400	1.570
	Leto izgradnje (mediana)	1985	1982	1984
	Uporabna površina (m ²)	57	55	56
LITIJA	Velikost vzorca	38	38	38
	Povprečna cena (€/m ²)	1.050	1.080	1.210
	Leto izgradnje (mediana)	1976	1974	1975
	Uporabna površina (m ²)	53	49	48
MEDVODE	Velikost vzorca	34	33	32
	Povprečna cena (€/m ²)	1.610	1.660	1.990
	Leto izgradnje (mediana)	1978	1976	1998
	Uporabna površina (m ²)	48	56	50
ŠKOFLJICA	Velikost vzorca	28	25	21
	Povprečna cena (€/m ²)	1.920	1.800	2.100
	Leto izgradnje (mediana)	2009	2004	2006
	Uporabna površina (m ²)	65	65	62
BREZOVICA	Velikost vzorca	7	12	21
	Povprečna cena (€/m ²)	1.200	1.310	1.750
	Leto izgradnje (mediana)	2004	1994	2004
	Uporabna površina (m ²)	82	84	70
IVANČNA GORICA	Velikost vzorca	14	22	19
	Povprečna cena (€/m ²)	1.520	1.530	1.570
	Leto izgradnje (mediana)	2006	1998	1990
	Uporabna površina (m ²)	50	47	46

Opomba: Občine so razvrščene padajoče po velikosti vzorca za leto 2017.

Obseg prometa s stanovanji je v zadnjih treh letih za občine Domžale, Kamnik, Vrhnika, Grosuplje in Logatec v porastu za več kot 30%, medtem ko so se povprečne cene v istem obdobju načelno povečale v občini Domžale, občini Kamnik in občini Vrhnika za več kot 10%.

PREGLEDNICA 26:

Povprečne cene in lastnosti hiš za izbranih 10 občin v osrednjeslovenski regiji, 2015–2017

ANALITIČNO OBMOČJE	KAZALNIK	2015	2016	2017
DOMŽALE	Velikost vzorca	40	51	59
	Povprečna pogodbeni cena (€)	167.000	176.000	186.000
	Leto izgradnje (mediana)	1975	1980	1975
	Površina hiše (m ²)	196	186	198
	Površina zemljišča (m ²)	580	530	580
KAMNIK	Velikost vzorca	28	29	45
	Povprečna pogodbeni cena (€)	101.000	128.000	127.000
	Leto izgradnje (mediana)	1970	1977	1964
	Površina hiše (m ²)	164	168	173
	Površina zemljišča (m ²)	710	630	680
IVANČNA GORICA	Velikost vzorca	26	38	42
	Povprečna pogodbeni cena (€)	80.000	95.000	110.000
	Leto izgradnje (mediana)	1982	1980	1976
	Površina hiše (m ²)	109	139	154
	Površina zemljišča (m ²)	1.130	1.310	1.060
MEDVODE	Velikost vzorca	29	36	41
	Povprečna pogodbeni cena (€)	167.000	157.000	181.000
	Leto izgradnje (mediana)	1985	1980	1985
	Površina hiše (m ²)	191	165	187
	Površina zemljišča (m ²)	690	790	590
GROSUPLJE	Velikost vzorca	35	31	40
	Povprečna pogodbeni cena (€)	154.000	167.000	162.000
	Leto izgradnje (mediana)	1990	1984	1986
	Površina hiše (m ²)	162	197	167
	Površina zemljišča (m ²)	930	770	670
LITIJA	Velikost vzorca	16	24	36
	Povprečna pogodbeni cena (€)	79.000	91.000	96.000
	Leto izgradnje (mediana)	1978	1981	1983
	Površina hiše (m ²)	161	168	175
	Površina zemljišča (m ²)	790	1.000	1.160
VRHNIKA	Velikost vzorca	15	21	32
	Povprečna pogodbeni cena (€)	125.000	127.000	139.000
	Leto izgradnje (mediana)	1990	1979	1975
	Površina hiše (m ²)	152	139	147
	Površina zemljišča (m ²)	760	800	780
ŠKOFIJA	Velikost vzorca	15	23	24
	Povprečna pogodbeni cena (€)	161.000	182.000	167.000
	Leto izgradnje (mediana)	1990	1997	2000
	Površina hiše (m ²)	159	171	179
	Površina zemljišča (m ²)	760	880	700
LOGATEC	Velikost vzorca	20	15	22
	Povprečna pogodbeni cena (€)	111.000	102.000	130.000
	Leto izgradnje (mediana)	1984	1983	1978
	Površina hiše (m ²)	150	140	168
	Površina zemljišča (m ²)	830	780	1.090
BREZOVICA	Velikost vzorca	23	30	19
	Povprečna pogodbeni cena (€)	162.000	163.000	183.000
	Leto izgradnje (mediana)	1998	1986	1985
	Površina hiše (m ²)	145	153	167
	Površina zemljišča (m ²)	750	540	690

Opomba: Občine so razvrščene padajoče po velikosti vzorca za leto 2017.

V vseh izbranih tržno dejavnejših občinah v osrednji slovenski regiji je rast obsega prometa s hišami večji kot 40%, razen Logatcu in Brezovici. Manjšo rast povprečnih cen hiš je zaznati na vseh izbranih občinah.

Štajersko območje

Štajersko območje predstavlja okoli 16% prometa vseh stanovanj in okoli 20% prometa vseh hiš v letu 2017 v primerjavi z območjem celotne Slovenije. Obseg prodaj stanovanj v letu 2017 na območju štajerske regije se je v primerjavi z letom 2016 zmanjšal za 6%, je pa večji za 14% v primerjavi z letom 2015. Obseg prodaj hiš pa je v porastu od leta 2015 in znaša več kot 40%.

PREGLEDNICA 27:

Število evidentiranih prodaj stanovanj in hiš na prostem trgu in javnih dražbah na primarnem in sekundarnem trgu ter velikosti vzorcev za analize, Štajersko območje, 2015–2017

ŠTAJERSKO OBMOČJE

LETO	2015		2016		2017	
VRSTA NEPREMIČNINE	EVIDENTIRANO ŠTEVILO	VELIKOST VZORCA	EVIDENTIRANO ŠTEVILO	VELIKOST VZORCA	EVIDENTIRANO ŠTEVILO	VELIKOST VZORCA
Stanovanja	1.569	1.019	1.904	1.204	1.785	1.269
Hiše	817	371	1.003	487	1.159	512

Opombe:

- Podatek o »evidentiranem številu« pove koliko prodaj stanovanj in hiš na prostem trgu in javnih dražbah smo evidentirali v evidenci trga nepremičnin.
- Podatek o »velikosti vzorca« pove koliko prodaj stanovanj in hiš smo uporabili za tržne analize in izračun statističnih kazalnikov v poročilu.

V analizi štajerskega območja je podrobneje obravnavana Mestna občina Maribor.

MESTNA OBČINA MARIBOR

STANOVANJA

Naložbe v gradnjo stanovanj v občini Maribor so bile v preteklosti zadržane, kar je povezano predvsem z donosnostjo naložb, saj so cene stanovanj še vedno relativno nizke v primerjavi z ostalimi večjimi urbanimi mesti. Gospodarski razvoj štajerske prestolnice še vedno ni v zagonu, kar posledično sili prebivalce v iskanju zaposlitev drugje po Sloveniji ali čez mejo, posledično pa s tem tudi manjše povpraševanje po stanovanjskih enotah v Mariboru. Medtem, ko se je v zadnjih letih izvedlo nekaj večjih gospodarskih naložb drugje po Sloveniji, se v Mariboru ne premakne. Sicer je predvidena večja stanovanjska naložba v Studencih, predvidoma 370 stanovanj, katerih investitor pa je država, Republiški stanovanjski sklad, torej še vedno ni interesa kapitala.

Najdražje stanovanje v Mariboru je bilo prodano za okoli 2.500 evrov/m² na območju centra, samo nekaj stanovanj je bilo prodanih preko 2.000 evrov/m².

Občina Maribor s približno 1/3 števila prebivalcev občine Ljubljana predstavlja drugi najbolj aktiven trg stanovanjskih nepremičnin v Sloveniji. Tudi območje občine Maribor je razdeljeno na 8 analitičnih območjih z uporabo mej mestnih četrti.

SLIKA 17:

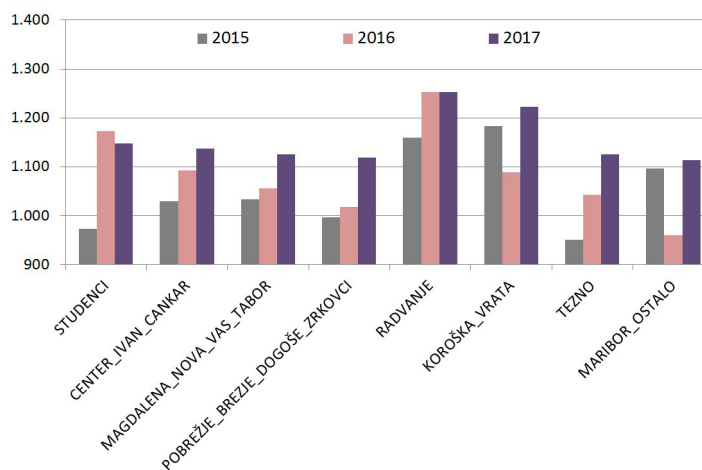
Analitična območja mestnih četrti in v analizi uporabljenih prodaj stanovanj za Mestno občino Maribor⁵



Območja enake barve predstavljajo analitično območje, pikice pa prikazujejo razpršenost oziroma lokacije izvedenih prodaj stanovanj, ki so bile uporabljene v analizah (velikost vzorca).

SLIKA 18:

Povprečne cene in stanovanj za 8 analitičnih območjih oblikovanih na podlagi mestnih četrti, 2015–2017



V občini Maribor se je obseg prometa s stanovanji od leta 2015 do leta 2017 v povprečju povečal za okoli 19%, povprečna rast cen na m² pa za 9%. V primerjavi z Ljubljano je v Mariboru rast še enkrat nižja (Ljubljana 19%).

⁵ Mestne predele smo določili na podlagi združevanja mestnih četrti, kot se vodijo v registru prostorskih enot.

