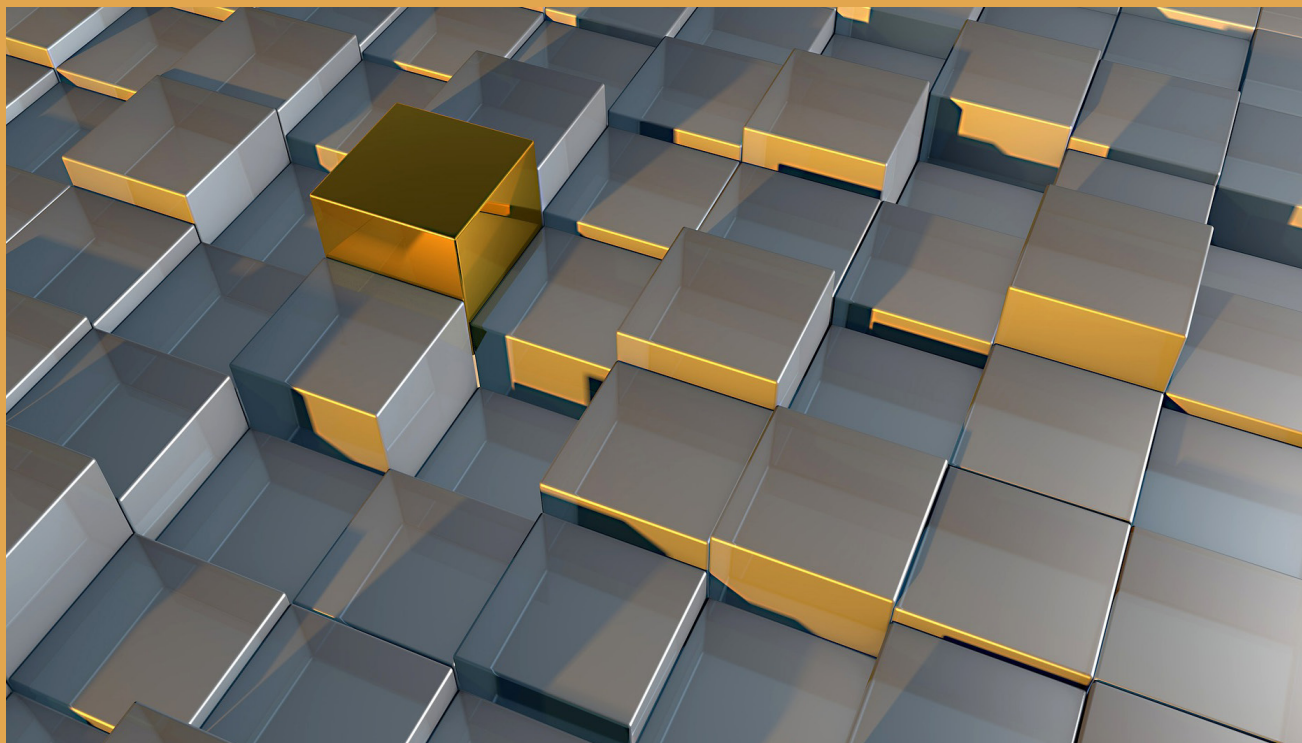


POROČILO

O SLOVENSKEM NEPREMIČNINSKEM TRGU ZA
I. POLLETJE 2019





VSEBINA

METODOLOŠKA POJASNILA	3 - 4
NEPREMIČNINSKI TRG V I. POLLETJU 2019	5 - 6
KUPOPRODAJNI POSLI Z NEPREMIČNINAMI	7 - 12
GIBANJE CEN NEPREMIČNIN	13 - 16
TRG STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN IN ZEMLJIŠČ ZA GRADNJO	17 - 25



METODOLOŠKA POJASNILA

Poročilo temelji na podatkih za prvo polletje 2019, ki so jih zakonsko predpisani zavezanci posredovali v Evidenco trga nepremičnin (ETN) do 31. avgusta 2019.

