

POROČILO

O SLOVENSKEM TRGU NEPREMIČNIN ZA LETO 2018



GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE
MAREC 2019

METODOLOŠKA POJASNILA	3 - 5
TRG NEPREMIČNIN V LETU 2018	6 - 7
KUPOPRODAJNI POSLI Z NEPREMIČNINAMI	8 - 12
TRG STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN	13 - 23
STANOVANJA	
STANOVANJSKE HIŠE	
TRG POSLOVNIH NEPREMIČNIN	24 - 28
PISARNE	
LOKALI	
TRG ZEMLJIŠČ	29 - 37
ZEMLJIŠČA ZA GRADNJO	
KMETIJSKA ZEMLJIŠČA	
GOZDNA ZEMLJIŠČA	
TRG STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN PO REGIONALNIH OBMOČJIH	38
OSREDNJESLOVENSKO OBMOČJE	38 - 51
MESTNA OBČINA LJUBLJANA	
ŠTAJERSKO OBMOČJE	51 - 60
MESTNA OBČINA MARIBOR	
DRUGA REGIONALNA OBMOČJA	61 - 91
SAVINJSKO, GORENJSKO, DOLENJSKO, GORIŠKO, POSAVSKO,	
POMURSKO, OBALNO, KOROŠKO, NOTRANJSKO, KRAŠKO OBMOČJE	



METODOLOŠKA POJASNILA

Vir podatkov

Poročilo temelji na podatkih Evidence trga nepremičnin (ETN), ki so jih zakonsko predpisani zavezanci v evidenco posredovali do 20. februarja 2019. 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 kupoprodaja 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 dolžni vsak mesec do 15. dne v mesecu poslati podatke o poslih, ki so jih sklenili pretekli mesec. Zaradi običajnih zamikov pri oddajanju napovedi za odmero DPN in zamikov pri poročanju o sklenjenih poslih, za katere je bil obračunan DDV, so podatki za leto 2018 še začasni.

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.

Analitična območja

V poročilu obravnavamo nepremičninski trg po tržnih in administrativnih analitičnih območjih. Tržna analitična območja smo določili na podlagi tržnih analiz in predstavljajo območja, kjer na nepremičninskem trgu veljajo podobne zakonitosti ponudbe in povpraševanja za določeno vrsto nepremičnine. Administrativna območja smo določili na podlagi administrativnih meja prostorskih enot (občine, naselja, mestne četrti), kot se vodijo v Registru prostorskih enot.

Analitika obsega trgovanja z nepremičninami

Predmet posameznega kupoprodajnega posla oziroma kupoprodajne pogodbe je lahko ena ali več istovrstnih ali raznovrstnih nepremičnin oziroma delov stavb in parcel, za katere je podana skupna pogodbeni cena. Vrednost posla predstavlja pogodbeni cena z DDV, če je ta obračunan.

Za prikaz vrednosti in števila kupoprodajnih poslov so upoštevani vsi evidentirani posli (pogodbe) z nepremičninami, ki so bili sklenjeni na prostem trgu, na prostovoljnih javnih dražbah, z javnimi prodajami v izvršilnih in stečajnih postopkih, posli med povezanimi fizičnimi ali pravnimi osebami ter finančni lizingi.

Za prikaz obsega kupoprodaj po posameznih vrstah nepremičnin podajamo za stanovanjske in poslovne nepremičnine podatek o številu vseh delov stavb (vsaka stavba ima najmanj en del stavbe) za posamezno vrsto nepremičnine, ki so bili predmet evidentiranih poslov oziroma pogodb v določenem obdobju. Za zemljišča podamo podatek o skupni površini vseh parcel za posamezno vrsto zemljišča, ki so bile predmet evidentiranih poslov oziroma pogodb v določenem obdobju.

Analitika cen nepremičnin

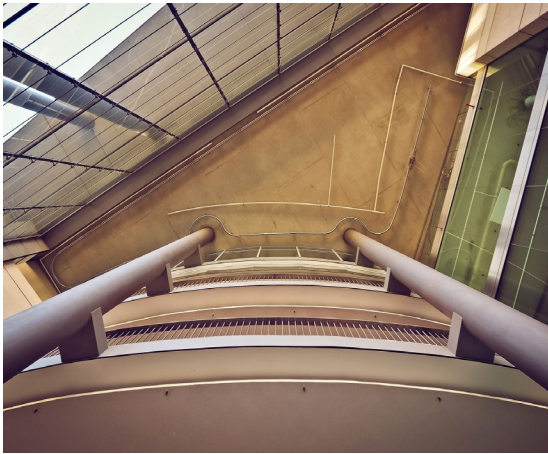
V poročilu so za tržne analize ter izračune cen in ostalih statističnih kazalnikov uporabljeni le pregledani in preverjeni podatki. Strokovnjaki Urada za množično vrednotenje nepremičnin vse evidentirane kupoprodajne posle pregledajo, izboljšajo s podatki s terenskih ogledov prodanih nepremičnin in jih pripravijo za nadaljnje obdelave. Za tržne analize in izračunavanje statističnih kazalnikov se uporabijo le podatki iz poslov, ki so bili sklenjeni na prostem trgu in prostovoljnih javnih dražbah. Le prostovoljne kupoprodaje med neodvisnimi prodajalci in kupci namreč odražajo tržne cene nepremičnin. Za izračune cen in drugih statističnih kazalnikov se uporabijo podatki iz poslov, za katere je mogoče nedvoumno ugotoviti katere in kakšne nepremičnine so bile predmet posla ter iz pogodbene cene izluščiti njihove tržne cene. Zaradi tega so statistični vzorci manjši od števila evidentiranih kupoprodaj.

V poročilu za izračune relativnih sprememb cen stanovanjskih in poslovnih nepremičnin uporabljamo primerjave povprečnih cen nepremičnin na kvadratni meter uporabne površine. Razen za hiše s pripadajočim zemljiščem, za katere cen na kvadratni meter ne izračunavamo, ker so zaradi velike heterogenosti velikosti hiš in pripadajočih zemljišč praviloma zavajajoče. Za izračune relativnih sprememb cen zemljišč za gradnjo stavb, kmetijskih in gozdnih zemljišč uporabljamo primerjave povprečnih cen na kvadratni meter površine zemljišča.

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 v Sloveniji na razpolago, saj je natančnost kazalnika v sorazmerju z velikostjo vzorca. Pri ocenjevanju trendov cen v poročilu poleg odstotnih sprememb 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 reprezentativni, trenda cen ne moremo oceniti.

Prikaz podatkov v preglednicah

- V preglednicah so analitična območja razvrščena padajoče po velikosti vzorca za leto 2018.
- Cene stanovanj in poslovnih nepremičnin v evrih na kvadratni meter uporabne površine so zaokrožene na 10 evrov.
- Pogodbene cene stanovanj in hiš v evrih in so zaokrožene na 1.000 evrov.
- Pogodbene cene garaž in parkirnih prostorov v evrih so zaokrožene na 100 evrov.
- Površine zemljišč pri hišah so zaokrožene na 10 kvadratnih metrov.
- Uporabne površine pisarn in lokalov so zaokrožene na 5 kvadratnih metrov.
- Površine zemljišč za gradnjo stavb so zaokrožene na 10 kvadratnih metrov.
- Površine kmetijskih in gozdnih zemljišč so zaokrožene na 100 kvadratnih metrov.



NEPREMIČNINSKI TRG V LETU 2018

Po rekordni skupni vrednosti in številu kupoprodajnih poslov leta 2017 se je slovenski nepremičninski trg leta 2018 pričakovano umiril. Število nepremičninskih poslov se je v primerjavi z letom 2017 zmanjšalo za okoli 10 odstotkov. Obseg kupoprodaj se je zmanjšal za vse vrste stanovanjskih in poslovnih nepremičnin, kot tudi za vse vrste zemljišč.

Najbolj opazno je bilo lani upadanje števila kupoprodaj stanovanjskih nepremičnin, predvsem za stanovanja v večstanovanjskih stavbah, nekoliko manj za stanovanjske hiše. Največji upad prometa s stanovanjskimi nepremičninami je bilo zaznati v Ljubljani in njeni okolici, rahel upad ali vsaj stagnacija števila kupoprodaj pa sta bila prisotna praktično povsod po državi. Upadanje prometa s stanovanjskimi nepremičninami, kljub naraščanju povpraševanja, gre pripisati pomanjkanju ponudbe novogradenj in pospešeni rasti cen stanovanj v zadnjih treh letih.

Naraščajoče povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah, ki so ga v lanskem letu še naprej vzpodbujale ugodne splošne socialnoekonomske okoliščine, predvsem nizke obrestne mere in dostopnost kreditov, gospodarska rast ter rast zaposlenosti in plač, postopoma vzpodbujajo nov stanovanjski investicijski in gradbeni cikel po vsej Sloveniji. Tudi v Ljubljani in na Obali, kjer je povpraševanje največje in se je ta tudi najprej začel, pa zadostne ponudbe novih stanovanj v lanskem letu še ni bilo. Večjo ponudbo novih stanovanj lahko pričakujemo šele od druge polovice letošnjega leta dalje.

Cene stanovanjskih nepremičnin so kljub upadu prometa v letu 2018 še naprej rasle. Na ravni države so cene rabljenih stanovanj, ki najbolj ponazarjajo trende na slovenskem nepremičninskem trgu, v primerjavi z letom 2017 v povprečju zrasle za 10 odstotkov, od cenovnega dna leta 2015 so bile višje za 22 odstotkov. Najbolj so cene stanovanj zrasle v prvi polovici leta 2018. Po stagnaciji v drugi polovici leta so ob koncu leta ponovno začele kazati rahel trend rasti.

Cene stanovanjskih hiš s pripadajočim zemljiščem so cenovno dno dosegle nekoliko prej kot cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah, vendar so po obratu cen rasle počasneje. V lanskem letu so zrasle za okoli 8 odstotkov, v primerjavi z letom 2015 pa za okoli 16 odstotkov. Najbolj so zrasle v prvi polovici leta 2018, potem pa začele padati in še vedno kažejo rahel trend upadanja.

Kljub visoki rasti cen v zadnjih treh letih so bile cene stanovanjskih nepremičnin še vedno pod rekordnimi iz leta 2008. Izjema je glavno mesto, kjer je bila rast cen daleč najvišja in so cene stanovanj in hiš že dosegle nove rekordne vrednosti.

Na trgu poslovnih nepremičnin lani ni bilo posebnosti. Trgovanje s poslovnimi nepremičninami na splošno se je zmanjšalo nekaj manj kot za desetino. Cene pisarniških prostorov se v primerjavi z letom prej praktično niso spremenile, cene trgovskih, storitvenih in gostinskih lokalov pa so celo rahlo padle. Interesa investitorjev za gradnjo novih poslovnih in trgovskih stavb za prodajo na trgu zaenkrat še ni bilo zaslediti.

V primerjavi z letom 2017 se je lani, kljub velikemu povpraševanju, nekoliko zmanjšal tudi obseg trgovanja z zazidljivimi zemljišči, kar gre pripisati rasti cen in vse manjši ponudbi za takojšnjo gradnjo primernih zemljišč v urbanih središčih. Cene zazidljivih zemljišč so se v primerjavi z letom prej opazno zvišale in povsod po državi kažejo nadaljnjo tendenco rasti.

Tudi na trgih kmetijskih in gozdnih zemljišč lani ni bilo izrazitih posebnosti. Število kupoprodaj kmetijskih zemljišč je po rekordnem letu 2017 lani opazno upadlo, cene pa so se nekoliko znižale. Upadlo je tudi število kupoprodaj gozdnih zemljišč, medtem ko so se cene nekoliko zvišale.

KUPORODAJNI POSLI Z NEPREMIČNINAMI

Obseg in vrednost poslov

Za leto 2018 smo evidentirali okoli 33 tisoč sklenjenih kupoprodajnih pogodb za nepremičnine. Njihova skupna vrednost je znašala okoli 2,3 milijarde evrov, kar je približno toliko kot pred krizo nepremičninskega trga leta 2007. Po sicer še začasnih podatkih za leto 2018 je bilo število evidentiranih pogodb za 10 odstotkov manjše kot leta 2017, njihova skupna vrednost pa za okoli 5 odstotkov.

PREGLEDNICA 1:

Število in vrednost sklenjenih kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, Slovenija, letno 2015–2018

SLOVENIJA

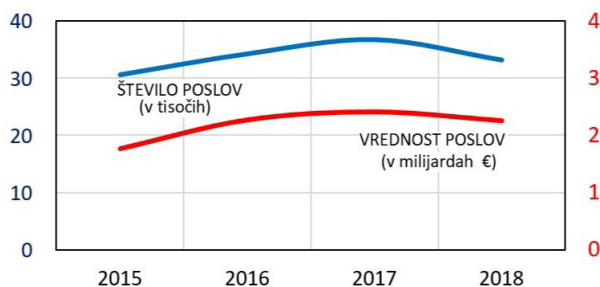
	2015	2016	2017	2018
ŠTEVILO POSLOV (v tisočih)	30,6	34,2	36,7	33,2
VREDNOST POSLOV (v milijardah €)	1,8	2,3	2,4	2,3

Opomba: Podatki za leto 2018 so še začasni.

Leta 2015, ko je prišlo do obrata cen stanovanjskih nepremičnin, se je začela hitra rast slovenskega nepremičninskega trga. Število in skupna vrednost nepremičninskih poslov sta rekordno vrednost dosegla leta 2017, ko smo evidentirali skoraj 37 tisoč pogodb s skupno vrednostjo 2,4 milijarde evrov. Leta 2017 je bilo število sklenjenih kupoprodajnih pogodb v primerjavi z letom 2015 večje za petino, njihova skupna vrednost pa je bila večja za tretjino. V drugi polovici leta 2017 je bilo že zaznati rahel upad števila in skupne vrednosti kupoprodaj nepremičnin in ne glede na to, da so podatki za leto 2018 še začasni in da bodo končne številke za leto 2018 nekoliko višje, je jasno, da se je trend rahlega upadanja števila in skupne vrednosti kupoprodajnih pogodb za nepremičnine nadaljeval tudi v letu 2018.

SLIKA 1:

Število in vrednost sklenjenih kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, Slovenija, letno 2015–2018



Na obseg trgovanja na nepremičninskem trgu najbolj vpliva trgovanje s stanovanjskimi nepremičninami, ki predstavljajo daleč največji segment trga. Če poleg kupoprodaj stanovanj in hiš upoštevamo, da se velika večina prodanih zemljišč za gradnjo nameni stanovanjski gradnji in da se tudi garaže in parkirni prostori večinoma prodajajo za zasebno rabo, stanovanjske nepremičnine praviloma predstavljajo blizu 80 odstotkov vrednosti prometa na nepremičninskem trgu.

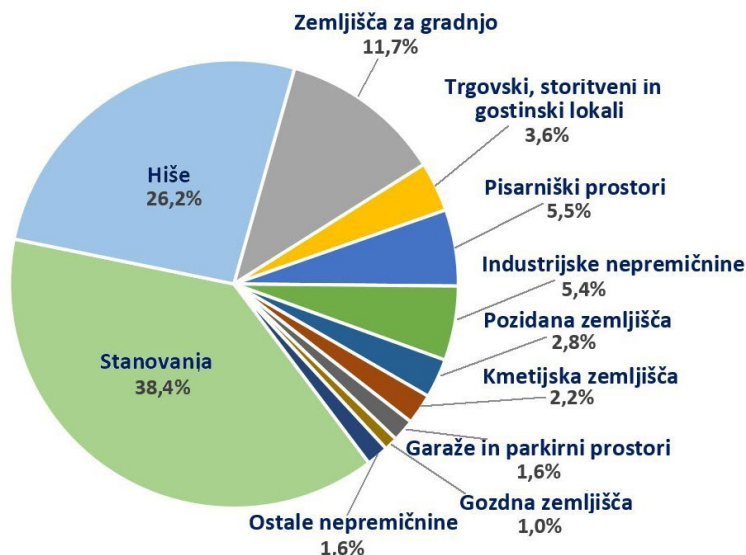
PREGLEDNICA 2:

Vrednost in deleži prometa po vrstah
nepremičnin, Slovenija, leto 2018

	VREDNOST PROMETA (v milijonih €)	DELEŽ PROMETA
STANOVANJA	869	38,4 %
HIŠE	590	26,2 %
ZEMLIŠČA ZA GRADNJO	264	11,7 %
TRGOVSKI, STORITVENI IN GOSTINSKI LOKALI	81	3,6 %
PISARNIŠKI PROSTORI	124	5,5 %
INDUSTRIJSKE NEPREMIČNINE	121	5,4 %
POZIDANA ZEMLIŠČA	64	2,8 %
KMETIJSKA ZEMLIŠČA	50	2,2 %
GARAŽE IN PARKIRNI PROSTORI	37	1,6 %
GOZDNA ZEMLIŠČA	22	1,0 %
OSTALE NEPREMIČNINE	36	1,6 %

SLIKA 2:

Deleži prometa po vrstah
nepremičnin, Slovenija, leto 2018



Po še začasnih podatkih je vrednost prometa stanovanjskih nepremičnin (stanovanja in hiše) leta 2018 znašala skoraj 1,5 milijarde evrov oziroma skoraj dve tretjini skupne vrednosti prometa z nepremičninami.

Skupna vrednost prometa s poslovnimi nepremičninami (pisarniški prostori, trgovski, storitveni in gostinski lokali) in industrijskimi nepremičninami je leta 2018 znašala 326 milijonov evrov oziroma skoraj 15 odstotkov vsega prometa z nepremičninami.

Vrednost prometa zemljišč za gradnjo stavb je znašala 264 milijonov evrov, kar je pomenilo skoraj 12-odstotni delež skupne vrednosti prometa z nepremičninami. Skupni promet kmetijskih in gozdnih zemljišč je bil 72 milijonov evrov (nekaj več kot 3-odstotni delež vsega prometa), vseh ostalih vrst nepremičnin skupaj pa 136 milijonov evrov (6-odstotni delež).

V obdobju zadnjih štirih let se deleži vrednosti prometa nepremičnin po glavnih skupinah nepremičnin niso bistveno spreminjali.

Število kupoprodaj stanovanjskih in poslovnih nepremičnin

V Sloveniji se je obseg trgovanja v letu 2018 v primerjavi z letom 2017 zmanjšal za vse vrste stanovanjskih in poslovnih nepremičnin. Po še začasnih podatkih se je v primerjavi z letom 2017 število evidentiranih kupoprodaj stanovanj zmanjšalo za 12 odstotkov, hiš za 4 odstotke, garaž in parkirnih prostorov za 29 odstotkov in poslovnih nepremičnin skupaj za 9 odstotkov.

PREGLEDNICA 3:

Število evidentiranih kupoprodaj stanovanjskih in poslovnih nepremičnin, Slovenija, letno 2015–2018

	2015	2016	2017	2018
STANOVANJA	9.739	10.972	11.518	10.189
HIŠE	4.599	5.452	6.224	5.954
GARAŽE	4.475	4.871	5.572	3.936
POSLOVNE NEPREMIČNINE	2.310	2.306	2.657	2.426

Opombe:

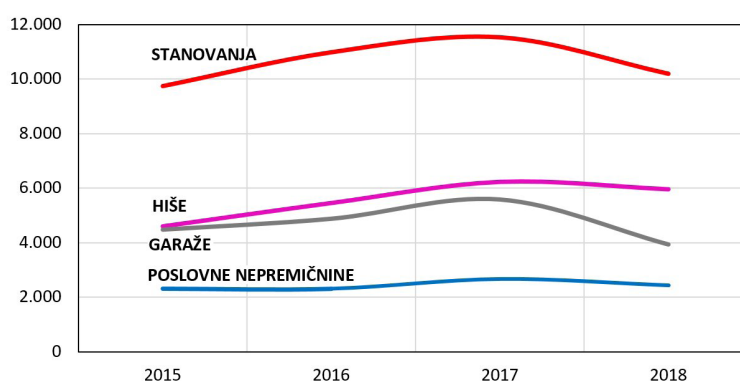
- Podatki za leto 2018 so še začasni;
- Kot stanovanja so šteta stanovanja v večstanovanjskih stavbah;
- Kot hiše so štete samostojne in vrstne hiše ter dvojčki, s pripadajočim zemljiščem;
- Kot garaže so štete samostojne in vrstne garaže ter garaže in parkirna mesta v skupnih garažah oziroma garažnih hišah;
- Kot poslovne nepremičnine so šteti pisarniški prostori, trgovski, storitveni in gostinski lokali ter turistične nepremičnine.

Po oživitvi trga v letu 2014 je število kupoprodaj stanovanjskih in poslovnih nepremičnin hitro naraščalo in v letu 2017 doseglo rekordno vrednost. Število kupoprodaj stanovanj v večstanovanjskih stavbah je sprva naraščalo precej hitreje kot za hiše. Po obratu cen stanovanjskih nepremičnin leta 2015 pa so se začele vse bolj prodajati tudi hiše. Obseg trgovanja z garažami in parkirnimi prostori je več ali manj sledil trendom trgovanja s stanovanji in hišami. Trgovanje s pisarniškimi prostori, trgovskimi in gostinskimi lokali ter turističnimi nepremičninami (hoteli, apartmaji ipd.) se je opazneje povečalo šele v letu 2017 in se nato hitro umirilo. Nasploh kaže, kljub še začasnemu podatku za leto 2018, da se je lani začel obseg trgovanja zmanjševati tako za stanovanjske kot za poslovne nepremičnine.

Upad števila kupoprodaj stanovanjskih in poslovnih nepremičnin v letu 2018 je bil glede na doseženi rekordni obseg trgovanja v letu 2017 pričakovan. Leto 2019 bo pokazalo ali je pomenil le umirjanje ali tudi konec trenutnega cikla rasti slovenskega nepremičninskega trga.

SLIKA 3:

Število evidentiranih kupoprodaj stanovanjskih in poslovnih nepremičnin, Slovenija, letno 2015–2018



Primarni in sekundarni trg stanovanjskih nepremičnin

Po nastopu krize nepremičninskega trga leta 2008 je povsod po državi, še zlasti pa v največjih mestih in turističnih krajih, v tako imenovanih nasedlih projektih obtičalo veliko število nedokončanih ali neprodanih stanovanjskih enot, stanovanjska novogradnja pa se je praktično ustavila. Do oživitve nepremičninskega trga leta 2014 je bilo povpraševanje po novih stanovanjskih nepremičninah skorajda zanemarljivo. Po obratu cen leta 2015 so se ob pomanjkanju novogradenj končno začele prodajati zaloge stanovanj iz časa krize. Do konca leta 2017 so zaloge dokončanih stanovanj iz preteklih let v glavnem pošle. Naraščajoče povpraševanje po novih stanovanjskih nepremičninah, najprej v Ljubljani in na Obali, postopoma pa tudi drugod po Sloveniji, je končno vzpodbudilo nov investicijski in gradbeni cikel. Najprej so se začeli graditi manjši stanovanjski objekti in obujati v času krize zaustavljeni projekti. Ker pa se ponudba na nepremičninskem trgu ne more na hitro prilagoditi povpraševanju, saj je za projektiranje in zgraditev novih stanovanj potreben čas, lahko pričakujemo večje število kupoprodaj na primarnem trgu šele letos in v naslednjih dveh do treh letih.

PREGLEDNICA 4:

Število evidentiranih transakcij stanovanjskih nepremičnin na primarnem in sekundarnem trgu, Slovenija, letno 2015 – 2018

	2015	2016	2017	2018
STANOVANJA	9.739	10.972	11.518	10.189
PRIMARNI TRG	1.101	990	946	292
SEKUNDARNI TRG	8.638	9.982	10.572	9.897
HIŠE	4.599	5.452	6.224	5.954
PRIMARNI TRG	81	46	47	44
SEKUNDARNI TRG	4.518	5.406	6.177	5.910

Opombe:

- Podatki za leto 2018 so še začasni;
- Kot transakcije na primarnem trgu štejejo kupoprodaje novih oziroma prvič vseljivih nepremičnin;
- Kot transakcije na sekundarnem trgu štejejo kupoprodaje rabljenih nepremičnin.

Od leta 2015, ko so se začele razprodajati zaloge stanovanj iz v času krize nasedlih projektov, se delež kupoprodaj stanovanj na primarnem trgu iz leta v leto zmanjšuje. Delež kupoprodaj novih oziroma prvič vseljivih stanovanj je leta 2015 znašal več kot 11 odstotkov vseh kupoprodaj stanovanj. Leta 2016 se je zmanjšal na 9 odstotkov in leta 2017, ko so zaloge dokončanih stanovanj iz prejšnjih let praktično pošle, na 8 odstotkov. Leta 2018 je zaradi pomanjkanja novogradenj delež prodaj na primarnem trgu, po sicer še začnih podatkih, znašal le še slabe 3 odstotke.

Deleži kupoprodaj hiš na primarnem trgu so zaradi tradicionalno prevladujoče gradnje hiš v lastni režiji še bistveno manjši kot za stanovanja. Leta 2015 je delež kupoprodaj hiš na primarnem trgu znašal 1,8 odstotka vseh kupoprodaj hiš, v letih od 2016 do 2018 pa le še okoli 0,8 odstotka.

Obseg kupoprodaj zemljišč¹

V Sloveniji je bil v obdobju od leta 2015 do 2018 prisoten močan trend rasti obsega trgovanja z zemljišči na splošno, kar je bila posledica gospodarske prosperitete in rasti nepremičninskega trga v tem obdobju.

PREGLEDNICA 5:

Evidentirane prodane površine za zemljišča (v hektarih), Slovenija, letno 2015–2018

SLOVENIJA

	2015	2016	2017	2018
ZEMLJIŠČA ZA GRADNJO STAVB [HA]	442	629	614	579
KMETIJSKA ZEMLJIŠČA [HA]	5.795	5.054	6.542	7.411
GOZD [HA]	3.180	4.255	5.825	4.207

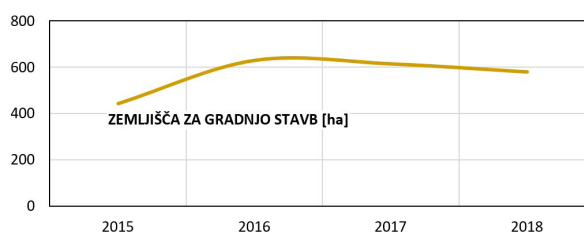
Opombi:

- Kot zemljišča za gradnjo stavb so upoštevana prazna zazidljiva zemljišča ne glede na upravno-pravni status;
- Kmetijska zemljišča vključujejo tudi zemljišča s trajnimi nasadi.

Obseg trgovanja z zemljišči za gradnjo stavb je pri nas v največji meri odvisen od ponudbe in povpraševanja na trgu stanovanjskih nepremičnin. V obdobjih, ko je povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah veliko, zraste tudi povpraševanje po zemljiščih za gradnjo stanovanjskih enot.

SLIKA 4:

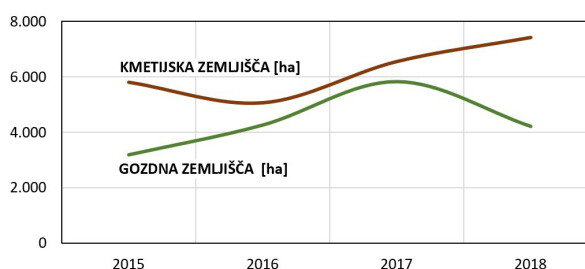
Evidentirane prodane površine za zemljišča za gradnjo stavb (v hektarih), Slovenija, letno 2015–2018



Po obratu cen in hitri rasti povpraševanja po stanovanjskih nepremičninah v letu 2015 se je močno povečalo tudi povpraševanje po zazidljivih zemljiščih, tako za gradnjo družinskih hiš v lastni režiji kot za gradnjo stanovanj za trg. Po osmih letih krize je tako v letu 2016 oživel tudi trgovanje z zazidljivimi zemljišči. Glede na prodano površino je obseg trgovanja leta 2016 v primerjavi z letom 2015 poskočil za več kot 40 odstotkov. Nato je v letu 2017 začel rahlo upadati, kar gre pripisati hitri rasti cen in vse manjši ponudbi za takojšnjo gradnjo primernih zemljišč v urbanih središčih.

SLIKA 5:

Evidentirane prodane površine za kmetijska in gozdna zemljišča (v hektarih), Slovenija, letno 2015–2018



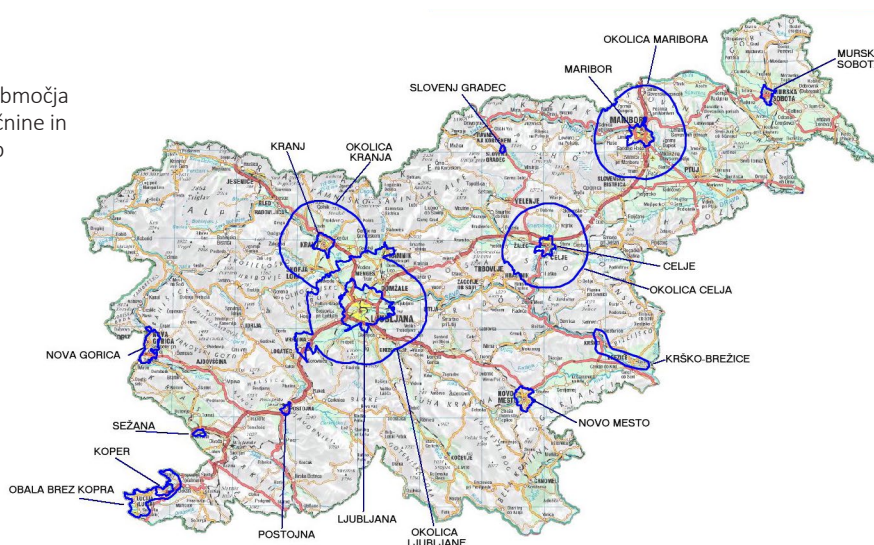
Pri trgovanju s kmetijskimi in gozdnimi zemljišči so bila sicer prisotna nihanja v obsegu trgovanja, ki so predvsem posledica sprememb v velikostni strukturi prodanih zemljišč po letih. Kljub temu je tudi za kmetijska in gozdna zemljišča v obdobju zadnjih treh let jasno razpoznaven trend rasti obsega trgovanja. Tako za kmetijska kot za gozdna zemljišča je bil glede na skupno prodano površino v letu 2018 obseg trgovanja v primerjavi z letom 2015 za okoli tretjino večji.

¹ Za prikaz obsega kupoprodaj zemljišč v poročilu podajamo skupne prodane površine zemljišč. Pri izračunu skupne prodane površine so štete površine vseh parcel za posamezno vrsto zemljišča, ki se pojavijo v evidentiranih poslih v določenem obdobju.

TRG STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN

V tem poglavju po izbranih tržnih analitičnih območjih analiziramo in podajamo podatke o trgu stanovanjskih nepremičnin za stanovanja v večstanovanjskih stavbah, stanovanjske hiše s pripadajočim zemljiščem in garaže oziroma parkirne prostore v stavbah. Ker je trg zemljišč za gradnjo stavb tesno povezan s trgom stanovanjskih nepremičnin, v nadaljevanju poročila uporabljamo ista tržna analitična območja tudi za zemljišča za gradnjo stavb.

SLIKA 6:
Izbrana tržna analitična območja
za stanovanjske nepremičnine in
zemljišča za gradnjo stavb



Tržna analitična območja smo izbrali glede na podobne značilnosti tržne ponudbe in povpraševanja ter dejavnost trga. Tržna analitična območja predstavljajo večja naselja, z izjemo Krškega in Brežic, kjer sta obe naselji združeni v eno analitično območje, in Okolice Ljubljane, Obale brez Kopra, Nove Gorice, Okolice Maribora, Okolice Celja in Okolice Kranja, ki vključujejo več naselij.

Stanovanja²

Cene stanovanj so od obrata cen v letu 2015 do lanskega leta naraščale vse hitreje. Kljub zmanjšanju števila kupoprodaj v drugi polovici leta 2018, je bila povprečna cena rabljenega stanovanja na ravni države 1.770 €/m², in je bila v primerjavi z letom 2015 višja že za 22 odstotkov. Samo v letu 2018 se je povprečna cena stanovanj v primerjavi z letom 2017 zvišala za 10 odstotkov.

PREGLEDNICA 6:
Povprečne cene in lastnosti prodanih
stanovanj, Slovenija, letno 2015–2018

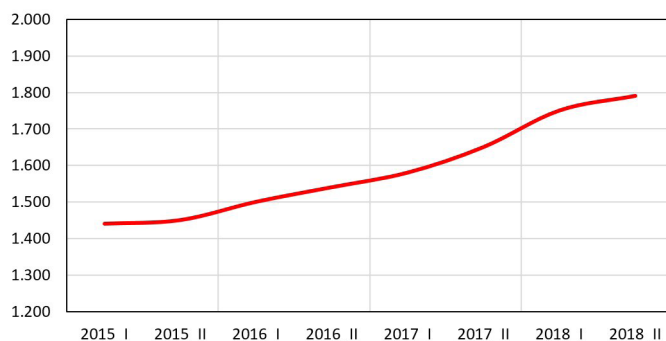
SLOVENIJA	2015	2016	2017	2018
Velikost vzorca	5.745	6.884	7.154	6.588
Povprečna cena (€/m ²)	1.450	1.520	1.610	1.770
Leto izgradnje (mediana)	1975	1975	1975	1975
Uporabna površina (m ²)	52	53	52	52

² V statistikah cen so upoštevane kupoprodaje rabljenih stanovanj v večstanovanjskih stavbah na prostem trgu in prostovoljnih javnih dražbah.

Najbolj so cene stanovanj v Sloveniji zrasle v prvi polovici lanskega leta, medtem ko je bilo v drugi polovici zaznati umiranje rasti cen. Po rahlem padcu v tretjem četrtletju so v zadnjem četrtletju ponovno začele kazati trend rasti.

Leta 2018 je bila povprečna cena rabljenega stanovanja na ravni države v povprečju še vedno za okoli 3 odstotke nižja kot rekordnega leta 2008, ko je dosegla 1.820 €/m².

