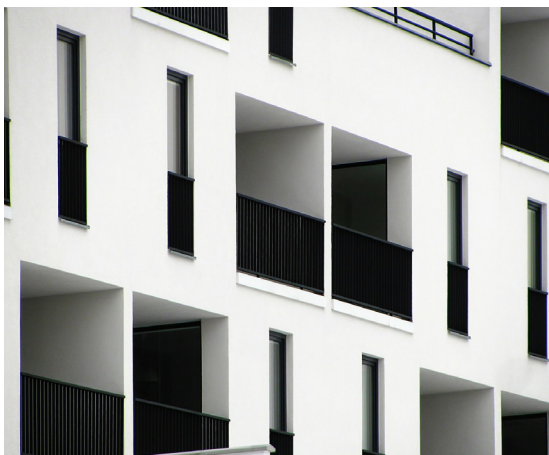


POROČILO

O SLOVENSKEM NEPREMIČNINSKEM TRGU ZA
I. POLLETJE 2018





VSEBINA

METODOLOŠKA POJASNILA	3 - 4
NEPREMIČNINSKI TRG V I. POLLETJU 2018	5 - 6
KUPOPRODAJNI POSLI Z NEPREMIČNINAMI	7 - 12
GIBANJE CEN NEPREMIČNIN	13 - 16
TRG STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN IN ZEMLJIŠČ ZA GRADNJO	17 - 24



METODOLOŠKA POJASNILA

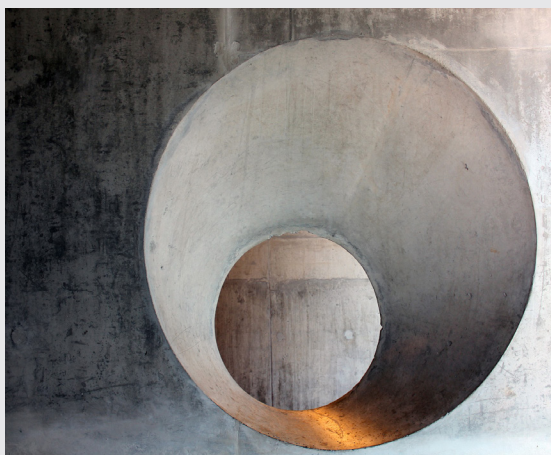
Poročilo temelji na podatkih za prvo polletje 2018, ki so jih zakonsko predpisani zavezanci posredovali v Evidenco trga nepremičnin (ETN) do 30. oktobra 2018. Podatke o sklenjenih kupoprodajnih poslih, ki so podvrženi obdavčitvi z davkom na promet nepremičnin (DPN), pošilja v ETN Finančna uprava Republike Slovenije (FURS), podatke o poslih, ki so obdavčeni z davkom na dodano vrednost (DDV) pa prodajalci. Z DDV je obdavčena prodaja novih stavb in delov stavb ter stavbnih zemljišč, ki jih prodajajo zavezanci za DDV. Z DDV je lahko obdavčena tudi prodaja rabljenih stavb in delov stavb ter zemljišč med zavezanci za DDV, če se ti dogovorijo, da se pri kupoprodaji zadevnih nepremičnin obračuna DDV. FURS vsak mesec do 15. dne v mesecu pošlje podatke o sklenjenih poslih, za katere je bila v preteklem mesecu vložena napoved za odmero DPN. Prodajalci so vsak mesec do 15. dne v mesecu dolžni poslati podatke o poslih, ki so jih sklenili pretekli mesec. Zaradi nedoslednega poročanja prodajalcev za posle, ki so obdavčeni z DDV, zajem v ETN ni popoln, ocenjujemo pa, da v ETN zajamemo najmanj 95 odstotkov vseh kupoprodajnih poslov, ki so sklenjeni na slovenskem nepremičninskem trgu.

Vsa metodološka pojasnila opisana v letnem poročilu za leto 2017 veljajo tudi za polletna poročila. V nadaljevanju so pojasnjene samo metodološke prilagoditve za polletno poročilo.

V polletnem poročilu so za območje Slovenije prikazani podatki o obsegu in vrednosti vseh kupoprodajnih poslov z nepremičninami, ki so bili sklenjeni na prostem trgu, na prostovoljnih javnih dražbah, z javno prodajo v izvršilnih in stečajnih postopkih, med povezanimi fizičnimi ali pravnimi osebami ter s finančnim lizingom, od prvega polletja 2015 do prvega polletja 2018. Po polletjih so prikazani podatki o številu in vrednosti sklenjenih kupoprodajnih pogodb ter številu prodanih delov stavb in parcel, ki so bile predmet kupoprodajnih poslov. Podani so tudi podatki o številu evidentiranih transakcij s stanovanjskimi in poslovnimi nepremičninami ter podatki o skupnih površinah prodanih zemljišč za gradnjo stavb, kmetijskih in gozdnih zemljišč.

Pri gibanju cen nepremičnin za območje Slovenije so po polletjih podani podatki za stanovanja, hiše, zemljišča za gradnjo stavb, kmetijska zemljišča in gozdna zemljišča. Za stanovanja, hiše in zemljišča za gradnjo stavb so prikazani tudi podatki po tržnih analitičnih območjih, ki so bila določena na podlagi tržnih analiz in predstavljajo območja, kjer na nepremičninskem trgu veljajo podobne zakonitosti ponudbe in povpraševanja za posamezno vrsto nepremičnin. Število obravnavanih vrst nepremičnin in tržnih analitičnih območij v polletnem poročilu je manjše kot v letnem poročilu za leto 2017, ker so polletni vzorci podatkov na preostalih analitičnih območjih premajhni za kakovostno pojasnjevanje stanja na trgu posamezne vrste nepremičnin.

V poročilu so za tržne analize ter izračune cen in ostalih statističnih kazalnikov uporabljeni le preverjeni podatki o evidentiranih kupoprodajnih poslih, ki so jih strokovnjaki Urada za množično vrednotenje nepremičnin pregledali in po potrebi izboljšali s podatki s terenskih ogledov prodanih nepremičnin. Ker le prostovoljne kupoprodaje med neodvisnimi prodajalci in kupci odražajo tržne cene nepremičnin, so uporabljeni le podatki iz poslov, ki so bili sklenjeni na prostem trgu in prostovoljnih javnih dražbah, za katere je bilo mogoče nedvoumno ugotoviti, katere in kakšne nepremičnine so bile predmet posla in iz pogodbene cene izluščiti njihove tržne cene. Zaradi sprememb v sestavi prodanih nepremičnin (lokacija, velikost, starost in druge lastnosti) primerjava povprečnih cen v časovni vrsti ni najbolj natančen kazalnik sprememb cen. Še posebno pri razmeroma majhnih vzorcih, ki jih imamo na razpolago, saj je natančnost kazalnika v sorazmerju z velikostjo vzorca. Zato pri ocenjevanju trendov cen v poročilu poleg relativnih sprememb povprečnih cen upoštevamo tudi spremembe v sestavi oziroma povprečnih lastnostnih prodanih nepremičnin, kar v večini primerov omogoča razmeroma zanesljivo oceno smeri in moči trenda cen. Če vzorci za določeno območje niso dovolj veliki oziroma reprezentativni, trenda cen ne moremo oceniti.



NEPREMIČNINSKI TRG V I. POLLETJU 2018

V prvem polletju 2018 se je nadaljevala faza rasti slovenskega nepremičninskega trga, ki se je pričela z obratom cen stanovanjskih nepremičnin leta 2015. Število in vrednost sklenjenih kupoprodajnih poslov z nepremičninami sta bila v primerjavi z rekordnimi številkami, ki so bile dosežene v prvi polovici leta 2017, sicer nekoliko manjša, a še vedno ostajata na visoki ravni.

Rahel upad trgovanja z nepremičninami v zadnjem letu je posledica zmanjševanja števila transakcij s stanovanjskimi nepremičninami, to pa je predvsem posledica pomanjkanja ponudbe novih stanovanj in rasti cen.

Cene stanovanjskih nepremičnin so bile v prvi polovici leta v povprečju sicer še pod rekordnimi iz leta 2008, so se jim pa po pospešeni rasti v zadnjem letu že zelo približale. Pri tem so cene hiš s pripadajočim zemljiščem, ki so od obrata cen rastle nekoliko počasneje od cen stanovanj v večstanovanjskih stavbah, kazale močnejši trend nadaljnje rasti kot cene stanovanj.

