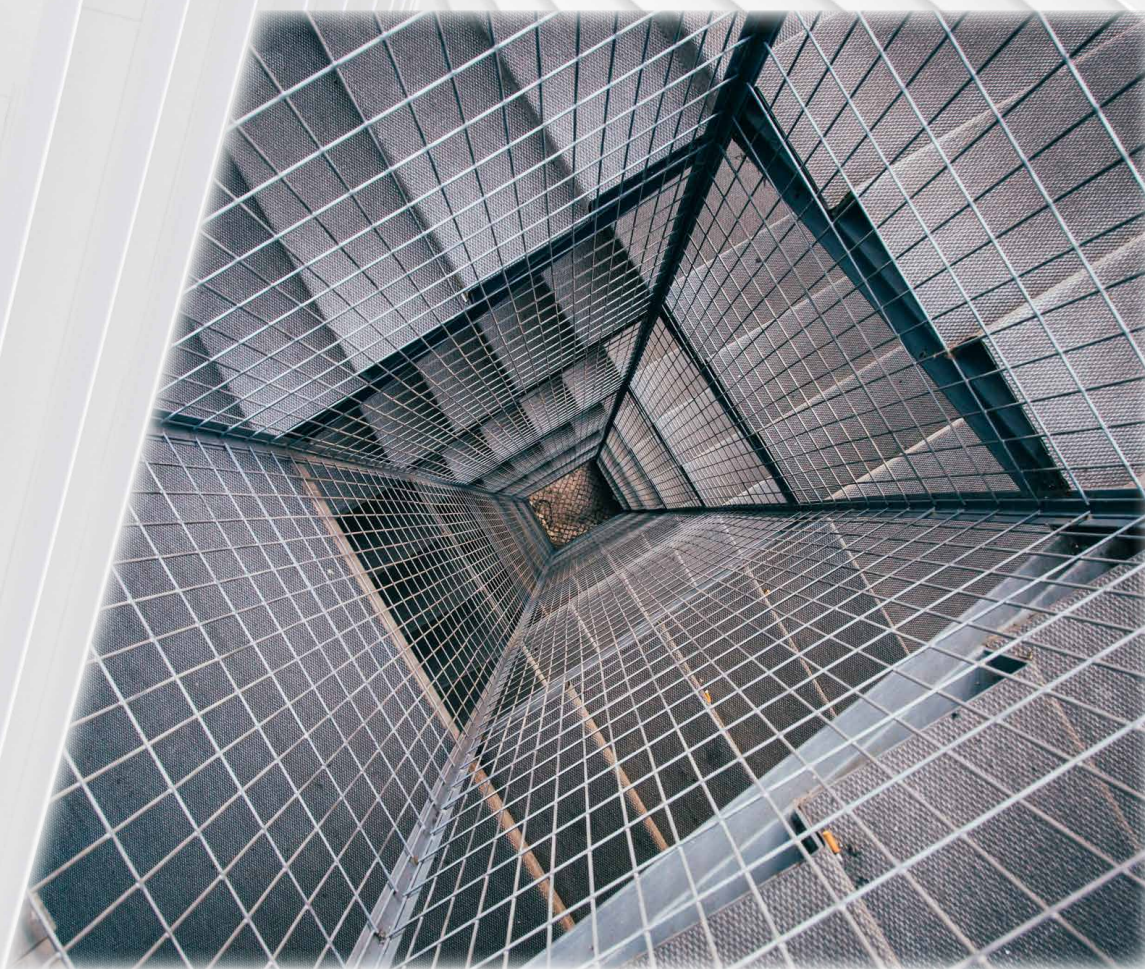
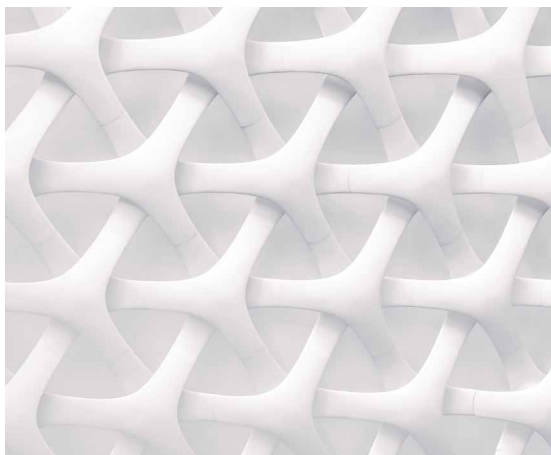


POROČILO

O SLOVENSKEM TRGU NEPREMIČNIN ZA LETO 2019



METODOLOŠKA POJASNILA	3 - 5
TRG NEPREMIČNIN V LETU 2019	6 - 7
KUPOPRODAJNI POSLI Z NEPREMIČNINAMI	8 - 13
TRG STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN	14 - 24
TRG POSLOVNIH NEPREMIČNIN	25 - 29
TRG ZEMLJIŠČ	30 - 38
 TRG STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN PO REGIONALNIH OBMOČJIH	
OSREDNJESLOVENSKO OBMOČJE	41 - 55
MESTNA OBČINA LJUBLJANA	
OSTANEK OSREDNJESLOVENSKEGA OBMOČJA	
 ŠTAJERSKO OBMOČJE	56 - 66
MESTNA OBČINA MARIBOR	
OSTANEK ŠTAJERSKEGA OBMOČJA	
 DRUGA REGIONALNA OBMOČJA	66 - 97
SAVINJSKO, GORENJSKO, DOLENJSKO, GORIŠKO, POSAVSKO, POMURSKO, OBALNO, KOROŠKO, NOTRANJSKO, KRAŠKO OBMOČJE	
 SKLEPNI KOMENTAR	98



METODOLOŠKA POJASNILA

Vir podatkov

Poročilo temelji na podatkih Evidence trga nepremičnin (ETN), ki so jih zakonsko predpisani zavezanci v evidenco posredovali do 20. februarja 2020. 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 oziroma nepravočasnega poročanja o sklenjenih poslih, za katere je bil obračunan DDV, so podatki o obsegu evidentiranih kupoprodajnih poslov v poročilu še začasni. Podatki v naslednjem poročilu lahko, predvsem za zadnje in predhodno leto, pokažejo tudi povečanje vrednosti prometa in števila transakcij, ki je lahko statistično pomembno.

Zaradi nedoslednega poročanja prodajalcev za posle, ki so obdavčeni z DDV, zajem podatkov v ETN ni popoln. Ocenjujemo pa, da v ETN zajamemo najmanj 95 odstotkov vseh kupoprodajnih poslov, ki so sklenjeni na slovenskem nepremičninskem trgu. Zato je število evidentiranih kupoprodaj praviloma v močni korelaciji s številom dejansko realiziranih kupoprodaj nepremičnin.

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 so določena 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 pogodbena cena. Vrednost posla predstavlja pogodbena cena z DDV, če je ta obračunan.

Za prikaz vrednosti in števila kupoprodajnih poslov so upoštevani vsi evidentirani posli (kupoprodajne 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 sklenjenih poslov oziroma pogodb v določenem obdobju. Za zemljišča po vrstah zemljišč podajamo podatek o številu zemljišč (zemljišče predstavlja ena ali več strnjenih istovrstnih parcel) in podatek o skupni površini zemljišč, ki so bila 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 in iz pogodbene cene izluščiti njihove tržne cene. Zaradi tega so statistični vzorci manjši od števila evidentiranih kupoprodaj, a je njihova velikost praviloma v močni korelaciji s številom evidentiranih oziroma realiziranih kupoprodaj.

Za izračune cen novih stanovanjskih in poslovnih nepremičnin (prodaje na primarnem trgu) upoštevamo cene z DDV, rabljenih (prodaje na sekundarnem trgu) pa cene brez DDV, če je ta obračunan. Za izračune cen zemljišč upoštevamo cene z DDV, če je ta obračunan.

V poročilu za izračune relativnih sprememb cen stanovanjskih in poslovnih nepremičnin uporabljamo primerjave povprečnih cen nepremičnin na kvadratni meter uporabne površine. Uporabna površina je za stanovanjske oziroma poslovne nepremičnine površina vseh bivalnih prostorov oziroma vseh prostorov, ki so namenjeni izvajanju poslovne dejavnosti, brez balkonov, teras, zunanjih hodnikov, kleti, garaž ipd.).

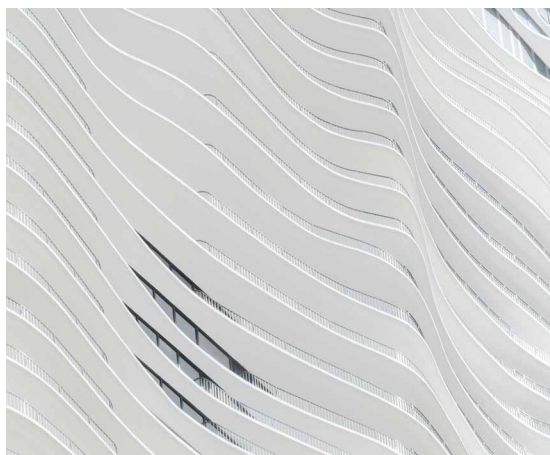
Za hiše s pripadajočim zemljiščem cen na kvadratni meter ne podajamo, ker so zaradi velike heterogenosti hiš in velikosti pripadajočih zemljišč lahko zavajajoče. Za stanovanja, ki so prodana skupaj z garažami oziroma parkirnimi prostori, od skupne cene odštejemo posplošeno vrednost garaž oziroma parkirnih prostorov, izračunano z metodami množičnega vrednotenja nepremičnin.

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 zaradi razmeroma majhnih in posledično nereprezentativnih vzorcev, ki jih imamo v Sloveniji na razpolago. Natančnost kazalnika je namreč praviloma 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 2019;
- Cene stanovanj in poslovnih nepremičnin v evrih na kvadratni meter se nanašajo na uporabne površine in so zaokrožene na 10 evrov;
- Pogodbene cene stanovanj in hiš v evrih 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 2019

To poročilo je nastalo v času epidemije COVID-19, ko se je trgovanje z nepremičninami zaustavilo in je bilo že jasno, da so trendi iz leta 2019 preteklost, prosperitete slovenskega nepremičninskega trga pa je vsaj zaenkrat konec.

Rečemo lahko, da je leta 2019 dejavnost slovenskega nepremičninskega trga, predvsem stanovanjskega, ostala na visoki ravni, ki jo je dosegla s hitro rastjo trga v letih od 2013 do 2017.

V letu 2019 se je sicer slovenski nepremičninski trg umiril, potem ko se je leta 2018 rast trga ustavila in je število nepremičninskih transakcij prvič po obratu cen leta 2015 upadlo. Število transakcij s stanovanjskimi nepremičninami se je lani v primerjavi z letom prej celo malenkostno povečalo. Ob koncu leta je kazalo zmeren trend nadaljnje rasti, kljub prvim znakom pešanja gospodarske rasti. Lani je bila na račun povečanega prometa s poslovnimi nepremičninami tudi dosežena zgodovinsko rekordna vrednost prometa na slovenskem nepremičninskem trgu. Cene stanovanjskih nepremičnin so lani še naprej rasle, vendar z manjšo močjo kot v predhodnem letu. Praktično povsod po Sloveniji so cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah presegle cenovni vrh iz leta 2008, medtem ko ga cene stanovanjskih hiš niso dosegle še nikjer.

V Ljubljani, za katero je bila po obratu cen do leta 2018 značilna najhitrejša rast cen stanovanj, so cene rabljenih stanovanj praktično stagnirale, medtem ko so cene novih stanovanj zrasle za petino. V Kopru so cene stanovanjskih novogradenj lani poletele v nebo, saj so se cene novih stanovanj v povprečju zvišale kar za polovico.

V glavnem mestu in na Obali so v preteklem letu začele v nekoliko večjem številu prihajati na trg prve stanovanjske novogradnje, drugod po Sloveniji pa zaradi kasnejšega investicijskega oziroma gradbenega zagona opaznejšega dogajanja na primarnem trgu še ni bilo.

Lanski trg poslovnih nepremičnin je zaznamovala prodaja večjega števila nakupovalnih centrov, velikih trgovin in hotelov, ki je odločilno vplivala na rekordno vrednost prometa z nepremičninami. Ob lanskem kar 150-odstotnem povečanju vrednosti prometa s poslovnimi nepremičninami je število sklenjenih kupoprodaj v primerjavi z letom prej ostalo približno enako. Cene pisarn so lani več ali manj stagnirale, medtem ko so najemnine rahlo zrasle. Cene in najemnine trgovskih, storitvenih in gostinskih lokalov so lani praktično stagnirale.

Obseg trgovanja z zazidljivimi zemljišči je lani, tako glede na število sklenjenih transakcij kot na skupno prodano površino, kljub velikemu povpraševanju že drugo leto zapored stagniral. To gre po skokoviti rasti obsega trgovanja in cen v letih 2016 in 2017 pripisati vse manjši ponudbi kakovostnih, za takojšnjo gradnjo primernih zemljišč v mestih, kar je tudi razlog, da so lani cene zazidljivih zemljišč v primerjavi z letom 2018 statistično padle. Dejansko so cene kakovostnih zazidljivih zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, predvsem v Ljubljani, lani strmo naraščale.

V preteklem letu na trgih kmetijskih in gozdnih zemljišč ni bilo posebnosti. Nadaljeval se je trend zmerne rasti števila transakcij s kmetijskimi in gozdnimi zemljišči. Cene kmetijskih zemljišč so se v primerjavi z letom prej nekoliko povišale, cene gozda pa so ostale na približno isti ravni.

KUPORODAJNI POSLI Z NEPREMIČNINAMI

Obseg in vrednost poslov

Po še začasnih podatkih smo za leto 2019 v Sloveniji evidentirali okoli 35,5 tisoč sklenjenih kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, katerih skupna vrednost je znašala blizu 2,7 milijarde evrov. Glede na pretekle izkušnje je pričakovati, da bo po končnih podatkih število sklenjenih pogodb v lanskem letu preseglo 36 tisoč, njihova vrednost pa 2,7 milijarde evrov. To bi glede na vrednost sklenjenih pogodb pomenilo rekordno številko od začetka sistematičnega spremljanja prometa na slovenskem nepremičninskem trgu leta 2007.

PREGLEDNICA 1:

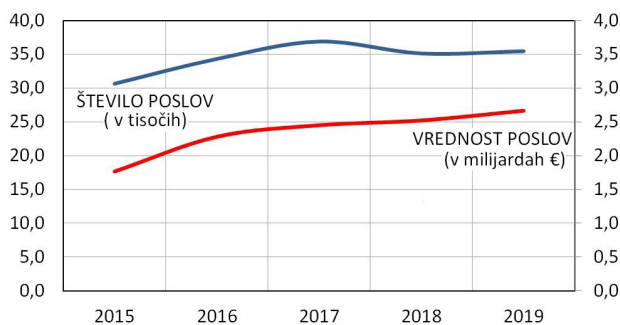
Število in vrednost sklenjenih kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, Slovenija, 2015 – 2019

SLOVENIJA					
	2015	2016	2017	2018	2019
ŠTEVILO POGODB (v tisočih)	30,6	34,3	36,9	35,1	35,5
VREDNOST POGODB (v milijardah €)	1,8	2,3	2,4	2,5	2,7

Ocenjujemo, da se je v primerjavi z letom 2015, ko se je po obratu cen nepremičnin začela njihova pospešena rast, število sklenjenih poslov z nepremičninami povečalo za več kot 20 odstotkov, medtem ko je njihova skupna vrednost zrasla za skoraj 60 odstotkov.

SLIKA 1:

Število in vrednost sklenjenih kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, Slovenija, 2015 – 2019



Število sklenjenih kupoprodajnih poslov z nepremičninami je hitro naraščalo do leta 2017, nato leta 2018 nekoliko upadlo, lani pa ponovno zraslo. Skupna vrednost sklenjenih kupoprodajnih pogodb po skoku v letu 2016, ki je bil predvsem posledica občutnega povečanja števila sklenjenih poslov, postopoma narašča tudi zaradi stalne rasti cen nepremičnin.

Vrednost kupoprodajnih poslov z nepremičninami je bila leta 2019 rekordna, kljub temu, da število sklenjenih poslov ni preseglo rekordnega iz leta 2017.

Rekordna vrednost sklenjenih nepremičninskih poslov v letu 2019 je v največji meri posledica večjega števila milijonskih poslov s poslovnimi nepremičninami. Lani je namreč lastnika zamenjalo več trgovskih centrov in hotelov. Skupna vrednost sklenjenih kupoprodajnih pogodb za poslovne nepremičnine (pisarne, trgovski, storitveni in gostinski lokali ter turistični

objekti) je tako presegla pol milijarde evrov. Delež prometa s poslovnimi nepremičninami, ki vrednostno običajno predstavlja okoli 10 odstotkov vsega letnega prometa z nepremičninami, pa se je povišal na dobrih 20 odstotkov. Predvsem je lani izstopala skupna vrednost prometa s trgovskimi, storitvenimi in gostinskimi lokali, ki je presegla 400 milijonov evrov, medtem ko je leto prej znašala le dobrih 80 milijonov. Na ta račun so se v primerjavi z letom prej zmanjšali deleži prometa vseh ostalih vrst nepremičnin.

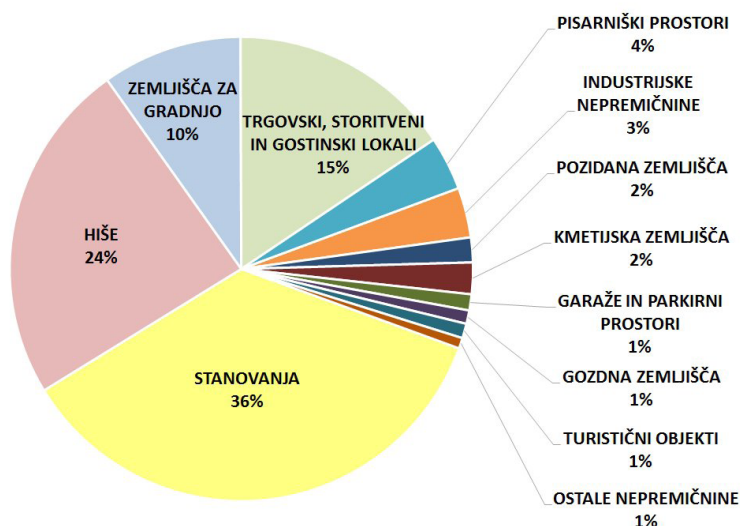
PREGLEDNICA 2:

Vrednost prometa po vrstah nepremičnin (v milijonih evrov), Slovenija, 2019

	VREDNOST PROMETA (v mio €)
STANOVANJA	951
HIŠE	638
TRGOVSKI, STORITVENI IN GOSTINSKI LOKALI	417
ZEMLIŠČA ZA GRADNJO	261
PISARNIŠKI PROSTORI	100
INDUSTRIJSKE NEPREMIČNINE	92
KMETIJSKA ZEMLIŠČA	58
POZIDANA ZEMLIŠČA	46
GARAŽE IN PARKIRNI PROSTORI	30
TURISTIČNI OBJEKTI	27
GOZDNA ZEMLIŠČA	25
OSTALE NEPREMIČNINE	20

SLIKA 2:

Deleži prometa po vrstah nepremičnin, Slovenija, 2019



Kot običajno so tudi lani imeli vrednostno največji delež prometa kupoprodajni posli s stanovanjskimi nepremičninami (stanovanja v večstanovanjskih stavbah in stanovanjske hiše s pripadajočim zemljiščem). Skupna vrednost poslov s stanovanjskimi nepremičninami se je v primerjavi z letom prej zvišala za slabih 10 odstotkov in že krepko presegla poldrugo milijardo evrov.

Vrednost prometa z zemljišči za gradnjo stavb je lani znašala dobrih 160 milijonov evrov in se v primerjavi z letom prej ni bistveno spremenila. Skupni promet kmetijskih in gozdnih zemljišč se je povečal za 15 odstotkov in je presegel 80 milijonov evrov.

Število kupoprodaj stanovanjskih in poslovnih nepremičnin

Glede na evidentirane kupoprodajne posle se je v primerjavi z letom 2018 število transakcij za hiše leta 2019 nekoliko povečalo in po letu 2017 ponovno doseglo novo rekordno vrednost. Za stanovanja in poslovne nepremičnine naj bi število realiziranih transakcij stagniralo, za garaže pa naj bi se zmanjšalo. Ker so podatki še začasni, ocenjujemo da se je število transakcij za hiše dejansko povečalo za več kot 5 odstotkov, za stanovanja do 5 odstotkov, za poslovne nepremičnine je ostalo na približno isti ravni kot leto prej, za garaže in parkirne prostore pa se je nekoliko zmanjšalo.

PREGLEDNICA 3:

Število evidentiranih kupoprodaj stanovanjskih in poslovnih nepremičnin, Slovenija, 2015 – 2019

	2015	2016	2017	2018	2019
STANOVANJA	9.749	11.022	11.640	10.877	10.751
HIŠE	4.600	5.455	6.247	6.135	6.368
GARAŽE	4.478	4.920	5.649	4.670	3.940
POSLOVNE NEPREMIČNINE	2.310	2.304	2.690	2.501	2.472

Opombe:

- Kot stanovanja so šteta stanovanja v večstanovanjskih stavbah;
- Kot hiše so štete samostojne in vrstne hiše ter dvojčki, s pripadajočimi zemljišči;
- Kot garaže so štete samostojne in vrstne 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.

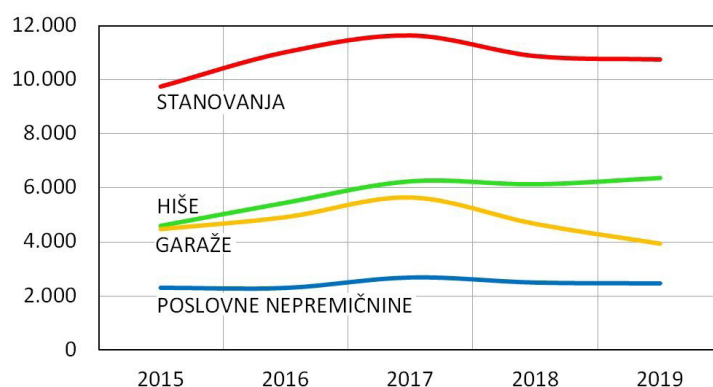
Po hitrem naraščanju števila transakcij s stanovanjskimi nepremičninami od oživitve trga v letu 2014 je bilo leta 2018 zaznati upad števila kupoprodaj za vse vrste stanovanjskih in poslovnih nepremičnin. Leto 2019 je nato pokazalo, da je bil upad le začasen. Padanje števila kupoprodaj se je zaustavilo in celo ponovno začelo kazati zmerno tendenco rasti.

Daleč najbolj se je v obdobju od leta 2015 povečala prodaja stanovanjskih hiš. Tudi zaradi kupovanja starih hiš za nadomestno gradnjo manjših večstanovanjskih zgradb (vila-blokov), ki je posledica premajhne ponudbe novih stanovanj in zemljišč za gradnjo v Ljubljani in drugih večjih mestih.

Pospešeni rasti slovenskega nepremičninskega trga v letih od 2014 do 2017 je sledil zaznaven padec števila transakcij v letu 2018 in umiritev trgovanja v letu 2019.

SLIKA 3:

Število evidentiranih kupoprodaj stanovanjskih in poslovnih nepremičnin, Slovenija, 2015 – 2019



Primarni in sekundarni trg stanovanjskih nepremičnin

Trenutni, še začasni podatki o evidentiranih kupoprodajah stanovanjskih novogradenj, žal ne dajejo prave slike o številu dejansko realiziranih transakcij na primarnem trgu v preteklem letu. Razlog so zamude pri poročanju investitorjev v Evidenco trga nepremičnin. Investitorji pogosto poročajo o prodajah šele po pozivu geodetske uprave oziroma z večmesečno zamudo. Dodatno težavo predstavlja zajem podatkov o prodajah novozgrajenih hiš, ki jih večinoma gradijo manjši investitorji, ki se pogosto izogibajo poročanju.

PREGLEDNICA 4:

Število evidentiranih kupoprodaj stanovanjskih nepremičnin na primarnem in sekundarnem trgu, Slovenija, 2015 – 2019

	2015	2016	2017	2018	2019
STANOVANJA	9.749	11.022	11.640	10.877	10.751
PRIMARNI TRG	1.106	1.037	1.053	861	592
SEKUNDARNI TRG	8.643	9.985	10.587	10.016	10.159
HIŠE	4.600	5.455	6.247	6.135	6.368
PRIMARNI TRG	81	48	60	68	37
SEKUNDARNI TRG	4.519	5.407	6.187	6.067	6.331

Opombe:

- Kot transakcije na primarnem trgu štejejo kupoprodaje novih oziroma prvič vseljivih nepremičnin;
- Kot transakcije na sekundarnem trgu štejejo kupoprodaje rabljenih nepremičnin.

V zadnjih petih letih je bila velika večina novih stanovanj prodana v Ljubljani z okolico in na Obali, kjer je bilo povpraševanje po novih stanovanjih tudi največje. V ostalih delih države je do večjega povpraševanja po novih stanovanjih in povečanja obsega stanovanjskih novogradenj začelo prihajati šele v zadnjih dveh letih, tako da je primarni trg bolj ali manj miroval.

Premajhna ponudba novih stanovanjskih enot v glavnem mestu in na Obali ne more zadostiti velikemu povpraševanju, zato so cene novogradenj v zadnjih dveh letih skokovito zrasle.

Kljub pospešeni gradbeni aktivnosti, predvsem v Ljubljani in na Obali, vse bolj pa tudi v ostalih delih Slovenije, v letu 2019 na trg še zdaleč ni prišlo zadostno število novih stanovanj. Glavnina novih stanovanj, ki bi zadostila obstoječemu povpraševanju, naj bi bila zgrajenih do konca leta 2021, vendar je epidemija novega koronavirusa postavila usodo tekočih in načrtovanih projektov pod velik vprašaj.

Obseg kupoprodaj zemljišč

Gospodarska prosperiteta in rast nepremičninskega trga sta v letih od 2015 do 2019 povzročili tudi rast obsega trgovanja z vsemi vrstami zemljišč.

PREGLEDNICA 5:

Število evidentiranih kupoprodaj in skupnih prodanih površin za zemljišča, Slovenija, 2015 – 2019

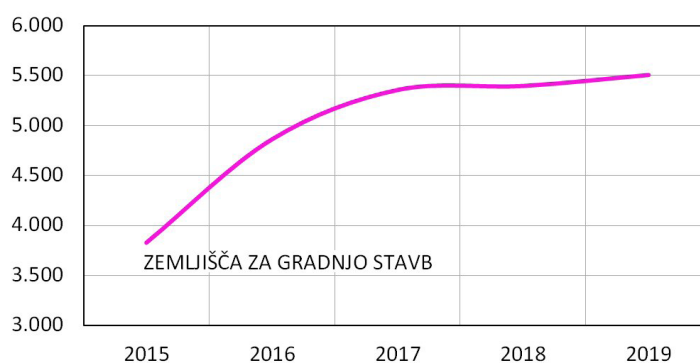
SLOVENIJA	2015	2016	2017	2018	2019
ZEMLJIŠČA ZA GRADNJO STAVB					
Število kupoprodaj	3.828	4.862	5.356	5.396	5.506
Prodana površina (v hektarih)	439	628	615	622	622
KMETIJSKA ZEMLJIŠČA					
Število kupoprodaj	7.452	8.131	8.493	8.422	8.783
Prodana površina (v hektarih)	5.796	5.060	6.578	7.713	5.466
GOZDNA ZEMLJIŠČA					
Število kupoprodaj	2.283	2.542	2.786	2.980	3.275
Prodana površina (v hektarih)	3.182	4.258	5.846	4.437	4.984

Opombe:

- Kot zemljišča za gradnjo stavb so upoštevana prazna zazidljiva zemljišča ne glede na upravno-pravni status;
- Kmetijska zemljišča vključujejo zemljišča s trajnimi nasadi;
- Za eno kupoprodajo zemljišča določene vrste šteje kupoprodaja vseh istovrstnih parcel ali njihovih delov, ki so predmet istega posla;
- Pri izračunu skupne prodane površine so štete površine vseh parcel za posamezno vrsto zemljišča, ki se pojavijo v evidentiranih poslih za določeno obdobje.

V letu 2016 smo bili priča oživitvi skokoviti rasti števila in skupne površine prodanih zemljišč za gradnjo stavb. Povečanje prodane površine je šlo še v veliki meri na račun nakupov velikih zemljišč iz v času krize nasedlih projektov, predvsem v Ljubljani. Hitra rast števila transakcij se je na krilih velikega povpraševanja nadaljevala tudi v letu 2017, nato pa se je zaradi pomanjkanja ponudbe ustreznih zemljišč za gradnjo stanovanj v urbanih središčih in rasti cen umirila. Kljub temu sta bila, po še začasnih podatkih, leta 2019 število transakcij in skupna prodana površina zazidljivih zemljišč za 44 oziroma 42 odstotkov večja kot leta 2015.

SLIKA 4:
Število evidentiranih kupoprodaj
zemljišč za gradnjo stavb, Slovenija,
2015 – 2019

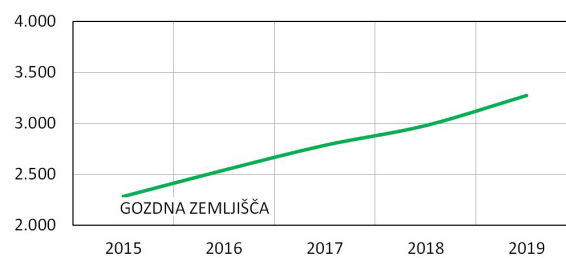
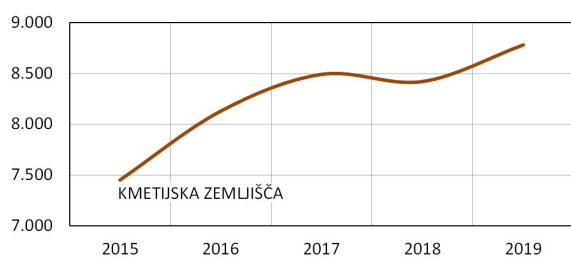


V obdobju od leta 2015 do 2019 je bil, ne glede na precejšnja medletna nihanja skupne prodane površine, prisoten močan trend rasti števila sklenjenih kupoprodaj za kmetijska in gozdna zemljišča.

Glede na preliminarne podatke ocenjujemo, da je bilo število realiziranih transakcij s kmetijskimi zemljišči, kljub manjšemu nihaju navzdol v letu 2018, leta 2019 v primerjavi z letom 2015 večje za približno petino.

Število kupoprodaj gozdnih zemljišč od leta 2015 konstantno narašča. Ocenjujemo, da je bilo lani v primerjavi z letom 2015 večje za najmanj 45 odstotkov.

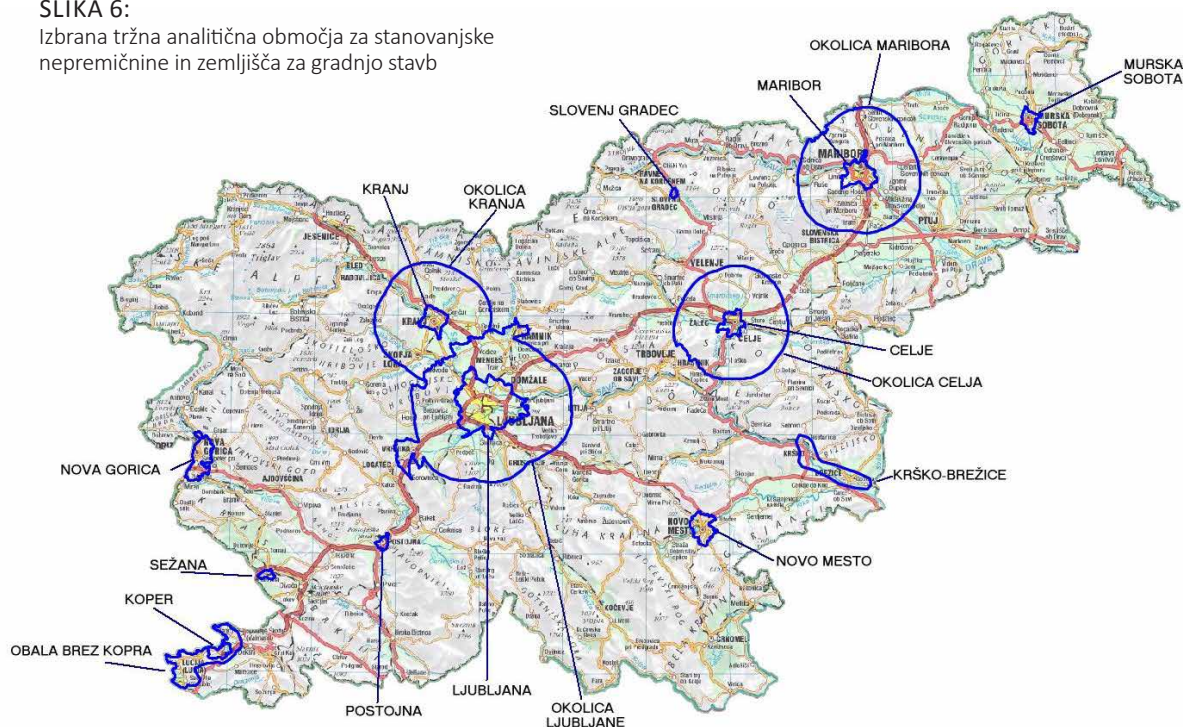
SLIKA 5:
Število evidentiranih kupoprodaj kmetijskih in
gozdnih zemljišč, Slovenija, 2015 – 2019



TRG STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN

V tem poglavju po izbranih tržnih analitičnih območjih podajamo podatke o trgu stanovanjskih nepremičnin za stanovanja v večstanovanjskih stavbah, stanovanjske hiše s pripadajočim zemljiščem in garaže oziroma parkirne prostore v stavbah.

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 ¹. 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

Povprečna cena kvadratnega metra rabljenega stanovanja (1.850 €/m²) je bila leta 2019 za 400 evrov oziroma 28 odstotkov višja kot leta 2015. Tako je bila 2 odstotka višja od prej rekordne cene iz leta 2008. V tem obdobju od leta 2015 so cene stanovanj stalno rasle. Največjo rast cen smo zabeležili leta 2018, ko so bile cene rabljenih stanovanj v primerjavi z letom prej, kljub zmanjšanju števila kupoprodaj, v povprečju višje za 9 odstotkov. Leta 2019 se je, kljub umiritvi trga, rast cen stanovanj nadaljevala z nekoliko manjšo močjo. Povprečna cena rabljenega stanovanja na ravni države je bila v primerjavi z letom 2018 višja za 5 odstotkov.

¹ Izbrana tržna analitična območja smo uporabili tudi za analizo trga zemljišč za gradnjo stavb, ker je le-ta tesno povezan s trgom stanovanjskih nepremičnin.

² Za izračune statističnih kazalnikov so upoštevane kupoprodaje rabljenih stanovanj v večstanovanjskih stavbah na prostem trgu in prostovoljnih javnih dražbah.

PREGLEDNICA 6:

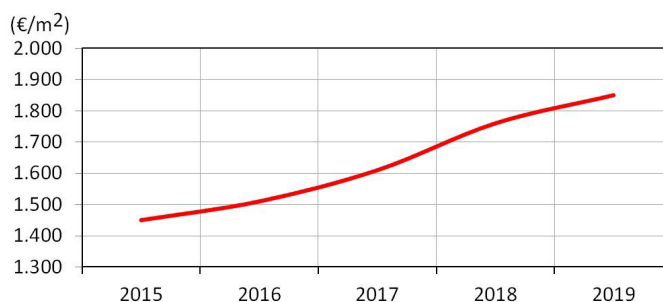
Povprečne cene in lastnosti prodanih stanovanj, Slovenija, 2015 – 2019

SLOVENIJA	2015	2016	2017	2018	2019
Velikost vzorca	5.747	6.885	7.162	6.662	6.759
Povprečna cena (€/m ²)	1.450	1.510	1.610	1.760	1.850
Leto izgradnje (mediana)	1975	1975	1975	1975	1975
Uporabna površina (m ²)	52	53	52	53	53

Od obrata cen nepremičnin leta 2015 so cene stanovanj v Sloveniji zrasle že za skoraj 30 odstotkov in leta 2019 dosegle rekordno vrednost.

SLIKA 7:

Gibanje povprečne cene rabljenih stanovanj, Slovenija, 2015 – 2019



V izbranih 14 tržnih analitičnih območjih, za katera podajamo podatke v nadaljevanju, je bilo leta 2019 izvedeno 67 odstotkov vseh kupoprodaj stanovanj v Sloveniji ³. V Ljubljani je bilo realiziranih 26 odstotkov, v Mariboru 13 odstotkov, v Okolici Ljubljane 7 odstotkov, v Celju 4 odstotke, na Obali brez Kopra, v Kopru in Kranju po 3 odstotke, v Novem mestu in Novi Gorici pa po 2 odstotka vseh kupoprodaj stanovanj v državi. Na ostalih analitičnih območjih jih je bilo realiziranih 1 odstotek ali manj.