PREGLEDNICA 28:

Povprečne cene in lastnosti stanovanj v Mariboru
za 8 analitičnih območjih oblikovanih na podlagi
mestnih četrti, 2015–2017

ANALITIČNO OBMOČJE	KAZALNIK	2015	2016	2017
MESTNA OBČINA MARIBOR	Velikost vzorca	801	890	961
	Povprečna cena (€/m ²)	1.050	1.070	1.140
	Leto izgradnje (mediana)	1971	1970	1969
	Uporabna površina (m ²)	51	53	52
MAGDALENA-NOVA VAS-TABOR	Velikost vzorca	335	369	375
	Povprečna cena (€/m ²)	1.030	1.060	1.130
	Leto izgradnje (mediana)	1972	1971	1971
	Uporabna površina (m ²)	49	51	51
CENTER-IVAN CANKAR	Velikost vzorca	150	139	164
	Povprečna cena (€/m ²)	1.030	1.090	1.140
	Leto izgradnje (mediana)	1959	1959	1952
	Uporabna površina (m ²)	57	65	63
POBREŽJE-BREZJE- DOGOŠE-ZRKOVCI	Velikost vzorca	102	102	130
	Povprečna cena (€/m ²)	1.000	1.020	1.120
	Leto izgradnje (mediana)	1977	1976	1975
	Uporabna površina (m ²)	46	46	46
KOROŠKA VRATA	Velikost vzorca	92	111	112
	Povprečna cena (€/m ²)	1.180	1.090	1.220
	Leto izgradnje (mediana)	1965	1962	1962
	Uporabna površina (m ²)	56	55	53
TEZNO	Velikost vzorca	48	80	87
	Povprečna cena (€/m ²)	950	1.040	1.130
	Leto izgradnje (mediana)	1964	1964	1964
	Uporabna površina (m ²)	45	49	48
RADVANJE	Velikost vzorca	33	41	45
	Povprečna cena (€/m ²)	1.160	1.250	1.250
	Leto izgradnje (mediana)	1990	1988	1990
	Uporabna površina (m ²)	56	56	54
STUDENCI	Velikost vzorca	32	30	34
	Povprečna cena (€/m ²)	970	1.170	1.150
	Leto izgradnje (mediana)	1965	1969	1965
	Uporabna površina (m ²)	43	46	48
OSTANEK MO MARIBOR	Velikost vzorca	9	18	14
	Povprečna cena (€/m ²)	1.100	960	1.110
	Leto izgradnje (mediana)	2003	1930	1963
	Uporabna površina (m ²)	64	51	60

Opomba: Predeli so razvrščeni padajoče po velikosti vzorca za leto 2017.

PREGLEDNICA 29:

Povprečne cene rabljenih stanovanj v Mestni občini Maribor in po mestnih predelih, ločeno po površinskih razredih stanovanj, 2015–2017

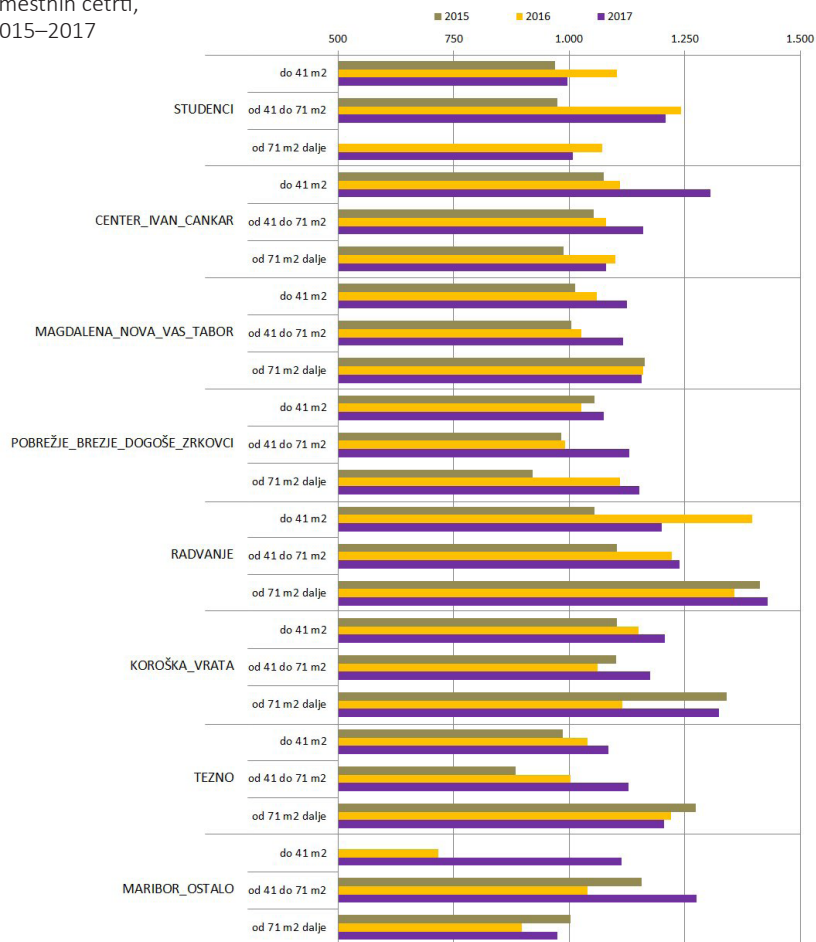
ANALITIČNO OBMOČJE	POVRŠINSKI RAZRED	KAZALNIK	2015	2016	2017
MESTNA OBČINA MARIBOR	do 41 m ²	Velikost vzorca	279	259	290
		Povprečna cena (€/m ²)	1.030	1.070	1.140
	od 41 do 71 m ²	Velikost vzorca	415	510	542
		Povprečna cena (€/m ²)	1.020	1.050	1.150
	od 71 m ² dalje	Velikost vzorca	107	121	129
		Povprečna cena (€/m ²)	1.130	1.130	1.150
MAGDALENA-NOVA VAS-TABOR	do 41 m ²	Velikost vzorca	135	109	119
		Povprečna cena (€/m ²)	1.010	1.060	1.120
	od 41 do 71 m ²	Velikost vzorca	166	220	219
		Povprečna cena (€/m ²)	1.000	1.030	1.120
	od 71 m ² dalje	Velikost vzorca	34	40	37
		Povprečna cena (€/m ²)	1.160	1.160	1.160
CENTER-IVAN CANKAR	do 41 m ²	Velikost vzorca	45	27	35
		Povprečna cena (€/m ²)	1.070	1.110	1.310
	od 41 do 71 m ²	Velikost vzorca	65	70	81
		Povprečna cena (€/m ²)	1.050	1.080	1.160
	od 71 m ² dalje	Velikost vzorca	40	42	48
		Povprečna cena (€/m ²)	990	1.100	1.080
POBREŽJE-BREZJE- DOGOŠE-ZRKOVCI	do 41 m ²	Velikost vzorca	38	43	53
		Povprečna cena (€/m ²)	1.050	1.030	1.080
	od 41 do 71 m ²	Velikost vzorca	59	51	66
		Povprečna cena (€/m ²)	980	990	1.130
	od 71 m ² dalje	Velikost vzorca	5	8	11
		Povprečna cena (€/m ²)	920	1.110	1.150
KOROŠKA VRATA	do 41 m ²	Velikost vzorca	25	28	35
		Povprečna cena (€/m ²)	1.100	1.150	1.210
	od 41 do 71 m ²	Velikost vzorca	49	67	58
		Povprečna cena (€/m ²)	1.100	1.060	1.170
	od 71 m ² dalje	Velikost vzorca	18	16	19
		Povprečna cena (€/m ²)	1.340	1.120	1.320
TEZNO	do 41 m ²	Velikost vzorca	19	30	28
		Povprečna cena (€/m ²)	990	1.040	1.080
	od 41 do 71 m ²	Velikost vzorca	26	44	55
		Povprečna cena (€/m ²)	880	1.000	1.130
	od 71 m ² dalje	Velikost vzorca	3	6	4
		Povprečna cena (€/m ²)	1.270	1.220	1.210
RADVANJE	do 41 m ²	Velikost vzorca	6	4	8
		Povprečna cena (€/m ²)	1.050	1.400	1.200
	od 41 do 71 m ²	Velikost vzorca	23	33	34
		Povprečna cena (€/m ²)	1.100	1.220	1.240
	od 71 m ² dalje	Velikost vzorca	4	4	3
		Povprečna cena (€/m ²)	1.410	1.360	1.430
STUDENCI	do 41 m ²	Velikost vzorca	11	13	9
		Povprečna cena (€/m ²)	970	1.100	1.000
	od 41 do 71 m ²	Velikost vzorca	21	14	23
		Povprečna cena (€/m ²)	970	1.240	1.210
	od 71 m ² dalje	Velikost vzorca	0	3	2
		Povprečna cena (€/m ²)	0	1.070	1.010
OSTANEK MO MARIBOR	do 41 m ²	Velikost vzorca	0	5	3
		Povprečna cena (€/m ²)	0	720	1.110
	od 41 do 71 m ²	Velikost vzorca	6	11	6
		Povprečna cena (€/m ²)	1.160	1.040	1.280
	od 71 m ² dalje	Velikost vzorca	3	2	5
		Povprečna cena (€/m ²)	1.000	900	970

Opomba: Predeli so razvrščeni padajoče po velikosti vzorca za leto 2017.

Rast obsega prometa stanovanj za območje celotne občine Maribor od leta 2015 do leta 2017 je glede na velikost vzorca (velika korelacija med vzorcem in celotnim obsegom prodaj stanovanj) po površinskih razredih različna in ne podobna kot za občino Ljubljana. Najvišja rast je bila ugotovljena v drugem površinskem razredu (od 41 m² do 71 m²), in sicer okoli 30%, sledi tretji površinski razred z okoli 20% in relativno majhna rast v prvem površinskem razredu, samo 4%.

SLIKA 19:

Povprečne cene stanovanj za 8 analitičnih območjih oblikovanih na podlagi mestnih četrti, ločeno po površinskih razredih, 2015–2017



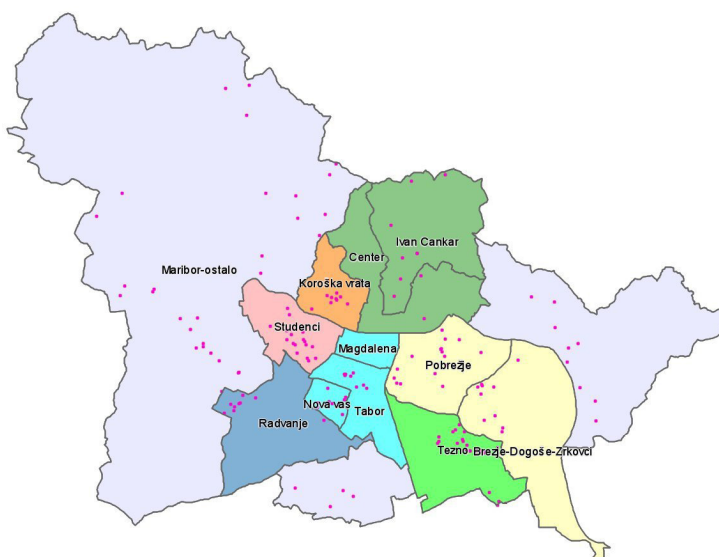
Velikosti vzorcev po površinskih razredih so relativno majhni, kar kažejo tudi podatki, da cena m² z velikostjo ne pada.