SLIKA 7:
Gibanje povprečne cene rabljenih stanovanj, Slovenija, polletno 2015–2018



V izbranih 14 tržnih analitičnih območjih se je v letih od 2015 do 2018 v povprečju izvedlo več kot dve tretjini vseh kupoprodaj stanovanj v Sloveniji. V Ljubljani je bilo realiziranih 26 odstotkov, v Mariboru 14 odstotkov, v Okolici Ljubljane 8 odstotkov, v Celju in na Obali brez Kopra po 5 odstotkov, v Kranju in Kopru po 3 odstotke, v Novem mestu in Novi Gorici pa po 2 odstotka vseh kupoprodaj stanovanj.³

PREGLEDNICA 7:
Povprečne cene in lastnosti prodanih stanovanj, izbrana tržna analitična območja, letno 2015–2018

TRŽNO ANALITIČNO OBMOČJE	2015	2016	2017	2018
LJUBLJANA				
Velikost vzorca	1.522	1.861	1.834	1.669
Povprečna cena (€/m ²)	2.040	2.180	2.410	2.770
Leto izgradnje (mediana)	1973	1972	1972	1972
Uporabna površina (m ²)	54	54	53	52
MARIBOR				
Velikost vzorca	788	870	940	910
Povprečna cena (€/m ²)	1.050	1.080	1.150	1.260
Leto izgradnje (mediana)	1970	1970	1969	1969
Uporabna površina (m ²)	51	53	52	52
OKOLICA LJUBLJANE				
Velikost vzorca	411	535	565	470
Povprečna cena (€/m ²)	1.620	1.710	1.820	2.040
Leto izgradnje (mediana)	1984	1996	1990	1990
Uporabna površina (m ²)	53	54	55	54
CELJE				
Velikost vzorca	243	294	326	312
Povprečna cena (€/m ²)	1.050	1.130	1.140	1.230
Leto izgradnje (mediana)	1971	1970	1969	1969
Uporabna površina (m ²)	52	54	51	52
OBALA BREZ KOPRA				
Velikost vzorca	265	256	267	254
Povprečna cena (€/m ²)	2.120	2.270	2.320	2.460
Leto izgradnje (mediana)	1975	1973	1976	1980
Uporabna površina (m ²)	48	52	49	55

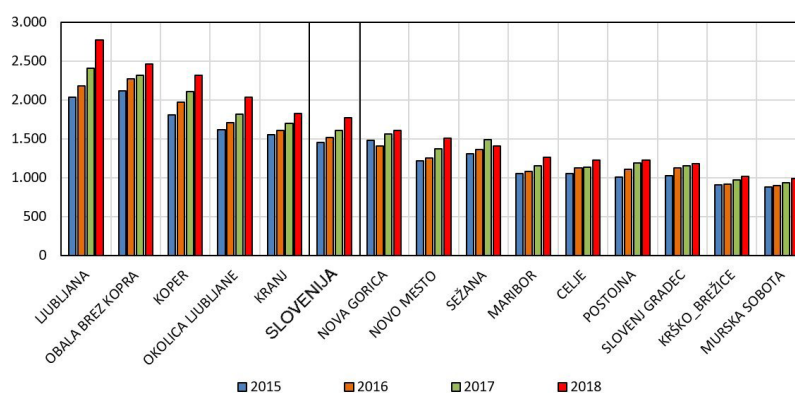
³ Deleži so izračunani glede na velikost vzorca, ki je v veliki korelaciji z številom sklenjenih kupoprodaj.

TRŽNO ANALITIČNO OBMOČJE	2015	2016	2017	2018
KRANJ				
Velikost vzorca	178	225	200	187
Povprečna cena (€/m ²)	1.550	1.610	1.700	1.830
Leto izgradnje (mediana)	1974	1974	1972	1973
Uporabna površina (m ²)	49	50	52	53
KOPER				
Velikost vzorca	172	230	184	147
Povprečna cena (€/m ²)	1.810	1.970	2.110	2.320
Leto izgradnje (mediana)	1975	1975	1975	1972
Uporabna površina (m ²)	53	51	52	53
NOVO MESTO				
Velikost vzorca	99	112	146	117
Povprečna cena (€/m ²)	1.220	1.250	1.370	1.510
Leto izgradnje (mediana)	1976	1976	1976	1978
Uporabna površina (m ²)	46	52	49	53
NOVA GORICA				
Velikost vzorca	97	96	125	82
Povprečna cena (€/m ²)	1.480	1.410	1.560	1.610
Leto izgradnje (mediana)	1975	1974	1975	1973
Uporabna površina (m ²)	52	58	53	56
KRŠKO in BREŽICE				
Velikost vzorca	58	85	84	76
Povprečna cena (€/m ²)	910	920	970	1.020
Leto izgradnje (mediana)	1968	1974	1975	1976
Uporabna površina (m ²)	49	53	52	54
MURSKA SOBOTA				
Velikost vzorca	66	59	72	74
Povprečna cena (€/m ²)	880	900	940	990
Leto izgradnje (mediana)	1976	1975	1976	1977
Uporabna površina (m ²)	48	53	47	47
POSTOJNA				
Velikost vzorca	74	66	86	61
Povprečna cena (€/m ²)	1.010	1.110	1.190	1.230
Leto izgradnje (mediana)	1974	1974	1976	1972
Uporabna površina (m ²)	55	52	53	53
SEŽANA				
Velikost vzorca	47	49	52	60
Povprečna cena (€/m ²)	1.310	1.360	1.490	1.410
Leto izgradnje (mediana)	1976	1978	1972	1967
Uporabna površina (m ²)	53	52	43	49
SLOVENJ GRADEC				
Velikost vzorca	27	32	32	33
Povprečna cena (€/m ²)	1.030	1.130	1.150	1.180
Leto izgradnje (mediana)	1978	1976	1976	1972
Uporabna površina (m ²)	50	61	53	53

Najvišjo raven cen stanovanj v večstanovanjskih stavbah ima Ljubljana, ki je v letu 2017 prvič prevzela primat najvišjih cen stanovanj letoviškim mestom na Obali. Sledijo Obala brez Kopra, Koper in Okolica Ljubljane, kjer cene rabljenih stanovanj v povprečju presegajo 2.000 €/m². V Kranju so cene malo nad slovenskim povprečjem, cene stanovanj na ostalih območjih pa so pod njim. Najnižja raven cen stanovanj med obravnavnimi območji je v Murski Soboti, kjer cene v povprečju dosegajo tretjino tistih v glavnem mestu. Maribor in Celje sta na enaki ravni, cene pa so v povprečju več kot polovico nižje kot v Ljubljani. Razkorak med cenami stanovanj v Ljubljani ter Mariboru in Celju se je po koncu krize nepremičninskega trga, zaradi hitrejše in višje rasti cen v glavnem mestu, še povečal.

SLIKA 8:

Povprečne cene stanovanj(€/m²),
Slovenija skupno in izbrana tržna
analitična območja,
letno 2015–2018



Ljubljana je edino območje, kjer je povprečna cena stanovanj (2.770 €/m²) lani že dosegla novo rekordno vrednost oziroma za približno 4 odstotke presegla ceno v primerjavi s cenovnim vrhom leta 2008 (2.660 €/m²). V Kranju se je povprečna cena stanovanj (1.830 €/m²) izenačila s tisto iz leta 2008, v Okolici Ljubljane (2.040 €/m²) je bila od cene leta 2008 (2.080 €/m²) nižja le še za 2 odstotka. V Mariboru so bile cene stanovanj leta 2018 (1.260 €/m²) v povprečju za 6 odstotkov nižje od cen leta 2008 (1.340 €/m²). Na vseh ostalih območjih države so bile povprečne cene stanovanj še daleč od rekordnih. V primerjavi z letom 2008 na primer v Kopru (2.320 €/m²) za okoli 8 odstotkov, v Celju (1.230 €/m²) za okoli 12 odstotkov, najdlje pa so bile na območju Obale brez Kopra (2.460 €/m²), kjer so bile v povprečju še vedno nižje za okoli 20 odstotkov.

Cene stanovanj so v obdobju od leta 2015 daleč najbolj zrasle v Ljubljani in so bile leta 2018 v primerjavi z letom 2015 že za okoli 36 odstotkov višje. Po rasti cen stanovanj v obdobju od leta 2015 do 2018 je sledil Koper. Povprečna cena rabljenega stanovanja v Kopru je bila lani v primerjavi z letom 2015 višja za 28 odstotkov, na območju okolice Ljubljane za 26 odstotkov, Novega mesta za 24 odstotkov, Maribora za 20 odstotkov, Celja za 17 odstotkov in Obale brez Kopra za 16 odstotkov.

Tudi v zadnjem letu je bila rast povprečne cene rabljenega stanovanja največja v Ljubljani, kjer je zrasla za okoli 15 odstotkov. Na območju Okolice Ljubljane je zrasla za 12 odstotkov, v Mariboru, Kopru in Novem mestu za okoli 10 odstotkov, v Celju za 8 odstotkov in na območju Obale brez Kopra za 6 odstotkov.

Na ostalih obravnavanih območjih so velikosti vzorcev prodanih stanovanj premajhne za natančnejše primerjave cen, so se pa po naših ocenah v primerjavi z letom 2015 cene zvišale za 10 do 20 odstotkov, v primerjavi z letom 2017 pa za 8 do 15 odstotkov.

Stanovanjske hiše ⁴

Zaradi razmeroma velike razpršenosti gradnje stanovanjskih hiš v Sloveniji je koncentracija njihovih prodaj v večjih urbanih središčih precej manjša kot za stanovanja v večstanovanjskih stavbah. Velikosti letnih vzorcev kupoprodaj hiš za analitična območja Kranj, Koper, Novo mesto, Murska Sobota, Nova Gorica, Krško in Brežice, Postojna, Sežana ter Slovenj Gradec so premajhne, da bi bile reprezentativne za analize ter primerjave ravni in gibanja cen. Za prikaz kazalnikov v poročilu smo zato izbrali le devet urbanih območij, kjer je bilo število evidentiranih kupoprodaj hiš v obdobju od leta 2015 do leta 2018 največje.

V izbranih analitičnih območjih je bilo v letih od 2015 do 2018 skupno evidentiranih okoli 40 odstotkov vseh kupoprodaj stanovanjskih hiš. Okoli 10 odstotkov kupoprodaj je bilo evidentiranih na območju Okolice Ljubljane, v Ljubljani okoli 9 odstotkov, v Okolici Maribora okoli 7 odstotkov, v Mariboru in v Okolici Celja po okoli 4 odstotke, v Okolici Kranja 3 odstotke in po približno 2 odstotka v Celju in na območju Obale brez Kopra.

PREGLEDNICA 8:

Povprečne cene in lastnosti prodanih stanovanjskih hiš, Slovenija, letno 2015–2018

SLOVENIJA

	2015	2016	2017	2018
Velikost vzorca	2.132	2.697	3.001	2.799
Povprečna pogodbeni cena (€)	108.000	113.000	116.000	125.000
Leto izgradnje (mediana)	1972	1973	1973	1974
Površina hiše (m ²)	153	155	160	163
Površina zemljišča (m ²)	900	910	900	910

V letih od 2015 do 2018 so cene hiš v Sloveniji naraščale počasneje kot cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah. Povprečna cena rabljene hiše s pripadajočim zemljiščem na ravni države je leta 2018 znašala 125.000 evrov in je bila za okoli 16 odstotkov višja kot leta 2015. V primerjavi z letom 2017 je zrasla za 8 odstotkov. V obravnavanem obdobju je bilo zaznati trend naraščanja velikosti prodanih hiš tako, da se je povprečna površina hiše leta 2018 v primerjavi z letom 2015 povečala za približno 7 odstotkov. Če to upoštevamo, je bila relativna sprememba cen hiš s pripadajočim zemljiščem realno še nekoliko manjša, kot to kaže primerjava povprečnih pogodbenih cen.

Najvišjo rast cen hiš na ravni države smo zabeležili v prvi polovici leta 2018, nato pa so se začele cene zniževati in so ob koncu leta 2018, za razliko od cen stanovanj, še vedno kazale trend rahlega padanja.

⁴ Za izračun kazalnikov so upoštevane kupoprodaje rabljenih samostojnih in vrstnih hiš ter dvojčkov, s pripadajočim zemljiščem, na prostem trgu in prostovoljnih javnih dražbah. Kot povprečne cene podajamo povprečne pogodbene cene hiš s pripadajočim zemljiščem, ker so cene na kvadratni meter hiše, zaradi velike raznovrstnosti glede na velikost prodanih hiš in pripadajočih zemljišč, lahko zavajajoče. Cene hiš s pripadajočim zemljiščem se tudi na trgu oblikujejo na enoto in ne na kvadratni meter hiše.

PREGLEDNICA 9:

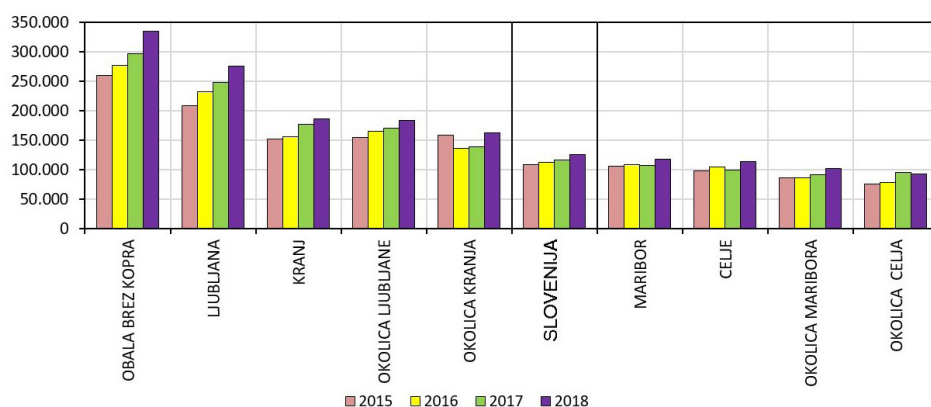
Povprečne cene in lastnosti prodanih stanovanjskih hiš, izbrana tržna analitična območja, letno 2015 – 2018

TRŽNO ANALITIČNO OBMOČJE	2015	2016	2017	2018
OKOLICA LJUBLJANE				
Velikost vzorca	230	275	311	274
Povprečna pogodbeni cena (€)	155.000	165.000	170.000	183.000
Leto izgradnje (mediana)	1982	1982	1980	1981
Površina hiše (m ²)	171	177	182	187
Površina zemljišča (m ²)	710	680	660	690
LJUBLJANA				
Velikost vzorca	221	259	258	218
Povprečna pogodbeni cena (€)	208.000	232.000	248.000	276.000
Leto izgradnje (mediana)	1970	1966	1968	1968
Površina hiše (m ²)	176	178	185	187
Površina zemljišča (m ²)	410	450	430	410
OKOLICA MARIBORA				
Velikost vzorca	123	184	205	187
Povprečna pogodbeni cena (€)	86.000	86.000	91.000	102.000
Leto izgradnje (mediana)	1978	1979	1986	1986
Površina hiše (m ²)	156	153	149	163
Površina zemljišča (m ²)	950	910	930	1040
MARIBOR				
Velikost vzorca	82	84	99	128
Povprečna pogodbeni cena (€)	106.000	108.000	107.000	118.000
Leto izgradnje (mediana)	1960	1965	1965	1963
Površina hiše (m ²)	157	163	151	166
Površina zemljišča (m ²)	510	490	480	520
OKOLICA CELJA				
Velikost vzorca	81	95	121	117
Povprečna pogodbeni cena (€)	76.000	78.000	95.000	93.000
Leto izgradnje (mediana)	1973	1972	1975	1975
Površina hiše (m ²)	147	152	160	165
Površina zemljišča (m ²)	1080	990	980	990
OKOLICA KRANJA				
Velikost vzorca	58	79	85	82
Povprečna pogodbeni cena (€)	158.000	136.000	139.000	163.000
Leto izgradnje (mediana)	1981	1976	1975	1980
Površina hiše (m ²)	186	171	169	189
Površina zemljišča (m ²)	650	690	680	680
OBALA BREZ KOPRA				
Velikost vzorca	42	65	55	57
Povprečna pogodbeni cena (€)	260.000	277.000	297.000	334.000
Leto izgradnje (mediana)	1972	1970	1974	1977
Površina hiše (m ²)	167	157	164	161
Površina zemljišča (m ²)	740	490	460	510
CELJE				
Velikost vzorca	41	42	49	46
Povprečna pogodbeni cena (€)	98.000	105.000	99.000	114.000
Leto izgradnje (mediana)	1963	1968	1960	1965
Površina hiše (m ²)	151	167	144	159
Površina zemljišča (m ²)	570	480	480	660
KRANJ				
Velikost vzorca	13	28	27	25
Povprečna pogodbeni cena (€)	152.000	156.000	177.000	186.000
Leto izgradnje (mediana)	1971	1965	1966	1963
Površina hiše (m ²)	176	190	222	184
Površina zemljišča (m ²)	430	490	540	610

V primerjavi z letom 2008, ko je bil v Sloveniji dosežen cenovni vrh, so bile cene hiš lani v povprečju še vedno nižje za 10 do 15 odstotkov. Cene hiš se še niso tako približale rekordnim vrednostim kot cene stanovanj, ker so v času krize padle bolj kot za stanovanja, po oživitvi nepremičninskega trga pa tudi počasneje naraščajo. Posebej viden je ta kontrast v Ljubljani, kjer so cene stanovanj v lanskem letu že dosegle novo rekordno vrednost, medtem ko so bile cene hiš v povprečju še vedno za četrtno nižje od tistih iz leta 2008.

SLIKA 9:

Povprečne cene stanovanjskih hiš s pripadajočim zemljiščem (v evrih), Slovenija skupno in izbrana tržna analitična območja, letno 2015–2018



Za razliko od stanovanj v večstanovanjskih stavbah cene stanovanjskih hiš ostajajo najvišje na Obali, kjer je povprečna cena leta 2018 krepko presegla 300.000 evrov. V primerjavi z letom 2015 je povprečna cena hiš na območju Obale brez Kopra zrasla za 28 odstotkov, v primerjavi z letom 2017 pa za okoli 12 odstotkov. Glede na raven cen sledi Ljubljana s povprečno ceno, ki je v letu 2018 znašala blizu 280.000 tisoč evrov. Cene hiš so v zadnjih treh letih najbolj zrasle prav v Ljubljani in sicer za približno tretjino, samo v zadnjem letu pa nekoliko več kot 10 odstotkov.

Na območju Okolice Ljubljane, ki v zadnjih letih velja za najbolj dejaven trg stanovanjskih hiš v državi, je bila povprečna cena hiše leta 2018 okoli 180.000 evrov, torej več kot tretjino nižja kot v glavnem mestu. V primerjavi z letom 2015 je bila višja za 17 odstotkov, v primerjavi z letom 2017 pa za 7 odstotkov.

Nad slovenskim povprečjem (125.000 evrov) so še cene hiš v Okolici Kranja, kjer je bila leta 2018 povprečna cena prek 160.000 evrov. V okolici Kranja so začele cene hiš močnejše naraščati šele v lanskem letu, tako da so v primerjavi z letom 2015 na tem območju zrasle najmanj med vsemi obravnavanimi območji.

Cene hiš v Mariboru in Celju ostajajo podobne in so v povprečju skoraj 60 odstotkov nižje od cen v Ljubljani. Povprečna cena hiše s pripadajočim zemljiščem v Mariboru je leta 2018 znašala blizu 120.000 evrov, v Celju pa blizu 115.000 evrov. V Mariboru se je povprečna cena v primerjavi z letom 2015 zvišala za 11 odstotkov, v Celju pa za 16 odstotkov. Pri tem je treba opomniti, da se je v letu 2018 tako v Mariboru kot v Celju povprečna površina prodanih hiš občutno povečala, zato je rast cen realno še manjša. Za obe mesti je tako značilno, da cene hiš rastejo počasneje od povprečja.

V okolici Maribora oziroma Celja so cene hiš v povprečju okoli 15 do 20 odstotkov nižje kot v Mariboru oziroma Celju. Pri tem je treba upoštevati, da je starostna in velikostna struktura prodanih hiš različna. Hiše, ki se prodajajo v okolici obeh mest so od 10 do 15 let novejša in imajo od 300 do 500 kvadratnih metrov večje pripadajoče zemljišče kot v mestih.

Garaže in parkirni prostori ⁵

Trg garaž in parkirnih mest v Sloveniji ima določene posebnosti. Garaže in parkirni prostori se prodajajo samostojno ali v paketu s stanovanji in hišami, katerim pripadajo. O samostojnem trgu garaž in parkirnih prostorov lahko govorimo le v največjih mestih, kjer obstaja za garaže tudi najemni trg. Ponudba za nakup garaž in parkirnih prostorov v večjih urbanih središčih, kjer prevladujejo starejše večstanovanjske stavbe, ki nimajo pripadajočih lastniških garaž oziroma parkirnih prostorov, zaradi kroničnega pomanjkanja parkirnih mest praktično nikjer ne dosega povpraševanja. Zaradi majhne ponudbe in stalnega povpraševanja po parkirnih prostorih za najem, so tržne cene garaž in parkirnih prostorov relativno visoke.

PREGLEDNICA 10:

Povprečne cene in lastnosti prodanih garaž in parkirnih prostorov, Slovenija, letno 2015–2018

SLOVENIJA	2015	2016	2017	2018
GARAŽE IN PARKIRNI PROSTORI SKUPAJ				
Velikost vzorca	851	847	846	886
Povprečna pogodbeni cena (€)	7.600	7.700	7.600	7.900
Uporabna površina (m ²)	14	14	14	14
Leto izgradnje (povprečje)	1984	1983	1984	1984
SAMOSTOJNE IN VRSTNE GARAŽE				
Velikost vzorca	349	320	350	354
Povprečna pogodbeni cena (€)	6.300	6.700	6.200	6.600
Uporabna površina (m ²)	15	15	15	15
Leto izgradnje (povprečje)	1973	1972	1975	1975
GARAŽE V GARAŽNIH HIŠAH				
Velikost vzorca	362	373	332	356
Povprečna pogodbeni cena (€)	8.600	8.500	9.100	8.900
Uporabna površina (m ²)	14	14	13	13
Leto izgradnje (povprečje)	1987	1984	1985	1984
PARKIRNI PROSTORI V GARAŽNIH HIŠAH				
Velikost vzorca	140	154	164	176
Povprečna pogodbeni cena (€)	7.900	7.600	7.500	8.200
Uporabna površina (m ²)	14	13	13	13
Leto izgradnje (povprečje)	2000	2002	2003	2003

Povprečna starost in velikost prodanih garaž in parkirnih prostorov sta pogojeni z obstoječim fondom. Večina samostojnih in vrstnih garaž ter garaž v prvih stanovanjskih garažnih hišah, imenovanih »tripleks« (v glavnem v Ljubljani in Mariboru), je bila zgrajena do sredine osemdesetih let prejšnjega stoletja. Koncem devetdesetih let je nato začela v mestih prevladovati gradnja zaprtih garaž in parkirnih prostorov v skupnih garažah oziroma garažnih hišah, pripadajočih večjim stanovanjskim kompleksom.

⁵ Za izračun kazalnikov so upoštevane kupoprodaje novih in rabljenih samostojnih in vrstnih garaž ter zaprtih garaž in parkirnih prostorov v skupnih garažah oziroma garažnih hišah, na prostem trgu in prostovoljnih javnih dražbah. Parkirnih mest na prostem zaradi zanemarljivega števila evidentiranih kupoprodaj v statistikah ne upoštevamo. Pri kupoprodajah novih garaž ali parkirnih prostorov so upoštevane cene z DDV. Kot povprečne cene podajamo povprečne pogodbene cene garaž oziroma parkirnih prostorov, ker se tudi cene na trgu oblikujejo na enoto in ne na kvadratni meter.

V zadnjih treh letih se povprečna starost in velikost prodanih garaž in parkirnih prostorov na ravni države nista bistveno spremenili. Zelo malo se je spreminjala tudi struktura po vrsti prodanih garaž in parkirnih prostorov. V povprečju se je letno prodalo 40 odstotkov samostojnih in vrstnih garaž ter garaž v skupnih garažah oziroma garažnih hišah (kamor prištevamo tudi prej omenjene »triplekse«), in okoli 20 odstotkov parkirni prostorov v skupnih garažah oziroma garažnih hišah.

Povprečna cena garaž in parkirnih prostorov na ravni države je v letu 2018 znašala malo pod 8.000 evrov. V povprečju so v letu 2018, na račun zaprtih garaž v skupnih garažah novejših stanovanjskih stavb, dosegale najvišje cene garaže v skupnih garažah oziroma garažnih hišah (okoli 8.900 evrov). Sledili so jim parkirni prostori v skupnih garažah oziroma garažnih hišah s povprečno ceno okoli 8.200 evrov. Najmanj so v povprečju stale (okoli 6.600 evrov) samostojne in vrstne garaže (njihovo povprečno leto zgraditve je bilo 1975).

Na ravni države je bilo po stagnaciji cen v letih 2016 in 2017 v letu 2018 zaznati trend rasti garaž in parkirnih prostorov. Najmočnejši trend rasti cen kažejo zaprte garaže in parkirna mesta v skupnih garažah novejših stanovanjskih stavb, kar je posledica presežnega povpraševanja. Rast cen garaž in parkirnih prostorov v zadnjih treh letih je bila bistveno manjša od rasti cen stanovanj in hiš, saj se je povprečna cena garaž in parkirnih prostorov od leta 2015 zvišala le za okoli 5 odstotkov.

PREGLEDNICA 11:

Povprečne cene in lastnosti prodanih garaž in parkirnih prostorov
skupno, največja slovenska mesta, letno 2015–2018

TRŽNO ANALITIČNO OBMOČJE	2015	2016	2017	2018
LJUBLJANA				
Velikost vzorca	348	379	331	344
Povprečna pogodbeni cena (€)	9.900	10.000	10.100	10.500
Uporabna površina (m ²)	14	13	13	13
Leto izgradnje (povprečje)	1983	1981	1982	1983
MARIBOR				
Velikost vzorca	120	140	119	125
Povprečna pogodbeni cena (€)	5.500	5.500	5.500	5.900
Uporabna površina (m ²)	15	15	14	14
Leto izgradnje (povprečje)	1986	1991	1989	1985
KRANJ				
Velikost vzorca	31	26	29	49
Povprečna pogodbeni cena (€)	9.400	9.000	9.800	8.900
Uporabna površina (m ²)	13	13	13	13
Leto izgradnje (povprečje)	1984	1975	1974	1991
CELJE				
Velikost vzorca	24	26	30	37
Povprečna pogodbeni cena (€)	5.800	5.600	5.600	5.800
Uporabna površina (m ²)	14	14	14	14
Leto izgradnje (povprečje)	1984	1982	1982	1981
KOPER				
Velikost vzorca	13	7	4	10
Povprečna pogodbeni cena (€)	8.500	8.700	10.300	10.400
Uporabna površina (m ²)	15	13	14	14
Leto izgradnje (povprečje)	1993	1992	1993	1976

Za prikaz podatkov o kupoprodajah garaž in parkirnih prostorov smo izbrali pet največjih slovenskih mest. Podatki za Kranj, Celje in Koper so zaradi premajhnih vzorcev izključno statistično informativne narave.

V zadnjih štirih letih je bilo v povprečju v Ljubljani evidentiranih več kot 40 odstotkov vseh kupoprodaj garaž in parkirnih prostorov v Sloveniji. V Mariboru jih je bilo okoli 15 odstotkov, v Kranju okoli 4 odstotke, v Celju okoli 3 odstotke in v Kopru okoli en odstotek.

Tako kot to velja za stanovanjske nepremičnine so cene garaž in parkirnih prostorov najvišje v Ljubljani in Kopru. V Mariboru in Celju so cene garaž in parkirnih prostorov za okoli 45 odstotkov nižje kot v glavnem mestu.

PREGLEDNICA 12:

Povprečne pogodbene cene in lastnosti prodanih garaž in parkirnih prostorov po vrstah, Ljubljana in Maribor, letno 2015–2018

TRŽNO ANALITIČNO OBMOČJE	2015	2016	2017	2018
LJUBLJANA				
SAMOSTOJNE IN VRSTNE GARAŽE				
Velikost vzorca	92	90	77	69
Povprečna pogodbena cena (€)	9.500	9.900	9.300	10.500
Uporabna površina (m ²)	14	15	14	14
Leto izgradnje (povprečje)	1970	1967	1972	1971
GARAŽE V GARAŽNIH HIŠAH				
Velikost vzorca	207	234	212	227
Povprečna pogodbena cena (€)	10.000	9.800	10.200	10.300
Uporabna površina (m ²)	13	13	13	13
Leto izgradnje (povprečje)	1986	1981	1983	1983
PARKIRNI PROSTORI V GARAŽNIH HIŠAH				
Velikost vzorca	49	55	42	48
Povprečna pogodbena cena (€)	10.200	10.900	11.000	11.400
Uporabna površina (m ²)	14	13	13	13
Leto izgradnje (povprečje)	1997	2001	1998	1999
MARIBOR				
SAMOSTOJNE IN VRSTNE GARAŽE				
Velikost vzorca	52	47	53	63
Povprečna pogodbena cena (€)	5.200	5.700	5.500	5.900
Uporabna površina (m ²)	15	15	15	15
Leto izgradnje (povprečje)	1972	1972	1976	1975
GARAŽE V GARAŽNIH HIŠAH				
Velikost vzorca	36	45	20	40
Povprečna pogodbena cena (€)	6.300	5.800	6.700	5.400
Uporabna površina (m ²)	15	15	13	13
Leto izgradnje (povprečje)	1998	2001	1993	1994
PARKIRNI PROSTORI V GARAŽNIH HIŠAH				
Velikost vzorca	32	48	46	22
Povprečna pogodbena cena (€)	5.100	5.100	4.900	6.500
Uporabna površina (m ²)	13	14	14	14
Leto izgradnje (povprečje)	1997	2001	2003	1999

Glede na število realiziranih kupoprodaj predstavljata edina res razvita trga z garažami in parkirnimi prostori Ljubljana in Maribor. Za obe mesti je zaradi kroničnega pomanjkanja parkirnih mest v predelih s starejšimi večstanovanjskimi stavbami in posledično velikega povpraševanja značilen tudi razvit najemni trg garaž in parkirnih prostorov.

Povprečna cena garaž in parkirnih mest v Ljubljani je leta 2018 znašala 10.500 evrov in je bila v primerjavi z letom 2017 višja za okoli 4 odstotke. V primerjavi z letom 2015 se je zvišala za okoli 6 odstotkov. Skoraj dve tretjini vseh kupoprodaj garaž in parkirnih prostorov v Ljubljani so od začetka leta 2015 naprej predstavljale kupoprodaje garaž v garažnih hišah, skoraj četrtino pa kupoprodaje samostojnih in vrstnih nadzemnih garaž.

V Mariboru so cene garaž in parkirnih prostorov v letih od 2015 do 2017 mirovale, leta 2018 pa se je povprečna cena v primerjavi z letom 2017 zvišala za 7 odstotkov. V letih od 2015 do 2018 se je v Mariboru v povprečju prodalo okoli 40 odstotkov samostojnih in vrstnih garaž ter po okoli 30 odstotkov garaž in parkirnih prostorov v garažnih hišah.

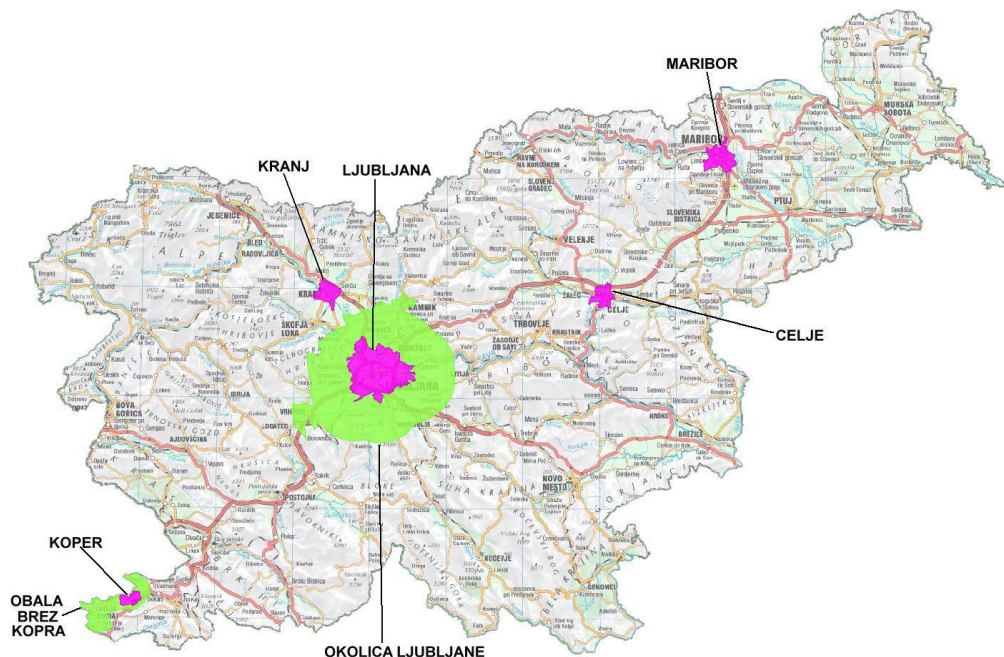
Tako v Ljubljani kot v Mariboru dosegajo v povprečju najvišje cene parkirni prostori v garažnih hišah. Razlog je, da parkirne prostore v garažnih hišah predstavljajo izključno parkirni prostori v skupnih garažah novejših stanovanjskih stavb. V kategorijo garaž v garažnih hišah pa poleg zaprtih garaž v skupnih garažah novejših stanovanjskih stavb, ki so sicer relativno najdražje sodijo tudi garaže v »tripleksih«, ki zaradi svoje starosti in manjše funkcionalnosti znižujejo skupno povprečno ceno.

TRG POSLOVNIH NEPREMIČNIN

V Sloveniji je število kupoprodaj poslovnih nepremičnin na prostem trgu razmeroma majhno. Trgi pisarniških prostorov, še bolj pa trgovskih, storitvenih in gostinskih lokalov so sorazmerno majhni in skoncentrirani na središča največjih mest in večje trgovsko poslovne centre. Poslovni subjekti v veliki meri rešujejo vprašanje prostorov za opravljanje svoje poslovne dejavnosti tudi z najemom, posebej v času gospodarske prosperitete pa tudi z gradnjo lastnih poslovnih prostorov. Pogosto, predvsem v kriznih časih, poslovne nepremičnine zamenjajo lastnika s kupoprodajami in prevzemi podjetij, ki so lastniki teh nepremičnin.

V poročilu po izbranih tržnih analitičnih območjih analiziramo in podajamo podatke o trgu pisarn in lokalov. Ostalih skupin poslovnih nepremičnin, kot so industrijske nepremičnine, turistične nepremičnine in posebne nepremičnine v poročilu ne obravnavamo, ker se na prosto-konkurenčnem trgu praktično ne pojavljajo.

SLIKA 10:
Izbrana tržna analitična območja
za lokale in pisarne



Tržna analitična območja za poslovne nepremičnine smo izbrali glede na dejavnost trga ter podobne značilnosti tržne ponudbe in povpraševanja po poslovnih nepremičninah na določenem območju. Predstavlja jih pet največjih slovenskih mest, Okolice Ljubljane in Obala brez Kopra. Njihove meje so enake mejam ustreznih analitičnih območij za stanovanjske nepremičnine in zemljišča za gradnjo stavb.