PREGLEDNICA 7:

Povprečne cene in lastnosti prodanih stanovanj, izbrana tržna analitična območja, 2015 – 2019

TRŽNO ANALITIČNO OBMOČJE	2015	2016	2017	2018	2019
LJUBLJANA					
Velikost vzorca	1522	1861	1834	1665	1759
Povprečna cena (€/m ²)	2.040	2.180	2.410	2.770	2.800
Leto izgradnje (mediana)	1973	1972	1972	1972	1973
Uporabna površina (m ²)	54	54	53	53	53
MARIBOR					
Velikost vzorca	788	870	938	924	868
Povprečna cena (€/m ²)	1.050	1.080	1.150	1.270	1.340
Leto izgradnje (mediana)	1970	1970	1969	1969	1968
Uporabna površina (m ²)	51	53	52	52	52
OKOLICA LJUBLJANE					
Velikost vzorca	411	535	565	471	465
Povprečna cena (€/m ²)	1.620	1.680	1.820	2.040	2.240
Leto izgradnje (mediana)	1984	1996	1990	1991	1988
Uporabna površina (m ²)	53	54	55	54	53
CELJE					
Velikost vzorca	243	294	327	312	268
Povprečna cena (€/m ²)	1.050	1.130	1.140	1.230	1.320
Leto izgradnje (mediana)	1971	1970	1969	1969	1972
Uporabna površina (m ²)	52	54	51	52	56
OBALA BREZ KOPRA					
Velikost vzorca	267	256	268	254	220
Povprečna cena (€/m ²)	2.130	2.260	2.330	2.460	2.560
Leto izgradnje (mediana)	1976	1973	1976	1980	1979
Uporabna površina (m ²)	48	52	49	55	53

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

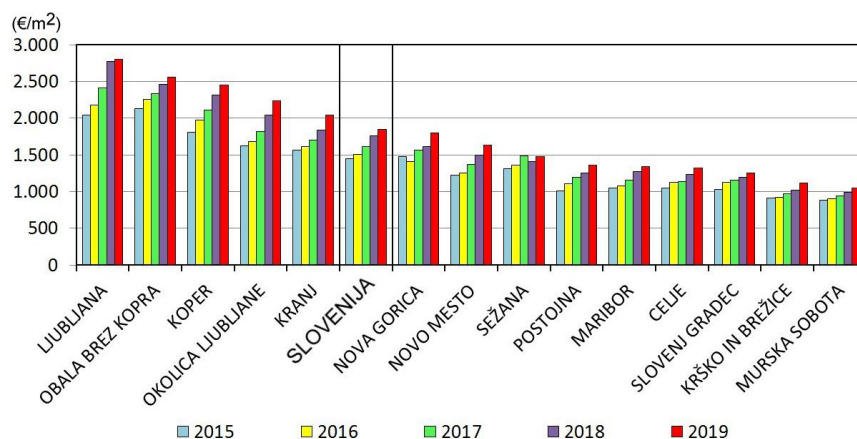
TRŽNO ANALITIČNO OBMOČJE	2015	2016	2017	2018	2019
KRANJ					
Velikost vzorca	177	225	200	190	181
Povprečna cena (€/m ²)	1.560	1.610	1.700	1.840	2.040
Leto izgradnje (mediana)	1974	1974	1972	1973	1974
Uporabna površina (m ²)	49	50	52	53	53
KOPER					
Velikost vzorca	172	230	184	148	179
Povprečna cena (€/m ²)	1.810	1.970	2.110	2.310	2.450
Leto izgradnje (mediana)	1975	1975	1975	1972	1975
Uporabna površina (m ²)	53	51	52	54	57
NOVO MESTO					
Velikost vzorca	99	112	146	124	144
Povprečna cena (€/m ²)	1.220	1.250	1.370	1.500	1.630
Leto izgradnje (mediana)	1976	1976	1976	1978	1975
Uporabna površina (m ²)	46	52	49	53	50
NOVA GORICA					
Velikost vzorca	97	96	125	82	102
Povprečna cena (€/m ²)	1.480	1.410	1.560	1.610	1.800
Leto izgradnje (mediana)	1975	1974	1975	1973	1973
Uporabna površina (m ²)	52	58	53	56	53
POSTOJNA					
Velikost vzorca	74	66	87	59	99
Povprečna cena (€/m ²)	1.010	1.110	1.190	1.250	1.360
Leto izgradnje (mediana)	1974	1974	1977	1972	1970
Uporabna površina (m ²)	55	52	53	52	58
MURSKA SOBOTA					
Velikost vzorca	66	59	72	74	78
Povprečna cena (€/m ²)	880	900	940	990	1.050
Leto izgradnje (mediana)	1976	1975	1976	1977	1976
Uporabna površina (m ²)	48	53	47	47	51
KRŠKO in BREŽICE					
Velikost vzorca	58	85	84	77	75
Povprečna cena (€/m ²)	910	920	970	1.020	1.120
Leto izgradnje (mediana)	1968	1974	1975	1977	1977
Uporabna površina (m ²)	49	53	52	54	57
SEŽANA					
Velikost vzorca	47	49	52	60	55
Povprečna cena (€/m ²)	1.310	1.360	1.490	1.410	1.480
Leto izgradnje (mediana)	1976	1978	1972	1967	1966
Uporabna površina (m ²)	53	52	43	49	44
SLOVENJ GRADEC					
Velikost vzorca	27	32	32	35	36
Povprečna cena (€/m ²)	1.030	1.130	1.150	1.190	1.250
Leto izgradnje (mediana)	1978	1976	1976	1974	1980
Uporabna površina (m ²)	50	61	53	54	50

Cene stanovanj so zadnja tri leta najvišje v Ljubljani, kjer so bile lani več kot 50 odstotkov nad slovenskim povprečjem. Po ravni cen sledi območje Obale brez Kopra z letoviškimi mesti, ki so imela primat najvišjih cen stanovanj v državi do leta 2016. Tu so bile lani cene stanovanj za slabih 10 odstotkov nižje kot v glavnem mestu. Nad slovenskim povprečjem so še cene stanovanj v Kopru (dobrih 30 odstotkov), na območju Okolice Ljubljane (dobrih 20 odstotkov) in v Kranju (10 odstotkov). Cene stanovanj v Novi Gorici, ki so v času krize nepremičninskega trga padle pod slovensko povprečje, so se temu v zadnjem letu že povsem

približale. Raven cen stanovanj v Mariboru in Celju je približno enaka, v povprečju pa so cene stanovanj za več kot polovico nižje kot v Ljubljani oziroma okoli 30 odstotkov pod slovenskim povprečjem. Najnižje cene stanovanj ima med obravnavanimi območji Murska Sobota, kjer so več kot 40 odstotkov nižje od povprečja in več kot 60 odstotkov nižje od ljubljanskih.

SLIKA 8:

Povprečne cene rabljenih stanovanj (v evrih na kvadratni meter), Slovenija in izbrana tržna analitična območja, 2015 – 2019



Po Ljubljani, kjer so cene stanovanj presegle pred tem rekordno vrednost iz leta 2008 že v letu 2018, so bile v letu 2019 tudi na večini ostalih območij države dosežene rekordne cene stanovanj. V primerjavi s cenovnim vrhom leta 2008 je bila lani v Ljubljani povprečna cena rabljenega stanovanja (2.800 €/m²) višja za 5 odstotkov, v Kranju (2.040 €/m²) že za 11 odstotkov in v Okolici Ljubljane (2.240 €/m²) za 8 odstotkov. Rekordne povprečne cene rabljenih stanovanj so bile dosežene tudi v Novem mestu (1.630 €/m²) in Postojni (1.360 €/m²). V Mariboru (1.340 €/m²) se je povprečna cena rabljenega stanovanja lani izenačila s tisto iz leta 2008, v Novi Gorici (1.800 €/m²) in Murski Soboti (1.050 €/m²) pa se ji je povsem približala. V Kopru (2.450 €/m²) je bila nižja za 3 odstotke, v Celju (1.320 €/m²) za 6 odstotkov, na Obali brez Kopra (2.650 €/m²) pa še vedno kar za 17 odstotkov.* Na podlagi razpoložljivih vzorcev tudi za Krško, Brežice, Sežano in Slovenj Gradec ocenjujemo, da cene stanovanj v letu 2019 še niso bile rekordne.

Po obratu cen nepremičnin v letu 2015 so cene stanovanj najbolj zrasle v Ljubljani in okoliških naseljih. Povprečna cena rabljenega stanovanja v Ljubljani je bila leta 2019 v primerjavi z letom 2015 višja za 37 odstotkov, na območju Okolice Ljubljane pa celo 38 odstotkov. V Kopru je bila višja za 35 odstotkov, v Novem mestu za 34 odstotkov, v Kranju za 31 odstotkov, v Mariboru za 28 odstotkov in v Celju za 26 odstotkov. Med obravnavanimi območji je cena najmanj zrasla na območju Obale brez Kopra, in sicer za 20 odstotkov.

Za ostala izbrana območja so vzorci premalo reprezentativni za natančne primerjave cen med posameznimi leti, ocenjujemo pa, da so cene stanovanj v primerjavi z letom 2015 povsod zrasle od 15 do 30 odstotkov.

* Naknadni popravek 1. 9. 2020: Popravljen je podatek o primerjavi povprečne cene rabljenega stanovanja za leto 2019 s cenovnim vrhom leta 2008 za območji Kopra in Obale brez Kopra. Predhodno je bilo napačno zapisano, da je bila cena v primerjavi z letom 2008 za Koper višja za 6 odstotkov, za Obalo brez Kopra pa 4 odstotke.

Stanovanjske hiše ⁴

Povprečna cena stanovanjske hiše s pripadajočim zemljiščem je leta 2019 v Sloveniji znašala 128.000 evrov in je bila v primerjavi z letom prej višja za 3 odstotke, v primerjavi z letom 2015 pa 19 odstotkov. Od leta 2015 je bil prisoten trend večanja velikosti prodanih hiš, tako da se je povprečna površina prodane hiše občutno povečala, medtem ko se njihova povprečna starost in površina pripadajočega zemljišča nista bistveno spremenili. Ob upoštevanju lastnosti prodanih hiš ocenjujemo, da so cene hiš na ravni države od leta 2015 realno zrasle za 15 do 20 odstotkov, v primerjavi z letom 2018 pa so ostale praktično nespremenjene.

Glede na tip hiše je bilo med hišami, ki so bile lani prodane v Sloveniji, malo več kot 82 odstotkov samostojnih hiš, 15 odstotkov vrstnih hiš in malo manj kot 3 odstotke dvojčkov. V zadnjih dveh letih se je na račun deleža prodanih vrstnih hiš močno zmanjšal delež prodanih dvojčkov, ki je iz dobrih sedmih odstotkov leta 2017 zdrsnil na slabe tri odstotke. Delež prodanih samostojnih hiš je konstantno okoli 82-ih odstotkov, kar ustreza strukturi slovenskega fonda hiš, v kateri vrstne hiše predstavljajo nekaj manj kot 10 odstotkov, dvojčki pa nekaj več kot 8 odstotkov.

Ker se vrstne hiše skoraj izključno nahajajo v večjih mestih in letoviških krajih, kjer so stanovanjske hiše relativno najdražje, so v povprečju tudi dražje od dvojčkov, ki jih najdemo tudi na primernih območjih, in samostojnih hiš, ki so razpršene vsepovsod. Cene dvojčkov so bile na ravni države lani v povprečju za od 5 do 10 odstotkov nižje od cen vrstnih hiš, cene samostojnih hiš pa za približno tretjino.

PREGLEDNICA 8:

Povprečne cene in lastnosti prodanih stanovanjskih hiš,
Slovenija, 2015 – 2019

SLOVENIJA					
	2015	2016	2017	2018	2019
Velikost vzorca	2.130	2.699	2.995	2.979	2.888
Povprečna cena (€)	108.000	113.000	116.000	124.000	128.000
Leto izgradnje (mediana)	1972	1973	1973	1974	1974
Površina hiše (m ²)	153	156	160	162	168
Površina zemljišča (m ²)	900	910	900	930	930

Podobno kot cene stanovanj so od leta 2015 dalje cene hiš na ravni države stalno rasle, vendar precej počasneje. Tudi za hiše smo največjo rast cen, kljub rahlemu upadu števila realiziranih transakcij, zabeležili leta 2018, ko so se po naši oceni realno zvišale za okoli 6 odstotkov.

Od obrata cen leta 2015 so cene stanovanjskih hiš rasle počasneje, se zvišale manj kot cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah in so še daleč od rekordnih vrednosti iz leta 2008.

Cene stanovanjskih hiš, za razliko od cen stanovanj v večstanovanjskih stavbah, so bile leta 2019 v primerjavi z letom 2008, ko so dosegle cenovni vrh, še vedno v povprečju nižje za okoli 10 odstotkov. Cene hiš novega cenovnega vrha niso dosegle še na nobenem območju države, njihovo zaostajanje za cenami stanovanj pa gre pripisati temu, da so v času krize cene hiš povsod padle še bistveno bolj kot cene stanovanj.

⁴ Za izračune statističnih kazalnikov so upoštewane kupoprodaje rabljenih samostojnih in vrstnih hiš ter dvojčkov, s pripadajočimi zemljišči, 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, 2015 – 2019

TRŽNO ANALITIČNO OBMOČJE	2015	2016	2017	2018	2019
OKOLICA LJUBLJANE					
Velikost vzorca	229	276	311	288	294
Povprečna pogodbeni cena (€)	156.000	167.000	170.000	184.000	196.000
Leto izgradnje (mediana)	1982	1982	1980	1985	1982
Površina hiše (m ²)	172	178	182	187	190
Površina zemljišča (m ²)	710	680	660	680	700
LJUBLJANA					
Velikost vzorca	221	257	257	228	224
Povprečna pogodbeni cena (€)	208.000	233.000	245.000	277.000	296.000
Leto izgradnje (mediana)	1970	1966	1968	1968	1966
Površina hiše (m ²)	176	178	185	187	189
Površina zemljišča (m ²)	410	440	440	410	430
OKOLICA MARIBORA					
Velikost vzorca	123	184	205	201	202
Povprečna pogodbeni cena (€)	86.000	86.000	91.000	103.000	108.000
Leto izgradnje (mediana)	1978	1979	1986	1986	1982
Površina hiše (m ²)	156	153	149	165	172
Površina zemljišča (m ²)	950	910	930	1040	1010
MARIBOR					
Velikost vzorca	82	84	99	134	131
Povprečna pogodbeni cena (€)	106.000	108.000	107.000	118.000	122.000
Leto izgradnje (mediana)	1960	1965	1965	1964	1964
Površina hiše (m ²)	157	163	152	167	165
Površina zemljišča (m ²)	510	490	480	520	500
OKOLICA CELJA					
Velikost vzorca	80	95	121	123	96
Povprečna pogodbeni cena (€)	75.000	78.000	95.000	93.000	101.000
Leto izgradnje (mediana)	1973	1972	1975	1976	1974
Površina hiše (m ²)	146	152	160	165	185
Površina zemljišča (m ²)	1080	990	980	1010	1010
OKOLICA KRANJA					
Velikost vzorca	58	79	86	84	54
Povprečna pogodbeni cena (€)	158.000	136.000	139.000	166.000	163.000
Leto izgradnje (mediana)	1981	1976	1975	1980	1984
Površina hiše (m ²)	186	171	169	189	182
Površina zemljišča (m ²)	650	690	680	680	590
OBALA BREZ KOPRA					
Velikost vzorca	42	65	55	60	48
Povprečna pogodbeni cena (€)	260.000	277.000	297.000	322.000	265.000
Leto izgradnje (mediana)	1972	1970	1974	1977	1968
Površina hiše (m ²)	167	157	164	160	169
Površina zemljišča (m ²)	740	490	460	520	490
CELJE					
Velikost vzorca	41	43	49	50	40
Povprečna pogodbeni cena (€)	98.000	108.000	99.000	113.000	145.000
Leto izgradnje (mediana)	1963	1968	1960	1965	1966
Površina hiše (m ²)	151	168	144	161	210
Površina zemljišča (m ²)	570	480	480	640	600
NOVO MESTO					
Velikost vzorca	15	23	29	33	37
Povprečna pogodbeni cena (€)	126.000	113.000	139.000	137.000	144.000
Leto izgradnje (mediana)	1975	1975	1971	1973	1971
Površina hiše (m ²)	168	165	204	198	207
Površina zemljišča (m ²)	540	440	650	600	560

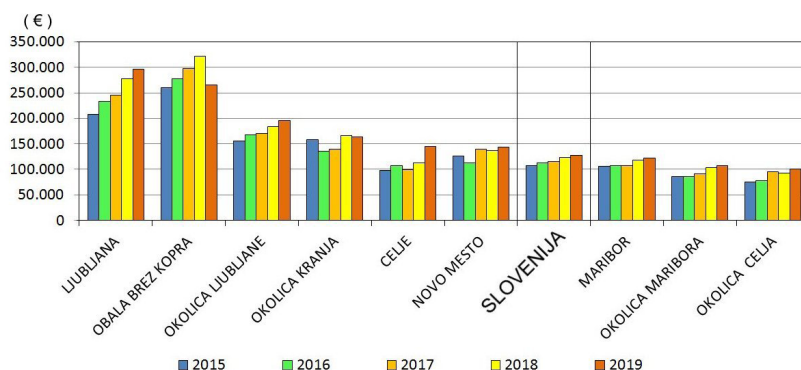
Zaradi razmeroma velike razpršenosti gradnje stanovanjskih hiš v Sloveniji je koncentracija njihovih kupoprodaj v večjih urbanih središčih precej manjša kot za stanovanja v večstanovanjskih stavbah. Velikosti letnih vzorcev kupoprodaj hiš za večino analitičnih območij so premajhne, da bi bile dovolj reprezentativne za analize in primerjave ravni in gibanja cen hiš. Za prikaz kazalnikov v poročilu smo zato izbrali le 9 urbanih območij, kjer je bilo število evidentiranih kupoprodaj hiš v obdobju od leta 2015 do leta 2019 največje.

V izbranih analitičnih območjih je bilo v letih od 2015 do 2019 skupno evidentiranih 40 odstotkov vseh kupoprodaj stanovanjskih hiš v Sloveniji, in sicer 10 odstotkov v Okolici Ljubljane, 9 odstotkov v Ljubljani, 7 odstotkov v Okolici Maribora, po 4 odstotke v Mariboru in v Okolici Celja, 3 odstotke v Okolici Kranja, po 2 odstotka na območju Obale brez Kopra in v Celju ter 1 odstotek v Novem mestu.

Pri primerjavi cen hiš med obravnavanimi območji je treba upoštevati, da se lastnosti prodanih hiš med območji razlikujejo. V mestih velik delež kupoprodaj predstavljajo vrstne hiše in dvojčki, medtem ko v okolici mest prevladujejo samostojne hiše. Posledično so hiše v okolici mest v povprečju večje in imajo večje pripadajoče zemljišče. Posebna zgodba je Obala, kjer se večinoma prodajajo počitniške hiše, ki so bolj ali manj oddaljene od morja, kar bistveno vpliva na njihovo ceno. Na območju Obale brez Kopra so hiše v povprečju najmanjše in imajo tudi najmanjše pripadajoče zemljišče.

SLIKA 9:

Povprečne cene stanovanjskih hiš s pripadajočim zemljiščem (v evrih), Slovenija skupno in izbrana tržna analitična območja, 2015 – 2019



Cene hiš so prav zaradi prodaj bolj ali manj prestižnih vikendov tradicionalno najvišje v obmorskih letoviških krajih. Povprečna cena hiše na obalnem območju je že leta 2018 krepko presegla 300.000 evrov, lani pa se je izključno zaradi sprememb v mikrolokaciji in lastnostih prodanih hiš močno znižala, tako da so se cene hiš ob upoštevanju povprečne velikosti prodanih hiš praktično izenačile z ljubljanskimi. Cene hiš na Obali so v povprečju sicer od 25 do 30 odstotkov višje kot v glavnem mestu, kjer je bilo za stanovanjsko hišo treba lani v povprečju odšteti skoraj 300.000 evrov.

Cene hiš so v zadnjih štirih letih najbolj zrasle prav v Ljubljani in na Obali, kjer so v času krize tudi najbolj padle. Po naših ocenah so cene hiš na območjih Ljubljane in Obale od leta 2015 zrasle za okoli 30 odstotkov, a so še vedno vsaj za četrtino nižje kot ob cenovnem vrhu leta 2008. Kar samo kaže kako drastičen je bil padec cen hiš na teh območjih v letih od 2009 do 2015.

Na območjih Okolice Ljubljane in Okolice Maribora, ki sta v zadnjih letih med najbolj dejavnimi trgi stanovanjskih hiš v državi, so po naši oceni cene hiš od leta 2015 zrasle za 20 do 25 odstotkov. Cene hiš v Okolici Ljubljane so bile lani za 30 do 35 odstotkov nižje kot v Ljubljani. Za hišo

je bilo treba v povprečju odšteti skoraj 200.000 evrov. V Okolici Maribora so bile cene hiš v povprečju za okoli 15-odstotna nižje kot v Mariboru, za hišo pa je bilo v povprečju treba odšteti okoli 110.000 evrov.

V Mariboru je bila po naši oceni v obdobju od leta 2015 dalje rast cen hiš okoli 15-odstotna oziroma pod slovenskim povprečjem. Cene hiš so bile lansko leto za več kot polovico nižje kot v Ljubljani, s tem da so bile prodane hiše v povprečju za okoli 25 kvadratnih metrov manjše. Za hišo v Mariboru je bilo treba v povprečju odšteti okoli 120.000 evrov.

Na ostalih obravnavanih območjih je bila rast cen hiš v obdobju od leta 2015 podpovprečna. Na ruralnih območjih države cene hiš stagnirajo.

Garaže in parkirni prostori ⁵

Garaže oziroma parkirni prostori lahko lastnikom služijo za lastno uporabo ali za ustvarjanje dohodka z oddajnem v najem. Po garažah oziroma parkirnih prostorih povprašujejo tako gospodinjstva kot poslovni subjekti. Na primarnem trgu se večinoma prodajajo skupaj s stanovanji ali poslovnimi prostori, katerim pripadajo, na sekundarnem trgu pa tudi samostojno. Ponudba garaž in parkirnih prostorov v mestih, kjer pri nas še vedno prevladujejo starejše večstanovanjske stavbe, ki še niso imele pripadajočih lastniških garaž oziroma parkirnih mest, vsaj v Ljubljani in Mariboru ne dosega povpraševanja. Ljubljana in Maribor sta tudi edini mesti, kjer glede na število realiziranih transakcij sploh lahko govorimo o samostojnem trgu garaž oziroma parkirnih prostorov.

PREGLEDNICA 10:

Povprečne cene in lastnosti prodanih garaž in parkirnih prostorov, Slovenija, 2015 – 2019

SLOVENIJA	2015	2016	2017	2018	2019
GARAŽE IN PARKIRNI PROSTORI SKUPAJ					
Velikost vzorca	851	847	849	935	831
Povprečna pogodbeni cena (€)	7.600	7.700	7.600	7.900	8.600
Uporabna površina (m ²)	14	14	14	14	14
Leto izgradnje (povprečje)	1984	1983	1984	1984	1984
SAMOSTOJNE IN VRSTNE GARAŽE					
Velikost vzorca	344	318	347	367	330
Povprečna pogodbeni cena (€)	6.300	6.700	6.200	6.600	7.000
Uporabna površina (m ²)	15	16	15	15	15
Leto izgradnje (povprečje)	1973	1972	1975	1975	1976
GARAŽE V GARAŽNIH HIŠAH					
Velikost vzorca	362	371	332	377	338
Povprečna pogodbeni cena (€)	8.600	8.600	9.200	8.900	9.600
Uporabna površina (m ²)	14	13	13	13	13
Leto izgradnje (povprečje)	1987	1984	1984	1984	1984
PARKIRNI PROSTORI V GARAŽNIH HIŠAH					
Velikost vzorca	145	158	170	191	163
Povprečna pogodbeni cena (€)	7.600	7.500	7.400	8.300	9.500
Uporabna površina (m ²)	14	13	13	13	13
Leto izgradnje (povprečje)	2000	2002	2003	2004	2002

Povprečna starost in velikost prodanih garaž in parkirnih prostorov sta pogojeni z obstoječim fondom. Večina samostojnih in vrstnih garaž ter garaž v prvih skupnih 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. To je bila posledica gradbene zakonodaje, ki je predpisala, da morajo imeti stanovanjske (in poslovne) novogradnje ustrezno število

⁵ Za izračune statističnih kazalnikov so upoštewane samostojne 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 upoštewane cene z DDV. Kot povprečne cene podajamo povprečne pogodbene cene garaž oziroma parkirnih prostorov, ker se tudi cene na trgu oblikujejo na enoto parkirnega prostora in ne na kvadratni meter.

pripadajočih lastniških parkirnih prostorov. Prodaja garaže oziroma parkirnega prostora pri prodaji stanovanja ali poslovnega prostora na primarnem trgu je tako postala obvezna, del teh garaž in predvsem parkirnih prostorov v skupnih garažah, ki jih prej praktično ni bilo, pa se je kasneje začel samostojno pojavljati tudi na sekundarnem trgu.

V zadnjih letih se povprečno leto zgraditve ter velikost prodanih garaž in parkirnih prostorov na ravni države bistveno ne spreminjata. Enako velja tudi za deleže transakcij po vrstah garaž oziroma parkirnih prostorov. Leta 2019 so po 40 odstotkov predstavljale transakcije s samostojnimi in vrstnimi garažami ter garažami v skupnih garažah oziroma garažnih hišah (kamor prištevamo tudi »triplekse«), 20 odstotkov pa parkirni prostori v skupnih garažah oziroma garažnih hišah.

Leta 2019 je povprečna cena garaže oziroma parkirnega prostora v Sloveniji znašala 8.600 evrov. Najvišje cene so, na račun zaprtih garaž v skupnih garažah novejših stanovanjskih stavb, dosegle garaže v skupnih garažah oziroma garažnih hišah, za katere je bilo potrebno v povprečju odšteti 9.600 evrov. Tesno so jim sledili parkirni prostori v skupnih garažah oziroma garažnih hišah, s povprečno ceno 9.500 evrov. Najcenejše so bile samostojne in vrstne garaže, za katere je bilo treba v povprečju odšteti 7.000 evrov.

Od leta 2015, ko smo bili sicer priča pospešeni rasti nepremičninskega trga, predvsem zaradi kronično omejene ponudbe za garaže in parkirne prostore ni bilo zaznati večjega povečanja števila transakcij. Bilo pa je zaznati občutno povišanje cen garaž in parkirnih prostorov v zadnjem letu. Cene so se v primerjavi z letom prej povišale za slabih 10 odstotkov. Najbolj so zrasle cene parkirnih prostorov v skupnih garažnih hišah stanovanjskih blokov in stolpnic, kjer je povpraševanje stalno prisotno, ponudba pa zelo majhna.

Rast cen garaž in parkirnih prostorov gre pripisati omejeni ponudbi in splošni rasti cen stanovanjskih nepremičnin.

PREGLEDNICA 11:

Povprečne cene in lastnosti prodanih garaž in parkirnih prostorov skupno, največja slovenska mesta, 2015 – 2019

TRŽNO ANALITIČNO OBMOČJE	2015	2016	2017	2018	2019
LJUBLJANA					
Velikost vzorca	348	379	331	364	337
Povprečna pogodbeni cena (€)	9.900	10.000	10.100	10.500	11.300
Uporabna površina (m ²)	14	13	13	13	13
Leto izgradnje (povprečje)	1983	1981	1982	1983	1984
MARIBOR					
Velikost vzorca	120	140	119	126	95
Povprečna pogodbeni cena (€)	5.500	5.500	5.500	5.900	6.400
Uporabna površina (m ²)	15	15	14	14	14
Leto izgradnje (povprečje)	1986	1991	1989	1985	1987
CELJE					
Velikost vzorca	24	27	31	40	37
Povprečna pogodbeni cena (€)	5.800	5.700	5.700	5.900	7.400
Uporabna površina (m ²)	14	14	14	14	15
Leto izgradnje (povprečje)	1984	1981	1982	1981	1977
KRANJ					
Velikost vzorca	31	26	29	53	32
Povprečna pogodbeni cena (€)	9.400	9.000	9.800	8.900	10.000
Uporabna površina (m ²)	13	13	13	13	13
Leto izgradnje (povprečje)	1984	1975	1974	1992	1980
KOPER					
Velikost vzorca	13	7	4	10	9
Povprečna pogodbeni cena (€)	8.700	8.700	10.300	10.400	10.400
Uporabna površina (m ²)	15	13	14	14	13
Leto izgradnje (povprečje)	1993	1992	1993	1976	1988

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

V zadnjem letu je bila dobra polovica vseh samostojnih kupoprodaj garaž in parkirnih prostorov v Sloveniji evidentirana v Ljubljani in Mariboru, in sicer v Ljubljani dobrih 40 odstotkov, v Mariboru pa dobrih 10 odstotkov.

Daleč najvišje so cene garaž oziroma parkirnih prostorov v glavnem mestu, kjer je največje tudi pomanjkanje parkirnih prostorov in povpraševanje po njih. V Kopru in Kranju so v zadnjih letih cene v povprečju za okoli 10 odstotkov nižje kot v Ljubljani, v Mariboru in Celju pa so nižje med 35 in 40 odstotkov.

PREGLEDNICA 12:

Povprečne pogodbene cene in lastnosti prodanih garaž in parkirnih prostorov po vrstah, Ljubljana in Maribor, 2015 – 2019

TRŽNO ANALITIČNO OBMOČJE	2015	2016	2017	2018	2019
LJUBLJANA					
SAMOSTOJNE IN VRSTNE GARAŽE					
Velikost vzorca	92	90	77	72	61
Povprečna pogodbena cena (€)	9.500	9.900	9.300	10.500	10.800
Uporabna površina (m²)	14	15	14	14	14
Leto izgradnje (povprečje)	1970	1967	1972	1972	1973
GARAŽE V GARAŽNIH HIŠAH					
Velikost vzorca	207	234	212	240	212
Povprečna pogodbena cena (€)	10.000	9.800	10.200	10.300	11.000
Uporabna površina (m²)	13	13	13	13	13
Leto izgradnje (povprečje)	1986	1981	1983	1983	1981
PARKIRNI PROSTORI V GARAŽNIH HIŠAH					
Velikost vzorca	49	55	42	52	64
Povprečna pogodbena cena (€)	10.200	10.900	11.000	11.600	12.700
Uporabna površina (m²)	14	13	13	13	13
Leto izgradnje (povprečje)	1997	2001	1998	2000	2000
MARIBOR					
SAMOSTOJNE IN VRSTNE GARAŽE					
Velikost vzorca	52	47	53	63	43
Povprečna pogodbena cena (€)	5.200	5.700	5.500	5.900	6.200
Uporabna površina (m²)	15	15	15	15	14
Leto izgradnje (povprečje)	1972	1972	1976	1975	1977
GARAŽE V GARAŽNIH HIŠAH					
Velikost vzorca	36	45	20	40	26
Povprečna pogodbena cena (€)	6.300	5.800	6.700	5.400	6.500
Uporabna površina (m²)	15	15	13	13	13
Leto izgradnje (povprečje)	1998	2001	1993	1994	1991
PARKIRNI PROSTORI V GARAŽNIH HIŠAH					
Velikost vzorca	32	48	46	23	26
Povprečna pogodbena cena (€)	5.100	5.100	4.900	6.400	6.600
Uporabna površina (m²)	13	14	14	14	13
Leto izgradnje (povprečje)	1997	2001	2003	2000	2001

V Ljubljani je bila leta 2019 povprečna cena garaž in parkirnih prostorov 11.300 evrov. V primerjavi z letom 2018 se je zvišala za 8 odstotkov, v primerjavi z letom 2015 pa za 14 odstotkov. Kupoprodaje garaž v garažnih hišah so predstavljale 63 odstotkov, kupoprodaje parkirnih prostorov v garažnih hišah 19 odstotkov in kupoprodaje samostojnih in vrstnih garaž 18 odstotkov vseh transakcij.

V Mariboru je bila leta 2019 povprečna cena garaž in parkirnih prostorov 6.400 evrov. V primerjavi z letom 2018 se je zvišala za 8 odstotkov, v primerjavi z letom 2015 pa za 16 odstotkov. Kupoprodaje samostojnih in vrstnih garaž so predstavljale dobrih 45 odstotkov vseh transakcij, kupoprodaje garaž v garažnih hišah in parkirnih prostorov v garažnih hišah pa po okoli 27 odstotkov.

Porazdelitev kupoprodaj po vrsti garaž oziroma parkirnih prostorov v Ljubljani in Mariboru odraža razlike med mestoma v fondu garaž in parkirnih prostorov. Med tem, ko v Mariboru prevladujejo samostojne in vrstne garaže, ki so bile zgrajene sredi sedemdesetih, v Ljubljani že prevladujejo sodobnejše skupne garaže, zgrajene po letu devetdeset.

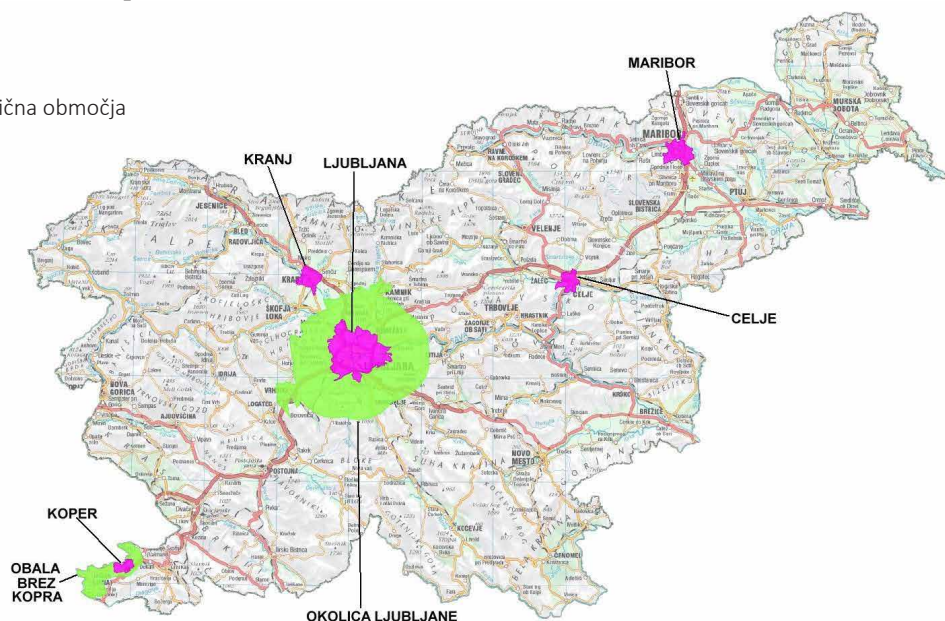
Statistično so v Ljubljani in v Mariboru najvišje povprečne cene parkirnih mest v garažnih hišah. Razlog je v tem, da kategorijo parkirnih prostorov v garažnih hišah predstavljajo skoraj izključno parkirni prostori v skupnih garažah novejših stanovanjskih stavb, v kategorijo garaž v garažnih hišah pa poleg garaž v skupnih garažah novejših stanovanjskih stavb, ki so sicer relativno najdražje, sodijo tudi garaže v »tripleksih«, ki zaradi svoje starosti in manjše funkcionalnosti močno znižujejo skupno povprečno ceno. Dejansko najvišje cene, tako v Ljubljani kot v Mariboru, dosegajo garaže in parkirni prostori v sodobnih skupnih garažah. V Ljubljani ponekod, kjer je stiska s parkiranjem največja, garaže presežejo tudi ceno 20.000 evrov, parkirni prostori v skupnih garažah pa tudi 15.000 evrov.

TRG POSLOVNIH NEPREMIČNIN

V poročilu po izbranih tržnih analitičnih območjih analiziramo in podajamo podatke o trgu pisarn in lokalov. Ostalih skupin poslovnih nepremičnin, kot so industrijske in turistične nepremičnine v poročilu ne obravnavamo, ker je število tržnih transakcij s temi nepremičninami v Sloveniji tako majhno, da sploh ne moremo govoriti o obstoju prosto-konkurenčnega trga.

Za prikaz podatkov o kupoprodajah poslovnih nepremičnin smo glede na število evidentiranih kupoprodaj oziroma velikost razpoložljivih vzorcev izbrali pet največjih slovenskih mest, Okolico Ljubljane in Obalo brez Kopra.

SLIKA 10:
Izbrana tržna analitična območja
za lokale in pisarne



Avgusta 2019 je bilo v Slovenskem registru nepremičnin evidentiranih dobrih 40 tisoč pisarn, katerih skupna uporabna površina je znašala okoli 6,6 milijona kvadratnih metrov, in dobrih 35 tisoč lokalov, katerih skupna uporabna površina je znašala okoli 7,1 milijona kvadratnih metrov ⁶.

Poslovni subjekti rešujejo vprašanje prostorov za opravljanje svoje poslovne dejavnosti na različne načine. Poleg kupovanja poslovnih nepremičnin na primarnem ali sekundarnem trgu v veliki meri tudi z najemom. Posebej v obdobjih gospodarske prosperitete je močno prisotna tudi gradnja lastnih poslovnih prostorov, posebej v kriznih časih pa so značilni nakupi in prevzemi propadlih podjetij, ki so lastniki zanimivih poslovnih nepremičnin.

Glede na obstoječi fond poslovnih nepremičnin so slovenski trgi pisarniških prostorov, še bolj pa trgovskih, storitvenih in gostinskih lokalov, sorazmerno majhni in skoncentrirani na središča največjih mest oziroma njihove trgovsko poslovne cone.

Predvsem v Ljubljani in večjih mestih je razvit najemni trg poslovnih nepremičnin. Po grobi oceni na podlagi najemov, evidentiranih v evidenci trga nepremičnin, je bilo konec leta 2019 glede na skupno površino slovenskega fonda pisarn v najemu med 30 in 35 odstotkov vseh pisarniških prostorov in med 40 in 45 odstotkov vseh lokalov. Skupna vrednost mesečnih najemnin za pisarne in lokale je znašala med 50 in 60 milijonov evrov. Glede na oddano površino je bila konec prejšnjega leta v Ljubljani v najemu polovica vseh oddanih pisarn v

⁶ Upoštevani so deli stavb, ki so po dejanski rabi dela stavbe klasificirani kot pisarne oziroma lokali.

državi in četrtnina vseh lokalov. Maribor je imel 7-odstotni delež vseh pisarn v najemu in 12-odstotni delež vseh lokalov v najemu. Delež aktivnih najemov pisarn v Kranju in Kopru je bil po 4 odstotke, v Celju pa 3 odstotke. Delež aktivnih najemov lokalov je bil v Kranju, Kopru in Novem mestu po 5-odstoten, v Celju pa 4-odstoten.

Obseg najemnega trga poslovnih nepremičnin v primerjavi s kupoprodajnim trgom ponazarja tudi število evidentiranih najemnih poslov v evidenci trga nepremičnin. Za leto 2019 smo evidentirali okoli 2.100 na novo sklenjenih najemnih pogodb oziroma aneksov zaradi podaljšanja najema ali spremembe najemnine za pisarne in okoli 1.100 za lokale. V istem obdobju smo za pisarne evidentirali okoli 1.500 kupoprodaj, za lokale pa 900 kupoprodaj.

Pisarne ⁷

V Sloveniji je bil po oživitvi trga poslovnih nepremičnin leta 2014 nato leta 2017 dosežen največji obseg trgovanja s pisarniškimi prostori, v zadnjih dveh letih pa se je trgovanje občutno umirilo.

Za Ljubljano in druga večja mesta je značilen razmeroma star fond pisarn. Čeprav so sodobne poslovne stavbe redkost in je povpraševanje za najem sodobnih poslovnih prostorov veliko, novogradenj poslovnih stavb za tržno oddajanje pisarniških prostorov v Sloveniji praktično še vedno ni. Maloštevilne novogradnje poslovnih stavb predstavljajo v glavnem gradnje za lastno uporabo investitorjev.

V Ljubljani so celo še vedno na voljo nekateri nedokončani pisarniški prostori iz naslednjih projektov iz časa zadnje krize. Je pa bilo v Ljubljani v zadnjih letih zaznati povečano povpraševanje za nakup obstoječih poslovnih stavb z najemniki.

PREGLEDNICA 13:

Povprečne cene in lastnosti
prodanih pisarn, Slovenija,
2015 – 2019

SLOVENIJA

	2015	2016	2017	2018	2019
Velikost vzorca	289	307	373	343	299
Povprečna cena (€/m ²)	1.140	1.080	1.170	1.180	1.020
Leto izgradnje (mediana)	1983	1980	1980	1980	1980
Uporabna površina (m ²)	125	145	180	140	130

Leta 2019 so glede na prodano površino kupoprodaje klasičnih pisarniških prostorov predstavljale 63 odstotkov vseh evidentiranih transakcij s pisarnami, kupoprodaje prostorov za poslovanje s strankami 33 odstotkov in prostorov za zdravstveno dejavnost 4 odstotke.

Povprečna velikost in starost prodanih pisarn se lani v primerjavi z letom prej nista bistveno spremenili. Povprečna starost prodanih lokalov je kot običajno ustrezala povprečni starosti fonda pisarn.

Ne glede na precejšnja nihanja povprečnih cen, ki so posledica razlik v tipu, mikrolokaciji, velikosti in starosti prodanih pisarn, ob upoštevanju sprememb v strukturi prodanih pisarn ocenjujemo, da so cene pisarn na ravni države v obdobju od leta 2015 do 2019 več ali manj stagnirale oziroma le rahlo zrasle. Pa še to predvsem na račun glavnega mesta, kjer so se cene pisarn v tem obdobju zvišale, medtem ko so se v Mariboru in ostalih slovenskih mestih praviloma znižale.

V istem obdobju so po naši oceni najemnine pisarn na ravni države zrasle za okoli 7 odstotkov.

V Sloveniji so se cene pisarn v zadnjih štirih letih zvišale minimalno, medtem ko so se najemnine zvišale nekoliko opazneje.