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

Metodološka pojasnila, navedena v letnem poročilu o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2018, veljajo tudi za to poročilo. V nadaljevanju tega poglavja pojasnjujemo le metodološke prilagoditve za polletna poročila.

V polletnem poročilu so za območje Slovenije po izbranih polletjih prikazani podatki o številu in vrednosti vseh kupoprodajnih poslov z nepremičninami, ki so bili sklenjeni na prostem trgu, na prostovoljnih javnih dražbah, z javno prodajo v izvršilnih in stečajnih postopkih, med povezanimi fizičnimi ali pravnimi osebami ter s finančnim najemom (lizingom). Po izbranih polletjih so podani tudi podatki o številu evidentiranih transakcij s stanovanjskimi in poslovnimi nepremičninami ter zemljišči za gradnjo stavb, kmetijskih in gozdnih zemljišč.

Za ponazoritev gibanja cen nepremičnin na območju Slovenije so po izbranih polletjih podani podatki o povprečnih cenah za stanovanja, hiše, zemljišča za gradnjo stavb, kmetijska zemljišča in gozdna zemljišča. Za stanovanja, hiše in zemljišča za gradnjo stavb so podatki prikazani tudi po tržnih analitičnih območjih, ki so bila določena na podlagi tržnih analiz. Tržna analitična območja predstavljajo območja, kjer na nepremičninskem trgu veljajo podobne zakonitosti ponudbe in povpraševanja za posamezno vrsto nepremičnin. Število obravnavanih vrst nepremičnin in tržnih analitičnih območij v polletnih poročilih je manjše kot v letnih poročilih, ker so polletni vzorci podatkov na preostalih analitičnih območjih premajhni za kakovostno pojasnjevanje stanja na trgu posamezne vrste nepremičnin.

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



NEPREMIČNINSKI TRG V I. POLLETJU 2019

Kljub zmernemu trendu upadanja števila sklenjenih kupoprodajnih poslov, ki smo mu priča od prve polovice leta 2017, je ostal slovenski nepremičninski trg razmeroma dejaven tudi v prvi polovici letošnjega leta in zaenkrat ne kaže kakršnihkoli znakov krize. V primerjavi z letom 2015, ko je prišlo do obrata cen stanovanjskih nepremičnin, je bilo število realiziranih transakcij s stanovanjskimi nepremičninami v prvi polovici letošnjega leta še vedno večje za slabih 30 odstotkov, z zazidljivim zemljišči celo za slabih 50 odstotkov, s poslovnimi nepremičninami za 35 odstotkov ter s kmetijskimi in gozdnimi zemljišči za okoli 15 odstotkov.

Rast cen stanovanjskih nepremičnin se je po pospešeni rasti v prvi polovici leta 2018 umirila. Tako so v prvi polovici letošnjega leta cene stanovanj in hiš na ravni države kazale trend stagnacije.

Trendi prometa in cen na stanovanjskih trgih največjih mest, ki narekujejo utrip slovenskega nepremičninskega trga, so različni. V Ljubljani stagnira tako število realiziranih transakcij kot cene stanovanj. Število transakcij stagnira tudi v okolici Ljubljane, medtem ko cene še vedno zmerno rastejo. V Mariboru in Celju število transakcij upada, cene pa prav tako še rastejo. Podobno velja tudi za Kranj, le da je rast cen višja. V Kopru je trend rasti števila transakcij najmočnejši, višajo pa se tudi cene stanovanj.

Cene stanovanj v državi so se v povprečju že skoraj povsem približale rekordnim iz leta 2008, medtem ko cene hiš za rekordnimi še precej zaostajajo. Rekordne cene stanovanj so bile že presežene le v Ljubljani in okolici ter v Kranju, rekordne cene hiš pa niso bile presežene še nikjer.