Po pričakovanjih cene stanovanjskih nepremičnin rastejo najhitreje v Ljubljani in okolici ter na Obali, kjer je povpraševanje največje. V Ljubljani je povprečna cena rabljenega stanovanja v prvi polovici leta že dosegla rekordno vrednost, na Obali, kjer so cene stanovanj v času krize najbolj padle, pa za rekordno vrednostjo še precej zaostaja.

V Ljubljani, kjer se je z nadomestnimi gradnjami in adaptacijami starih objektov in oživljanjem v krizi zaustavljenih projektov, gradbeni cikel zagnal najprej, so se vrnil časi, ko imajo investitorji novogradnje prodane oziroma rezervirane še predno so dokončane. Vse višje cene stanovanj v gradnji pa spodbujajo tudi rast cen rabljenih stanovanj.

Obseg trgovanja s poslovnimi nepremičninami je začel v zadnjem letu več ali manj stagnirati. Največ trgovanja je bilo s pisarniškimi prostori, saj so kupoprodaje rabljenih pisarniških prostorov predstavljale dve tretjini tržnih prodaj vseh poslovnih nepremičnin. Večje ponudbe novih poslovnih prostorov za trg v prvem polletju zaenkrat še ni bilo, je bilo pa, vsaj v Ljubljani, zaznati več gradenj in razširitev lastnih poslovnih prostorov. Za razliko od stanovanjskih nepremičnin so cene poslovnih nepremičnin v zadnjih treh letih stagnirale in tudi v prvi polovici letošnjega leta še niso kazale trenda rasti.

Trgovanje z zemljišči za gradnjo stavb je v prvi polovici leta kazalo znake umirjanja, cene pa nadaljnji trend rasti. Velika večina prodaj zazidljivih zemljišč je bila realizirana na račun povpraševanja po zemljiščih za gradnjo družinskih hiš v lastni režiji. To povpraševanje je bilo največje v Ljubljani in njeni okolici, kjer je bila prodana več kot petina zemljišč. Nakupov zemljišč za gradnjo večjih stanovanjskih ali poslovnih kompleksov je bilo malo. Tudi ti pa so bili realizirani v glavnem na območju Ljubljane in bližnje okolice, medtem ko na ostalih območjih države večjega povpraševanja še ni bilo.

Ugodne gospodarske razmere, podkrepljene s splošno rastjo slovenskega nepremičninskega trga, so v zadnjih treh letih vplivale tudi na nekoliko povečan obseg trgovanja in rahlo tendenco rasti cen kmetijskih in gozdnih zemljišč.



KUPOPRODAJNI POSLI Z NEPREMIČNINAMI

Obseg in vrednost poslov

V prvem polletju 2018 je bilo evidentiranih okoli 17500 kupoprodajnih poslov z nepremičninami. Skupna vrednost sklenjenih kupoprodajnih pogodb za vse vrste nepremičnin skupaj je znašala blizu 1,2 milijarde evrov. V primerjavi s prvim polletjem 2015 (okoli 800 milijonov evrov), ko je prišlo do obrata cen stanovanjskih nepremičnin, je bila tako višja za skoraj polovico. Število sklenjenih pogodb se je medtem povečalo za skoraj petino. Skupno število prodanih delov stavb se je v enakem obdobju povečalo za skoraj 30 odstotkov, parcel pa za več kot 20 odstotkov.

PREGLEDNICA 1:

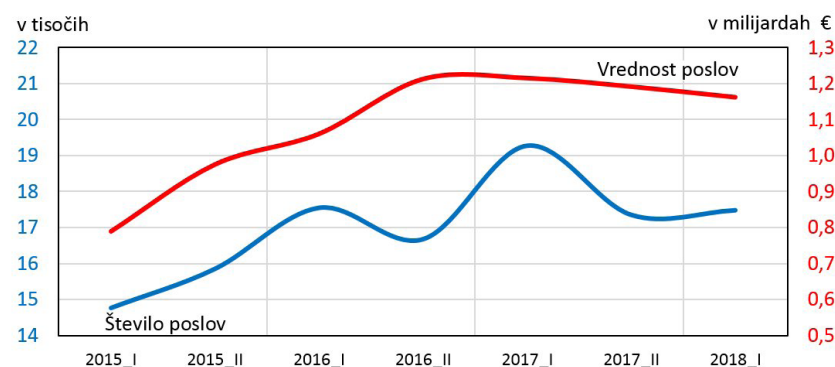
Število in vrednost sklenjenih kupoprodajnih pogodb za nepremičnine in število delov stavb in parcel, ki so bile predmet teh pogodb, Slovenija, 1. polletje 2015 – 1. polletje 2018

	ŠTEVILO POSLOV (v tisočih)	VREDNOST POSLOV (v milijardah €)	ŠTEVILO DELOV STAVB (v tisočih)	ŠTEVILO PARCEL (v tisočih)
2015_I	14,8	0,79	12,7	24,0
2015_II	15,9	0,97	15,2	24,8
2016_I	17,5	1,06	15,7	28,5
2016_II	16,7	1,21	16,2	27,8
2017_I	19,3	1,21	18,6	32,7
2017_II	17,4	1,19	16,8	30,3
2018_I	17,5	1,16	16,2	29,2

Podatki o gibanju števila in vrednosti sklenjenih pogodb ter števila prodanih delov stavb in parcel potrjujejo, da se slovenski nepremičninski trg od leta 2015 nahaja v fazi rasti, ki pa se v zadnjem letu počasi umirja.

SLIKA 1:

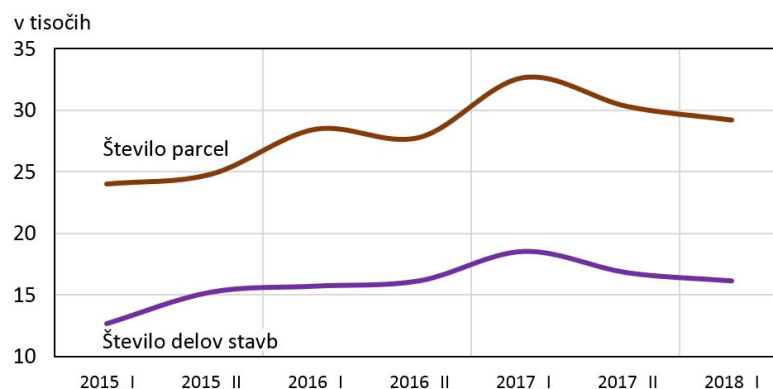
Število in vrednost sklenjenih kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, Slovenija, 1. polletje 2015 – 1. polletje 2018



Trend rasti skupne vrednosti nepremičninskih poslov je bil izrazito močan od prvega polletja 2015 do drugega polletja 2016, ko je polletni promet prvič presegel 1,2 milijarde evrov. Nato se je rast skupne vrednosti nepremičninskih pogodb začela postopoma zmanjševati. Hitrejše rast skupne vrednosti poslov v primerjavi s številom sklenjenih poslov v letih 2015 in 2016 gre pripisati večjemu številu večjih, milijonskih poslov in rasti cen stanovanjskih nepremičnin. Zmanjševanje vrednostnega obsega sklenjenih poslov v zadnjem letu pa gre predvsem na račun zmanjševanja števila sklenjenih poslov za stanovanjske nepremičnine.

SLIKA 2:

Število delov stavb in parcel, ki so bile predmet kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, Slovenija, 1. polletje 2015 – 1. polletje 2018



Na postopno umirjanje rasti nepremičninskega trga kaže tudi gibanje števila delov stavb in parcel, ki so bile predmet kupoprodajnih pogodb. Tako za kupoprodaje delov stavb kot parcel je bil od prve polovice leta 2015 do prve polovice leta 2017 značilen močan trend rasti, nato pa je njihovo število začelo upadati.

Na trende na nepremičninskem trgu najbolj odločilno vplivajo posli s stanovanjskimi nepremičninami, ki predstavljajo daleč največji tržni segment.