⁷ Za izračune statističnih kazalnikov so upoštevane kupoprodaje pisarniških prostorov, prostorov za poslovanje s strankami in zdravstvenih ordinacij, na prostem trgu in prostovoljnih javnih dražbah. Za kupoprodaje na primarnem trgu so upoštevane cene z DDV, za kupoprodaje na sekundarnem trgu pa cene brez DDV.

PREGLEDNICA 14:

Povprečne cene in lastnosti prodanih pisarn, izbrana tržna analitična območja, Slovenija, 2015 – 2019

TRŽNO ANALITIČNO OBMOČJE	2015	2016	2017	2018	2019
LJUBLJANA					
Velikost vzorca	110	98	119	99	83
Povprečna cena (€/m ²)	1.370	1.450	1.580	1.550	1.540
Leto izgradnje (mediana)	1980	1979	1979	1979	1980
Uporabna površina (m ²)	170	200	275	210	135
MARIBOR					
Velikost vzorca	23	31	38	41	39
Povprečna cena (€/m ²)	880	540	700	690	660
Leto izgradnje (mediana)	1989	1968	1964	1980	1980
Uporabna površina (m ²)	80	180	130	175	85
KOPER					
Velikost vzorca	22	32	32	21	26
Povprečna cena (€/m ²)	1.420	1.400	1.520	1.450	1.310
Leto izgradnje (mediana)	1992	1990	1984	1980	1984
Uporabna površina (m ²)	110	85	90	195	130
OKOLICA LJUBLJANE					
Velikost vzorca	9	10	12	11	22
Povprečna cena (€/m ²)	1.050	940	910	1.120	770
Leto izgradnje (mediana)	1999	1995	1982	1996	1992
Uporabna površina (m ²)	75	120	110	210	130
CELJE					
Velikost vzorca	10	15	10	12	12
Povprečna cena (€/m ²)	760	710	580	640	760
Leto izgradnje (mediana)	1994	1978	1996	1980	1992
Uporabna površina (m ²)	70	105	230	115	245
KRANJ					
Velikost vzorca	5	4	6	8	4
Povprečna cena (€/m ²)	980	1.030	770	1.590	850
Leto izgradnje (mediana)	1977	1938	1968	1982	1960
Uporabna površina (m ²)	100	55	360	60	215
OBALA BREZ KOPRA					
Velikost vzorca	9	8	15	12	3
Povprečna cena (€/m ²)	1.510	1.320	1.310	1.630	1.220
Leto izgradnje (mediana)	1988	1985	1996	2008	1990
Uporabna površina (m ²)	40	130	60	75	190

Na obravnavanih sedmih analitičnih območjih je bilo v zadnjih petih letih realiziranih skoraj dve tretjini vseh kupoprodaj pisarn na prostem trgu. Okoli tretjino vseh kupoprodaj je bilo realiziranih v Ljubljani, dobrih 10 odstotkov v Mariboru, 8 odstotkov v Kopru, v Celju in okolici Ljubljane po 4 odstotke, na Obali brez Kopra 3 odstotke in v Kranju 2 odstotka. V zadnjem letu je bilo v Ljubljani, na račun Okolice Ljubljane in Maribora, zaznati rahlo zmanjšanje deleža transakcij s pisarnami.

Razen za Ljubljano, so prikazani podatki o povprečnih cenah pisarn izključno statistično informativne narave. V Mariboru in na ostalih obravnavanih območjih so vzorci premajhni, da bi omogočali podrobnejšo vsebinsko analizo in primerjave cen pisarn.

V Ljubljani so cene pisarn od leta 2015 po naši oceni zrasle od 10 do 15 odstotkov, in sicer predvsem na račun rasti v letih 2016 in 2017. Najemnine so se po naši oceni v tem času zvišale za okoli 5 odstotkov. V lanskem letu so se cene in najemnine pisarn v Ljubljani v povprečju za malenkost znižale.

Po naši oceni so bile lani cene pisarn v Mariboru v primerjavi z letom 2015 nižje za 5 do 10 odstotkov, kar je predvsem posledica tega, da so cene dosegle dno šele leta 2016. Najemnine so se nekoliko zvišale. Tako kot v Ljubljani, so se cene in najemnine pisarn v Mariboru lani nekoliko znižale.

V Mariboru so bile cene pisarn v zadnjih petih letih za več kot polovico nižje kot v Ljubljani. Zaradi manjše razlike v višini najemnin pa je bila donosnost oddajanja pisarn v Mariboru vseeno višja kot v Ljubljani.

Lokali ⁸

Lansko leto je trg lokalov zaznamovala prodaja večjega števila trgovskih centrov in velikih trgovin po vsej Sloveniji. V glavnem je šlo je za odprodajo nepremičnin velikih domačih trgovcev po principu »prodaj in najemi nazaj« (sell and lease back), kupci pa so bili praviloma tuji nepremičninski skladi. Na začetku leta je zamenjalo lastnika 10 Mercatorjevih nakupovalnih centrov, vključno z največjim v ljubljanski Šiški. Sledila je prodaja 15 Merkurjevih supermarketov ter štirih Tuševih trgovin, vključno z nakupovalnim centrom v Mariboru, ob koncu leta pa je bil potrjen še nakup 10 trgovskih centrov Qlandija.

Zaradi omenjenih transakcij se je v primerjavi z letom prej povprečna prodana površina lokalov na ravni države lani statistično povečala za skoraj 70 odstotkov, njihova povprečna cena pa se je znižala za skoraj četrtino. Dejansko so lansko leto cene majhnih in srednje velikih lokalov, ki so po številu predstavljali okoli 95 odstotkov vseh transakcij, več ali manj stagnirale.

PREGLEDNICA 15:

Povprečne cene in lastnosti prodanih lokalov, Slovenija, 2015 – 2019

SLOVENIJA					
	2015	2016	2017	2018	2019
Velikost vzorca	264	271	330	333	313
Povprečna cena (€/m ²)	1.200	990	1.220	950	720
Leto izgradnje (mediana)	1982	1983	1986	1988	1988
Uporabna površina (m ²)	125	120	115	125	210

Leta 2019 so kupoprodaje trgovskih in storitvenih lokalov predstavljale okoli 70 odstotkov vseh evidentiranih transakcij z lokali, gostinskih lokalov pa okoli 30 odstotkov.

Ob upoštevanju velikostne strukture prodanih lokalov in dejstva, da cene lokalov na kvadratni meter prodane površine z velikostjo močno padajo, ne glede na statistična nihanja povprečnih cen lokalov ocenjujemo, da je bil po obratu leta 2015 tudi za lokale prisoten zmeren trend rasti cen. Po naši oceni so cene lokalov v obdobju od leta 2015 do 2019 na ravni države zrasle za okoli 5 odstotkov. Cene majhnih lokalov, s površino do 100 m², ki predstavljajo okoli 70 odstotkov vseh realiziranih transakcij, so bile leta 2019 v primerjavi z letom 2015 v povprečju višje za dobrih 10 odstotkov, medtem ko so se cene srednje velikih in velikih lokalov, tudi na račun že omenjenih prodaj trgovskih centrov, občutno znižale.

V povprečju so v Sloveniji cene lokalov v zadnjih štirih letih rasle precej počasneje kot cene stanovanjskih nepremičnin, a hitreje kot cene pisarn.

⁸ Za izračune statističnih kazalnikov so upoštevane kupoprodaje trgovskih, storitvenih in gostinskih lokalov, na prostem trgu in prostovoljnih javnih dražbah. Za kupoprodaje na primarnem trgu so upoštevane cene z DDV, za kupoprodaje na sekundarnem trgu pa cene brez DDV.

PREGLEDNICA 16:

Povprečne cene in lastnosti
prodanih lokalov, izbrana
analitična območja,
2015 – 2019

TRŽNO ANALITIČNO OBMOČJE	2015	2016	2017	2018	2019
LJUBLJANA					
Velikost vzorca	81	66	118	103	78
Povprečna cena (€/m ²)	1.930	1.810	2.010	1.840	1.420
Leto izgradnje (mediana)	1986	1989	1986	1989	1988
Uporabna površina (m ²)	85	75	95	70	100
OKOLICA LJUBLJANE					
Velikost vzorca	11	14	24	26	38
Povprečna cena (€/m ²)	1.270	1.180	1.000	960	1.200
Leto izgradnje (mediana)	1982	1993	1989	1982	1995
Uporabna površina (m ²)	100	165	130	100	75
MARIBOR					
Velikost vzorca	34	18	29	27	36
Povprečna cena (€/m ²)	980	660	880	1.110	970
Leto izgradnje (mediana)	1992	1980	1984	1986	1986
Uporabna površina (m ²)	85	150	80	65	105
CELJE					
Velikost vzorca	5	15	18	12	22
Povprečna cena (€/m ²)	860	840	600	760	880
Leto izgradnje (mediana)	1995	1991	1992	1973	1980
Uporabna površina (m ²)	50	140	100	150	95
KOPER					
Velikost vzorca	9	11	12	8	11
Povprečna cena (€/m ²)	1.430	1.700	1.260	1.660	910
Leto izgradnje (mediana)	1980	1960	1990	1925	1986
Uporabna površina (m ²)	95	90	90	40	105
OBALA BREZ KOPRA					
Velikost vzorca	14	18	16	7	11
Povprečna cena (€/m ²)	1.890	1.670	1.240	2.410	2.040
Leto izgradnje (mediana)	1980	1980	1980	1986	1990
Uporabna površina (m ²)	95	60	225	85	75

Tako kot za pisarne je bilo tudi za lokale na obravnavanih analitičnih območjih v zadnjih petih letih realiziranih skoraj 60 odstotkov vseh kupoprodaj lokalov v državi. V Ljubljani je bilo realiziranih 30 odstotkov, v Mariboru slabih 10 odstotkov, v Okolici Ljubljane slabih 8 odstotkov, v Celju 5 odstotkov, na Obali brez Kopra 4 odstotke in v Kopru 3 odstotke.

Razen za Ljubljano, so vzorci podatkov o realiziranih kupoprodajah po obravnavanih območjih premajhni, da bi omogočali reprezentativne analize ravni in trendov cen. Zato so podani podatki za ostala območja izključno statistično informativne narave. Podatkov za Kranj zaradi premajhnih vzorcev za posamezna leta nismo objavili.

Cene lokalov izven velikih trgovskih centrov so močno povezane s cenami stanovanjskih nepremičnin. Tako so tradicionalno najvišje cene lokalov v glavnem mestu in v obmorskih krajih. V ostalih večjih mestih, vključno z Mariborom, so precej nižje. V Mariboru so cene lokalov v povprečju za polovico nižje kot v Ljubljani. Na račun paketnih prodaj trgovskih centrov, ki se praviloma ne glede na različna območja države prodajajo po enotni ceni, cene lokalov v Mariboru v primerjavi z Ljubljano v povprečju zaostajajo nekoliko manj kot cene stanovanjskih nepremičnin in pisarn.

V Ljubljani je bil, kljub nihanju povprečnih cen zaradi medletnih sprememb v tipu in lastnostih prodanih lokalov, po letu 2015 prisoten trend rasti cen. Ocenjujemo, da so bile leta 2019, podobno kot za pisarne, cene lokalov v primerjavi z letom 2015 višje za 10 do 15 odstotkov. To je bilo precej nad slovenskim povprečjem, kar kaže, da so cene lokalov na ostalih območjih Slovenije v tem obdobju praviloma padle ali stagnirale. Po naši oceni so se najemnine lokalov v Ljubljani v istem obdobju zvišale za okoli 10 odstotkov.

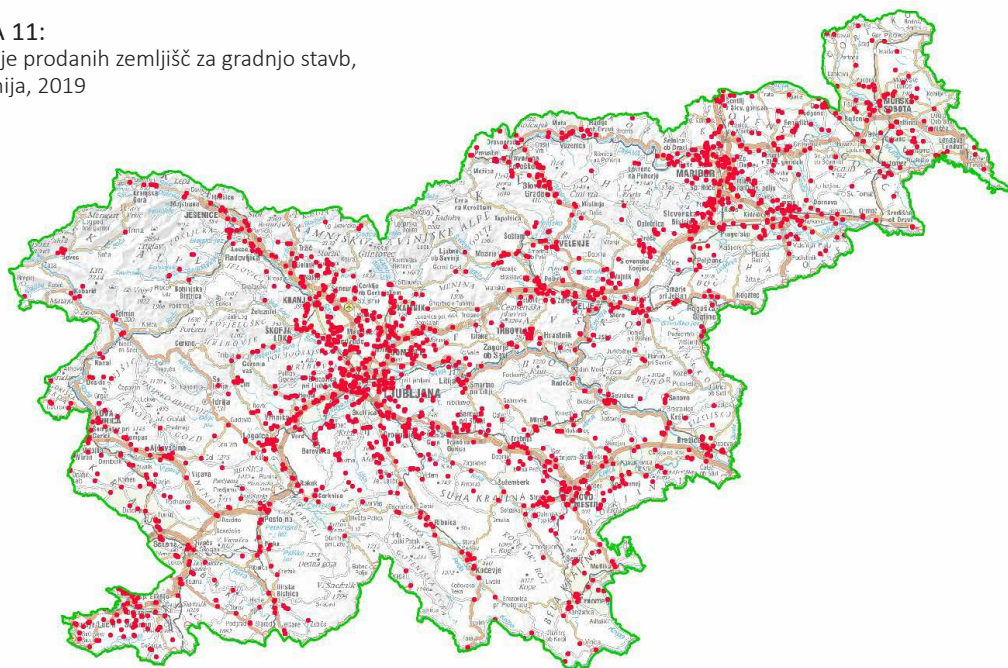
TRG ZEMLJIŠČ

Glede na namensko rabo se trg nezazidanih zemljišč deli na trg zemljišč za gradnjo, trg kmetijskih zemljišč in trg gozdnih zemljišč. Največji je trg zemljišč za gradnjo, ki je leta 2019 vrednostno predstavljal več kot 12 odstotkov vsega prometa z nepremičninami, medtem ko sta trga kmetijskih in gozdnih zemljišč skupno predstavljala nekaj več kot 3 odstotke.

Zemljišča za gradnjo stavb ⁹

V poročilu podatke o kupoprodajah zemljišč za gradnjo stavb obravnavamo po istih tržnih analitičnih območjih kot za stanovanjske nepremičnine. Trga zemljišč za gradnjo stavb in stanovanjskih nepremičnin sta namreč tesno povezana, saj okoli 90 odstotkov kupoprodaj nezazidanih stavbnih zemljišč predstavljajo zemljišča za individualno gradnjo družinski hiš in večstanovanjskih stavb.

SLIKA 11:
Lokacije prodanih zemljišč za gradnjo stavb,
Slovenija, 2019



Za kupoprodaje zemljišč za gradnjo stavb je značilna razmeroma velika razpršenost, ki je posledica premajhne ponudbe in visokih cen ustreznih zazidljivih zemljišč in stanovanj v urbanih središčih in selitve povpraševanja po zemljiščih za gradnjo družinskih hiš izven mest.

PREGLEDNICA 17:
Povprečne cene in
površine prodanih
zemljišč za gradnjo stavb,
Slovenija, 2015- 2019

SLOVENIJA	2015	2016	2017	2018	2019
Velikost vzorca	1.240	1.569	1.872	1.939	1.866
Povprečna cena (€/m ²)	46	64	54	62	55
Povprečna površina zemljišča (m ²)	1.110	1.380	1.430	1.470	1.420

⁹ Za izračune statističnih kazalnikov so upoštewane 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 zemljišča.

Statistično povprečne cene zazidljivih zemljišč med leti precej nihajo že na ravni Slovenije, kar gre pripisati spremembam v povprečni strukturi prodanih zemljišč, predvsem glede na namen gradnje, velikost zemljišč in mikrolokacijo. Relativno najdražja so zemljišča za gradnjo večstanovanjskih stavb, ki investitorjem omogočajo največjo pozidavo. Sledijo zemljišča za gradnjo poslovnih zgradb, katerih cene so v povprečju za polovico nižje, in zemljišča za gradnjo stanovanjskih hiš, ki so cenejša od zemljišč za gradnjo večstanovanjskih stavb za okoli 70 odstotkov. Daleč najcenejša so zemljišča za gradnjo industrijskih objektov, ki so praviloma tudi največja in se nahajajo izven mestnih središč, v katerih so zazidljiva zemljišča, poleg letoviških krajev, relativno najdražja.

Leta 2019 so kupoprodaje zemljišč za gradnjo stanovanjskih hiš glede na število predstavljale 86 odstotkov, glede na skupno prodano površino pa 55 odstotkov vseh transakcij z zazidljivimi zemljišči. Kupoprodaje zemljišč za gradnjo industrijskih objektov so po številu predstavljale 7 odstotkov, po površini pa 31 odstotkov vseh transakcij, zemljišč za gradnjo poslovnih zgradb 4 oziroma 10 odstotkov vseh transakcij in zemljišč za gradnjo večstanovanjskih stavb 2 oziroma 4 odstotke vseh transakcij.

Ob upoštevanju namena gradnje in velikosti prodanih zemljišč ocenjujemo, da so bile leta 2019 v primerjavi z letom 2015 cene zazidljivih zemljišč v Sloveniji v povprečju višje za 15 do 20 odstotkov.

V Sloveniji so se zazidljiva zemljišča od leta 2015 podražila približno toliko kot stanovanjske hiše.

PREGLEDNICA 18:

Povprečne cene in površine prodanih zemljišč za gradnjo stavb, izbrana tržna analitična območja, 2015 – 2019

TRŽNO ANALITIČNO OBMOČJE	2015	2016	2017	2018	2019
OKOLICA LJUBLJANE					
Velikost vzorca	146	225	279	242	276
Povprečna cena (€/m ²)	82	79	70	89	93
Povprečna površina zemljišča (m ²)	870	1.140	1.500	1.050	1.180
LJUBLJANA					
Velikost vzorca	57	90	96	139	106
Povprečna cena (€/m ²)	200	241	263	266	262
Povprečna površina zemljišča (m ²)	900	2.550	1.120	1.710	1.200
OKOLICA MARIBORA					
Velikost vzorca	73	99	127	165	97
Povprečna cena (€/m ²)	33	35	40	36	42
Povprečna površina zemljišča (m ²)	1.030	1.070	1.130	990	1.020
OKOLICA KRANJA					
Velikost vzorca	44	47	61	58	78
Povprečna cena (€/m ²)	106	90	96	76	113
Povprečna površina zemljišča (m ²)	810	2.040	1.500	3.000	1.170
OKOLICA CELJA					
Velikost vzorca	45	49	73	79	67
Povprečna cena (€/m ²)	36	33	34	28	16
Povprečna površina zemljišča (m ²)	940	2.340	2.960	2.220	3.010
OBALA BREZ KOPRA					
Velikost vzorca	18	33	51	28	32
Povprečna cena (€/m ²)	142	78	109	129	101
Povprečna površina zemljišča (m ²)	840	1.490	980	1.050	1.100
MARIBOR					
Velikost vzorca	20	41	29	42	28
Povprečna cena (€/m ²)	73	76	68	88	51
Povprečna površina zemljišča (m ²)	1.500	590	2.150	780	1.320

Za prikaz statističnih kazalnikov o kupoprodajah zemljišč za gradnjo stavb smo izbrali sedem analitičnih območij, v katerih smo v zadnjih petih letih evidentirali največje število tržnih transakcij. V izbranih območjih smo lani evidentirali skoraj 40 odstotkov vseh kupoprodaj zazidljivih

zemljišč v Sloveniji. V Okolici Ljubljane je bilo evidentiranih 15 odstotkov vseh transakcij, po okoli 5 odstotkov pa v Ljubljani, v Okolici Maribora, v Okolici Kranja in v Okolici Celja.

Na splošno so cene zazidljivih zemljišč najvišje tam, kjer je povpraševanje največje. To pa je v glavnem mestu, ob morju in v turističnih krajih. Z oddaljenostjo od središča mesta cene zazidljivih zemljišč občutno padajo in so v okolici največjih mest za več kot polovico nižje.

Lani so bile cene zazidljivih zemljišč daleč najvišje v Ljubljani, kjer je povpraševanje zelo veliko, ponudbe nezazidanih zemljišč za takojšnjo gradnjo pa praktično ni. Manjši investitorji tako v glavnem iščejo stare hiše za nadomestno gradnjo manjših večstanovanjskih stavb (vila-blokov), katerih cene pa gredo v nebo. Prodaje le-teh sicer niso evidentirane kot prodaje zazidljivih zemljišč in v danih podatkih niso upoštevane.

V Ljubljani so cene zazidljivih zemljišč najbolj poskočile leta 2016, ko se je najbolj povečalo tudi število realiziranih transakcij. Potem se je predvsem zaradi premajhne ponudbe kakovostnih zemljišč začela rast cen umirjati, tako da so cene v zadnjih dveh letih praktično stagnirale.

Kmetijska zemljišča ¹⁰

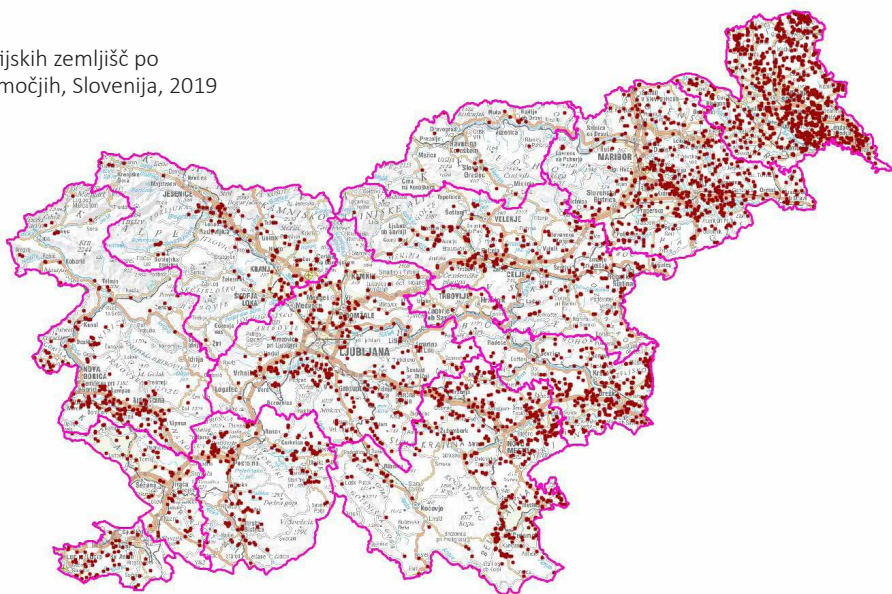
Kmetijska zemljišča pokrivajo okoli 35 odstotkov površine Slovenije in vrednostno predstavljajo nekaj manj kot 6 odstotkov slovenskega nepremičninskega fonda oziroma 8,6 milijarde evrov.

V Sloveniji je trg kmetijskih zemljišč 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 niso kmetje 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.

V poročilu kmetijska zemljišča obravnavamo po regionalnih analitičnih območjih, ker na povpraševanje in ponudbo na trgu kmetijskih zemljišč najbolj vplivajo regionalni dejavniki, kot so mikro klima, konfiguracija terena, kakovost prsti, stopnja urbanizacije in podobno.

SLIKA 12:

Lokacije kupoprodaj kmetijskih zemljišč po regionalnih analitičnih območjih, Slovenija, 2019



¹⁰Za izračune statističnih kazalnikov so upoštevane kupoprodaje kmetijskih zemljišč brez trajnih nasadov, na prostem trgu in prostovoljnih javnih dražbah.

Geografska razporeditev prodaj kmetijskih zemljišč več ali manj ustreza razporeditvi fonda kmetijskih zemljišč po regionalnih območjih. Največ kupoprodaj kmetijskih zemljišč je na Pomurskem območju, ki predstavlja najbolj agrarno območje v državi, in kjer je gostota kmetijskih zemljišč največja. V obdobju od leta 2015 do 2019 smo na Pomurskem območju evidentirali 30 odstotkov vseh transakcij s kmetijskimi zemljišči. Sledilo je Štajersko območje s 16-odstotnim deležem vseh kupoprodaj, Dolenjsko s 13-odstotnim, Posavsko z 9-odstotnim, Osrednjeslovensko z 8-odstotnim, Savinjsko s 7-odstotnim, Notranjsko in Goriško s po 5 odstotnim in Gorenjsko s 3-odstotnim. Razmeroma velika gostota kupoprodaj kmetijskih zemljišč je bila glede na majhnost območja tudi na Obalnem območju, medtem ko je bilo število kupoprodaj na ostalih regionalnih območjih skromno.

PREGLEDNICA 19:

Povprečne cene in površine prodanih kmetijskih zemljišč brez trajnih nasadov, Slovenija, 2015 – 2019

SLOVENIJA					
	2015	2016	2017	2018	2019
Velikost vzorca	2.948	2.922	3.043	3.107	3.037
Povprečna cena (€/m ²)	1,41	1,44	1,51	1,46	1,56
Povprečna površina zemljišča (m ²)	5.200	5.200	5.400	5.500	5.600

Od leta 2015 je prisoten zmeren trend rasti površin prodanih kmetijskih zemljišč. V primerjavi z letom 2015 so se leta 2019 v povprečju prodajala za 8 odstotkov večja kmetijska zemljišča.

Kmetijska zemljišča v Sloveniji so lani dosegla rekordno ceno. Povprečna cena kmetijskega zemljišča na ravni države je leta 2019 v primerjavi z letom prej zrasla za 7 odstotkov in se začela približevati meji 1,60 €/m². V primerjavi z letom 2015 je bila povprečna cena višja za 11 odstotkov.

Rast števila sklenjenih kupoprodaj in cen kmetijskih zemljišč od leta 2015 gre pripisati predvsem ugodnim gospodarskim okoliščinam.

PREGLEDNICA 20:

Povprečne cene in površine prodanih kmetijskih zemljišč brez trajnih nasadov, regionalna analitična območja, 2015 – 2019

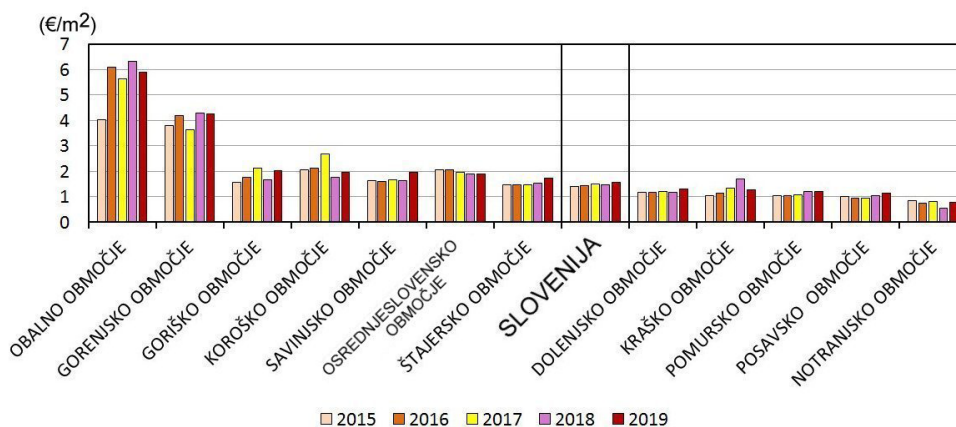
REGIONALNO ANALITIČNO OBMOČJE	2015	2016	2017	2018	2019
POMURSKO OBMOČJE					
Velikost vzorca	802	716	732	779	917
Povprečna cena (€/m ²)	1,03	1,03	1,06	1,20	1,22
Povprečna površina zemljišča (m ²)	5.200	5.700	5.200	5.300	5.700
ŠTAJERSKO OBMOČJE					
Velikost vzorca	491	482	506	508	479
Povprečna cena (€/m ²)	1,46	1,47	1,48	1,55	1,72
Povprečna površina zemljišča (m ²)	6.800	7.000	7.000	7.000	6.700
DOLENJSKO OBMOČJE					
Velikost vzorca	446	480	444	415	397
Povprečna cena (€/m ²)	1,18	1,17	1,20	1,16	1,30
Povprečna površina zemljišča (m ²)	4.000	4.200	4.200	4.500	5.000
POSAVSKO OBMOČJE					
Velikost vzorca	258	226	244	242	264
Povprečna cena (€/m ²)	1,02	0,94	0,93	1,05	1,13
Povprečna površina zemljišča (m ²)	5.100	5.400	4.600	5.500	6.600
OSREDNJE SLOVENSKO OBMOČJE					
Velikost vzorca	223	263	271	313	250
Povprečna cena (€/m ²)	2,06	2,06	1,97	1,91	1,88
Povprečna površina zemljišča (m ²)	5.700	6.100	6.600	6.000	6.100
SAVINJSKO OBMOČJE					
Velikost vzorca	249	223	263	295	212
Povprečna cena (€/m ²)	1,63	1,60	1,66	1,63	1,96
Povprečna površina zemljišča (m ²)	4.900	4.900	5.900	5.200	4.700
NOTRANJSKO OBMOČJE					
Velikost vzorca	166	142	169	195	157
Povprečna cena (€/m ²)	0,85	0,75	0,82	0,56	0,78
Povprečna površina zemljišča (m ²)	4.900	3.500	4.400	7.300	5.100
GORIŠKO OBMOČJE					
Velikost vzorca	108	127	143	156	150
Povprečna cena (€/m ²)	1,57	1,77	2,11	1,67	2,03
Povprečna površina zemljišča (m ²)	4.200	3.500	4.400	4.500	4.300
GORENJSKO OBMOČJE					
Velikost vzorca	81	81	91	70	82
Povprečna cena (€/m ²)	3,81	4,20	3,62	4,30	4,25
Povprečna površina zemljišča (m ²)	6.700	5.400	6.900	5.800	6.100
KRAŠKO OBMOČJE					
Velikost vzorca	41	92	76	51	63
Povprečna cena (€/m ²)	1,03	1,14	1,33	1,71	1,27
Povprečna površina zemljišča (m ²)	4.400	3.300	4.600	2.700	3.800
OBALNO OBMOČJE					
Velikost vzorca	64	71	78	59	48
Povprečna cena (€/m ²)	4,03	6,11	5,64	6,34	5,90
Povprečna površina zemljišča (m ²)	2.200	1.900	2.100	2.500	3.000
KOROŠKO OBMOČJE					
Velikost vzorca	19	18	25	24	18
Povprečna cena (€/m ²)	2,07	2,11	2,69	1,76	1,97
Povprečna površina zemljišča (m ²)	5.300	6.200	6.000	6.200	7.000

Kot po navadi je bila tudi lani statistično najvišja cena kmetijskih zemljišč na Obalnem območju, čeprav tam zemlja ni najustreznejša za klasično kmetijsko proizvodnjo. Povprečna cena kmetijskih zemljišč v zadnjih petih letih je na Obali znašala 5,60 €/m². Deloma je tako visoka cena posledica tega, da iz statističnih vzorcev ni mogoče povsem izključiti špekulativnih nakupov zemljišč in nakupov relativno dražjih trajnih nasadov (vinogradi in oljčniki), deloma pa zaradi na splošno visokih cen zemljišč na Obali. Paradoksalno so cene kmetijskih zemljišč na Pomurskem območju, kjer so pogoji za kmetijstvo najboljši, tradicionalno med najnižjimi v državi, kar gre pripisati daleč največji ponudbi kmetijskih zemljišč in tudi na splošno nizki ravni cen zemljišč oziroma nepremičnin na tem območju. Je pa na rast slovenskih cen kmetijskih zemljišč v zadnjih štirih letih najbolj odločilno vplivala prav rast cen na Pomurskem območju, natančneje v najbolj kmetijskem delu Prekmurju, ki je bila rekordna.

Cene zemljišč, ki so namenjena kmetijski proizvodnji, so bile v zadnjih petih letih nad slovenskim povprečjem na Gorenjskem območju (povprečna cena okoli 4,00 €/m²), na Osrednjeslovenskem območju (2,00 €/m²), Goriškem območju (1,80 €/m²) in Savinjskem območju (1,70 €/m²). Na Štajerskem so bile enake slovenskemu povprečju (1,50 €/m²). Najnižje so bile cene kmetijskih zemljišč na Notranjskem (povprečna cena okoli 0,80 €/m²), pod povprečjem pa še v Posavju (1,00 €/m²), Pomurju (1,10 €/m²) in na Dolenjskem (1,20 €/m²). Podatki o povprečnih cenah za Koroško in Kras so zaradi premajhnih vzorcev le statistično informativnega značaja.

SLIKA 13:

Povprečne cene kmetijskih zemljišč brez trajnih nasadov, Slovenija skupno in po regionalnih analitičnih območjih, 2015 – 2019



Gozdna zemljišča ¹¹

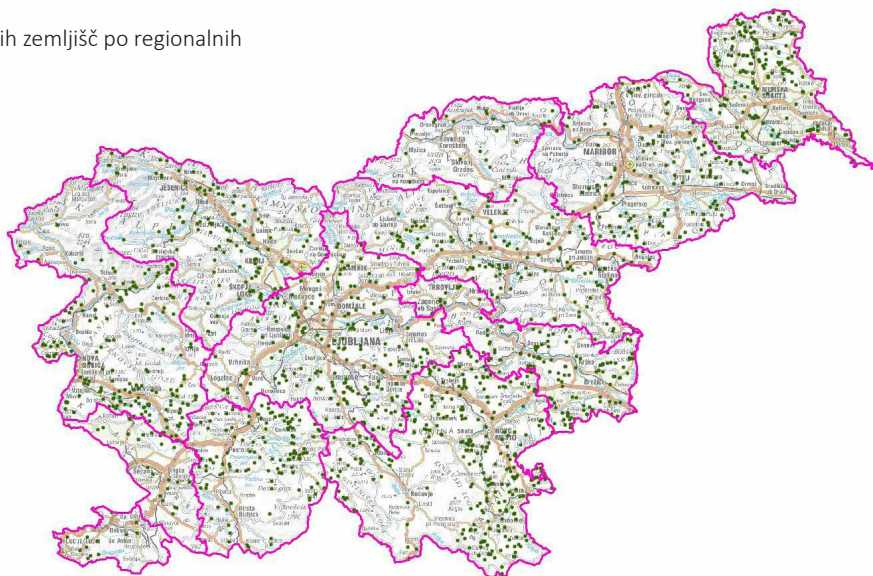
Gozdna zemljišča pokrivajo okoli 57 odstotkov površine Slovenije in vrednostno predstavljajo nekaj manj kot 4 odstotke slovenskega nepremičninskega fonda oziroma 5,5 milijarde evrov.

Tako kot trg kmetijskih zemljišč je v Sloveniji delno reguliran tudi trg gozdnih zemljišč, tako da zakonodaja tudi za gozdove 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.

¹¹ Za izračune statističnih kazalnikov so upoštewane kupoprodaje gozdnih zemljišč na prostem trgu in prostovoljnih javnih dražbah.

SLIKA 14:

Lokacije kupoprodaj gozdnih zemljišč po regionalnih območjih, Slovenija, 2019



V poročilu tako kot kmetijska zemljišča tudi gozdna zemljišča obravnavamo po regionalnih analitičnih območjih.

Največ oziroma 19 odstotkov vseh kupoprodaj gozdnih zemljišč je bilo v preteklih petih letih izvedenih na Dolenjskem. Na Osrednjeslovenskem območju je bilo realiziranih 14 odstotkov vseh kupoprodaj, na Pomurskem 13 odstotkov, na Štajerskem 11 odstotkov, na Goriškem 9 odstotkov, na Notranjskem, Savinjskem in Posavskem po 8 odstotkov in na Gorenjskem okoli 6 odstotkov. Na Krasu, Koroškem in na Obali je bil delež realiziranih kupoprodaj gozda skupno okoli 4 odstotke.

PREGLEDNICA 21:

Povprečne cene in površine prodanih gozdnih zemljišč, Slovenija, 2015 – 2019

SLOVENIJA	2015	2016	2017	2018	2019
Velikost vzorca	1.143	1.190	1.205	1.246	1.444
Povprečna cena (€/m ²)	0,50	0,50	0,51	0,56	0,55
Povprečna površina zemljišča (m ²)	15.900	14.800	15.600	16.700	17.300

V zadnjem letu se cene gozdnih zemljišč niso bistveno spremenile. Od obrata cen nepremičnin leta 2015 je prisotna rast cen, ki je podobna kot za kmetijska zemljišča in precej manjša kot za zazidljiva zemljišča. Povprečna cena gozda je bila leta 2019 za 10 odstotkov višja kot leta 2015. Podobno kot pri kmetijskih zemljiščih je bilo tudi pri gozdnih zemljišč zaznati trend rasti velikosti prodanih zemljišč.

Tako kot za kmetijska zemljišča, gre rast cen gozda pripisati predvsem ugodnim gospodarskim okoliščinam in splošni rasti cen nepremičnin. Pri tem ne gre zanemariti, da so cene gozdnih zemljišč v povprečju zrasle kljub raznim ujmam, ki so v zadnjih letih poškodovale slovenske gozdove. Zaradi posledic žledoloma leta 2014, vetrolomov leta 2017 in 2018 ter pojava podlubnikov v letih 2014 do 2018 so po naših ocenah cene poškodovanih gozdov v primerjavi z nepoškodovanimi v povprečju nižje za 5 do 10 odstotkov. Na Notranjskem, ki je med najbolj prizadetimi območji in ima hkrati veliko lesno zalogo, so cene poškodovanih gozdov celo od 10 do 15 odstotkov nižje.