Pisarne ⁶

Slovenski trg pisarniških prostorov je razmeroma majhen in skoncentriran na središča oziroma poslovne cone največjih mest. Za kupoprodajni trg pisarn je značilna tudi močna konkurenca najemnega trga, saj najem pisarn gospodarskim subjektom omogoča večjo poslovno prilagodljivost kot investiranje v lastne prostore.

Novogradenj poslovnih stavb s pisarnami za prodajo ali oddajo na trgu v Sloveniji praktično ni že od začetka nepremičninske krize v letu 2008. Novih poslovnih stavb, razen tistih, ki jih gradijo podjetja za lastno uporabo, zaenkrat tudi še ni v načrtih investorjev.

PREGLEDNICA 13:

Povprečne cene in lastnosti prodanih pisarn, Slovenija, letno 2015 2018

SLOVENIJA				
	2015	2016	2017	2018
Velikost vzorca	289	303	372	323
Povprečna cena (€/m ²)	1.140	1.080	1.180	1.190
Leto izgradnje (mediana)	1983	1980	1980	1980
Uporabna površina (m ²)	125	140	170	135

Trgovanje s pisarniški prostori na ravni države se je izrazito povečalo leta 2017, nato pa v lanskem letu prvič po oživitvi trga leta 2014 upadlo. V zadnjih treh letih je bil prisoten trend rasti cen pisarniških prostorov, cene pa so zrasle bistveno manj kot cene stanovanjskih nepremičnin. V primerjavi z letom 2015 je bila povprečna cena pisarne leta 2018 višja za manj kot 5 odstotkov, v primerjavi z letom 2017 pa se praktično ni spremenila.

Na izbranih analitičnih območjih je bilo skupno realiziranih več kot 60 odstotkov vseh kupoprodaj pisarn, ki so bile v Sloveniji v zadnjih štirih letih izvedene na prostem trgu. Okoli tretjino vseh kupoprodaj je bilo realiziranih v Ljubljani, približno 10 odstotkov v Mariboru, 8 odstotkov v Kopru, ki je bil glede na svojo velikost v tem času relativno najbolj dejaven trg v državi, v Celju 4 odstotke, v okolici Ljubljane in na Obali brez Kopra po 3 odstotke ter v Kranju 2 odstotka.

⁶ Za izračun kazalnikov so upoštevale kupoprodaje pisarniških prostorov, prostorov za poslovanje s strankami in zdravstvenih ordinacij na prostem trgu in prostovoljnih javnih dražbah. Pri kupoprodajah na primarnem trgu so upoštevale cene z DDV, pri kupoprodajah na sekundarnem trgu pa cene brez DDV.

PREGLEDNICA 14:

Povprečne cene in lastnosti prodanih pisarn, izbrana tržna analitična območja, letno 2015 – 2018

TRŽNO ANALITIČNO OBMOČJE	2015	2016	2017	2018
LJUBLJANA				
Velikost vzorca	110	95	118	94
Povprečna cena (€/m ²)	1.370	1.450	1.630	1.580
Leto izgradnje (mediana)	1980	1979	1979	1979
Uporabna površina (m ²)	170	200	255	200
MARIBOR				
Velikost vzorca	23	31	37	37
Povprečna cena (€/m ²)	880	540	700	660
Leto izgradnje (mediana)	1989	1968	1964	1980
Uporabna površina (m ²)	80	180	130	165
KOPER				
Velikost vzorca	22	31	32	20
Povprečna cena (€/m ²)	1.420	1.390	1.520	1.450
Leto izgradnje (mediana)	1992	1990	1984	1980
Uporabna površina (m ²)	110	85	90	205
CELJE				
Velikost vzorca	10	15	11	12
Povprečna cena (€/m ²)	760	710	590	640
Leto izgradnje (mediana)	1994	1978	1995	1980
Uporabna površina (m ²)	70	105	215	115
OBALA BREZ KOPRA				
Velikost vzorca	9	8	15	11
Povprečna cena (€/m ²)	1.510	1.320	1.310	1.650
Leto izgradnje (mediana)	1988	1985	1996	2017
Uporabna površina (m ²)	40	130	60	75
OKOLICA LJUBLJANE				
Velikost vzorca	9	10	12	10
Povprečna cena (€/m ²)	1.050	940	910	1.110
Leto izgradnje (mediana)	1999	1995	1982	1996
Uporabna površina (m ²)	75	120	110	225
KRANJ				
Velikost vzorca	5	4	6	8
Povprečna cena (€/m ²)	980	1.030	770	1.590
Leto izgradnje (mediana)	1977	1938	1968	1982
Uporabna površina (m ²)	100	55	360	60

Raven cen pisarniških prostorov po območjih je praviloma v močni korelaciji z ravno cen stanovanjskih nepremičnin. Najvišja je tako raven cen pisarn v Ljubljani, sledijo pa cene pisarn v Kopru in obalnih krajih. V Mariboru, ki je sicer drugo največje poslovno središče v državi, so cene pisarn, podobno kot cene stanovanj, v povprečju za več kot polovico nižje kot v Ljubljani.

V Ljubljani je bilo, v nasprotju s preostankom Slovenije, v obdobju od leta 2015 zaznati razmeroma močan trend rasti cen pisarn. Podobno kot cene stanovanj so tudi cene pisarn najbolj zrasle prav v glavnem mestu, le da je bila rast le-teh bistveno manjša kot za stanovanja. Povprečna cena pisarniških prostorov v Ljubljani je bila leta 2018 za 15 odstotkov višja kot leta 2015, s tem da se velikostna in starostna struktura prodanih prostorov ni bistveno spremenila.

Na ostalih analitičnih območjih, vključno z Mariborom, so velikosti vzorcev premajhne, da bi omogočale vsebinske analize cen in njihovo primerjavo. Podani podatki so zato izključno statistično informativne narave.

Lokali ⁷

Zaradi raznovrstnosti lokalov je njihov trg zelo razdrobljen, saj vsaka vrsta lokalov glede na dejavnost, kateri je namenjena, praktično predstavlja svoj podtrg.

Trgi trgovskih, storitvenih in gostinskih lokalov v Sloveniji so skoncentrirani na velike trgovske centre in središča večjih mest. Tako kot kupoprodajni trg pisarniških prostorov, ima tudi trg vseh vrst lokalov močno konkurenco v najemnem trgu.

Slovenski trg lokalov v zadnjih letih zaznamujejo predvsem prodaje in prevzemi nakupovalnih središč, ki predstavljajo največji najemni fond lokalov v državi. Po ocenah je v letih 2017 in 2018 zamenjalo lastnika okoli 25 nakupovalnih središč po Sloveniji.

Kljub že sedaj (pre)velikemu številu nakupovalnih središč, ki je značilno za Slovenijo, se načrtujejo nova. V Ljubljani v Šiški je v gradnji Sparov nakupovalni center, ki naj bil dokončan v letu 2019. V prihodnosti je načrtovano še dokončanje trgovskega središča v športnem kompleksu v Stožicah, ki je lani dobilo novega lastnika, in gradnja nakupovalnega središča v okviru prenove bežigrskega stadiona.

PREGLEDNICA 15:

Povprečne cene in lastnosti prodanih lokalov, Slovenija, letno 2015–2018

SLOVENIJA

	2015	2016	2017	2018
Velikost vzorca	264	272	326	308
Povprečna cena (€/m ²)	1.200	980	1.240	960
Leto izgradnje (mediana)	1982	1982	1986	1988
Uporabna površina (m ²)	125	125	110	125

Ne glede na še preliminarne podatke za leto 2018, za lokale kaže, tako kot za ostale poslovne in stanovanjske nepremičnine, da se je obseg trgovanja po obdobju rasti, ki smo mu bili priča po koncu krize, lani zmanjšal.

Kljub nihanju povprečnih cen, ki je predvsem posledica sprememb v strukturi prodanih lokalov glede na njihov namen in mikro lokacijo, ocenjujemo da je bil, za razliko od stanovanjskih nepremičnin in pisarn, v zadnjih štirih letih za lokale na splošno prisoten rahel trend padanja cen.

⁷ Za izračun kazalnikov so upoštewane kupoprodaje trgovskih, storitvenih in gostinskih lokalov na prostem trgu in prostovoljnih javnih dražbah. Pri kupoprodajah na primarnem trgu so upoštewane cene z DDV, pri kupoprodajah na sekundarnem trgu pa cene brez DDV.

Podobno kot za pisarne je bilo tudi za lokale v izbranih analitičnih območjih v zadnjih štirih letih realiziranih okoli 60 odstotkov vseh kupoprodaj v državi. S tem, da je razpršenost lokalov izven večjih mest še večja kot za pisarne. V Ljubljani je bila realizirana tretjina vseh kupoprodaj lokalov v državi, v Mariboru 9 odstotkov, v Okolici Ljubljane 6 odstotkov, na Obali brez Kopra 5 odstotkov, v Celju 4 odstotke, v Kopru 3 odstotke in v Kranju 1 odstotek.

PREGLEDNICA 16:

Povprečne cene in lastnosti prodanih lokalov,
izbrana analitična območja, letno 2015–2018

TRŽNO ANALITIČNO OBMOČJE	2015	2016	2017	2018
LJUBLJANA				
Velikost vzorca	81	67	116	101
Povprečna cena (€/m ²)	1.930	1.550	2.230	1.830
Leto izgradnje (mediana)	1986	1988	1986	1989
Uporabna površina (m ²)	85	95	80	70
OKOLICA LJUBLJANE				
Velikost vzorca	11	14	24	26
Povprečna cena (€/m ²)	1.270	1.180	1.000	960
Leto izgradnje (mediana)	1982	1993	1989	1982
Uporabna površina (m ²)	100	165	130	95
MARIBOR				
Velikost vzorca	34	18	29	23
Povprečna cena (€/m ²)	980	660	880	1.310
Leto izgradnje (mediana)	1992	1980	1984	1986
Uporabna površina (m ²)	85	150	80	60
CELJE				
Velikost vzorca	5	15	17	11
Povprečna cena (€/m ²)	860	840	600	730
Leto izgradnje (mediana)	1995	1991	1991	1976
Uporabna površina (m ²)	50	140	105	160
KOPER				
Velikost vzorca	9	11	12	8
Povprečna cena (€/m ²)	1.430	1.700	1.260	1.660
Leto izgradnje (mediana)	1980	1960	1990	1925
Uporabna površina (m ²)	95	90	90	40
OBALA BREZ KOPRA				
Velikost vzorca	14	18	16	7
Povprečna cena (€/m ²)	1.890	1.670	1.240	2.410
Leto izgradnje (mediana)	1980	1980	1980	1986
Uporabna površina (m ²)	95	60	225	85
KRANJ				
Velikost vzorca	2	5	6	2
Povprečna cena (€/m ²)	1.000	1.010	1.030	1.300
Leto izgradnje (mediana)	1932	1960	1977	1948
Uporabna površina (m ²)	185	165	115	20

Raven cen lokalov je najvišja v Ljubljani in v obalnih turističnih krajih. Cene lokalov v Mariboru za Ljubljano v povprečju zaostajajo nekoliko manj, kot to velja za cene stanovanj in pisarn.

V Ljubljani je kljub nihanju povprečne cene zaradi sprememb v vrsti in strukturi prodanih lokalov zaznati trend padanja cen lokalov. Na ostalih analitičnih območjih so velikosti vzorcev premajhne, da bi omogočale reprezentativne analize cen oziroma njihovih trendov. Zato so podani podatki izključno statistično informativne narave.

TRG ZEMLJIŠČ

Trg zemljišč se glede na namensko rabo nezazidanih zemljišč deli na trg zemljišč za gradnjo, trg kmetijskih zemljišč in trg gozdnih zemljišč. Največji je trg zemljišč za gradnjo stavb, ki vrednostno v povprečju predstavlja okoli 12 odstotkov letnega prometa z vsemi nepremičninami, medtem ko predstavljata trga kmetijskih in gozdnih zemljišč skupaj okoli 3 odstotke prometa.

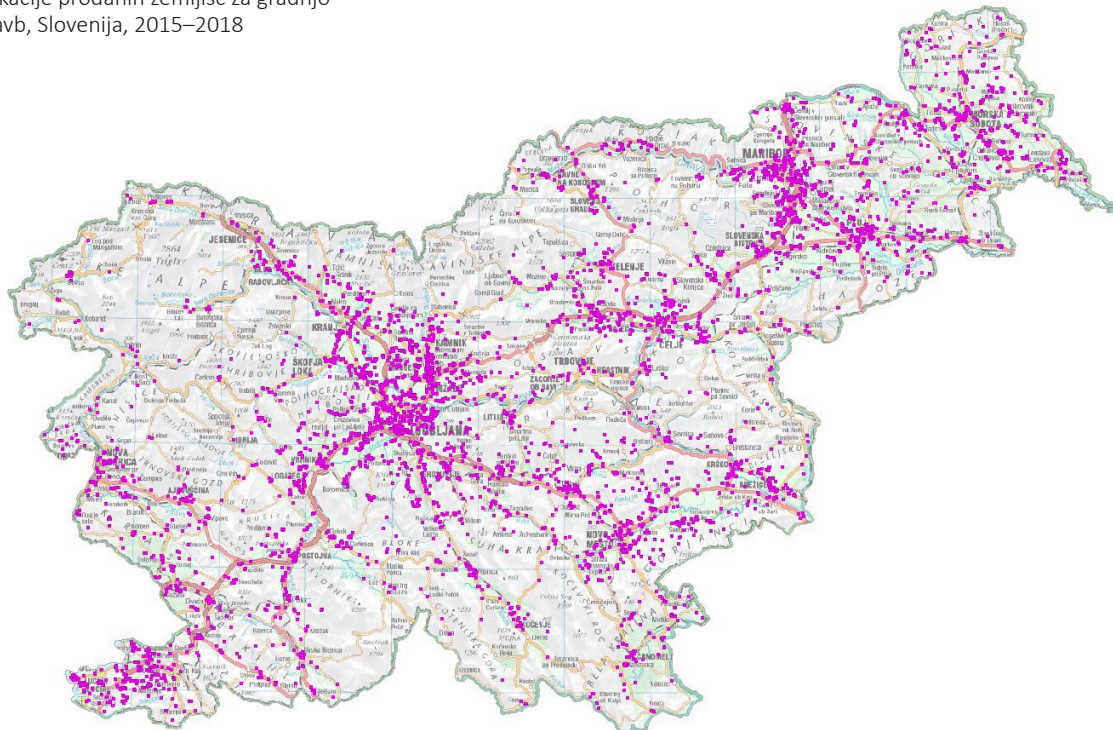
Zemljišča za gradnjo stavb ⁸

Zemljišča za gradnjo stavb v poročilu obravnavamo po enakih tržnih analitičnih območjih kot stanovanjske nepremičnine. Trgovanje z zemljišči za gradnjo stavb je namreč tesno povezano s trgom stanovanjskih nepremičnin, saj skoraj 90 odstotkov kupoprodaj nezazidanih stavbnih zemljišč predstavljajo zemljišča za individualno gradnjo družinskih hiš in večstanovanjskih stavb.

Za kupoprodaje zemljišč za gradnjo je tako kot za kupoprodaje stanovanjskih hiš značilna velika razpršenost. Razlog je povpraševanje po zemljiščih za gradnjo družinskih hiš, ki se zaradi majhne ponudbe in visokih cen ustreznih zemljišč v večjih mestih vse bolj seli na njihovo obrobje oziroma na primestna območja.

SLIKA 11:

Lokacije prodanih zemljišč za gradnjo stavb, Slovenija, 2015–2018



⁸ Za izračun kazalnikov so upoštevali kupoprodaje nezazidanih zemljišč za gradnjo stanovanjskih hiš, večstanovanjskih stavb, poslovnih in industrijskih stavb, na prostem trgu in prostovoljnih javnih dražbah, ne glede na komunalno opremljenost in pravno-upravni status.

PREGLEDNICA 17:

Povprečne cene in površine prodanih zemljišč za gradnjo stavb, Slovenija, letno 2015–2018

SLOVENIJA	2015	2016	2017	2018
Velikost vzorca	1.240	1.565	1.858	1.705
Povprečna cena (€/m ²)	46	64	53	59
Povprečna površina zemljišča (m ²)	1.120	1.380	1.440	1.430

Zaradi sprememb v povprečni velikosti prodanih zemljišč in dejstva, da cene na kvadratni meter z velikostjo zemljišča padajo, povprečne cene med leti precej nihajo.

Relativno najdražja so sicer zemljišča za gradnjo večstanovanjskih stavb, ki omogočajo največjo pozidavo glede na število stanovanjskih enot. Povprečna cena le-teh je v zadnjih štirih letih na ravni države znašala okoli 200 €/m². Po višini cen sledijo zemljišča za gradnjo poslovnih nepremičnin s povprečno ceno okoli 100 €/m² in nato zemljišča za gradnjo stanovanjskih hiš z okoli 50 €/m². Najcenejša so zemljišča za gradnjo industrijskih objektov, katerih cena se je v zadnjih letih gibala okoli 35 €/m².

Za prikaz statističnih kazalnikov o kupoprodajah zazidljivih zemljišč smo izbrali sedem mestnih in primestnih tržnih analitičnih območij, kjer smo v preteklih štirih letih evidentirali največ kupoprodaj.

PREGLEDNICA 18:

Povprečne cene in površine prodanih zemljišč za gradnjo stavb, izbrana tržna analitična območja, letno 2015–2018

TRŽNO ANALITIČNO OBMOČJE	2015	2016	2017	2018
OKOLICA LJUBLJANE				
Velikost vzorca	145	225	278	228
Povprečna cena (€/m ²)	82	79	69	90
Povprečna površina zemljišča (m ²)	870	1.140	1.510	1.070
OKOLICA MARIBORA				
Velikost vzorca	73	99	127	149
Povprečna cena (€/m ²)	33	35	40	35
Povprečna površina zemljišča (m ²)	1.030	1.070	1.130	990
LJUBLJANA				
Velikost vzorca	57	89	94	130
Povprečna cena (€/m ²)	200	240	255	221
Povprečna površina zemljišča (m ²)	900	2.580	1.130	1.480
OKOLICA CELJA				
Velikost vzorca	45	49	73	65
Povprečna cena (€/m ²)	36	33	34	27
Povprečna površina zemljišča (m ²)	940	2.340	2.960	2.290
OKOLICA KRANJA				
Velikost vzorca	44	46	61	55
Povprečna cena (€/m ²)	106	90	96	76
Povprečna površina zemljišča (m ²)	810	2.080	1.500	2.820
MARIBOR				
Velikost vzorca	20	41	30	34
Povprečna cena (€/m ²)	73	76	68	83
Povprečna površina zemljišča (m ²)	1.500	590	2.080	760
OBALA BREZ KOPRA				
Velikost vzorca	18	33	51	16
Povprečna cena (€/m ²)	142	78	109	160
Povprečna površina zemljišča (m ²)	840	1.490	980	1.160

V letih od 2015 do 2018 smo v izbranih sedmih analitičnih območjih evidentirali okoli 40 odstotkov vseh kupoprodaj zemljišč za gradnjo stavb v Sloveniji. V Okolici Ljubljane je bilo evidentiranih okoli 15 odstotkov vseh kupoprodaj, med 5 in 10 odstotki pa v okolici Maribora in v Ljubljani.

Najvišje cene zazidljivih zemljišč so v glavnem mestu, kjer po obratu cen stanovanjskih nepremičnin povpraševanje po zazidljivih zemljiščih močno presega ponudbo. Sledijo cene na Obali, kjer povprečno ceno dvigujejo nakupi zemljišč za gradnjo stavb za turistične in počitniške namene, povpraševanje pa prav tako močno presega ponudbo. Cene zazidljivih zemljišč v okolici največjih mest so vsaj za polovico nižje kot v mestih. Z oddaljenostjo od večjih mest cene zemljišč hitro padajo.

Kmetijska zemljišča ⁹

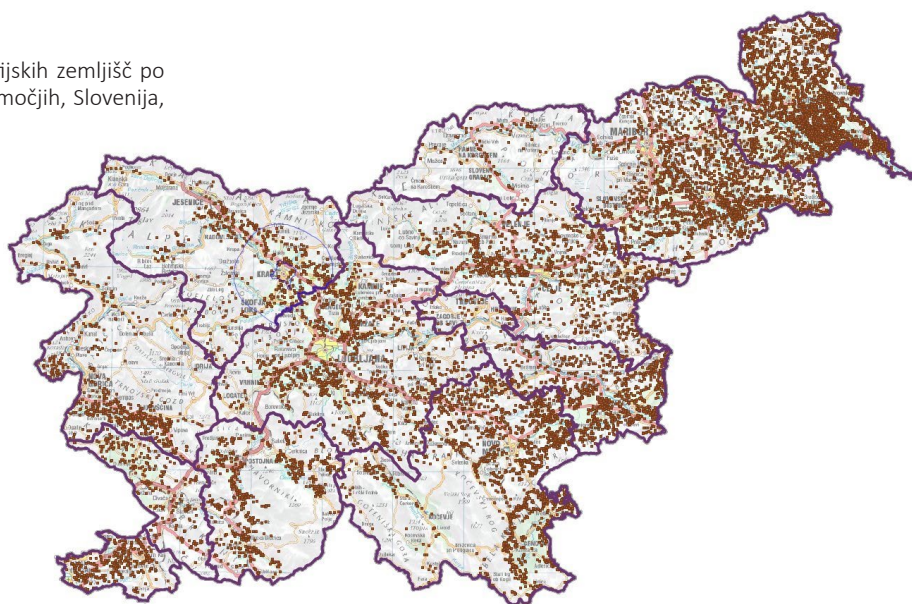
Kmetijska zemljišča pokrivajo okoli 35 odstotkov površine Slovenije in vrednostno predstavljajo okoli 6 odstotkov slovenskega nepremičninskega fonda.

Trg kmetijskih zemljišč je v Sloveniji delno reguliran, saj zakonodaja zanje določa javno objavo prodajnih ponudb in predkupno pravico subjektov s statusom kmeta. Na tak način se omejuje nakupe kupcev, ki ne opravljajo kmetijske dejavnosti in kmetijskih zemljišč ne kupujejo za njihovo osnovno rabo, temveč za druge, bodisi špekulativne, naložbene ali rekreativne namene in so za njih pripravljeni plačati tudi višjo ceno. Taka regulacija omogoča konkurenco kmetov za kmetijska zemljišča, ki se bodo kot taka tudi dejansko uporabljala.

Kmetijska zemljišča v poročilu obravnavamo po regionalnih analitičnih območjih. Na povpraševanje in ponudbo na trgu kmetijskih zemljišč namreč najbolj vplivajo regionalni, naravno pogojeni dejavniki, kot so mikroklima, konfiguracija terena, kakovost prsti in podobno.

SLIKA 12:

Lokacije kupoprodaj kmetijskih zemljišč po regionalnih analitičnih območjih, Slovenija, 2015–2018



⁹ Za izračun kazalnikov so upoštewane kupoprodaje kmetijskih zemljišč brez trajnih nasadov, na prostem trgu in prostovoljnih javnih dražbah.

Geografska razporeditev prodaj kmetijskih zemljišč ustreza razporeditvi fonda kmetijskih zemljišč po regionalnih območjih.

Največ kupoprodaj kmetijskih zemljišč se izvede na Pomurskem območju, kjer je gostota kmetijskih zemljišč največja in tudi sicer predstavlja najbolj agrarno območje v državi. V obdobju od leta 2015 do 2018 smo na Pomurskem območju evidentirali v povprečju 25 odstotkov vseh transakcij s kmetijskimi zemljišči. Sledila sta Štajersko in Dolenjsko območje s približno 15-odstotnim deležem vseh kupoprodaj. Blizu desetih odstotkov kupoprodaj smo evidentirali na Osrednjeslovenskem območju, na Savinjskem območju in Posavskem območju, na Goriškem območju pa okoli 5 odstotkov. Razmeroma velika gostota kupoprodaj kmetijskih zemljišč je glede na majhnost območja tudi na Obalnem območju, medtem ko je obseg kupoprodaj na ostalih regionalnih območjih razmeroma skromen.

PREGLEDNICA 19:

Povprečne cene in površine prodanih kmetijskih zemljišč brez trajnih nasadov, Slovenija, letno 2015–2018

SLOVENIJA

	2015	2016	2017	2018
Velikost vzorca	2.947	2.921	3.043	2.758
Povprečna cena (€/m ²)	1,41	1,44	1,51	1,46
Povprečna površina zemljišča (m ²)	5.200	5.200	5.400	5.600

Povprečna cena kmetijskega zemljišča leta 2018 je bila na ravni države blizu 1,5 evra na kvadratni meter in je v zadnjem letu kazala rahel trend znižanja. Nasplošno je sicer od leta 2015 prisoten trend zmerne rasti cen kmetijskih zemljišč, ki ga gre pripisati predvsem ugodnim splošnim gospodarskim okoliščinam. Po rekordnem številu kupoprodaj kmetijskih zemljišč leta 2017 je to leta 2018 opazno upadlo.

PREGLEDNICA 20:

Povprečne cene in površine prodanih kmetijskih zemljišč brez trajnih nasadov, regionalna analitična območja, letno 2015–2018

REGIONALNO ANALITIČNO OBMOČJE	2015	2016	2017	2018
POMURSKO OBMOČJE				
Velikost vzorca	802	716	732	701
Povprečna cena (€/m ²)	1,03	1,03	1,06	1,19
Povprečna površina zemljišča (m ²)	5.200	5.700	5.200	5.200
ŠTAJERSKO OBMOČJE				
Velikost vzorca	491	482	506	444
Povprečna cena (€/m ²)	1,46	1,47	1,48	1,59
Povprečna površina zemljišča (m ²)	6.800	7.000	7.000	7.000
DOLENJSKO OBMOČJE				
Velikost vzorca	446	481	444	373
Povprečna cena (€/m ²)	1,18	1,17	1,20	1,15
Povprečna površina zemljišča (m ²)	4.000	4.200	4.200	4.400
OSREDNJE SLOVENSKO OBMOČJE				
Velikost vzorca	223	263	271	283
Povprečna cena (€/m ²)	2,06	2,06	1,97	1,93
Povprečna površina zemljišča (m ²)	5.700	6.100	6.600	6.100
SAVINJSKO OBMOČJE				
Velikost vzorca	249	223	263	267
Povprečna cena (€/m ²)	1,63	1,60	1,66	1,63
Povprečna površina zemljišča (m ²)	4.900	4.900	5.900	5.300
POSAVSKO OBMOČJE				
Velikost vzorca	258	225	244	203
Povprečna cena (€/m ²)	1,02	0,95	0,93	1,02
Povprečna površina zemljišča (m ²)	5.100	5.400	4.600	5.600
NOTRANJSKO OBMOČJE				
Velikost vzorca	166	142	169	176
Povprečna cena (€/m ²)	0,85	0,75	0,82	0,54
Povprečna površina zemljišča (m ²)	4.900	3.500	4.400	7.400

REGIONALNO ANALITIČNO OBMOČJE	2015	2016	2017	2018
GORIŠKO OBMOČJE				
Velikost vzorca	108	127	143	137
Povprečna cena (€/m ²)	1,57	1,77	2,11	1,62
Povprečna površina zemljišča (m ²)	4.200	3.500	4.400	4.500
GORENJSKO OBMOČJE				
Velikost vzorca	81	80	91	66
Povprečna cena (€/m ²)	3,81	4,25	3,62	4,31
Povprečna površina zemljišča (m ²)	6.700	5.300	6.900	5.700
KRAŠKO OBMOČJE				
Velikost vzorca	40	92	76	46
Povprečna cena (€/m ²)	1,03	1,14	1,33	1,75
Povprečna površina zemljišča (m ²)	4.500	3.300	4.600	2.900
OBALNO OBMOČJE				
Velikost vzorca	64	71	78	40
Povprečna cena (€/m ²)	4,03	6,11	5,64	6,52
Povprečna površina zemljišča (m ²)	2.200	1.900	2.100	2.400
KOROŠKO OBMOČJE				
Velikost vzorca	19	18	25	22
Povprečna cena (€/m ²)	2,07	2,11	2,69	1,72
Povprečna površina zemljišča (m ²)	5.300	6.200	6.000	6.600

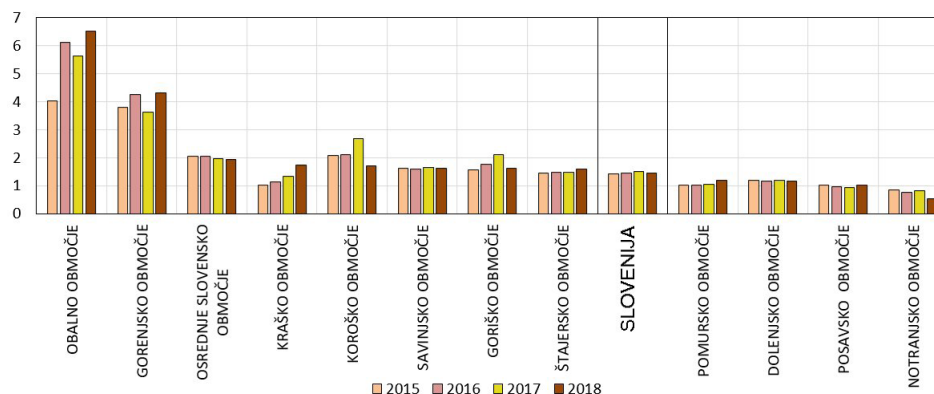
Statistično so v povprečju daleč najvišje cene kmetijskih zemljišč na Obali, čeprav zemlja ni najustreznejša za kmetijsko proizvodnjo (povprečna cena v zadnjih štirih letih je bila okoli 5,60 €/m²). Deloma je to posledica tega, da iz statističnih vzorcev ni mogoče povsem izključiti špekulativnih nakupov zemljišč za drug namen, delno pa na splošno visoke ravni cen nepremičnin na Obali. Raven cen kmetijskih zemljišč je razmeroma visoka tudi na Gorenjskem (povprečna cena v zadnjih štirih letih je znašala okoli 4,00 €/m²), kar pa gre, sicer v nekoliko manjši meri kot na Obali, tudi tu pripisati nakupom zemljišč za drug namen na turističnih območjih, kot so Kranjska Gora, Bled in območje Bohinjskega jezera.

Cene zemljišč, ki so namenjena za kmetijsko proizvodnjo, so bile v zadnjih štirih letih nad slovenskim povprečjem na Osrednjeslovenskem območju (povprečna cena okoli 2,00 €/m²), Goriškem območju (1,80 €/m²) in Savinjskem območju (1,60 €/m²). Na Štajerskem so bile enake slovenskemu povprečju (1,50 €/m²). Tradicionalno so bile cene kmetijskih zemljišč najnižje na Notranjskem (povprečno okoli 0,70 €/m²), pod povprečjem pa še v Posavju (1,00 €/m²) in Pomurju (1,10 €/m²). Podatki o povprečnih cenah za Koroško in Kras so zaradi premajhnih vzorcev le statistično informativnega značaja.

Značilna je razmeroma velika korelacija med višino cen kmetijskih zemljišč in splošno ravno cen nepremičnin na posameznem regionalnem območju. Praviloma pa so cene kmetijskih zemljišč po regionalnih območjih, z manjšimi ali večjimi letnimi nihanjem zaradi sprememb v velikosti in kakovosti prodanih zemljišč, razmeroma stabilne oziroma na dolgi rok kažejo tendenco rahle rasti.

SLIKA 13:

Povprečne cene kmetijskih zemljišč brez trajnih nasadov, Slovenija skupno in po regionalnih analitičnih območjih, letno 2015–2018



Razlog za nenavadno nizko povprečno ceno kmetijskih zemljišč na Notranjskem območju leta 2018 je nakup občine Cerknica, ki je odkupila večje število zemljišč na poplavnem območju Cerkniškega jezera po cenah med 20 in 30 centov za kvadratni meter.

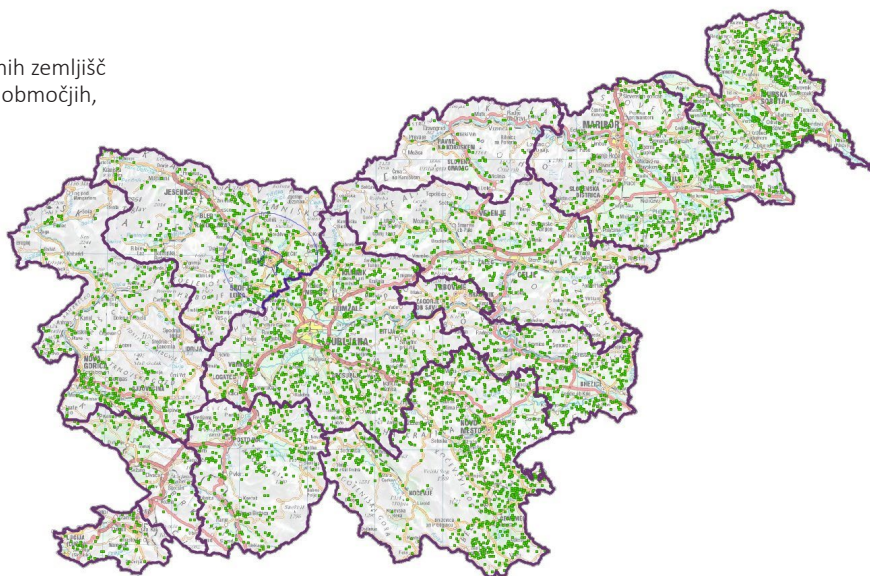
Gozdna zemljišča ¹⁰

Gozdna zemljišča pokrivajo okoli 57 odstotkov površine Slovenije in vrednostno predstavljajo okoli 4 odstotke slovenskega nepremičninskega fonda.

Prodaja gozdnih zemljišč je v Sloveniji regulirana tako, da zakonodaja za gozdove, tako kot za kmetijska zemljišča, določa javno objavo prodajnih ponudb in predkupno pravico subjektov s statusom kmeta, v primerih varovalnih gozdov in gozdov posebnega pomena pa tudi predkupno pravico Republike Slovenije, ki jo zastopa Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov.

SLIKA 14:

Lokacije kupoprodaj gozdnih zemljišč
po regionalnih analitičnih območjih,
Slovenija, 2015–2018



Gozdna zemljišča, tako kot kmetijska, v poročilu obravnavamo po regionalnih analitičnih območjih.