PREGLEDNICA 2:

Vrednost in deleži prometa po vrstah nepremičnin, Slovenija, 1. polletje 2018

VRSTA NEPREMIČNINE	VREDNOST (v milijonih €)	DELEŽ VREDNOSTI
Stanovanja	441	38,0%
Hiše	308	26,5%
Zemljišča za gradnjo stavb	121	10,4%
Pisarne	68	5,8%
Industrijske nepremičnine	60	5,2%
Trgovski, storitveni in gostinski lokali	45	3,9%
Pozidana zemljišča	37	3,2%
Garaže in parkirni prostori	29	2,5%
Kmetijska zemljišča	25	2,1%
Gozdna zemljišča	11	0,9%
Ostale nepremičnine	16	1,4%

V prvem polletju letošnjega leta je bilo skoraj dve tretjini prometa z nepremičninami realiziranega s stanovanjskimi nepremičninami (stanovanja in hiše). Sledijo poslovne nepremičnine (pisarne in trgovski, storitveni in gostinski lokali) ter industrijske nepremičnine s skupno okoli 15 odstotki ter zemljišča za gradnjo stavb z dobrimi 10 odstotki. Kmetijska in gozdna zemljišča so skupaj predstavljala 3 odstotke prometa, vse ostale nepremičnine skupaj pa le okoli 7 odstotkov.

Sestava vrednostnega obsega poslov po skupinah istovrstnih nepremičnin se v obdobju rasti nepremičninskega trga od leta 2015 ni bistveno spremenila. Če upoštevamo, da je velika večina prodanih zemljišč za gradnjo stavb namenjena stanovanjski gradnji, in da je tudi večina garaž in parkirnih prostorov prodanih fizičnim osebam za »stanovanjsko« rabo, je jasno, da trende na slovenskem nepremičninskem trgu narekuje trg stanovanjskih nepremičnin.

Število transakcij s stanovanjskimi in poslovnimi nepremičninami

V Sloveniji se je število transakcij za vse vrste stanovanjskih in poslovnih nepremičnin v prvi polovici letošnjega leta v primerjavi s prvo polovico leta 2015 precej povečalo.

PREGLEDNICA 3:

Število evidentiranih transakcij za stanovanjske in poslovne nepremičnine, Slovenija, 1. polletje 2015 – 1. polletje 2018

	2015_I	2015_II	2016_I	2016_II	2017_I	2017_II	2018_I
Stanovanja	4.647	5.094	5.515	5.455	6.017	5.412	5.427
Hiše	2.228	2.370	2.614	2.839	3.161	3.055	3.058
Garaže	1.841	2.634	2.506	2.365	2.872	2.669	2.134
Poslovne nepremičnine	856	1.453	1.034	1.270	1.322	1.331	1.332

Opombe:

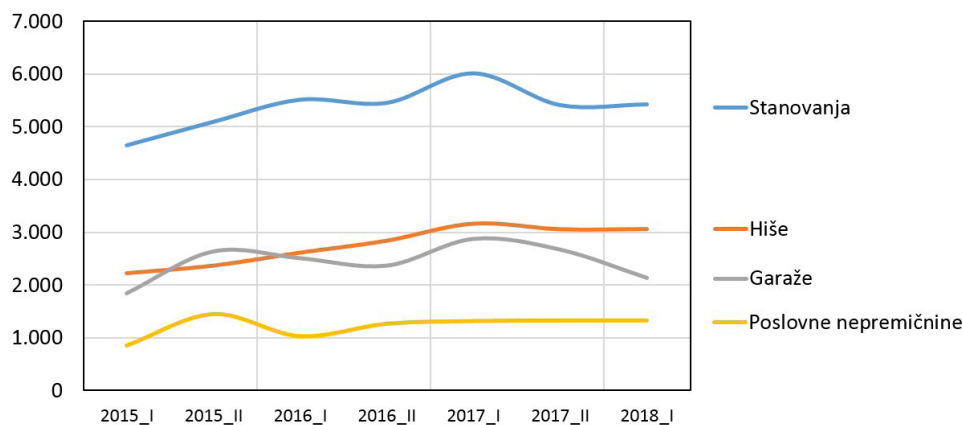
- kot stanovanja so šteta stanovanja v večstanovanjskih stavbah,
- kot hiše so štete samostojne in vrstne hiše ter dvojčki, s pripadajočim zemljiščem,
- kot garaže so štete samostojne in vrstne garaže in parkirna mesta v skupnih garažah ali garažnih hišah,
- kot poslovne nepremičnine so šteti pisarniški prostori, trgovski, storitveni in gostinski lokali ter turistične nepremičnine.

Najbolj se je v tem obdobju povečalo število evidentiranih prodaj poslovnih nepremičnin (za več kot polovico), sledile so stanovanjske hiše s pripadajočim zemljiščem (za blizu 40 odstotkov), nato pa stanovanja v večstanovanjskih stavbah in garaže (za nekoliko več kot 15 odstotkov).

Veliko povečanje števila transakcij za poslovne nepremičnine je predvsem posledica skoka prodaj v drugi polovici leta 2015, ko je po obratu cen stanovanjskih nepremičnin in ugodnih gospodarskih kazalnikov resnično ponovno oživel tudi trg pisarniških prostorov, lokalov in turističnih nepremičnin.

SLIKA 3:

Število evidentiranih transakcij za stanovanjske in poslovne nepremičnine, Slovenija, 1. polletje 2015 – 1. polletje 2018



Najmočnejši trend rasti števila transakcij s stanovanji in predvsem hišami je bil prisoten do prvega polletja 2017, ko smo za obe vrsti nepremičnin evidentirali rekordno polletno število transakcij. Število kupoprodaj stanovanj se je v primerjavi s prvo polovico leta 2015 povečalo za okoli 30 odstotkov, hiš pa celo za več kot 40 odstotkov. V drugem polletju 2017 se je število realiziranih transakcij za stanovanja in hiše zmanjšalo za 10 oziroma 3 odstotke, v prvi polovici letošnjega leta pa stagnira.

Upad števila transakcij za stanovanjske nepremičnine je bil glede na doseženi rekordni obseg trgovanja in rast cen pričakovan.

PREGLEDNICA 4:

Število evidentiranih transakcij stanovanjskih nepremičnin na primarnem in sekundarnem trgu, Slovenija, 1. polletje 2015 – 1. polletje 2018

	2015_I	2015_II	2016_I	2016_II	2017_I	2017_II	2018_I
Stanovanja	4.647	5.094	5.515	5.455	6.071	5.412	5.427
Primarni trg	508	593	540	450	504	413	190
Sekundarni trg	4.139	4.501	4.975	5.005	5.567	4.999	5.237
Hiše	2.228	2.370	2.614	2.839	3.161	3.055	3.058
Primarni trg	35	46	21	25	16	31	19
Sekundarni trg	2.193	2.324	2.593	2.814	3.145	3.024	3.039

Opombe:

- kot transakcije na primarnem trgu štejejo kupoprodaje prvič vseljivih nepremičnin,
- kot transakcije na sekundarnem trgu štejejo prodaje rabljenih nepremičnin.

Delež prodaj stanovanj na primarnem trgu se zmanjšuje iz polletja v polletje. V prvi polovici letošnjega leta je znašal samo še 4 odstotke, medtem ko je, zaradi razprodaje zalog stanovanj iz v času krize naseljenih projektov, še leta 2015 znašal okoli 12 odstotkov. Delež prodaj hiš na primarnem trgu je zaradi tradicionalno prevladujoče gradnje družinskih hiš v lastni režiji še bistveno manjši kot pri stanovanjih. V prvi polovici letošnjega leta je znašal delež prodaj novih hiš le še 0,6 odstotka vseh prodaj hiš. Od leta 2015 se delež prodaj novih hiš, tako kot za stanovanja, zmanjšal za približno trikrat.

Zelo skromno število prodaj stanovanjskih nepremičnin na primarnem trgu je posledica izpraznitve zalog pravič vseljivih stanovanj zgrajenih v času krize in trenutnega pomanjkanja novogradenj.

Obseg transakcij z zemljišči

Za prikaz obsega transakcij z zemljišči v poročilu podajamo skupne prodane površine zemljišč. Pri izračunu prodanih površin za zemljišča so štete površine vseh parcel za posamezno vrsto zemljišča, ki se pojavijo v evidentiranih poslih v obravnavanem polletju.