Hiše

Rast obsega prometa hiš je za območje celotne občine Maribor (velika korelacija med vzorcem in celotnim obsegom prodaj hiš) okoli 23%. Glede na velikosti vzorcev lahko ugotovimo, da je bila od tega največja rast na območju Tezno in na območju ostanek občine Maribor, kar podobno kot na območju Ljubljane potrjuje stanje na trgu stanovanjskih hiš, to je, da se kupci zaradi visokih cen stanovanj odločajo za nakup hiše na suburbanem območju občine Ljubljane oziroma Maribora.

SLIKA 20:

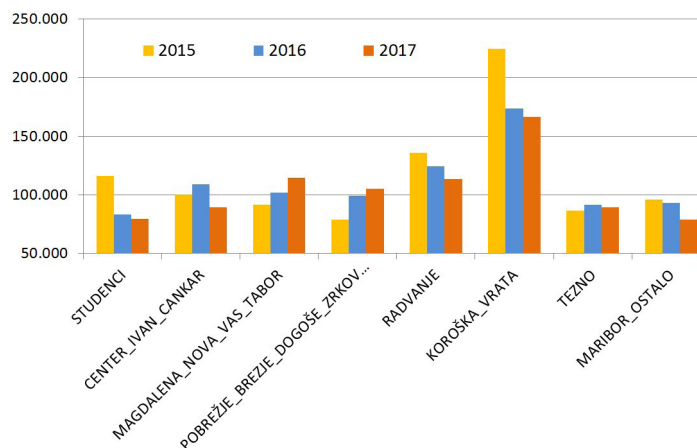
Analitična območja mestnih četrti in v analizi uporabljenih prodaj hiš za Mestno občino Maribor⁶



Območja enake barve predstavljajo analitično območje, pikice pa prikazujejo razpršenost oziroma lokacije izvedenih prodaj hiš, ki so bile uporabljene v analizah (velikost vzorca)

SLIKA 21:

Povprečne cene hiš za 8 analitičnih območjih oblikovanih na podlagi mestnih četrti, 2015–2017



⁶ Mestne predele smo določili na podlagi združevanja mestnih četrti, kot se vodijo v registru prostorskih enot.

PREGLEDNICA 30:

Povprečne cene in lastnosti hiš v Mestni občini
Maribor in po mestnih predelih, 2015–2017

ANALITIČNO OBMOČJE	KAZALNIK	2015	2016	2017
MESTNA OBČINA MARIBOR	Velikost vzorca	115	123	142
	Povprečna pogodbeni cena (€)	102.000	104.000	97.000
	Leto izgradnje (mediana)	1965	1969	1968
	Površina hiše (m ²)	158	165	144
	Površina zemljišča (m ²)	590	610	600
OSTANEK MO MARIBOR	Velikost vzorca	25	28	39
	Povprečna pogodbeni cena (€)	96.000	93.000	79.000
	Leto izgradnje (mediana)	1978	1976	1981
	Površina hiše (m ²)	167	162	139
	Površina zemljišča (m ²)	790	860	880
POBREŽJE - BREZJE - DOGOŠE - ZRKOVC	Velikost vzorca	23	25	25
	Povprečna pogodbeni cena (€)	79.000	99.000	105.000
	Leto izgradnje (mediana)	1950	1968	1964
	Površina hiše (m ²)	133	159	168
	Površina zemljišča (m ²)	590	510	640
TEZNO	Velikost vzorca	12	8	22
	Povprečna pogodbeni cena (€)	87.000	91.000	89.000
	Leto izgradnje (mediana)	1963	1969	1974
	Površina hiše (m ²)	139	161	117
	Površina zemljišča (m ²)	500	410	390
MAGDALENA- NOVA VAS- TABOR	Velikost vzorca	17	14	16
	Povprečna pogodbeni cena (€)	92.000	102.000	115.000
	Leto izgradnje (mediana)	1929	1954	1950
	Površina hiše (m ²)	150	160	148
	Površina zemljišča (m ²)	390	390	390
STUDENCI	Velikost vzorca	9	13	15
	Povprečna pogodbeni cena (€)	116.000	83.000	79.000
	Leto izgradnje (mediana)	1968	1966	1937
	Površina hiše (m ²)	149	161	148
	Površina zemljišča (m ²)	430	480	470
KOROŠKA-VRATA	Velikost vzorca	5	7	9
	Povprečna pogodbeni cena (€)	225.000	174.000	167.000
	Leto izgradnje (mediana)	1948	1912	1966
	Površina hiše (m ²)	172	171	159
	Površina zemljišča (m ²)	630	500	300
RADVANJE	Velikost vzorca	11	9	8
	Povprečna pogodbeni cena (€)	136.000	124.000	114.000
	Leto izgradnje (mediana)	1972	1979	1959
	Površina hiše (m ²)	182	164	149
	Površina zemljišča (m ²)	540	590	510
CENTER-IVAN CANKAR	Velikost vzorca	13	19	8
	Povprečna pogodbeni cena (€)	100.000	109.000	89.000
	Leto izgradnje (mediana)	1968	1964	1968
	Površina hiše (m ²)	191	182	140
	Površina zemljišča (m ²)	730	730	820

Opomba: Predeli so razvrščeni padajoče po velikosti vzorca za leto 2017.

Na Štajerskem območju smo poleg občine Maribor za prikaz statističnih kazalnikov o kupoprodajah stanovanj in hiš v letih od 2015 do 2017 izbrali 4 občine, kjer je bilo glede na velikost vzorca v letu 2017 število realiziranih kupoprodaj največje.

PREGLEDNICA 31:

Povprečne cene in lastnosti stanovanj po izbranih občinah, Štajersko območje, 2015–2017

OBČINA	KAZALNIK	2015	2016	2017
PTUJ	Velikost vzorca	69	97	85
	Povprečna cena (€/m ²)	990	920	1.010
	Leto izgradnje (mediana)	1976	1975	1978
	Uporabna površina (m ²)	51	52	52
SLOVENSKA BISTRICA	Velikost vzorca	40	53	52
	Povprečna cena (€/m ²)	980	990	1.090
	Leto izgradnje (mediana)	1986	1982	1994
	Uporabna površina (m ²)	56	54	55
RUŠE	Velikost vzorca	16	28	31
	Povprečna cena (€/m ²)	850	860	940
	Leto izgradnje (mediana)	1978	1976	1980
	Uporabna površina (m ²)	49	55	46
HOČE-SLIVNICA	Velikost vzorca	4	8	4
	Povprečna cena (€/m ²)	1.190	1.140	1.010
	Leto izgradnje (mediana)	1986	1994	1976
	Uporabna površina (m ²)	58	43	61

Opomba: Občine so razvrščene padajoče po velikosti vzorca za leto 2017.

Na območjih občine Ptuj, Slovenska Bistrica in Ruše je povečana rast obsega prometa stanovanj v letu 2017 v primerjavi z letom 2015, in sicer za več kot 20%, za nekaj % je zaznati tudi rast povprečnih cen stanovanj. V primerjavi z Mariborom so bile povprečne cene stanovanj v letu 2017 na obravnavanih območjih nižje za okoli 10%.

PREGLEDNICA 32:

Povprečne cene in lastnosti hiš po izbranih občinah, Štajersko območje, 2015–2017

OBČINA	KAZALNIK	2015	2016	2017
PTUJ	Velikost vzorca	31	31	51
	Povprečna pogodbeni cena (€)	62.000	89.000	78.000
	Leto izgradnje (mediana)	1969	1970	1971
	Površina hiše (m ²)	119	170	145
	Površina zemljišča (m ²)	1.140	1.080	870
SLOVENSKA BISTRICA	Velikost vzorca	38	43	43
	Povprečna pogodbeni cena (€)	85.000	74.000	95.000
	Leto izgradnje (mediana)	1980	1977	1983
	Površina hiše (m ²)	151	149	169
	Površina zemljišča (m ²)	980	1.250	880
HOČE-SLIVNICA	Velikost vzorca	24	31	25
	Povprečna pogodbeni cena (€)	78.000	93.000	90.000
	Leto izgradnje (mediana)	1982	1978	1985
	Površina hiše (m ²)	159	164	148
	Površina zemljišča (m ²)	850	900	840
RUŠE	Velikost vzorca	9	19	11
	Povprečna pogodbeni cena (€)	85.000	78.000	81.000
	Leto izgradnje (mediana)	1974	1974	1986
	Površina hiše (m ²)	138	169	155
	Površina zemljišča (m ²)	910	780	1.210

Opomba: Občine so razvrščene padajoče po velikosti vzorca za leto 2017.

Obseg prometa s hišami se je od leta 2015 povečal na območju Ptuja in Slovenske Bistrice, povprečne cene hiš s pripadajočim zemljiščem pa so v zadnjih treh letih ostale podobne.

DRUGA REGIONALNA OBMOČJA

Savinjsko območje

Savinjsko območje predstavlja okoli 10% tržni delež prometa s stanovanji in okoli 13% tržni delež prometa s hišami v letu 2017 na območju Slovenije. Obseg prometa s stanovanji v zadnjih treh letih je okoli 20% in s hišami okoli 30% višji.

PREGLEDNICA 33:

Število evidentiranih prodaj stanovanj in hiš na prostem trgu in javnih dražbah na primarnem in sekundarnem trgu ter velikosti vzorcev za analize, Savinjsko območje, 2015–2017

SAVINJSKO OBMOČJE

LETO	2015		2016		2017	
VRSTA NEPREMIČNINE	EVIDENTIRANO ŠTEVILO	VELIKOST VZORCA	EVIDENTIRANO ŠTEVILO	VELIKOST VZORCA	EVIDENTIRANO ŠTEVILO	VELIKOST VZORCA
Stanovanja	984	618	1.077	755	1.173	783
Hiše	583	242	675	280	779	347

Opombe:

- Podatek o »evidentiranem številu« pove koliko prodaj stanovanj in hiš na prostem trgu in javnih dražbah smo evidentirali v evidenci trga nepremičnin.
- Podatek o »velikosti vzorca« pove koliko prodaj stanovanj in hiš smo uporabili za tržne analize in izračun statističnih kazalnikov v poročilu.