Največ oziroma skoraj petina vseh kupoprodaj gozdnih zemljišč je bilo v preteklih štirih letih izvedenih na Dolenjskem. Na Osrednjeslovenskem in Pomurskem območju je bilo realiziranih po približno 15 odstotkov vseh kupoprodaj, na Štajerskem nekaj več kot 10 odstotkov, na Posavskem, Goriškem, Notranjskem in Savinjskem območju po 8 odstotkov in na Gorenjskem okoli 5 odstotkov. Na Krasu, Koroškem in na Obali je bil delež realiziranih kupoprodaj gozda skupno okoli 3 odstotke.

PREGLEDNICA 21:

Povprečne cene in površine
prodanih gozdnih zemljišč,
Slovenija, letno 2015–2018

SLOVENIJA

	2015	2016	2017	2018
Velikost vzorca	1.143	1.191	1.205	1.116
Povprečna cena (€/m ²)	0,50	0,50	0,51	0,55
Povprečna površina zemljišča (m ²)	15.900	14.800	15.600	16.100

Leta 2018 je povprečna cena gozdnega zemljišča na ravni države znašala 0,55 €/m² in je v zadnjem letu po nekajletnem obdobju relativne stagnacije kazala trend rasti.

¹⁰ Za izračun kazalnikov so upoštewane kupoprodaje gozdnih zemljišč na prostem trgu in prostovoljnih javnih dražbah.

PREGLEDNICA 22:

Povprečne cene in površine prodanih gozdnih
zemljišč, regionalna analitična območja, letno
2015–2018

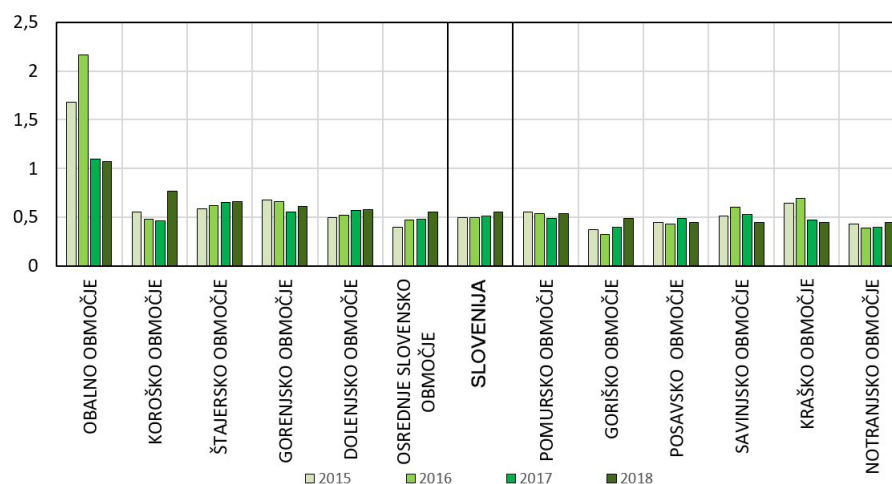
REGIONALNO ANALITIČNO OBMOČJE	2015	2016	2017	2018
DOLENJSKO OBMOČJE				
Velikost vzorca	220	249	244	191
Povprečna cena (€/m ²)	0,50	0,52	0,57	0,58
Povprečna površina zemljišča (m ²)	13.600	13.600	13.600	13.600
POMURSKO OBMOČJE				
Velikost vzorca	142	132	147	180
Povprečna cena (€/m ²)	0,55	0,54	0,49	0,54
Povprečna površina zemljišča (m ²)	6.000	6.100	5.400	10.000
OSREDNJE SLOVENSKO OBMOČJE				
Velikost vzorca	151	179	160	174
Povprečna cena (€/m ²)	0,40	0,47	0,48	0,55
Povprečna površina zemljišča (m ²)	30.000	20.900	20.000	16.900
ŠTAJERSKO OBMOČJE				
Velikost vzorca	109	128	138	136
Povprečna cena (€/m ²)	0,59	0,62	0,65	0,66
Povprečna površina zemljišča (m ²)	9.300	11.600	11.000	18.500
GORIŠKO OBMOČJE				
Velikost vzorca	97	100	105	91
Povprečna cena (€/m ²)	0,37	0,32	0,40	0,49
Povprečna površina zemljišča (m ²)	13.600	18.100	19.300	10.700
POSAVSKO OBMOČJE				
Velikost vzorca	89	93	86	89
Povprečna cena (€/m ²)	0,45	0,43	0,49	0,45
Povprečna površina zemljišča (m ²)	11.000	14.500	25.500	15.400
SAVINJSKO OBMOČJE				
Velikost vzorca	92	93	94	84
Povprečna cena (€/m ²)	0,51	0,60	0,53	0,45
Povprečna površina zemljišča (m ²)	16.200	12.900	15.200	27.500
NOTRANJSKO OBMOČJE				
Velikost vzorca	84	100	87	83
Povprečna cena (€/m ²)	0,43	0,39	0,40	0,45
Povprečna površina zemljišča (m ²)	16.300	15.600	16.900	16.700
GORENJSKO OBMOČJE				
Velikost vzorca	90	64	90	57
Povprečna cena (€/m ²)	0,68	0,66	0,55	0,61
Povprečna površina zemljišča (m ²)	18.600	17.300	17.000	23.300
KRAŠKO OBMOČJE				
Velikost vzorca	30	30	26	16
Povprečna cena (€/m ²)	0,64	0,69	0,47	0,45
Povprečna površina zemljišča (m ²)	6.500	7.700	8.100	23.600
KOROŠKO OBMOČJE				
Velikost vzorca	13	13	11	9
Povprečna cena (€/m ²)	0,55	0,48	0,46	0,77
Povprečna površina zemljišča (m ²)	122.400	72.000	32.100	37.900
OBALNO OBMOČJE				
Velikost vzorca	26	10	17	6
Povprečna cena (€/m ²)	1,68	2,17	1,10	1,07
Povprečna površina zemljišča (m ²)	5.200	3.200	3.300	12.300

Tako kot za cene kmetijskih zemljišč tudi za cene gozdnih velja, da so ob večjih ali manjših letnih nihanjih na dolgi rok razmeroma stabilne oziroma kažejo tendenco rahle rasti.

Če zanemarimo Obalno, Kraško in Koroško območje, kjer je trgovanje z gozdnimi zemljišči praktično zanemarljivo, so bile cene gozda v zadnjih štirih letih najvišje na Štajerskem in Gorenjskem, kjer so se gibale okoli 0,60 €/m². Na Dolenjskem, Pomurskem, Savinjskem, Osrednjeslovenskem in Posavskem območju so bile okoli slovenskega povprečja (okoli 0,50 €/m²). Pod povprečjem so bile le na Notranjskem in Goriškem (okoli 0,40 €/m²).

SLIKA 15:

Povprečne cene gozdnih zemljišč, Slovenija
skupno in po regionalnih analitičnih območjih,
letno 2015–2018





TRG STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN PO REGIONALNIH OBMOČJIH

Trg stanovanjskih nepremičnin je največji in najpomembnejši segment slovenskega trga nepremičnin. Zato ga v tem poglavju podrobneje obravnavamo še po izbranih občinah po regionalnem principu. Za ostale občine je število kupoprodaj premajhno, da bi lahko govorili o trgu oziroma, da bi imeli podatki o realiziranih kupoprodajah kakršnokoli pojasnjevalno vrednost. Regionalna analitična območja si v poročilu sledijo od največjega do najmanjšega glede na velikost obstoječega stanovanjskega fonda.

Ker je slovenski trg stanovanjskih nepremičnin relativno majhen, so vzorci za izračun kazalnikov cen in lastnosti prodanih stanovanj in hiš tudi v večini izbranih občin premajhni, da bi bili reprezentativni. Objavljeni podatki imajo tako predvsem statistično informativni namen. Izjema sta mestni občini Ljubljana in Maribor, ki glede na fond stanovanjskih enot predstavljata največja stanovanjska trga v državi, in za kateri podajamo podatke tudi po mestnih predelih.

Osrednjeslovensko območje

Osrednjeslovensko območje je območje z daleč največjim fondom stanovanjskih nepremičnin v državi. Na tem območju se nahaja 26 odstotkov vseh stanovanjskih enot v državi oziroma 36 odstotkov vseh stanovanj v večstanovanjskih stavbah in 20 odstotkov stanovanjskih hiš. Osrednjeslovensko območje je poleg Obalnega tudi edino v državi, ki ima večji fond stanovanjskih enot v večstanovanjskih stavbah kot v stanovanjskih hišah.

V zadnjem letu je bilo na Osrednjeslovenskem območju realiziranih 35 odstotkov vseh kupoprodaj stanovanj in 23 odstotkov vseh kupoprodaj hiš. Po dejavnosti trga glede na obstoječi fond in število realiziranih kupoprodaj je bil osrednjeslovenski trg stanovanj in hiš v zadnjem letu malo pod slovenskim povprečjem.

Po rasti števila kupoprodaj stanovanjskih nepremičnin na Osrednjeslovenskem območju v letih 2016 in 2017 se je obseg trgovanja z njimi v letu 2018 opazno zmanjšal, medtem ko so cene še naprej kazale vse močnejši trend rasti. V obdobju od leta 2015 dalje je bila rast cen stanovanjskih nepremičnin, predvsem na račun cen stanovanj, ki so zrasle kar za tretjino, največja prav na Osrednjeslovenskem območju. Seveda je kot vedno tudi v zadnjih letih trende prometa in cen na osrednjeslovenskem območju narekovalo dogajanje na trgu stanovanjskih nepremičnin v glavnem mestu.

PREGLEDNICA 23:

Število evidentiranih kupoprodaj in velikosti vzorcev ter cene in lastnosti prodanih stanovanjskih nepremičnin, Osrednjeslovensko območje, letno 2015–2018

VRSTA NEPREMIČNINE	Fond	2015	2016	2017	2018
Stanovanja	117.700				
Evidentirano število		3.731	4.192	4.461	3.551
Velikost vzorca		2.030	2.515	2.535	2.286
Povprečna pogodbeni cena (€)		104.000	109.000	119.000	134.000
Povprečna cena (€/m ²)		1.910	2.040	2.220	2.530
Leto zgraditve (mediana)		1975	1975	1975	1976
Povprečna uporabna površina (m ²)		54	54	54	53
Hiše	106.200				
Evidentirano število		1.030	1.157	1.268	1.175
Velikost vzorca		581	696	766	651
Povprečna pogodbeni cena (€)		161.000	175.000	179.000	196.000
Leto zgraditve (mediana)		1976	1976	1975	1978
Povprečna površina hiše(m ²)		165	169	175	179
Povprečna površina zemljišča (m ²)		670	670	690	660

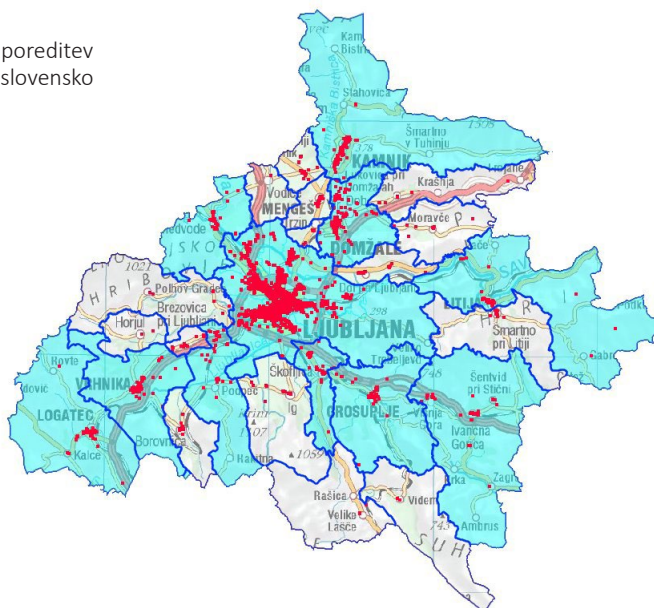
Opombe:

- Podatek o »fonde« pove koliko delov stavb, ki so po dejanski rabi stanovanje oziroma stanovanjska hiša, je bilo za določeno analitično območje konec leta 2018 evidentiranih v Registru nepremičnin.
- Podatek o »evidentiranem številu« pove koliko kupoprodaj stanovanj oziroma stanovanjskih hiš smo za določeno leto evidentirali v Evidenci trga nepremičnin.
- Podatek o »velikosti vzorca« pove koliko kupoprodaj stanovanj oziroma stanovanjskih hiš je bilo uporabljenih za tržne analize in izračun statističnih kazalnikov v poročilu.
- Podatek o »povprečni pogodbeni ceni v evrih« je zaokrožen na 1.000 evrov, podatek o povprečni ceni v evrih na kvadratni meter pa na 10 evrov.

Za analize trga stanovanjskih nepremičnin in podrobnejši prikaz podatkov za Osrednjeslovensko območje smo poleg Mestne občine Ljubljana izbrali 10 občin, v katerih je bilo v preteklih štirih letih realizirano največje število kupoprodaj stanovanj in hiš.

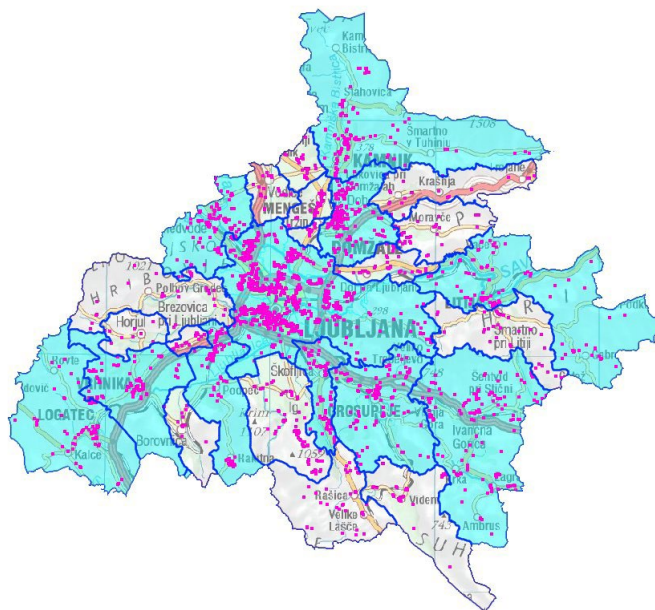
SLIKA 16:

Izbrane občine (v modri barvi) in geografska razporeditev kupoprodaj stanovanj (rdeče pike), Osrednjeslovensko območje, 2015–2018



SLIKA 17:

Izbrane občine (v modri barvi) in geografska razporeditev kupoprodaj hiš (roza pike), Osrednjeslovensko območje, 2015–2018



MESTNA OBČINA LJUBLJANA

Mestna občina Ljubljana ima s stanovanji v večstanovanjskih stavbah, samostojnimi in vrstnimi stanovanjskimi hišami ter dvojčki blizu 130 tisoč stanovanjskih enot, kar predstavlja več kot desetino celotnega slovenskega stanovanjskega fonda. Hkrati predstavlja največji stanovanjski trg v državi, saj se v ljubljanski občini v povprečju realizira četrtnina vseh tržnih kupoprodaj stanovanj v večstanovanjskih stavbah in skoraj desetina tržnih kupoprodaj stanovanjskih hiš.

V zadnjih štirih letih je bilo povpraševanje po stanovanjih in hišah največje prav v Ljubljani. Zato je bila Ljubljana tudi prvo območje v državi, kjer se je po krizi začela obsežnejša gradnja stanovanjskih nepremičnin za trg. Začelo se je z adaptacijami in gradnjo posameznih hiš in manjših večstanovanjskih objektov ter nadaljevalo z obujanjem nedokončanih stanovanjskih projektov iz časa krize. V zadnjem času se načrtuje tudi vse več novih projektov, tako da Ljubljana počasi postaja veliko gradbišče, podobno kot v času gradbene prosperitete pred krizo.

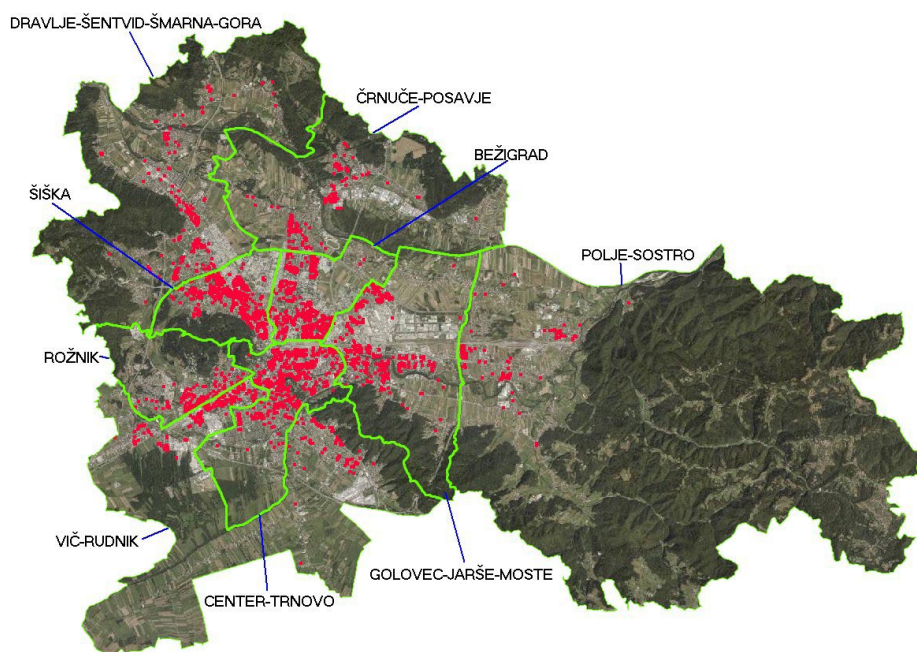
V naslednjih treh letih naj bi bilo v Ljubljani zgrajenih okoli tri tisoč stanovanj, od tega dva tisoč za prodajo na trgu in tisoč stanovanj republiškega in ljubljanskega stanovanjskega sklada, namenjenih oddajanju. V letu 2019 naj bi bilo vseljivih okoli 500 tržnih stanovanj, leta 2020 okoli 700 in nato v naslednjih dveh letih še okoli 800. Po podatkih nepremičninskih posrednikov je večina stanovanj, ki so trenutno v gradnji že rezerviranih. V naprej naj bi bilo rezerviranih že 90 odstotkov stanovanj, ki bodo vseljiva v letošnjem letu. Njihove oglaševane cene z DDV se, odvisno od mestnega predela, gibljejo med 3 tisoč (Črnuče) in 6,5 tisoč evri na kvadratni meter (Center).

STANOVANJA

Glede na relativno velikost trga v poročilu podajamo podatke o kupoprodajah stanovanj za Mestno občino Ljubljana skupno in po devetih mestnih predelih. Mestne predele smo določili na podlagi združevanja mestnih četrti, ki se vodijo v Registru prostorskih enot.

SLIKA 18:

Geografska razporeditev kupoprodaj stanovanj (rdeče pike)
po mestnih predelih, Mestna občina Ljubljana, 2015–2018



Po obratu cen stanovanjskih nepremičnin v letu 2015 so cene stanovanj najbolj zrasle prav na območju Mestne občine Ljubljana. Največjo rast so dosegle v prvi polovici leta 2018, nato so v drugi polovici leta stagnirale, s tem da so ob koncu leta zopet pokazale rahel trend rasti. Število realiziranih kupoprodaj stanovanj je naraščalo do prve polovice leta 2017, nato pa je začelo v drugi polovici tega leta opazno upadati. Leta 2018 je bilo v primerjavi z letom 2017 po še preliminarnih podatkih manjše za 5 do 10 odstotkov.

PREGLEDNICA 24:

Povprečne cene in lastnosti prodanih stanovanj po mestnih
predelih, Mestna občina Ljubljana, letno 2015–2018

ANALITIČNO OBMOČJE	KAZALNIK	2015	2016	2017	2018
MESTNA OBČINA LJUBLJANA	Velikost vzorca	1.527	1.868	1.837	1.672
	Povprečna cena (€/m ²)	2.030	2.170	2.410	2.770
	Leto izgradnje (mediana)	1973	1972	1972	1972
	Uporabna površina (m ²)	54	54	53	52
CENTER-TRNOVO	Velikost vzorca	313	354	327	320
	Povprečna cena (€/m ²)	2.380	2.430	2.700	3.110
	Leto izgradnje (mediana)	1963	1962	1960	1960
	Uporabna površina (m ²)	63	62	61	60
ŠIŠKA	Velikost vzorca	266	305	348	319
	Povprečna cena (€/m ²)	1.920	2.120	2.360	2.740
	Leto izgradnje (mediana)	1968	1968	1968	1969
	Uporabna površina (m ²)	54	52	51	51
GOLOVEC-JARŠE-MOSTE	Velikost vzorca	240	301	305	285
	Povprečna cena (€/m ²)	1.900	2.070	2.320	2.600
	Leto izgradnje (mediana)	1976	1976	1977	1976
	Uporabna površina (m ²)	51	49	49	49
BEŽIGRAD	Velikost vzorca	251	331	278	267
	Povprečna cena (€/m ²)	1.920	2.130	2.370	2.710
	Leto izgradnje (mediana)	1972	1968	1968	1972
	Uporabna površina (m ²)	54	54	57	51
DRAVLJE-ŠENTVID-ŠMARNJA-GORA	Velikost vzorca	143	187	178	149
	Povprečna cena (€/m ²)	1.930	2.050	2.280	2.610
	Leto izgradnje (mediana)	1982	1978	1981	1982
	Uporabna površina (m ²)	49	50	49	48
ČRNUČE-POSAVJE	Velikost vzorca	92	109	103	117
	Povprečna cena (€/m ²)	1.870	2.080	2.290	2.660
	Leto izgradnje (mediana)	1976	1977	1979	1980
	Uporabna površina (m ²)	54	53	51	52
VIČ-RUDNIK	Velikost vzorca	117	155	163	111
	Povprečna cena (€/m ²)	2.000	2.120	2.440	2.730
	Leto izgradnje (mediana)	1981	1975	1975	1974
	Uporabna površina (m ²)	53	55	54	49
ROŽNIK	Velikost vzorca	57	72	67	56
	Povprečna cena (€/m ²)	2.140	2.280	2.400	2.790
	Leto izgradnje (mediana)	1981	1974	1981	1976
	Uporabna površina (m ²)	62	56	61	59
POLJE-SOSTRO	Velikost vzorca	48	54	68	48
	Povprečna cena (€/m ²)	1.660	1.830	2.050	2.320
	Leto izgradnje (mediana)	1974	1975	1974	1974
	Uporabna površina (m ²)	42	45	47	44

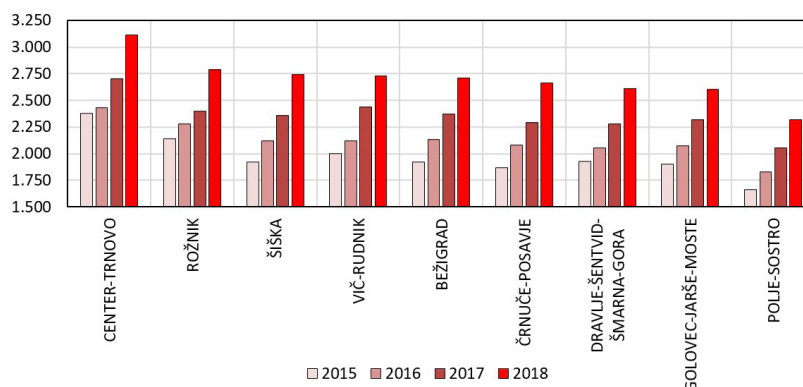
Na območju Ljubljane so cene stanovanj najvišje v mestnem predelu Center-Trnovo, ki skupaj z območjem Rožnika velja za stanovanjsko najbolj prestižen del Ljubljane. V letu 2018 so cene rabljenih stanovanj na območju mestnih četrti Center in Trnovo v povprečju dosegle okoli 3.100 €/m², pri čemer so tu cene stanovanj od leta 2015, z izjemo predela Polje-Sostro, zrasle najmanj med vsemi mestnimi predeli. Hkrati je bil predel Center-Trnovo v zadnjih štirih letih najbolj dejaven trg s stanovanji v Ljubljani. Na tem območju je bila realizirana skoraj petina vseh kupoprodaj stanovanj, čeprav je fond stanovanj v Šiški in za Bežigradom precej večji.

Po višini cen stanovanj v Ljubljani sledi predel Rožnik, ki ima sicer relativno majhen fond stanovanj v večstanovanjskih stavbah, saj na tem območju prevladujejo samostojne hiše in vile, večina stanovanj pa se nahaja v tako imenovanih vila blokih s 4 do 6 stanovanji. Leta 2018 so se cene rabljenih stanovanj v mestnem predelu Rožnik gibale okoli 2.800 €/m², kjer je zabeležena tudi največja rast cen stanovanj od leta 2015. Naslednjo raven ljubljanskih cen stanovanj predstavljajo mestni predeli Šiška, Vič-Rudnik in Bežigrad. Lani so se tu cene rabljenih stanovanj v povprečju gibale med 2.700 €/m² in 2.750 €/m². V predelih Črnuče-Posavje, Dravlje-Šentvid-Šmarna gora in Golovec-Jarše-Moste so bile cene v povprečju med 2.600 €/m² in 2.650 €/m². Najnižje so cene stanovanj v mestnem predelu Polje-Sostro, ki ima tudi najmanjši fond stanovanj, in kjer se v povprečju evidentira najmanj kupoprodaj. Tu je bila lani povprečna cena rabljenega stanovanja okoli 2.300 €/m².

Povprečna cena stanovanj v preteklem letu je bila v predelu Rožnik za 10 odstotkov nižja kot v predelu Center-Trnovo. V Šiški, ki ima največji fond stanovanj, je bila cena stanovanj za 12 odstotkov nižja kot v predelu Center-Trnovo, približno toliko pa tudi v predelu Vič-Rudnik. V mestnih predelih Bežigrad, Črnuče-Posavje, Dravlje-Šentvid-Šmarna gora in Golovec-Jarše-Moste je bila nižja za od 13 do 16 odstotkov, v predelu Polje-Sostro pa za 25 odstotkov.

SLIKA 19:

Povprečne cene rabljenih stanovanj po mestnih predelih, Mestna občina Ljubljana, letno 2015–2018



V zadnjih letih so bili trendi cen stanovanj v vseh mestnih predelih podobni, za vse je bila značilna visoka rast cen. Cene stanovanj so v primerjavi z letom 2015 zrasle od 30 (Polje-Sostro) do 43 odstotkov (Rožnik). V primerjavi z letom 2017 so zrasle od 12 (Vič-Rudnik in Dravlje-Šentvid-Šmarna gora) do 16 odstotkov (Bežigrad, Rožnik in Polje-Sostro).

Ob koncu leta 2018 so cene stanovanj v vseh mestnih predelih Ljubljane še vedno kazale razmeroma močan trend nadaljnje rasti.

PREGLEDNICA 25:

Povprečne cene prodanih stanovanj po velikostnih razredih stanovanj,
Mestna občina Ljubljana, letno 2015–2018

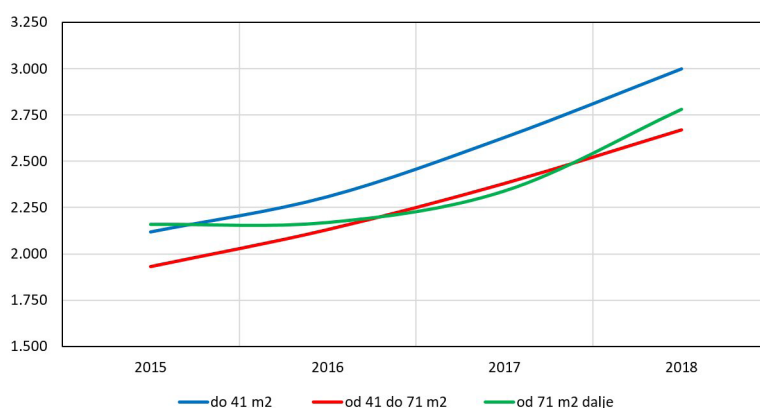
	POVRŠINA STANOVANJA	KAZALNIK	2015	2016	2017	2018
MESTNA OBČINA LJUBLJANA	do 41 m ²	Velikost vzorca	477	599	584	592
		Povprečna cena (€/m ²)	2.120	2.310	2.630	3.000
	od 41 do 71 m ²	Velikost vzorca	765	924	911	804
		Povprečna cena (€/m ²)	1.930	2.130	2.380	2.670
	od 71 m ² dalje	Velikost vzorca	285	345	342	276
		Povprečna cena (€/m ²)	2.160	2.170	2.340	2.780

V povprečju v Ljubljani predstavljajo okoli polovico vseh prodaj srednje velika stanovanja (dvosobna in manjša trosobna), okoli tretjino manjša stanovanja (garsonjere in enosobna) in preostalih 15 do 20 odstotkov velika stanovanja (večja trisobna in večsobna).

Relativno najdražja so majhna stanovanja, katerih cene so lani v povprečju dosegle 3.000 €/m². Ljubljanska posebnost je, da so velika stanovanja praviloma relativno dražja kot srednje velika. Daleč največ velikih stanovanj se namreč proda v predelu Centra in Trnovega, kjer so cene stanovanj najvišje, velika večina teh stanovanj pa je nadstandardnih oziroma novejših ali generalno obnovljenih.

SLIKA 20:

Povprečne cene rabljenih stanovanj (€/m²) po velikostnih razredih stanovanj, Mestna občina Ljubljana, letno 2015–2018



Od leta 2015 so se v ljubljanski občini cene manjših stanovanj zvišale za okoli 42 odstotkov. Nekoliko manj, za okoli 38 odstotkov, so se zvišale cene srednje velikih stanovanj, najmanj, za okoli 30 odstotkov, pa cene velikih stanovanj.

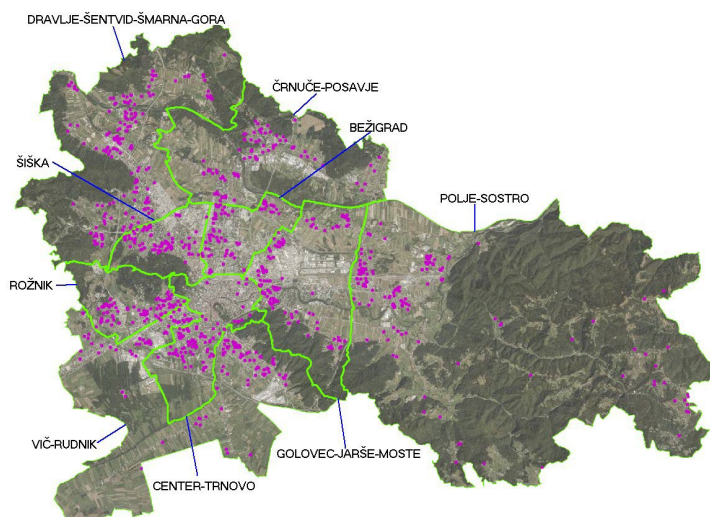
Glede rasti cen stanovanj po velikostnih razredih med mestnimi predeli v ljubljanski občini ni bilo izrazitih razlik.

Hiše

Enako kot za stanovanja, v poročilu za Mestno občino Ljubljana, podajamo povprečne cene in lastnosti prodanih hiš s pripadajočim zemljiščem tudi po mestnih predelih. Kljub temu, da so vzorci prodaj hiš po mestnih predelih razmeroma majhni, ob upoštevanju sprememb v povprečni starosti in velikosti prodanih hiš po naši oceni dovolj dobro ponazarjajo ravni in trende cen hiš po posameznih predelih.

SLIKA 21:

Geografska razporeditev kupoprodaj hiš (roza pike) po mestnih predelih, Mestna občina Ljubljana, 2015–2018



Po obratu cen leta 2015 je v ljubljanski občini trgovanje s hišami izrazito oživel v letu 2016, nato leta 2017 stagniralo in se v letu 2018 opazno zmanjšalo.

V letu 2018 je povprečna pogodbeni cena prodane stanovanjske hiše s pripadajočim zemljiščem v Mestni občini Ljubljana znašala skoraj 270.000 €. V primerjavi z letom 2017 je bila višja za 11 odstotkov, v primerjavi z letom 2015 pa za 33 odstotkov.

Povprečna starost in površina v ljubljanski občini prodanih hiš se v letu 2018 v primerjavi z letom 2017 ni spremenila, površina pripadajočega zemljišča pa se je zmanjšala za 40 kvadratnih metrov oziroma skoraj 10 odstotkov. V primerjavi z letom 2015 so se v povprečju prodajale 3 leta starejše in 12 kvadratnih metrov oziroma 7 odstotkov večje hiše, medtem ko je bila površina pripadajočega zemljišča nespremenjena.

Glede na spremembe v velikosti prodanih hiš ocenjujemo, da je bila realna rast cen hiš v zadnjih letih nekoliko manjša kot kaže enostavna primerjava pogodbenih cen. Še vedno pa lahko za Ljubljano v zadnjih štirih letih govorimo o zelo visoki rasti cen hiš oziroma največji v državi. Po naši oceni so se hiše v ljubljanski občini od leta 2015 podražile za okoli 30 odstotkov, kar je nekoliko manj kot so se podražila stanovanja v večstanovanjskih stavbah. Cene hiš so začele rasti šele v prvi polovici leta 2016, torej nekoliko kasneje kot cene stanovanj. Ob koncu leta 2018 pa so cene hiš kazale približno enako močan trend nadaljnje rasti kot cene stanovanj.