PREGLEDNICA 5:

Evidentirane prodane površine za zemljišča (v hektarih), Slovenija, 1. polletje 2015 – 1. polletje 2018

	2015_I	2015_II	2016_I	2016_II	2017_I	2017_II	2018_I
Zemljišča za gradnjo stavb [ha]	192	247	296	331	290	321	273
Kmetijska zemljišča [ha]	2.662	3.133	2.801	2.254	2.493	4.043	4.180
Gozdna zemljišča [ha]	1.620	1.560	2.127	2.129	3.852	1.968	1.775

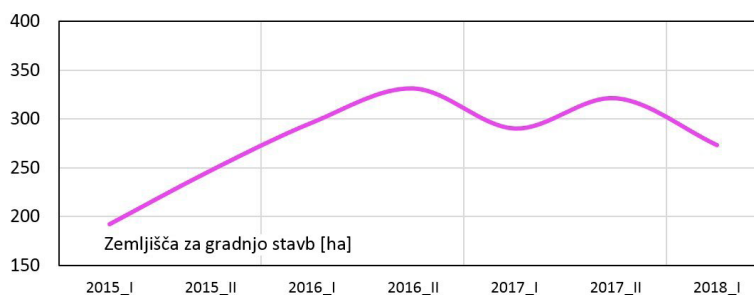
Opombe:

- kot zemljišča za gradnjo stavb so upoštevana prazna zazidljiva zemljišča ne glede na upravno-pravni status,
- kot kmetijska zemljišča so upoštevana kmetijska zemljišča, vključno s trajnimi nasadi.

Obseg trgovanja z zemljišči se je glede na prodane površine v prvem polletju letošnjega leta v primerjavi s sezonsko primerljivim prvim polletjem 2015 povečal za vse vrste zemljišč.

SLIKA 4:

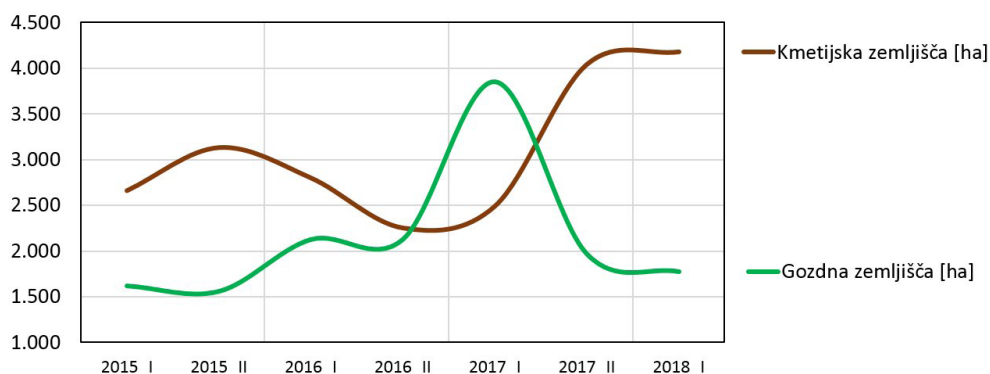
Evidentirane prodane površine za zemljišča za gradnjo stavb (v hektarih), Slovenija, 1. polletje 2015 – 1. polletje 2018



Skupna prodana površina zemljišč za gradnjo stavb je bila v prvi polovici letošnjega leta v primerjavi s prvim polletjem 2015 večja za več kot 40 odstotkov. Predvsem se je skupna površina prodanih zazidljivih zemljišč močno povečala v obdobju do konca leta 2016. V drugem polletju 2016 je bila več kot 70 odstotkov večja kot v prvem polletju 2015. Razlog je bil predvsem v hitri rasti povpraševanja po nakupih zemljišč za gradnjo družinskih hiš v lastni režiji in odkupih zemljišč iz v času krize zaustavljenih gradbenih projektov. V zadnjem letu in pol je začel obseg trgovanja, z običajnimi sezonskimi nihanji, počasi upadati.

Trend upadanja trgovanja z zazidljivimi zemljišči v zadnjem letu in pol gre pripisati vse manjši ponudbi za takojšnjo gradnjo primernih zemljišč in rasti cen.

SLIKA 5:
Evidentirane prodane površine
za kmetijska in gozdna zemljišča
(v hektarih), Slovenija,
1. polletje 2015 – 1. polletje 2018



Skupna prodana površina kmetijskih zemljišč je bila v prvem polletju letošnjega leta v primerjavi s sezonsko primerljivim prvim polletjem 2015 večja za več kot 40 odstotkov, gozdnih zemljišč pa za 10 odstotkov.

Kot za vse ostale vrste nepremičnin, je trend rasti obsega trgovanja v zadnjih dveh letih prisoten tudi za kmetijska in gozdna zemljišča. Za kmetijska zemljišča je izrazitejši, za gozdna zemljišča pa je od vseh vrst nepremičnin najšibkejši.



GIBANJE CEN NEPREMIČNIN

Stanovanja

Za prikaz gibanja cen stanovanj v večstanovanjskih in poslovno-stanovanjskih stavbah, zaradi majhnega števila realiziranih transakcij in posledično premajhnih vzorcev za nova stanovanja (primarni trg), v poročilu podajamo le kazalnike za rabljena stanovanja (sekundarni trg).

PREGLEDNICA 6:

Cene stanovanj, Slovenija, 1. polletje 2015 – 1. polletje 2018

KAZALNIK	2015_I	2015_II	2016_I	2016_II	2017_I	2017_II	2018_I
Velikost vzorca	2743	3002	3520	3367	3835	3314	3404
Povprečna cena (€/m²)	1.440	1.450	1.500	1.540	1.580	1.650	1.750
Leto izgradnje (mediana)	1975	1975	1974	1975	1975	1975	1975
Uporabna površina (m ²)	52	52	52	53	52	52	52

Opombe:

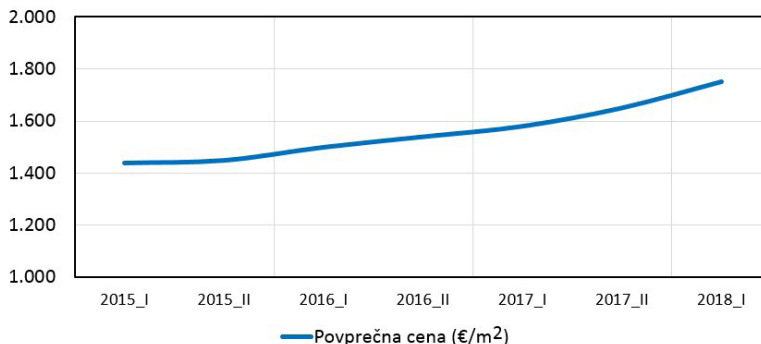
Upoštevane so rabljena stanovanja, prodana na prostem trgu in prostovoljnih javnih dražbah. Povprečne cene so izračunane na kvadratni meter uporabne površine stanovanja in so zaokrožene na 10 evrov.

Cene stanovanj v Sloveniji od obrata v prvi polovici leta 2015 rastejo vse hitreje. Povprečna cena rabljenega stanovanja je bila v prvem polletju 2018 za 6 odstotkov višja kot v drugem polletju 2017 in za 11 odstotkov višja kot v prvem polletju 2017. V primerjavi s prvo polovico leta 2015 je bila višja že za 22 odstotkov.

Cene rabljenih stanovanj so bile v prvi polovici leta 2018 v povprečju le še za 4 odstotke nižje kot leta 2008, ko so bile cene stanovanj v Sloveniji na cenovnem vrhu.

SLIKA 6:

Cene stanovanj, Slovenija,
1. polletje 2015 – 1. polletje 2018



Hiše

Za prikaz gibanja cen hiš podajamo povprečne cene hiš s pripadajočim zemljiščem. Cen na kvadratni meter površine hiše ne podajamo, ker bi bile lahko zaradi velike raznovrstnosti glede na velikost prodanih hiš in pripadajočih zemljišč zavajajoče.

PREGLEDNICA 7:

Cene hiš s pripadajočim zemljiščem, Slovenija,
1. polletje 2015 – 1. polletje 2018

KAZALNIK	2015_I	2015_II	2016_I	2016_II	2017_I	2017_II	2018_I
Velikost vzorca	997	1135	1308	1388	1513	1487	1443
Povprečna cena (€)	106.000	109.000	114.000	112.000	118.000	114.000	128.000
Leto zgraditve (mediana)	1973	1972	1972	1974	1972	1973	1974
Površina hiše (m ²)	151	154	156	155	162	157	163
Površina zemljišča (m ²)	880	910	910	910	890	920	880

Opombe:

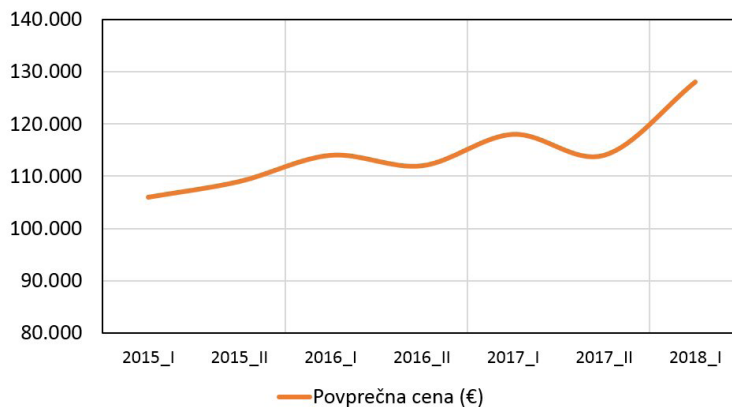
Upoštevane so rabljene hiše (samostojne in vrstne hiše ter dvojčki) s pripadajočim zemljiščem, prodane na prostem trgu in prostovoljnih javnih dražbah. Povprečne cene hiš so zaokrožene na 1000 evrov.