Novogradenj v občini Celje skorajda ni, izjema so gradnje enodružinskih hiš na obrobju mesta, nadaljuje se projekt strategije razvoja starega mestnega jedra, ki vključuje tudi iskanje spodbud zasebnih naložb v centru mesta.

Na Savinjskem območju smo poleg občine Celje za prikaz statističnih kazalnikov o kupoprodajah stanovanj in hiš v letih od 2015 do 2017 izbrali še 3 občine, kjer je bilo glede na velikost vzorca v letu 2017 število realiziranih kupoprodaj največje.

PREGLEDNICA 34:

Povprečne cene in lastnosti stanovanj po izbranih občinah, Savinjsko območje, 2015–2017

OBČINA	KAZALNIK	2015	2016	2017
CELJE	Velikost vzorca	244	296	325
	Povprečna cena (€/m ²)	1.050	1.130	1.140
	Leto izgradnje (mediana)	1971	1971	1969
	Uporabna površina (m ²)	52	54	51
VELENJE	Velikost vzorca	155	182	188
	Povprečna cena (€/m ²)	1.010	1.020	1.050
	Leto izgradnje (mediana)	1975	1976	1974
	Uporabna površina (m ²)	54	55	54
SLOVENSKE KONJICE	Velikost vzorca	27	26	37
	Povprečna cena (€/m ²)	980	1.020	980
	Leto izgradnje (mediana)	1980	1984	1985
	Uporabna površina (m ²)	57	56	53
ŽALEC	Velikost vzorca	26	56	33
	Povprečna cena (€/m ²)	1.010	1.050	1.120
	Leto izgradnje (mediana)	1978	1975	1976
	Uporabna površina (m ²)	50	50	47

Opomba: Občine so razvrščene padajoče po velikosti vzorca za leto 2017.

Obseg prometa s stanovanji na območju Celja je v zadnjih treh letih v stalnem porastu in znaša okoli 33%, medtem ko povprečne cene rastejo le za okoli 8%. Tudi na območju Velenja in Slovenskih Konjic se je obseg prometa povečal za več kot 20%, povprečne cene pa ostajajo podobne.

Povprečne cene v Celju in Žalcu so podobne okoli 1.100 evrov/m², v Velenju za 10% nižje, v Slovenskih Konjicah pa še za 10% nižje kot v Velenju.

PREGLEDNICA 35:

Povprečne cene in lastnosti hiš po izbranih občinah, Savinjsko območje, 2015–2017

OBČINA	KAZALNIK	2015	2016	2017
CELJE	Velikost vzorca	57	56	72
	Povprečna pogodbeni cena (€)	91.000	98.000	100.000
	Leto izgradnje (mediana)	1963	1968	1964
	Površina hiše (m ²)	144	156	151
	Površina zemljišča (m ²)	680	730	630
ŽALEC	Velikost vzorca	25	32	49
	Povprečna pogodbeni cena (€)	83.000	83.000	111.000
	Leto izgradnje (mediana)	1971	1973	1975
	Površina hiše (m ²)	156	162	158
	Površina zemljišča (m ²)	1.000	970	850
VELENJE	Velikost vzorca	17	30	20
	Povprečna pogodbeni cena (€)	103.000	116.000	114.000
	Leto izgradnje (mediana)	1982	1976	1974
	Površina hiše (m ²)	182	185	183
	Površina zemljišča (m ²)	800	650	660
SLOVENSKE KONJICE	Velikost vzorca	16	15	17
	Povprečna pogodbeni cena (€)	70.000	84.000	58.000
	Leto izgradnje (mediana)	1974	1971	1968
	Površina hiše (m ²)	146	184	145
	Površina zemljišča (m ²)	820	1.520	880

Opomba: Občine so razvrščene padajoče po velikosti vzorca za leto 2017.

Zaznati je povečano prodajo hiš v zadnjih treh letih na območju Celja in Žalca za več kot 20%, povprečne cene pa ostajajo podobne.

Gorenjsko območje

Gorenjsko območje, podobno kot Savinjsko območje v letu 2017 predstavlja podoben, to je 10% delež prometa s stanovanji na območju Slovenije. Gorenjsko območje ima največjo rast obsega prometa s stanovanji v primerjavi z vsemi regionalnimi območji in znaša kar okoli 39%, saj se je število prodaj iz leta 2015 od 778 prodaj povečal kar na 1.074 prodaj stanovanj. Pri hišah je obseg prometa znašal okoli 9% v primerjavi z območjem celotne Slovenije v zadnjih treh letih, vendar je tudi pri hišah bila visoka rast obsega prometa v primerjavi z vsemi regijami in sicer kar za okoli 49%.

PREGLEDNICA 36:

Število evidentiranih prodaj stanovanj in hiš na prostem trgu in javnih dražbah na primarnem in sekundarnem trgu ter velikosti vzorcev za analize, Gorenjsko območje, 2015–2017

GORENJSKO OBMOČJE

LETO	2015		2016		2017	
VRSTA NEPREMIČNINE	EVIDENTIRANO ŠTEVILO	VELIKOST VZORCA	EVIDENTIRANO ŠTEVILO	VELIKOST VZORCA	EVIDENTIRANO ŠTEVILO	VELIKOST VZORCA
Stanovanja	778	483	971	623	1.074	623
Hiše	349	165	435	235	509	224

Opombe:

- Podatek o »evidentiranem številu« pove koliko prodaj stanovanj in hiš na prostem trgu in javnih dražbah smo evidentirali v evidenci trga nepremičnin.
- Podatek o »velikosti vzorca« pove koliko prodaj stanovanj in hiš smo uporabili za tržne analize in izračun statističnih kazalnikov v poročilu.

Na Gorenjskem območju smo poleg občine Kranj za prikaz statističnih kazalnikov o kupoprodajah stanovanj in hiš v letih od 2015 do 2017 izbrali še 7 občin, kjer je bilo glede na velikost vzorca v letu 2017 število realiziranih kupoprodaj največje.

PREGLEDNICA 37:

Povprečne cene in lastnosti
stanovanj po izbranih občinah,
Gorenjsko območje, 2015–2017

OBČINA	KAZALNIK	2015	2016	2017
KRANJ	Velikost vzorca	191	241	213
	Povprečna cena (€/m ²)	1.550	1.610	1.690
	Leto izgradnje (mediana)	1975	1974	1972
	Uporabna površina (m ²)	50	50	52
JESENICE	Velikost vzorca	68	96	137
	Povprečna cena (€/m ²)	1.010	1.040	1.060
	Leto izgradnje (mediana)	1964	1966	1969
	Uporabna površina (m ²)	50	49	52
KRANJSKA GORA	Velikost vzorca	31	23	55
	Povprečna cena (€/m ²)	2.000	2.240	2.400
	Leto izgradnje (mediana)	1980	1990	1991
	Uporabna površina (m ²)	42	37	45
ŠKOFJA LOKA	Velikost vzorca	55	55	54
	Povprečna cena (€/m ²)	1.550	1.620	1.660
	Leto izgradnje (mediana)	1978	1975	1977
	Uporabna površina (m ²)	49	50	52
TRŽIČ	Velikost vzorca	34	68	46
	Povprečna cena (€/m ²)	1.180	1.080	1.170
	Leto izgradnje (mediana)	1968	1968	1964
	Uporabna površina (m ²)	45	52	51
RADOVLJICA	Velikost vzorca	45	66	45
	Povprečna cena (€/m ²)	1.450	1.600	1.680
	Leto izgradnje (mediana)	1976	1977	1981
	Uporabna površina (m ²)	48	49	51
BOHINJ	Velikost vzorca	9	20	18
	Povprečna cena (€/m ²)	1.970	1.440	1.560
	Leto izgradnje (mediana)	1986	1982	1980
	Uporabna površina (m ²)	39	47	43
BLED	Velikost vzorca	19	16	17
	Povprečna cena (€/m ²)	1.580	1.730	2.020
	Leto izgradnje (mediana)	1974	1978	1982
	Uporabna površina (m ²)	48	51	53

Opomba: Občine so razvrščene padajoče po velikosti vzorca za leto 2017.

V Kranju se je obseg prometa s stanovanji v zadnjih treh letih prometa povečal za okoli 11%, povprečne cene pa za okoli 9%. Relativno najvišja rast obsega prometa s stanovanji v zadnjih treh letih na območju gorenjskega območja je bila zaznana na območju občine Jesenice in Kranjske Gore, in sicer več kot 50%, ob tem, da se povprečne cene na Jesenicah niso spreminjale, na območju Kranjske Gore pa so bile višje za okoli 20%.

Povprečne cene so najvišje v Kranjski Gori okoli 2.400 evrov/m², vendar je velikost vzorca majhna, v Kranju v povprečju okoli 1.700 evrov/m², podobno kot v Kranju tudi v Škofji Loki, Bohinju in Radovljici beležita podobne povprečne cene okoli 1.600 evrov/m², Bled pa okoli 2.000 evrov/m². Pri tem je opozoriti, da prodaj ni veliko.