PREGLEDNICA 26:

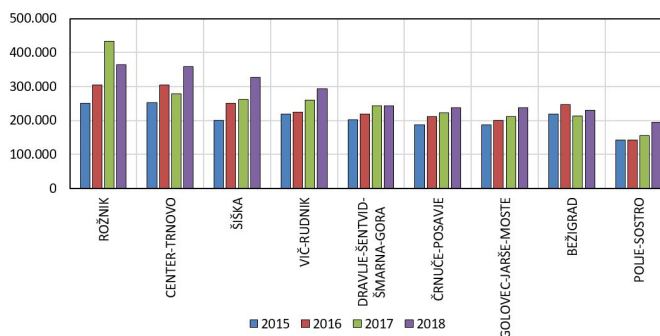
Povprečne cene in lastnosti prodanih hiš po mestnih predelih, Mestna občina Ljubljana, letno 2015–2018

ANALITIČNO OBMOČJE	KAZALNIK	2015	2016	2017	2018
MESTNA OBČINA LJUBLJANA	Velikost vzorca	233	280	275	234
	Povprečna pogodbeni cena (€)	203.000	226.000	243.000	269.000
	Leto izgradnje (mediana)	1970	1967	1969	1970
	Površina hiše (m ²)	173	177	185	185
	Površina zemljišča (m ²)	430	470	470	430
POLJE-SOSTRO	Velikost vzorca	37	39	43	35
	Povprečna pogodbeni cena (€)	142.000	142.000	155.000	195.000
	Leto izgradnje (mediana)	1971	1971	1972	1975
	Površina hiše (m ²)	148	141	143	169
	Površina zemljišča (m ²)	570	500	470	550
VIČ-RUDNIK	Velikost vzorca	24	34	38	33
	Povprečna pogodbeni cena (€)	218.000	225.000	259.000	293.000
	Leto izgradnje (mediana)	1967	1967	1976	1971
	Površina hiše (m ²)	151	170	188	186
	Površina zemljišča (m ²)	470	620	460	440
DRAVLJE-ŠENTVID-ŠMARNA GORA	Velikost vzorca	43	54	46	33
	Povprečna pogodbeni cena (€)	202.000	218.000	243.000	243.000
	Leto izgradnje (mediana)	1972	1974	1969	1970
	Površina hiše (m ²)	199	208	220	204
	Površina zemljišča (m ²)	420	460	580	430
GOLOVEC-JARŠE-MOSTE	Velikost vzorca	28	35	33	31
	Povprečna pogodbeni cena (€)	187.000	201.000	211.000	237.000
	Leto izgradnje (mediana)	1967	1961	1963	1960
	Površina hiše (m ²)	169	161	158	168
	Površina zemljišča (m ²)	410	310	340	390
CENTER-TRNOVO	Velikost vzorca	24	23	22	25
	Povprečna pogodbeni cena (€)	252.000	305.000	279.000	358.000
	Leto izgradnje (mediana)	1970	1970	1967	1969
	Površina hiše (m ²)	142	168	164	182
	Površina zemljišča (m ²)	390	360	440	410
ČRNUČE-POSAVJE	Velikost vzorca	17	21	23	24
	Povprečna pogodbeni cena (€)	187.000	212.000	223.000	237.000
	Leto izgradnje (mediana)	1975	1962	1976	1972
	Površina hiše (m ²)	190	203	220	188
	Površina zemljišča (m ²)	430	580	560	490
ŠIŠKA	Velikost vzorca	15	23	23	24
	Povprečna pogodbeni cena (€)	200.000	250.000	262.000	327.000
	Leto izgradnje (mediana)	1963	1958	1958	1962
	Površina hiše (m ²)	181	182	191	222
	Površina zemljišča (m ²)	350	450	380	400
ROŽNIK	Velikost vzorca	27	27	22	15
	Povprečna pogodbeni cena (€)	250.000	305.000	433.000	365.000
	Leto izgradnje (mediana)	1970	1963	1968	1972
	Površina hiše (m ²)	190	182	226	205
	Površina zemljišča (m ²)	440	490	580	370
BEŽIGRAD	Velikost vzorca	18	24	25	14
	Povprečna pogodbeni cena (€)	218.000	246.000	214.000	230.000
	Leto izgradnje (mediana)	1964	1961	1963	1960
	Površina hiše (m ²)	188	169	173	137
	Površina zemljišča (m ²)	290	480	330	240

Raven cen hiš v Ljubljani je razumljivo najvišja v mestnih predelih, ki veljajo za najbolj elitne in kjer je tudi največ prodaj starih meščanskih vil, ki močno zvišujejo povprečno ceno hiš v teh predelih. V predelu Rožnik je bila leta 2018 povprečna cena hiše 365.000 evrov, v predelu Center-Trnovo pa blizu 360.000 evrov. Po ravni cen hiš sledi Šiška s povprečno ceno okoli 330.000 evrov in Vič-Rudnik z okoli 300.000 evrov. Sledijo predeli Bežigrad, Golovec-Jarše-Moste, Črnuče-Posavje in Dravlje-Šentvid-Šmarna gora, kjer so bile povprečne cene lani od 230.000 do 245.000 evrov. V povprečju najcenejše pa so hiše v primestnem predelu Polje-Sostro, kjer je bila leta 2018 povprečna cena pod 200.000 evrov.

SLIKA 22:

Povprečne cene rabljenih hiš po mestnih predelih, Mestna občina Ljubljana, letno 2015–2018



V zadnjih treh letih je bil v vseh predelih Ljubljane prisoten razmeroma močan trend rasti cen hiš. Najmočnejša sta bila v predelih Šiška in Rožnik, najšibkejši pa v predelu Vič-Rudnik. Glede na spremembe v velikostni in starostni strukturi prodanih hiš so po naši oceni cene od leta 2015 po mestnih predelih zrasle za 10 do 35 odstotkov in še kažejo tendenco rasti.

OSTANEK OSREDNJESLOVENSKEGA OBMOČJA

Za prikaz statističnih kazalnikov o kupoprodajah stanovanj in hiš smo poleg Mestne občine Ljubljana izbrali še 10 občin. Z nekaj izjemami so vzorci kupoprodaj po letih za večino izbranih občin premajhni, da bi omogočali natančnejše primerjave gibanja cen stanovanj in hiš med občinami ali med leti. Ob upoštevanju sprememb v velikostni in starostni strukturi prodanih nepremičnin pa razpoložljivi podatki vendarle omogočajo dovolj dobre ocene ravni in trendov cen stanovanj in hiš po občinah.

STANOVANJA

V zadnjih treh letih je bilo gibanje števila realiziranih kupoprodaj in cen stanovanj v izbranih občinah podobno kot v glavnem mestu. Na splošno cene stanovanj v obdobju od leta 2015 sicer niso zrasle tako hitro in toliko kot v Ljubljani, je pa bila rast cen tudi v ostalih osrednjeslovenskih občinah med največjimi v Sloveniji.

Najvišja raven cen stanovanj v izbranih občinah je bila dosežena na Škofljici, kjer je bila povprečna cena rabljenega stanovanja leta 2018 skoraj 2.500 €/m². Cene stanovanj so bile tako v povprečju le 10 odstotkov nižje kot v Ljubljani. Poleg neposredne bližine glavnega mesta je razlog za razmeroma visoke cene v občini Škofljica tudi to, da so se tu v povprečju prodajala razmeroma nova stanovanja.

Po ravni cen sledita občini Grosuplje in Medvode, kjer so cene stanovanj okoli 20 odstotkov nižje kot v Ljubljani. V občini Grosuplje je stanovanje lani v povprečju stalo skoraj 2.200 €/m², tako

kot na Škofljici pa so se prodajala razmeroma nova stanovanja. Stanovanje v Medvodah je stalo 2.150 €/m², v povprečju pa so se tu prodajala najmanjša stanovanja med vsemi obravnavanimi občinami.

V cenovnem rangi stanovanj okoli 2.000 €/m² sta bili lani občini Domžale in Vrhnika, medtem ko so se cene v Kamniku in na Brezovici gibale okoli 1.850 €/m². Cene stanovanj v teh občinah so bile tako od 25 do 35 odstotkov nižje kot v Ljubljani. Pri tem je treba opozoriti, da je bila starostna in velikostna struktura prodanih stanovanj po občinah različna. Predvsem je odstopala Brezovica, kjer so se prodala med vsemi obravnavanimi občinami najnovejša in nadpovprečno velika stanovanja.

Povprečne cene stanovanj v Logatcu, Ivančni Gorici in Litiji so bile med 1.350 €/m² in 1.650 €/m² in so bile v povprečju od 40 do 50 odstotkov nižje kot v Ljubljani.

PREGLEDNICA 27:

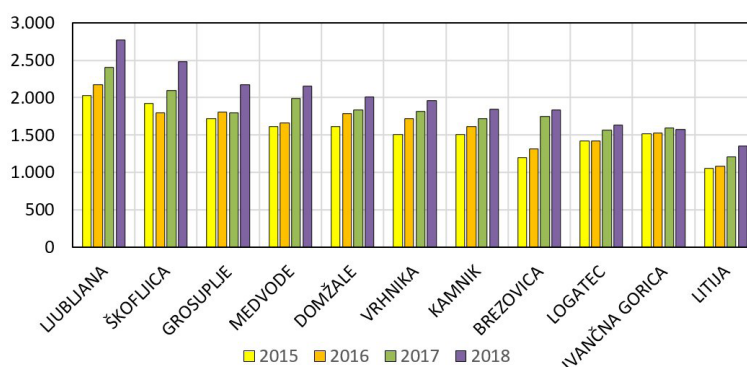
Povprečne cene in lastnosti prodanih stanovanj po izbranih občinah, Osrednjeslovensko območje, letno 2015–2018

OBČINA	KAZALNIK	2015	2016	2017	2018
DOMŽALE	Velikost vzorca	103	132	145	116
	Povprečna cena (€/m ²)	1.610	1.790	1.840	2.010
	Leto izgradnje (mediana)	1979	1983	1982	1982
	Uporabna površina (m ²)	49	52	50	55
KAMNIK	Velikost vzorca	108	107	140	102
	Povprečna cena (€/m ²)	1.510	1.610	1.720	1.850
	Leto izgradnje (mediana)	1981	1982	1983	1981
	Uporabna površina (m ²)	51	52	54	53
LOGATEC	Velikost vzorca	28	35	45	51
	Povprečna cena (€/m ²)	1.420	1.420	1.560	1.630
	Leto izgradnje (mediana)	1985	1983	1985	1982
	Uporabna površina (m ²)	57	55	56	57
VRHNIKA	Velikost vzorca	35	58	58	45
	Povprečna cena (€/m ²)	1.510	1.720	1.820	1.960
	Leto izgradnje (mediana)	1980	2000	1985	1988
	Uporabna površina (m ²)	52	49	56	57
LITIJA	Velikost vzorca	38	38	38	38
	Povprečna cena (€/m ²)	1.050	1.080	1.210	1.350
	Leto izgradnje (mediana)	1976	1974	1975	1977
	Uporabna površina (m ²)	53	49	48	47
MEDVODE	Velikost vzorca	34	33	32	37
	Povprečna cena (€/m ²)	1.610	1.660	1.990	2.150
	Leto izgradnje (mediana)	1978	1976	1998	1978
	Uporabna površina (m ²)	48	56	50	47
GROSUPLJE	Velikost vzorca	30	60	52	32
	Povprečna cena (€/m ²)	1.720	1.810	1.800	2.170
	Leto izgradnje (mediana)	1995	2004	2000	2004
	Uporabna površina (m ²)	56	56	55	61
ŠKOFLJICA	Velikost vzorca	28	25	21	31
	Povprečna cena (€/m ²)	1.920	1.800	2.100	2.480
	Leto izgradnje (mediana)	2009	2004	2006	2004
	Uporabna površina (m ²)	65	65	62	52
IVANČNA GORICA	Velikost vzorca	14	22	20	29
	Povprečna cena (€/m ²)	1.520	1.530	1.590	1.570
	Leto izgradnje (mediana)	2006	1998	1996	1964
	Uporabna površina (m ²)	50	47	46	51
BREZOVICA	Velikost vzorca	7	12	21	12
	Povprečna cena (€/m ²)	1.200	1.310	1.750	1.840
	Leto izgradnje (mediana)	2004	1994	2004	2008
	Uporabna površina (m ²)	82	84	70	81

V vseh obravnavanih osrednjeslovenskih občinah so se cene stanovanj v lanskem letu močno približale rekordnim iz leta 2008. Najmočnejši trend nadaljnje rasti cen je bilo zaznati v občini Škofljica, ki je relativno najbližje Ljubljani, najšibkejši pa v najbolj oddaljenih občinah Kamnik, Logatec in Litija.

Za razliko od Ljubljane, cene stanovanj v ostalih osrednjeslovenskih občinah še niso dosegle rekordnih vrednosti, ker je bila njihova rast vendarle manjša kot v glavnem mestu. Ob upoštevanju sprememb v velikostni in starostni strukturi prodanih stanovanj so bile po naši oceni leta 2018 cene stanovanj v izbranih občinah v primerjavi z letom 2015 v povprečju višje za 20 do 30 odstotkov.

SLIKA 23:
Povprečne cene rabljenih stanovanj po izbranih občinah, Osrednjeslovensko območje, letno 2015–2018



Če ne upoštevamo Brezovice, kjer so velikosti vzorca kupoprodaj stanovanj premajhne, je jasno razvidno, da cene stanovanj po osrednjeslovenskih občinah padajo sorazmerno z oddaljenostjo od Ljubljane oziroma s časom, ki je potreben za pot do Ljubljane.

HIŠE

V zadnjih štirih letih je bil v izbranih osrednjeslovenskih občinah prisoten trend rasti števila kupoprodaj stanovanjskih hiš. Po razmeroma hitri rasti števila kupoprodaj v letih 2016 in 2017 se je ta v letu 2018 ustavil in trgovanje s hišami je začelo rahlo upadati.

Cene hiš v ostalih osrednjeslovenskih občinah so rasle počasneje kot v Ljubljani. Razkorak v ceni hiš med glavnim mestom in okoliškimi naselji se je tako še povečal. Glede na doseženo raven cen v letu 2018 so bile cene hiš s pripadajočim zemljiščem v okolici Ljubljane za 25 (Domžale in Grosuplje) do 65 odstotkov (Litija in Ivančna Gorica) nižje.

PREGLEDNICA 28:

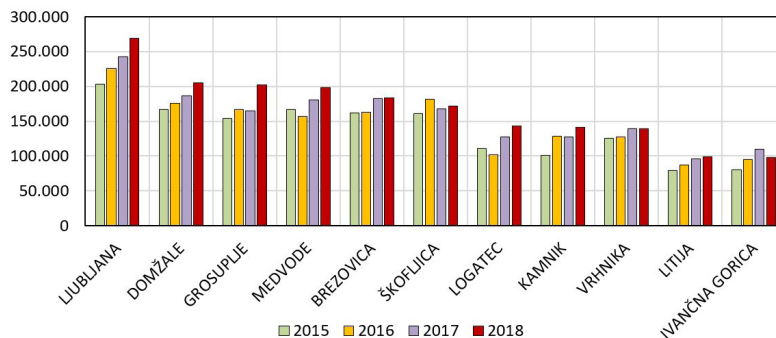
Povprečne cene in lastnosti prodanih hiš s
pripadajočim zemljiščem po izbranih občinah,
Osrednjeslovensko območje, letno 2015–2018

OBČINA	KAZALNIK	2015	2016	2017	2018
DOMŽALE	Velikost vzorca	40	51	59	64
	Povprečna pogodbeni cena (€)	167.000	176.000	186.000	205.000
	Leto izgradnje (mediana)	1975	1980	1975	1980
	Površina hiše (m ²)	196	186	198	213
	Površina zemljišča (m ²)	580	530	580	520
IVANČNA GORICA	Velikost vzorca	26	38	44	41
	Povprečna pogodbeni cena (€)	80.000	95.000	110.000	98.000
	Leto izgradnje (mediana)	1982	1980	1975	1983
	Površina hiše (m ²)	109	139	160	142
	Površina zemljišča (m ²)	1.130	1.310	1.160	1.020
ŠKOFLIJA	Velikost vzorca	15	23	25	27
	Povprečna pogodbeni cena (€)	161.000	182.000	168.000	172.000
	Leto izgradnje (mediana)	1990	1997	1999	1990
	Površina hiše (m ²)	159	171	180	190
	Površina zemljišča (m ²)	760	880	700	850
GROSUPLJE	Velikost vzorca	35	31	39	27
	Povprečna pogodbeni cena (€)	154.000	167.000	165.000	202.000
	Leto izgradnje (mediana)	1990	1984	1985	1983
	Površina hiše (m ²)	162	197	168	179
	Površina zemljišča (m ²)	930	770	670	630
VRHNIKA	Velikost vzorca	15	21	32	26
	Povprečna pogodbeni cena (€)	125.000	127.000	139.000	139.000
	Leto izgradnje (mediana)	1990	1979	1975	1974
	Površina hiše (m ²)	152	139	147	152
	Površina zemljišča (m ²)	760	800	780	690
BREZOVICA	Velikost vzorca	23	30	19	26
	Povprečna pogodbeni cena (€)	162.000	163.000	183.000	184.000
	Leto izgradnje (mediana)	1998	1986	1985	1994
	Površina hiše (m ²)	145	153	167	156
	Površina zemljišča (m ²)	750	540	690	490
MEDVODE	Velikost vzorca	29	36	41	24
	Povprečna pogodbeni cena (€)	167.000	157.000	181.000	198.000
	Leto izgradnje (mediana)	1985	1980	1985	1979
	Površina hiše (m ²)	191	165	187	192
	Površina zemljišča (m ²)	690	790	590	940
LITIJA	Velikost vzorca	16	24	36	24
	Povprečna pogodbeni cena (€)	79.000	87.000	96.000	99.000
	Leto izgradnje (mediana)	1978	1981	1983	1983
	Površina hiše (m ²)	161	168	175	174
	Površina zemljišča (m ²)	790	1.000	1.160	1.020
KAMNIK	Velikost vzorca	28	29	46	22
	Povprečna pogodbeni cena (€)	101.000	128.000	127.000	141.000
	Leto izgradnje (mediana)	1970	1977	1964	1956
	Površina hiše (m ²)	164	168	174	195
	Površina zemljišča (m ²)	710	630	680	590
LOGATEC	Velikost vzorca	20	15	23	19
	Povprečna pogodbeni cena (€)	111.000	102.000	127.000	143.000
	Leto izgradnje (mediana)	1984	1983	1978	1978
	Površina hiše (m ²)	150	140	169	154
	Površina zemljišča (m ²)	830	780	1.190	830

Od leta 2015 do 2018 so cene hiš s pripadajočim zemljiščem občutno zrasle v vseh obravnavanih občinah. Ob upoštevanju sprememb v velikosti hiš in pripadajočih zemljišč so se po naši oceni v povprečju povišale od 10 do 30 odstotkov. Med izbranimi občinami so se cene hiš najbolj zvišale v Logatcu, najmanj pa v Ivančni Gorici.

SLIKA 24:

Povprečne cene rabljenih hiš po izbranih občinah, Osrednjeslovensko območje, letno 2015–2018



Štajersko območje

Štajersko območje je glede na fond stanovanjskih nepremičnin drugo največje v državi. Na tem območju se nahaja 16 odstotkov vseh stanovanjskih enot oziroma 15 odstotkov vseh stanovanj v večstanovanjskih stavbah in 17 odstotkov stanovanj v stanovanjskih hišah. Približno dve tretjini stanovanjskega fonda predstavljajo stanovanja v hišah.

Lani je bilo na Štajerskem območju evidentiranih 18 odstotkov vseh kupoprodaj stanovanj in 20 odstotkov vseh kupoprodaj hiš v Sloveniji. Glede na obstoječi fond in število realiziranih kupoprodaj je bil trg stanovanjskih nepremičnin v letu 2018 najbolj dejaven prav na Štajerskem območju.

PREGLEDNICA 29:

Število evidentiranih kupoprodaj in velikosti vzorcev ter cene in lastnosti prodanih stanovanjskih nepremičnin, Štajersko območje, letno 2015–2018

VRSTA NEPREMIČNINE	Fond	2015	2016	2017	2018
Stanovanja	49.200				
Evidentirano število		1.608	1.935	1.833	1.787
Velikost vzorca		1.019	1.204	1.273	1.259
Povprečna pogodbeni cena (€)		53.000	55.000	59.000	63.000
Povprečna cena (€/m ²)		1.030	1.040	1.110	1.210
Leto zgraditve (mediana)		1972	1974	1973	1971
Povprečna uporabna površina (m ²)		51	53	53	53
Hiše	89.100				
Evidentirano število		861	1.066	1.213	1.206
Velikost vzorca		371	487	525	555
Povprečna pogodbeni cena (€)		80.000	82.000	86.000	94.000
Leto zgraditve (mediana)		1972	1976	1976	1975
Povprečna površina hiše (m ²)		147	149	151	157
Povprečna površina zemljišča (m ²)		1.020	1.070	980	1.050

Opombe:

- Podatek o »fonde« pove koliko delov stavb, ki so po dejanski rabi stanovanje oziroma stanovanjska hiša, je bilo za določeno analitično območje konec leta 2018 evidentiranih v Registru nepremičnin.
- Podatek o »evidentiranem številu« pove koliko kupoprodaj stanovanj oziroma stanovanjskih hiš smo za določeno leto evidentirali v Evidenci trga nepremičnin.
- Podatek o »velikosti vzorca« pove koliko kupoprodaj stanovanj oziroma stanovanjskih hiš je bilo uporabljenih za tržne analize in izračun statističnih kazalnikov v poročilu.
- Podatek o »povprečni pogodbeni ceni v evrih« je zaokrožen na 1.000 evrov, podatek o povprečni ceni v evrih na kvadratni meter pa na 10 evrov.

Obseg trgovanja s stanovanjskimi nepremičninami na Štajerskem območju je, po skokoviti rasti v letu 2016 in postopnem umirjanju rasti leta 2017, leta 2018 stagniral in začel kazati trend rahlega upadanja.

Cene stanovanj in hiš na območju Štajerske so od obrata cen v letu 2015 naraščale vse hitreje, tako da so bile leta 2018 v povprečju že skoraj za petino višje kot leta 2015, ko so dosegle dno.

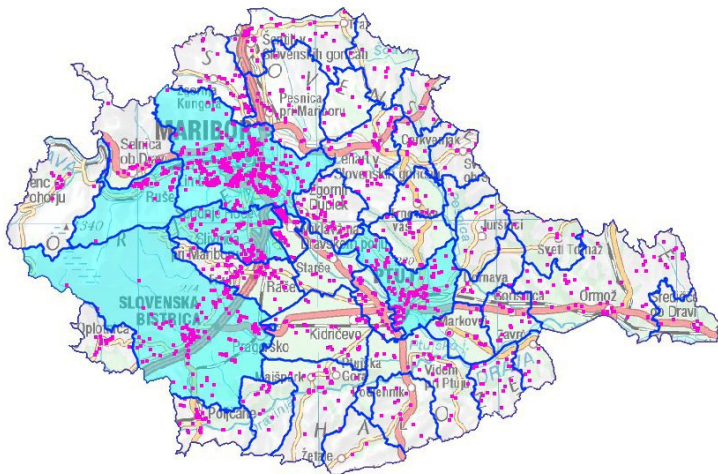
SLIKA 25:

Izbrane občine (v modri barvi) in geografska razporeditev kupoprodaj stanovanj (rdeče pike), Štajersko območje, 2015–2018



SLIKA 26:

Izbrane občine (v modri barvi) in geografska razporeditev kupoprodaj hiš (roza pike), Štajersko območje, 2015–2018



Za analize trga stanovanjskih nepremičnin na Štajerskem območju smo poleg Mestne občine Maribor izbrali štiri občine, v katerih je bilo v preteklih štirih letih realizirano največje število kupoprodaj stanovanj in hiš.

MESTNA OBČINA MARIBOR

Mestna občina Maribor ima s stanovanji v večstanovanjskih stavbah, samostojnimi in vrstnimi stanovanjskimi hišami ter dvojčki okoli 52.500 stanovanjskih enot, kar predstavlja okoli 4 odstotke celotnega slovenskega stanovanjskega fonda oziroma skoraj 40 odstotkov fonda na Štajerskem območju. V občini Maribor se v povprečju realizira okoli 15 odstotkov vseh tržnih kupoprodaj stanovanj in okoli 5 odstotkov tržnih kupoprodaj hiš v državi.

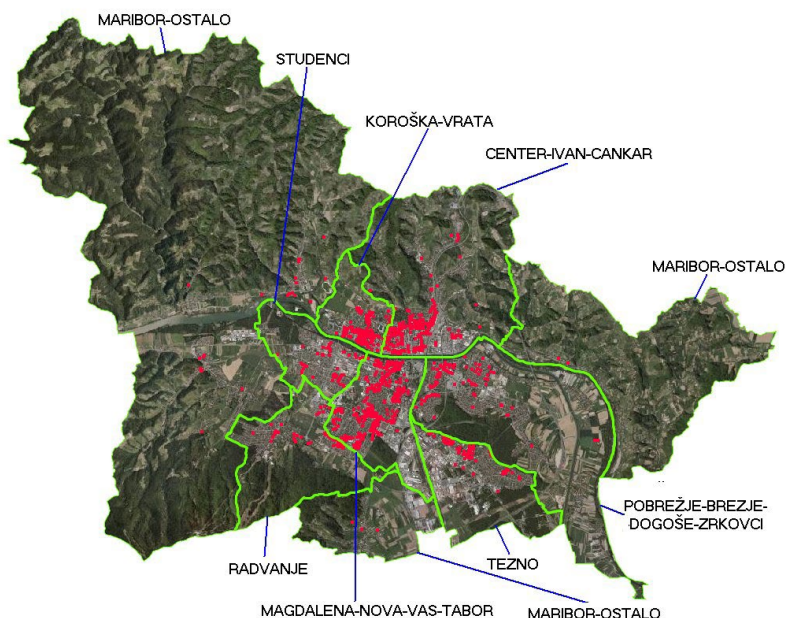
V Mariboru je stanovanjski trg po končani krizi oživel razmeroma pozno. V zadnjem letu pa je povpraševanje po stanovanjih vendarle zraslo do te mere, da je končno vzpodbudilo tudi gradnjo novih večstanovanjskih stavb in stanovanjskih hiš za trg. Glede na do sedaj načrtovano gradnjo je v občini Maribor v naslednjih štirih letih na trgu pričakovati okoli 900 novih stanovanjskih enot in še 600 novih stanovanj, ki jih bo dajal v najem Stanovanjski sklad RS.

STANOVANJA

Ker mariborski trg predstavlja drugi največji stanovanjski trg v državi, tako kot za Ljubljano, v poročilu podajamo podatke o kupoprodajah stanovanj za Mestno občino Maribor skupno in po mestnih predelih, ki smo jih določili z združevanjem mestnih četrti, ki se vodijo v Registru nepremičnin.

SLIKA 27:

Geografska razporeditev kupoprodaj stanovanj (rdeče pike) po mestnih predelih, Mestna občina Maribor, 2015–2018



V letih od 2015 do 2017 je bil v mariborski občini prisoten razmeroma močan trend rasti števila kupoprodaj stanovanj, ki pa se je v letu 2018 ustavil. Z naraščanjem števila transakcij so vse hitreje rasle tudi cene stanovanj. Kljub umiritvi trgovanja se je trend rasti cen stanovanj lani še okrepil. Cene rabljenih stanovanj so bile v primerjavi z letom 2017 v povprečju višje za 10 odstotkov, v primerjavi z letom 2015 pa za 20 odstotkov.

PREGLEDNICA 30:

Povprečne cene in lastnosti prodanih stanovanj po mestnih
predelih, Mestna občina Maribor, letno 2015–2018

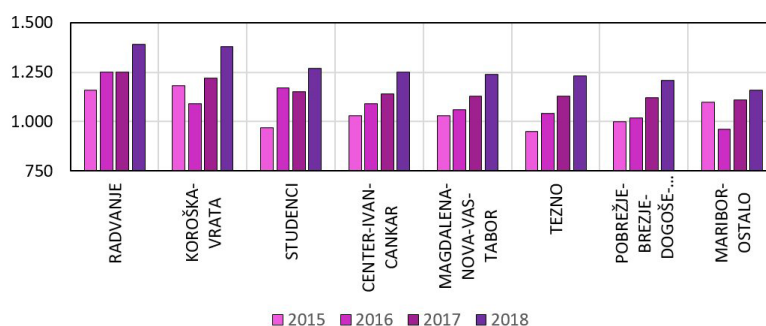
ANALITIČNO OBMOČJE	KAZALNIK	2015	2016	2017	2018
MESTNA OBČINA MARIBOR	Velikost vzorca	800	890	964	928
	Povprečna cena (€/m ²)	1.050	1.070	1.150	1.260
	Leto izgradnje (mediana)	1971	1970	1969	1969
	Uporabna površina (m ²)	51	53	52	52
MAGDALENA - NOVA VAS - TABOR	Velikost vzorca	334	369	375	349
	Povprečna cena (€/m ²)	1.030	1.060	1.130	1.240
	Leto izgradnje (mediana)	1972	1971	1971	1971
	Uporabna površina (m ²)	49	51	51	50
CENTER - IVAN CANKAR	Velikost vzorca	150	139	165	161
	Povprečna cena (€/m ²)	1.030	1.090	1.140	1.250
	Leto izgradnje (mediana)	1959	1959	1952	1954
	Uporabna površina (m ²)	57	65	63	64
POBREŽJE - BREZJE - DOGOŠE - ZRKOVCI	Velikost vzorca	102	102	132	126
	Povprečna cena (€/m ²)	1.000	1.020	1.120	1.210
	Leto izgradnje (mediana)	1977	1976	1975	1975
	Uporabna površina (m ²)	46	46	46	46
KOROŠKA VRATA	Velikost vzorca	92	111	112	122
	Povprečna cena (€/m ²)	1.180	1.090	1.220	1.380
	Leto izgradnje (mediana)	1965	1962	1962	1962
	Uporabna površina (m ²)	56	55	53	53
TEZNO	Velikost vzorca	48	80	87	80
	Povprečna cena (€/m ²)	950	1.040	1.130	1.230
	Leto izgradnje (mediana)	1964	1964	1964	1964
	Uporabna površina (m ²)	45	49	48	44
STUDENCI	Velikost vzorca	32	30	34	42
	Povprečna cena (€/m ²)	970	1.170	1.150	1.270
	Leto izgradnje (mediana)	1965	1969	1965	1967
	Uporabna površina (m ²)	43	46	48	47
RADVANJE	Velikost vzorca	33	41	45	35
	Povprečna cena (€/m ²)	1.160	1.250	1.250	1.390
	Leto izgradnje (mediana)	1990	1988	1990	1990
	Uporabna površina (m ²)	56	56	54	56
OSTANEK MO MARIBOR	Velikost vzorca	9	18	14	13
	Povprečna cena (€/m ²)	1.100	960	1.110	1.160
	Leto izgradnje (mediana)	2003	1943	1968	1982
	Uporabna površina (m ²)	64	51	60	49

V občini Maribor so razlike v cenah stanovanj med mestnimi predeli razmeroma majhne. Razlika v cenah stanovanj med mestnima predeloma Radvanje in Koroška vrata, kjer je raven cen najvišja in predelom Pobrežje-Brezje-Dogoše-Zrkovci, kjer je cena stanovanj najnižja (če zanemarimo predel Ostanek MO Maribor, kjer je število kupoprodaj zanemarljivo), je manj kot 15 odstotkov.

Po višini cen stanovanj v občini Maribor odstopata Radvanje in Koroška vrata, kjer se je leta 2018 povprečna cena rabljenih stanovanj približala 1.400 €/m². Po rangi cen jima sledijo predeli Studenci, Center-Ivan Cankar, Magdalena-Nova vas-Tabor in Tezno, kjer so cene stanovanj v povprečju nižje od 10 do 12 odstotkov in so bile lani povprečne cene v razponu od 1.230 €/m² in 1.270 €/m².

SLIKA 28:

Povprečne cene rabljenih stanovanj po mestnih predelih,
Mestna občina Maribor, letno 2015–2018



V zadnjih treh letih so rasle cene stanovanj v vseh mestnih predelih. Največ so v primerjavi z letom 2015 zrasle v predelu Studenci, za 31 odstotkov, najmanj pa v predelu Koroška vrata, za 17 odstotkov.

Ob koncu leta 2018 so cene stanovanj v vseh mestnih predelih mariborske občine kazale razmeroma močan trend nadaljnje rasti.

PREGLEDNICA 31:

Povprečne cene prodanih stanovanj po velikostnih razredih stanovanj, Mestna občina Maribor, letno 2015–2018

	POVRŠINA STANOVANJA	KAZALNIK	2015	2016	2017	2018
MESTNA OBČINA MARIBOR	do 41 m ²	Velikost vzorca	279	259	291	294
		Povprečna cena (€/m ²)	1.030	1.070	1.140	1.290
	od 41 do 71 m ²	Velikost vzorca	417	510	546	515
		Povprečna cena (€/m ²)	1.020	1.050	1.150	1.260
	od 71 m ² dalje	Velikost vzorca	104	121	127	119
		Povprečna cena (€/m ²)	1.130	1.130	1.150	1.250

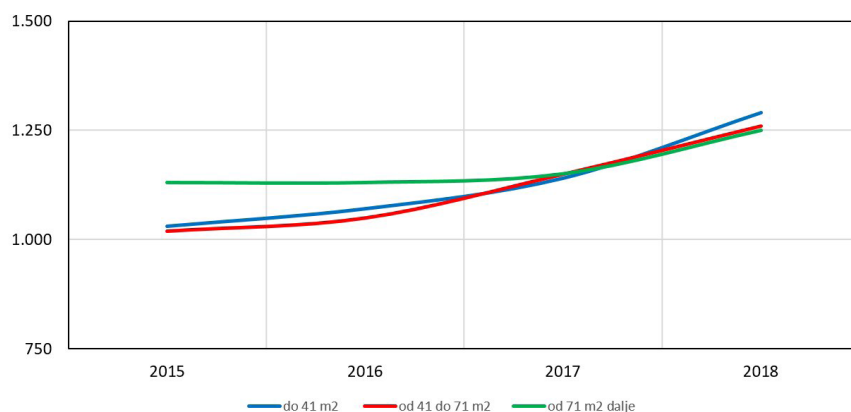
V občini Maribor v povprečju predstavljajo 55 odstotkov vseh kupoprodaj stanovanj srednje velika stanovanja (dvosobna in manjša trosobna), okoli 30 odstotkov manjša stanovanja (garsonjere in enosobna), preostanek 15 odstotkov pa velika stanovanja (večja trisobna in večsobna).

Tako kot razlike v cenah stanovanj med mestnimi predeli tudi razlike v cenah glede na velikost stanovanj v Mariboru niso velike. Relativno najdražje so garsonjere in enosobna stanovanja, ki so lani dosegla povprečno ceno blizu 1.300 €/m², medtem ko so srednje velika in velika stanovanja dosegle ceno okoli 1.250 €/m².

V primerjavi z letom 2015 so se manjša in srednje velika stanovanja podražila za okoli četrtno, medtem ko so se velika stanovanja podražila za okoli 10 odstotkov.