Podobno kot cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah naraščajo v zadnjih letih v Sloveniji tudi cene stanovanjskih hiš. Od prve polovice leta 2015 se je povprečna cena rabljene hiše s pripadajočim zemljiščem zvišala za več kot petino, še posebej pa se je njena rast okrepila v prvi polovici letošnjega leta.

Cene hiš kljub pospešeni rasti, tako kot cene stanovanj, v prvi polovici letošnjega leta še niso dosegle cenovnega vrha iz leta 2008. Po oceni so bile v prvem polletju 2018 v povprečju še vedno nižje za okoli 10 odstotkov.

SLIKA 7:

Cene hiš s pripadajočim
zemljiščem, Slovenija,
1. polletje 2015 – 1. polletje 2018



Zemljišča za gradnjo stavb

Hkrati z oživitvijo trga zemljišč za gradnjo stavb v letu 2015 smo bili priča tudi hitri rasti njihovih cen. Povprečna cena zemljišča je bila tako v drugem polletju 2016 že za več kot polovico višja kot v drugem polletju 2015. V letu 2017 je sledilo umirjanje trgovanja in nihaj cen navzdol, v prvi polovici letošnjega leta pa je bilo ponovno zaznati trend rasti cen zazidljivih zemljišč.

PREGLEDNICA 8:

Cene zemljišč za gradnjo stavb, Slovenija,
1. polletje 2015 – 1. polletje 2018

KAZALNIK	2015_I	2015_II	2016_I	2016_II	2017_I	2017_II	2018_I
Velikost vzorca	602	642	782	783	976	886	959
Cena €/m²	46	45	59	68	51	54	58
Povprečna površina m ²	1.154	1.075	1.384	1.369	1.322	1.554	1.349

Opomba:

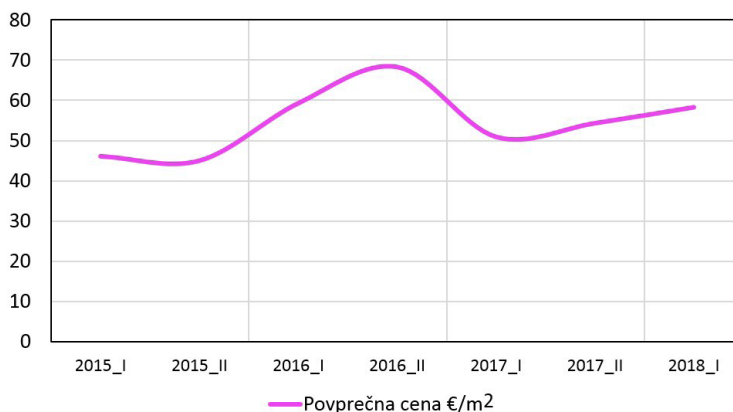
Upoštewane so prodane zemljišča za gradnjo stavb, ne glede na upravno pravni status zemljišča.

V povprečju so cene zemljišč za gradnjo stavb v obdobju od prve polovice leta 2015 do prve polovice letošnjega leta zrasle še bolj kot cene stanovanjskih nepremičnin. Povprečna cena zazidljivega zemljišča je bila v prvem polletju 2018 za okoli četrtno višja kot v prvem polletju 2015.

Rast cen zazidljivih zemljišč vzpodbujata vse večje povpraševanje po zemljiščih za gradnjo družinskih hiš v lastni režiji in po zemljiščih za gradnjo stanovanjskih hiš in večstanovanjskih stavb za trg.

SLIKA 8:

Cene zemljišč za gradnjo stavb, Slovenija,
1. polletje 2015 – 1. polletje 2018



Kmetijska in gozdna zemljišča

Cen kmetijskih in gozdnih zemljišč ter njihovo gibanje so praviloma bolj odvisne od naravnih okoliščin in sezonskih vplivov in manj od nepremičninskih ciklov. Kljub temu se je splošna rast slovenskega nepremičninskega trga v zadnjih letih deloma pokazala tudi v trendu rasti cen kmetijskih in gozdnih zemljišč.

PREGLEDNICA 9:

Cene kmetijskih zemljišč, Slovenija,
1. polletje 2015 – 1. polletje 2018

KAZALNIK	2015_I	2015_II	2016_I	2016_II	2017_I	2017_II	2018_I
Velikost vzorca	1586	1365	1647	1281	1595	1454	1579
Povprečna cena v €/m²	1,38	1,45	1,41	1,49	1,51	1,53	1,46
Povprečna površina zemljišča	5200	5200	5200	5300	5500	5200	5500

Opomba:

Upoštevana so prodana kmetijska zemljišča, brez trajnih nasadov. Površine zemljišč so zaokrožene na 100 m².

Povprečna cena kmetijskih zemljišč se je v obdobju od sezonsko primerljivega prvega polletja 2015 do prvega polletja 2018 zvišala za 6 odstotkov.

PREGLEDNICA 10:

Cene gozdnih zemljišč, Slovenija,
1. polletje 2015 – 1. polletje 2018

KAZALNIK	2015_I	2015_II	2016_I	2016_II	2017_I	2017_II	2018_I
Velikost vzorca	590	567	673	525	642	567	626
Povprečna cena v €/m²	0,46	0,54	0,48	0,51	0,50	0,52	0,55
Povprečna površina zemljišča	19.400	12.600	15.100	14.500	16.300	15.000	15.600

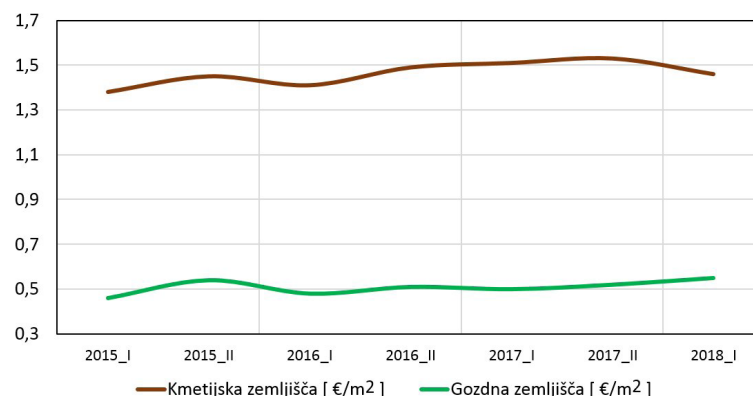
Opomba:

Površine zemljišč so zaokrožene na 100 m².

Povprečna cena gozdnih zemljišč se je v obdobju od sezonsko primerljivega prvega polletja 2015 do prvega polletja 2018 zvišala za 20 odstotkov.