PREGLEDNICA 22:

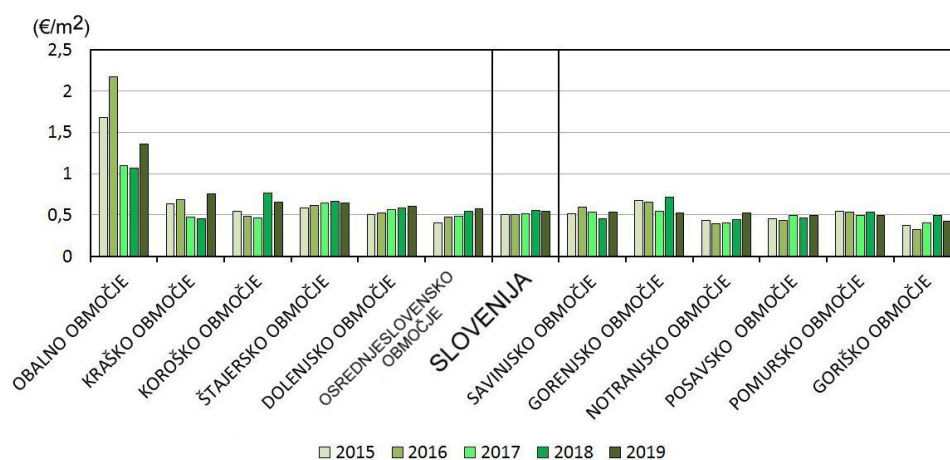
Povprečne cene in površine prodanih gozdnih
zemljišč, regionalna analitična območja, 2015 – 2019

REGIONALNO ANALITIČNO OBMOČJE	2015	2016	2017	2018	2019
DOLENJSKO OBMOČJE					
Velikost vzorca	220	249	244	219	271
Povprečna cena (€/m ²)	0,50	0,52	0,57	0,59	0,61
Povprečna površina (m ²)	13.600	13.400	16.300	13.200	13.700
OSREDNJE SLOVENSKO OBMOČJE					
Velikost vzorca	151	179	160	197	191
Povprečna cena (€/m ²)	0,40	0,47	0,48	0,55	0,58
Povprečna površina (m ²)	30.000	20.900	20.000	16.100	17.900
POMURSKO OBMOČJE					
Velikost vzorca	142	132	147	185	181
Povprečna cena (€/m ²)	0,55	0,54	0,49	0,54	0,49
Povprečna površina (m ²)	6.000	6.100	5.400	9.800	7.000
GORIŠKO OBMOČJE					
Velikost vzorca	97	99	106	105	174
Povprečna cena (€/m ²)	0,37	0,32	0,40	0,49	0,42
Povprečna površina (m ²)	13.600	18.300	19.200	10.900	18.400
ŠTAJERSKO OBMOČJE					
Velikost vzorca	109	128	138	147	133
Povprečna cena (€/m ²)	0,59	0,62	0,65	0,67	0,65
Povprečna površina (m ²)	9.300	11.600	11.000	17.600	17.300
SAVINJSKO OBMOČJE					
Velikost vzorca	92	93	93	94	128
Povprečna cena (€/m ²)	0,51	0,60	0,53	0,45	0,53
Povprečna površina (m ²)	16.200	12.900	15.300	27.400	22.300
NOTRANJSKO OBMOČJE					
Velikost vzorca	84	101	87	95	118
Povprečna cena (€/m ²)	0,43	0,39	0,40	0,44	0,52
Povprečna površina (m ²)	16.300	15.700	16.900	18.900	19.100
POSAVSKO OBMOČJE					
Velikost vzorca	89	93	86	108	105
Povprečna cena (€/m ²)	0,45	0,43	0,49	0,46	0,49
Povprečna površina (m ²)	11.000	14.500	25.500	15.100	22.100
GORENJSKO OBMOČJE					
Velikost vzorca	90	63	90	65	84
Povprečna cena (€/m ²)	0,68	0,66	0,55	0,72	0,52
Povprečna površina (m ²)	18.600	17.600	17.000	37.000	27.700
KRAŠKO OBMOČJE					
Velikost vzorca	30	30	26	16	24
Povprečna cena (€/m ²)	0,64	0,69	0,47	0,45	0,76
Povprečna površina (m ²)	6.500	7.700	8.100	23.600	9.100
KOROŠKO OBMOČJE					
Velikost vzorca	13	13	11	9	23
Povprečna cena (€/m ²)	0,55	0,48	0,46	0,77	0,66
Povprečna površina (m ²)	122.400	72.000	32.100	37.900	44.900
OBALNO OBMOČJE					
Velikost vzorca	26	10	17	6	12
Povprečna cena (€/m ²)	1,68	2,17	1,10	1,07	1,36
Povprečna površina (m ²)	5.200	3.200	3.300	12.300	8.500

Če zanemarimo Obalno, Kraško in Koroško območje, kjer je trgovanje z gozdnimi zemljišči zanemarljivo in so dani podatki le statistično informativne narave, so cene gozda najvišje na Štajerskem in Gorenjskem, kjer je bila povprečna cena v zadnjih petih letih okoli 0,65 €/m². Na Dolenjskem, Pomurskem, Savinjskem in Osrednjeslovenskem območju so bile cene gozda okoli slovenskega povprečja (0,50 €/m²). Na Posavskem in Notranjskem so se gibale okoli 0,45 €/m², na Goriškem pa okoli 0,40 €/m²).

SLIKA 15:

Povprečne cene gozdnih zemljišč, Slovenija
skupno in po regionalnih analitičnih območjih,
letno 2015–2019





TRG STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN PO REGIONALNIH OBMOČJIH

Trg stanovanjskih nepremičnin, kot največji in najpomembnejši segment slovenskega nepremičninskega trga, v tem poglavju podrobneje obravnavamo še po regionalnih analitičnih območjih in izbranih občinah. Število evidentiranih kupoprodaj stanovanjskih nepremičnin v ostalih občinah je premajhno, da bi tam sploh lahko govorili o stanovanjskem trgu. Z izjemo mestnih občin Ljubljana in Maribor ter deloma Celje in Kranj, ki predstavljajo največje stanovanjske trge v državi, so tudi v večini izbranih občin vzorci za izračun kazalnikov cen in lastnosti prodanih stanovanj in stanovanjskih hiš premajhni, da bi bili reprezentativni. Objavljeni podatki imajo tako predvsem statistično informativni namen.

Regionalna analitična območja si v nadaljevanju poročila, glede na velikost obstoječega stanovanjskega fonda oziroma skupno število stanovanjskih enot v večstanovanjskih stavbah in stanovanjskih hišah, sledijo od največjega do najmanjšega.

PREGLEDNICA 23:

Število stanovanj in stanovanjskih hiš, Slovenija in regionalna analitična območja, avgust 2019

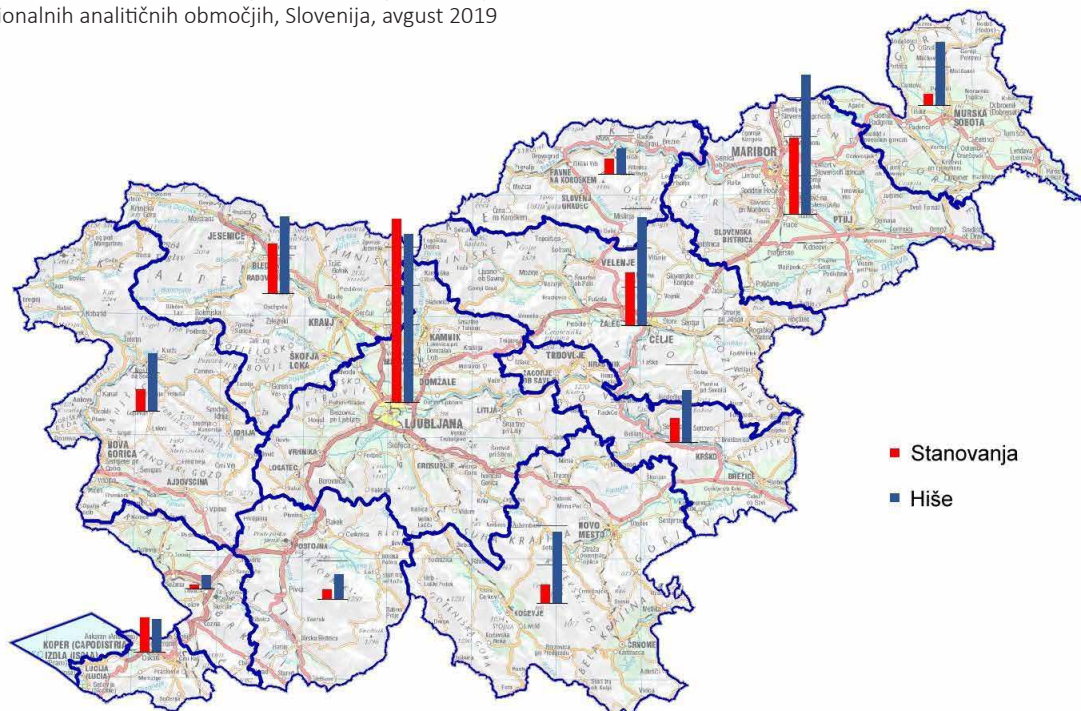
ANALITIČNO OBMOČJE	Fond stanovanj	Fond hiš
SLOVENIJA	326.546	540.214
OSREDNJELOVENSKO OBMOČJE	118.253	108.275
ŠTAJERSKO OBMOČJE	49.374	89.975
SAVINJSKO OBMOČJE	34.484	69.687
GORENJSKO OBMOČJE	32.045	49.611
DOLENJSKO OBMOČJE	12.140	46.156
GORIŠKO OBMOČJE	14.314	37.581
POSAVSKO OBMOČJE	15.981	33.703
POMURSKO OBMOČJE	7.718	41.036
OBALNO OBMOČJE	22.599	21.722
KOROŠKO OBMOČJE	10.241	17.077
NOTRANJSKO OBMOČJE	6.429	16.269
KRAŠKO OBMOČJE	2.968	9.122

Opomba:

- Podatek o »fonde« pove koliko delov stavb, ki so po dejanski rabi stanovanje oziroma stanovanjska hiša, je bilo za določeno analitično območje evidentirano v Registru nepremičnin dne 1. 8. 2019.

SLIKA 16:

Ponazoritev števila stanovanj in stanovanjskih hiš po regionalnih analitičnih območjih, Slovenija, avgust 2019



Na začetku avgusta 2019 je bilo v Sloveniji registriranih blizu 330 tisoč stanovanj v več stanovanjskih stavbah in nad 540 tisoč stanovanj v stanovanjskih hišah. Glede na ocenjene posplošene vrednosti nepremičnin je 31. 12. 2019 skupna vrednost stanovanj v večstanovanjskih stavbah znašala okoli 33 milijard evrov oziroma okoli 22 odstotkov vrednosti vseh nepremičnin v Sloveniji, skupna vrednost stanovanjskih hiš s pripadajočim zemljiščem pa okoli 54 milijard evrov oziroma skoraj 36 odstotkov skupne vrednosti nepremičnin.

Osrednjeslovensko območje

Osrednjeslovensko območje ima daleč največji fond stanovanjskih nepremičnin v državi. Na tem območju se nahaja 36 odstotkov vseh stanovanj v večstanovanjskih stavbah in 20 odstotkov stanovanjskih hiš oziroma 26 odstotkov vseh stanovanjskih enot v državi. Osrednjeslovensko območje je poleg Obalnega tudi edino v državi, kjer je fond stanovanjskih enot v večstanovanjskih stavbah večji kot v stanovanjskih hišah. Hkrati je to regionalno območje z najvišjo ravno cen stanovanjskih nepremičnin.

Leta 2019 je bilo na Osrednjeslovenskem območju realiziranih 35 odstotkov vseh kupoprodaj stanovanj in 19 odstotkov vseh kupoprodaj hiš. Glede na še začasne podatke ocenjujemo, da se je obseg trgovanja s stanovanjskimi nepremičninami na območju osrednje Slovenije po opaznem zmanjšanju leta 2018 umiril in leta 2019 ostal na približno isti ravni. Leta 2019 je bilo evidentirano število kupoprodaj stanovanj v večstanovanjskih stavbah približno enako kot leta 2015, število kupoprodaj stanovanjskih hiš s pripadajočim zemljiščem pa je bilo večje za 18 odstotkov.

Cene stanovanjskih nepremičnin na Osrednjeslovenskem območju so leta 2019 še naprej rasle, vendar z nekoliko zmanjšano močjo. Cene rabljenih stanovanj so bile v primerjavi z letom 2015 višje za 38 odstotkov, kar je pomenilo najvišjo rast cen stanovanj v večstanovanjskih stavbah med vsemi regionalnimi območji. Cene stanovanjskih hiš so bile po naši oceni višje za 25 do 30 odstotkov, kar je prav tako med najvišjimi rastmi cen stanovanjskih hiš v tem obdobju.

PREGLEDNICA 24:

Število evidentiranih kupoprodaj in velikosti vzorcev ter cene in lastnosti prodanih stanovanjskih nepremičnin, Osrednjeslovensko območje, 2015 – 2019

VRSTA NEPREMIČNINE	2015	2016	2017	2018	2019
Stanovanja					
Evidentirano število	3.736	4.242	4.553	4.041	3.723
Velikost vzorca	2.030	2.515	2.535	2.284	2.347
Povprečna pogodbeni cena (€)	104.000	109.000	119.000	134.000	139.000
Povprečna cena (€/m ²)	1.910	2.030	2.220	2.530	2.630
Leto zgraditve (mediana)	1975	1975	1975	1976	1975
Povprečna uporabna površina (m ²)	54	54	54	53	53
Hiše					
Evidentirano število	1.030	1.159	1.285	1.228	1.217
Velikost vzorca	580	695	764	687	692
Povprečna pogodbeni cena (€)	161.000	175.000	178.000	197.000	208.000
Leto zgraditve (mediana)	1976	1976	1975	1978	1976
Povprečna površina hiše (m ²)	165	169	175	179	181
Povprečna površina zemljišča (m ²)	670	660	690	670	690

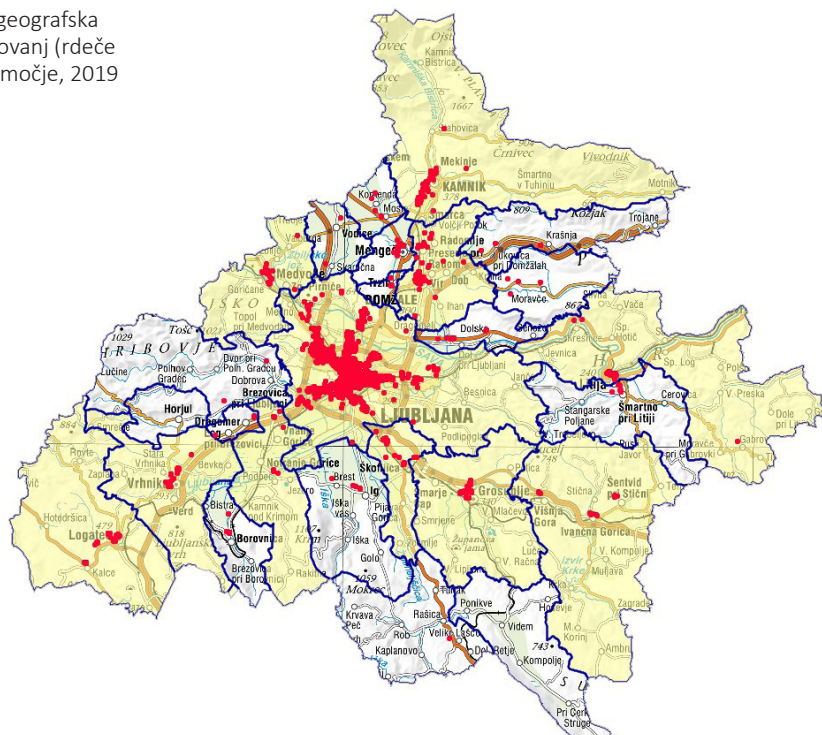
Opombi:

- »Evidentirano število« pove koliko kupoprodaj stanovanj oziroma stanovanjskih hiš smo za določeno leto evidentirali v Evidenci trga nepremičnin.
- »Velikost vzorca« pove koliko kupoprodaj stanovanj oziroma stanovanjskih hiš je bilo uporabljenih za tržne analize in izračun statističnih kazalnikov v poročilu.

Za analize trga stanovanjskih nepremičnin in podrobnejši prikaz podatkov za Osrednje-slovensko območje smo poleg Mestne občine Ljubljana izbrali še 10 občin, v katerih je bilo v preteklih petih letih realizirano največje število kupoprodaj stanovanj in hiš. Za te občine, z izjemo občin Kamnik in Domžale za stanovanja, so vzorci kupoprodaj stanovanj in hiš vseeno premajhni, da bi omogočali več kot grobe ocene ravni in trendov cen. Za Mestno občino Ljubljana podajamo podatke tudi po mestnih predelih.

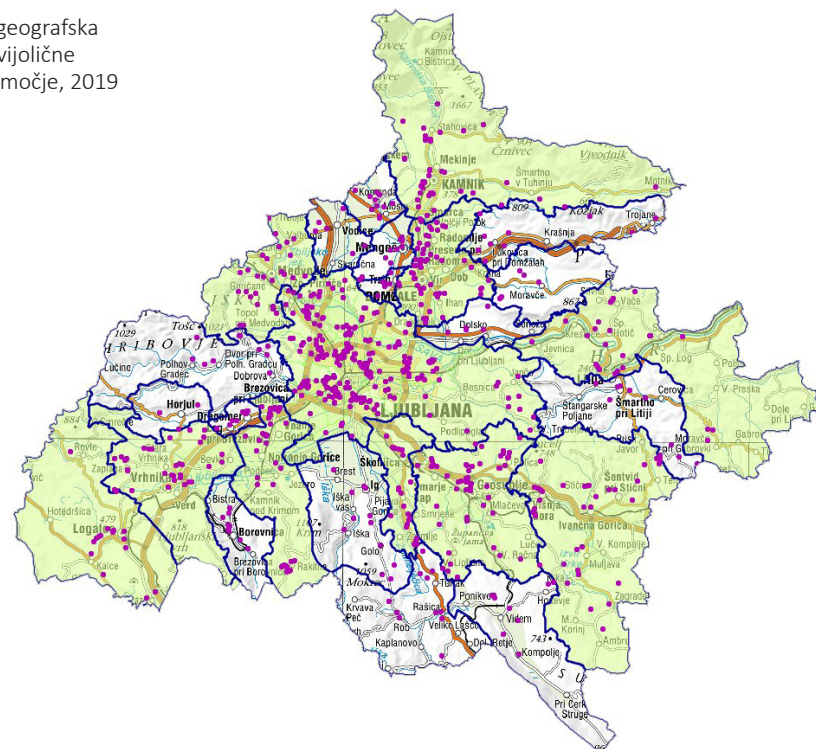
SLIKA 17:

Izbrane občine (obarvane) in geografska razporeditev kupoprodaj stanovanj (rdeče pikice), Osrednjeslovensko območje, 2019



SLIKA 18:

Izbrane občine (obarvane) in geografska razporeditev kupoprodaj hiš (vijolične pikice), Osrednjeslovensko območje, 2019



MESTNA OBČINA LJUBLJANA

Mestna občina Ljubljana ima okoli 130 tisoč stanovanjskih enot, kar predstavlja več kot desetino slovenskega stanovanjskega fonda in največji stanovanjski trg v državi. V glavnem mestu se v povprečju realizira četrtnina vseh tržnih kupoprodaj stanovanj v večstanovanjskih stavbah in skoraj desetina kupoprodaj stanovanjskih hiš.

V zadnjih letih je Ljubljana občina, kjer je povpraševanje po stanovanjih največje, in kjer se je po zadnji krizi najprej razbohotila stanovanjska gradnja. Sprva z adaptacijami in gradnjami posameznih hiš in obuditev nedokončanih projektov iz časa krize, nato pa z gradnjo predvsem manjših, pa tudi posameznih večjih večstanovanjskih stavb.

Leta 2019 je bilo v Ljubljani zgrajenih med 500 in 600 stanovanj v večstanovanjskih stavbah. Velika večina jih je bila prodanih oziroma rezerviranih vnaprej že med gradnjo. Cene z DDV so se gibale med 3.200 in 4.200 €/m², najdražja stanovanja pa so se prodajala za okoli 5.300 €/m². Glede na do zdaj evidentirane prodaje je bila povprečna cena novega stanovanja v Ljubljani lani okoli 3.750 €/m². Samo v letu 2018 je zrasla za 30 odstotkov, lani pa še za 20 odstotkov.

Lani je bilo v ljubljanski občini še okoli 1.100 stanovanj v gradnji. Od teh je, oziroma naj bi jih bilo, v letu 2020 dokončanih okoli 500, preostala pa naj bi bila dokončana leta 2021. Vsaj 70 odstotkov stanovanj v gradnji naj bi bilo že rezerviranih. Oglaševane cene se gibljejo od 2.800 €/m² do 6.800 €/m². Najnižje so na Rudniku in v Šiški, najvišje v centru mesta in v Rožni dolini. Poleg tržnih je v gradnji tudi preko 650 neprofitnih stanovanj. Največ med njimi v soseski Novo Brdo, kjer Stanovanjski sklad RS financira gradnjo skoraj 500 najemnih stanovanj.

Pred epidemijo COVID-19 je bila v ljubljanski občini načrtovana gradnja še vsaj 3.300 stanovanj. Glavnina stanovanj naj bila zgrajena do konca leta 2021. Okoli 800 stanovanj naj bi se začelo graditi letos, okoli 1.800 v letu 2021 in okoli 700 leta 2022. Poleg gradnje za trg je predvidenih še okoli 1.000 neprofitnih stanovanj.

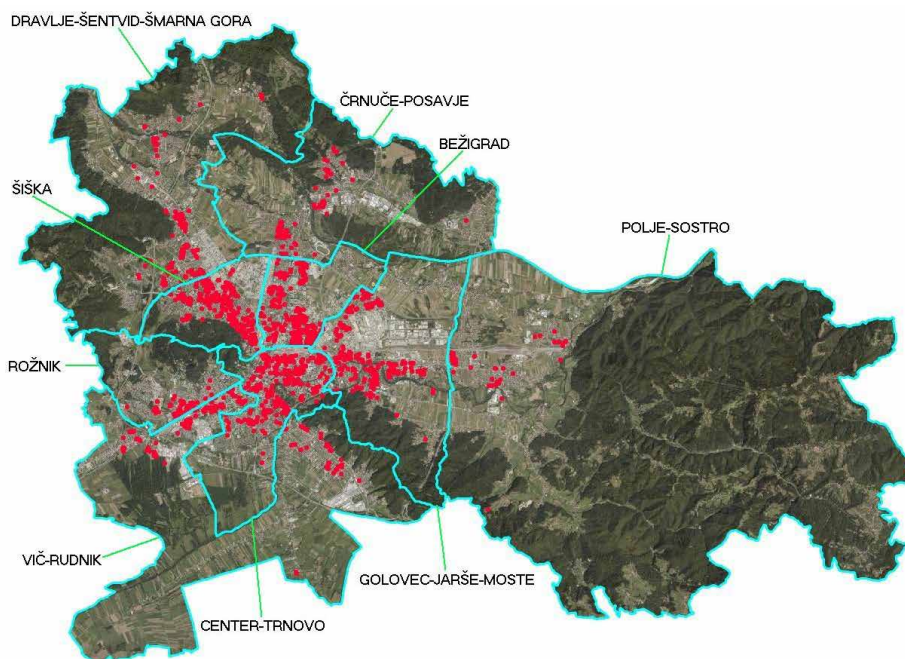
Predvidena gradnja naj bi v prihodnjih dveh letih zadostila velikemu povpraševanju po stanovanjih v Ljubljani, vendar je veliko vprašanje, kako bodo posledice epidemije vplivale na povpraševanje, in koliko načrtov za gradnjo bo na koncu tudi realiziranih.

STANOVANJA

V poročilu glede na relativno velikost trga 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 19:

Geografska razporeditev kupoprodaj stanovanj (rdeče pikice) po mestnih predelih, Mestna občina Ljubljana, 2019



Po obratu cen leta 2015 je bila za Mestno občino Ljubljana značilna najhitrejša rast cen stanovanj v državi. Cene so pospešeno rastle do leta 2018, ko so zrasle kar za 15 odstotkov. V lanskem letu se je rast cen umirila, tako da so bile v povprečju cene lani le za odstotek višje kot leto prej. V povprečju so bile cene stanovanj v ljubljanski občini leta 2019 za 38 odstotkov višje kot leta 2015, povprečna cena rabljenega stanovanja pa je dosegla rekordno vrednost 2.800 €/m².

PREGLEDNICA 25:

Povprečne cene in lastnosti prodanih rabljenih stanovanj po mestnih predelih, Mestna občina Ljubljana, 2015 – 2019

ANALITIČNO OBMOČJE	KAZALNIK	2015	2016	2017	2018	2019
MO LJUBLJANA	Velikost vzorca	1.527	1.868	1.837	1.668	1.763
	Povprečna cena (€/m ²)	2.030	2.170	2.410	2.770	2.800
	Leto izgradnje (mediana)	1973	1972	1972	1972	1973
	Uporabna površina (m ²)	54	54	53	53	53
ŠIŠKA	Velikost vzorca	266	305	348	319	342
	Povprečna cena (€/m ²)	1.920	2.120	2.360	2.750	2.790
	Leto izgradnje (mediana)	1968	1968	1968	1969	1967
	Uporabna površina (m ²)	54	52	51	51	53
GOLOVEC-JARŠE-MOSTE	Velikost vzorca	240	301	305	281	314
	Povprečna cena (€/m ²)	1.900	2.070	2.320	2.590	2.640
	Leto izgradnje (mediana)	1976	1976	1977	1976	1976
	Uporabna površina (m ²)	51	49	49	49	49
CENTER-TRNOVO	Velikost vzorca	313	354	327	323	306
	Povprečna cena (€/m ²)	2.380	2.430	2.700	3.120	3.140
	Leto izgradnje (mediana)	1963	1962	1960	1960	1960
	Uporabna površina (m ²)	63	62	61	60	60
BEŽIGRAD	Velikost vzorca	251	331	278	262	258
	Povprečna cena (€/m ²)	1.920	2.130	2.370	2.700	2.680
	Leto izgradnje (mediana)	1972	1968	1968	1972	1968
	Uporabna površina (m ²)	54	54	57	52	56
DRAVLJE-ŠENTVID-ŠMARNJA GORA	Velikost vzorca	143	187	178	151	178
	Povprečna cena (€/m ²)	1.930	2.050	2.280	2.580	2.690
	Leto izgradnje (mediana)	1982	1978	1981	1982	1982
	Uporabna površina (m ²)	49	50	49	49	48
VIČ-RUDNIK	Velikost vzorca	117	155	163	112	147
	Povprečna cena (€/m ²)	2.000	2.120	2.440	2.750	2.820
	Leto izgradnje (mediana)	1981	1975	1975	1975	1989
	Uporabna površina (m ²)	53	55	54	49	50
ČRNUČE-POSAVJE	Velikost vzorca	92	109	103	116	103
	Povprečna cena (€/m ²)	1.870	2.080	2.290	2.620	2.590
	Leto izgradnje (mediana)	1976	1977	1979	1980	1977
	Uporabna površina (m ²)	54	53	51	52	53
ROŽNIK	Velikost vzorca	57	72	67	56	64
	Povprečna cena (€/m ²)	2.140	2.280	2.400	2.790	3.070
	Leto izgradnje (mediana)	1981	1974	1981	1976	1982
	Uporabna površina (m ²)	62	56	61	59	52
POLJE-SOSTRO	Velikost vzorca	48	54	68	48	51
	Povprečna cena (€/m ²)	1.660	1.830	2.050	2.310	2.390
	Leto izgradnje (mediana)	1974	1975	1974	1974	1974
	Uporabna površina (m ²)	42	45	47	44	49

Cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah v ljubljanski občini so bile lani kot po navadi najvišje v najbolj prestižnem delu Ljubljane, ki ga predstavljata mestna predela Center-Trnovo in Rožnik. Povprečna cena rabljenega stanovanja v predelu Center-Trnovo je znašala 3.140 €/m², kar je najvišja cena v državi. Že v osnovi visoke cene stanovanj so v mestnem predelu Center-Trnovo v zadnjih štirih letih sicer zrasle najmanj med vsemi ljubljanskimi predeli. Kljub temu, da število transakcij v tem predelu od leta 2015 kaže trend rahlega upadanja, je bil od leta 2015 stanovanjski trg v tem mestnem predelu zelo dejaven, saj je bila tu evidentirana skoraj petina vseh ljubljanskih kupoprodaj stanovanj oziroma več kot v predelih Šiška in Bežigrad, ki imata sicer precej večji fond stanovanj.

Nad mejo tri tisoč evrov na kvadratni meter je bila lani tudi cena rabljenega stanovanja v predelu Rožnik (3.070 €/m²), 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 manjših večstanovanjskih stavbah, tako imenovanih vila blokih. Prav zaradi tega je bila v tem mestnem predelu rast cen stanovanj v zadnjih štirih letih med najvišjimi, cene rabljenih stanovanj pa so se zelo približale cenam v predelu Center-Trnovo.

Po povprečni ceni rabljenega stanovanja v letu 2019 sledita Vič-Rudnik (2.820 €/m²) in Šiška (2.790 €/m²), kjer so bile lani cene stanovanj za okoli 10 odstotkov nižje kot v predelu Center-Trnovo. V Šiški, ki je območje z največjim fondom in največjo gostoto stanovanj v državi, so cene rabljenih stanovanj v zadnjih štirih letih zrasle za okoli 45 odstotkov, kar je največ med vsemi ljubljanskimi predeli. Nadpovprečno, za več kot 40 odstotkov so zrasle tudi v predelu Vič-Rudnik.

SLIKA 20:

Povprečne cene rabljenih stanovanj (v evrih na kvadratni meter) po mestnih predelih, Mestna občina Ljubljana, 2015 – 2019



Povprečne cene rabljenih stanovanj v predelih Dravlje-Šentvid-Šmarna gora (2.690 €/m²), Bežigrad (2.680 €/m²) in Golovec-Jarše-Moste (2.640 €/m²) so bile lani za okoli 15 odstotkov nižje kot v predelu Center-Trnovo, v predelu Črnuče-Posavje pa že za skoraj 20 odstotkov. Najnižje so bile lani 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 2.390 €/m² in je bila za okoli 25 odstotkov nižja kot v predelu Center-Trnovo.

V večini ljubljanskih mestnih predelov so cene stanovanj v lanskem letu kazale trend stagnacije. Izjema je bil predel Rožnik, kjer se je še vedno kazal razmeroma močan trend rasti cen.

PREGLEDNICA 26:

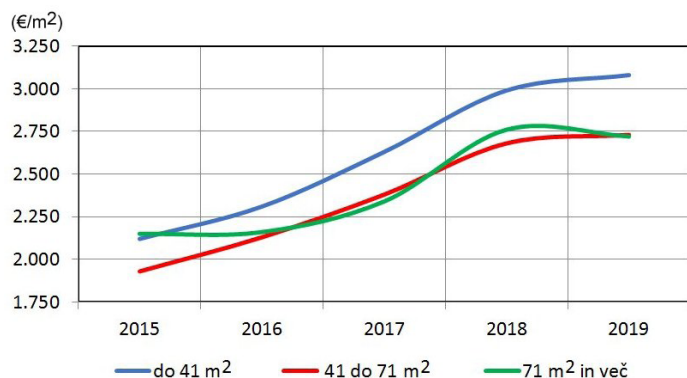
Povprečne cene prodanih stanovanj po velikostnih razredih,
Mestna občina Ljubljana, 2015 – 2019

	POVRŠINA STANOVANJA	KAZALNIK	2015	2016	2017	2018	2019
MO LJUBLJANA	do 41 m ²	Velikost vzorca	477	599	584	581	580
		Povprečna cena (€/m ²)	2.120	2.310	2.630	2.990	3.080
	41 do 71 m ²	Velikost vzorca	761	919	905	804	876
		Povprečna cena (€/m ²)	1.930	2.130	2.380	2.680	2.730
	71 m ² in več	Velikost vzorca	289	350	348	283	307
		Povprečna cena (€/m ²)	2.150	2.160	2.340	2.760	2.720

Kot običajno so bila lani v Ljubljani relativno najcenejša srednje velika stanovanja (dvosobna in manjša trosobna), ki se jih tudi največ proda. Relativno najdražja so bila majhna stanovanja (garsonjere in enosobna), katerih cena je lani že občutno presegla 3.000 €/m². Cena velikih stanovanj (večja trisobna in večsobna), ki se jih proda najmanj, in katerih ljubljanska posebnost je bila, da so bila relativno dražja od srednje velikih, se je lani praktično izenačila s ceno srednje velikih stanovanj. Kvadratni meter velikega oziroma srednje velikega rabljenega stanovanja v Ljubljani je bil tako lani v povprečju za okoli 10 odstotkov cenejši kot za majhna stanovanja.

SLIKA 21:

Povprečne cene rabljenih
stanovanj (v €/m²) po velikostnih
razredih, Mestna občina
Ljubljana, 2015 – 2019



Po skokoviti rasti cen v letu 2018 se je leta 2019 rast cen rabljenih stanovanj umirila za vse velikostne razrede stanovanj. Za velika stanovanja, katerih cene so leta 2018 najbolj zrasle, so cene celo minimalno padle.

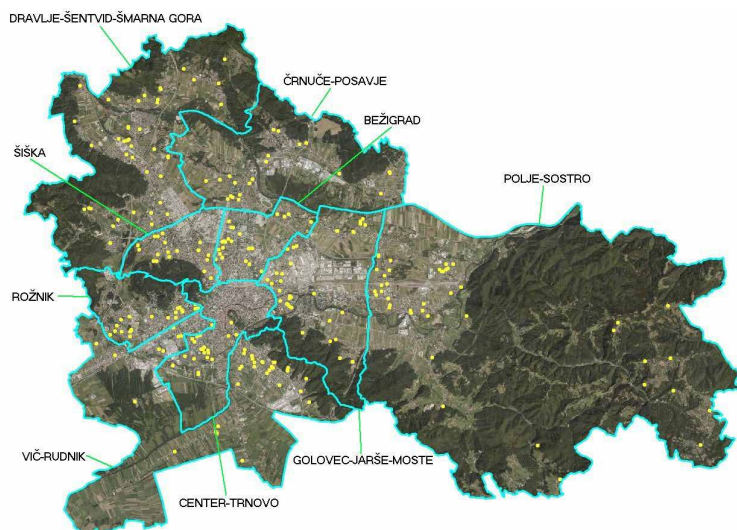
Od leta 2015 so se cene majhnih in srednje velikih stanovanj v ljubljanski občini zvišale od 40 do 45 odstotkov, medtem ko so se cene velikih stanovanj zvišale od 25 do 30 odstotkov.

Hiše

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

SLIKA 22:

Geografska razporeditev
kupoprodaj hiš (rumene pikice)
po mestnih predelih, Mestna
občina Ljubljana, 2019



Trgovanje s hišami v ljubljanski občini je po obratu cen v letu 2016 izrazito oživel, nato stagniralo, se leta 2018 opazno zmanjšalo in se leta 2019 spet nekoliko povečalo.

Povprečna cena hiše s pripadajočim zemljiščem v Mestni občini Ljubljana je leta 2019 znašala 290.000 € in je bila v primerjavi z letom prej višja za 7 odstotkov, v primerjavi z letom 2015 pa že za 43 odstotkov. V primerjavi z letom 2018 so se prodajale v povprečju za 3 leta starejše in za 5 kvadratnih metrov večje hiše, medtem ko je bila površina pripadajočega zemljišča večja za 50 kvadratnih metrov. V primerjavi z letom 2015 so se lani prodajale za 6 let starejše in kar za 17 kvadratnih metrov večje hiše, s 50 kvadratnih metrov večjim pripadajočim zemljiščem.

Lani so skoraj 60 odstotkov prodanih hiš v ljubljanski občini predstavljale samostojne hiše, tretjino vrstne hiše in okoli 7 odstotkov dvojčki. Glede na stanovanjsko površino so bili dvojčki v povprečju za okoli 15 odstotkov cenejši od vrstnih hiš, samostojne hiše pa za malo manj kot petino.

Leta 2019 smo v ljubljanski občini evidentirali šest kupoprodaj stanovanjskih hiš s ceno nad milijon evrov, leta 2018 pet, 2017 dve, leta 2016 štiri, leta 2015 pa nobene. Milijonske cene praviloma dosegajo le vile v elitnih predelih Ljubljane ¹².

Glede na spremembe v povprečni velikosti hiš in pripadajočih zemljišč ocenjujemo, da je bila rast cen stanovanjskih hiš v ljubljanski občini v zadnjih štirih letih manjša kot kaže neposredna primerjava pogodbenih cen. Ocenjujemo, da so cene hiš v tem obdobju dejansko zrasle za okoli 30 odstotkov, kar je manj kot so zrasle cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah, a kljub temu predstavlja eno najvišjih rasti cen stanovanjskih hiš v Sloveniji.

¹² Vse evidentirane prodaje niso nujno upoštewane v vzorcih za izračun povprečnih cen, ker vse prodaje niso tržne oziroma iz podatkov o poslu ni mogoče vedno izluščiti tržne cene hiše. V Ljubljani, kjer je število evidentiranih kupoprodaj hiš razmeroma veliko, milijonske prodaje v posameznih letih tudi ne vplivajo tako odločilno na povprečno ceno hiš, kot to velja za ostala območja, kjer je število evidentiranih kupoprodaj manjše. Res pa je tudi, da drugod, z izjemo obalnih in gorenjskih letoviških krajev, milijonskih prodaj praktično ni.

PREGLEDNICA 27:

Povprečne cene in lastnosti prodanih hiš po mestnih predelih, Mestna občina Ljubljana, 2015 – 2019

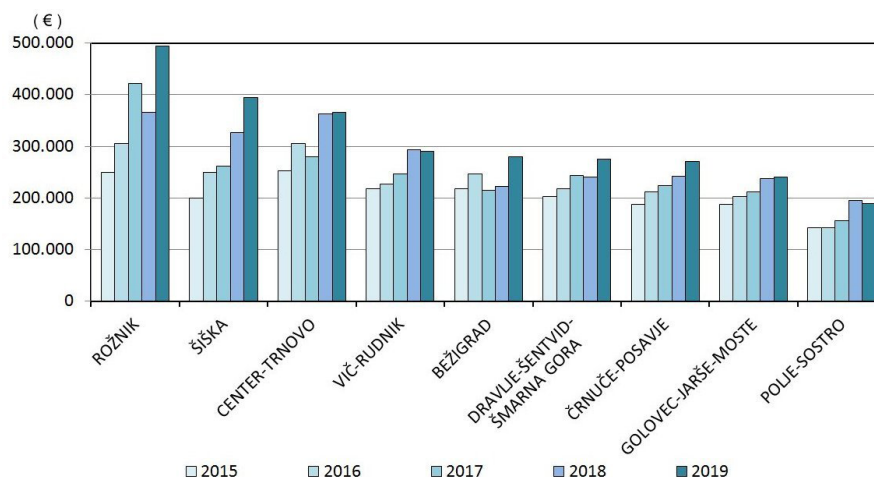
ANALITIČNO OBMOČJE	KAZALNIK	2015	2016	2017	2018	2019
MO LJUBLJANA	Velikost vzorca	233	278	274	245	247
	Povprečna pogodbeni cena (€)	203.000	226.000	240.000	270.000	290.000
	Leto izgradnje (mediana)	1970	1967	1969	1970	1968
	Površina hiše (m ²)	173	177	185	185	190
	Površina zemljišča (m ²)	430	460	470	430	480
POLJE-SOSTRO	Velikost vzorca	37	39	43	35	40
	Povprečna pogodbeni cena (€)	142.000	142.000	155.000	195.000	189.000
	Leto izgradnje (mediana)	1971	1971	1972	1975	1974
	Površina hiše (m ²)	148	141	143	168	170
	Površina zemljišča (m ²)	570	500	470	550	640
DRAVLJE-ŠENTVID-ŠMARNAGORA	Velikost vzorca	43	54	46	36	39
	Povprečna pogodbeni cena (€)	202.000	218.000	243.000	240.000	275.000
	Leto izgradnje (mediana)	1972	1974	1969	1971	1972
	Površina hiše (m ²)	199	208	220	203	218
	Površina zemljišča (m ²)	420	460	580	430	520
VIČ-RUDNIK	Velikost vzorca	24	33	38	33	37
	Povprečna pogodbeni cena (€)	218.000	227.000	246.000	293.000	290.000
	Leto izgradnje (mediana)	1967	1967	1976	1971	1985
	Površina hiše (m ²)	151	169	185	186	185
	Površina zemljišča (m ²)	470	630	510	440	410
GOLOVEC-JARŠE-MOSTE	Velikost vzorca	28	35	33	32	32
	Povprečna pogodbeni cena (€)	187.000	203.000	211.000	238.000	240.000
	Leto izgradnje (mediana)	1967	1961	1963	1960	1962
	Površina hiše (m ²)	169	161	158	170	160
	Površina zemljišča (m ²)	410	310	340	390	380
BEŽIGRAD	Velikost vzorca	18	24	25	16	25
	Povprečna pogodbeni cena (€)	218.000	246.000	214.000	222.000	279.000
	Leto izgradnje (mediana)	1964	1961	1963	1960	1960
	Površina hiše (m ²)	188	169	173	137	168
	Površina zemljišča (m ²)	290	340	330	260	400
ČRNUČE-POSAVJE	Velikost vzorca	17	21	23	26	21
	Povprečna pogodbeni cena (€)	187.000	212.000	223.000	242.000	271.000
	Leto izgradnje (mediana)	1975	1962	1976	1972	1971
	Površina hiše (m ²)	190	203	220	182	228
	Površina zemljišča (m ²)	430	580	560	490	510
CENTER-TRNOVO	Velikost vzorca	24	22	22	27	18
	Povprečna pogodbeni cena (€)	252.000	305.000	279.000	362.000	365.000
	Leto izgradnje (mediana)	1970	1970	1967	1968	1970
	Površina hiše (m ²)	142	169	165	188	146
	Površina zemljišča (m ²)	390	370	440	410	370
ROŽNIK	Velikost vzorca	27	27	21	16	18
	Povprečna pogodbeni cena (€)	250.000	305.000	422.000	366.000	494.000
	Leto izgradnje (mediana)	1970	1963	1968	1972	1964
	Površina hiše (m ²)	190	184	229	202	231
	Površina zemljišča (m ²)	440	490	570	380	540
ŠIŠKA	Velikost vzorca	15	23	23	24	17
	Povprečna pogodbeni cena (€)	200.000	250.000	262.000	327.000	395.000
	Leto izgradnje (mediana)	1963	1958	1958	1962	1961
	Površina hiše (m ²)	181	182	191	222	228
	Površina zemljišča (m ²)	350	450	380	400	460

Najvišje cene hiš so, tako kot za stanovanja, v mestnih predelih Rožnik in Center-Trnovo, ki veljata za najbolj prestižna dela Ljubljane, in kjer prodaje starih meščanskih in novejših vil močno zvišujejo povprečno ceno prodanih hiš. V mestnem predelu Rožnik so cene hiš dosegle rekordne vrednosti, saj je bila leta 2019 povprečna cena hiše le malo pod pol milijona evrov.