SLIKA 29:

Povprečne cene rabljenih stanovanj po velikostnih razredih stanovanj, Mestna občina Maribor, letno 2015–2018

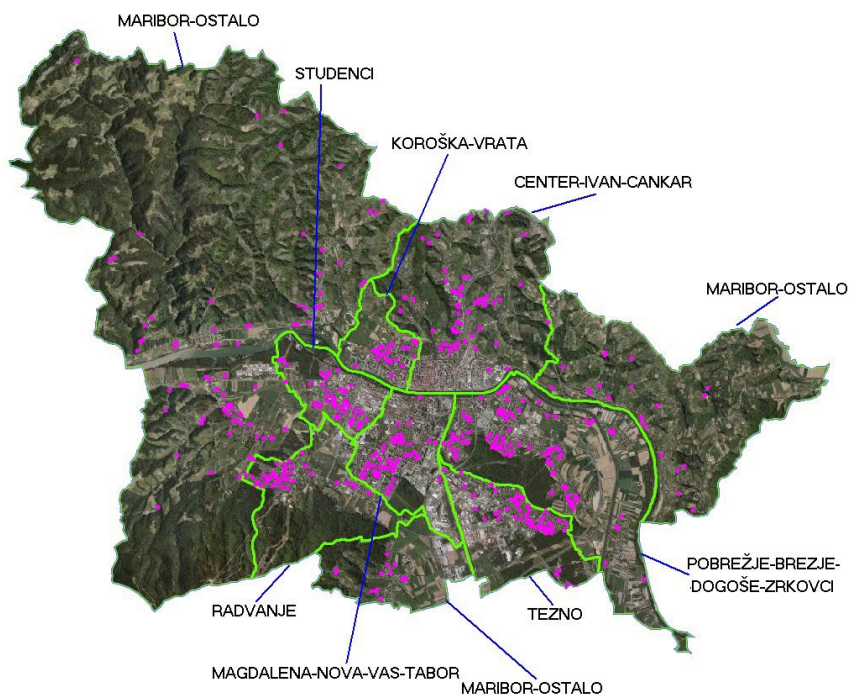


Hiše

Za mariborsko občino v poročilu podajamo povprečne cene in lastnosti prodanih hiš s pripadajočim zemljiščem tudi po mestnih predelih. Glede na to, da so letne velikosti vzorcev prodaj hiš po mestnih predelih razmeroma majhne, so dani podatki o povprečnih cenah in lastnostih predvsem statistično informativne narave. Ravni in trende cen hiš po mestnih predelih smo zato, ob upoštevanju sprememb v starosti in velikosti prodanih hiš, lahko le na grobo ocenili.

SLIKA 30:

Geografska razporeditev kupoprodaj hiš (roza pike) po mestnih predelih, Mestna občina Maribor, 2015 –2018



Leta 2018 je povprečna pogodbeni cena prodane stanovanjske hiše s pripadajočim zemljiščem v Mestni občini Maribor znašala blizu 120.000 evrov. V primerjavi z letom 2017 je bila višja za okoli 20 odstotkov, s tem da so se v povprečju prodajale precej večje hiše. V primerjavi z letom 2015, ko je bila starostna in velikostna struktura prodanih hiš precej podobna kot leta 2018, se je cena hiš zvišala za 15 odstotkov.

Leta 2018 so bile v primerjavi z letom 2017 v povprečju prodane leto dni starejše, v primerjavi z letom 2015 pa enako stare hiše. Povprečna površina prodane hiše je bila leta 2018 za 18 kvadratnih metrov večja kot leta 2017 in za 5 kvadratnih metrov večja kot leta 2015. Povprečna površina pripadajočega zemljišča je bila v primerjavi z letom 2017 večja za 20 kvadratnih metrov, v primerjavi z letom 2015 pa za okoli 40 kvadratnih metrov.

V Mariboru so cene hiš začele izraziteje naraščati šele v začetku leta 2018 in so v zadnjih treh letih zrasle manj kot cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah. Ob koncu leta 2018 pa so cene hiš v mariborski občini kazale precej močnejši trend nadaljnje rasti kot cene stanovanj.

PREGLEDNICA 32:

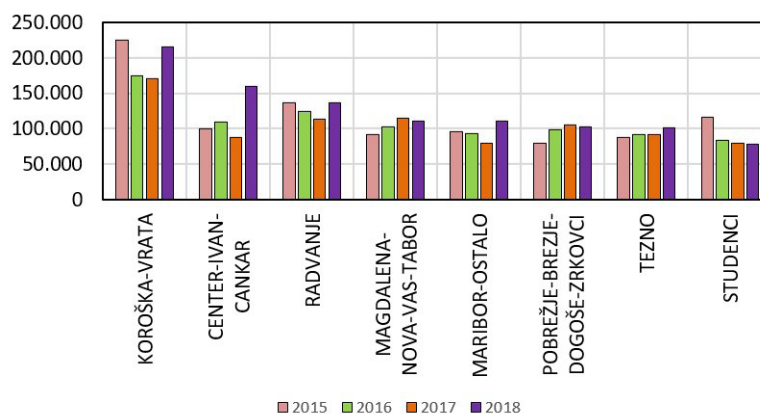
Povprečne cene in lastnosti prodanih hiš po mestnih
predelih, Mestna občina Maribor, letno 2015 –2018

ANALITIČNO OBMOČJE	KAZALNIK	2015	2016	2017	2018
MESTNA OBČINA MARIBOR	Velikost vzorca	115	123	147	173
	Povprečna pogodbeni cena (€)	102.000	104.000	98.000	117.000
	Leto izgradnje (mediana)	1965	1969	1968	1968
	Površina hiše (m ²)	158	165	145	163
	Površina zemljišča (m ²)	590	610	610	630
POBREŽJE-BREZJE-DOGOŠE-ZRKOVCI	Velikost vzorca	23	25	25	41
	Povprečna pogodbeni cena (€)	79.000	99.000	105.000	103.000
	Leto izgradnje (mediana)	1950	1970	1965	1969
	Površina hiše (m ²)	133	159	168	159
	Površina zemljišča (m ²)	590	510	640	540
MARIBOR-OSTALO	Velikost vzorca	25	28	41	27
	Povprečna pogodbeni cena (€)	96.000	93.000	79.000	110.000
	Leto izgradnje (mediana)	1980	1977	1981	1981
	Površina hiše (m ²)	167	162	137	149
	Površina zemljišča (m ²)	790	860	920	1.080
MAGDALENA-NOVA-VAS-TABOR	Velikost vzorca	17	14	16	26
	Povprečna pogodbeni cena (€)	92.000	102.000	115.000	111.000
	Leto izgradnje (mediana)	1929	1959	1951	1962
	Površina hiše (m ²)	150	160	148	165
	Površina zemljišča (m ²)	390	390	390	400
CENTER-IVAN-CANKAR	Velikost vzorca	13	19	9	21
	Povprečna pogodbeni cena (€)	100.000	109.000	88.000	160.000
	Leto izgradnje (mediana)	1968	1965	1972	1966
	Površina hiše (m ²)	191	182	135	196
	Površina zemljišča (m ²)	730	730	760	750
TEZNO	Velikost vzorca	12	8	23	21
	Povprečna pogodbeni cena (€)	87.000	91.000	92.000	101.000
	Leto izgradnje (mediana)	1968	1972	1975	1961
	Površina hiše (m ²)	139	161	117	149
	Površina zemljišča (m ²)	500	410	380	500
STUDENCI	Velikost vzorca	9	13	15	17
	Povprečna pogodbeni cena (€)	116.000	83.000	79.000	78.000
	Leto izgradnje (mediana)	1972	1967	1938	1958
	Površina hiše (m ²)	149	161	148	138
	Površina zemljišča (m ²)	430	480	470	500
RADVANJE	Velikost vzorca	11	9	8	13
	Povprečna pogodbeni cena (€)	136.000	124.000	114.000	137.000
	Leto izgradnje (mediana)	1972	1980	1962	1975
	Površina hiše (m ²)	182	164	149	176
	Površina zemljišča (m ²)	540	590	510	610
KOROŠKA-VRATA	Velikost vzorca	5	7	10	7
	Povprečna pogodbeni cena (€)	225.000	174.000	170.000	215.000
	Leto izgradnje (mediana)	1960	1929	1966	1960
	Površina hiše (m ²)	172	171	176	206
	Površina zemljišča (m ²)	630	500	310	610

Praviloma najvišje cene dosegajo hiše v predelu Koroška vrata, ki velja za stanovanjsko najbolj zaželen predel Maribora. Najnižje so cene v predelu Studenci, za katerega je značilen razmeroma star fond hiš. V ostalih predelih razlike med cenami hiš glede na starostno in velikostno strukturo fonda hiš niso velike.

SLIKA 31:

Povprečne cene rabljenih hiš po mestnih predelih, Mestna občina Maribor, letno 2015 –2018



Ne glede na velika nihanja povprečnih cen, ki so posledica različne strukture prodanih hiš, je v zadnjem letu v vseh predelih mariborske občine zaznati močan trend rasti cen.

OSTANEK ŠTAJERSKEGA OBMOČJA

Za prikaz statističnih kazalnikov o kupoprodajah stanovanj in hiš smo poleg Mestne občine Maribor izbrali še štiri občine. Z izjemo občine Ptuj za stanovanja, so vzorci kupoprodaj stanovanj oziroma hiš po občinah premajhni, da bi omogočali natančnejše primerjave gibanja cen stanovanj in hiš med občinami oziroma po posameznih občinah med leti. Pri interpretaciji trendov cen je zato treba upoštevati tudi spremembe v velikostni in starostni strukturi prodanih stanovanj oziroma hiš s pripadajočim zemljiščem.

STANOVANJA

Tudi v izbranih občinah je jasno razviden trend rasti cen stanovanj v zadnjih treh letih, le da je ta precej šibkejši kot v Mariboru. Za razliko od Maribora, kjer cene stanovanj rastejo vse hitreje, so v ostalih štajerskih občinah cene najbolj zrasle v letu 2017, lani pa se je njihova rast opazno umirila.

PREGLEDNICA 33:

Povprečne cene in lastnosti prodanih stanovanj po izbranih občinah, Štajersko območje, letno 2015–2018

OBČINA	KAZALNIK	2015	2016	2017	2018
PTUJ	Velikost vzorca	69	97	85	92
	Povprečna cena (€/m²)	990	920	1.010	1.020
	Leto izgradnje (mediana)	1976	1975	1978	1975
	Uporabna površina (m²)	51	52	52	55
SLOVENSKA BISTRICA	Velikost vzorca	40	53	52	49
	Povprečna cena (€/m²)	980	990	1.090	1.110
	Leto izgradnje (mediana)	1986	1982	1994	1983
	Uporabna površina (m²)	56	54	55	56
RUŠE	Velikost vzorca	16	27	31	32
	Povprečna cena (€/m²)	850	880	940	990
	Leto izgradnje (mediana)	1978	1977	1980	1977
	Uporabna površina (m²)	49	56	46	49
HOČE-SLIVNICA	Velikost vzorca	4	8	4	15
	Povprečna cena (€/m²)	1.190	1.140	1.010	1.240
	Leto izgradnje (mediana)	1986	1994	1976	2005
	Uporabna površina (m²)	58	43	61	55

Raven cen stanovanj v vseh štirih občinah je podobna. Cene stanovanj so za 10 do 20 odstotkov nižje kot Mariboru in se gibljejo med 1.000 €/m² in 1.100 €/m².

HIŠE

Za razliko od cen stanovanj so cene hiš v ostalih štajerskih občinah v zadnjih treh letih zrasle nekoliko bolj kot v občini Maribor. Prav tako pa kažejo znake umirjanja oziroma šibkejši trend nadaljnje rasti.

PREGLEDNICA 34:

Povprečne cene in lastnosti prodanih hiš po izbranih občinah, Štajersko območje, letno 2015–2018

OBČINA	KAZALNIK	2015	2016	2017	2018
SLOVENSKA BISTRICA	Velikost vzorca	38	43	44	46
	Povprečna pogodbeni cena (€)	85.000	74.000	94.000	96.000
	Leto izgradnje (mediana)	1980	1977	1983	1980
	Površina hiše (m²)	151	149	167	166
	Površina zemljišča (m²)	980	1.250	910	1.210
PTUJ	Velikost vzorca	31	31	51	42
	Povprečna pogodbeni cena (€)	62.000	89.000	78.000	84.000
	Leto izgradnje (mediana)	1969	1970	1971	1975
	Površina hiše (m²)	119	170	145	147
	Površina zemljišča (m²)	1.140	1.080	870	980
HOČE-SLIVNICA	Velikost vzorca	24	31	26	22
	Povprečna pogodbeni cena (€)	78.000	93.000	90.000	99.000
	Leto izgradnje (mediana)	1982	1978	1984	1982
	Površina hiše (m²)	159	164	149	149
	Površina zemljišča (m²)	850	900	840	940
RUŠE	Velikost vzorca	9	19	11	13
	Povprečna pogodbeni cena (€)	85.000	78.000	81.000	83.000
	Leto izgradnje (mediana)	1974	1974	1986	1984
	Površina hiše (m²)	138	169	155	171
	Površina zemljišča (m²)	910	780	1.210	1.120

Po rangi cen hiš na Štajerskem območju Mariboru sledita občini Slovenska Bistrica in Hoče-Slivnica, kjer so se cene za povprečno hišo s pripadajočim zemljiščem v letu 2018 približale 100.000 evrom. Tako so bile za okoli 20 odstotkov nižje kot v Mariboru. Nižja je raven cen hiš v občinah Ptuj in Ruše, kjer so cene hiš za okoli 30 odstotkov nižje kot v mariborski občini oziroma se za povprečno hišo gibljejo okoli 85.000 evrov.

Savinjsko območje

Savinjsko območje ima za Osrednjeslovenskim in Štajerskim tretji največji stanovanjski fond v državi. Na Savinjskem območju se nahaja 9 odstotkov vseh stanovanjskih enot v državi oziroma 11 odstotkov vseh stanovanj v večstanovanjskih stavbah in 8 odstotkov stanovanjskih hiš. V zadnjem letu je bilo tukaj izvedenih 12 odstotkov vseh kupoprodaj stanovanj in 12 odstotkov vseh kupoprodaj hiš.

Za Savinjsko območje je značilno, da kljub razmeroma živahnemu trgovanju z rabljenimi stanovanji, predvsem v Celju in Velenju, zaenkrat še ni videti začetka novega investicijskega ciklusa in načrtovanja večjih stanovanjskih novogradenj.

Na Savinjskem območju se je v obdobju od leta 2015 do 2018 število realiziranih kupoprodaj stanovanj povečalo za 20 odstotkov, hiš pa za 30 odstotkov. Leta 2018 je obseg trgovanja s stanovanji še vedno kazal razmeroma močan trend nadaljnje rasti, medtem ko je trgovanje s hišami že kazalo rahel trend upadanja.

V istem obdobju so cene stanovanj na Savinjskem območju zrasle za okoli 13 odstotkov, cene hiš pa za 14 odstotkov, s tem da cene stanovanj kažejo zmeren trend nadaljnje rasti, cene hiš pa imajo tendenco umirjanja.

PREGLEDNICA 35:

Število evidentiranih kupoprodaj in velikosti vzorcev ter cene in lastnosti prodanih stanovanjskih nepremičnin, Savinjsko območje, letno 2015–2018

VRSTA NEPREMIČNINE	Fond	2015	2016	2017	2018
Stanovanja	34.200				
Evidentirano število		990	1.091	1.072	1.187
Velikost vzorca		618	756	783	817
Povprečna pogodbeni cena (€)		52.000	56.000	54.000	60.000
Povprečna cena (€/m ²)		1.010	1.060	1.060	1.140
Leto zgraditve (mediana)		1975	1975	1973	1973
Povprečna uporabna površina (m ²)		52	53	51	52
Hiše	68.300				
Evidentirano število		597	703	814	774
Velikost vzorca		242	282	353	338
Povprečna pogodbeni cena (€)		80.000	82.000	88.000	91.000
Leto zgraditve (mediana)		1973	1972	1973	1975
Povprečna površina hiše(m ²)		150	156	153	157
Povprečna površina zemljišča (m ²)		1.010	940	920	1.000

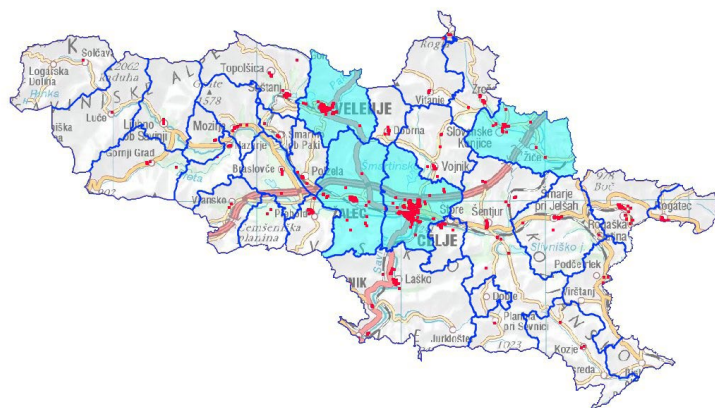
Opombe:

- Podatek o »fondu« pove koliko delov stavb, ki so po dejanski rabi stanovanje oziroma stanovanjska hiša, je bilo za določeno analitično območje konec leta 2018 evidentiranih v Registru nepremičnin.
- Podatek o »evidentiranem številu« pove koliko kupoprodaj stanovanj oziroma stanovanjskih hiš smo za določeno leto evidentirali v Evidenci trga nepremičnin.
- Podatek o »velikosti vzorca« pove koliko kupoprodaj stanovanj oziroma stanovanjskih hiš je bilo uporabljenih za tržne analize in izračun statističnih kazalnikov v poročilu.
- Podatek o »povprečni pogodbeni ceni v evrih« je zaokrožen na 1.000 evrov, podatek o povprečni ceni v evrih na kvadratni meter pa na 10 evrov.

Za analize trga stanovanjskih nepremičnin in prikaz podatkov na Savinjskem območju smo poleg Mestne občine Celje izbrali še tri občine, v katerih je bilo v preteklih štirih letih realizirano največje število kupoprodaj stanovanj in hiš. Z izjemo vzorcev za kupoprodaje stanovanj v Celju in Velenju so vzorci premajhni, da bi omogočali več kot grobe ocene ravni in trendov cen.

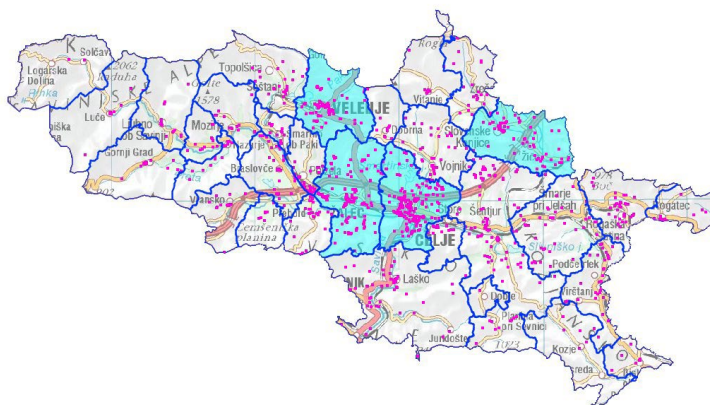
SLIKA 32:

Izbrane občine (v modri barvi) in geografska razporeditev kupoprodaj stanovanj (rdeče pike), Savinjsko območje, 2015–2018



SLIKA 33:

Izbrane občine (v modri barvi) in geografska razporeditev kupoprodaj hiš (roza pike), Savinjsko območje, 2015–2018



STANOVANJA

Mestna občina Celje s skoraj 13 tisoč stanovanji v večstanovanjskih stavbah predstavlja tretji največji trg stanovanj v državi.

Število kupoprodaj stanovanj v Celju je po oživitvi slovenskega nepremičninskega trga leta 2015 hitro naraščalo do leta 2017, nato pa je začelo v letu 2018 stagnirati.

Raven cen stanovanj v Celju je podobna kot v Mariboru oziroma za več kot polovico nižja kot v Ljubljani. Cene stanovanj postopoma naraščajo od leta 2015. Povprečna cena stanovanja je bila leta 2018 v Celju za 17 odstotkov višja kot leta 2015 in za 8 odstotkov višja kot leta 2017.

PREGLEDNICA 36:

Povprečne cene in lastnosti prodanih stanovanj po izbranih občinah, Savinjsko območje, letno 2015–2018

OBČINA	KAZALNIK	2015	2016	2017	2018
CELJE	Velikost vzorca	244	297	326	320
	Povprečna cena (€/m ²)	1.050	1.130	1.140	1.230
	Leto izgradnje (mediana)	1971	1971	1969	1969
	Uporabna površina (m ²)	52	54	51	53
VELENJE	Velikost vzorca	155	182	187	199
	Povprečna cena (€/m ²)	1.010	1.020	1.050	1.110
	Leto izgradnje (mediana)	1975	1976	1974	1974
	Uporabna površina (m ²)	54	55	55	55
ŽALEC	Velikost vzorca	26	56	33	45
	Povprečna cena (€/m ²)	1.010	1.050	1.120	1.190
	Leto izgradnje (mediana)	1978	1975	1976	1977
	Uporabna površina (m ²)	50	50	47	51
SLOVENSKE KONJICE	Velikost vzorca	27	26	37	35
	Povprečna cena (€/m ²)	980	1.010	980	970
	Leto izgradnje (mediana)	1980	1984	1985	1984
	Uporabna površina (m ²)	57	56	53	55

Tako kot za Celje je tudi za ostale tri občine značilna občutna rast števila kupoprodaj stanovanj v obdobju od leta 2015, le da drugod zaenkrat še ni izrazitih znakov umirjanja trga.

Cene stanovanj v Žalcu so se lani že zelo približale cenam v Celju, cene v Velenju pa so bile v povprečju za 10 odstotkov nižje. Medtem, ko so ob upoštevanju sprememb v starostni in velikostni strukturi prodanih stanovanj, v Žalcu cene stanovanj v primerjavi z letom 2015 zrasle le nekoliko manj kot v Celju in še naprej kažejo trend rasti, se cene v Slovenskih Konjicah skorajda niso spremenile.

Hiše

Tako kot za stanovanja v večstanovanjskih stavbah je bila tudi za hiše s pripadajočim zemljiščem v izbranih štirih občinah v obdobju od leta 2015 značilna razmeroma velika rast števila realiziranih kupoprodaj, ki pa se je v zadnjem letu umirila oziroma ponekod število realiziranih kupoprodaj celo rahlo upada.

PREGLEDNICA 37:

Povprečne cene in lastnosti prodanih hiš po izbranih občinah, Savinjsko območje, letno 2015–2018

OBČINA	KAZALNIK	2015	2016	2017	2018
CELJE	Velikost vzorca	57	56	72	66
	Povprečna pogodbeni cena (€)	91.000	98.000	100.000	114.000
	Leto izgradnje (mediana)	1963	1968	1964	1968
	Površina hiše (m ²)	144	158	153	158
	Površina zemljišča (m ²)	680	730	630	780
ŽALEC	Velikost vzorca	25	32	49	31
	Povprečna pogodbeni cena (€)	83.000	83.000	111.000	94.000
	Leto izgradnje (mediana)	1971	1973	1975	1980
	Površina hiše (m ²)	156	162	159	154
	Površina zemljišča (m ²)	1.000	970	850	870
VELENJE	Velikost vzorca	17	30	21	26
	Povprečna pogodbeni cena (€)	103.000	116.000	111.000	124.000
	Leto izgradnje (mediana)	1982	1976	1975	1978
	Površina hiše (m ²)	182	185	178	189
	Površina zemljišča (m ²)	800	650	730	750
SLOVENSKE KONJICE	Velikost vzorca	16	15	18	22
	Povprečna pogodbeni cena (€)	70.000	84.000	56.000	95.000
	Leto izgradnje (mediana)	1974	1971	1969	1980
	Površina hiše (m ²)	146	184	142	180
	Površina zemljišča (m ²)	820	1.520	890	1.030

Cene hiš v izbranih občinah so se v zadnjih treh letih zvišale še bolj kot cene stanovanj in z izjemo občine Žalec še naprej kažejo razmeroma močan trend rasti.

Gorenjsko območje

Trg stanovanjskih nepremičnin na Gorenjskem je izrazito oživel leta 2015, nakar se je začela rast števila kupoprodaj umirjati. Kljub temu je bilo leta 2018 število realiziranih kupoprodaj stanovanj za skoraj 30 odstotkov večje kot leta 2015, hiš pa že kar za 45 odstotkov. Tako cene stanovanj kot hiš so se v tem obdobju povišale za več kot petino, s tem da so začele opazneje rasti šele leta 2017 in še vedno kažejo razmeroma močan trend rasti.

Na Gorenjskem se investicijski cikel še ni začel in v mestih še ni zaslediti večjih novogradenj. Drugače je v turističnih krajih. V Kranjski Gori se dokončuje in obuja v krizi opuščene projekte ter začenja nove. Seveda gre za gradnjo in prodajo stanovanjskih nepremičnin za počitniške namene. V gradnji so tudi oskrbovana in nadstandardna stanovanja na Bledu.

PREGLEDNICA 38:

Število evidentiranih kupoprodaj in velikosti vzorcev ter cene in lastnosti prodanih stanovanjskih nepremičnin, Gorenjsko območje, letno 2015–2018

VRSTA NEPREMIČNINE	Fond	2015	2016	2017	2018
Stanovanja	31.900				
Evidentirano število		791	992	1.092	1.002
Velikost vzorca		483	625	623	533
Povprečna pogodbeni cena (€)		70.000	72.000	79.000	88.000
Povprečna cena (€/m ²)		1.450	1.460	1.540	1.750
Leto zgraditve (mediana)		1976	1974	1975	1974
Povprečna uporabna površina (m ²)		49	49	51	50
Hiše	48.800				
Evidentirano število		380	458	523	549
Velikost vzorca		165	235	224	240
Povprečna pogodbeni cena (€)		140.000	139.000	156.000	171.000
Leto zgraditve (mediana)		1973	1972	1974	1972
Povprečna površina hiše (m ²)		172	171	178	182
Povprečna površina zemljišča (m ²)		700	680	670	660

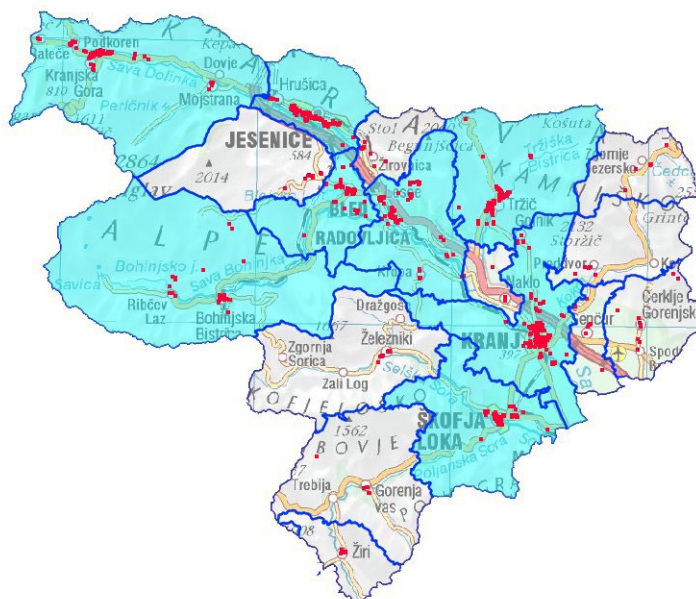
Opombe:

- Podatek o »föndu« pove koliko delov stavb, ki so po dejanski rabi stanovanje oziroma stanovanjska hiša, je bilo za določeno analitično območje konec leta 2018 evidentiranih v Registru nepremičnin.
- Podatek o »evidentiranem številu« pove koliko kupoprodaj stanovanj oziroma stanovanjskih hiš smo za določeno leto evidentirali v Evidenci trga nepremičnin.
- Podatek o »velikosti vzorca« pove koliko kupoprodaj stanovanj oziroma stanovanjskih hiš je bilo uporabljenih za tržne analize in izračun statističnih kazalnikov v poročilu.
- Podatek o »povprečni pogodbeni ceni v evrih« je zaokrožen na 1.000 evrov, podatek o povprečni ceni v evrih na kvadratni meter pa na 10 evrov.

Za analize trga in prikaz podatkov smo poleg Mestne občine Kranj izbrali še sedem občin, v katerih je bilo v preteklih štirih letih realizirano največje število kupoprodaj stanovanj in hiš. Z izjemo vzorcev za kupoprodaje stanovanj v Kranju so vzorci premajhni, da bi omogočali kaj več kot grobe ocene ravni in trendov cen.

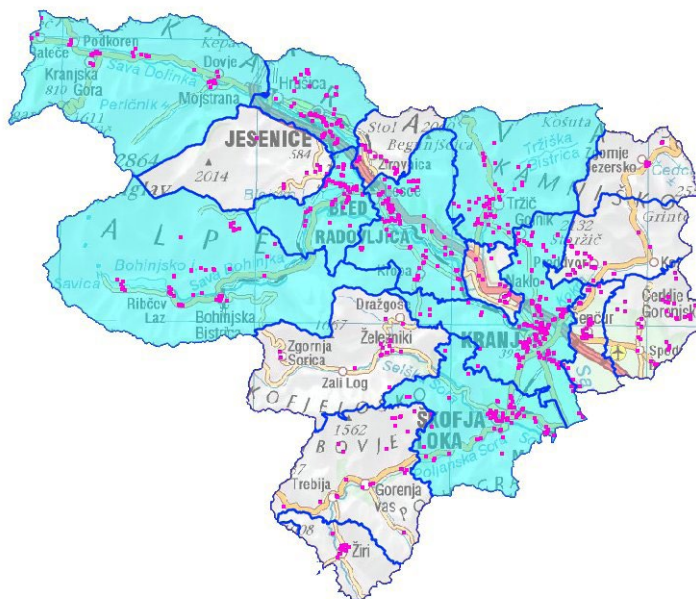
SLIKA 34:

Izbrane občine (v modri barvi) in geografska razporeditev kupoprodaj stanovanj (rdeče pike), Gorenjsko območje, 2015–2018



SLIKA 35:

Izbrane občine (v modri barvi) in geografska razporeditev kupoprodaj hiš (roza pike), Gorenjsko območje, 2015–2018



STANOVANJA

V Kranju je trg s stanovanji izrazito oživel leta 2016, nato pa je začelo število realiziranih kupoprodaj postopoma upadati. Cene stanovanj so medtem naraščale, tako da so bile leta 2018 v primerjavi z letom 2015 za skoraj 20 odstotkov višje kot leta 2015 in so kazale trend nadaljnje rasti.

PREGLEDNICA 39:

Povprečne cene in lastnosti
prodanih stanovanj po izbranih
občinah, Gorenjsko območje,
letno 2015–2018

OBČINA	KAZALNIK	2015	2016	2017	2018
KRANJ	Velikost vzorca	191	241	213	202
	Povprečna cena (€/m ²)	1.540	1.610	1.690	1.830
	Leto izgradnje (mediana)	1975	1974	1972	1972
	Uporabna površina (m ²)	50	50	52	53
JESENICE	Velikost vzorca	68	96	137	83
	Povprečna cena (€/m ²)	1.010	1.040	1.060	1.140
	Leto izgradnje (mediana)	1964	1966	1969	1963
	Uporabna površina (m ²)	50	49	52	51
KRANJSKA GORA	Velikost vzorca	31	23	55	56
	Povprečna cena (€/m ²)	2.000	2.240	2.400	2.640
	Leto izgradnje (mediana)	1980	1990	1991	1988
	Uporabna površina (m ²)	42	37	45	43
ŠKOFJA LOKA	Velikost vzorca	55	55	54	44
	Povprečna cena (€/m ²)	1.550	1.620	1.660	1.800
	Leto izgradnje (mediana)	1978	1975	1977	1970
	Uporabna površina (m ²)	49	50	52	48
RADOVLJICA	Velikost vzorca	45	68	45	41
	Povprečna cena (€/m ²)	1.450	1.610	1.680	1.760
	Leto izgradnje (mediana)	1976	1978	1981	1975
	Uporabna površina (m ²)	48	48	51	48
TRŽIČ	Velikost vzorca	34	68	46	32
	Povprečna cena (€/m ²)	1.180	1.080	1.170	1.210
	Leto izgradnje (mediana)	1968	1968	1964	1960
	Uporabna površina (m ²)	45	52	51	47
BLED	Velikost vzorca	19	16	17	23
	Povprečna cena (€/m ²)	1.580	1.730	2.020	2.280
	Leto izgradnje (mediana)	1974	1978	1982	1980
	Uporabna površina (m ²)	48	51	53	51
BOHINJ	Velikost vzorca	9	20	18	15
	Povprečna cena (€/m ²)	1.970	1.440	1.560	2.040
	Leto izgradnje (mediana)	1986	1982	1980	1985
	Uporabna površina (m ²)	39	47	43	43

Trendi prometa in cen v ostalih gorenjskih občinah oziroma njihovih največjih mestih so bili v zadnjih treh letih podobni kot v kranjski občini. Tudi v vseh ostalih občinah je prisoten trend zmerne do močne nadaljnje rasti cen stanovanj.

Dosežena raven cen v Škofji Loki in Radovljici je le malo nižja kot v Kranju. V Trziču in na Jesenicah pa so cene stanovanj več kot 30 odstotkov nižje kot v Kranju. Najvišja raven cen stanovanj na Gorenjskem je seveda v turističnih krajih, kjer se stanovanja pretežno prodaja za počitniške oziroma turistične namene in so cene lani presegale kranjske do 45 odstotkov. V Kranjski Gori, kjer se je trgovanje z nepremičninami v krizi povsem ustavilo, je bilo trgovanje v zadnjih dveh letih zopet zelo živahno, cene stanovanj pa so bile lani že med najvišjimi v državi.

HIŠE

Gibanje prometa in cen hiš po gorenjskih občinah je bilo v zadnjih letih zelo podobno kot za stanovanja. Na splošno je promet s hišami povsod oživel leta 2016, cene pa so začele opazneje naraščati šele leto kasneje.