SLIKA 9:

Cene kmetijskih in gozdnih zemljišč,
Slovenija, 1. polletje 2015 – 1. polletje
2018

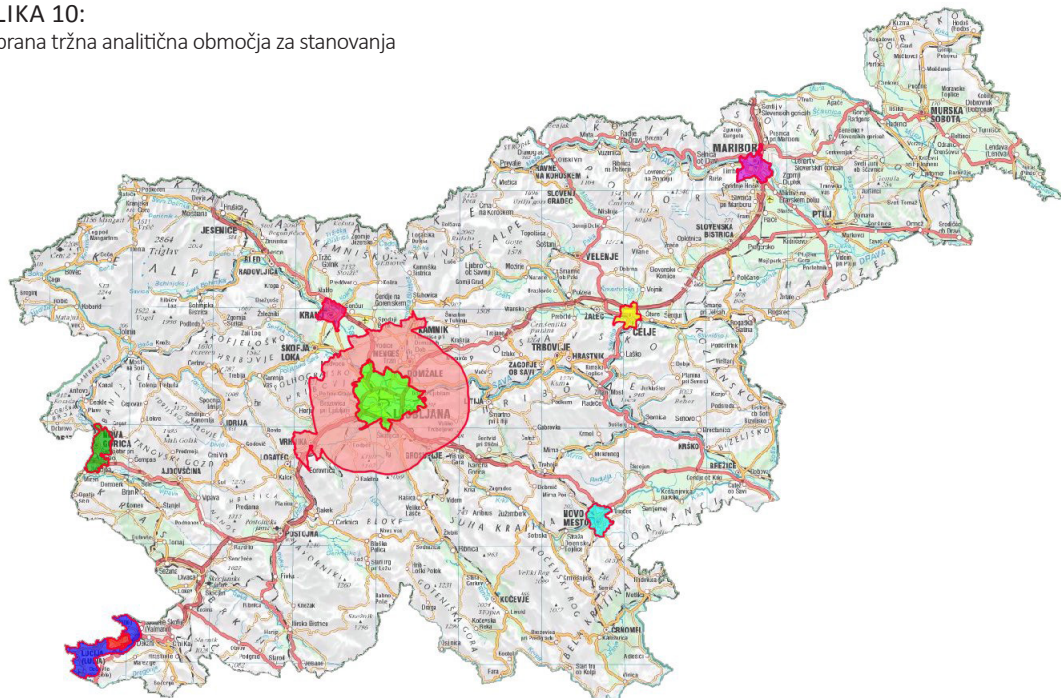


TRG STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN IN ZEMLJIŠČ ZA GRADNJO

Stanovanja

Za prikaz tržnih kazalnikov o prodaji stanovanj v večstanovanjskih stavbah so izbrana analitična območja z največjim obsegom trgovanja. Poleg petih največjih mest sta to še območji Okolice Ljubljane in Obala brez Kopra. Informativno sta dodana še Novo mesto in Nova Gorica z okoliškimi naselji, kjer pa je polletno število transakcij že premajhno, da bi lahko bilo reprezentativno.

SLIKA 10:
Izbrana tržna analitična območja za stanovanja



Opombe:

- Tržno analitično območje Nova Gorica vključuje tudi naselja Solkan, Kromberg, Šempeter pri Novi Gorici in Vrtojbo.
- Okolica Ljubljane vključuje tudi Domžale, Kamnik, Mengeš, Trzin, Lavrico, Škofljico, Grosuplje, Vrhniko in Medvode.
- Obala brez Kopra vključuje tudi Portorož, Piran, Izolo in Ankaran.

V prvi polovici letošnjega leta so bile cene stanovanj daleč najvišje v glavnem mestu. Povprečna cena rabljenega stanovanja je v Ljubljani dosegla 2.770 €/m² in je kot edina na obravnavnih območjih presegla ceno iz leta 2008, ko so bile cene stanovanj v Sloveniji v povprečju najvišje. Cene stanovanj v Ljubljani so zaradi pospešene rasti v zadnjem letu prehitale cene na Obali brez Kopra (2.520 €/m²), kjer so praviloma sicer najvišje. Visoke cene stanovanj v Ljubljani, kjer se v povprečju proda četrtina vseh stanovanj, so odločilno vplivale tudi na dvig povprečne cene rabljenih stanovanj v Sloveniji (1.750 €/m²).

Nad mejo dva tisoč evrov na kvadratni meter sta bila le še Koper (2.290 €/m²) in Okolica Ljubljane (2.020 €/m²), malo nad slovenskim povprečjem pa še Kranj (1.810 €/m²). Najdalj od cenovnega vrha iz leta 2008 so bile v prvi polovici letošnjega leta cene stanovanj na območju Obale brez Kopra, kjer so še vedno za skoraj petino nižje. V Kopru so od cenovnega rekorda oddaljene še za okoli 10 odstotkov, na območju Okolice Ljubljane in v Kranju pa so se mu že povsem približale.

V Mariboru in Celju sta si bila od prve polovice leta 2015 gibanje in raven cen stanovanj zelo podobna. Povprečna cena rabljenega stanovanja v Mariboru in Celju je bila v prvem polletju letošnjega leta enaka (1.240 €/m²). V Mariboru je bila od cenovnega vrha oddaljena manj kot 15 odstotkov, v Celju pa okoli 5 odstotkov.

Čeprav za Novo mesto in Novo Gorico povprečne cene za posamezna polletja niso dovolj reprezentativne, pa sta smer in jakost trenda cen v obdobju zadnjih treh let dobro razvidna. V Novem mestu je bil prisoten močnejši trend rasti cen stanovanj, ki se je posebej okrepil v zadnjem letu, medtem ko je bil trend rasti cen v Novi Gorici zmeren.

PREGLEDNICA 11:

Cene in lastnosti prodanih rabljenih stanovanj, izbrana tržna analitična območja, 1. polletje 2015 – 1. polletje 2018

ANALITIČNO OBMOČJE	2015_I	2015_II	2016_I	2016_II	2017_I	2017_II	2018_I
LJUBLJANA							
Velikost vzorca	747	775	934	929	968	865	831
Povprečna cena (€/m ²)	2.010	2.060	2.130	2.220	2.310	2.530	2.770
Leto izgradnje (mediana)	1974	1972	1971	1972	1972	1972	1974
Uporabna površina (m ²)	54	55	53	55	55	52	52
OBALA BREZ KOPRA							
Velikost vzorca	135	130	131	125	161	106	137
Povprečna cena (€/m ²)	2.060	2.190	2.260	2.270	2.290	2.360	2.520
Leto izgradnje (mediana)	1973	1980	1974	1972	1975	1978	1980
Uporabna površina (m ²)	47	49	53	52	48	52	54
KOPER							
Velikost vzorca	82	90	116	114	96	88	73
Povprečna cena (€/m ²)	1.720	1.890	2.030	1.900	2.070	2.150	2.290
Leto izgradnje (mediana)	1976	1975	1978	1972	1973	1976	1970
Uporabna površina (m ²)	52	53	51	50	51	52	52
OKOLICA LJUBLJANE							
Velikost vzorca	203	208	296	240	316	248	244
Povprečna cena (€/m ²)	1.590	1.650	1.680	1.760	1.810	1.840	2.020
Leto izgradnje (mediana)	1988	1982	1992	1998	1991	1988	1992
Uporabna površina (m ²)	53	54	55	53	55	55	55
KRANJ							
Velikost vzorca	91	87	116	109	114	86	109
Povprečna cena (€/m ²)	1.560	1.540	1.610	1.610	1.700	1.700	1.810
Leto izgradnje (mediana)	1974	1974	1974	1975	1973	1970	1973
Uporabna površina (m ²)	49	49	50	51	53	52	52
NOVA GORICA							
Velikost vzorca	52	45	56	40	76	49	45
Povprečna cena (€/m ²)	1.460	1.500	1.400	1.430	1.520	1.610	1.580
Leto izgradnje (mediana)	1977	1975	1974	1972	1975	1975	1972
Uporabna površina (m ²)	53	52	57	58	52	55	55

ANALITIČNO OBMOČJE	2015_I	2015_II	2016_I	2016_II	2017_I	2017_II	2018_I
NOVO MESTO							
Velikost vzorca	51	48	56	56	78	68	70
Povprečna cena (€/m ²)	1.210	1.240	1.270	1.230	1.320	1.410	1.500
Leto izgradnje (mediana)	1975	1978	1978	1972	1975	1982	1978
Uporabna površina (m ²)	47	45	53	52	49	50	52
CELJE							
Velikost vzorca	113	130	155	139	183	143	158
Povprečna cena (€/m ²)	1.050	1.050	1.130	1.130	1.150	1.140	1.240
Leto izgradnje (mediana)	1972	1970	1972	1969	1969	1969	1971
Uporabna površina (m ²)	51	52	54	54	52	49	53
MARIBOR							
Velikost vzorca	362	426	452	418	503	436	446
Povprečna cena (€/m ²)	1.030	1.070	1.050	1.100	1.130	1.170	1.240
Leto izgradnje (mediana)	1972	1970	1970	1971	1970	1969	1970
Uporabna površina (m ²)	52	50	51	55	51	54	51

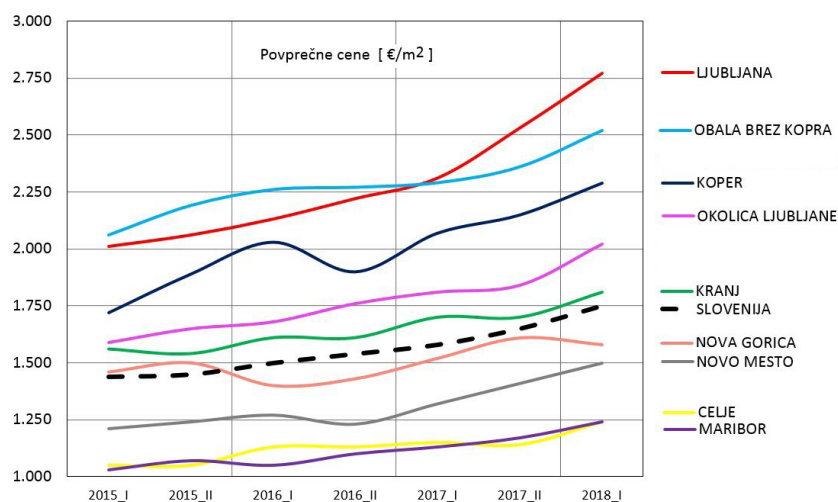
Opombe:

- Analitična območja so razvrščena padajoče po povprečnih cenah v prvem polletju 2018.
- Povprečne cene na kvadratni meter se nanašajo na uporabno površino stanovanja in so zaokrožene na 10 evrov.