PREGLEDNICA 38:

Povprečne cene in lastnosti hiš
po izbranih občinah, Gorenjsko
območje, 2015–2017

OBČINA	KAZALNIK	2015	2016	2017
KRANJ	Velikost vzorca	33	54	50
	Povprečna pogodbeni cena (€)	149.000	148.000	158.000
	Leto izgradnje (mediana)	1980	1970	1974
	Površina hiše (m ²)	191	184	195
	Površina zemljišča (m ²)	590	590	610
RADOVLJICA	Velikost vzorca	19	28	32
	Povprečna pogodbeni cena (€)	161.000	131.000	148.000
	Leto izgradnje (mediana)	1970	1962	1975
	Površina hiše (m ²)	178	185	191
	Površina zemljišča (m ²)	600	790	630
ŠKOFJA LOKA	Velikost vzorca	10	16	22
	Povprečna pogodbeni cena (€)	129.000	109.000	159.000
	Leto izgradnje (mediana)	1972	1968	1968
	Površina hiše (m ²)	192	173	169
	Površina zemljišča (m ²)	470	510	630
JESENICE	Velikost vzorca	23	10	20
	Povprečna pogodbeni cena (€)	99.000	103.000	106.000
	Leto izgradnje (mediana)	1972	1976	1964
	Površina hiše (m ²)	186	158	184
	Površina zemljišča (m ²)	770	730	860
BLED	Velikost vzorca	11	15	18
	Povprečna pogodbeni cena (€)	174.000	237.000	301.000
	Leto izgradnje (mediana)	1972	1975	1972
	Površina hiše (m ²)	162	198	205
	Površina zemljišča (m ²)	800	630	790
BOHINJ	Velikost vzorca	12	16	10
	Povprečna pogodbeni cena (€)	159.000	173.000	202.000
	Leto izgradnje (mediana)	1964	1970	1975
	Površina hiše (m ²)	125	126	99
	Površina zemljišča (m ²)	850	850	700
TRŽIČ	Velikost vzorca	11	18	10
	Povprečna pogodbeni cena (€)	131.000	105.000	109.000
	Leto izgradnje (mediana)	1990	1974	1964
	Površina hiše (m ²)	193	157	168
	Površina zemljišča (m ²)	800	600	590
KRANJSKA GORA	Velikost vzorca	5	17	7
	Povprečna pogodbeni cena (€)	186.000	154.000	191.000
	Leto izgradnje (mediana)	1900	1976	1972
	Površina hiše (m ²)	210	167	161
	Površina zemljišča (m ²)	1.160	810	490

Opomba: Občine so razvrščene padajoče po velikosti vzorca za leto 2017.

Na območju občine Kranja, Radovljice, Bleda in Škofje Loke je povečan obseg rasti prometa s hišami v zadnjih treh letih za več kot 50%, povprečne cene hiš s pripadajočimi zemljišči pa se bistveno ne spreminjajo. Velikosti vzorcev so relativno majhni.

Obalno območje

Obseg prodaj stanovanj v letu 2017 na Obalnem območju predstavlja 7% v primerjavi z območjem Slovenije. Rast obsega prodaj stanovanj pa je relativno velika, saj znaša okoli 32% v zadnjih treh letih in je takoj za Gorenjskim območjem z 39%. Obseg rasti prodaje hiš je okoli 13% v zadnjih treh letih.

PREGLEDNICA 39:

Število evidentiranih prodaj stanovanj in hiš na prostem trgu in javnih dražbah na primarnem in sekundarnem trgu ter velikosti vzorcev za analize, Obalno območje, 2015–2017

OBALNO OBMOČJE

LETO	2015		2016		2017	
VRSTA NEPREMIČNINE	EVIDENTIRANO ŠTEVILO	VELIKOST VZORCA	EVIDENTIRANO ŠTEVILO	VELIKOST VZORCA	EVIDENTIRANO ŠTEVILO	VELIKOST VZORCA
Stanovanja	726	446	799	503	823	461
Hiše	212	100	249	127	237	131

Opombe:

- Podatek o »evidentiranem številu« pove koliko prodaj stanovanj in hiš na prostem trgu in javnih dražbah smo evidentirali v evidenci trga nepremičnin.
- Podatek o »velikosti vzorca« pove koliko prodaj stanovanj in hiš smo uporabili za tržne analize in izračun statističnih kazalnikov v poročilu.

Večina stanovanj novogradenj je v Kopru prodanih, tudi še nezgrajene stanovanjske naložbe se dobro prodajajo. Povprečne cene novogradenj stanovanj v Kopru dosegajo okoli 2.150 evrov /m².

Na Obalnem območju smo za prikaz statističnih kazalnikov o kupoprodajah stanovanj in hiš v letih od 2015 do 2017 izbrali vse štiri občine.

PREGLEDNICA 40:

Povprečne cene in lastnosti stanovanj po izbranih občinah, Obalno območje, 2015–2017

OBČINA	KAZALNIK	2015	2016	2017
KOPER	Velikost vzorca	184	250	201
	Povprečna cena (€/m ²)	1.790	1.940	2.080
	Leto izgradnje (mediana)	1975	1975	1975
	Uporabna površina (m ²)	53	51	52
PIRAN	Velikost vzorca	131	143	133
	Povprečna cena (€/m ²)	2.200	2.320	2.440
	Leto izgradnje (mediana)	1971	1970	1967
	Uporabna površina (m ²)	47	53	49
IZOLA	Velikost vzorca	96	87	99
	Povprečna cena (€/m ²)	2.030	2.220	2.210
	Leto izgradnje (mediana)	1973	1972	1980
	Uporabna površina (m ²)	48	51	51
ANKARAN	Velikost vzorca	35	23	28
	Povprečna cena (€/m ²)	2.160	2.100	2.170
	Leto izgradnje (mediana)	1989	1990	1988
	Uporabna površina (m ²)	49	50	42

Opomba: Občine so razvrščene padajoče po velikosti vzorca za leto 2017.

Na območju občine Koper se je povečal obseg prodaj stanovanj v zadnjih treh letih za okoli 9%. Povprečne cene v občini Koper so okoli 2.100 evrov/m², kar je 16% povečanje v zadnjih treh letih. V Piranu so povprečne cene okoli 2.400 evrov/m², v Izoli in Ankaranu pa okoli 2.200 evrov/m², kar znaša okoli 10% povečanje. Povečanega obsega prodaj navedene občine niso imele.

PREGLEDNICA 41:

Povprečne cene in lastnosti hiš
po izbranih občinah, Obalno
območje, 2015–2017

OBČINA	KAZALNIK	2015	2016	2017
KOPER	Velikost vzorca	61	70	82
	Povprečna pogodbeni cena (€)	143.000	143.000	156.000
	Leto izgradnje (mediana)	1959	1968	1966
	Površina hiše (m ²)	138	134	141
	Površina zemljišča (m ²)	620	420	490
PIRAN	Velikost vzorca	21	37	29
	Povprečna pogodbeni cena (€)	275.000	343.000	360.000
	Leto izgradnje (mediana)	1972	1970	1976
	Površina hiše (m ²)	159	167	176
	Površina zemljišča (m ²)	750	630	610
IZOLA	Velikost vzorca	12	16	16
	Povprečna pogodbeni cena (€)	302.000	204.000	221.000
	Leto izgradnje (mediana)	1972	1950	1974
	Površina hiše (m ²)	219	154	129
	Površina zemljišča (m ²)	530	370	330
ANKARAN	Velikost vzorca	6	4	4
	Povprečna pogodbeni cena (€)	218.000	173.000	179.000
	Leto izgradnje (mediana)	1976	1937	1972
	Površina hiše (m ²)	142	147	164
	Površina zemljišča (m ²)	690	210	300

Opomba: Občine so razvrščene padajoče po velikosti vzorca za leto 2017.

Ponudba hiš na slovenski obali je majhna, zato je obseg prodaj hiš s pripadajočim zemljiščem relativno majhen in se bistveno ne spreminja. Hiše na elitnih lokacijah sicer dosegajo zelo visoke cene na trgu to je preko milijona evrov, vendar je tega malo.

Dolenjsko območje

Rast obsega prometa s stanovanji in hišami v zadnjih treh letih na Dolenjskem območju je relativno visoka, saj pri stanovanjih znaša okoli 31%, pri hišah pa okoli 40%.

PREGLEDNICA 42:

Število evidentiranih prodaj stanovanj in hiš na
prostem trgu in javnih dražbah na primarnem in
sekundarnem trgu ter velikosti vzorcev za analize,
Dolenjsko območje, 2015–2017

DOLENJSKO OBMOČJE

LETO	2015		2016		2017	
VRSTA NEPREMIČNINE	EVIDENTIRANO ŠTEVILO	VELIKOST VZORCA	EVIDENTIRANO ŠTEVILO	VELIKOST VZORCA	EVIDENTIRANO ŠTEVILO	VELIKOST VZORCA
Stanovanja	355	229	367	263	465	337
Hiše	303	148	410	234	402	218

Opombe:

- Podatek o »evidentiranem številu« pove koliko prodaj stanovanj in hiš na prostem trgu in javnih dražbah smo evidentirali v evidenci trga nepremičnin.
- Podatek o »velikosti vzorca« pove koliko prodaj stanovanj in hiš smo uporabili za tržne analize in izračun statističnih kazalnikov v poročilu.

Ponudba novo zgrajenih stanovanj na območju Dolenjske je majhna, nekaj deset stanovanj v Novem mestu in Krškem.

Na Dolenjskem območju smo poleg občine Novo mesto za prikaz statističnih kazalnikov o kupoprodajah stanovanj in hiš v letih od 2015 do 2017 izbrali še 3 občine, kjer je bilo glede na velikost vzorca v letu 2017 število realiziranih kupoprodaj največje.

PREGLEDNICA 43:

Povprečne cene in lastnosti stanovanj po izbranih občinah, Dolenjsko območje, 2015–2017

OBČINA	KAZALNIK	2015	2016	2017
NOVO MESTO	Velikost vzorca	108	121	154
	Povprečna cena (€/m ²)	1.240	1.270	1.370
	Leto izgradnje (mediana)	1978	1976	1978
	Uporabna površina (m ²)	47	53	50
KOČEVJE	Velikost vzorca	28	34	40
	Povprečna cena (€/m ²)	950	880	930
	Leto izgradnje (mediana)	1966	1966	1967
	Uporabna površina (m ²)	50	48	48
ČRNOMELJ	Velikost vzorca	24	23	39
	Povprečna cena (€/m ²)	720	750	850
	Leto izgradnje (mediana)	1977	1970	1973
	Uporabna površina (m ²)	54	46	49
TREBNJE	Velikost vzorca	22	28	34
	Povprečna cena (€/m ²)	1.150	1.190	1.270
	Leto izgradnje (mediana)	1992	1982	1978
	Uporabna površina (m ²)	57	52	49

Opomba: Občine so razvrščene padajoče po velikosti vzorca za leto 2017.

Obseg prometa s stanovanji je v porastu v vseh obravnavanih občinah, to je Novo mesto, Kočevje, Črnomelj in Trebnje, in sicer za več kot 40%. Povprečne cene v Novem mestu so okoli 1.400 evrov/m² in s tem 10% povečanje v zadnjih treh letih, sledi Trebnje s povprečno ceno okoli 1.300 evrov/m² ter Kočevje in Črnomelj z majhno velikostjo vzorca in povprečno ceno okoli 900 evrov/m² v letu 2017.