Zaradi razmeroma majhnega števila evidentiranih prodaj hiš po mestnih predelih in sprememb v mikrolokaciji, velikosti in kakovosti prodanih hiš so prisotna velika nihanja povprečnih cen hiš med posameznimi leti. Praviloma pa so cene hiš v predelih Šiška, Bežigrad in Vič-Rudnik za 15 do 25 odstotkov nižje kot v najdražjih predelih Rožnik in Center-Trnovo, v malo bolj primestnih predelih Dravlje-Šentvid-Šmarna gora, Golovec-Jarše-Moste, Črnuče-Posavje in Polje-Sostro pa od 20 do 40 odstotkov.

SLIKA 23:

Povprečne cene rabljenih hiš (v evrih) po mestnih predelih, Mestna občina Ljubljana, 2015 – 2019



V zadnjem letu je bil v predelih Center-Trnovo, Rožnik in Šiška, za razliko od trenda cen stanovanj, še vedno prisoten razmeroma močan trend rasti cen stanovanjskih hiš. V ostalih predelih pa se je, podobno kot za stanovanja, rast cen umirila.

OSTANEK OSREDNJESLOVENSKEGA OBMOČJA

Za prikaz statističnih kazalnikov o kupoprodajah stanovanj in hiš smo poleg Mestne občine Ljubljana izbrali še 10 občin. Z redkimi izjemami so vzorci kupoprodaj po letih za večino izbranih občin premajhni, da bi bili lahko reprezentativni in bi omogočali natančnejše primerjave gibanja cen stanovanj in hiš med občinami oziroma 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.

Tako kot za ljubljansko občino, je tudi za ostale izbrane osrednjeslovenske občine značilen razmah stanovanjske gradnje po obratu cen nepremičnin leta 2015. Poleg tradicionalne gradnje hiš v lastni režiji je v zadnjih dveh letih vse bolj prisotna in se povečuje tudi gradnja stanovanjskih hiš za trg (samostojnih hiš, dvojčkov in vrstnih hiš). Samostojne hiše se praviloma prodajajo zgrajene do III. ali IV. gradbene faze. Gradnja običajno traja od enega leta do leta in pol. Lani so se rezervacije za nakup novih hiš pogosto sprejemale že pred začetkom oziroma med gradnjo. Do epidemije COVID-19 pa čas prodaje praviloma ni bil daljši od pol leta po zgraditvi.

Cene novih hiš na osrednjeslovenskem območju sicer izrazito padajo glede na oddaljenost od glavnega mesta, na ruralnih območjih pa tudi glede na oddaljenost od prvega večjega kraja.

STANOVANJA

V zadnjih štirih letih je bila za Osrednjeslovensko območje značilna visoka rast števila kupoprodaj in cen stanovanj v večstanovanjskih stavbah. V izbranih občinah se je rast cen stanovanj, predvsem na račun večje rasti v letu 2019, povsem približala ali celo presegla rast cen v ljubljanski občini in je tako od leta 2015 tudi v ostalih osrednjeslovenskih občinah med najvišjimi v državi. Ob upoštevanju sprememb v starostni in velikostni strukturi prodanih stanovanj ocenjujemo, da so bile cene stanovanj v izbranih občinah leta 2019 v primerjavi z letom 2015 za 38 odstotkov višje, kar skupaj z ljubljansko občino pomeni najvišjo rast cen stanovanj v državi od obrata cen leta 2015.

PREGLEDNICA 28:

Povprečne cene in lastnosti prodanih
stanovanj po izbranih občinah,
Osrednjeslovensko območje, 2015 – 2019

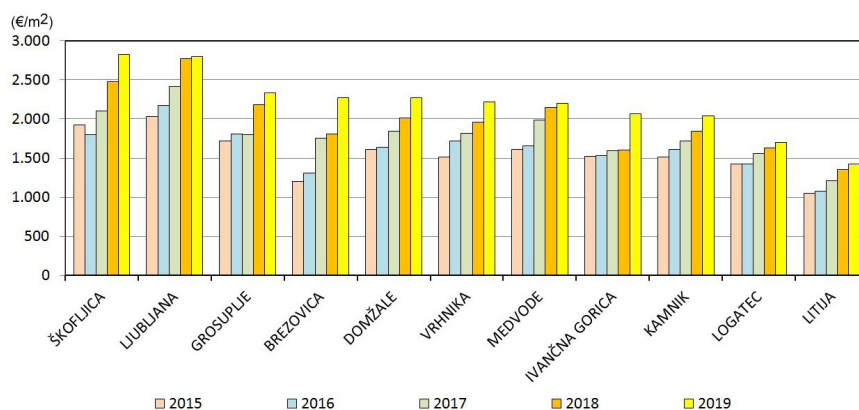
OBČINA	KAZALNIK	2015	2016	2017	2018	2019
KAMNIK	Velikost vzorca	108	107	140	105	112
	Povprečna cena (€/m ²)	1.510	1.610	1.720	1.840	2.040
	Leto izgradnje (mediana)	1981	1982	1983	1981	1979
	Uporabna površina (m ²)	51	52	54	54	53
DOMŽALE	Velikost vzorca	103	132	145	116	95
	Povprečna cena (€/m ²)	1.610	1.640	1.840	2.010	2.270
	Leto izgradnje (mediana)	1979	1983	1982	1982	1983
	Uporabna površina (m ²)	49	52	50	54	53
VRHNIKA	Velikost vzorca	35	58	58	45	58
	Povprečna cena (€/m ²)	1.510	1.720	1.820	1.960	2.220
	Leto izgradnje (mediana)	1980	2000	1985	1988	1984
	Uporabna površina (m ²)	52	49	56	57	47
GROSUPLJE	Velikost vzorca	30	60	52	33	47
	Povprečna cena (€/m ²)	1.720	1.810	1.800	2.180	2.330
	Leto izgradnje (mediana)	1995	2004	2000	2004	1988
	Uporabna površina (m ²)	56	56	55	61	49
MEDVODE	Velikost vzorca	34	33	32	37	41
	Povprečna cena (€/m ²)	1.610	1.660	1.990	2.150	2.200
	Leto izgradnje (mediana)	1978	1976	1998	1978	1967
	Uporabna površina (m ²)	48	56	50	47	46
LITIJA	Velikost vzorca	38	38	38	38	41
	Povprečna cena (€/m ²)	1.050	1.080	1.210	1.350	1.420
	Leto izgradnje (mediana)	1976	1974	1975	1977	1975
	Uporabna površina (m ²)	53	49	48	47	51
LOGATEC	Velikost vzorca	28	35	45	51	36
	Povprečna cena (€/m ²)	1.420	1.420	1.560	1.630	1.700
	Leto izgradnje (mediana)	1985	1983	1985	1982	1986
	Uporabna površina (m ²)	57	55	56	57	55
ŠKOFLJICA	Velikost vzorca	28	25	21	31	31
	Povprečna cena (€/m ²)	1.920	1.800	2.100	2.480	2.820
	Leto izgradnje (mediana)	2009	2004	2006	2004	2009
	Uporabna površina (m ²)	65	65	62	52	60
IVANČNA GORICA	Velikost vzorca	14	22	20	30	18
	Povprečna cena (€/m ²)	1.520	1.530	1.590	1.600	2.070
	Leto izgradnje (mediana)	2006	1998	1996	1964	2006
	Uporabna površina (m ²)	50	47	46	51	44
BREZOVICA	Velikost vzorca	7	12	21	12	8
	Povprečna cena (€/m ²)	1.200	1.310	1.750	1.810	2.270
	Leto izgradnje (mediana)	2004	1994	2004	2008	2008
	Uporabna površina (m ²)	82	84	70	81	65

Povprečna cena rabljenega stanovanja v občini Škofljica je lani celo presegla magično mejo 2.800 €/m² in hkrati ceno v ljubljanski občini, kar pa gre pripisati temu, da so se prodajala le razmeroma nova stanovanja. Realno so sicer cene stanovanj v občini Škofljica, zaradi neposredne bližine glavnega mesta, le za okoli 10 odstotkov nižje kot v ljubljanski občini. Po cenah stanovanj je leta 2019 sledila občina Grosuplje, kjer so se lani pretežno prodajala manjša stanovanja, ki so relativno dražja. Cene po velikosti in starosti primerljivih stanovanj so sicer v Grosupljem za okoli 20 odstotkov nižje kot v Ljubljani. Okoli 25 odstotkov nižje kot v ljubljanski občini so bile lani cene primerljivih stanovanj v občinah Domžale, Vrhnika in Medvode, v občinah Kamnik, Ivančna Gorica in Brezovica pa so bile nižje za okoli 30 odstotkov. V od glavnega mesta najbolj oddaljenih občin Logatec in Litija so bile cene primerljivih stanovanj za okoli 40 oziroma 50 odstotkov nižje od ljubljanskih.

V vseh izbranih osrednjeslovenskih občinah so cene stanovanj v lanskem letu dosegle nove rekordne vrednosti, medtem ko se je v ljubljanski občini to zgodilo že v letu 2018. Za razliko od Ljubljane, kjer so cene stanovanj lani kazale trend stagnacije, so v ostalih osrednjeslovenskih občinah večinoma kazale trend zmerne nadaljnje rasti.

SLIKA 24:

Povprečne cene rabljenih stanovanj (v evrih na kvadratni meter) po izbranih občinah, Osrednjeslovensko območje, 2015 – 2019



Hiše

Podobno kot za stanovanja je bila za izbrane osrednjeslovenske občine v letih 2016 in 2017 prisotna tudi visoka rast števila kupoprodaj stanovanjskih hiš. Število transakcij je leta 2018 opazno upadlo, v letu 2019 pa se je nato ponovno nekoliko povečalo.

Od obrata cen leta 2015 so cene hiš v osrednjeslovenskih občinah stalno rastle, vendar za razliko od cen stanovanj še vedno niso dosegle rekordnih vrednosti iz leta 2008.

PREGLEDNICA 29:

Povprečne cene in lastnosti prodanih hiš s
pripadajočim zemljiščem po izbranih občinah,
Osrednjeslovensko območje, 2015 – 2019

OBČINA	KAZALNIK	2015	2016	2017	2018	2019
DOMŽALE	Velikost vzorca	40	51	59	66	57
	Povprečna pogodbeni cena (€)	167.000	176.000	186.000	206.000	207.000
	Leto izgradnje (mediana)	1975	1980	1975	1980	1985
	Površina hiše (m ²)	196	186	198	211	211
	Površina zemljišča (m ²)	580	530	580	540	560
GROSUPLJE	Velikost vzorca	34	31	38	31	47
	Povprečna pogodbeni cena (€)	158.000	167.000	169.000	200.000	187.000
	Leto izgradnje (mediana)	1990	1984	1986	1987	1993
	Površina hiše (m ²)	166	197	171	178	180
	Površina zemljišča (m ²)	930	770	660	590	850
KAMNIK	Velikost vzorca	28	29	46	24	40
	Povprečna pogodbeni cena (€)	101.000	128.000	127.000	136.000	152.000
	Leto izgradnje (mediana)	1970	1977	1964	1954	1966
	Površina hiše (m ²)	164	168	174	196	185
	Površina zemljišča (m ²)	710	630	680	600	620
IVANČNA GORICA	Velikost vzorca	26	38	44	44	36
	Povprečna pogodbeni cena (€)	80.000	95.000	110.000	99.000	100.000
	Leto izgradnje (mediana)	1982	1980	1975	1982	1978
	Površina hiše (m ²)	109	139	160	144	146
	Površina zemljišča (m ²)	1130	1310	1160	1100	1090
BREZOVICA	Velikost vzorca	23	30	19	26	35
	Povprečna pogodbeni cena (€)	162.000	163.000	183.000	191.000	179.000
	Leto izgradnje (mediana)	1998	1986	1985	1994	1980
	Površina hiše (m ²)	145	153	167	156	170
	Površina zemljišča (m ²)	750	540	690	490	630
VRHNIKA	Velikost vzorca	15	21	32	26	30
	Povprečna pogodbeni cena (€)	125.000	127.000	139.000	139.000	145.000
	Leto izgradnje (mediana)	1990	1979	1975	1974	1980
	Površina hiše (m ²)	152	139	147	152	159
	Površina zemljišča (m ²)	760	800	780	800	760
MEDVODE	Velikost vzorca	29	36	41	29	27
	Povprečna pogodbeni cena (€)	167.000	157.000	181.000	195.000	207.000
	Leto izgradnje (mediana)	1985	1980	1985	1985	1994
	Površina hiše (m ²)	191	165	187	193	166
	Površina zemljišča (m ²)	690	790	590	910	730

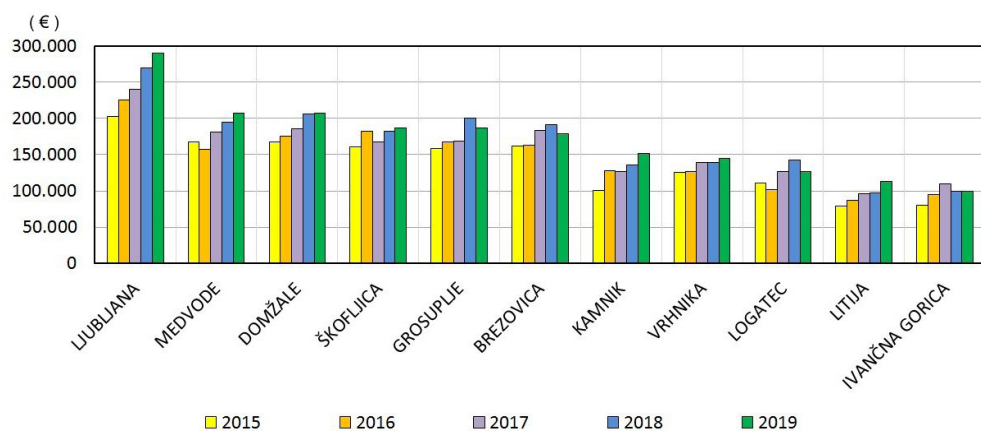
OBČINA	KAZALNIK	2015	2016	2017	2018	2019
LITIJA	Velikost vzorca	16	24	36	29	21
	Povprečna pogodbeni cena (€)	79.000	87.000	96.000	97.000	113.000
	Leto izgradnje (mediana)	1978	1981	1983	1985	1973
	Površina hiše (m ²)	161	168	175	166	163
	Površina zemljišča (m ²)	790	1000	1160	1000	1110
ŠKOFLIJICA	Velikost vzorca	15	23	25	27	20
	Povprečna pogodbeni cena (€)	161.000	182.000	168.000	182.000	187.000
	Leto izgradnje (mediana)	1990	1997	1999	1991	1990
	Površina hiše (m ²)	159	171	180	191	178
	Površina zemljišča (m ²)	760	880	700	840	710
LOGATEC	Velikost vzorca	20	15	23	19	15
	Povprečna pogodbeni cena (€)	111.000	102.000	127.000	143.000	127.000
	Leto izgradnje (mediana)	1984	1983	1978	1978	1969
	Površina hiše (m ²)	150	140	169	154	153
	Površina zemljišča (m ²)	830	780	1190	830	1130

V izbranih občinah so lani samostojne hiše predstavljale okoli 85 odstotkov prodanih stanovanjskih hiš, dvojčki okoli 10 odstotkov in vrstne hiše okoli 5 odstotkov.

V povprečju so cene hiš v izbranih občinah po letu 2015 rasle počasneje in zrasle manj kot v ljubljanski občini. Ob upoštevanju velikosti prodanih hiš so bile lani hiše v občini Medvode v povprečju za 20 odstotkov cenejše kot v ljubljanski občini. V občinah Brezovica, Škofljica in Grosuplje so bile cenejše za okoli 30 odstotkov, v občinah Domžale in Vrhnika za okoli 40 odstotkov, v občinah Logatec, Kamnik, Ivančna Gorica in Litija pa od 45 do 55 odstotkov.

SLIKA 25:

Povprečne cene rabljenih hiš (v evrih)
po izbranih občinah, Osrednjeslovensko
območje, 2015 – 2019



Štajersko območje

Glede na obstoječi fond stanovanjskih nepremičnin je Štajersko območje 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.

Leta 2019 je bilo na Štajerskem območju evidentiranih 17 odstotkov vseh kupoprodaj stanovanj in 21 odstotkov vseh kupoprodaj hiš v Sloveniji. Glede na obstoječi fond in število realiziranih kupoprodaj je bil trg stanovanjskih hiš na Štajerskem območju lani najbolj dejaven trg v državi.

Obseg trgovanja s stanovanjskimi nepremičninami na Štajerskem območju je, po skokoviti rasti v letu 2016 in rahlem padcu leta 2017, v letih 2018 in 2019 več ali manj stagniral. Leta 2019 je bilo evidentirano število kupoprodaj stanovanj v večstanovanjskih stavbah za 12 odstotkov večje kot leta 2015, število kupoprodaj stanovanjskih hiš s pripadajočim zemljiščem pa kar za 53 odstotkov.

Cene stanovanj in hiš na območju Štajerske so po obratu cen leta 2015 do leta 2018 naraščale vse hitreje, lani pa se je njihova rast nekoliko umirila. Po naši oceni so bile lani povprečne cene stanovanj že skoraj za četrtno višje, cene hiš pa za okoli 15 odstotkov višje kot leta 2015, ko so dosegle dno.

PREGLEDNICA 30:

Število evidentiranih kupoprodaj in velikosti vzorcev ter cene in lastnosti prodanih stanovanjskih nepremičnin, Štajersko območje, 2015 – 2019

VRSTA NEPREMIČNINE	2015	2016	2017	2018	2019
Stanovanja					
Evidentirano število	1.608	1.936	1.833	1.840	1.807
Velikost vzorca	1.019	1.204	1.272	1.278	1.208
Povprečna pogodbeni cena (€)	53.000	55.000	59.000	64.000	66.000
Povprečna cena (€/m ²)	1.030	1.040	1.120	1.210	1.270
Leto zgraditve (mediana)	1972	1974	1973	1971	1972
Povprečna uporabna površina (m ²)	51	53	53	53	52
Hiše					
Evidentirano število	861	1.066	1.213	1.241	1.316
Velikost vzorca	371	487	525	601	604
Povprečna pogodbeni cena (€)	80.000	82.000	86.000	94.000	99.000
Leto zgraditve (mediana)	1972	1976	1976	1976	1978
Povprečna površina hiše (m ²)	147	149	151	157	160
Povprečna površina zemljišča (m ²)	1.020	1.070	980	1.090	1.070

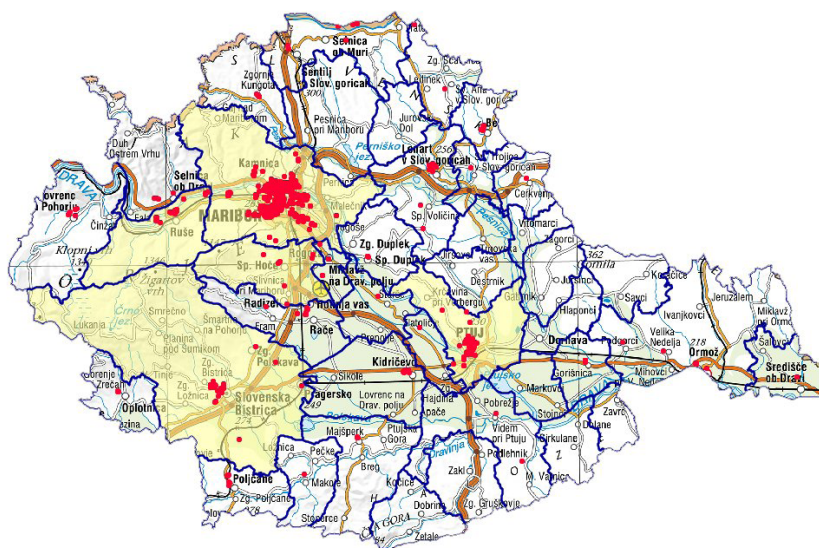
Opombi:

- »Evidentirano število« pove koliko kupoprodaj stanovanj oziroma stanovanjskih hiš smo za določeno leto evidentirali v Evidenci trga nepremičnin.
- »Velikost vzorca« pove koliko kupoprodaj stanovanj oziroma stanovanjskih hiš je bilo uporabljenih za tržne analize in izračun statističnih kazalnikov v poročilu.

Za analize in prikaz podatkov trga stanovanjskih nepremičnin na Štajerskem območju smo poleg Mestne občine Maribor izbrali še štiri občine, v katerih je bilo v preteklih petih letih realizirano največje število kupoprodaj stanovanj in hiš. Za te občine, z izjemo občine Ptuj za stanovanja, so vzorci kupoprodaj stanovanj in hiš premajhni, da bi omogočali več kot grobe ocene ravni in trendov cen.

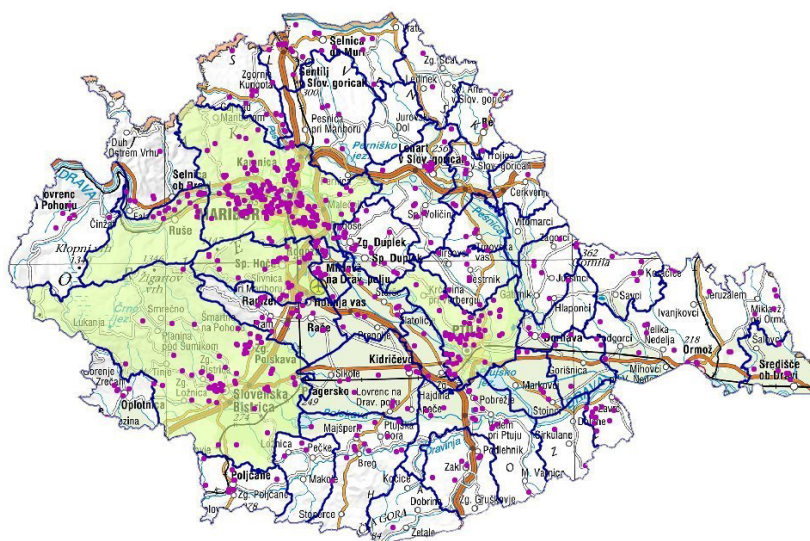
SLIKA 26:

Izbrane občine (obarvane) in geografska razporeditev kupoprodaj stanovanj (rdeče pikice), Štajersko območje, 2019



SLIKA 27:

Izbrane občine (obarvane) in geografska razporeditev kupoprodaj hiš (vijolične pikice), Štajersko območje, 2019



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 je lani realiziralo skoraj 15 odstotkov vseh tržnih kupoprodaj stanovanj in okoli 5 odstotkov tržnih kupoprodaj hiš v državi.

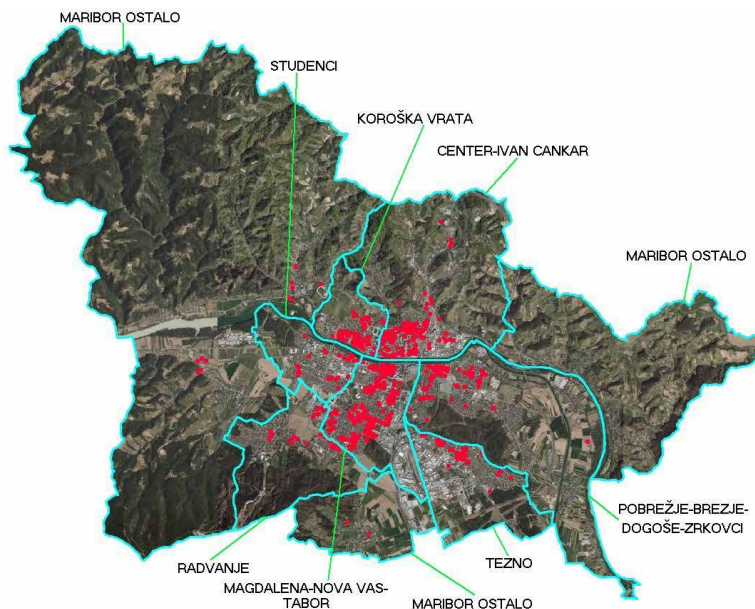
V Mariboru je stanovanjski trg po končani krizi oživel razmeroma pozno, tako da je povečano povpraševanje po novih stanovanjih opazneje spodbudilo novogradnje šele v letu 2018. Lani so začela na trg prihajati prva nova stanovanja iz manjših projektov, opaznejše povečanje ponudbe novih stanovanj, pa je glede na načrtovano gradnjo pričakovati v naslednjih treh letih. V letu 2020 naj bi bilo v mariborski občini dokončanih okoli 350 novih stanovanjskih enot (stanovanja v večstanovanjskih stavbah in vrstnih hišah), do konca leta 2022 pa še okoli 600 enot ter okoli 350 neprofitnih stanovanj, ki jih bo zgradil Stanovanjski sklad RS.

Seveda pa so tudi načrtovane novogradnje v Mariboru po epidemiji novega koronavirusa pod vprašajem.

STANOVANJA

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

SLIKA 28:
Geografska razporeditev
kupoprodaj stanovanj
(rdeče pikice) po mestnih
predelih, Mestna občina
Maribor, 2019



V mariborski občini je bil v letih 2016 in 2017 prisoten razmeroma močan trend rasti števila realiziranih kupoprodaj stanovanj. V letu 2018 se je ta trend ustavil, rahlo upadanje števila transakcij pa se je nadaljevalo tudi lansko leto. Kljub umiritvi trgovanja so cene stanovanj še naprej rasle, tako da so se lani povsem približale rekordnim iz leta 2008. Povprečna cena rabljenega stanovanja leta 2019 je bila v primerjavi z letom 2018 višja za 5 odstotkov, v primerjavi z letom 2015 pa za 27 odstotkov. Cene stanovanj v Mariboru so bile skoraj 30 odstotkov pod slovenskim povprečjem in več kot polovico nižje kot v Ljubljani.

PREGLEDNICA 31:

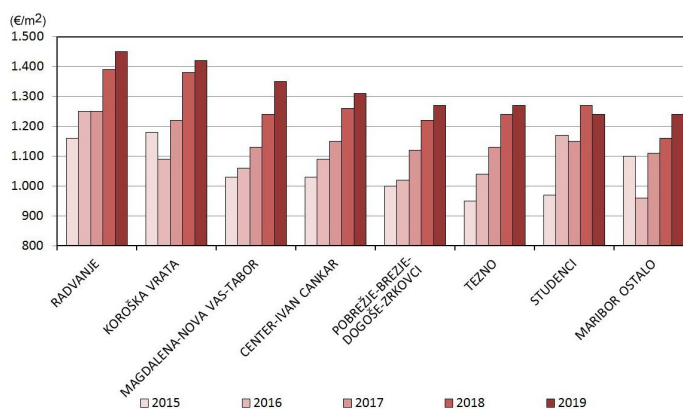
Povprečne cene in lastnosti prodanih rabljenih stanovanj
po mestnih predelih, Mestna občina Maribor, 2015 – 2019

OBČINA	KAZALNIK	2015	2016	2017	2018	2019
MO MARIBOR	Velikost vzorca	800	890	962	942	888
	Povprečna cena (€/m ²)	1.050	1.070	1.150	1.270	1.330
	Leto izgradnje (mediana)	1971	1970	1969	1969	1968
	Uporabna površina (m ²)	51	53	52	52	52
MAGDALENA - NOVA VAS - TABOR	Velikost vzorca	334	369	374	350	336
	Povprečna cena (€/m ²)	1.030	1.060	1.130	1.240	1.350
	Leto izgradnje (mediana)	1972	1971	1971	1971	1972
	Uporabna površina (m ²)	49	51	51	50	51
CENTER - IVAN CANKAR	Velikost vzorca	150	139	166	167	153
	Povprečna cena (€/m ²)	1.030	1.090	1.150	1.260	1.310
	Leto izgradnje (mediana)	1959	1959	1952	1952	1950
	Uporabna površina (m ²)	57	65	64	64	63
POBREŽJE - BREZJE - DOGOŠE - ZRKOVCI	Velikost vzorca	102	102	130	128	131
	Povprečna cena (€/m ²)	1.000	1.020	1.120	1.220	1.270
	Leto izgradnje (mediana)	1977	1976	1975	1975	1975
	Uporabna površina (m ²)	46	46	46	46	46
KOROŠKA VRATA	Velikost vzorca	92	111	112	123	93
	Povprečna cena (€/m ²)	1.180	1.090	1.220	1.380	1.420
	Leto izgradnje (mediana)	1965	1962	1962	1962	1962
	Uporabna površina (m ²)	56	55	53	54	53
TEZNO	Velikost vzorca	48	80	87	83	77
	Povprečna cena (€/m ²)	950	1.040	1.130	1.240	1.270
	Leto izgradnje (mediana)	1964	1964	1964	1964	1964
	Uporabna površina (m ²)	45	49	48	45	47
RADVANJE	Velikost vzorca	33	41	45	35	45
	Povprečna cena (€/m ²)	1.160	1.250	1.250	1.390	1.450
	Leto izgradnje (mediana)	1990	1988	1990	1990	1990
	Uporabna površina (m ²)	56	56	54	56	55
STUDENCI	Velikost vzorca	32	30	34	43	36
	Povprečna cena (€/m ²)	970	1.170	1.150	1.270	1.240
	Leto izgradnje (mediana)	1965	1969	1965	1967	1964
	Uporabna površina (m ²)	43	46	48	47	44
Ostane MO MARIBOR	Velikost vzorca	9	18	14	13	17
	Povprečna cena (€/m ²)	1.100	960	1.110	1.160	1.240
	Leto izgradnje (mediana)	2003	1943	1968	1982	1977
	Uporabna površina (m ²)	64	51	60	49	45

Po cenah stanovanj v mariborski občini sta tudi lani prednjačila mestna predela Radvanje in Koroška vrata, kjer je povprečna cena rabljenega stanovanja presegla 1.400 €/m². Sledil je predel Magdalena-Nova vas-Tabor s povprečno ceno 1.350 €/m². V predelih Center-Ivan Cankar, Pobrežje-Brezje-Dogoše-Zrkovci in Tezno so se cene rabljenih stanovanj gibale okoli 1.300 €/m², v predelu Studenci in na ostalem območju občine, kjer sta fond stanovanj in število realiziranih kupoprodaj stanovanj razmeroma majhna, pa okoli 1.250 €/m². Razlike v cenah stanovanj v Mariboru niso velike. Cene na primestnih območjih občine so okoli 15 odstotkov nižje kot v najdražjem predelu Radvanje, ki ima najmlajši fond stanovanj in kjer se prodajajo v poprečju najnovejša, in takoj za predelom Center-Ivan Cankar, tudi največja stanovanja.

SLIKA 29:

Povprečne cene rabljenih stanovanj (v evrih na kvadratni meter) po mestnih predelih, Mestna občina Maribor, 2015 – 2019



Konstantna rast cen stanovanj je bila v zadnjih štirih letih prisotna v vseh mestnih predelih mariborske občine. V primerjavi z letom 2015 so cene stanovanj najbolj zrasle v predelu Tezno, za skoraj 35 odstotkov, najmanj pa v predelu Koroška vrata, kjer so cene sicer med najvišjimi, za okoli 20 odstotkov.

PREGLEDNICA 32:

Povprečne cene prodanih rabljenih stanovanj po velikostnih razredih, Mestna občina Maribor, 2015 – 2019

ANALITIČNO OBMOČJE	POVRŠINA STANOVANJA	KAZALNIK	2015	2016	2017	2018	2019
MO MARIBOR	do 41 m ²	Velikost vzorca	279	259	289	295	269
		Povprečna cena (€/m ²)	1.030	1.070	1.140	1.290	1.350
	41 do 71 m ²	Velikost vzorca	415	510	543	523	496
		Povprečna cena (€/m ²)	1.020	1.050	1.150	1.260	1.330
	71 m ² in več	Velikost vzorca	106	121	130	124	123
		Povprečna cena (€/m ²)	1.130	1.130	1.150	1.250	1.320

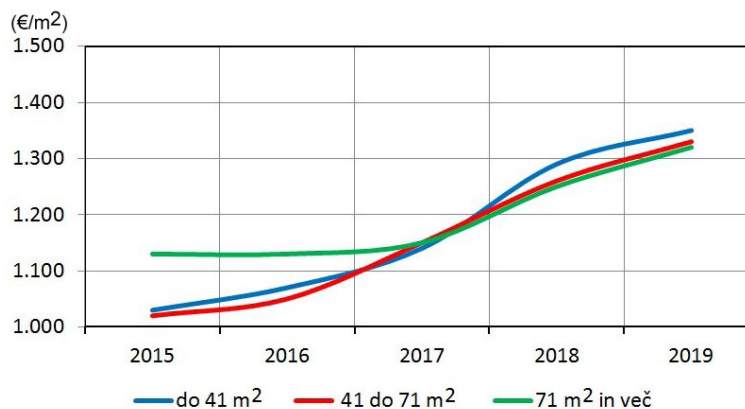
V povprečju predstavljajo kupoprodaje srednje velikih stanovanj (dvosobna in manjša trosobna) okoli 55 odstotkov, kupoprodaje manjših (garsonjere in enosobna) okoli 30 odstotkov in kupoprodaje velikih stanovanj (večja trisobna in večsobna) okoli 15 odstotkov vseh realiziranih kupoprodaj v mariborski občini.

Razlike v cenah glede na velikost stanovanj v mariborski občini niso velike. Lani so se cene, sicer relativno najdražjih garsonjer in enosobnih stanovanj gibale okoli 1.350 €/m², kvadratni meter večjih stanovanj pa je bil v povprečju za odstotek ali dva cenejši.

V primerjavi z letom 2015 so se manjša in srednje velika stanovanja podražila za okoli 30 odstotkov, velika pa za 15 do 20 odstotkov.

SLIKA 30:

Povprečne cene rabljenih stanovanj (v evrih na kvadratni meter) po velikostnih razredih, Mestna občina Maribor, 2015 – 2019

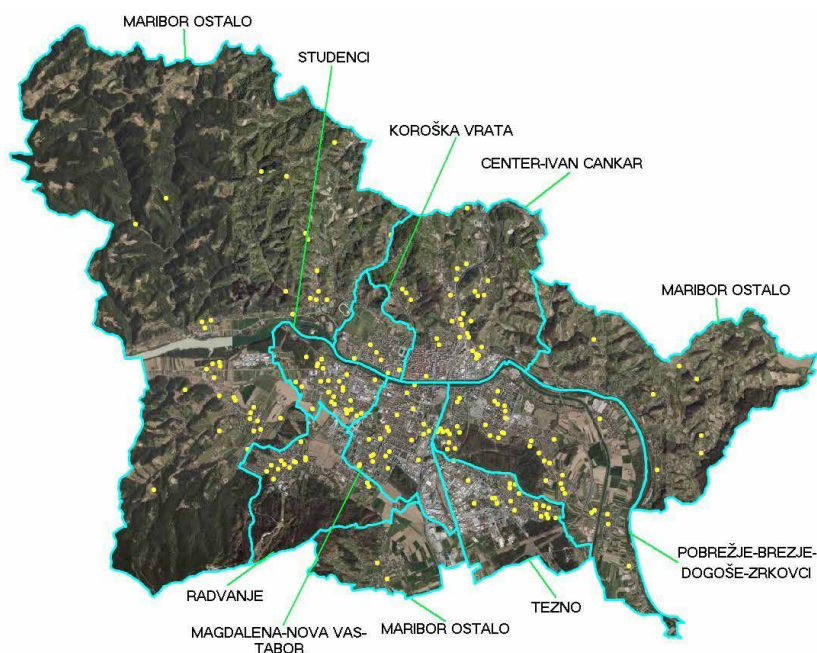


Hiše

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

SLIKA 31:

Geografska razporeditev kupoprodaj hiš (rumene pikice) po mestnih predelih, Mestna občina Maribor, 2019



Po letu 2015 je bil trg stanovanjskih hiš v mariborski občini zelo dejaven. Kljub hitremu naraščanju števila transakcij, pa so cene hiš opazneje poskočile šele leta 2018, a se je njihova rast že v naslednjem letu umirila.

Povprečna pogodbeni cena stanovanjske hiše v mariborski občini je lani znašala 120.000 evrov. V primerjavi z letom prej se je zvišala za 3 odstotke, v primerjavi z letom 2015 pa je bila višja za 18 odstotkov.

V primerjavi z letom 2018 so se leta 2019 v povprečju prodajale za 7 kvadratnih metrov večje hiše, pripadajoče zemljišče pa je bilo za 20 kvadratnih metrov manjše. Leto zgraditve prodanih hiš se ni spremenilo, kar pomeni, da so bile v povprečju leto dni starejše. V primerjavi z letom 2015 so se prodajale za 13 kvadratnih metrov večje hiše z 20 kvadratnih metrov večjim pripadajočim zemljiščem, prodane hiše pa so bile za leto starejše.

Lani so tri četrtine prodanih hiš v mariborski občini predstavljale prodaje samostojnih hiš, malo manj kot četrtino pa prodaje vrstnih hiš. Delež prodaje dvojčkov je bil zanemarljiv in je znašal le okoli odstotek, potem ko je bil leto prej 3 odstotke, še v letih od 2015 do 2017 pa od 10 do 15 odstotkov.

Ob upoštevanju velikosti in starosti prodanih hiš ocenjujemo, da so cene hiš s pripadajočim zemljiščem v mariborski občini v primerjavi z letom 2018 dejansko stagnirale, v primerjavi z letom 2015 pa so zrasle za okoli 15 odstotkov, kar je precej manj kot cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah.