V obdobju od prve polovice leta 2015 do letošnjega prvega polletja je bil na vseh devetih obravnavanih tržnih analitičnih območjih prisoten trend rasti cen stanovanj. Najbolj, za 38 odstotkov, so cene rabljenih stanovanj zrasle v Ljubljani, ki ji s 33-odstotno rastjo sledi Koper. Nadpovprečno rast glede na slovensko povprečje (22 odstotkov) sta imela še Okolica Ljubljane (27 odstotkov) in Novo mesto (24 odstotkov). Na Obali brez Kopra je bila rast enaka slovenskemu povprečju, nižja od povprečja pa je bila v Mariboru (20 odstotkov), Celju (18 odstotkov) in Kranju (16 % odstotkov). Le 8-odstotno rast cen na območju Nove Gorice je treba zaradi razmeroma majhnega števila transakcij vzeti z rezervo.

SLIKA 11:

Gibanje povprečnih cen rabljenih stanovanj, izbrana tržna analitična območja, 1. polletje 2015 – 1. polletje 2018



Cene stanovanj na vseh obravnavanih območjih so v prvem polletju 2018 kazale trend nadaljnje rasti. Ta je bil najmočnejši v Ljubljani in njeni okolici, krepí pa se tudi na ostalih območjih.

Hiše

Glede na obseg razpoložljivih podatkov o prodajah hiš, ki je objektivno pogojen z majhnim številom transakcij na slovenskem nepremičninskem trgu, je za informativni prikaz tržnih kazalnikov o prodaji hiš s pripadajočim zemljiščem (samostojne in vrstne hiše ter dvojčki) izbranih pet analitičnih območij z največjim obsegom trgovanja: Ljubljana, Okolica Ljubljane, Obala brez Kopra, Maribor in Celje.

Če izvezemo Ljubljano in Okolico Ljubljane, so zaradi majhnega števila transakcij in posledično ne dovolj reprezentativnih polletnih podatkov, podani polletni kazalniki o cenah in lastnostnih prodanih hiš na ostalih območjih predvsem statistično-informativne narave.

Pri ocenjevanju trendov cen na podlagi primerjav absolutnih cen v evrih smo upoštevali tudi spremembe v povprečni sestavi prodanih hiš zemljiščem (velikost in starost hiš in velikost pripadajočega zemljišča), zato ocene razmeroma dobro odražajo smer in moč gibanja cen hiš na izbranih območjih.

SLIKA 12:

Izbrana tržna analitična območja za hiše in zemljišča za gradnjo stavb



Raven cen hiš s pripadajočim zemljiščem je, zaradi stalnega povpraševanja po nepremičninah za počitniške in turistične namene ter majhne ponudbe, tradicionalno najvišja na obali, kjer so bile cene hiš tudi v prvi polovici letošnjega leta v povprečju najvišje in so v povprečju presegle 300 tisoč evrov. Povprečna starost prodane hiše je bila 37 let, površina hiše okoli 150 kvadratnih metrov, pripadajočega zemljišča pa nekaj manj kot 400 kvadratnih metrov.

Po ravni cen je sledila Ljubljana s povprečno ceno rabljene hiše s pripadajočim zemljiščem okoli 275 tisoč evrov, povprečno starostjo 49 let, velikostjo skoraj 190 kvadratnih metrov in zemljiščem 420 kvadratnih metrov. V Ljubljani je bilo sicer povpraševanje po stanovanjskih

nepremičninah daleč največje nasploh. Na račun tega je bilo veliko tudi povpraševanje po hišah v okolici Ljubljane, kjer je raven cen precej nižja. V prvi polovici letošnjega leta so bile cene hiš v okolici okoli tretjino nižje kot v Ljubljani, pri čemer pa so se razlikovale tudi lastnosti prodanih hiš. Prodane hiše na območju Okolice Ljubljane so bile v povprečju stare 31 let, velike so bile okoli 185 kvadratnih metrov, pripadajoče zemljišče pa je bilo veliko 690 kvadratnih metrov.

Raven cen hiš v Mariboru in Celju je bila kot običajno približno enaka, s tem da so prodane hiše v Mariboru v povprečju nekoliko večje, pripadajoča zemljišča pa nekoliko manjša. Raven cen hiš v Mariboru in Celju je bistveno nižja kot v glavnem mestu, razlika pa se v zadnjih letih še povečuje. V prvi polovici leta 2018 so bile cene prodanih hiš v povprečju za več kot polovico nižje od ljubljanskih.

PREGLEDNICA 12:

Cene in lastnosti prodanih rabljenih hiš, izbrana tržna analitična območja, 1. polletje 2015 – 1. polletje 2018

TRŽNO ANALITIČNO OBMOČJE	2015_I	2015_II	2016_I	2016_II	2017_I	2017_II	2018_I
OBALA BREZ KOPRA							
Velikost vzorca	19	23	35	30	30	25	30
Povprečna cena (€)	254.000	264.000	294.000	256.000	309.000	281.000	325.000
Leto zgraditve (mediana)	1972	1972	1971	1967	1976	1972	1980
Površina hiše (m ²)	187	151	170	141	179	144	152
Površina zemljišča (m ²)	580	870	520	470	500	410	390
LJUBLJANA							
Velikost vzorca	105	116	131	128	141	117	136
Povprečna cena (€)	206.000	210.000	233.000	232.000	250.000	246.000	273.000
Leto zgraditve (mediana)	1969	1970	1967	1965	1969	1968	1968
Površina hiše (m ²)	172	179	175	180	185	185	188
Površina zemljišča (m ²)	400	420	470	420	440	420	420
OKOLICA LJUBLJANE							
Velikost vzorca	95	135	134	141	160	151	144
Povprečna cena (€)	151.000	158.000	166.000	165.000	162.000	177.000	179.000
Leto zgraditve (mediana)	1983	1980	1987	1980	1980	1980	1986
Površina hiše (m ²)	172	171	172	181	180	184	183
Površina zemljišča (m ²)	650	760	610	740	650	670	690
CELJE							
Velikost vzorca	13	28	20	22	27	22	24
Povprečna cena (€)	99.000	98.000	96.000	113.000	95.000	103.000	122.000
Leto zgraditve (mediana)	1963	1965	1965	1974	1957	1964	1964
Površina hiše (m ²)	153	150	158	175	144	144	161
Površina zemljišča (m ²)	490	620	390	560	460	510	670
MARIBOR							
Velikost vzorca	31	51	50	34	45	54	54
Povprečna cena (€)	112.000	103.000	114.000	99.000	111.000	104.000	118.000
Leto zgraditve (mediana)	1963	1959	1966	1963	1967	1965	1968
Površina hiše (m ²)	158	156	161	166	153	150	176
Površina zemljišča (m ²)	520	500	490	490	480	490	480

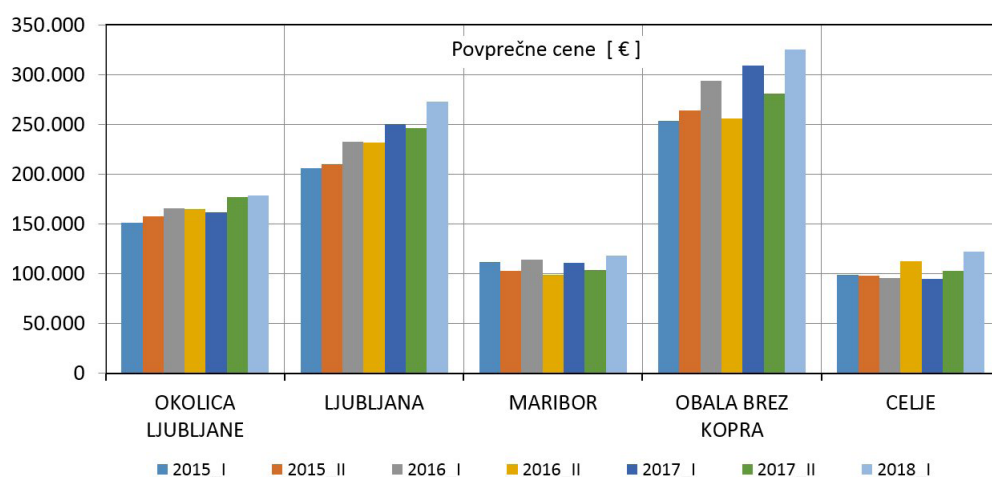
Opomba:

- Analitična območja so razvrščena padajoče po povprečnih cenah v prvem polletju 2018.
- Povprečne cene so zaokrožene na tisoč evrov.