PREGLEDNICA 44:

Povprečne cene in lastnosti hiš po izbranih občinah, Dolenjsko območje, 2015–2017

OBČINA	KAZALNIK	2015	2016	2017
NOVO MESTO	Velikost vzorca	38	44	62
	Povprečna pogodbeni cena (€)	87.000	92.000	104.000
	Leto izgradnje (mediana)	1974	1979	1975
	Površina hiše (m ²)	131	152	180
	Površina zemljišča (m ²)	1.200	1.100	1.110
ČRNOMELJ	Velikost vzorca	14	26	27
	Povprečna pogodbeni cena (€)	60.000	51.000	61.000
	Leto izgradnje (mediana)	1972	1973	1974
	Površina hiše (m ²)	164	143	163
	Površina zemljišča (m ²)	1.120	1.630	1.280
TREBNJE	Velikost vzorca	15	23	25
	Povprečna pogodbeni cena (€)	64.000	71.000	71.000
	Leto izgradnje (mediana)	1981	1975	1976
	Površina hiše (m ²)	115	130	131
	Površina zemljišča (m ²)	1.210	1.330	1.240
KOČEVJE	Velikost vzorca	8	20	15
	Povprečna pogodbeni cena (€)	63.000	83.000	80.000
	Leto izgradnje (mediana)	1958	1976	1957
	Površina hiše (m ²)	134	166	176
	Površina zemljišča (m ²)	580	1.230	790

Opomba: Občine so razvrščene padajoče po velikosti vzorca za leto 2017.

Enako, kot pri stanovanjih se je obseg prometa povečal v vseh štirih občinah, res pa je, da je velikost vzorcev relativno majhna.

Posavsko območje

Posavsko območje predstavlja 4% delež obsega prodaj stanovanj in 6% delež prodaj hiš na območju Slovenije. Obstaja rahel trend povečanja obsega prodaj stanovanj v zadnjih treh letih, in sicer za 11%, medtem ko pri obsegu prodaj hiš je povečanje znatno, in sicer okoli 50% iz 269 prodaj v letu 2015 na 393 prodaj v letu 2017.

PREGLEDNICA 45:

Število evidentiranih prodaj stanovanj in hiš na prostem trgu in javnih dražbah na primarnem in sekundarnem trgu ter velikosti vzorcev za analize, Posavsko območje, 2015–2017

POSAVSKO OBMOČJE

LETO	2015		2016		2017	
VRSTA NEPREMIČNINE	EVIDENTIRANO ŠTEVILO	VELIKOST VZORCA	EVIDENTIRANO ŠTEVILO	VELIKOST VZORCA	EVIDENTIRANO ŠTEVILO	VELIKOST VZORCA
Stanovanja	396	250	404	297	439	322
Hiše	269	111	293	135	393	218

Opombe:

- Podatek o »evidentiranem številu« pove koliko prodaj stanovanj in hiš na prostem trgu in javnih dražbah smo evidentirali v evidenci trga nepremičnin.
- Podatek o »velikosti vzorca« pove koliko prodaj stanovanj in hiš smo uporabili za tržne analize in izračun statističnih kazalnikov v poročilu.

Na Posavskem območju smo za prikaz statističnih kazalnikov o kupoprodajah stanovanj in hiš v letih od 2015 do 2017 izbrali vse tri Zasavske občine in tri Spodnje savske občine: Brežice, Krško in Sevnico, kjer je bila glede na skupno velikost vzorca v letu 2017 dejavnost stanovanjskega trga največja.

PREGLEDNICA 46:

Povprečne cene in lastnosti stanovanj po izbranih občinah, Posavsko območje, 2015–2017

OBČINA	KAZALNIK	2015	2016	2017
TRBOVLJE	Velikost vzorca	84	89	98
	Povprečna cena (€/m ²)	710	660	750
	Leto izgradnje (mediana)	1962	1962	1965
	Uporabna površina (m ²)	51	46	52
KRŠKO	Velikost vzorca	32	43	51
	Povprečna cena (€/m ²)	870	870	860
	Leto izgradnje (mediana)	1978	1978	1978
	Uporabna površina (m ²)	53	55	52
BREŽICE	Velikost vzorca	32	48	46
	Povprečna cena (€/m ²)	910	950	1.010
	Leto izgradnje (mediana)	1961	1971	1964
	Uporabna površina (m ²)	45	50	51
ZAGORJE OB SAVI	Velikost vzorca	50	42	43
	Povprečna cena (€/m ²)	690	850	880
	Leto izgradnje (mediana)	1960	1972	1969
	Uporabna površina (m ²)	52	54	49
HRASTNIK	Velikost vzorca	18	30	36
	Povprečna cena (€/m ²)	670	610	630
	Leto izgradnje (mediana)	1962	1968	1964
	Uporabna površina (m ²)	48	55	49
SEVNICA	Velikost vzorca	24	34	28
	Povprečna cena (€/m ²)	800	760	850
	Leto izgradnje (mediana)	1976	1975	1977
	Uporabna površina (m ²)	54	45	48

Opomba: Občine so razvrščene padajoče po velikosti vzorca za leto 2017.

Največji obseg prodaj na Posavskem območju je v povprečju na območju občine Trbovlje. Bistvenih sprememb na trgu stanovanj v zadnjih treh letih na Posavskem območju ni, povečan obseg prodaj je zaznati predvsem na območju občine Krško, Brežice in Hrastnik.

PREGLEDNICA 47:

Povprečne cene in lastnosti hiš po izbranih občinah, Posavsko območje, 2015–2017

OBČINA	KAZALNIK	2015	2016	2017
BREŽICE	Velikost vzorca	39	47	71
	Povprečna pogodbeni cena (€)	61.000	56.000	54.000
	Leto izgradnje (mediana)	1978	1980	1979
	Površina hiše (m ²)	148	117	127
	Površina zemljišča (m ²)	1.010	1.190	1.380
KRŠKO	Velikost vzorca	24	26	47
	Povprečna pogodbeni cena (€)	58.000	66.000	59.000
	Leto izgradnje (mediana)	1968	1973	1973
	Površina hiše (m ²)	145	164	141
	Površina zemljišča (m ²)	1.560	1.020	1.450
SEVNICA	Velikost vzorca	14	22	33
	Povprečna pogodbeni cena (€)	55.000	54.000	47.000
	Leto izgradnje (mediana)	1970	1969	1970
	Površina hiše (m ²)	166	128	131
	Površina zemljišča (m ²)	1.370	1.630	1.610
TRBOVLJE	Velikost vzorca	10	6	19
	Povprečna pogodbeni cena (€)	64.000	51.000	74.000
	Leto izgradnje (mediana)	1968	1966	1950
	Površina hiše (m ²)	166	139	182
	Površina zemljišča (m ²)	810	270	800
ZAGORJE OB SAVI	Velikost vzorca	15	9	18
	Povprečna pogodbeni cena (€)	72.000	50.000	76.000
	Leto izgradnje (mediana)	1975	1955	1970
	Površina hiše (m ²)	172	136	185
	Površina zemljišča (m ²)	760	750	890
HRASTNIK	Velikost vzorca	6	13	14
	Povprečna pogodbeni cena (€)	64.000	59.000	48.000
	Leto izgradnje (mediana)	1968	1969	1958
	Površina hiše (m ²)	175	177	119
	Površina zemljišča (m ²)	1.100	680	790

Opomba: Občine so razvrščene padajoče po velikosti vzorca za leto 2017.

Na Posavskem območju pa lahko ugotovimo bistveno povečano dejavnost trga s hišami, saj je praktično v vseh izbranih občinah povečanje obsega rasti hiš s pripadajočim zemljiščem, kar je tudi razumljivo, saj je fond stanovanj, torej ponudbeni stran relativno majhna, interes po novogradnjah pa relativno majhen.

Goriško območje

Dejavnost trga s stanovanji in hišami na Goriškem območju je relativno majhno v Sloveniji, in sicer predstavlja le 3% oziroma 7% delež. Je pa bil v zadnjih treh letih izredno povečan obseg tako stanovanj kot tudi hiš, in sicer za 30% oziroma za 70%. Povečana rast obsega hiš na Goriškem območju je v primerjavi z vsemi regionalnimi območji rekordna. In sicer z 245 prodaj v letu 2015 na 406 prodaj v letu 2017.

PREGLEDNICA 48:

Število evidentiranih prodaj stanovanj in hiš na prostem trgu in javnih dražbah na primarnem in sekundarnem trgu ter velikosti vzorcev za analize, Goriško območje, 2015–2017

GORIŠKO OBMOČJE

LETO	2015		2016		2017	
VRSTA NEPREMIČNINE	EVIDENTIRANO ŠTEVILO	VELIKOST VZORCA	EVIDENTIRANO ŠTEVILO	VELIKOST VZORCA	EVIDENTIRANO ŠTEVILO	VELIKOST VZORCA
Stanovanja	288	194	326	203	374	239
Hiše	245	119	321	155	406	175

Opombe:

- Podatek o »evidentiranem številu« pove koliko prodaj stanovanj in hiš na prostem trgu in javnih dražbah smo evidentirali v evidenci trga nepremičnin.
- Podatek o »velikosti vzorca« pove koliko prodaj stanovanj in hiš smo uporabili za tržne analize in izračun statističnih kazalnikov v poročilu.

Na Goriškem območju smo poleg občine Nova Gorica za prikaz statističnih kazalnikov o kupoprodajah stanovanj in hiš v letih od 2015 do 2017 izbrali še tri občine, kjer je bilo glede na velikost vzorca v letu 2017 število realiziranih kupoprodaj največje.

PREGLEDNICA 49:

Povprečne cene in lastnosti stanovanj po izbranih občinah, Goriško območje, 2015–2017

OBČINA	KAZALNIK	2015	2016	2017
NOVA GORICA	Velikost vzorca	91	91	117
	Povprečna cena (€/m ²)	1.480	1.400	1.560
	Leto izgradnje (mediana)	1975	1973	1975
	Uporabna površina (m ²)	52	58	54
AJDOVŠČINA	Velikost vzorca	29	23	44
	Povprečna cena (€/m ²)	1.180	1.180	1.260
	Leto izgradnje (mediana)	1978	1976	1974
	Uporabna površina (m ²)	48	51	49
IDRIJA	Velikost vzorca	24	38	25
	Povprečna cena (€/m ²)	1.000	950	1.020
	Leto izgradnje (mediana)	1973	1970	1971
	Uporabna površina (m ²)	48	52	49
TOLMIN	Velikost vzorca	16	18	12
	Povprečna cena (€/m ²)	1.120	950	1.070
	Leto izgradnje (mediana)	1976	1981	1956
	Uporabna površina (m ²)	54	47	53

Opomba: Občine so razvrščene padajoče po velikosti vzorca za leto 2017.