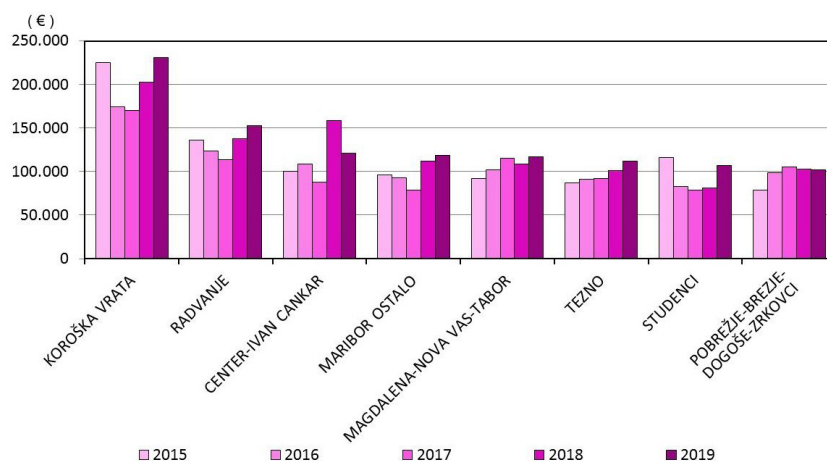
PREGLEDNICA 33:

Povprečne cene in lastnosti prodanih hiš po mestnih
predelih, Mestna občina Maribor, 2015- 2019

ANALITIČNO OBMOČJE	KAZALNIK	2015	2016	2017	2018	2019
MO MARIBOR	Velikost vzorca	115	123	147	181	183
	Povprečna pogodbeni cena (€)	102.000	104.000	98.000	117.000	120.000
	Leto izgradnje (mediana)	1965	1969	1968	1968	1968
	Površina hiše (m ²)	158	165	145	164	171
	Površina zemljišča (m ²)	590	610	610	630	610
Ostanek MO MARIBOR	Velikost vzorca	25	28	41	28	41
	Povprečna pogodbeni cena (€)	96.000	93.000	79.000	112.000	119.000
	Leto izgradnje (mediana)	1980	1977	1981	1982	1984
	Površina hiše (m ²)	167	162	137	155	187
	Površina zemljišča (m ²)	790	860	920	1110	940
POBREŽJE – BREZJE – DOGOŠE-ZRKOVCI	Velikost vzorca	23	25	25	42	31
	Povprečna pogodbeni cena (€)	79.000	99.000	105.000	103.000	102.000
	Leto izgradnje (mediana)	1950	1970	1965	1970	1964
	Površina hiše (m ²)	133	159	170	160	151
	Površina zemljišča (m ²)	590	510	640	550	560
STUDENCI	Velikost vzorca	9	13	15	18	27
	Povprečna pogodbeni cena (€)	116.000	83.000	79.000	81.000	107.000
	Leto izgradnje (mediana)	1972	1967	1938	1961	1964
	Površina hiše (m ²)	149	161	148	142	156
	Površina zemljišča (m ²)	430	480	470	490	490
CENTER-IVAN CANKAR	Velikost vzorca	13	19	9	23	25
	Povprečna pogodbeni cena (€)	100.000	109.000	88.000	159.000	121.000
	Leto izgradnje (mediana)	1968	1965	1972	1965	1965
	Površina hiše (m ²)	191	182	135	192	194
	Površina zemljišča (m ²)	730	730	760	740	600
MAGDALENA –NOVA VAS- TABOR	Velikost vzorca	17	14	16	27	20
	Povprečna pogodbeni cena (€)	92.000	102.000	115.000	109.000	117.000
	Leto izgradnje (mediana)	1929	1959	1951	1959	1945
	Površina hiše (m ²)	150	160	148	161	150
	Površina zemljišča (m ²)	390	390	390	390	450
TEZNO	Velikost vzorca	12	8	23	21	18
	Povprečna pogodbeni cena (€)	87.000	91.000	92.000	101.000	112.000
	Leto izgradnje (mediana)	1968	1972	1975	1961	1960
	Površina hiše (m ²)	139	161	117	149	147
	Površina zemljišča (m ²)	500	410	380	500	470
RADVANJE	Velikost vzorca	11	9	8	13	15
	Povprečna pogodbeni cena (€)	136.000	124.000	114.000	138.000	153.000
	Leto izgradnje (mediana)	1972	1980	1962	1977	1977
	Površina hiše (m ²)	182	164	149	180	178
	Površina zemljišča (m ²)	540	590	510	560	540
KOROŠKA VRATA	Velikost vzorca	5	7	10	9	6
	Povprečna pogodbeni cena (€)	225.000	174.000	170.000	203.000	231.000
	Leto izgradnje (mediana)	1960	1929	1966	1961	1988
	Površina hiše (m ²)	172	171	176	209	261
	Površina zemljišča (m ²)	630	500	310	610	410

Cene hiš so bile lani kot običajno najvišje v mestnem predelu Koroška vrata, ki velja za stanovanjsko najbolj zaželen del Maribora. Glede na starostno in velikostno strukturo prodanih hiš s pripadajočimi zemljišči so bile cene le malo nižje v predelu Radvanje, medtem ko so bile na ostalih območjih občine Maribor po naši oceni nižje za 30 do 40 odstotkov.

SLIKA 32:
Povprečne cene rabljenih hiš (v evrih) po mestnih predelih, Mestna občina Maribor, 2015 – 2019



Ne glede na nihanja povprečnih cen, ki so posledica sprememb v povprečnih lastnostih prodanih hiš in pripadajočih zemljišč, v zadnjih letih ni bilo velikih razlik v dejanski rasti cen med mestnimi predeli. V primerjavi z letom 2015 so cene hiš povsod zrasle precej manj kot cene stanovanj in so za razliko od stanovanj še zelo daleč od rekordnih.

OSTANEK ŠTAJERSKEGA OBMOČJA

Za prikaz statističnih kazalnikov o kupoprodajah stanovanj in hiš na tem območju smo izbrali štiri občine z največjim številom kupoprodaj. Vzorci kupoprodaj stanovanj oziroma hiš so tudi po teh občinah praviloma 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

Tako kot v mariborski občini je bil tudi v ostalih štajerskih občinah od leta 2015 stalno prisoten trend rasti cen stanovanj, vendar je bila rast nekoliko šibkejša. Cene stanovanj se tako še niso približale rekordnim iz cenovnega vrha leta 2008.

PREGLEDNICA 34:

Povprečne cene in lastnosti prodanih stanovanj po izbranih občinah, Štajersko območje, 2015 – 2019

OBČINA	KAZALNIK	2015	2016	2017	2018	2019
MO PTUJ	Velikost vzorca	69	97	85	93	82
	Povprečna cena (€/m ²)	990	920	1.010	1.010	1.090
	Leto izgradnje (mediana)	1976	1975	1978	1975	1977
	Uporabna površina (m ²)	51	52	52	55	53
SLOVENSKA BISTRICA	Velikost vzorca	40	53	52	49	45
	Povprečna cena (€/m ²)	980	990	1.090	1.110	1.260
	Leto izgradnje (mediana)	1986	1982	1994	1983	1990
	Uporabna površina (m ²)	56	54	55	56	54
RUŠE	Velikost vzorca	16	27	31	32	39
	Povprečna cena (€/m ²)	850	880	940	990	980
	Leto izgradnje (mediana)	1978	1977	1980	1977	1984
	Uporabna površina (m ²)	49	56	46	49	47
HOČE-SLIVNICA	Velikost vzorca	4	8	4	14	6
	Povprečna cena (€/m ²)	1.190	1.140	1.010	1.250	1.500
	Leto izgradnje (mediana)	1986	1994	1976	2005	2005
	Uporabna površina (m ²)	58	43	61	55	51

Po cenah stanovanj v zadnjih letih nekoliko odstopa občina Slovenska Bistrica, kjer so cene zaradi ugodnega položaja ob avtocestni povezavi Ljubljana – Maribor in relativno mladega fonda stanovanj še najbližje mariborskim. Po ravni cen sledita občina Hoče – Slivnica, kjer je fond stanovanj najmlajši in se prodajajo v povprečju najnovejša stanovanja, in Ptuj, kjer je fond stanovanj precej starejši. Najnižja je raven cen v občini Ruše, kjer povprečna cena rabljenega stanovanja še ni presegla 1.000 €/m², cene pa so praviloma za 20 do 25 odstotkov nižje kot v Mariboru.

Na Ptujju je bilo lani prodanih tudi okoli 50 novih stanovanj. Stanovanja so bila praktično prodana še preden so bila dokončana. Cene z DDV so se gibale od 1.150 do 1.900 €/m².

HIŠE

Trg stanovanjskih hiš v ostalih izbranih štajerskih občinah je bil podobno kot v mariborski občini lani zelo dejaven. Za razliko od cen stanovanj pa kažejo cene hiš v ostalih štajerskih občinah, predvsem občinah Hoče – Slivnica in Ptuj, v zadnjih štirih letih višjo rast kot v občini Maribor. In sicer na račun občutnejše rasti cen v zadnjem letu, ko so cene hiš v mariborski občini stagnirale.

PREGLEDNICA 35:

Povprečne cene in lastnosti prodanih hiš po izbranih občinah, Štajersko območje, 2015- 2019

OBČINA	KAZALNIK	2015	2016	2017	2018	2019
SLOVENSKA BISTRICA	Velikost vzorca	38	43	44	53	56
	Povprečna pogodbeni cena (€)	85.000	74.000	94.000	95.000	95.000
	Leto izgradnje (mediana)	1980	1977	1983	1982	1984
	Površina hiše (m ²)	151	149	167	162	159
	Površina zemljišča (m ²)	980	1250	910	1210	1100
MO PTUJ	Velikost vzorca	31	31	51	45	52
	Povprečna pogodbeni cena (€)	62.000	89.000	78.000	82.000	100.000
	Leto izgradnje (mediana)	1969	1970	1971	1975	1978
	Površina hiše (m ²)	119	170	145	145	161
	Površina zemljišča (m ²)	1140	1080	870	1030	950
HOČE-SLIVNICA	Velikost vzorca	24	31	26	23	31
	Povprečna pogodbeni cena (€)	78.000	93.000	90.000	106.000	127.000
	Leto izgradnje (mediana)	1982	1978	1984	1986	1987
	Površina hiše (m ²)	159	164	149	156	175
	Površina zemljišča (m ²)	850	900	840	950	750
RUŠE	Velikost vzorca	9	19	11	14	13
	Povprečna pogodbeni cena (€)	85.000	78.000	81.000	79.000	97.000
	Leto izgradnje (mediana)	1974	1974	1986	1978	1973
	Površina hiše (m ²)	138	169	155	179	156
	Površina zemljišča (m ²)	910	780	1210	1150	980

V izbranih občinah so lani samostojne hiše predstavljale okoli 90 odstotkov prodanih stanovanjskih hiš, dvojčki nekaj manj kot 3 odstotke in vrstne hiše nekaj več kot 7 odstotkov.

Ob upoštevanju lastnosti prodanih hiš se je po rangi cen hiš na Štajerskem območju občina Hoče – Slivnica lani praktično izenačila z občino Maribor. Sledili sta občini Ptuj in Ruše, kjer so bile hiše s pripadajočim zemljiščem okoli 10 odstotkov cenejše kot v Mariborski občini.

Savinjsko območje

Savinjsko območje ima za Osrednjeslovenskim in Štajerskim tretji največji stanovanjski fond v državi. Na Savinjskem območju se nahaja 12 odstotkov vseh stanovanjskih enot v državi oziroma 11 odstotkov vseh stanovanj v večstanovanjskih stavbah in 13 odstotkov stanovanjskih hiš. Dve tretjine stanovanjskega fonda predstavljajo stanovanja v hišah. Delež kupoprodaj je na tem območju v zadnjem letu natanko ustrežal deležu v slovenskem fondu stanovanjskih enot. Realiziranih je bilo 11 odstotkov vseh kupoprodaj stanovanj in 13 odstotkov vseh kupoprodaj hiš.

Od leta 2015 do 2019 se je na Savinjskem območju število evidentiranih kupoprodaj stanovanj povečalo za 16 odstotkov, kupoprodaj hiš s pripadajočim zemljiščem pa kar za 36 odstotkov.

Po naših ocenah so v istem obdobju cene stanovanj na Savinjskem območju zrasle za skoraj 20 odstotkov, cene hiš pa za okoli 25 odstotkov. Cene stanovanj in hiš so konec leta 2019 kazale zmeren trend nadaljnje rasti.

Na Savinjskem območju v zadnjih letih še ni bilo pretirane dejavnosti in načrtovanja večjega števila stanovanjskih novogradenj za trg. V Celju je trenutno daleč največji stanovanjski projekt občinska gradnja soseske Dečkovo naselje, z okoli 140 neprofitnimi stanovanji. V Velenju je bilo lani dokončanih 35 neprofitnih in okoli 80 tržnih stanovanj, ki so bila skoraj vsa že prodana. Letos naj bi bilo v Žalcu, Polzeli in Vranskem dokončanih še približno 90 tržnih stanovanj v večstanovanjskih stavbah.

PREGLEDNICA 36:

Število evidentiranih kupoprodaj in velikosti vzorcev ter cene in lastnosti prodanih stanovanjskih nepremičnin, Savinjsko območje, 2015 – 2019

VRSTA NEPREMIČNINE	2015	2016	2017	2018	2019
Stanovanja					
Evidentirano število	991	1.091	1.074	1.237	1.146
Velikost vzorca	615	754	784	813	733
Povprečna pogodbeni cena (€)	52.000	56.000	55.000	60.000	64.000
Povprečna cena (€/m ²)	1.010	1.060	1.060	1.140	1.200
Leto zgraditve (mediana)	1975	1975	1973	1973	1975
Povprečna uporabna površina (m ²)	52	53	51	53	54
Hiše					
Evidentirano število	598	703	814	802	815
Velikost vzorca	241	284	350	367	310
Povprečna pogodbeni cena (€)	79.000	82.000	87.000	90.000	103.000
Leto zgraditve (mediana)	1973	1972	1973	1975	1974
Povprečna površina hiše(m ²)	150	157	153	158	183
Povprečna površina zemljišča (m ²)	1.010	940	920	1.040	1.040

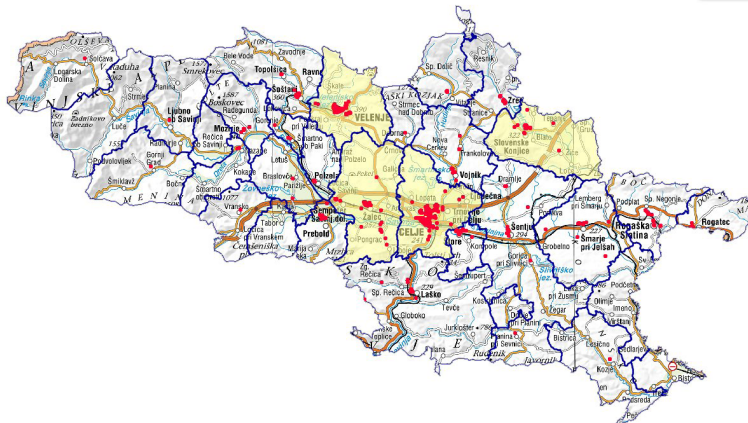
Opombi:

- »Evidentirano število« pove koliko kupoprodaj stanovanj oziroma stanovanjskih hiš smo za določeno leto evidentirali v Evidenci trga nepremičnin.
- »Velikost vzorca« pove koliko kupoprodaj stanovanj oziroma stanovanjskih hiš je bilo uporabljenih za tržne analize in izračun statističnih kazalnikov v poročilu.

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 petih letih realizirano največje število kupoprodaj stanovanj in hiš. Z izjemo vzorcev za kupoprodaje stanovanj v celjski in velenjski občini so vzorci premajhni, da bi omogočali več kot grobe ocene ravni in trendov cen.

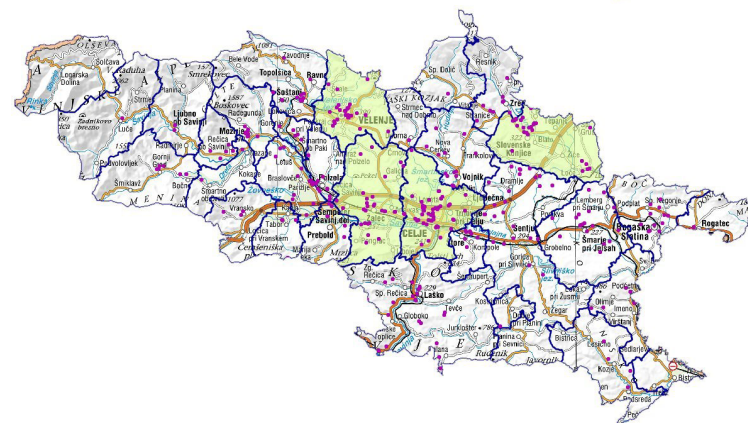
SLIKA 33:

Izbrane občine (obarvane) in geografska razporeditev kupoprodaj stanovanj (rdeče pikice), Savinjsko območje, 2019



SLIKA 34:

Izbrane občine (obarvane) in geografska razporeditev kupoprodaj hiš (vijolične pikice), Savinjsko območje, 2019



HIŠE

V savinjskih občinah je trg stanovanjskih hiš od leta 2015 do 2017 hitro rasel, v letih 2018 in 2019 pa je število realiziranih transakcij bolj ali manj stagniralo. Večjih razlik med posameznimi izbranimi občinami ni bilo zaznati.

PREGLEDNICA 37:

Povprečne cene in lastnosti prodanih hiš po izbranih občinah, Savinjsko območje, 2015 – 2019

OBČINA	KAZALNIK	2015	2016	2017	2018	2019
MO CELJE	Velikost vzorca	57	57	72	71	50
	Povprečna pogodbeni cena (€)	91.000	101.000	100.000	113.000	138.000
	Leto izgradnje (mediana)	1963	1968	1964	1965	1967
	Površina hiše (m ²)	144	159	153	159	200
	Površina zemljišča (m ²)	680	720	630	770	640
ŽALEC	Velikost vzorca	25	32	49	35	29
	Povprečna pogodbeni cena (€)	83.000	83.000	111.000	94.000	110.000
	Leto izgradnje (mediana)	1971	1973	1975	1983	1974
	Površina hiše (m ²)	156	162	159	158	192
	Površina zemljišča (m ²)	1000	970	850	970	880
MO VELENJE	Velikost vzorca	17	30	20	28	25
	Povprečna pogodbeni cena (€)	103.000	116.000	109.000	133.000	134.000
	Leto izgradnje (mediana)	1982	1976	1974	1978	1979
	Površina hiše (m ²)	182	185	175	200	204
	Površina zemljišča (m ²)	800	650	700	760	1060
SLOVENSKE KONJICE	Velikost vzorca	16	15	18	24	21
	Povprečna pogodbeni cena (€)	70.000	84.000	56.000	96.000	97.000
	Leto izgradnje (mediana)	1974	1971	1969	1980	1984
	Površina hiše (m ²)	146	184	142	180	180
	Površina zemljišča (m ²)	820	1520	890	1300	1300

Glede na tip hiše so samostojne hiše lani na Savinjskem območju predstavljale 90 odstotkov prodanih stanovanjskih hiš, po okoli 5 odstotkov pa prodaje dvojčkov in vrstnih hiš.

Najvišja raven cen hiš je v občini Celje. Tako kot cene stanovanj, so tudi cene hiš v Celju primerljive s cenami hiš v Mariboru. Cene primerljivih hiš v Velenju so zelo blizu celjskih, cene v Žalcu in Slovenskih Konjicah pa so od 15 do 25 odstotkov nižje.

Cene hiš s pripadajočim zemljiščem so se v zadnjih štirih letih v izbranih občinah zvišale še nekoliko bolj kot cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah, s tem da so cene v zadnjem letu povsod praktično nespremenjene oziroma so se rahlo znižale.

STANOVANJA

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

V celjski občini je v letih 2016 in 2017 število kupoprodaj stanovanj hitro naraščalo, nato se je leta 2018 ustavilo, v letu 2019 pa je število transakcij občutno upadlo.

Cene stanovanj v Celju so od leta 2015 postopoma naraščale. Povprečna cena rabljenega stanovanja v celjski občini je bila lani za 6 odstotkov višja kot leto prej in 26 odstotkov višja kot leta 2015.

Raven cen stanovanj v Celju je podobna kot v Mariboru, približno enaka pa je bila tudi rast cen v zadnjih štirih letih. Za razliko od Maribora, pa se cene stanovanj v Celju še niso povsem približale rekordnim iz cenovnega vrha leta 2008.

PREGLEDNICA 38:

Povprečne cene in lastnosti prodanih stanovanj po izbranih občinah, Savinjsko območje, 2015 – 2019

OBČINA	KAZALNIK	2015	2016	2017	2018	2019
MO CELJE	Velikost vzorca	244	297	327	320	275
	Povprečna cena (€/m ²)	1.050	1.130	1.140	1.240	1.320
	Leto izgradnje (mediana)	1971	1971	1969	1969	1972
	Uporabna površina (m ²)	52	54	51	53	56
MO VELENJE	Velikost vzorca	155	182	187	198	148
	Povprečna cena (€/m ²)	1.010	1.020	1.050	1.120	1.170
	Leto izgradnje (mediana)	1975	1976	1974	1974	1975
	Uporabna površina (m ²)	54	55	55	55	58
ŽALEC	Velikost vzorca	26	56	34	45	47
	Povprečna cena (€/m ²)	1.010	1.050	1.130	1.190	1.150
	Leto izgradnje (mediana)	1978	1975	1976	1977	1974
	Uporabna površina (m ²)	50	50	47	51	49
SLOVENSKE KONJICE	Velikost vzorca	27	26	37	35	41
	Povprečna cena (€/m ²)	980	1.010	980	970	1.170
	Leto izgradnje (mediana)	1980	1984	1985	1984	1983
	Uporabna površina (m ²)	57	56	53	55	55

Trendi prometa in cen stanovanj v večstanovanjskih stavbah so bili v ostalih savinjskih občinah v zadnjih štirih letih podobni kot v celjski, le da je bila rast cen nekoliko manjša. Cene stanovanj v Velenju, Žalcu in Slovenskih Konjicah so bile lani podobne in so bile v povprečju za nekaj več kot 10 odstotkov nižje kot v Celju.

Gorenjsko območje

Dobrih 60 odstotkov stanovanjskega fonda na Gorenjskem območju predstavljajo stanovanja v hišah, slabih 40 odstotkov pa stanovanja v večstanovanjskih stavbah.

Na Gorenjskem območju smo lani evidentirali 9 odstotkov vseh kupoprodaj stanovanj v večstanovanjskih stavbah in 8 odstotkov vseh kupoprodaj stanovanjskih hiš s pripadajočim zemljiščem.

Za Gorenjsko območje je značilna izrazita rast trga stanovanjskih nepremičnin v letih 2015 in 2016, nakar se je rast števila kupoprodaj stanovanj in hiš začela umirjati in v letu 2019 celo upadati. Lani je bilo to edino regionalno območje, v katerem smo zabeležili tako upad trgovanja s stanovanji (3 odstotke) kot upad trgovanja s hišami (9 odstotkov). V primerjavi z letom 2015 je bilo sicer leta 2019 število evidentiranih kupoprodaj stanovanj na Gorenjskem večje za 23 odstotkov, kupoprodaj hiš pa za 34 odstotkov.

Po naših ocenah so v obdobju od leta 2015 do 2019 cene stanovanj na Gorenjskem območju zrasle za skoraj 30 odstotkov, cene hiš pa okoli 25 odstotkov.

Do pravega razmaha gradnje tržnih stanovanj v zadnjih letih na Gorenjskem še ni prišlo. V Kranju, kjer je stanovanjski trg največji, zaenkrat večjih stanovanjskih projektov v gradnji ni in tudi ne kaže, da bi bili načrtovani. Na Gorenjskem je trenutno še največji stanovanjski projekt gradnja 110 tržnih stanovanj v Škofji Loki. V prihodnjih letih so sicer na različnih koncih Gorenjske, predvsem pa v občinah Bled, Kranjska Gora in Bohinj, pa tudi Kranj, načrtovani v glavnem manjši tržni stanovanjski projekti.

PREGLEDNICA 39:

Število evidentiranih kupoprodaj in velikosti vzorcev ter cene in lastnosti prodanih stanovanjskih nepremičnin, Gorenjsko območje, 2015 – 2019

VRSTA NEPREMIČNINE	2015	2016	2017	2018	2019
Stanovanja					
Evidentirano število	791	992	1.097	1.007	972
Velikost vzorca	482	626	627	555	577
Povprečna pogodbeni cena (€)	71.000	72.000	79.000	88.000	98.000
Povprečna cena (€/m ²)	1.450	1.460	1.550	1.750	1.860
Leto zgraditve (mediana)	1976	1974	1975	1974	1974
Povprečna uporabna površina (m ²)	49	49	51	50	53
Hiše					
Evidentirano število	380	458	524	556	508
Velikost vzorca	165	236	225	248	172
Povprečna pogodbeni cena (€)	140.000	141.000	156.000	174.000	155.000
Leto zgraditve (mediana)	1973	1972	1974	1972	1970
Povprečna površina hiše(m ²)	172	172	178	183	169
Povprečna površina zemljišča (m ²)	700	680	670	670	650

Opombi:

- »Evidentirano število« pove koliko kupoprodaj stanovanj oziroma stanovanjskih hiš smo za določeno leto evidentirali v Evidenci trga nepremičnin.
- »Velikost vzorca« pove koliko kupoprodaj stanovanj oziroma stanovanjskih hiš je bilo uporabljenih za tržne analize in izračun statističnih kazalnikov v poročilu.

Za analize trga in prikaz podatkov smo poleg Mestne občine Kranj izbrali še sedem občin, v katerih je bilo v preteklih petih 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.

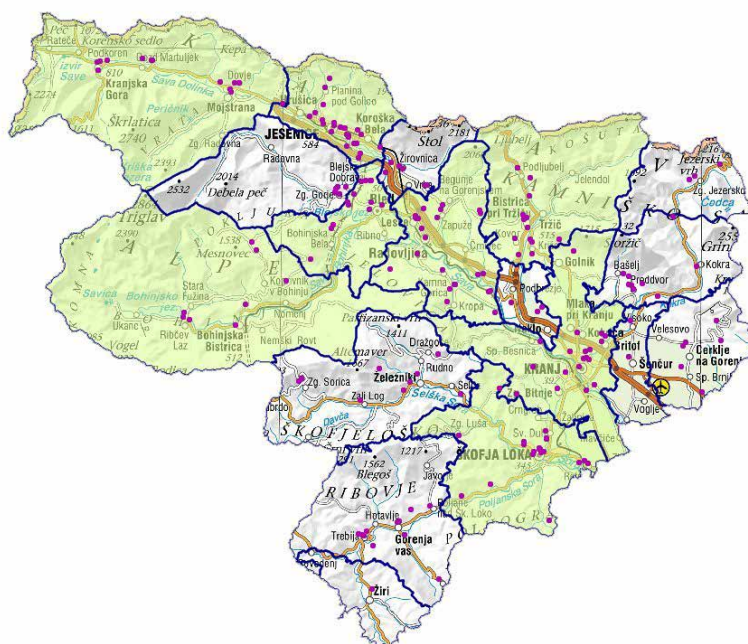
SLIKA 35:

Izbrane občine (obarvane) in
geografska razporeditev kupoprodaj
stanovanj (rdeče pikice), Gorenjsko
območje, 2019



SLIKA 36:

Izbrane občine (obarvane) in
geografska razporeditev kupoprodaj
hiš (vijolične pikice), Gorenjsko
območje, 2019



STANOVANJA

Razmeroma visoka rast stanovanjskega trga po letu 2015 je bila na Gorenjskem območju značilna za vse izbrane občine, razen kranjske in škofjeloške. V Kranju število kupoprodaj stanovanj postopoma upada že od leta 2017, kar gre pripisati predvsem pomanjkanju ponudbe. Iz istega razloga je lani opazno upadlo število realiziranih kupoprodaj stanovanj v »turističnih« občinah Kranjska Gora, Bled in Bohinj, medtem ko se je to na Jesenicah, v Radovljici, Tržiču in Škofji Loki opazno povečalo.

PREGLEDNICA 40:

Povprečne cene in lastnosti prodanih stanovanj po izbranih občinah, Gorenjsko območje, 2015 – 2019

OBČINA	KAZALNIK	2015	2016	2017	2018	2019
MO KRANJ	Velikost vzorca	190	241	213	206	201
	Povprečna cena (€/m ²)	1.550	1.610	1.690	1.830	2.020
	Leto izgradnje (mediana)	1975	1974	1972	1972	1974
	Uporabna površina (m ²)	50	50	52	54	53
JESENICE	Velikost vzorca	68	96	137	89	106
	Povprečna cena (€/m ²)	1.010	1.040	1.060	1.140	1.320
	Leto izgradnje (mediana)	1964	1966	1969	1963	1966
	Uporabna površina (m ²)	50	49	52	52	52
RADOVLJICA	Velikost vzorca	45	68	45	44	63
	Povprečna cena (€/m ²)	1.450	1.610	1.670	1.780	2.090
	Leto izgradnje (mediana)	1976	1978	1981	1975	1986
	Uporabna površina (m ²)	48	48	51	49	55
TRŽIČ	Velikost vzorca	34	68	51	37	54
	Povprečna cena (€/m ²)	1.180	1.080	1.230	1.260	1.330
	Leto izgradnje (mediana)	1968	1968	1967	1960	1960
	Uporabna površina (m ²)	45	52	50	46	52
ŠKOFJA LOKA	Velikost vzorca	55	55	54	44	51
	Povprečna cena (€/m ²)	1.550	1.620	1.660	1.800	2.030
	Leto izgradnje (mediana)	1978	1975	1977	1970	1980
	Uporabna površina (m ²)	49	50	52	48	55
KRANJSKA GORA	Velikost vzorca	31	24	55	59	45
	Povprečna cena (€/m ²)	2.000	2.200	2.400	2.650	2.500
	Leto izgradnje (mediana)	1980	1990	1991	1989	1988
	Uporabna površina (m ²)	42	38	45	43	52
BLED	Velikost vzorca	19	16	17	24	18
	Povprečna cena (€/m ²)	1.580	1.730	2.020	2.260	2.170
	Leto izgradnje (mediana)	1974	1978	1982	1980	1978
	Uporabna površina (m ²)	48	51	53	51	50
BOHINJ	Velikost vzorca	9	20	18	15	10
	Povprečna cena (€/m ²)	1.970	1.440	1.560	2.040	2.030
	Leto izgradnje (mediana)	1986	1982	1980	1985	1984
	Uporabna površina (m ²)	39	47	43	43	41

V vseh gorenjskih občinah oziroma njihovih največjih mestih so se v obdobju od leta 2015 do 2019 cene stanovanj močno povišale. Razen v Kranjski gori in na Bledu, so lani tudi dosegle rekordno vrednost. V Kranjski Gori in na Bledu so bile cene stanovanj tudi lani tradicionalno najvišje. Cene stanovanj v Kranju, Radovljici in Škofji Loki so se lani občutno zvišale in prvič v zgodovini je v teh občinah povprečna cena rabljenih stanovanj presegla 2.000 €/m². Prav tako so lani občutno zrasle cene stanovanj na Jesenicah in se povsem približale cenam v Tržiču. Cene stanovanj v tržički in jeseniški občini so bile sicer lani za okoli 35 odstotkov nižje kot v kranjski občini.

Hiše

Trendi prometa in cen hiš v izbranih gorenjskih občinah so bili v letu 2019 podobni kot za stanovanja, le da je bilo po občinah zmanjšanje števila transakcij za hiše nekoliko manjše kot za stanovanja, nekoliko manj pa so zrasle tudi njihove cene.

PREGLEDNICA 41:

Povprečne cene in lastnosti prodanih hiš po izbranih občinah, Gorenjsko območje, 2015 – 2019

OBČINA	KAZALNIK	2015	2016	2017	2018	2019
JESENICE	Velikost vzorca	23	10	20	20	24
	Povprečna pogodbeni cena (€)	99.000	103.000	106.000	112.000	123.000
	Leto izgradnje (mediana)	1972	1976	1964	1972	1959
	Površina hiše (m ²)	186	158	184	168	162
	Površina zemljišča (m ²)	770	730	860	790	760
RADOVLJICA	Velikost vzorca	19	28	32	30	20
	Povprečna pogodbeni cena (€)	161.000	131.000	148.000	154.000	146.000
	Leto izgradnje (mediana)	1970	1962	1975	1974	1968
	Površina hiše (m ²)	178	185	191	197	183
	Površina zemljišča (m ²)	600	790	630	640	650
ŠKOFJA LOKA	Velikost vzorca	10	16	22	22	18
	Povprečna pogodbeni cena (€)	129.000	109.000	159.000	160.000	173.000
	Leto izgradnje (mediana)	1972	1968	1968	1983	1982
	Površina hiše (m ²)	192	173	169	193	201
	Površina zemljišča (m ²)	470	510	630	640	500
MO KRANJ	Velikost vzorca	33	54	50	47	18
	Povprečna pogodbeni cena (€)	149.000	148.000	158.000	183.000	181.000
	Leto izgradnje (mediana)	1980	1970	1974	1969	1970
	Površina hiše (m ²)	191	184	195	203	174
	Površina zemljišča (m ²)	590	590	610	650	550
TRŽIČ	Velikost vzorca	11	18	10	17	13
	Povprečna pogodbeni cena (€)	131.000	105.000	109.000	144.000	122.000
	Leto izgradnje (mediana)	1990	1974	1964	1974	1968
	Površina hiše (m ²)	193	157	168	197	154
	Površina zemljišča (m ²)	800	600	590	680	680
KRANJSKA GORA	Velikost vzorca	5	17	7	13	11
	Povprečna pogodbeni cena (€)	186.000	154.000	191.000	260.000	239.000
	Leto izgradnje (mediana)	1900	1976	1972	1970	1975
	Površina hiše (m ²)	210	167	161	163	188
	Površina zemljišča (m ²)	1160	810	490	560	850
BLED	Velikost vzorca	11	16	18	19	9
	Povprečna pogodbeni cena (€)	174.000	255.000	301.000	325.000	238.000
	Leto izgradnje (mediana)	1972	1973	1972	1963	1950
	Površina hiše (m ²)	162	212	205	214	160
	Površina zemljišča (m ²)	800	630	790	800	580
BOHINJ	Velikost vzorca	12	16	10	16	8
	Povprečna pogodbeni cena (€)	159.000	173.000	202.000	215.000	195.000
	Leto izgradnje (mediana)	1964	1970	1975	1970	1973
	Površina hiše (m ²)	125	126	99	185	140
	Površina zemljišča (m ²)	850	850	700	750	700

V izbranih občinah so lani samostojne hiše predstavljale okoli 85 odstotkov prodanih stanovanjskih hiš, dvojčki 5 odstotkov in vrstne hiše 10 odstotkov.

Kot po navadi so bile cene hiš tudi lani najvišje v »turističnih« občinah Bled, Kranjska Gora in Bohinj, kjer se praviloma prodajajo za počitniški namen oziroma turistično oddajanje. Po pričakovanju so tudi lani najvišjo ceno med mesti dosegale hiše v Kranju. Cene primerljivih hiš v Škofji Loki, Radovljici in Trzinu so bile za 20 do 25 odstotkov cenejše, na Jesenicah pa za okoli 30 odstotkov.

Dolenjsko območje

Na Dolenjskem območju predstavljajo skoraj 80 odstotkov vseh stanovanjskih enot stanovanja v hišah, kar ga po deležu stanovanjskih hiš v primerjavi z deležem stanovanj v večstanovanjskih stavbah uvršča na drugo mesto med regionalnimi območji, za Pomurskim območjem. Lani smo na Dolenjskem območju evidentirali 4 odstotke vseh kupoprodaj stanovanj v večstanovanjskih stavbah in 9 odstotkov vseh kupoprodaj stanovanjskih hiš s pripadajočim zemljiščem.

V primerjavi z letom 2018 je bilo na Dolenjskem območju leta 2019 število evidentiranih kupoprodaj stanovanj večje za 11 odstotkov, kupoprodaj hiš pa za 25 odstotkov. V primerjavi z letom 2015 je bilo število evidentiranih kupoprodaj stanovanj večje za 28 odstotkov, hiš pa za 74 odstotkov, kar pomeni največjo rast trga stanovanjskih hiš v tem obdobju med vsemi regionalnimi območji.

Po naših ocenah so v obdobju od leta 2015 do 2019 cene stanovanj na Dolenjskem območju zrastle za 30 odstotkov, cene hiš pa le okoli 15 odstotkov. Rast cen stanovanj v tem obdobju je bila za Notranjskim območjem druga najvišja v državi.

Dolenjska je med območji, kjer stanovanjske hiše v primerjavi s stanovanji v večstanovanjskih stavbah najbolj prevladujejo, tradicija gradnje družinskih hiš v lastni režiji pa je zelo močna, zato je delež stanovanjske gradnje za trg razmeroma majhen. V zadnjih letih stanovanjska gradnja na Dolenjskem sicer ponovno oživlja. Obseg stanovanjske gradnje za trg se povečuje, investitorji pa so se v največji meri usmerili v gradnjo naselij samostojnih hiš ali dvojčkov. Večina teh je bila lani še v gradnji. Večje povpraševanje po stanovanjih v večstanovanjskih stavbah je le v Novem mestu, kjer je bilo lani nekaj takih stanovanj tudi dokončanih. Kljub dobri prodaji, pa načrtov za nove, večje večstanovanjske projekte ni bilo zaslediti.

PREGLEDNICA 42:

Število evidentiranih kupoprodaj in velikosti vzorcev ter cene in lastnosti prodanih stanovanjskih nepremičnin, Dolenjsko območje, 2015 – 2019

VRSTA NEPREMIČNINE	2015	2016	2017	2018	2019
Stanovanja					
Evidentirano število	359	371	475	413	458
Velikost vzorca	233	263	340	281	310
Povprečna pogodbeni cena (€)	53.000	56.000	57.000	65.000	69.000
Povprečna cena (€/m ²)	1.060	1.100	1.180	1.280	1.380
Leto zgraditve (mediana)	1977	1976	1977	1978	1975
Povprečna uporabna površina (m ²)	50	51	49	51	50
Hiše					
Evidentirano število	312	415	417	436	544
Velikost vzorca	148	234	222	227	272
Povprečna pogodbeni cena (€)	68.000	68.000	75.000	80.000	85.000
Leto zgraditve (mediana)	1973	1975	1976	1978	1974
Povprečna površina hiše (m ²)	133	148	152	154	165
Povprečna površina zemljišča (m ²)	1170	1320	1270	1190	1110

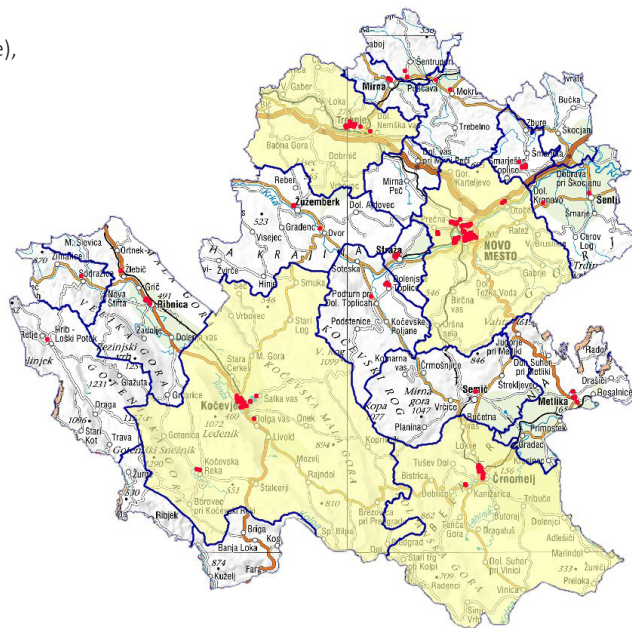
Opombl:

- »Evidentirano število« pove koliko kupoprodaj stanovanj oziroma stanovanjskih hiš smo za določeno leto evidentirali v Evidenci trga nepremičnin.
- »Velikost vzorca« pove koliko kupoprodaj stanovanj oziroma stanovanjskih hiš je bilo uporabljenih za tržne analize in izračun statističnih kazalnikov v poročilu.