Tako kot cene stanovanj so v zadnjih treh letih na vseh obravnavanih analitičnih območjih zrasle tudi cene stanovanjskih hiš. Trend rasti cen je bil najmočnejši v Ljubljani in na obali, ki jima je sledila okolica Ljubljane. V Mariboru in Celju je bil trend rasti cen, z opaznimi sezonskimi nihanji (višje cene spomladi in poleti, nižje jeseni in pozimi), zaenkrat še razmeroma šibak.

SLIKA 13:

Gibanje povprečnih cen rabljenih hiš,
izbrana tržna analitična območja,
1. polletje 2015 – 1. polletje 2018



Cene hiš na vseh obravnavanih območjih so v prvi polovici letošnjega leta kazale trend rasti tudi za naprej. Trend nadaljnje rasti cen je bil najmočnejši v Celju in Mariboru, kjer so cene hiš v primerjavi z Ljubljano in okolico začele naraščati kasneje. Razmeroma močan trend nadaljnje rasti cen je bil tudi v Ljubljani, medtem ko je bilo na območju Okolice Ljubljane zaznati prve znake umirjanja rasti cen.

Zemljišča za gradnjo stavb

Ker veliko večino transakcij z zemljišči za gradnjo stavb predstavljajo nakupi zemljišč za gradnjo družinskih hiš, je zaradi primerljivosti za prikaz tržnih kazalnikov o prodaji zazidljivih zemljišč izbranih istih pet analitičnih območij kot za stanovanjske hiše s pripadajočim zemljiščem.

Število transakcij zazidljivih zemljišč je sicer še manjše kot za hiše, tako da so na podlagi razpoložljivih polletnih podatkov zaradi velike raznovrstnosti zemljišč za gradnjo stavb (glede na velikost in namen) in velikega razpona cen med »boljšimi« in »slabšimi« zemljišči (glede na mikrolokacijo in primernost za gradnjo) mogoče le zelo grobe ocene in primerjave ravni cen in trendov.

PREGLEDNICA 13:

Cene in lastnosti prodanih zemljišč za gradnjo stavb, izbrana tržna analitična območja, 1. polletje 2015 – 1. polletje 2018

	2015_I	2015_II	2016_I	2016_II	2017_I	2017_II	2018_I
LJUBLJANA							
Velikost vzorca	31	26	43	46	51	42	85
Cena €/m ²	238	144	161	385	189	331	205
Povprečna površina m ²	978	797	3.446	1.765	1.153	1.104	1.579
OBALA BREZ KOPRA							
Velikost vzorca	12	6	17	16	25	26	7
Cena €/m ²	167	107	56	159	113	104	166
Povprečna površina m ²	741	1.028	2.272	659	1.139	825	1.434
OKOLICA LJUBLJANE							
Velikost vzorca	66	79	118	107	148	130	122
Cena €/m ²	74	89	85	73	77	63	85
Povprečna površina m ²	942	810	1.006	1.280	1.298	1.741	1.024
MARIBOR							
Velikost vzorca	6	14	20	21	17	13	19
Cena €/m ²	83	64	77	75	102	59	77
Povprečna površina m ²	2.466	1.082	642	545	744	3.836	762
CELJE							
Velikost vzorca	2	6	2	0	4	1	7
Cena €/m ²	57	58	69	0	37	60	38
Povprečna površina m ²	2.321	545	864	0	926	686	422

Opomba:

Upoštevana so zemljišča za gradnjo samostojnih in vrstnih stanovanjskih hiš ter dvojčkov, in večstanovanjskih, poslovnih, stanovanjsko poslovnih in industrijskih stavb, ne glede na upravno-pravni status oziroma opremljenost zemljišča.

V obdobju zadnjih treh let je bila raven cen zazidljivih zemljišč kot po navadi najvišja v Ljubljani. V glavnem mestu se je po obdobju krize in gradbenega mrka povpraševanje po zazidljivih zemljiščih tudi najprej pojavilo, predvsem za gradnjo stanovanjskih nepremičnin. Zaradi omejene ponudbe so cene zemljišč hitro začele kazati trend rasti.

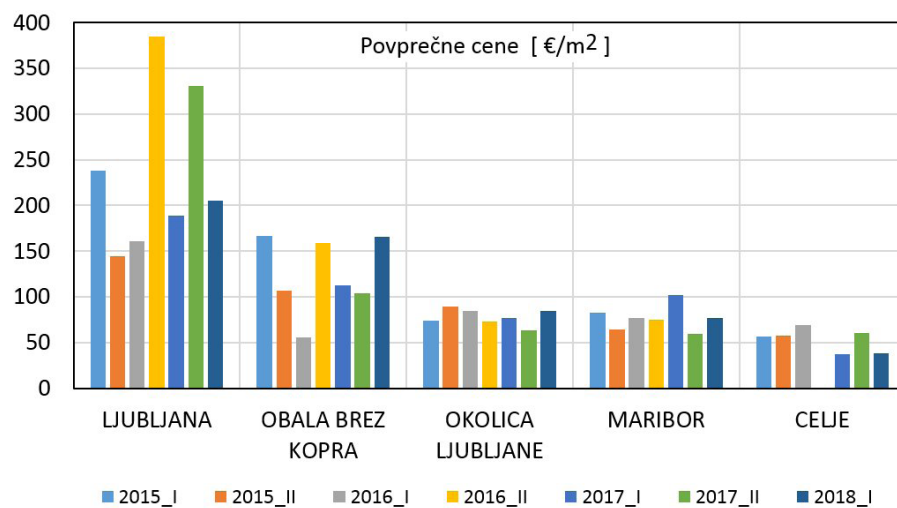
V okolici Ljubljane, kamor se zaradi večje ponudbe in nižjih cen seli predvsem povpraševanje po zemljiščih za gradnjo družinskih hiš, so cene v povprečju za več kot polovico nižje kot v Ljubljani.

Glede na raven cen je Ljubljani, kot vedno, sledilo območje Obale, kjer je število transakcij zaradi majhne ponudbe zazidljivih zemljišč praviloma skromno, čeprav je povpraševanje po zazidljivih zemljiščih za gradnjo počitniških stanovanj in hiš seveda veliko. Ker pa je ponudba atraktivnih in pregovorno dragih zemljišč v bližini morja zelo omejena, nakupi cenejših zemljišč v zaledju znižujejo povprečno ceno prodanih zemljišč.

Za razliko od Ljubljane se nov investicijski in gradbeni cikel v Mariboru, sploh pa v Celju, še ni niti dobro začel. Temu primerna sta tudi razmeroma majhno povpraševanje po zazidljivih zemljiščih (predvsem za večje stanovanjske projekte) in trend stagnacije oziroma celo rahlega padanja cen zazidljivih zemljišč v zadnjih letih.

SLIKA 14:

Gibanje povprečnih cen zemljišč za gradnjo stavb, izbrana tržna analitična območja, 1. polletje 2015 – 1. polletje 2018



V prvi polovici letošnjega leta so bili trendi cen zazidljivih zemljišč na različnih območjih države različni. V Ljubljani je bil prisoten razmeroma močan trend nadaljnje rasti. Prav tako na obali in v okolici Ljubljane, kjer so cene šele začele naraščati. Na ostalih območjih pa je bil zaenkrat še prisoten trend stagnacije cen.