PREGLEDNICA 40:

Povprečne cene in lastnosti
prodanih hiš po izbranih
občinah, Gorenjsko območje,
letno 2015–2018

OBČINA	KAZALNIK	2015	2016	2017	2018
KRANJ	Velikost vzorca	33	54	50	45
	Povprečna pogodbeni cena (€)	149.000	148.000	158.000	180.000
	Leto izgradnje (mediana)	1980	1970	1974	1969
	Površina hiše (m ²)	191	184	195	205
	Površina zemljišča (m ²)	590	590	610	660
RADOVLJICA	Velikost vzorca	19	28	32	30
	Povprečna pogodbeni cena (€)	161.000	131.000	148.000	154.000
	Leto izgradnje (mediana)	1970	1962	1975	1974
	Površina hiše (m ²)	178	185	191	197
	Površina zemljišča (m ²)	600	790	630	640
ŠKOFJA LOKA	Velikost vzorca	10	16	22	22
	Povprečna pogodbeni cena (€)	129.000	109.000	159.000	160.000
	Leto izgradnje (mediana)	1972	1968	1968	1983
	Površina hiše (m ²)	192	173	169	193
	Površina zemljišča (m ²)	470	510	630	640
JESENICE	Velikost vzorca	23	10	20	19
	Povprečna pogodbeni cena (€)	99.000	103.000	106.000	111.000
	Leto izgradnje (mediana)	1972	1976	1964	1971
	Površina hiše (m ²)	186	158	184	166
	Površina zemljišča (m ²)	770	730	860	790
TRŽIČ	Velikost vzorca	11	18	10	17
	Povprečna pogodbeni cena (€)	131.000	105.000	109.000	144.000
	Leto izgradnje (mediana)	1990	1974	1964	1974
	Površina hiše (m ²)	193	157	168	197
	Površina zemljišča (m ²)	800	600	590	680
BLED	Velikost vzorca	11	15	18	17
	Povprečna pogodbeni cena (€)	174.000	237.000	301.000	315.000
	Leto izgradnje (mediana)	1972	1975	1972	1963
	Površina hiše (m ²)	162	198	205	203
	Površina zemljišča (m ²)	800	630	790	680
BOHINJ	Velikost vzorca	12	16	10	16
	Povprečna pogodbeni cena (€)	159.000	173.000	202.000	215.000
	Leto izgradnje (mediana)	1964	1970	1975	1970
	Površina hiše (m ²)	125	126	99	185
	Površina zemljišča (m ²)	850	850	700	750
KRANJSKA GORA	Velikost vzorca	5	17	7	12
	Povprečna pogodbeni cena (€)	186.000	154.000	191.000	265.000
	Leto izgradnje (mediana)	1900	1976	1972	1978
	Površina hiše (m ²)	210	167	161	167
	Površina zemljišča (m ²)	1.160	810	490	530

Ob upoštevanju sprememb v starostni in velikostni strukturi prodanih hiš s pripadajočim zemljiščem so cene hiš po občinah naraščale podobno kot cene stanovanj. Daleč najbolj so cene hiš zrasle v občinah Bled, Kranjska Gora in Bohinj, kjer še naprej kažejo zelo močan trend nadaljnje rasti. Zmeren do močan trend nadaljnje rasti kažejo cene hiš tudi v ostalih gorenjskih občinah.

Dolenjsko območje

Na Dolenjskem območju je nepremičninski trg oživel s hitro rastjo števila kupoprodaj vseh vrst stanovanjskih hiš leta 2016. Leto kasneje se je zelo povečalo še število kupoprodaj stanovanj v večstanovanjskih stavbah. Obseg trgovanja s hišami v letih 2017 in 2018 je več ali manj stagniral, s stanovanji pa se je leta 2018 opazno zmanjšal.

Cene stanovanjskih nepremičnin na Dolenjskem območju so od leta 2015 zrasle za okoli 20 odstotkov, tako cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah kot vseh vrst stanovanjskih hiš pa še vedno kažejo razmeroma močan trend nadaljnje rasti.

Povpraševanje po novih stanovanjih na Dolenjskem in v Beli Krajini v zadnjih dveh letih močno presega ponudbo, zato se v prihodnjih letih načrtuje kar nekaj stanovanjskih novogradenj. V Novem mestu naj bi bilo do leta 2020 zgrajenih za trg okoli 250 stanovanj v večstanovanjskih stavbah. Po nekaj deset novih stanovanj oziroma stanovanjskih hiš naj bi bilo v prihodnjih dveh letih na voljo tudi v Trebnjem, Kočevju, Šmarjeških Toplicah in Črnomlju.

PREGLEDNICA 41:

Število evidentiranih kupoprodaj in velikosti vzorcev ter cene in lastnosti prodanih stanovanjskih nepremičnin, Dolenjsko območje, letno 2015–2018

VRSTA NEPREMIČNINE	Fond	2015	2016	2017	2018
Stanovanja	12.100				
Evidentirano število		358	371	475	407
Velikost vzorca		229	263	339	267
Povprečna pogodbeni cena (€)		53.000	56.000	57.000	66.000
Povprečna cena (€/m ²)		1.070	1.100	1.170	1.290
Leto zgraditve (mediana)		1978	1976	1977	1978
Povprečna uporabna površina (m ²)		49	51	49	51
Hiše	45.100				
Evidentirano število		312	415	413	422
Velikost vzorca		148	234	223	212
Povprečna pogodbeni cena (€)		68.000	68.000	75.000	81.000
Leto zgraditve (mediana)		1973	1975	1976	1978
Povprečna površina hiše (m ²)		133	148	152	156
Povprečna površina zemljišča (m ²)		1.170	1.320	1.270	1.190

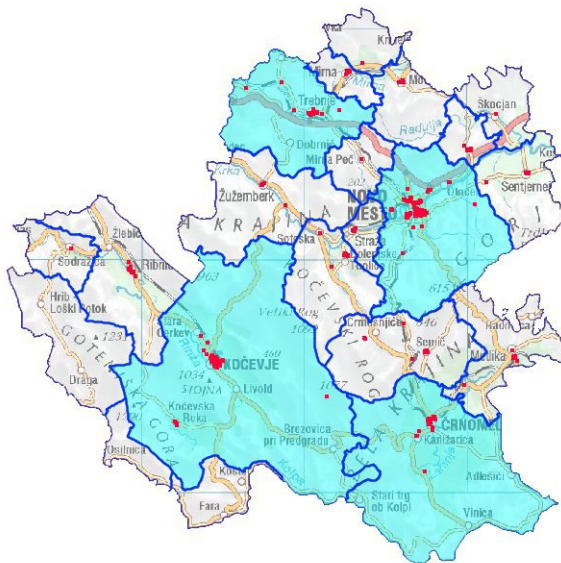
Opombe:

- Podatek o »fonde« pove koliko delov stavb, ki so po dejanski rabi stanovanje oziroma stanovanjska hiša, je bilo za določeno analitično območje konec leta 2018 evidentiranih v Registru nepremičnin.
- Podatek o »evidentiranem številu« pove koliko kupoprodaj stanovanj oziroma stanovanjskih hiš smo za določeno leto evidentirali v Evidenci trga nepremičnin.
- Podatek o »velikosti vzorca« pove koliko kupoprodaj stanovanj oziroma stanovanjskih hiš je bilo uporabljenih za tržne analize in izračun statističnih kazalnikov v poročilu.
- Podatek o »povprečni pogodbeni ceni v evrih« je zaokrožen na 1.000 evrov, podatek o povprečni ceni v evrih na kvadratni meter pa na 10 evrov.

Za analize trga in prikaz podatkov o dolenjskem stanovanjskem trgu smo poleg Mestne občine Novo mesto izbrali še tri občine, v katerih je bilo v preteklih štirih letih realizirano največje število kupoprodaj stanovanj in hiš. Z izjemo vzorcev za kupoprodaje stanovanj v Novem mestu so ti premajhni, da bi omogočali več kot grobe ocene ravni in trendov cen.

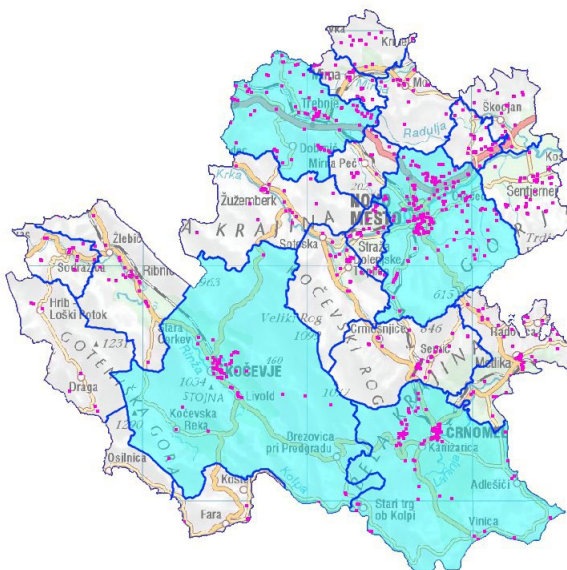
SLIKA 36:

Izbrane občine (v modri barvi) in geografska razporeditev kupoprodaj stanovanj (rdeče pike), Dolenjsko območje, 2015–2018



SLIKA 37:

Izbrane občine (v modri barvi) in geografska razporeditev kupoprodaj hiš (roza pike), Dolenjsko območje, 2015–2018



STANOVANJA

Stanovanjski trg v Novem mestu je pospešeno rasel v letih 2016 in predvsem 2017, ko je bilo število realiziranih kupoprodaj stanovanj že za več kot 40 odstotkov večje kot leta 2015. Kljub velikemu povpraševanju je bilo, zaradi visokih cen in pomanjkanja ustrezne ponudbe, trgovanja s stanovanji v zadnjem letu občutno manj. Cene stanovanj so bile leta 2018 v primerjavi z letom prej višje za več kot 10 odstotkov, v primerjavi z letom 2015 pa že skoraj za četrtnino in so kljub upadanju prometa kazale razmeroma močan trend nadaljnje rasti.

PREGLEDNICA 42:

Povprečne cene in lastnosti prodanih stanovanj po izbranih občinah, Dolenjsko območje, letno 2015–2018

OBČINA	KAZALNIK	2015	2016	2017	2018
NOVO MESTO	Velikost vzorca	108	121	155	127
	Povprečna cena (€/m ²)	1.240	1.270	1.370	1.520
	Leto izgradnje (mediana)	1978	1976	1978	1978
	Uporabna površina (m ²)	47	53	50	54
KOČEVJE	Velikost vzorca	28	34	41	36
	Povprečna cena (€/m ²)	950	880	930	970
	Leto izgradnje (mediana)	1966	1966	1967	1964
	Uporabna površina (m ²)	50	48	48	46
ČRNOMELJ	Velikost vzorca	24	23	39	25
	Povprečna cena (€/m ²)	720	750	850	790
	Leto izgradnje (mediana)	1977	1970	1973	1970
	Uporabna površina (m ²)	54	46	49	46
TREBNJE	Velikost vzorca	22	28	34	19
	Povprečna cena (€/m ²)	1.140	1.190	1.270	1.590
	Leto izgradnje (mediana)	1992	1982	1978	1995
	Uporabna površina (m ²)	57	52	49	54

Po ravni cen stanovanj na Dolenjskem območju prednjačita občini Trebnje in Novo mesto. Statistično so zaradi novejšega fonda cene stanovanj celo nekoliko višje v Trebnjem. Povprečna cena stanovanja je lani v obeh občinah presegla 1.500 €/m² in kaže razmeroma močan nadaljnji trend rasti.

V Kočevju so bile cene stanovanj lani za okoli 35 odstotkov nižje kot v Novem mestu, v Črnomlju, kjer so cene stanovanj med najnižjimi v državi, pa so bile nižje približno za polovico.

Cene stanovanj v občini Črnomelj, predvsem pa v občini Kočevje, so bile med tistimi v državi, ki so v obdobju zadnjih treh let zrasle najmanj. Hkrati kažejo tudi enega najšibkejših trendov rasti v državi.

HIŠE

Gibanje prometa in cen hiš po dolenjskih občinah v letih 2015 do 2018 je bilo podobno kot za stanovanja. Število kupoprodaj hiš je povsod občutno zraslo leta 2016, nato pa se leta 2018 umirilo oziroma začelo upadati. Cene hiš so v zadnjih treh letih zrasle še nekoliko več kot cene stanovanj.

PREGLEDNICA 43:

Povprečne cene in lastnosti prodanih hiš po izbranih občinah, Dolenjsko območje, letno 2015–2018

OBČINA	KAZALNIK	2015	2016	2017	2018
NOVO MESTO	Velikost vzorca	38	44	62	59
	Povprečna pogodbeni cena (€)	87.000	92.000	104.000	110.000
	Leto izgradnje (mediana)	1974	1979	1975	1973
	Površina hiše (m ²)	131	152	180	162
	Površina zemljišča (m ²)	1.200	1.100	1.110	850
TREBNJE	Velikost vzorca	15	23	27	21
	Povprečna pogodbeni cena (€)	64.000	71.000	70.000	79.000
	Leto izgradnje (mediana)	1981	1975	1978	1987
	Površina hiše (m ²)	115	130	132	135
	Površina zemljišča (m ²)	1.210	1.330	1.350	1.330
ČRNOMELJ	Velikost vzorca	14	26	27	21
	Povprečna pogodbeni cena (€)	60.000	51.000	61.000	51.000
	Leto izgradnje (mediana)	1972	1973	1974	1964
	Površina hiše (m ²)	164	143	163	147
	Površina zemljišča (m ²)	1.120	1.630	1.280	1.220
KOČEVJE	Velikost vzorca	8	20	15	18
	Povprečna pogodbeni cena (€)	63.000	83.000	80.000	71.000
	Leto izgradnje (mediana)	1958	1976	1957	1965
	Površina hiše (m ²)	134	166	176	143
	Površina zemljišča (m ²)	580	1.230	790	840

Glede na spremembe v starostni in velikostni strukturi prodanih hiš s pripadajočim zemljiščem so cene hiš od leta 2015 največ zrasle v Mestni občini Novo mesto. Sledi občina Trebnje. V občini Kočevje je bila rast cen v zadnjih treh letih razmeroma majhna, v občini Črnomelj pa so cene hiš, tako kot cene stanovanj, praktično stagnirale.

V občinah Novo mesto in Trebnje cene hiš kažejo zmeren trend nadaljnje rasti, v občinah Kočevje in Črnomelj pa šibak trend padanja.

Goriško območje

Rast trga stanovanjskih nepremičnin na Goriškem območju v zadnjih treh letih je bila podobna kot na ostalih območjih države, medtem ko so cene stanovanjskih nepremičnin prav na Goriškem območju zrasle najmanj.

Število kupoprodaj stanovanj, še bolj pa stanovanjskih hiš, je v letih 2016 in 2017 močno naraslo, nato pa leta 2018 spet občutno upadlo. Povprečna cena stanovanja na Goriškem je bila leta 2018 v primerjavi z letom 2015 višja za 9 odstotkov, povprečna cena hiše s pripadajočim zemljiščem pa »le« 6 odstotkov.

PREGLEDNICA 44:

Število evidentiranih kupoprodaj in velikosti vzorcev ter cene in lastnosti prodanih stanovanjskih nepremičnin, Goriško območje, letno 2015–2018

VRSTA NEPREMIČNINE	Fond	2015	2016	2017	2018
Stanovanja	14.300				
Evidentirano število		292	330	394	345
Velikost vzorca		194	203	239	188
Povprečna pogodbeni cena (€)		66.000	67.000	71.000	76.000
Povprečna cena (€/m ²)		1.280	1.220	1.360	1.400
Leto zgraditve (mediana)		1976	1974	1974	1975
Povprečna uporabna površina (m ²)		51	55	52	54
Hiše	36.900				
Evidentirano število		254	329	423	341
Velikost vzorca		119	155	176	139
Povprečna pogodbeni cena (€)		77.000	81.000	84.000	82.000
Leto zgraditve (mediana)		1947	1946	1943	1922
Povprečna površina hiše (m ²)		140	146	145	149
Povprečna površina zemljišča (m ²)		560	720	790	640

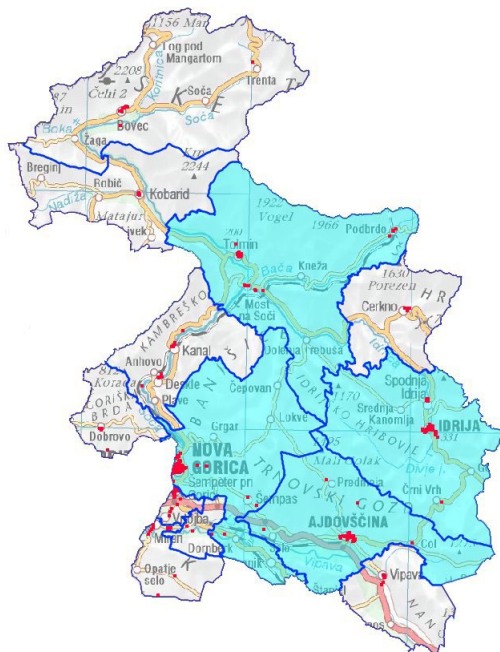
Opombe:

- Podatek o »fonde« pove koliko delov stavb, ki so po dejanski rabi stanovanje oziroma stanovanjska hiša, je bilo za določeno analitično območje konec leta 2018 evidentiranih v Registru nepremičnin.
- Podatek o »evidentiranem številu« pove koliko kupoprodaj stanovanj oziroma stanovanjskih hiš smo za določeno leto evidentirali v Evidenci trga nepremičnin.
- Podatek o »velikosti vzorca« pove koliko kupoprodaj stanovanj oziroma stanovanjskih hiš je bilo uporabljenih za tržne analize in izračun statističnih kazalnikov v poročilu.
- Podatek o »povprečni pogodbeni ceni v evrih« je zaokrožen na 1.000 evrov, podatek o povprečni ceni v evrih na kvadratni meter pa na 10 evrov.

Za analize trga in prikaz podatkov na Goriškem območju smo poleg občine Nova Gorica izbrali še tri občine, v katerih je bilo v preteklih štirih letih realizirano največje število kupoprodaj stanovanj in hiš. Z izjemo vzorcev za kupoprodaje stanovanj v občini Nova Gorica so ti premajhni, da bi omogočali več kot grobe ocene ravni in trendov cen.

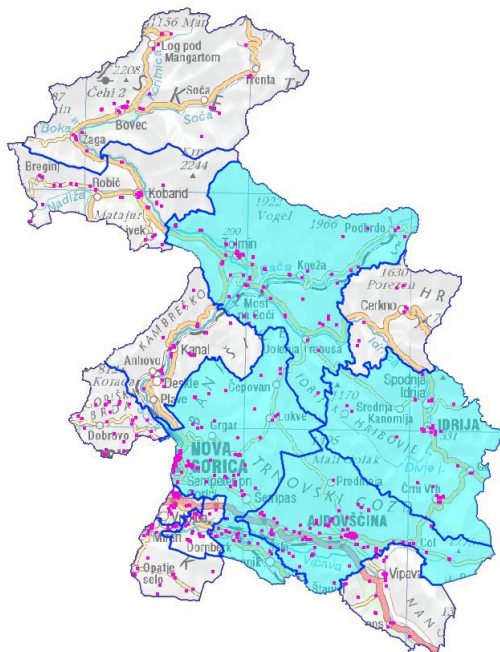
SLIKA 38:

Izbrane občine (v modri barvi) in geografska razporeditev kupoprodaj stanovanj (rdeče pike), Goriško območje, 2015–2018



SLIKA 39:

Izbrane občine (v modri barvi) in geografska razporeditev kupoprodaj hiš (roza pike), Goriško območje, 2015–2018



STANOVANJA

Največji in najbolj dejaven stanovanjski trg na Novogoriškem območju predstavlja Nova Gorica z okoliškimi naselji. Po krizi nepremičninskega trga se je promet s stanovanji v Novi Gorici znova povečal šele leta 2017 in že lani ponovno upadel. Za razliko od večine ostalih slovenskih mest, je v Novi Gorici prišlo do obrata cen stanovanj šele leta 2017, rast cen pa je bila manjša kot v drugih mestih. Cene stanovanj v Novi Gorici so bile leta 2018 v primerjavi z letom 2015 v povprečju »le« za 9 odstotkov višje.

PREGLEDNICA 45:

Povprečne cene in lastnosti prodanih stanovanj po izbranih občinah, Goriško območje, letno 2015–2018

OBČINA	KAZALNIK	2015	2016	2017	2018
NOVA GORICA	Velikost vzorca	91	91	117	75
	Povprečna cena (€/m ²)	1.480	1.400	1.560	1.620
	Leto izgradnje (mediana)	1975	1973	1975	1975
	Uporabna površina (m ²)	52	58	54	56
AJDOVŠČINA	Velikost vzorca	29	23	44	32
	Povprečna cena (€/m ²)	1.180	1.180	1.260	1.470
	Leto izgradnje (mediana)	1978	1976	1974	1978
	Uporabna površina (m ²)	48	51	49	51
IDRIJA	Velikost vzorca	24	38	25	28
	Povprečna cena (€/m ²)	1.000	950	1.020	1.120
	Leto izgradnje (mediana)	1973	1970	1971	1970
	Uporabna površina (m ²)	48	52	49	52
TOLMIN	Velikost vzorca	16	18	12	13
	Povprečna cena (€/m ²)	1.120	950	1.070	1.030
	Leto izgradnje (mediana)	1976	1981	1956	1976
	Uporabna površina (m ²)	54	47	53	54

V Ajdovščini so bile cene stanovanj leta 2018 za okoli 10 odstotkov nižje kot v Novi Gorici, v Idriji in Tolminu pa za 30 do 35 odstotkov.

Trendi prometa in cen stanovanj v občinah Ajdovščina, Idrija in Tolmin so bili podobni kot v občini Nova Gorica.

HIŠE

Promet s hišami po vseh izbranih občinah je rasel v letih 2016 in 2017, v zadnjem letu pa precej upadel. Za vse občine je značilno, da so se v zadnjih štirih letih pretežno prodajale pred sto in več leti zgrajene stare hiše izven naselij, kar je vplivalo na večjo povprečno starost in nižje povprečne cene prodanih hiš.

Do obrata cen stanovanjskih hiš je v občinah Ajdovščina in Idrija prišlo leta 2016, v občinah Nova Gorica in Tolmin pa šele leta 2017. Po naših ocenah v nobeni od goriških občin cene hiš od obrata cen niso zrasle več kot za 5 odstotkov.

PREGLEDNICA 46:

Povprečne cene in lastnosti prodanih hiš po izbranih občinah, Goriško območje, letno 2015–2018

OBČINA	KAZALNIK	2015	2016	2017	2018
AJDOVŠČINA	Velikost vzorca	19	36	30	24
	Povprečna pogodbeni cena (€)	67.000	89.000	75.000	76.000
	Leto izgradnje (mediana)	1873	1962	1946	1900
	Površina hiše (m ²)	136	139	149	148
	Površina zemljišča (m ²)	400	480	680	610
NOVA GORICA	Velikost vzorca	29	34	39	20
	Povprečna pogodbeni cena (€)	108.000	94.000	108.000	97.000
	Leto izgradnje (mediana)	1952	1922	1964	1952
	Površina hiše (m ²)	141	147	146	139
	Površina zemljišča (m ²)	510	810	800	530
TOLMIN	Velikost vzorca	16	22	19	18
	Povprečna pogodbeni cena (€)	60.000	51.000	62.000	45.000
	Leto izgradnje (mediana)	1928	1924	1963	1919
	Površina hiše (m ²)	128	142	125	113
	Površina zemljišča (m ²)	570	460	770	820
IDRIJA	Velikost vzorca	9	11	10	8
	Povprečna pogodbeni cena (€)	49.000	62.000	86.000	72.000
	Leto izgradnje (mediana)	1926	1963	1975	1916
	Površina hiše (m ²)	134	152	177	155
	Površina zemljišča (m ²)	780	1.160	1.430	540

Promet z vsemi vrstami hiš v vseh goriških občinah je konec lanskega leta kazal razmeroma močan trend upadanja.

Cene hiš s pripadajočim zemljiščem v občini Ajdovščina so kazale zelo šibak trend rasti, medtem ko so v ostalih treh občinah kazale trend rahlega upadanja.

Posavsko območje

Trg stanovanjskih nepremičnin na Posavskem območju je, predvsem na račun povečanja števila kupoprodaj stanovanjskih hiš, izrazilo zrasel leta 2017. Promet s stanovanjskimi nepremičninami je nato, tako kot praktično povsod po državi, leta 2018 začel upadati. Cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah so se v primerjavi z letom 2015 zvišale skoraj za petino, medtem ko so cene hiš s pripadajočim zemljiščem, ki so začele opazneje rasti šele lani, zrasle za okoli 5 odstotkov.

PREGLEDNICA 47:

Število evidentiranih kupoprodaj in velikosti vzorcev ter cene in lastnosti prodanih stanovanjskih nepremičnin, Posavsko območje, letno 2015–2018

VRSTA NEPREMIČNINE	Fond	2015	2016	2017	2018
Stanovanja	16.000				
Evidentirano število		401	413	456	418
Velikost vzorca		250	297	326	292
Povprečna pogodbeni cena (€)		38.000	39.000	41.000	45.000
Povprečna cena (€/m ²)		760	780	820	900
Leto zgraditve (mediana)		1965	1970	1972	1973
Povprečna uporabna površina (m ²)		50	50	51	50
Hiše	33.100				
Evidentirano število		279	307	425	370
Velikost vzorca		111	134	218	154
Povprečna pogodbeni cena (€)		61.000	57.000	58.000	64.000
Leto zgraditve (mediana)		1972	1972	1972	1970
Povprečna površina hiše(m ²)		156	138	141	163
Povprečna površina zemljišča (m ²)		1.120	1.120	1.300	1.300

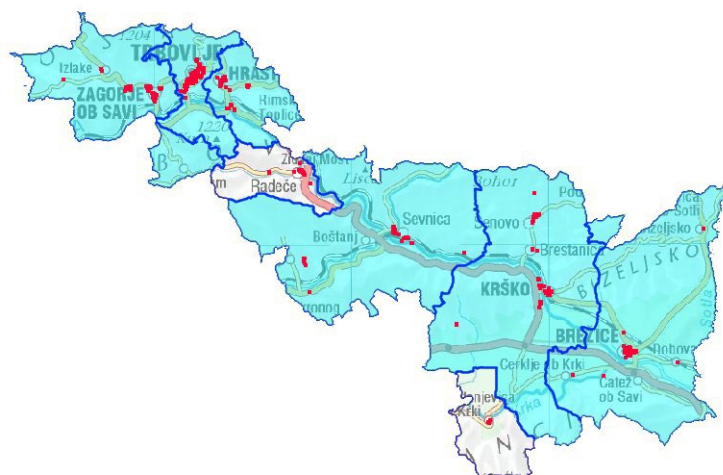
Opombe:

- Podatek o »fondu« pove koliko delov stavb, ki so po dejanski rabi stanovanje oziroma stanovanjska hiša, je bilo za določeno analitično območje konec leta 2018 evidentiranih v Registru nepremičnin.
- Podatek o »evidentiranem številu« pove koliko kupoprodaj stanovanj oziroma stanovanjskih hiš smo za določeno leto evidentirali v Evidenci trga nepremičnin.
- Podatek o »velikosti vzorca« pove koliko kupoprodaj stanovanj oziroma stanovanjskih hiš je bilo uporabljenih za tržne analize in izračun statističnih kazalnikov v poročilu.
- Podatek o »povprečni pogodbeni ceni v evrih« je zaokrožen na 1.000 evrov, podatek o povprečni ceni v evrih na kvadratni meter pa na 10 evrov.

Za analize trga in prikaz podatkov na Posavskem območju smo izbrali tri zasavske občine in tri spodnjesavske občine, v katerih je bilo v preteklih štirih letih realizirano največje število kupoprodaj stanovanj in hiš. Majhni vzorci za kupoprodaje stanovanj in hiš omogočajo le grobe ocene ravni in trendov cen po izbranih občinah.

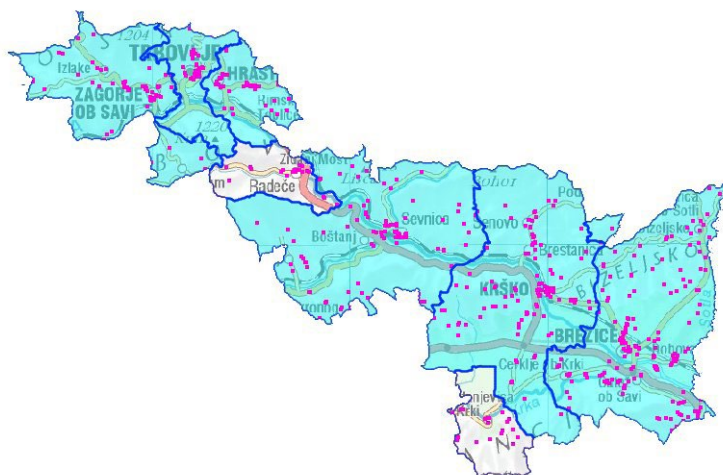
SLIKA 40:

Izbrane občine (v modri barvi) in geografska
razporeditev kupoprodaj stanovanj (rdeče pike),
Posavsko območje, 2015–2018



SLIKA 41:

Izbrane občine (v modri barvi) in geografska
razporeditev kupoprodaj hiš (roza pike),
Posavsko območje, 2015–2018



STANOVANJA

Posavsko območje skupaj s Pomurskim velja za območje z najnižjimi cenami stanovanj v državi. Nizke cene stanovanj na Posavskem območju gredo tudi na račun razmeroma starega stanovanjskega fonda v Zasavju.

Tudi v Posavskih občinah smo bili na splošno priča rasti stanovanjskega trga v letih 2016 in 2017 in njegovemu umirjanju oziroma rahlem upadanju v preteklem letu, ko so se sicer cene stanovanj najbolj zvišale.

PREGLEDNICA 48:

Povprečne cene in lastnosti
prodanih stanovanj po izbranih
občinah, Posavsko območje,
letno 2015–2018

OBČINA	KAZALNIK	2015	2016	2017	2018
TRBOVLJE	Velikost vzorca	84	89	99	86
	Povprečna cena (€/m ²)	710	660	750	810
	Leto izgradnje (mediana)	1962	1962	1965	1966
	Uporabna površina (m ²)	51	46	52	48
BREŽICE	Velikost vzorca	32	48	46	46
	Povprečna cena (€/m ²)	910	950	1.010	1.030
	Leto izgradnje (mediana)	1961	1971	1964	1970
	Uporabna površina (m ²)	45	50	51	56
KRŠKO	Velikost vzorca	32	43	51	41
	Povprečna cena (€/m ²)	870	870	860	960
	Leto izgradnje (mediana)	1978	1978	1978	1980
	Uporabna površina (m ²)	53	55	52	50
HRASTNIK	Velikost vzorca	18	30	36	37
	Povprečna cena (€/m ²)	670	610	630	680
	Leto izgradnje (mediana)	1962	1968	1964	1965
	Uporabna površina (m ²)	48	55	49	44
SEVNICA	Velikost vzorca	24	34	29	36
	Povprečna cena (€/m ²)	790	760	840	970
	Leto izgradnje (mediana)	1976	1975	1977	1976
	Uporabna površina (m ²)	54	45	48	47
ZAGORJE OB SAVI	Velikost vzorca	50	42	45	32
	Povprečna cena (€/m ²)	690	850	860	1.060
	Leto izgradnje (mediana)	1960	1972	1969	1975
	Uporabna površina (m ²)	52	54	50	53

Ob upoštevanju sprememb v starostni in velikostni strukturi prodanih stanovanj so cene v izbranih občinah v primerjavi z letom 2015 višje za 10 do 20 odstotkov. Najvišjo rast cen stanovanj v obdobju od leta 2015 je imela občina Sevnica, najnižjo pa občina Hrastnik.

V zadnjih treh letih je bil v vseh občinah prisoten zmeren trend nadaljnje rasti cen stanovanj.

HIŠE

Cene stanovanjskih hiš na Posavskem območju so poleg cen na Pomurskem območju najnižje v državi. Pripadajoča zemljišča prodanih hiš pa so, takoj za Pomurskim območjem, druga največja v državi.

Tako kot za stanovanja je bilo v letih 2016 in 2017 v vseh posavskih občinah zaznati občutno povečanje prometa s hišami, s tem da je bil nato upad prometa v letu 2018 občutno večji kot za stanovanja.

PREGLEDNICA 49:

Povprečne cene in lastnosti prodanih hiš po izbranih občinah, Posavsko območje, letno 2015–2018

OBČINA	KAZALNIK	2015	2016	2017	2018
BREŽICE	Velikost vzorca	39	47	71	52
	Povprečna pogodbeni cena (€)	61.000	56.000	54.000	58.000
	Leto izgradnje (mediana)	1978	1980	1979	1980
	Površina hiše (m ²)	148	117	127	139
	Površina zemljišča (m ²)	1.010	1.190	1.380	1.190
KRŠKO	Velikost vzorca	24	26	47	31
	Povprečna pogodbeni cena (€)	58.000	66.000	59.000	68.000
	Leto izgradnje (mediana)	1968	1973	1973	1966
	Površina hiše (m ²)	145	164	141	170
	Površina zemljišča (m ²)	1.560	1.020	1.450	1.580
SEVNICA	Velikost vzorca	14	22	33	29
	Povprečna pogodbeni cena (€)	55.000	54.000	47.000	66.000
	Leto izgradnje (mediana)	1970	1969	1970	1966
	Površina hiše (m ²)	166	128	131	177
	Površina zemljišča (m ²)	1.370	1.630	1.610	1.480
ZAGORJE OB SAVI	Velikost vzorca	15	9	18	17
	Povprečna pogodbeni cena (€)	72.000	50.000	78.000	76.000
	Leto izgradnje (mediana)	1975	1955	1970	1965
	Površina hiše (m ²)	172	136	195	204
	Površina zemljišča (m ²)	760	750	930	880
HRASTNIK	Velikost vzorca	6	13	14	9
	Povprečna pogodbeni cena (€)	64.000	59.000	48.000	58.000
	Leto izgradnje (mediana)	1968	1969	1958	1963
	Površina hiše (m ²)	175	177	119	156
	Površina zemljišča (m ²)	1.100	680	790	1.000
TRBOVLJE	Velikost vzorca	10	6	19	4
	Povprečna pogodbeni cena (€)	64.000	51.000	74.000	83.000
	Leto izgradnje (mediana)	1968	1966	1950	1961
	Površina hiše (m ²)	166	139	182	224
	Površina zemljišča (m ²)	810	270	800	630

Raven cen hiš v zasavskih občinah je nekoliko višja kot v spodnjesavskih občinah, v povprečju pa se v Zasavju prodajajo nekoliko starejše in manjše hiše, z manjšim pripadajočim zemljiščem.

Cene hiš v obravnavanih občinah so izrazito zrasle v letu 2018, kar je povzročilo že omenjeni upad prometa. Cene v vseh občinah so sicer lani še vedno kazale trend rasti.

Pomursko območje

Na Pomurskem območju so cene stanovanjskih nepremičnin in zazidljivih zemljišč v povprečju najnižje v državi. Veliko večino stanovanjskega fonda predstavljajo stanovanjske hiše. Delež stanovanj v večstanovanjskih stavbah je le okoli 15 odstotkov, kar je najmanj v državi. Značilno je tudi, da so tu, zaradi nizkih cen zazidljivih zemljišč, površine pripadajočih zemljišč prodanih hiš največje.

Število kupoprodaj stanovanjskih nepremičnin na Pomurskem območju se je v letih 2016 in 2017, predvsem zaradi živahnega trgovanja s hišami, občutno povečalo. V letu 2018 je število kupoprodaj rahlo upadlo, umirila pa se je tudi rast cen, ki je bila prisotna od obrata cen v letu 2015.