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 petih letih realizirano največje število kupoprodaj stanovanj in hiš. Z izjemo vzorcev za kupoprodaje stanovanj v Novem mestu so vzorci premajhni, da bi omogočali več kot le grobe ocene ravni in trendov cen.

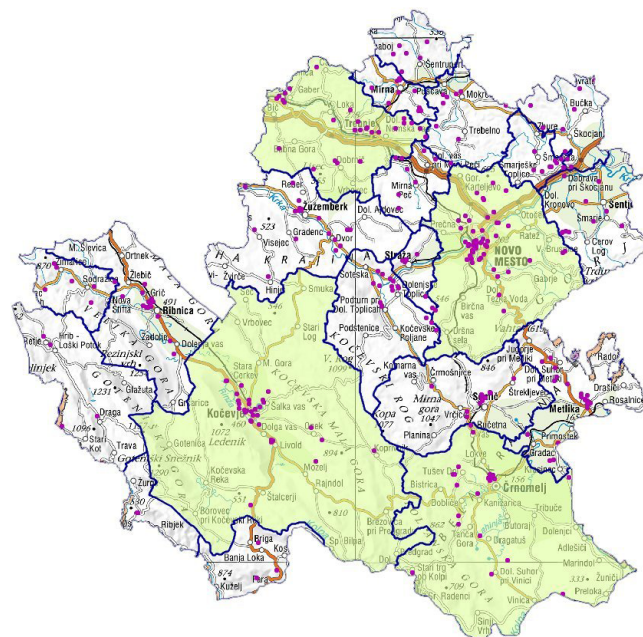
SLIKA 37:

Izbrane občine (obarvane) in geografska
razporeditev kupoprodaj stanovanj (rdeče pikice),
Dolenjsko območje, 2019



SLIKA 38:

Izbrane občine (obarvane) in geografska
razporeditev kupoprodaj hiš (vijolične pikice),
Dolenjsko območje, 2019



STANOVANJA

V občini Novo mesto je bila od leta 2015, kljub občutnemu upadu števila transakcij v letu 2018, prisotna ena najmočnejših rasti stanovanjskega trga v državi. Hkrati so rasle tudi cene stanovanj, tako da je povprečna cena rabljenega stanovanja leta 2019 dosegla rekordno vrednost in bila v primerjavi z letom 2015 višja za 31 odstotkov.

PREGLEDNICA 43:

Povprečne cene in lastnosti prodanih stanovanj po izbranih občinah, Dolenjsko območje, 2015 – 2019

OBČINA	KAZALNIK	2015	2016	2017	2018	2019
MO NOVO MESTO	Velikost vzorca	108	121	156	134	155
	Povprečna cena (€/m ²)	1.240	1.270	1.380	1.510	1.630
	Leto izgradnje (mediana)	1978	1976	1978	1978	1975
	Uporabna površina (m ²)	47	53	50	54	50
KOČEVJE	Velikost vzorca	28	34	41	38	44
	Povprečna cena (€/m ²)	950	880	930	960	1.040
	Leto izgradnje (mediana)	1966	1966	1967	1964	1966
	Uporabna površina (m ²)	50	48	48	47	49
ČRNOMELJ	Velikost vzorca	27	23	39	25	29
	Povprečna cena (€/m ²)	690	750	850	790	940
	Leto izgradnje (mediana)	1975	1970	1973	1970	1973
	Uporabna površina (m ²)	56	46	49	46	49
TREBNJE	Velikost vzorca	22	28	34	19	18
	Povprečna cena (€/m ²)	1.140	1.190	1.270	1.590	1.630
	Leto izgradnje (mediana)	1992	1982	1978	1995	1996
	Uporabna površina (m ²)	57	52	49	54	58

Tudi cene stanovanj v Trebnjem so v zadnjem letu dosegle rekordno vrednost, cene primerljivih stanovanj pa so se še približale novomeškim. Na račun velike rasti cen v zadnjem letu so bile rekordne tudi cene stanovanj v Črnomlju, kjer so sicer med najnižjimi v državi in so bile lani še vedno za okoli 40 odstotkov nižje kot v Novem mestu. V Kočevju, kjer cene stanovanj rastejo še najpočasneje med dolenjskimi občinami, so bile od novomeških nižje za okoli 35 odstotkov.

Hiše

V izbranih občinah se je število kupoprodaj stanovanjskih hiš s pripadajočim zemljiščem močno povečalo v letih 2016 in 2017. Kot v večini ostalih delov države, se je leta 2018 trgovanje s stanovanjskimi hišami tudi tu umirilo, leta 2019 pa ponovno dobilo večji zalet. Cene hiš so v vseh dolenjskih občinah poskočile predvsem v zadnjem letu. V primerjavi z letom 2015 so se cene hiš v vseh izbranih občinah zvišale bistveno manj kot cene stanovanj.

PREGLEDNICA 44:

Povprečne cene in lastnosti prodanih hiš po izbranih občinah, Dolenjsko območje, 2015- 2019

OBČINA	KAZALNIK	2015	2016	2017	2018	2019
MO NOVO MESTO	Velikost vzorca	38	44	60	61	51
	Povprečna pogodbeni cena (€)	87.000	92.000	105.000	110.000	135.000
	Leto izgradnje (mediana)	1974	1979	1975	1973	1975
	Površina hiše (m ²)	131	152	183	160	200
	Površina zemljišča (m ²)	1200	1100	1130	850	820
KOČEVJE	Velikost vzorca	8	20	16	19	31
	Povprečna pogodbeni cena (€)	63.000	83.000	76.000	72.000	87.000
	Leto izgradnje (mediana)	1958	1976	1956	1970	1973
	Površina hiše (m ²)	134	166	168	145	167
	Površina zemljišča (m ²)	580	1230	760	860	800
TREBNJE	Velikost vzorca	15	23	27	21	29
	Povprečna pogodbeni cena (€)	64.000	71.000	70.000	81.000	82.000
	Leto izgradnje (mediana)	1981	1975	1978	1987	1975
	Površina hiše (m ²)	115	130	132	135	151
	Površina zemljišča (m ²)	1210	1330	1350	1330	1190
ČRNOMELJ	Velikost vzorca	14	26	27	23	18
	Povprečna pogodbeni cena (€)	60.000	51.000	61.000	49.000	59.000
	Leto izgradnje (mediana)	1972	1973	1974	1968	1974
	Površina hiše (m ²)	164	143	163	143	168
	Površina zemljišča (m ²)	1120	1630	1280	1220	1220

V izbranih občinah so lani samostojne hiše predstavljale 94 odstotkov prodanih stanovanjskih hiš, dvojčki 2 odstotka in vrstne hiše 4 odstotke.

Daleč najvišja je raven cen hiš v občini Novo mesto. Lani je povprečna cena hiše s pripadajočim zemljiščem v novomeški občini dosegla zgodovinsko visokih 135.000 evrov, pri čemer pa je treba upoštevati, da je bila tudi povprečna površina prodane hiše (200 m²) rekordno velika.

Ob upoštevanju velikostne in starostne sestave prodanih hiš so bile lani primerljive hiše v občinah Trebnje in Kočevje za okoli 20 odstotkov cenejše kot v novomeški občini, v občini Črnomelj pa skoraj za polovico.

Goriško območje

Na Goriškem območju približno 30 odstotkov vseh stanovanjskih enot predstavljajo stanovanja v večstanovanjskih stavbah in 70 odstotkov v stanovanjskih hišah s pripadajočim zemljiščem. Lani smo tu evidentirali 4 odstotke vseh kupoprodaj stanovanj in 6 odstotkov vseh kupoprodaj stanovanjskih hiš.

Število evidentiranih kupoprodaj stanovanj na Goriškem območju je bilo leta 2019 v primerjavi z letom 2018 večje za 11 odstotkov, hiš pa za 12 odstotkov. V primerjavi z letom 2015 je bilo število evidentiranih kupoprodaj stanovanj večje za 35 odstotkov, hiš pa za 56 odstotkov.

Po naših ocenah so se v obdobju od leta 2015 do 2019 cene stanovanj na Goriškem območju zvišale za 15 do 20 odstotkov, cene hiš pa za okoli 15 odstotkov.

Na Goriškem območju večje ponudbe novih stanovanjskih enot še ni. Trenutno je edini večji projekt gradnja 73 stanovanj v Novi Gorici, ki naj bi bila dokončana leta 2021.

PREGLEDNICA 45:

Število evidentiranih kupoprodaj in velikosti vzorcev ter cene in lastnosti prodanih stanovanjskih nepremičnin, Goriško območje, 2015 – 2019

VRSTA NEPREMIČNINE	2015	2016	2017	2018	2019
Stanovanja					
Evidentirano število	292	330	401	355	394
Velikost vzorca	194	203	239	192	247
Povprečna pogodbeni cena (€)	66.000	67.000	71.000	76.000	76.000
Povprečna cena (€/m ²)	1.280	1.220	1.360	1.410	1.500
Leto zgraditve (mediana)	1976	1974	1974	1975	1974
Povprečna uporabna površina (m ²)	51	55	52	54	51
Hiše					
Evidentirano število	254	329	423	353	396
Velikost vzorca	120	155	176	144	168
Povprečna pogodbeni cena (€)	77.000	81.000	84.000	82.000	87.000
Leto zgraditve (mediana)	1946	1946	1943	1922	1930
Povprečna površina hiše (m ²)	140	146	145	151	159
Povprečna površina zemljišča (m ²)	560	720	790	670	620

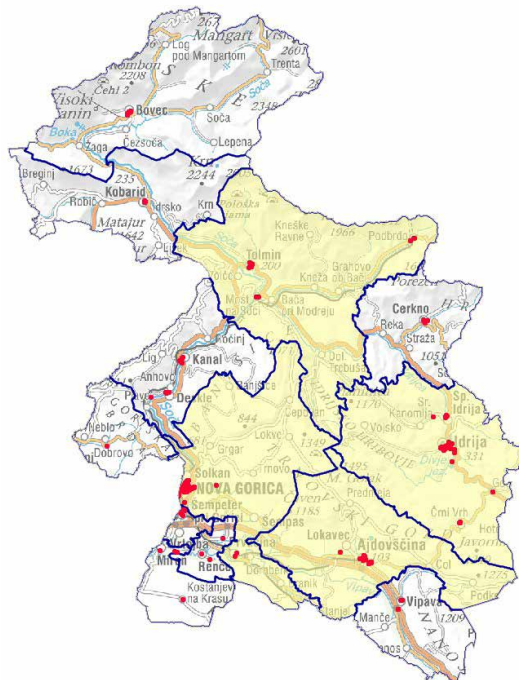
Opombi:

- »Evidentirano število« pove koliko kupoprodaj stanovanj oziroma stanovanjskih hiš smo za določeno leto evidentirali v Evidenci trga nepremičnin.
- »Velikost vzorca« pove koliko kupoprodaj stanovanj oziroma stanovanjskih hiš je bilo uporabljenih za tržne analize in izračun statističnih kazalnikov v poročilu.

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

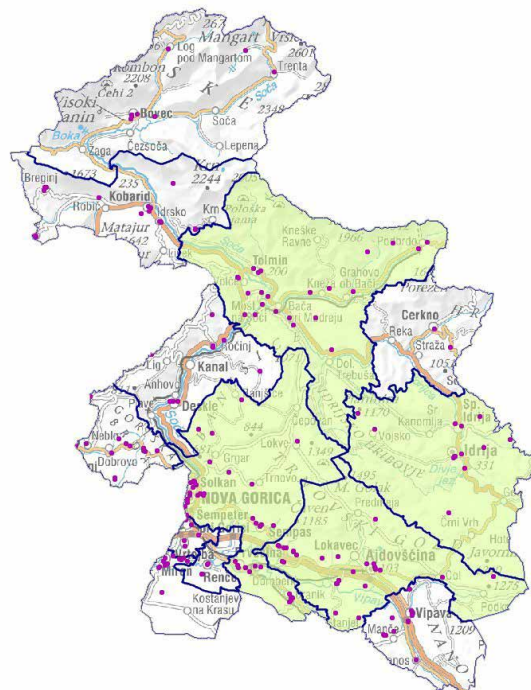
SLIKA 39:

Izbrane občine (obarvane) in geografska razporeditev kupoprodaj stanovanj (rdeče pikice), Goriško območje, 2019



SLIKA 40:

Izbrane občine (obarvane) in geografska razporeditev kupoprodaj hiš (vijolične pikice), Goriško območje, 2019



STANOVANJA

Posebnost goriških občin je, da so cene stanovanj, za razliko od ostalih delov države, dosegle dno šele leta 2016, ne glede na oživitev trga po letu 2014. Posledično je bila rast cen stanovanj v obdobju od leta 2015 do 2019 med najmanjšimi med vsemi regionalnimi območji, cene stanovanj pa nikjer še niso dosegle rekordnih vrednosti.

PREGLEDNICA 46:

Povprečne cene in lastnosti prodanih stanovanj po izbranih občinah, Goriško območje, 2015 – 2019

OBČINA	KAZALNIK	2015	2016	2017	2018	2019
MO NOVA GORICA	Velikost vzorca	91	91	117	76	96
	Povprečna cena (€/m ²)	1.480	1.400	1.560	1.620	1.800
	Leto izgradnje (mediana)	1975	1973	1975	1975	1972
	Uporabna površina (m ²)	52	58	54	56	54
IDRIJA	Velikost vzorca	24	38	25	28	44
	Povprečna cena (€/m ²)	1.000	950	1.020	1.120	1.010
	Leto izgradnje (mediana)	1973	1970	1971	1970	1966
	Uporabna površina (m ²)	48	52	49	52	48
AJDOVŠČINA	Velikost vzorca	29	23	44	33	35
	Povprečna cena (€/m ²)	1.180	1.180	1.260	1.470	1.560
	Leto izgradnje (mediana)	1978	1976	1974	1978	1978
	Uporabna površina (m ²)	48	51	49	50	49
TOLMIN	Velikost vzorca	16	18	12	13	18
	Povprečna cena (€/m ²)	1.120	950	1.070	1.030	1.150
	Leto izgradnje (mediana)	1976	1981	1956	1976	1978
	Uporabna površina (m ²)	54	47	53	54	54

V novogoriški občini so cene stanovanj začele rasti šele v letu 2017. V primerjavi z letom 2015 so bile, predvsem na račun 11-odstotne rasti cen rabljenih stanovanj v zadnjem letu, leta 2019 višje za 22 odstotkov in še daleč od cenovnega vrha leta 2008, ko so se v povprečju gibale okoli 2.000 €/m².

Lani so bile cene stanovanj v občini Ajdovščina za 10 do 15 odstotkov nižje kot novogoriške. V občini Tolmin, kjer so se v letu 2019 zvišale največ, so bile nižje za okoli 35 odstotkov, v idrijski občini pa okoli 45 odstotkov.

HIŠE

Raven cen hiš na Novogoriškem območju je daleč najvišja v Novi Gorici, kjer je tudi fond hiš v povprečju najmlajši. V zadnjih letih je bil za Novo Gorico značilen izrazit upad trgovanja s hišami v letu 2018 in ponovna oživitev v letu 2019. Tudi cene hiš so se začele zviševati šele leta 2017, ko so po naši oceni, glede na starostno in velikostno strukturo prodanih hiš, tudi najbolj zrasle, medtem ko so v zadnjih dveh letih bolj ali manj stagnirale.

PREGLEDNICA 47:

Povprečne cene in lastnosti prodanih hiš po izbranih občinah, Goriško območje, 2015 – 2019

OBČINA	KAZALNIK	2015	2016	2017	2018	2019
MO NOVA GORICA	Velikost vzorca	30	34	39	21	41
	Povprečna pogodbeni cena (€)	105.000	94.000	108.000	101.000	124.000
	Leto izgradnje (mediana)	1952	1922	1964	1957	1957
	Površina hiše (m ²)	139	147	146	143	182
	Površina zemljišča (m ²)	500	810	800	590	720
AJDOVŠČINA	Velikost vzorca	19	36	30	25	27
	Povprečna pogodbeni cena (€)	67.000	89.000	75.000	77.000	74.000
	Leto izgradnje (mediana)	1873	1962	1946	1900	1900
	Površina hiše (m ²)	136	139	149	158	165
	Površina zemljišča (m ²)	400	480	680	620	700
TOLMIN	Velikost vzorca	16	22	19	19	23
	Povprečna pogodbeni cena (€)	60.000	51.000	62.000	45.000	74.000
	Leto izgradnje (mediana)	1928	1924	1963	1918	1970
	Površina hiše (m ²)	128	142	125	112	150
	Površina zemljišča (m ²)	570	460	770	790	690
IDRIJA	Velikost vzorca	9	11	10	9	12
	Povprečna pogodbeni cena (€)	49.000	62.000	86.000	67.000	58.000
	Leto izgradnje (mediana)	1926	1963	1975	1885	1964
	Površina hiše (m ²)	134	152	177	145	140
	Površina zemljišča (m ²)	780	1160	1430	890	760

V izbranih občinah so lani samostojne hiše predstavljale 63 odstotkov vseh prodanih stanovanjskih hiš, vrstne hiše 30 odstotkov in dvojčki 7 odstotkov.

Na Novogoriškem območju je, podobno kot na Krasu, v zadnjih letih vse več prodaj zelo starih, razmeroma poceni hiš, ki jih je potrebno obnoviti in se praviloma kupujejo kot vikendi. Zato so, glede na povprečno starost prodanih hiš, v teh občinah prisotna izrazita nihanja povprečnih cen hiš med posameznimi leti, tako da njihove cene med seboj niso neposredno primerljive.

Posavsko območje

Blizu 70 odstotkov stanovanjskega fonda na Posavskem območju predstavljajo stanovanjske hiše in dobrih 30 odstotkov stanovanja v večstanovanjskih stavbah. Lani smo tu evidentirali 6 odstotkov vseh kupoprodaj stanovanjskih hiš v državi in 4 odstotke vseh kupoprodaj stanovanj v večstanovanjskih stavbah.

V primerjavi z letom 2018 je bilo na Posavskem območju leta 2019 število evidentiranih kupoprodaj stanovanj večje za 5 odstotkov, kupoprodaj hiš pa se je za 4 odstotke zmanjšalo. V primerjavi z letom 2015 je bilo število evidentiranih kupoprodaj stanovanj večje za 11 odstotkov, hiš pa za 30 odstotkov.

Po naših ocenah so v obdobju od leta 2015 do 2019 cene stanovanj na Posavskem območju zrastle za okoli 20 odstotkov, cene hiš pa potem, ko so začele opazneje naraščati šele v letu 2018, od 10 do 15 odstotkov.

Stanje novogradenj na Posavskem območju je podobno kot na Dolenjskem. V spodnjem Posavju stanovanjska gradbena dejavnost v zadnjih dveh letih oživlja predvsem na račun daleč prevladujoče gradnje družinskih hiš v lastni režiji, vse več pa je tudi gradnje hiš za prodajo na trgu. V Brežicah je bilo lani v gradnji tudi nekaj večstanovanjskih objektov, ki bodo dokončani letos. V Zasavju glede stanovanjskih novogradenj zaenkrat vlada mrtvilo.

PREGLEDNICA 48:

Število evidentiranih kupoprodaj in velikosti vzorcev ter cene in lastnosti prodanih stanovanjskih nepremičnin, Posavsko območje, 2015 – 2019

VRSTA NEPREMIČNINE	2015	2016	2017	2018	2019
Stanovanja					
Evidentirano število	402	413	457	425	445
Velikost vzorca	250	299	328	307	310
Povprečna pogodbeni cena (€)	38.000	39.000	41.000	45.000	49.000
Povprečna cena (€/m ²)	760	770	820	900	920
Leto zgraditve (mediana)	1965	1970	1972	1973	1970
Povprečna uporabna površina (m ²)	50	50	51	50	53
Hiše					
Evidentirano število	279	307	425	380	364
Velikost vzorca	111	134	217	167	150
Povprečna pogodbeni cena (€)	61.000	57.000	58.000	64.000	73.000
Leto zgraditve (mediana)	1972	1972	1972	1970	1975
Povprečna površina hiše (m ²)	156	138	141	162	169
Povprečna površina zemljišča (m ²)	1120	1120	1310	1300	1220

Opombi:

- »Evidentirano število« pove koliko kupoprodaj stanovanj oziroma stanovanjskih hiš smo za določeno leto evidentirali v Evidenci trga nepremičnin.
- »Velikost vzorca« pove koliko kupoprodaj stanovanj oziroma stanovanjskih hiš je bilo uporabljenih za tržne analize in izračun statističnih kazalnikov v poročilu.

Za analize trga in prikaz podatkov na Posavskem območju smo izbrali tri zasavske občine in tri spodnjesavske občine, v katerih je bilo v preteklih petih 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 41:

Izbrane občine (obarvane) in geografska razporeditev kupoprodaj stanovanj (rdeče pikice), Posavsko območje, 2019



SLIKA 42:

Izbrane občine (obarvane) in geografska razporeditev kupoprodaj hiš (vijolične pikice), Posavsko območje, 2019



STANOVANJA

Posavsko območje skupaj s Pomurskim velja za regionalno območje, kjer so cene stanovanj v povprečju najnižje v državi. Eden od vzrokov za nizke cene stanovanj na Posavskem območju je tudi razmeroma star stanovanjski fond v Zasavju.

Tako kot v večini države smo bili tudi v posavskih občinah na splošno priča rasti števila kupoprodaj stanovanj v letih 2016 in 2017, upadu trgovanja v letu 2018, ko so se sicer cene stanovanj zvišale največ, in ponovni rasti števila transakcij in cen lansko leto.

PREGLEDNICA 49:

Povprečne cene in lastnosti prodanih stanovanj
po izbranih občinah, Posavsko območje,
2015 – 2019

OBČINA	KAZALNIK	2015	2016	2017	2018	2019
TRBOVLJE	Velikost vzorca	84	90	99	93	101
	Povprečna cena (€/m ²)	710	660	750	810	820
	Leto izgradnje (mediana)	1962	1962	1965	1966	1962
	Uporabna površina (m ²)	51	46	52	48	53
ZAGORJE OB SAVI	Velikost vzorca	50	42	45	37	43
	Povprečna cena (€/m ²)	690	850	860	1.060	1.050
	Leto izgradnje (mediana)	1960	1972	1969	1976	1968
	Uporabna površina (m ²)	52	54	50	53	52
BREŽICE	Velikost vzorca	32	48	46	46	42
	Povprečna cena (€/m ²)	910	950	1.010	1.030	1.160
	Leto izgradnje (mediana)	1961	1971	1964	1970	1977
	Uporabna površina (m ²)	45	50	51	56	58
KRŠKO	Velikost vzorca	32	43	51	43	42
	Povprečna cena (€/m ²)	870	870	860	950	990
	Leto izgradnje (mediana)	1978	1978	1978	1980	1979
	Uporabna površina (m ²)	53	55	52	50	56
HRASTNIK	Velikost vzorca	18	31	38	36	40
	Povprečna cena (€/m ²)	670	590	620	680	660
	Leto izgradnje (mediana)	1962	1967	1961	1966	1962
	Uporabna površina (m ²)	48	56	48	44	46
SEVNICA	Velikost vzorca	24	34	29	37	24
	Povprečna cena (€/m ²)	790	760	840	990	990
	Leto izgradnje (mediana)	1976	1975	1977	1976	1976
	Uporabna površina (m ²)	54	45	48	47	52

Ob upoštevanju sprememb v starostni in velikostni strukturi prodanih stanovanj razlike v rasti cen stanovanj med posavskimi občinami v zadnjih letih niso bile velike. Najvišje cene so lani dosegala stanovanja v Brežicah, cene stanovanj v Zagorju ob Savi so bile za skoraj 10 odstotkov nižje, s tem da so se prodajala v povprečju okoli 10 let starejša stanovanja kot v Brežicah. V Sevnici in Krškem so bila stanovanja okoli 15 odstotkov cenejša kot v Brežicah. Najnižje pa so bile cene stanovanj v Trbovljah in Hrastniku, kjer so bile za okoli 30 oziroma 45 odstotkov nižje kot v Brežicah.

Hiše

Tako kot cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah so tudi cene stanovanjskih hiš v posavskih občinah med najnižjimi v državi. Pripadajoča zemljišča prodanih hiš na Posavskem območju so v povprečju, predvsem na račun spodnjosavskih občin, tradicionalno druga največja, takoj za Pomurskim območjem.

PREGLEDNICA 50:

Povprečne cene in lastnosti prodanih hiš po izbranih občinah,
Posavsko območje, 2015- 2019

OBČINA	KAZALNIK	2015	2016	2017	2018	2019
BREŽICE	Velikost vzorca	39	47	71	56	53
	Povprečna pogodbeni cena (€)	61.000	56.000	54.000	57.000	65.000
	Leto izgradnje (mediana)	1978	1980	1979	1980	1980
	Površina hiše (m ²)	148	117	127	134	145
	Površina zemljišča (m ²)	1010	1190	1380	1180	1380
KRŠKO	Velikost vzorca	24	26	47	34	31
	Povprečna pogodbeni cena (€)	58.000	66.000	59.000	67.000	82.000
	Leto izgradnje (mediana)	1968	1973	1973	1964	1970
	Površina hiše (m ²)	145	164	141	172	181
	Površina zemljišča (m ²)	1560	1020	1450	1560	1250
ZAGORJE OB SAVI	Velikost vzorca	15	9	18	18	20
	Povprečna pogodbeni cena (€)	72.000	50.000	78.000	80.000	73.000
	Leto izgradnje (mediana)	1975	1955	1970	1965	1978
	Površina hiše (m ²)	172	136	195	209	181
	Površina zemljišča (m ²)	760	750	930	880	1080
SEVNICA	Velikost vzorca	14	22	33	34	16
	Povprečna pogodbeni cena (€)	55.000	54.000	47.000	64.000	78.000
	Leto izgradnje (mediana)	1970	1969	1970	1968	1978
	Površina hiše (m ²)	166	128	131	176	169
	Površina zemljišča (m ²)	1370	1630	1610	1490	1790
TRBOVLJE	Velikost vzorca	10	6	19	4	15
	Povprečna pogodbeni cena (€)	64.000	51.000	74.000	83.000	76.000
	Leto izgradnje (mediana)	1968	1966	1950	1961	1965
	Površina hiše (m ²)	166	139	182	224	191
	Površina zemljišča (m ²)	810	270	800	630	550
HRASTNIK	Velikost vzorca	6	13	14	9	11
	Povprečna pogodbeni cena (€)	64.000	59.000	48.000	58.000	73.000
	Leto izgradnje (mediana)	1968	1969	1958	1963	1971
	Površina hiše (m ²)	175	177	119	156	192
	Površina zemljišča (m ²)	1100	680	790	1000	900

V izbranih občinah so lani samostojne hiše predstavljale 92 odstotkov prodanih stanovanjskih hiš, vrstne hiše 5 odstotkov in dvojčki 3 odstotke.

Lani so bile hiše v zasavskih občinah v povprečju za okoli 15 odstotkov cenejše kot v občinah Sevnica, Brežice in Krško. Stanovanjske hiše v spodnjosavskih občinah dosegajo nekoliko višje cene kot v zasavskih, ker se v Zasavju v povprečju prodajajo nekoliko starejše in manjše hiše, z manjšim pripadajočim zemljiščem.

Pomursko območje

Na Pomurskem območju skoraj 85 odstotkov fonda stanovanjskih enot predstavljajo stanovanjske hiše, kar pomeni največji delež stanovanjskih hiš oziroma najmanjši delež stanovanj v večstanovanjskih stavbah med vsemi regionalnimi območji.

Leta 2019 smo na Prekmurskem območju evidentirali 8 odstotkov vseh kupoprodaj stanovanjskih hiš in 3 odstotke kupoprodaj stanovanj v večstanovanjskih stavbah.

V primerjavi z letom 2018 se je leta 2019 na Prekmurskem območju število evidentiranih kupoprodaj stanovanjskih hiš povečalo za 8 odstotkov, stanovanj pa za 16 odstotkov. V primerjavi z letom 2015 se je tako število evidentiranih kupoprodaj stanovanjskih hiš kot stanovanj povečalo za približno polovico. Povečanje števila transakcij s stanovanjskimi hišami je bilo po letu 2015 na Prekmurskem območju daleč največje med vsemi regionalnimi območji.

Po naših ocenah so v obdobju od leta 2015 do 2019 cene stanovanj na Pomurskem območju zrasle od 20 do 25 odstotkov, cene stanovanjskih hiš pa za okoli 30 odstotkov, kar je bila med vsemi regionalnimi območji najvišja rast cen hiš.

Tudi v Pomurju je v zadnjih letih oživila novogradnja stanovanjskih nepremičnin za prodajo na trgu. Poleg razpršenih gradenj hiš, so se v Murski Soboti in Gornji Radgoni ter zdraviliških Moravskih toplicah in Radencih začela graditi tudi stanovanja v večstanovanjskih stavbah oziroma apartmaji. V gradnji je tudi novo blokovsko naselje v Njivercah pri Kidričevem.

V Murski Soboti je bilo lani dokončanih in takoj prodanih 44 novih stanovanj po ceni z DDV okoli 1.800 €/m². V Gornji Radgoni so bila prodana še zadnja stanovanja na Tratah, ki so bila dokončana leta 2017. Povprečna cena z DDV je bila okoli 1.700 €/m². Na isti lokaciji je v gradnji še 30 stanovanj, ki naj bi bila dokončana letos.

PREGLEDNICA 51:

Število evidentiranih kupoprodaj in velikosti vzorcev ter cene in lastnosti prodanih stanovanjskih nepremičnin, Pomursko območje, 2015 – 2019

VRSTA NEPREMIČNINE	2015	2016	2017	2018	2019
Stanovanja					
Evidentirano število	199	219	244	255	297
Velikost vzorca	135	144	155	160	170
Povprečna pogodbeni cena (€)	39.000	42.000	43.000	46.000	51.000
Povprečna cena (€/m ²)	790	820	880	900	960
Leto zgraditve (mediana)	1976	1975	1976	1976	1976
Povprečna uporabna površina (m ²)	49	52	49	51	53
Hiše					
Evidentirano število	351	379	502	489	527
Velikost vzorca	181	185	206	213	223
Povprečna pogodbeni cena (€)	49.000	51.000	60.000	60.000	63.000
Leto zgraditve (mediana)	1965	1970	1972	1969	1971
Povprečna površina hiše (m ²)	127	128	155	136	136
Povprečna površina zemljišča (m ²)	1440	1470	1370	1380	1500

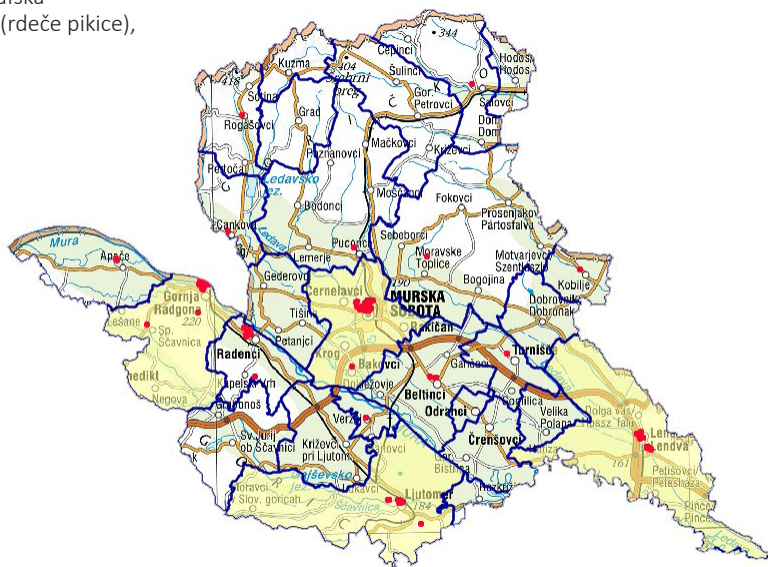
Opombi:

- »Evidentirano število« pove koliko kupoprodaj stanovanj oziroma stanovanjskih hiš smo za določeno leto evidentirali v Evidenci trga nepremičnin.
- »Velikost vzorca« pove koliko kupoprodaj stanovanj oziroma stanovanjskih hiš je bilo uporabljenih za tržne analize in izračun statističnih kazalnikov v poročilu.

Za analize trga in prikaz podatkov za Pomursko območje smo poleg občine Murska Sobota, kjer je stanovanjski fond največji, izbrali še tri občine, v katerih je bilo v preteklih petih 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.

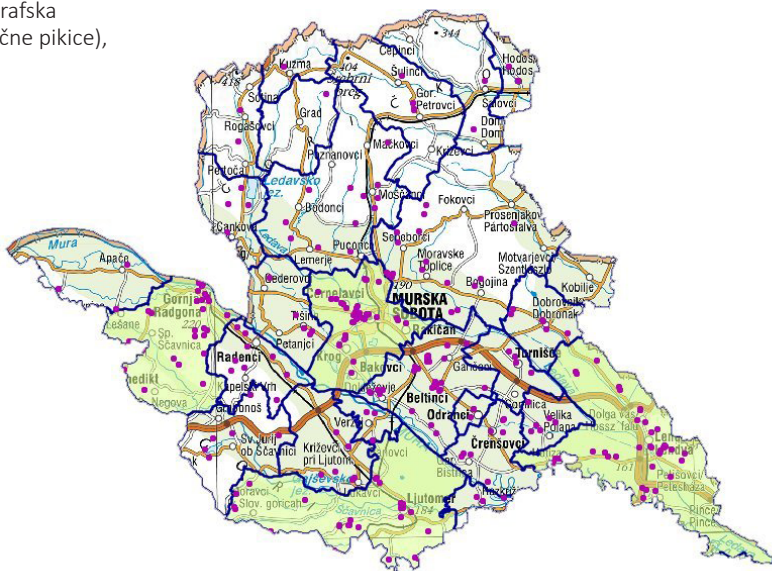
SLIKA 43:

Izbrane občine (obarvane) in geografska razporeditev kupoprodaj stanovanj (rdeče pikice), Pomursko območje, 2019



SLIKA 44:

Izbrane občine (obarvane) in geografska razporeditev kupoprodaj hiš (vijolične pikice), Pomursko območje, 2019



STANOVANJA

V občinah na Pomurskem območju, ki velja za regionalno območje z najnižjimi cenami nepremičnin na splošno, so ob Posavskem območju v povprečju najnižje tudi cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah.

Za pomurske občine je bila po letu 2015 značilna stalna rast števila kupoprodaj stanovanj. Leta 2018 je bilo na splošno zaznati rahlo umirjanje rasti trgovanja, leta 2019 pa je bila rast števila transakcij celo največja v zadnjih štirih letih.

PREGLEDNICA 52:

Povprečne cene in lastnosti prodanih stanovanj po izbranih občinah, Pomursko območje, 2015 – 2019

OBČINA	KAZALNIK	2015	2016	2017	2018	2019
MO MURSKA SOBOTA	Velikost vzorca	67	61	73	74	79
	Povprečna cena (€/m ²)	880	900	930	990	1.050
	Leto izgradnje (mediana)	1976	1975	1976	1977	1976
	Uporabna površina (m ²)	48	53	47	47	51
GORNJA RADGONA	Velikost vzorca	12	17	27	28	22
	Povprečna cena (€/m ²)	790	760	860	990	1.080
	Leto izgradnje (mediana)	1979	1978	1980	1982	1982
	Uporabna površina (m ²)	52	46	51	52	50
LENDAVA	Velikost vzorca	15	18	16	17	25
	Povprečna cena (€/m ²)	590	640	780	690	770
	Leto izgradnje (mediana)	1968	1976	1978	1976	1976
	Uporabna površina (m ²)	48	54	49	61	58
LJUTOMER	Velikost vzorca	17	20	14	16	16
	Povprečna cena (€/m ²)	770	860	910	900	940
	Leto izgradnje (mediana)	1983	1976	1966	1972	1974
	Uporabna površina (m ²)	53	53	54	55	52

Največji stanovanjski trg na tem območju predstavlja Murska Sobota, kjer je sicer razmeroma majhen fond stanovanj v večstanovanjskih stavbah še največji. Praviloma je na Pomurskem območju tudi raven cen stanovanj najvišja v Murski Soboti. Povprečna cena stanovanja v občini Murska Sobota je lani prvič po letu 2008 preseгла mejo 1.000 €/m². Cene stanovanj v Gornji Radgoni pa so lani statistično celo presegle cene v Murski Soboti, in sicer na račun manjše povprečne starosti prodanih stanovanj in večje rasti cen v zadnjih letih. Tudi cene stanovanj v preostalih dveh izbranih občinah so po letu 2015 rasle hitreje kot cene v občini Murska Sobota. Cene stanovanj v občinah Ljutomer in Lendava so bile lani sicer še vedno za okoli 10 oziroma 30 odstotkov nižje kot v občini Murska Sobota.

Hiše

Cene stanovanjskih hiš na Pomurskem območju so na račun prodaj starih hiš, predvsem na Goričkem in drugih manj urbanih območjih, v povprečju najnižje v državi. Značilno je tudi, da imajo prodane hiše na Pomurskem območju največja pripadajoča zemljišča.

Pomurski trg stanovanjskih hiš je bil v letih od 2015 do 2019 takoj za štajerskim najbolj dejaven v državi. Ob visoki rasti števila realiziranih kupoprodaj, ki je bila najvišja v letu 2017, medtem ko je v letu 2018 začasno zastala, so v Pomurju v tem obdobju opazno zrasle tudi cene hiš. Pri tem so cene hiš v občini Murska Sobota ostale praktično na isti ravni kot leta 2015, tako da gre rast povprečne cene hiš v Pomurju pripisati razmeroma visoki rasti cen v ostalih pomurskih občinah.

PREGLEDNICA 53:

Povprečne cene in lastnosti prodanih hiš po izbranih občinah,
Pomursko območje, 2015 – 2019

OBČINA	KAZALNIK	2015	2016	2017	2018	2019
MO MURSKA SOBOTA	Velikost vzorca	22	28	36	37	40
	Povprečna pogodbeni cena (€)	78.000	67.000	77.000	92.000	77.000
	Leto izgradnje (mediana)	1970	1966	1966	1969	1970
	Površina hiše (m ²)	137	156	184	165	135
	Površina zemljišča (m ²)	660	910	810	780	730
LENDAVA	Velikost vzorca	26	26	18	25	27
	Povprečna pogodbeni cena (€)	34.000	35.000	55.000	49.000	44.000
	Leto izgradnje (mediana)	1956	1960	1968	1971	1966
	Površina hiše (m ²)	112	110	168	118	104
	Površina zemljišča (m ²)	1260	1510	1590	1310	1790
LJUTOMER	Velikost vzorca	15	19	14	20	25
	Povprečna pogodbeni cena (€)	55.000	50.000	50.000	61.000	59.000
	Leto izgradnje (mediana)	1973	1965	1966	1962	1972
	Površina hiše (m ²)	162	142	127	130	133
	Površina zemljišča (m ²)	1990	1350	1540	1400	1510
GORNJA RADGONA	Velikost vzorca	15	14	21	13	24
	Povprečna pogodbeni cena (€)	47.000	57.000	61.000	62.000	80.000
	Leto izgradnje (mediana)	1950	1981	1980	1985	1982
	Površina hiše (m ²)	148	152	177	151	186
	Površina zemljišča (m ²)	1540	1840	1180	1720	1680

V izbranih občinah so lani samostojne hiše predstavljale dobrih 95 odstotkov prodanih stanovanjskih hiš, vrstne hiše slabe 3 odstotke in dvojčki slaba 2 odstotka.