Povečan obseg prometa s stanovanji je zaznati na območju občine Nova Gorica in območju občine Ajdovščina. Povprečne cene stanovanj v Novi Gorici so okoli 1.500 evrov/m², v Ajdovščini okoli 1.200 evrov/m², v Idriji in Tolminu pa okoli 1.100 evrov/m². Povprečne cene so se v vseh navedenih občinah v zadnjih treh letih dvignile za nekaj %.

PREGLEDNICA 50:

Povprečne cene in lastnosti hiš
po izbranih občinah, Goriško
območje, 2015–2017

OBČINA	KAZALNIK	2015	2016	2017
NOVA GORICA	Velikost vzorca	29	34	39
	Povprečna pogodbeni cena (€)	108.000	94.000	108.000
	Leto izgradnje (mediana)	1952	1922	1964
	Površina hiše (m ²)	141	147	146
	Površina zemljišča (m ²)	510	810	800
AJDOVŠČINA	Velikost vzorca	19	36	30
	Povprečna pogodbeni cena (€)	67.000	89.000	75.000
	Leto izgradnje (mediana)	1873	1962	1946
	Površina hiše (m ²)	136	139	149
	Površina zemljišča (m ²)	400	480	680
TOLMIN	Velikost vzorca	16	22	19
	Povprečna pogodbeni cena (€)	60.000	51.000	62.000
	Leto izgradnje (mediana)	1928	1924	1963
	Površina hiše (m ²)	128	142	125
	Površina zemljišča (m ²)	570	460	770
IDRIJA	Velikost vzorca	9	11	9
	Povprečna pogodbeni cena (€)	49.000	62.000	84.000
	Leto izgradnje (mediana)	1926	1963	1975
	Površina hiše (m ²)	134	152	172
	Površina zemljišča (m ²)	780	1.160	1.380

Opomba: Občine so razvrščene padajoče po velikosti vzorca za leto 2017.

Velikosti vzorcev hiš s pripadajočim zemljiščem so majhni. Razpršenost povečanega obsega prodaj hiš je na Goriškem območju relativno enakomerna, kar pomeni, da se je relativno veliko povečanje števila prodaj hiš v zadnjih letih zgodilo enakomerno po vseh občinah na Goriškem območju in ne samo na izbranih štirih občinah.

Pomursko območje

V Murski Soboti že dolgo vse od leta 2008 ni večjih stanovanjskih novogradenj, ko so bili zgrajeni trije bloki s skupno okoli 150 stanovanji. V letu 2017 se je zaključila gradnja dveh vila blokov z dvajsetimi stanovanji. Ponudba in povpraševanje po stanovanjih je majhno, kar kažejo tudi majhne velikosti vzorcev.

PREGLEDNICA 51:

Število evidentiranih prodaj stanovanj in hiš na prostem trgu in javnih dražbah na primarnem in sekundarnem trgu ter velikosti vzorcev za analize, Pomursko območje, 2015–2017

POMURSKO OBMOČJE

LETO	2015		2016		2017	
VRSTA NEPREMIČNINE	EVIDENTIRANO ŠTEVILO	VELIKOST VZORCA	EVIDENTIRANO ŠTEVILO	VELIKOST VZORCA	EVIDENTIRANO ŠTEVILO	VELIKOST VZORCA
Stanovanja	197	135	208	144	215	155
Hiše	349	181	378	185	493	201

Opombe:

- Podatek o »evidentiranem številu« pove koliko prodaj stanovanj in hiš na prostem trgu in javnih dražbah smo evidentirali v evidenci trga nepremičnin.
- Podatek o »velikosti vzorca« pove koliko prodaj stanovanj in hiš smo uporabili za tržne analize in izračun statističnih kazalnikov v poročilu.

Pomursko območje v Sloveniji predstavlja le 2% delež prometa s stanovanji, pri hišah pa 8% delež. Obseg prometa s stanovanji v zadnjih treh letih se bistveno ne spreminja, zaznati pa je občuten povečan obseg prometa s hišami za okoli 40%.

Na Pomurskem območju smo poleg občine Murska Sobota za prikaz statističnih kazalnikov o kupoprodajah stanovanj in hiš v letih od 2015 do 2017 izbrali še 3 občine, kjer je bilo glede na velikost vzorca v letu 2017 število realiziranih kupoprodaj največje.

PREGLEDNICA 52:

Povprečne cene in lastnosti stanovanj po izbranih občinah, Pomursko območje, 2015–2017

OBČINA	KAZALNIK	2015	2016	2017
MURSKA SOBOTA	Velikost vzorca	67	61	73
	Povprečna cena (€/m ²)	880	900	940
	Leto izgradnje (mediana)	1976	1975	1976
	Uporabna površina (m ²)	48	53	47
GORNJA RADGONA	Velikost vzorca	12	17	27
	Povprečna cena (€/m ²)	790	760	860
	Leto izgradnje (mediana)	1979	1978	1980
	Uporabna površina (m ²)	52	46	51
LENDAVA	Velikost vzorca	15	18	16
	Povprečna cena (€/m ²)	590	640	780
	Leto izgradnje (mediana)	1968	1976	1978
	Uporabna površina (m ²)	48	54	49
LJUTOMER	Velikost vzorca	17	20	14
	Povprečna cena (€/m ²)	770	860	910
	Leto izgradnje (mediana)	1983	1976	1966
	Uporabna površina (m ²)	53	53	54

Opomba: Občine so razvrščene padajoče po velikosti vzorca za leto 2017.

Obseg prometa s stanovanji na Pomurskem območju se v zadnjih letih ne spreminja, povprečne cene pa se v povprečju dvigujejo za nekaj %. Povprečne cene stanovanj v Murški Soboti in Ljutomeru so okoli 900 evrov/m², v Lendavi in Gornji Radgoni pa okoli 800 evrov/m².

PREGLEDNICA 53:

Povprečne cene in lastnosti hiš po izbranih občinah, Pomursko območje, 2015–2017

OBČINA	KAZALNIK	2015	2016	2017
MURSKA SOBOTA	Velikost vzorca	22	28	36
	Povprečna pogodbeni cena (€)	78.000	67.000	77.000
	Leto izgradnje (mediana)	1970	1966	1966
	Površina hiše (m ²)	137	156	184
	Površina zemljišča (m ²)	660	910	810
GORNJA RADGONA	Velikost vzorca	15	14	19
	Povprečna pogodbeni cena (€)	47.000	57.000	62.000
	Leto izgradnje (mediana)	1950	1981	1980
	Površina hiše (m ²)	148	152	181
	Površina zemljišča (m ²)	1.540	1.840	1.190
LENDAVA	Velikost vzorca	26	26	16
	Povprečna pogodbeni cena (€)	35.000	36.000	49.000
	Leto izgradnje (mediana)	1956	1960	1968
	Površina hiše (m ²)	112	110	175
	Površina zemljišča (m ²)	1.260	1.510	1.650
LJUTOMER	Velikost vzorca	15	19	13
	Povprečna pogodbeni cena (€)	55.000	53.000	52.000
	Leto izgradnje (mediana)	1973	1965	1961
	Površina hiše (m ²)	162	142	132
	Površina zemljišča (m ²)	1.990	1.350	1.480

Opomba: Občine so razvrščene padajoče po velikosti vzorca za leto 2017.

Na Pomurskem območju je zelo veliko majhnih občin in je razporeditev prodaj hiš dokaj enakomerno porazdeljena, velikosti vzorcev prometa hiš so po občinah zato relativno majhne.

Koroško območje

Koroško območje s 3% deležem prometa s stanovanji in z 2% deležem prometa s hišami predstavlja eno manjših regionalnih območij v Sloveniji z vidika trga nepremičnin. Obseg prometa s stanovanji se je v zadnjih treh letih dvignil za okoli 13%, s hišami pa več kot 30%, kjer je velikost vzorca relativno majhna.

PREGLEDNICA 54:

Število evidentiranih prodaj stanovanj in hiš na prostem trgu in javnih dražbah na primarnem in sekundarnem trgu ter velikosti vzorcev za analize, Koroško območje, 2015–2017

KOROŠKO OBMOČJE

LETO	2015		2016		2017	
VRSTA NEPREMIČNINE	EVIDENTIRANO ŠTEVILO	VELIKOST VZORCA	EVIDENTIRANO ŠTEVILO	VELIKOST VZORCA	EVIDENTIRANO ŠTEVILO	VELIKOST VZORCA
Stanovanja	274	138	273	164	311	179
Hiše	94	38	148	63	134	69

Opombe:

- Podatek o »evidentiranem številu« pove koliko prodaj stanovanj in hiš na prostem trgu in javnih dražbah smo evidentirali v evidenci trga nepremičnin.
- Podatek o »velikosti vzorca« pove koliko prodaj stanovanj in hiš smo uporabili za tržne analize in izračun statističnih kazalnikov v poročilu.

Na Koroškem območju smo poleg občine Slovenj Gradec za prikaz statističnih kazalnikov o kupoprodajah stanovanj in hiš v letih od 2015 do 2017 izbrali še tri občine, kjer je bilo glede na velikost vzorca v letu 2017 število realiziranih kupoprodaj največje.

PREGLEDNICA 55:

Povprečne cene in sestava rabljenih stanovanj po izbranih občinah, Koroško območje, 2015–2017

OBČINA	KAZALNIK	2015	2016	2017
SLOVENJ GRADEC	Velikost vzorca	30	33	36
	Povprečna cena (€/m ²)	1.010	1.120	1.160
	Leto izgradnje (mediana)	1976	1977	1976
	Uporabna površina (m ²)	51	60	54
RAVNE NA KOROŠKEM	Velikost vzorca	46	51	58
	Povprečna cena (€/m ²)	900	920	970
	Leto izgradnje (mediana)	1974	1974	1968
	Uporabna površina (m ²)	54	53	53
DRAVOGRAD	Velikost vzorca	18	15	26
	Povprečna cena (€/m ²)	860	870	890
	Leto izgradnje (mediana)	1980	1970	1980
	Uporabna površina (m ²)	51	52	54
PREVALJE	Velikost vzorca	17	16	19
	Povprečna cena (€/m ²)	880	900	850
	Leto izgradnje (mediana)	1974	1978	1971
	Uporabna površina (m ²)	54	54	62

Opomba: Občine so razvrščene padajoče po velikosti vzorca za leto 2017.

V vseh obravnavanih občinah je zaznati manjši dvig obsega prometa s stanovanji, povprečne cene pa ostajajo na podobni ravni v zadnjih treh letih. Povprečne cene v Slovenj Gradcu so okoli 1.100 evrov/m², na Ravnah na Koroškem, Dravogradu in Prevaljah pa okoli 900 evrov/m².