PREGLEDNICA 50:

Število evidentiranih kupoprodaj in velikosti vzorcev ter cene in lastnosti prodanih stanovanjskih nepremičnin, Pomursko območje, letno 2015–2018

VRSTA NEPREMIČNINE	Fond	2015	2016	2017	2018
Stanovanja	7.700				
Evidentirano število		199	219	231	225
Velikost vzorca		135	144	155	159
Povprečna pogodbeni cena (€)		39.000	42.000	43.000	46.000
Povprečna cena (€/m ²)		790	820	880	900
Leto zgraditve (mediana)		1976	1975	1976	1976
Povprečna uporabna površina (m ²)		49	52	49	51
Hiše	40.700				
Evidentirano število		351	379	502	482
Velikost vzorca		181	185	206	203
Povprečna pogodbeni cena (€)		49.000	51.000	60.000	61.000
Leto zgraditve (mediana)		1965	1970	1972	1970
Povprečna površina hiše(m ²)		127	128	154	136
Povprečna površina zemljišča (m ²)		1.440	1.470	1.370	1.370

Opombe:

- Podatek o »fondu« pove koliko delov stavb, ki so po dejanski rabi stanovanje oziroma stanovanjska hiša, je bilo za določeno analitično območje konec leta 2018 evidentiranih v Registru nepremičnin.
- Podatek o »evidentiranem številu« pove koliko kupoprodaj stanovanj oziroma stanovanjskih hiš smo za določeno leto evidentirali v Evidenci trga nepremičnin.
- Podatek o »velikosti vzorca« pove koliko kupoprodaj stanovanj oziroma stanovanjskih hiš je bilo uporabljenih za tržne analize in izračun statističnih kazalnikov v poročilu.
- Podatek o »povprečni pogodbeni ceni v evrih« je zaokrožen na 1.000 evrov, podatek o povprečni ceni v evrih na kvadratni meter pa na 10 evrov.

Za analize trga in prikaz podatkov na Pomurskem območju smo poleg občine Murska Sobota, kjer je stanovanjski fond največji, izbrali še tri občine, v katerih je bilo v preteklih štirih letih realizirano največje število kupoprodaj stanovanj in hiš. Z izjemo vzorcev za kupoprodaje stanovanj v večstanovanjskih stavbah v občini Murska Sobota so vzorci premajhni, da bi omogočali več kot grobe ocene ravni in trendov cen.

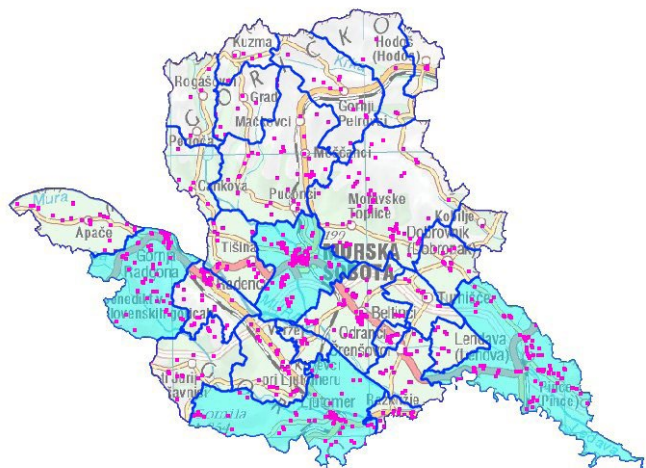
SLIKA 42:

Izbrane občine (v modri barvi) in geografska
razporeditev kupoprodaj stanovanj (rdeče pike),
Pomursko območje, 2015–2018



SLIKA 43:

Izbrane občine (v modri barvi) in geografska
razporeditev kupoprodaj hiš (roza pike),
Pomursko območje, 2015–2018



STANOVANJA

Največji in najbolj dejaven trg stanovanj na Pomurskem območju predstavlja Murska Sobota. Trg stanovanj v Murski Soboti je oživel leta 2017, lani pa je število realiziranih kupoprodaj stagniralo. Cene stanovanj so od obrata leta 2015 postopoma rasle in so bile leta 2018 višje za okoli 13 odstotkov.

PREGLEDNICA 51:

Povprečne cene in lastnosti prodanih stanovanj po izbranih občinah, Pomursko območje, letno 2015–2018

OBČINA	KAZALNIK	2015	2016	2017	2018
MURSKA SOBOTA	Velikost vzorca	67	61	73	74
	Povprečna cena (€/m ²)	880	900	930	990
	Leto izgradnje (mediana)	1976	1975	1976	1977
	Uporabna površina (m ²)	48	53	47	47
GORNJA RADGONA	Velikost vzorca	12	17	27	28
	Povprečna cena (€/m ²)	790	760	860	990
	Leto izgradnje (mediana)	1979	1978	1980	1982
	Uporabna površina (m ²)	52	46	51	52
LENDAVA	Velikost vzorca	15	18	16	17
	Povprečna cena (€/m ²)	590	640	780	690
	Leto izgradnje (mediana)	1968	1976	1978	1976
	Uporabna površina (m ²)	48	54	49	61
LJUTOMER	Velikost vzorca	17	20	14	15
	Povprečna cena (€/m ²)	770	860	910	900
	Leto izgradnje (mediana)	1983	1976	1966	1977
	Uporabna površina (m ²)	53	53	54	55

V povprečju je raven cen stanovanj najvišja v Murski Soboti. Le malo nižja je v Gornji Radgoni in Ljutomeru, medtem ko so v Lendavi cene stanovanj nižje za 20 do 30 odstotkov.

Za vse obravnavane občine je značilno relativno umirjanje prometa in cen stanovanj v lanskem letu.

HIŠE

Glede na velikost fonda in število realiziranih kupoprodaj je bil pomurski trg s hišami po oživitvi v letu 2017 eden najbolj dejavnih. Skupaj z rastjo prometa s hišami so v letu 2017 opazneje zrasle tudi njihove cene, zmerna rast cen pa se je nadaljevala tudi v lanskem letu.

PREGLEDNICA 52:

Povprečne cene in lastnosti prodanih hiš po izbranih občinah, Pomursko območje, letno 2015–2018

OBČINA	KAZALNIK	2015	2016	2017	2018
MURSKA SOBOTA	Velikost vzorca	22	28	36	36
	Povprečna pogodbeni cena (€)	78.000	67.000	77.000	94.000
	Leto izgradnje (mediana)	1970	1966	1966	1969
	Površina hiše (m ²)	137	156	184	168
	Površina zemljišča (m ²)	660	910	810	780
LENDAVA	Velikost vzorca	26	26	18	23
	Povprečna pogodbeni cena (€)	34.000	35.000	55.000	52.000
	Leto izgradnje (mediana)	1956	1960	1968	1971
	Površina hiše (m ²)	112	110	168	119
	Površina zemljišča (m ²)	1.260	1.510	1.590	1.310
LJUTOMER	Velikost vzorca	15	19	14	20
	Povprečna pogodbeni cena (€)	55.000	50.000	50.000	61.000
	Leto izgradnje (mediana)	1973	1965	1966	1962
	Površina hiše (m ²)	162	142	127	130
	Površina zemljišča (m ²)	1.990	1.350	1.540	1.400
GORNJA RADGONA	Velikost vzorca	15	14	21	13
	Povprečna pogodbeni cena (€)	47.000	57.000	61.000	62.000
	Leto izgradnje (mediana)	1950	1981	1980	1985
	Površina hiše (m ²)	148	152	177	151
	Površina zemljišča (m ²)	1.540	1.840	1.180	1.720

Glede na spremembe v starostni in velikostni strukturi prodanih hiš s pripadajočimi zemljišči, pri gibanju cen po izbranih občinah, v zadnjih treh letih ni bilo bistvenih odstopanj od povprečja.

V vseh štirih občinah je bil konec leta 2018 prisoten trend nadaljnje rasti cen hiš.

Obalno območje

Trg stanovanjskih nepremičnin na Obalnem območju je po koncu krize oživel relativno pozno. Obala je bilo edino območje, kjer se je število kupoprodaj stanovanjskih nepremičnin že leta 2015 zmanjšalo. Razloge gre iskati predvsem v čakanju na ponudbo stanovanj iz zaloga stanovanj iz v krizi naseljenih projektov, ki so v večjem številu začela prihajati na trg šele konec leta 2016.

Cene stanovanjskih nepremičnin so na Obali v času krize padle največ in so bile leta 2018, kljub okoli 20-odstotni rasti od leta 2015, še daleč od rekordnih. Ker je povpraševanje po stanovanjih in hišah veliko in ga bo ponudba kljub vse večjemu številu načrtovanih novogradenj le težko dohajala, je pričakovati, da se bo močan trend rasti cen stanovanjskih nepremičnin na Obali v bodoče še okrepil.

PREGLEDNICA 53:

Število evidentiranih kupoprodaj in velikosti vzorcev ter cene in lastnosti prodanih stanovanjskih nepremičnin, Obalno območje, letno 2015–2018

VRSTA NEPREMIČNINE	Fond	2015	2016	2017	2018
Stanovanja	22.800				
Evidentirano število		755	817	863	665
Velikost vzorca		446	504	464	411
Povprečna pogodbeni cena (€)		99.000	109.000	112.000	131.000
Povprečna cena (€/m ²)		1.980	2.110	2.220	2.390
Leto zgraditve (mediana)		1975	1974	1975	1975
Povprečna uporabna površina (m ²)		50	52	50	55
Hiše	21.100				
Evidentirano število		228	258	252	237
Velikost vzorca		100	127	133	128
Povprečna pogodbeni cena (€)		194.000	210.000	209.000	234.000
Leto zgraditve (mediana)		1966	1967	1969	1970
Povprečna površina hiše(m ²)		153	147	148	141
Povprečna površina zemljišča (m ²)		640	470	490	500

Opombe:

- Podatek o »fondu« pove koliko delov stavb, ki so po dejanski rabi stanovanje oziroma stanovanjska hiša, je bilo za določeno analitično območje konec leta 2018 evidentiranih v Registru nepremičnin.
- Podatek o »evidentiranem številu« pove koliko kupoprodaj stanovanj oziroma stanovanjskih hiš smo za določeno leto evidentirali v Evidenci trga nepremičnin.
- Podatek o »velikosti vzorca« pove koliko kupoprodaj stanovanj oziroma stanovanjskih hiš je bilo uporabljenih za tržne analize in izračun statističnih kazalnikov v poročilu.
- Podatek o »povprečni pogodbeni ceni v evrih« je zaokrožen na 1.000 evrov, podatek o povprečni ceni v evrih na kvadratni meter pa na 10 evrov.

Za analize trga in prikaz podatkov smo izbrali vse štiri Obalne občine. Vzorci podatkov za kupoprodaje hiš so premajhni, da bi omogočali več kot grobe ocene ravni in trendov cen po občinah.

SLIKA 44:

Izbrane občine (v modri barvi) in geografska razporeditev kupoprodaj stanovanj (rdeče pike), Obalno območje, 2015–2018



SLIKA 45:

Izbrane občine (v modri barvi) in geografska razporeditev kupoprodaj hiš (roza pike), Obalno območje, 2015–2018



STANOVANJA

Na Obalnem področju se je število kupoprodaj stanovanj, po rasti v letih 2016 in 2017, leta 2018 zmanjšalo za skoraj četrtino. Upad trgovanja kljub velikemu povpraševanju je bil posledica pomanjkanja ponudbe novih stanovanj.

Cene stanovanj na Obali so od obrata cen postopoma naraščale in so bile leta 2018 v primerjavi z letom 2015 v povprečju že za več kot petino višje.

PREGLEDNICA 54:

Povprečne cene in lastnosti prodanih stanovanj po izbranih občinah, Obalno območje, letno 2015–2018

OBČINA	KAZALNIK	2015	2016	2017	2018
KOPER	Velikost vzorca	183	251	201	163
	Povprečna cena (€/m ²)	1.800	1.950	2.080	2.240
	Leto izgradnje (mediana)	1975	1975	1975	1972
	Uporabna površina (m ²)	53	51	52	55
PIRAN	Velikost vzorca	131	143	136	141
	Povprečna cena (€/m ²)	2.200	2.320	2.450	2.620
	Leto izgradnje (mediana)	1971	1970	1967	1976
	Uporabna površina (m ²)	47	53	49	53
IZOLA	Velikost vzorca	97	87	99	83
	Povprečna cena (€/m ²)	2.030	2.220	2.210	2.320
	Leto izgradnje (mediana)	1973	1972	1980	1978
	Uporabna površina (m ²)	48	51	51	57
ANKARAN	Velikost vzorca	35	23	28	24
	Povprečna cena (€/m ²)	2.160	2.100	2.170	2.340
	Leto izgradnje (mediana)	1989	1990	1988	1988
	Uporabna površina (m ²)	49	50	42	51

Najvišje so cene stanovanj v turistično najmočnejši občini Piran, medtem ko so v občinah Izola in Ankaran v povprečju nižje za okoli 10 odstotkov. Najnižja raven cen stanovanj je v mestni občini Koper, kjer je delež stanovanj, ki se ne kupujejo za turistične ali počitniške namene največji. In to kljub temu, da je bila rast cen stanovanj v koprski občini med vsemi Obalnimi občinami največja. Cene stanovanj so bile tu leta 2018 v primerjavi z letom 2015 višje za skoraj četrtino.

Hiše

Za hiše na Obali je značilno stalno povpraševanje in omejena ponudba, zaradi česar je dejavnost trga razmeroma majhna, cene hiš pa so tradicionalno najvišje v državi. Cene hiš niso toliko odvisne od občine, kot od mikrolokacije glede na bližino morja oziroma pogled nanj. Povprečno ceno hiš na Obalnem območju tako zvišujejo prodaje vil na sami obali, ki po koncu krize ponovno dosegajo tudi cene prek milijona evrov. Leta 2018 smo na Obalnem območju evidentirali štiri take prodaje.

PREGLEDNICA 55:

Povprečne cene in lastnosti prodanih hiš po izbranih občinah, Obalno območje, letno 2015–2018

OBČINA	KAZALNIK	2015	2016	2017	2018
KOPER	Velikost vzorca	61	70	84	79
	Povprečna pogodbeni cena (€)	143.000	143.000	156.000	160.000
	Leto izgradnje (mediana)	1959	1968	1966	1968
	Površina hiše (m ²)	138	134	142	126
	Površina zemljišča (m ²)	620	420	490	480
PIRAN	Velikost vzorca	21	37	29	31
	Povprečna pogodbeni cena (€)	275.000	343.000	360.000	418.000
	Leto izgradnje (mediana)	1972	1970	1976	1975
	Površina hiše (m ²)	159	167	176	171
	Površina zemljišča (m ²)	750	630	610	520
IZOLA	Velikost vzorca	12	16	16	14
	Povprečna pogodbeni cena (€)	302.000	204.000	221.000	178.000
	Leto izgradnje (mediana)	1972	1950	1974	1969
	Površina hiše (m ²)	219	154	129	118
	Površina zemljišča (m ²)	530	370	330	390
ANKARAN	Velikost vzorca	6	4	4	4
	Povprečna pogodbeni cena (€)	218.000	173.000	179.000	456.000
	Leto izgradnje (mediana)	1976	1937	1972	1988
	Površina hiše (m ²)	142	147	164	295
	Površina zemljišča (m ²)	690	210	300	1.340

Tako kot cene stanovanj so bile tudi cene hiš na Obalnem območju leta 2018 za več kot petino višje kot leta 2015, v vseh obalnih občinah pa je bil prisoten trend nadaljnje rasti cen hiš.

Koroško območje

Koroški trg nepremičnin je oživel leta 2016, in sicer izključno na račun rasti števila kupoprodaj stanovanjskih hiš, ki se je v primerjavi z letom 2015 povečalo za več kot polovico. Promet s stanovanji v večstanovanjskih stavbah se je opazneje povečal šele leta 2017 in že naslednje leto ponovno upadel, medtem ko se je rast prometa s hišami umirila.

Cene stanovanjskih nepremičnin na Koroškem območju so od obrata leta 2015 postopoma rasle in so bile leta 2018 višje za okoli 10 odstotkov. Tako cene stanovanj kot cene hiš še naprej kažejo trend zmerne rasti.

PREGLEDNICA 56:

Število evidentiranih kupoprodaj in velikosti vzorcev ter cene in lastnosti prodanih stanovanjskih nepremičnin, Koroško območje, letno 2015–2018

VRSTA NEPREMIČNINE	Fond	2015	2016	2017	2018
Stanovanja	10.300				
Evidentirano število		276	283	318	284
Velikost vzorca		137	164	179	147
Povprečna pogodbeni cena (€)		47.000	49.000	51.000	54.000
Povprečna cena (€/m ²)		900	910	940	1.000
Leto zgraditve (mediana)		1975	1974	1974	1974
Povprečna uporabna površina (m ²)		53	54	54	54
Hiše	16.800				
Evidentirano število		107	168	146	152
Velikost vzorca		38	63	70	62
Povprečna pogodbeni cena (€)		85.000	91.000	84.000	95.000
Leto zgraditve (mediana)		1971	1982	1974	1972
Povprečna površina hiše (m ²)		176	180	171	173
Povprečna površina zemljišča (m ²)		990	820	750	830

Opombe:

- Podatek o »fнду« pove koliko delov stavb, ki so po dejanski rabi stanovanje oziroma stanovanjska hiša, je bilo za določeno analitično območje konec leta 2018 evidentiranih v Registru nepremičnin.
- Podatek o »evidentiranem številu« pove koliko kupoprodaj stanovanj oziroma stanovanjskih hiš smo za določeno leto evidentirali v Evidenci trga nepremičnin.
- Podatek o »velikosti vzorca« pove koliko kupoprodaj stanovanj oziroma stanovanjskih hiš je bilo uporabljenih za tržne analize in izračun statističnih kazalnikov v poročilu.
- Podatek o »povprečni pogodbeni ceni v evrih« je zaokrožen na 1.000 evrov, podatek o povprečni ceni v evrih na kvadratni meter pa na 10 evrov.

Za prikaz podatkov na Koroškem območju smo izbrali štiri občine, v katerih je bilo v preteklih štirih letih realizirano največje število kupoprodaj stanovanj in hiš. Za podrobnejše analize trga stanovanj in hiš po izbranih občinah velikosti vzorcev niso dovolj velike, zato so podatki le statistično informativnega značaja.

STANOVANJA

SLIKA 46:

Izbrane občine (v modri barvi) in geografska razporeditev kupoprodaj stanovanj (rdeče pike), Koroško območje, 2015–2018



PREGLEDNICA 57:

Povprečne cene in lastnosti prodanih stanovanj po izbranih občinah, Koroško območje, letno 2015–2018

OBČINA	KAZALNIK	2015	2016	2017	2018
RAVNE NA KOROŠKEM	Velikost vzorca	46	51	58	51
	Povprečna cena (€/m ²)	900	920	970	1.000
	Leto izgradnje (mediana)	1974	1974	1968	1975
	Uporabna površina (m ²)	54	53	53	54
SLOVENJ GRADEC	Velikost vzorca	30	33	36	33
	Povprečna cena (€/m ²)	1.010	1.120	1.140	1.180
	Leto izgradnje (mediana)	1976	1977	1976	1972
	Uporabna površina (m ²)	51	60	54	53
PREVALJE	Velikost vzorca	17	16	19	14
	Povprečna cena (€/m ²)	880	900	850	1.020
	Leto izgradnje (mediana)	1974	1978	1971	1974
	Uporabna površina (m ²)	54	54	62	51
DRAVOGRAD	Velikost vzorca	18	15	26	12
	Povprečna cena (€/m ²)	860	870	890	940
	Leto izgradnje (mediana)	1980	1970	1980	1979
	Uporabna površina (m ²)	51	52	54	61

HIŠE

SLIKA 47:

Izbrane občine (v modri barvi) in geografska razporeditev kupoprodaj hiš (roza pike), Koroško območje, 2015–2018



PREGLEDNICA 58:

Povprečne cene in lastnosti prodanih hiš po izbranih občinah, Koroško območje, letno 2015- 2018

OBČINA	KAZALNIK	2015	2016	2017	2018
SLOVENJ GRADEC	Velikost vzorca	8	10	11	14
	Povprečna pogodbeni cena (€)	111.000	112.000	83.000	90.000
	Leto izgradnje (mediana)	1980	1976	1985	1978
	Površina hiše (m ²)	200	183	139	149
	Površina zemljišča (m ²)	1.120	610	760	780
DRAVOGRAD	Velikost vzorca	4	10	8	8
	Povprečna pogodbeni cena (€)	72.000	91.000	74.000	74.000
	Leto izgradnje (mediana)	1976	1989	1970	1966
	Površina hiše (m ²)	113	175	134	166
	Površina zemljišča (m ²)	1.670	850	740	780
PREVALJE	Velikost vzorca	8	10	11	8
	Povprečna pogodbeni cena (€)	85.000	98.000	100.000	104.000
	Leto izgradnje (mediana)	1965	1970	1980	1971
	Površina hiše (m ²)	201	220	203	189
	Površina zemljišča (m ²)	820	960	1050	930
RAVNE NA KOROŠKEM	Velikost vzorca	3	5	17	5
	Povprečna pogodbeni cena (€)	115.000	123.000	99.000	142.000
	Leto izgradnje (mediana)	1982	1983	1970	1962
	Površina hiše (m ²)	212	194	180	231
	Površina zemljišča (m ²)	370	1.100	510	660

Notranjsko območje

Notranjsko območje, ki je glede na fond stanovanjskih nepremičnin drugo najmanjše v državi, je edino, kjer je bil od leta 2015 prisoten trend rahlega padanja prometa s stanovanji v večstanovanjskih stavbah. Cene stanovanj so kljub temu zrasle in so bile leta 2018 za 15 do 20 odstotkov višje kot leta 2015.

Promet s stanovanjskimi hišami se je leta 2017 opazno povečal, nakar se je leta 2018 njegova rast umirila. Cene hiš so zrasle bistveno manj kot cene stanovanj in so bile leta 2018 v primerjavi z letom 2015 višje za 5 do 10 odstotkov.

Ob koncu preteklega leta so kazale cene stanovanj na Notranjskem zmeren, cene hiš pa šibak trend rasti.

PREGLEDNICA 59:

Število evidentiranih kupoprodaj in velikosti vzorcev ter cene in lastnosti prodanih stanovanjskih nepremičnin, Notranjsko območje, letno 2015–2018

VRSTA NEPREMIČNINE	Fond	2015	2016	2017	2018
Stanovanja	6.400				
Evidentirano število		220	205	201	190
Velikost vzorca		137	140	159	135
Povprečna pogodbeni cena (€)		50.000	53.000	55.000	58.000
Povprečna cena (€/m ²)		930	1.000	1.030	1.090
Leto zgraditve (mediana)		1975	1974	1975	1972
Povprečna uporabna površina (m ²)		54	53	54	53
Hiše	16.000				
Evidentirano število		116	114	144	152
Velikost vzorca		41	50	66	77
Povprečna pogodbeni cena (€)		66.000	73.000	85.000	71.000
Leto zgraditve (mediana)		1953	1942	1962	1956
Povprečna površina hiše(m ²)		151	152	169	152
Povprečna površina zemljišča (m ²)		930	910	940	1.060

Opombe:

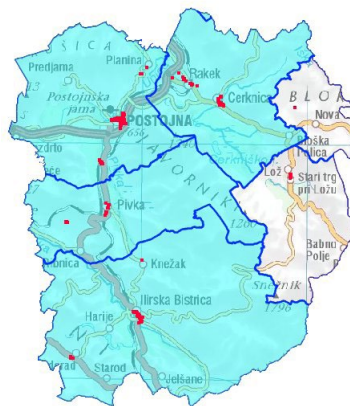
- Podatek o »föndu« pove koliko delov stavb, ki so po dejanski rabi stanovanje oziroma stanovanjska hiša, je bilo za določeno analitično območje konec leta 2018 evidentiranih v Registru nepremičnin.
- Podatek o »evidentiranem številu« pove koliko kupoprodaj stanovanj oziroma stanovanjskih hiš smo za določeno leto evidentirali v Evidenci trga nepremičnin.
- Podatek o »velikosti vzorca« pove koliko kupoprodaj stanovanj oziroma stanovanjskih hiš je bilo uporabljenih za tržne analize in izračun statističnih kazalnikov v poročilu.
- Podatek o »povprečni pogodbeni ceni v evrih« je zaokrožen na 1.000 evrov, podatek o povprečni ceni v evrih na kvadratni meter pa na 10 evrov.

Za prikaz podatkov na Notranjskem območju smo izbrali štiri občine, v katerih je bilo v preteklih štirih letih realizirano največje število kupoprodaj stanovanj in hiš. Za podrobnejše analize trga stanovanj in hiš po izbranih občinah velikosti vzorcev niso dovolj velike, zato so podatki le statistično informativnega značaja.

STANOVANJA

SLIKA 48:

Izbrane občine (v modri barvi) in geografska razporeditev kupoprodaj stanovanj (rdeče pike), Notranjsko območje, 2015–2018



PREGLEDNICA 60:

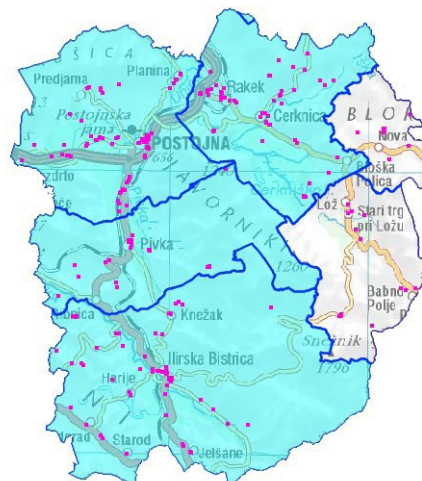
Povprečne cene in lastnosti prodanih stanovanj po izbranih občinah, Notranjsko območje, letno 2015–2018

OBČINA	KAZALNIK	2015	2016	2017	2018
POSTOJNA	Velikost vzorca	78	71	90	68
	Povprečna cena (€/m ²)	1.000	1.070	1.170	1.170
	Leto izgradnje (mediana)	1974	1974	1975	1972
	Uporabna površina (m ²)	55	53	54	55
ILIRSKA BISTRICA	Velikost vzorca	24	20	31	24
	Povprečna cena (€/m ²)	730	910	740	890
	Leto izgradnje (mediana)	1974	1971	1972	1971
	Uporabna površina (m ²)	55	56	59	50
CERKNICA	Velikost vzorca	23	32	16	23
	Povprečna cena (€/m ²)	1.040	1.060	1.130	1.290
	Leto izgradnje (mediana)	1982	1982	1984	1975
	Uporabna površina (m ²)	51	50	49	52
PIVKA	Velikost vzorca	12	14	20	14
	Povprečna cena (€/m ²)	710	760	820	820
	Leto izgradnje (mediana)	1970	1970	1976	1960
	Uporabna površina (m ²)	45	52	51	56

Hiše

SLIKA 49:

Izbrane občine (v modri barvi) in geografska razporeditev kupoprodaj hiš (roza pike), Notranjsko območje, 2015–2018



PREGLEDNICA 61:

Povprečne cene in lastnosti prodanih hiš po izbranih občinah, Notranjsko območje, letno 2015–2018

OBČINA	KAZALNIK	2015	2016	2017	2018
ILIRSKA BISTRICA	Velikost vzorca	9	13	17	23
	Povprečna pogodbeni cena (€)	54.000	64.000	71.000	58.000
	Leto izgradnje (mediana)	1910	1948	1964	1950
	Površina hiše (m ²)	121	163	178	137
	Površina zemljišča (m ²)	860	760	930	1.070
CERKNICA	Velikost vzorca	10	14	16	17
	Povprečna pogodbeni cena (€)	76.000	68.000	69.000	59.000
	Leto izgradnje (mediana)	1962	1952	1952	1935
	Površina hiše (m ²)	146	158	151	132
	Površina zemljišča (m ²)	900	630	960	1.040
POSTOJNA	Velikost vzorca	14	14	25	17
	Povprečna pogodbeni cena (€)	69.000	98.000	106.000	119.000
	Leto izgradnje (mediana)	1944	1936	1963	1962
	Površina hiše (m ²)	180	159	177	210
	Površina zemljišča (m ²)	950	1.090	700	740
PIVKA	Velikost vzorca	2	6	6	9
	Povprečna pogodbeni cena (€)	78.000	58.000	76.000	59.000
	Leto izgradnje (mediana)	1960	1946	1954	1963
	Površina hiše (m ²)	188	123	147	131
	Površina zemljišča (m ²)	980	540	1.350	1.050

Kraško območje

Kraško območje je glede na fond stanovanjskih nepremičnin daleč najmanjše v državi, saj stanovanja in hiše na tem območju predstavljajo le en odstotek slovenskega stanovanjskega fonda.

Po obratu cen leta 2015 je bilo povečanje prometa s stanovanji in hišami na Kraškem območju med najmanjšimi v državi, cene stanovanjskih nepremičnin pa so v zadnjih treh letih zrasle za nekaj več kot 10 odstotkov. Ob tem je treba opozoriti, da starostna struktura prodanih hiš med leti precej niha, odvisno od tega ali so se v določenem obdobju več prodajale tradicionalne stare kraške hiše po vaseh ali novejši družinske hiše v mestih.

Ob koncu leta 2018 so cene stanovanj na Krasu kazale trend stagnacije, cene hiš pa trend rasti.

PREGLEDNICA 62:

Število evidentiranih kupoprodaj in velikosti vzorcev ter cene in lastnosti prodanih stanovanjskih nepremičnin, Kraško območje, letno 2015–2018

VRSTA NEPREMIČNINE	Fond	2015	2016	2017	2018
Stanovanja	3.000				
Evidentirano število		118	124	122	128
Velikost vzorca		67	69	79	94
Povprečna pogodbeni cena (€)		65.000	68.000	68.000	72.000
Povprečna cena (€/m ²)		1.260	1.270	1.430	1.400
Leto zgraditve (mediana)		1975	1979	1976	1973
Povprečna uporabna površina (m ²)		51	53	48	51
Hiše	8.800				
Evidentirano število		84	98	101	94
Velikost vzorca		35	49	41	40
Povprečna pogodbeni cena (€)		117.000	121.000	105.000	132.000
Leto zgraditve (mediana)		1954	1900	1910	1968
Povprečna površina hiše (m ²)		184	158	160	179
Povprečna površina zemljišča (m ²)		740	850	620	730

Opombe:

- Podatek o »föndu« pove koliko delov stavb, ki so po dejanski rabi stanovanje oziroma stanovanjska hiša, je bilo za določeno analitično območje konec leta 2018 evidentiranih v Registru nepremičnin.
- Podatek o »evidentiranem številu« pove koliko kupoprodaj stanovanj oziroma stanovanjskih hiš smo za določeno leto evidentirali v Evidenci trga nepremičnin.
- Podatek o »velikosti vzorca« pove koliko kupoprodaj stanovanj oziroma stanovanjskih hiš je bilo uporabljenih za tržne analize in izračun statističnih kazalnikov v poročilu.
- Podatek o »povprečni pogodbeni ceni v evrih« je zaokrožen na 1.000 evrov, podatek o povprečni ceni v evrih na kvadratni meter pa na 10 evrov.

Za prikaz podatkov na Kraškem območju smo za stanovanja izbrali tri za hiše vse štiri občine. Za podrobnejše analize trga stanovanj in hiš po izbranih občinah velikosti vzorcev niso dovolj velike, zato so podatki le statistično informativnega značaja. V občini Komen smo v zadnjih štirih letih evidentirali prodajo samo enega stanovanja.

STANOVANJA

SLIKA 50:

Izbrane občine (v modri barvi) in geografska razporeditev kupoprodaj stanovanj (rdeče pike), Kraško območje, 2015–2018



PREGLEDNICA 63:

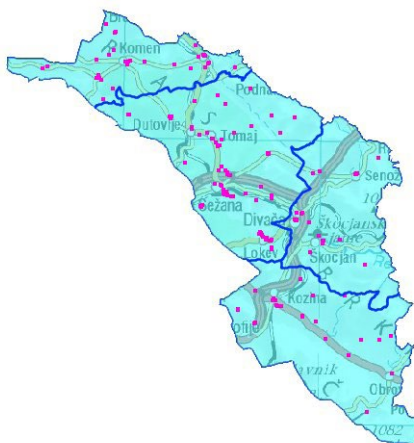
Povprečne cene in lastnosti prodanih stanovanj po izbranih občinah, Kraško območje, letno 2015–2018

OBČINA	KAZALNIK	2015	2016	2017	2018
SEŽANA	Velikost vzorca	48	49	56	63
	Povprečna cena (€/m ²)	1.310	1.360	1.450	1.400
	Leto izgradnje (mediana)	1976	1978	1972	1967
	Uporabna površina (m ²)	52	52	45	49
DIVAČA	Velikost vzorca	14	13	16	18
	Povprečna cena (€/m ²)	1.090	1.050	1.340	1.160
	Leto izgradnje (mediana)	1959	1980	2004	1974
	Uporabna površina (m ²)	48	57	56	53
HRPELJE-KOZINA	Velikost vzorca	4	7	7	13
	Povprečna cena (€/m ²)	1.400	1.110	1.530	1.690
	Leto izgradnje (mediana)	1960	1979	2009	2008
	Uporabna površina (m ²)	50	56	49	63

Hiše

SLIKA 51:

Izbrane občine (v modri barvi) in geografska razporeditev kupoprodaj hiš (roza pike), Kraško območje, 2015–2018



PREGLEDNICA 64:

Povprečne cene in lastnosti prodanih hiš po izbranih občinah, Kraško območje, letno 2015–2018

OBČINA	KAZALNIK	2015	2016	2017	2018
SEŽANA	Velikost vzorca	16	26	19	20
	Povprečna pogodbeni cena (€)	125.000	140.000	128.000	166.000
	Leto izgradnje (mediana)	1948	1895	1930	1982
	Površina hiše (m²)	164	167	176	166
	Površina zemljišča (m²)	640	910	850	780
KOMEN	Velikost vzorca	7	8	10	7
	Povprečna pogodbeni cena (€)	109.000	94.000	77.000	92.000
	Leto izgradnje (mediana)	1957	1855	1881	1883
	Površina hiše (m²)	164	156	119	225
	Površina zemljišča (m²)	790	590	370	590
HRPELJE-KOZINA	Velikost vzorca	7	8	5	7
	Povprečna pogodbeni cena (€)	125.000	108.000	104.000	127.000
	Leto izgradnje (mediana)	1979	1954	1991	1980
	Površina hiše (m²)	229	141	154	174
	Površina zemljišča (m²)	1.010	960	460	820
DIVAČA	Velikost vzorca	5	7	7	6
	Povprečna pogodbeni cena (€)	93.000	97.000	85.000	68.000
	Leto izgradnje (mediana)	1914	1926	1903	1961
	Površina hiše (m²)	216	144	183	176
	Površina zemljišča (m²)	620	800	460	590