Kljub stagniranju cen stanovanjskih hiš v Murski Soboti in pospešeni rasti cen v ostalih izbranih občinah, ostajajo cene najvišje v občini Murska Sobota. Ob upoštevanju starostne ter velikostne strukture prodanih hiš in pripadajočih zemljišč so bile po naši oceni lani hiše v občinah Ljutomer, Gornja Radgona in Lendava v povprečju za okoli 25 odstotkov cenejše kot v občini Murska Sobota.

Obalno območje

Na Obalnem območju predstavljajo 51 odstotkov vseh obstoječih stanovanjskih enot stanovanja v večstanovanjskih stavbah in 49 odstotkov stanovanjske hiše.

Za Obalno območje, ki je po površini najmanjše med obravnavanimi regionalnimi območji, je značilno, da je zaradi njegove obmorske lege in letoviških krajev stalno prisotno presežno povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah. Obalni stanovanjski trg je zato, kljub razmeroma majhnemu fondu in omejeni ponudbi stanovanj in hiš, med najbolj dejavnimi stanovanjskimi trgi v državi. Lani smo na Obali evidentirali 7 odstotkov vseh kupoprodaj stanovanj v večstanovanjskih stavbah in 4 odstotke vseh kupoprodaj stanovanjskih hiš s pripadajočim zemljiščem.

V primerjavi z letom 2018 je bilo na Obalnem območju leta 2019 število evidentiranih kupoprodaj stanovanj večje za 17 odstotkov, kupoprodaj hiš pa za 10 odstotkov. V primerjavi z letom 2015 je bilo število evidentiranih kupoprodaj stanovanj večje za 6 odstotkov, hiš pa za 18 odstotkov.

Po naših ocenah so v obdobju od leta 2015 do 2019 cene rabljenih stanovanj na Obalnem območju zrasle za 25 odstotkov, cene stanovanjskih hiš pa za 5 do 10 odstotkov oziroma najmanj med vsemi regionalnimi območji. Cene novih stanovanj so zrasle še bistveno bolj kot cene rabljenih, saj je povprečna cena novih stanovanj samo lani v Kopru zrasla za skoraj neverjetnih 50 odstotkov.

Obalni stanovanjski trg v letu 2019 so zaznamovale prodaje stanovanj iz v času krize nasedlih projektov v koprski občini. Več let zapuščeni in nedokončani objekti, ki so končali v stečajnih masah različnih investorjev, so dobili v zadnjih letih nove lastnike, ki so jih dokončali in ponudili na trgu kot novogradnje. Zaradi tega je bila lani ponudba novih stanovanj v Kopru neobičajno velika, na Obalnem območju pa je bilo na primarnem trgu prodano daleč največ stanovanj med vsemi regionalnimi območji. Lani je bilo v Kopru dokončanih blizu 200 stanovanj in velika večina je bila do konca leta prodanih. Cene novih stanovanj z DDV so presegale 3.300 €/m², a so bile v povprečju nižje od ljubljanskih.

Večjih stanovanjskih projektov v gradnji na Obalnem območju trenutno ni. Lani je bilo tudi nekaj kupoprodaj večjih zazidljivih zemljišč, a investitorji svojih načrtov še niso objavili, z izjemo gradnje modernega stanovanjskega objekta s 34 stanovanji v Kopru.

PREGLEDNICA 54:

Število evidentiranih kupoprodaj in velikosti vzorcev ter cene in lastnosti prodanih stanovanjskih nepremičnin, Obalno območje, 2015 – 2019

VRSTA NEPREMIČNINE	2015	2016	2017	2018	2019
Stanovanja					
Evidentirano število	757	817	864	690	806
Velikost vzorca	448	504	465	414	413
Povprečna pogodbeni cena (€)	99.000	109.000	112.000	130.000	138.000
Povprečna cena (€/m ²)	1.990	2.110	2.220	2.380	2.490
Leto zgraditve (mediana)	1975	1974	1975	1975	1978
Povprečna uporabna površina (m ²)	50	52	50	55	55
Hiše					
Evidentirano število	228	258	252	243	268
Velikost vzorca	100	127	133	134	139
Povprečna pogodbeni cena (€)	194.000	210.000	209.000	231.000	205.000
Leto zgraditve (mediana)	1966	1967	1969	1970	1966
Povprečna površina hiše(m ²)	153	147	148	143	151
Povprečna površina zemljišča (m ²)	640	470	490	530	430

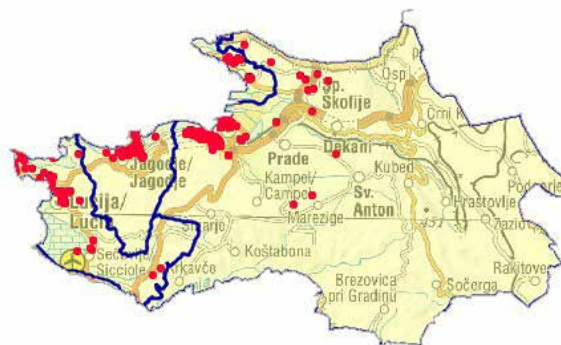
Opombi:

- »Evidentirano število« pove koliko kupoprodaj stanovanj oziroma stanovanjskih hiš smo za določeno leto evidentirali v Evidenci trga nepremičnin.
- »Velikost vzorca« pove koliko kupoprodaj stanovanj oziroma stanovanjskih hiš je bilo uporabljenih za tržne analize in izračun statističnih kazalnikov v poročilu.

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

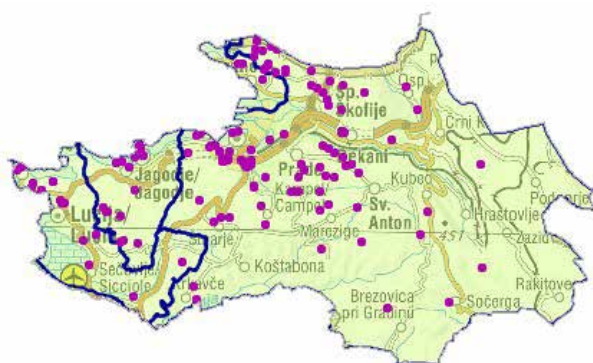
SLIKA 45:

Izbrane občine in geografska razporeditev kupoprodaj stanovanj (rdeče pikice), Obalno območje, 2019



SLIKA 46:

Izbrane občine in geografska razporeditev kupoprodaj hiš (vijolične pikice), Obalno območje, 2019



STANOVANJA

Na Obalnem območju se je število kupoprodaj stanovanj, po rasti v letih 2016 in 2017, leta 2018 občutno zmanjšalo. Predvsem na račun prodaj novih stanovanj v Kopru se je lani nato ponovno povečalo.

Po postopni, razmeroma enakomerni rasti cen v zadnjih štirih letih so se tudi cene stanovanj na območju Obale lani začele približevati rekordnim iz leta 2008. Kljub temu cene stanovanj v obalnih letoviških krajih, kjer so bile pred zadnjo krizo cene stanovanj najvišje v državi, še niso dosegle cen v glavnem mestu.

PREGLEDNICA 55:

Povprečne cene in lastnosti prodanih stanovanj po izbranih občinah, Obalno območje, 2015 – 2019

OBČINA	KAZALNIK	2015	2016	2017	2018	2019
MO KOPER	Velikost vzorca	183	251	201	166	196
	Povprečna cena (€/m ²)	1.800	1.950	2.080	2.230	2.410
	Leto izgradnje (mediana)	1975	1975	1975	1972	1978
	Uporabna površina (m ²)	53	51	52	56	58
PIRAN	Velikost vzorca	133	144	138	142	109
	Povprečna cena (€/m ²)	2.210	2.320	2.460	2.620	2.640
	Leto izgradnje (mediana)	1972	1970	1967	1976	1971
	Uporabna površina (m ²)	47	53	49	53	52
IZOLA	Velikost vzorca	97	86	98	82	85
	Povprečna cena (€/m ²)	2.030	2.220	2.210	2.300	2.500
	Leto izgradnje (mediana)	1973	1972	1980	1976	1978
	Uporabna površina (m ²)	48	51	51	57	57
ANKARAN	Velikost vzorca	35	23	28	24	23
	Povprečna cena (€/m ²)	2.160	2.100	2.170	2.320	2.460
	Leto izgradnje (mediana)	1989	1990	1988	1987	1989
	Uporabna površina (m ²)	49	50	42	51	43

Lani so bile kot običajno najvišje cene stanovanj v piranski občini. Bile so okoli 10 odstotkov višje kot v koprski občini. V občinah Izola in Ankaran so bile cene stanovanj do 5 odstotkov višje kot v Občini Koper.

HIŠE

Cene hiš na Obalnem območju so najbolj odvisne od mikrolokacije glede na bližino morja oziroma pogleda nanj. Povprečno ceno hiš močno zvišujejo sicer redke prodaje vil ob morju. Prav zaradi teh prodaj, ob razmeroma majhnem številu transakcij, povprečne cene po posameznih občinah in med leti precej nihajo. V letu 2018 smo evidentirali tri kupoprodaje hiš, vrednih nad milijon evrov, dve v občini Piran in eno v občini Izola, v letu 2019 pa le dve v občini Piran, kar je enako kot leta 2017. V letih 2015 in 2016 milijonskih prodaj hiš na območju Obale ni bilo ¹³.

Na splošno cene stanovanjskih hiš na Obalnem območju lani še niso dosegle rekordnih iz leta 2008. Prav tako v povprečju še niso dosegle cen v glavnem mestu, kjer je število milijonskih prodaj hiš v zadnjih letih precej večje.

PREGLEDNICA 56:

Povprečne cene in lastnosti prodanih hiš po izbranih občinah, Obalno območje, 2015 – 2019

OBČINA	KAZALNIK	2015	2016	2017	2018	2019
MO KOPER	Velikost vzorca	61	70	84	84	102
	Povprečna pogodbeni cena (€)	143.000	143.000	156.000	165.000	174.000
	Leto izgradnje (mediana)	1959	1968	1966	1969	1966
	Površina hiše (m ²)	138	134	142	127	142
	Površina zemljišča (m ²)	620	420	490	510	390
PIRAN	Velikost vzorca	21	37	29	31	17
	Povprečna pogodbeni cena (€)	275.000	343.000	360.000	400.000	330.000
	Leto izgradnje (mediana)	1972	1970	1976	1975	1973
	Površina hiše (m ²)	159	167	176	172	172
	Površina zemljišča (m ²)	750	630	610	550	520
IZOLA	Velikost vzorca	12	16	16	14	16
	Povprečna pogodbeni cena (€)	302.000	204.000	221.000	178.000	256.000
	Leto izgradnje (mediana)	1972	1950	1974	1969	1952
	Površina hiše (m ²)	219	154	129	118	175
	Površina zemljišča (m ²)	530	370	330	400	520
ANKARAN	Velikost vzorca	6	4	4	5	4
	Povprečna pogodbeni cena (€)	218.000	173.000	179.000	436.000	250.000
	Leto izgradnje (mediana)	1976	1937	1972	1987	1982
	Površina hiše (m ²)	142	147	164	293	178
	Površina zemljišča (m ²)	690	210	300	1140	490

Obalno območje je regionalno območje z daleč največjim deležem vrstnih hiš, ki so značilne predvsem za Koper in obalne letoviške kraje. Posledično so lani v izbranih občinah samostojne hiše predstavljale »le« dobrih 50 odstotkov vseh prodaj stanovanjskih hiš, vrstne hiše kar okoli 43 odstotkov, preostalih slabih 7 odstotkov pa dvojčki.

Zaradi že omenjenih statističnih nihanj cen po letih in med posameznimi občinami so enostavne primerjave cen praviloma zavajajoče. Jasno pa je, da je raven cen stanovanjskih hiš na Obali tradicionalno daleč najvišja v občini Piran, najnižja pa v občini Koper, ki je največja in zajema tudi zaledje stran od morja.

Ob upoštevanju starostne ter velikostne strukture prodanih hiš in pripadajočih zemljišč so se cene hiš v zadnjih štirih letih najbolj zvišale v koprski občini, v ankaranski občini pa so se celo nekoliko znižale.

¹³ Vse evidentirane prodaje niso nujno upoštewane v vzorcih za izračun povprečnih cen, ker iz podatkov o poslu ni mogoče vedno izluščiti tržne cene za posamezno hišo.

Koroško območje

Koroško območje je glede na stanovanjski fond tretje najmanjše v državi. Nekaj manj kot dve tretjine stanovanjskega fonda na Koroškem predstavljajo stanovanjske hiše, malo več kot tretjino pa stanovanja v večstanovanjskih stavbah. Na tem območju se nahaja po 3 odstotke vseh slovenskih stanovanj v večstanovanjskih stavbah in stanovanjskih hiš. Prav tak odstotek vseh kupoprodaj stanovanj in hiš v državi smo lani tudi evidentirali.

V primerjavi z letom 2018 je bilo na Koroškem območju leta 2019 število evidentiranih kupoprodaj stanovanj večje za 15 odstotkov, kupoprodaj hiš pa za 5 odstotkov. V primerjavi z letom 2015 je bilo število evidentiranih kupoprodaj stanovanj večje za 19 odstotkov, hiš pa kar za 50 odstotkov.

V izbranih občinah so lani samostojne hiše predstavljale 90 odstotkov prodanih stanovanjskih hiš, vrstne hiše 7 odstotkov in dvojčki 3 odstotke.

Po naših ocenah so v obdobju od leta 2015 do 2019 cene stanovanj in hiš na Koroškem območju zrasle za okoli 10 odstotkov.

Tudi na Koroškem se v zadnjih letih povečuje povpraševanje po novih stanovanjskih nepremičninah, a večjih stanovanjskih gradenj za trg še ni bilo zaznati. Edini malo večji projekt je trenutno stanovanjski blok s 15 stanovanji v Mežici, ki naj bi bila dokončana letos.

PREGLEDNICA 57:

Število evidentiranih kupoprodaj in velikosti vzorcev ter cene in lastnosti prodanih stanovanjskih nepremičnin, Koroško območje, 2015 – 2019

VRSTA NEPREMIČNINE	2015	2016	2017	2018	2019
Stanovanja					
Evidentirano število	276	283	319	284	328
Velikost vzorca	137	164	179	149	193
Povprečna pogodbeni cena (€)	47.000	49.000	51.000	54.000	53.000
Povprečna cena (€/m ²)	900	910	940	1.010	1.000
Leto zgraditve (mediana)	1975	1974	1974	1975	1968
Povprečna uporabna površina (m ²)	53	54	54	54	53
Hiše					
Evidentirano število	107	169	146	153	160
Velikost vzorca	38	63	70	67	48
Povprečna pogodbeni cena (€)	85.000	91.000	84.000	92.000	96.000
Leto zgraditve (mediana)	1971	1982	1974	1972	1976
Povprečna površina hiše(m ²)	176	180	171	174	193
Povprečna površina zemljišča (m ²)	990	820	750	830	910

Opombi:

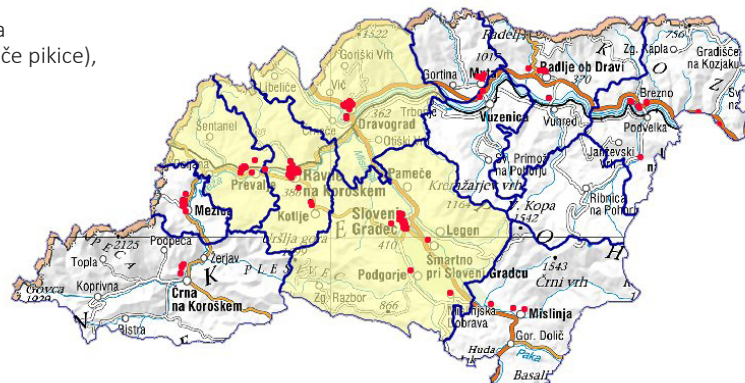
- »Evidentirano število« pove koliko kupoprodaj stanovanj oziroma stanovanjskih hiš smo za določeno leto evidentirali v Evidenci trga nepremičnin.
- »Velikost vzorca« pove koliko kupoprodaj stanovanj oziroma stanovanjskih hiš je bilo uporabljenih za tržne analize in izračun statističnih kazalnikov v poročilu.

Za prikaz podatkov na Koroškem območju smo izbrali štiri občine, v katerih je bilo v zadnjih petih letih evidentiranih največ kupoprodaj stanovanj in hiš. Za podrobnejše analize trga stanovanj in hiš po izbranih občinah velikosti vzorcev niso dovolj velike, zato so prikazani podatki le statistično informativnega značaja.

STANOVANJA

SLIKA 47:

Izbrane občine (obarvane) in geografska razporeditev kupoprodaj stanovanj (rdeče pikice), Koroško območje, 2019



PREGLEDNICA 58:

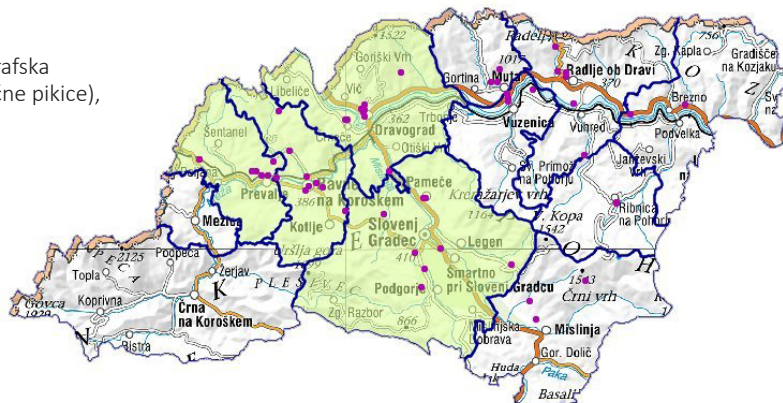
Povprečne cene in lastnosti prodanih stanovanj po izbranih občinah, Koroško območje, 2015 – 2019

OBČINA	KAZALNIK	2015	2016	2017	2018	2019
RAVNE NA KOROŠKEM	Velikost vzorca	46	51	58	51	66
	Povprečna cena (€/m ²)	900	920	970	1.000	1.040
	Leto izgradnje (mediana)	1974	1974	1968	1975	1965
	Uporabna površina (m ²)	54	53	53	54	54
MO SLOVENI GRADEC	Velikost vzorca	30	33	36	35	39
	Povprečna cena (€/m ²)	1.010	1.120	1.140	1.190	1.190
	Leto izgradnje (mediana)	1976	1977	1976	1974	1979
	Uporabna površina (m ²)	51	60	54	54	53
PREVALJE	Velikost vzorca	17	16	19	14	21
	Povprečna cena (€/m ²)	880	900	850	1.020	900
	Leto izgradnje (mediana)	1974	1978	1971	1974	1968
	Uporabna površina (m ²)	54	54	62	51	53
DRAVOGRAD	Velikost vzorca	18	15	26	12	17
	Povprečna cena (€/m ²)	860	870	890	940	1.030
	Leto izgradnje (mediana)	1980	1970	1980	1979	1975
	Uporabna površina (m ²)	51	52	54	61	55

HIŠE

SLIKA 48:

Izbrane občine (obarvane) in geografska razporeditev kupoprodaj hiš (vijolične pikice), Koroško območje, 2019



PREGLEDNICA 59:

Povprečne cene in lastnosti prodanih hiš po
izbranih občinah, Koroško območje, 2015 – 2019

OBČINA	KAZALNIK	2015	2016	2017	2018	2019
DRAVOGRAD	Velikost vzorca	4	10	8	9	9
	Povprečna pogodbena cena (€)	72.000	91.000	74.000	70.000	95.000
	Leto izgradnje (mediana)	1976	1989	1970	1965	1972
	Površina hiše (m ²)	113	175	134	163	214
	Površina zemljišča (m ²)	1670	850	740	740	750
RAVNE NA KOROŠKEM	Velikost vzorca	3	5	17	5	8
	Povprečna pogodbena cena (€)	115.000	123.000	99.000	142.000	107.000
	Leto izgradnje (mediana)	1982	1983	1970	1962	1980
	Površina hiše (m ²)	212	194	180	231	203
	Površina zemljišča (m ²)	370	1100	510	660	1190
MO SLOVENJ GRADEC	Velikost vzorca	8	10	11	14	7
	Povprečna pogodbena cena (€)	111.000	112.000	83.000	90.000	136.000
	Leto izgradnje (mediana)	1980	1976	1985	1978	1987
	Površina hiše (m ²)	200	183	139	149	222
	Površina zemljišča (m ²)	1120	610	760	780	950
PREVALJE	Velikost vzorca	8	10	11	9	7
	Povprečna pogodbena cena (€)	85.000	98.000	100.000	104.000	108.000
	Leto izgradnje (mediana)	1965	1970	1980	1974	1957
	Površina hiše (m ²)	201	220	203	206	231
	Površina zemljišča (m ²)	820	960	1050	890	1150

Notranjsko območje

Notranjsko območje je glede na stanovanjski fond drugo najmanjše v državi. Več kot 70 odstotkov stanovanjskega fonda predstavljajo stanovanjske hiše, malo manj kot 30 odstotkov pa stanovanja v večstanovanjskih stavbah. Na Notranjskem se nahaja 3 odstotke vseh stanovanjskih hiš v državi in 2 odstotka stanovanj v večstanovanjskih stavbah. Lani smo na tem območju evidentirali manj kot 3 odstotke kupoprodaj vseh hiš in okoli 2 odstotka kupoprodaj vseh stanovanj v državi.

V primerjavi z letom 2018 je bilo na Notranjskem območju leta 2019 število evidentiranih kupoprodaj stanovanj večje za 15 odstotkov, kupoprodaj hiš pa za 13 odstotkov. V primerjavi z letom 2015 je bilo število evidentiranih kupoprodaj stanovanj večje za 4 odstotke, hiš pa za 52 odstotkov. V izbranih občinah so lani samostojne hiše predstavljale 84 odstotkov prodanih stanovanjskih hiš, vrstne hiše 10 odstotkov in dvojčki 6 odstotkov.

Za Notranjsko je značilno, da je število transakcij s stanovanji v večstanovanjskih stavbah začelo po obratu cen leta 2015 upadati in se je opazneje povečalo šele v letu 2019.

Po naših ocenah so v obdobju od leta 2015 do 2019 cene stanovanj na Notranjskem območju zrastle za okoli 35 odstotkov, cene hiš pa od 25 do 30 odstotkov. Skupna rast cen stanovanjskih nepremičnin je bila na Notranjskem druga najvišja v državi, takoj za Osrednjeslovenskim območjem.

Kljub naraščanju povpraševanja po stanovanjih, opaznejše dejavnosti primarnega stanovanjskega trga na Notranjskem v zadnjih letih ni zaznati.

PREGLEDNICA 60:

Število evidentiranih kupoprodaj in velikosti vzorcev ter cene in lastnosti prodanih stanovanjskih nepremičnin, Notranjsko območje, 2015 – 2019

VRSTA NEPREMIČNINE	2015	2016	2017	2018	2019
Stanovanja					
Evidentirano število	220	205	201	200	229
Velikost vzorca	137	140	159	135	173
Povprečna pogodbeni cena (€)	50.000	53.000	55.000	58.000	70.000
Povprečna cena (€/m ²)	930	1.000	1.050	1.090	1.250
Leto zgraditve (mediana)	1975	1974	1975	1972	1972
Povprečna uporabna površina (m ²)	54	53	53	53	55
Hiše					
Evidentirano število	116	114	146	156	176
Velikost vzorca	41	50	66	83	60
Povprečna pogodbeni cena (€)	66.000	73.000	84.000	69.000	92.000
Leto zgraditve (mediana)	1953	1942	1963	1950	1963
Povprečna površina hiše(m ²)	151	152	170	152	182
Povprečna površina zemljišča (m ²)	930	910	930	1070	900

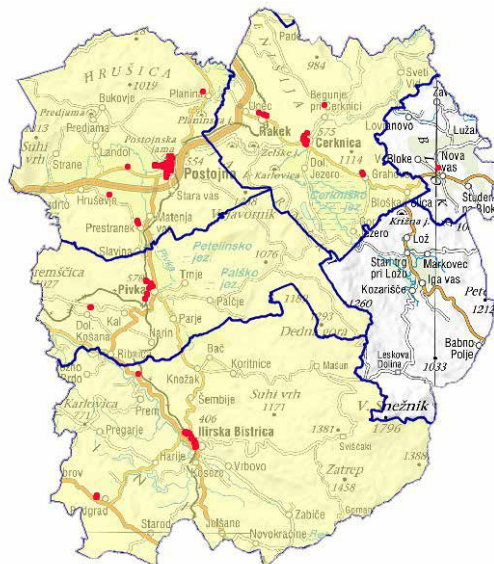
Opombi:

- »Evidentirano število« pove koliko kupoprodaj stanovanj oziroma stanovanjskih hiš smo za določeno leto evidentirali v Evidenci trga nepremičnin.
- »Velikost vzorca« pove koliko kupoprodaj stanovanj oziroma stanovanjskih hiš je bilo uporabljenih za tržne analize in izračun statističnih kazalnikov v poročilu.

STANOVANJA

SLIKA 49:

Izbrane občine (obarvane) in geografska razporeditev kupoprodaj stanovanj (rdeče pikice), Notranjsko območje, 2019



PREGLEDNICA 61:

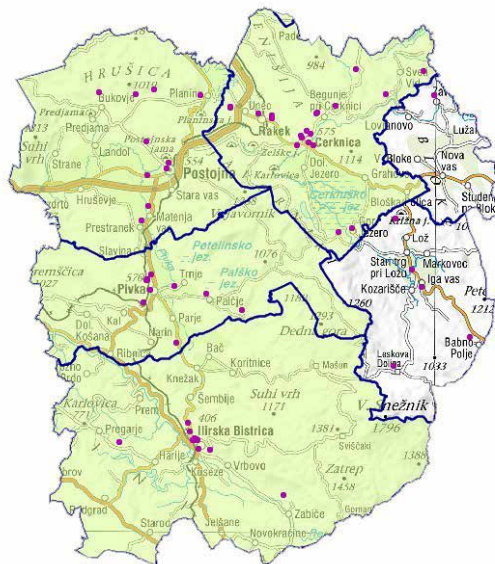
Povprečne cene in lastnosti prodanih stanovanj po izbranih občinah, Notranjsko območje, 2015 – 2019

OBČINA	KAZALNIK	2015	2016	2017	2018	2019
POSTOJNA	Velikost vzorca	78	71	91	66	106
	Povprečna cena (€/m²)	1.000	1.070	1.180	1.190	1.330
	Leto izgradnje (mediana)	1974	1974	1975	1972	1970
	Uporabna površina (m²)	55	53	53	54	58
CERKNICA	Velikost vzorca	23	32	16	24	27
	Povprečna cena (€/m²)	1.040	1.060	1.130	1.270	1.310
	Leto izgradnje (mediana)	1982	1982	1984	1976	1976
	Uporabna površina (m²)	51	50	49	53	51
ILIRSKA BISTRICA	Velikost vzorca	24	20	30	24	26
	Povprečna cena (€/m²)	730	910	790	890	1.020
	Leto izgradnje (mediana)	1974	1971	1972	1971	1973
	Uporabna površina (m²)	55	56	55	50	51
PIVKA	Velikost vzorca	12	14	20	15	13
	Povprečna cena (€/m²)	710	760	820	840	900
	Leto izgradnje (mediana)	1970	1970	1976	1960	1975
	Uporabna površina (m²)	45	52	51	55	54

HIŠE

SLIKA 50:

Izbrane občine (obarvane) in geografska razporeditev kupoprodaj hiš (vijolične pikice), Notranjsko območje, 2019



PREGLEDNICA 62:

Povprečne cene in lastnosti prodanih hiš po izbranih občinah, Notranjsko območje, 2015 – 2019

OBČINA	KAZALNIK	2015	2016	2017	2018	2019
CERKNICA	Velikost vzorca	10	14	16	16	20
	Povprečna pogodbeni cena (€)	76.000	68.000	69.000	59.000	87.000
	Leto izgradnje (mediana)	1962	1952	1952	1946	1962
	Površina hiše (m²)	146	158	151	137	197
	Površina zemljišča (m²)	900	630	960	940	930
PIVKA	Velikost vzorca	2	6	6	10	12
	Povprečna pogodbeni cena (€)	78.000	58.000	76.000	69.000	109.000
	Leto izgradnje (mediana)	1960	1946	1954	1972	1999
	Površina hiše (m²)	188	123	147	135	164
	Površina zemljišča (m²)	980	540	1350	1050	560
ILIRSKA BISTRICA	Velikost vzorca	9	13	18	23	12
	Povprečna pogodbeni cena (€)	54.000	64.000	71.000	58.000	82.000
	Leto izgradnje (mediana)	1910	1948	1966	1950	1959
	Površina hiše (m²)	121	163	189	137	202
	Površina zemljišča (m²)	860	760	910	1070	720
POSTOJNA	Velikost vzorca	14	14	24	19	10
	Povprečna pogodbeni cena (€)	69.000	98.000	106.000	110.000	119.000
	Leto izgradnje (mediana)	1944	1936	1967	1960	1974
	Površina hiše (m²)	180	159	174	196	160
	Površina zemljišča (m²)	950	1090	680	740	1430

Kraško območje

Kraško območje je glede na fond stanovanjskih nepremičnin daleč najmanjše v državi, saj stanovanja v večstanovanjskih stavbah predstavljajo manj kot odstotek slovenskega fonda, stanovanjske hiše pa manj kot dva odstotka. Tri četrtine stanovanjskega fonda v kraških občinah predstavljajo stanovanjske hiše, eno četrtino pa stanovanja v večstanovanjskih stavbah. Lani je bilo na Kraškem območju evidentiranih malo več kot odstotek vseh kupoprodaj stanovanjskih hiš in okoli 1,5 odstotka vseh kupoprodaj stanovanj v državi.

V primerjavi z letom 2018 je bilo na Kraškem območju lani evidentiranih za 12 odstotkov več kupoprodaj stanovanj, medtem ko se je število evidentiranih kupoprodaj hiš zmanjšalo za 21 odstotkov. V primerjavi z letom 2015 je bilo število evidentiranih kupoprodaj stanovanj večje za 24 odstotkov, hiš pa se je za 8 odstotkov zmanjšalo. Kraško območje je edino med regionalnimi območji, kjer je bilo število realiziranih kupoprodaj hiš leta 2019 v primerjavi z letom 2015 manjše.

V izbranih občinah so lani samostojne hiše predstavljale dobrih 70 odstotkov prodanih stanovanjskih hiš, vrstne hiše slabo četrtino in dvojčki dobrih 5 odstotkov.

Po naših ocenah so se cene stanovanj od leta 2015 do 2019 zvišale za okoli 15 odstotkov, cene hiš pa za okoli 10 odstotkov.

Kljub razmeroma velikemu povpraševanju po stanovanjskih nepremičninah, ob meji tudi s strani italijanskih kupcev, na Krasu večjih novogradenj zaenkrat praktično ni.

PREGLEDNICA 63:

Število evidentiranih kupoprodaj in velikosti vzorcev ter cene in lastnosti prodanih stanovanjskih nepremičnin, Kraško območje, 2015 – 2019

VRSTA NEPREMIČNINE	2015	2016	2017	2018	2019
Stanovanja					
Evidentirano število	118	123	122	130	146
Velikost vzorca	67	69	79	94	78
Povprečna pogodbeni cena (€)	65.000	68.000	68.000	72.000	66.000
Povprečna cena (€/m ²)	1.260	1.270	1.430	1.400	1.440
Leto zgraditve (mediana)	1975	1979	1976	1973	1971
Povprečna uporabna površina (m ²)	51	53	48	51	46
Hiše					
Evidentirano število	84	98	100	98	77
Velikost vzorca	34	49	41	41	50
Povprečna pogodbeni cena (€)	114.000	121.000	105.000	131.000	121.000
Leto zgraditve (mediana)	1950	1900	1910	1968	1936
Povprečna površina hiše (m ²)	185	158	160	179	179
Povprečna površina zemljišča (m ²)	720	850	620	730	670

Opombi:

- »Evidentirano število« pove koliko kupoprodaj stanovanj oziroma stanovanjskih hiš smo za določeno leto evidentirali v Evidenci trga nepremičnin.
- »Velikost vzorca« pove koliko kupoprodaj stanovanj oziroma stanovanjskih hiš je bilo uporabljenih za tržne analize in izračun statističnih kazalnikov v poročilu.

Za prikaz podatkov na Kraškem območju smo za stanovanja izbrali tri ¹⁴, za hiše pa vse štiri občine. Za podrobnejše analize trga stanovanj in hiš po izbranih občinah vzorci niso dovolj veliki, zato so prikazani podatki le statistično informativnega značaja.

STANOVANJA

SLIKA 51:

Izbrane občine (obarvane) in geografska razporeditev kupoprodaj stanovanj (rdeče pikice), Kraško območje, 2019



PREGLEDNICA 64:

Povprečne cene in lastnosti prodanih stanovanj po izbranih občinah, Kraško območje, 2015 – 2019

OBČINA	KAZALNIK	2015	2016	2017	2018	2019
SEŽANA	Velikost vzorca	48	49	56	63	56
	Povprečna cena (€/m ²)	1.310	1.360	1.450	1.400	1.460
	Leto izgradnje (mediana)	1976	1978	1972	1967	1966
	Uporabna površina (m ²)	52	52	45	49	44
DIVAČA	Velikost vzorca	14	13	16	18	15
	Povprečna cena (€/m ²)	1.090	1.050	1.340	1.160	1.320
	Leto izgradnje (mediana)	1959	1980	2004	1974	1982
	Uporabna površina (m ²)	48	57	56	53	49
HRPELJE-KOZINA	Velikost vzorca	4	7	7	13	6
	Povprečna cena (€/m ²)	1.400	1.110	1.530	1.690	1.640
	Leto izgradnje (mediana)	1960	1979	2009	2008	1974
	Uporabna površina (m ²)	50	56	49	63	43

¹⁴ V občini Komen je bila v zadnjih letih evidentirana povprečno manj kot ena prodaja stanovanja na leto.

Hiše

SLIKA 52:

Izbrane občine in geografska razporeditev
kupoprodaj hiš (vijolične pikice),
Kraško območje, 2019



PREGLEDNICA 65:

Povprečne cene in lastnosti prodanih hiš po izbranih
občinah, Kraško območje, 2015 – 2019

OBČINA	KAZALNIK	2015	2016	2017	2018	2019
SEŽANA	Velikost vzorca	16	26	19	20	21
	Povprečna pogodbeni cena (€)	125.000	140.000	128.000	166.000	138.000
	Leto izgradnje (mediana)	1948	1895	1930	1982	1952
	Površina hiše (m ²)	164	167	176	166	186
	Površina zemljišča (m ²)	640	910	850	780	600
HRPELJE-KOZINA	Velikost vzorca	7	8	5	7	12
	Povprečna pogodbeni cena (€)	125.000	108.000	104.000	127.000	138.000
	Leto izgradnje (mediana)	1979	1954	1991	1980	1969
	Površina hiše (m ²)	229	141	154	174	181
	Površina zemljišča (m ²)	1010	960	460	820	780
KOMEN	Velikost vzorca	6	8	10	8	9
	Povprečna pogodbeni cena (€)	89.000	94.000	77.000	91.000	72.000
	Leto izgradnje (mediana)	1941	1855	1881	1866	1860
	Površina hiše (m ²)	164	156	119	220	156
	Površina zemljišča (m ²)	700	590	370	620	660
DIVAČA	Velikost vzorca	5	7	7	6	8
	Povprečna pogodbeni cena (€)	93.000	97.000	85.000	68.000	106.000
	Leto izgradnje (mediana)	1914	1926	1903	1961	1950
	Površina hiše (m ²)	216	144	183	176	181
	Površina zemljišča (m ²)	620	800	460	590	690

SKLEPNI KOMENTAR

Z razglasitvijo epidemije COVID-19 je slovenski nepremičninski trg čez noč zdrsnil v krizo, saj se je trgovanje z nepremičninami praktično zaustavilo. Kakšen bo razvoj krize po preklicu epidemije in kako globoka bo ta, bo odvisno od hitrosti ponovnega naraščanja števila transakcij na stanovanjskih trgih največjih mest. Hitrost okrevanja stanovanjskega trga bo v prvi vrsti odvisna od gospodarskih posledic epidemije in njihovega učinka na kupno moč prebivalstva oziroma na njeno zmanjšanje zaradi izgube delovnih mest in zmanjšane kredite sposobnosti. Pomemben vpliv bo imel tudi nadaljnji razvoj epidemije bolezni novega koronavirusa pri nas in v svetu, predvsem pa v državah, ki so naše najpomembnejše trgovinske partnerice.

Verjetno najpomembnejši pa bo psihološki učinek epidemije na povpraševanje in ponudbo stanovanjskih nepremičnin. Če bo po preklicu epidemije prevladal optimizem in bo začelo število kupoprodaj stanovanjskih nepremičnin hitro naraščati, je možno, da se bo dejavnost nepremičninskega trga že do konca leta 2020 približala lanski. Še posebno, če bodo po napovedih dokončana stanovanja v gradnji in se čas njihove prodaje ne bo začel bistveno podaljševati. Po drugi strani je možno, da na trgu prevlada pesimizem in da, zaradi spremenjenih pričakovanj kupcev glede cen in morebitne neprilagodljivosti prodajalcev, pride do krča pri prodaji stanovanjskih nepremičnin, predvsem novogradenj. To pa bi lahko povzročilo globljo krizo in dolgo okrevanje nepremičninskega trga.

Hitrega padca cen nepremičnin pri nas po preklicu epidemije v nobenem primeru ni pričakovati. Lahko se zgodi, da bodo, vsaj statistično, cene stanovanj letos celo zrasle. To se je zgodilo leta 2008, ko je slovenski nepremičninski trg padel v krizo in se je število nepremičninskih transakcij drastično zmanjšalo, stanovanjske nepremičnine pa so statistično vendarle dosegle cenovni vrh. Novi kupoprodajni posli se takrat praktično niso več sklepali, maloštevilni, ki so se še sklenili, praviloma za boljša in relativno dražja stanovanja oziroma hiše, pa so se zaradi inercije trga sklenili po (pre)visokih cenah.

Za gibanje cen nepremičnin v naslednjih letih bo ključno dogajanje na primarnem trgu stanovanjskih nepremičnin v največjih mestih. Če bodo investitorji težko pričakovana nova stanovanja, ki bodo prišla na trg v letošnjem in naslednjem letu ponudili po tržno sprejemljivih cenah, se bo zmanjšal tudi pritisk na cene rabljenih stanovanj in cene nepremičnin se bodo za določen čas ustalile. Če bodo cene novih stanovanj glede na plačilno sposobno povpraševanje previsoke in jih investitorji predolgo ne bodo pripravljene spustiti, se bo kriza nepremičninskega trga poglobila. Promet nepremičnin bo skromen, čas prodaje nepremičnin se bo podaljševal in začele se bodo kopičiti zaloge neprodanih novogradenj. Število nasedlih stanovanjskih projektov bo vse večje, dokler ne bodo začele občutneje padati tudi cene. Po tem scenariju lahko glede na izkušnje iz zadnje krize traja nekaj let, da se začno cene stanovanjskih nepremičnin zniževati, in še več let da nato dosežejo dno. Še posebno, ker so danes nepremičninski investitorji manj zadolženi kot leta 2008, denar pa bo tudi bodoče razmeroma poceni, saj zviševanja obrestnih mer v bližni prihodnosti ni pričakovati.