PREGLEDNICA 56:

Povprečne cene in lastnosti hiš po izbranih občinah, Koroško območje, 2015–2017

OBČINA	KAZALNIK	2015	2016	2017
SLOVENJ GRADEC	Velikost vzorca	8	10	10
	Povprečna pogodbeni cena (€)	111.000	112.000	89.000
	Leto izgradnje (mediana)	1980	1976	1984
	Površina hiše (m ²)	200	183	148
	Površina zemljišča (m ²)	1.120	610	810
RAVNE NA KOROŠKEM	Velikost vzorca	3	5	17
	Povprečna pogodbeni cena (€)	115.000	123.000	99.000
	Leto izgradnje (mediana)	1982	1983	1970
	Površina hiše (m ²)	212	194	180
	Površina zemljišča (m ²)	370	1.100	510
PREVALJE	Velikost vzorca	8	10	11
	Povprečna pogodbeni cena (€)	85.000	98.000	100.000
	Leto izgradnje (mediana)	1965	1970	1980
	Površina hiše (m ²)	201	220	203
	Površina zemljišča (m ²)	820	960	1.050
DRAVOGRAD	Velikost vzorca	4	10	8
	Povprečna pogodbeni cena (€)	72.000	91.000	74.000
	Leto izgradnje (mediana)	1976	1989	1970
	Površina hiše (m ²)	113	175	134
	Površina zemljišča (m ²)	1.670	850	740

Opomba: Občine so razvrščene padajoče po velikosti vzorca za leto 2017.

Povečan je obseg prometa s hišami tako kot v večini regionalnih območjih, velikost vzorca pa je relativno majhna.

Notranjsko območje

Obseg prometa s stanovanji in hišami na Notranjskem območju predstavlja okoli 2% delež slovenskega prometa s stanovanjskimi nepremičninami. Promet s stanovanji se na Notranjskem območju v zadnjih letih malenkostno zmanjšuje, in s tem je Notranjsko območje edino regionalno območje v Sloveniji, kjer se je promet s stanovanji v zadnjih treh letih zmanjšal, medtem ko se je obseg prometa s hišami malenkostno povečal. Velikosti vzorcev so relativno majhni.

PREGLEDNICA 57:

Število evidentiranih prodaj stanovanj in hiš na prostem trgu in javnih dražbah na primarnem in sekundarnem trgu ter velikosti vzorcev za analize, Notranjsko območje, 2015–2017

NOTRANJSKO OBMOČJE

LETO	2015		2016		2017	
	EVIDENTIRANO ŠTEVILO	VELIKOST VZORCA	EVIDENTIRANO ŠTEVILO	VELIKOST VZORCA	EVIDENTIRANO ŠTEVILO	VELIKOST VZORCA
Stanovanja	211	136	202	140	194	160
Hiše	104	41	104	50	126	64

Opombe:

- Podatek o »evidentiranem številu« pove koliko prodaj stanovanj in hiš na prostem trgu in javnih dražbah smo evidentirali v evidenci trga nepremičnin.
- Podatek o »velikosti vzorca« pove koliko prodaj stanovanj in hiš smo uporabili za tržne analize in izračun statističnih kazalnikov v poročilu.

Na Notranjskem območju smo poleg občine Postojna za prikaz statističnih kazalnikov o kupoprodajah stanovanj in hiš v letih od 2015 do 2017 izbrali še tri občine, kjer je bilo glede na velikost vzorca v letu 2017 število realiziranih kupoprodaj največje.

PREGLEDNICA 58:

Povprečne cene in lastnosti stanovanj po izbranih občinah, Notranjsko območje, 2015–2017

OBČINA	KAZALNIK	2015	2016	2017
POSTOJNA	Velikost vzorca	77	71	91
	Povprečna cena (€/m ²)	990	1.070	1.160
	Leto izgradnje (mediana)	1973	1974	1975
	Uporabna površina (m ²)	55	53	54
ILIRSKA BISTRICA	Velikost vzorca	24	20	31
	Povprečna cena (€/m ²)	730	910	740
	Leto izgradnje (mediana)	1974	1971	1972
	Uporabna površina (m ²)	55	56	59
PIVKA	Velikost vzorca	12	14	20
	Povprečna cena (€/m ²)	710	760	820
	Leto izgradnje (mediana)	1970	1970	1976
	Uporabna površina (m ²)	45	52	51
CERKNICA	Velikost vzorca	23	32	16
	Povprečna cena (€/m ²)	1.040	1.060	1.130
	Leto izgradnje (mediana)	1982	1982	1984
	Uporabna površina (m ²)	51	50	49

Opomba: Občine so razvrščene padajoče po velikosti vzorca za leto 2017.

V povprečju se je obseg prometa v občini Postojna, Ilirska Bistrica in Pivka povečal, v občinah Cerknica, Bloke in Loška dolina pa zmanjšal. Povprečne cene v Postojni in Cerknici so okoli 1.100 evrov/m², v občini Pivka in Ilirska Bistrica pa okoli 800 evrov/m², kar predstavlja najnižjo povprečno ceno stanovanj v državi.

PREGLEDNICA 59:

Povprečne cene in lastnosti hiš po izbranih občinah, Notranjsko območje, 2015–2017

OBČINA	KAZALNIK	2015	2016	2017
POSTOJNA	Velikost vzorca	14	14	25
	Povprečna pogodbeni cena (€)	69.000	98.000	106.000
	Leto izgradnje (mediana)	1944	1936	1963
	Površina hiše (m ²)	180	159	177
	Površina zemljišča (m ²)	950	1.090	700
CERKNICA	Velikost vzorca	10	14	16
	Povprečna pogodbeni cena (€)	76.000	68.000	69.000
	Leto izgradnje (mediana)	1962	1952	1952
	Površina hiše (m ²)	146	158	151
	Površina zemljišča (m ²)	900	630	960
ILIRSKA BISTRICA	Velikost vzorca	9	13	15
	Povprečna pogodbeni cena (€)	54.000	64.000	72.000
	Leto izgradnje (mediana)	1910	1948	1964
	Površina hiše (m ²)	121	163	190
	Površina zemljišča (m ²)	860	760	840
PIVKA	Velikost vzorca	2	6	6
	Povprečna pogodbeni cena (€)	78.000	59.000	76.000
	Leto izgradnje (mediana)	1960	1946	1954
	Površina hiše (m ²)	188	123	147
	Površina zemljišča (m ²)	980	540	1.350

Opomba: Občine so razvrščene padajoče po velikosti vzorca za leto 2017.

Kraško območje

Najnižji tržni delež s stanovanji in hišami v Sloveniji beležimo na Kraškem območju z 1% prometa s stanovanji in z 2% prometa s hišami. Obseg prometa s stanovanji je nespremenjen v zadnjih treh letih, obseg prometa s hišami pa se pri zelo majhnem vzorcu povečuje.

PREGLEDNICA 60:

Število evidentiranih prodaj stanovanj in hiš na prostem trgu in javnih dražbah na primarnem in sekundarnem trgu ter velikosti vzorcev za analize, Kraško območje, 2015–2017

KRAŠKO OBMOČJE

LETO	2015		2016		2017	
VRSTA NEPREMIČNINE	EVIDENTIRANO ŠTEVILO	VELIKOST VZORCA	EVIDENTIRANO ŠTEVILO	VELIKOST VZORCA	EVIDENTIRANO ŠTEVILO	VELIKOST VZORCA
Stanovanja	116	67	124	69	116	79
Hiše	79	35	98	49	93	41

Opombe:

- Podatek o »evidentiranem številu« pove koliko prodaj stanovanj in hiš na prostem trgu in javnih dražbah smo evidentirali v evidenci trga nepremičnin.
- Podatek o »velikosti vzorca« pove koliko prodaj stanovanj in hiš smo uporabili za tržne analize in izračun statističnih kazalnikov v poročilu.

Na Kraškem območju smo za prikaz statističnih kazalnikov o kupoprodajah stanovanj in hiš v letih od 2015 do 2017 izbrali vse štiri občine.

PREGLEDNICA 61:

Povprečne cene in lastnosti stanovanj po izbranih občinah, Kraško območje, 2015–2017

OBČINA	KAZALNIK	2015	2016	2017
SEŽANA	Velikost vzorca	48	49	56
	Povprečna cena (€/m ²)	1.310	1.360	1.450
	Leto izgradnje (mediana)	1976	1978	1972
	Uporabna površina (m ²)	52	52	45
DIVAČA	Velikost vzorca	14	13	16
	Povprečna cena (€/m ²)	1.090	1.050	1.340
	Leto izgradnje (mediana)	1959	1980	2004
	Uporabna površina (m ²)	48	57	56
HRPELJE-KOZINA	Velikost vzorca	4	7	7
	Povprečna cena (€/m ²)	1.400	1.110	1.530
	Leto izgradnje (mediana)	1960	1979	2009
	Uporabna površina (m ²)	50	56	49

Opomba: Občine so razvrščene padajoče po velikosti vzorca za leto 2017.

PREGLEDNICA 62:

Povprečne cene in lastnosti
hiš po izbranih občinah,
Kraško območje, 2015–2017

OBČINA	KAZALNIK	2015	2016	2017
SEŽANA	Velikost vzorca	16	26	19
	Povprečna pogodbeni cena (€)	125.000	140.000	129.000
	Leto izgradnje (mediana)	1948	1895	1930
	Površina hiše (m ²)	164	167	176
	Površina zemljišča (m ²)	640	910	850
KOMEN	Velikost vzorca	7	8	10
	Povprečna pogodbeni cena (€)	109.000	94.000	77.000
	Leto izgradnje (mediana)	1957	1855	1881
	Površina hiše (m ²)	164	156	119
	Površina zemljišča (m ²)	790	590	370
DIVAČA	Velikost vzorca	5	7	7
	Povprečna pogodbeni cena (€)	93.000	97.000	85.000
	Leto izgradnje (mediana)	1914	1926	1903
	Površina hiše (m ²)	216	144	183
	Površina zemljišča (m ²)	620	800	460
HRPELJE-KOZINA	Velikost vzorca	7	8	5
	Povprečna pogodbeni cena (€)	125.000	108.000	104.000
	Leto izgradnje (mediana)	1979	1954	1991
	Površina hiše (m ²)	229	141	154
	Površina zemljišča (m ²)	1.010	960	460

Opomba: Občine so razvrščene padajoče po velikosti vzorca za leto 2017.