Slovenski nepremičninski trg še naprej čaka na večje število novih stanovanjskih enot, saj se ponudba novih stanovanj do prve polovice letošnjega leta še ni uspela prilagoditi obstoječemu povpraševanju. Zato se predvsem v Ljubljani in Mariboru že nekaj časa pospešeno gradi in načrtuje novogradnje, postopoma pa se nov gradbeni zagon kaže tudi na ostalih urbanih območjih države. Večjo ponudbo novih stanovanj je tako deloma pričakovati že letos, predvsem pa v naslednjih dveh do treh letih, ko bo dograjena večina že načrtovanih stanovanj. Kdaj bo prišlo do presežne ponudbe stanovanj in zdrs v novo krizo nepremičninskega trga, pa bo odvisno predvsem od realnosti zastavljenih cen novogradenj na eni strani in plačilno sposobnega povpraševanja po stanovanjih na drugi strani.



KUPOPRODAJNI POSLI Z NEPREMIČNINAMI

Obseg in vrednost poslov

V Sloveniji smo v prvem polletju 2019 evidentirali dobrih 17 tisoč kupoprodajnih pogodb za nepremičnine. Njihova skupna vrednost je znašala več kot 1,3 milijarde evrov, kar predstavlja največjo polletno vrednost kupoprodajnih poslov z nepremičninami od začetka spremljanja leta 2007. Po še preliminarnih podatkih za letošnje prvo polletje se je v primerjavi z drugim polletjem 2018 število sklenjenih kupoprodajnih poslov z nepremičninami povečalo za 2 odstotka, njihova skupna vrednost pa za 11 odstotkov. V primerjavi s prvim polletjem 2015, ko so cene nepremičnin dosegle dno, je bilo število evidentiranih poslov večje za 16 odstotkov, njihova skupna vrednost pa za 68 odstotkov.

PREGLEDNICA 1:

Število in vrednost sklenjenih kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, Slovenija, 1. polletje 2015 – 1. polletje 2019

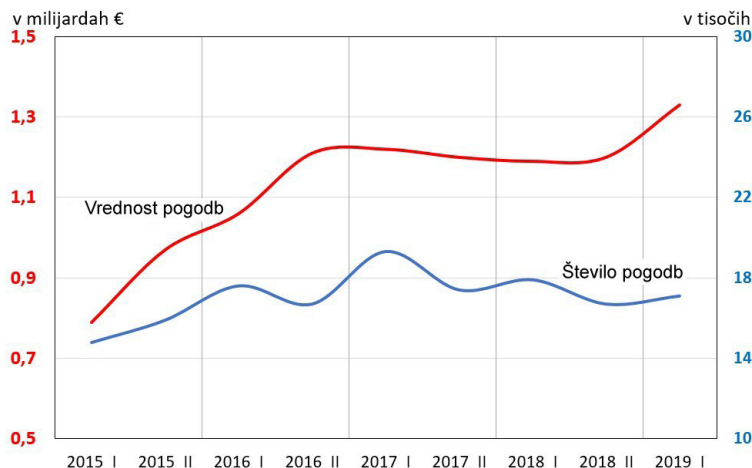
	ŠTEVILO POGODB (v tisočih)	VREDNOST POGODB (v milijardah €)
2015_I	14,8	0,79
2015_II	15,9	0,97
2016_I	17,6	1,06
2016_II	16,7	1,21
2017_I	19,3	1,22
2017_II	17,4	1,20
2018_I	17,9	1,19
2018_II	16,7	1,20
2019_I	17,1	1,33

Opomba: Podatki za leto 2019 so še začasni.

Po pospešeni rasti stanovanjskega nepremičninskega trga in obratu cen leta 2015 je bilo rekordno število kupoprodajnih poslov za nepremičnine sklenjeno že v prvem polletju 2017, ko smo evidentirali več kot 19 tisoč kupoprodajnih pogodb. Nato se je dejavnost nepremičninskega trga umirila, kar gre pripisati predvsem rasti cen in pomanjkanju ponudbe stanovanjskih novogradenj. Število sklenjenih kupoprodajnih poslov z nepremičninami je začelo kazati zmeren trend upadanja, njihova skupna realizirana vrednost pa je začela stagnirati. Nenaden skok in rekordna vrednost sklenjenih poslov v prvem polletju 2019 je posledica zamenjave lastništva večjega števila velikih trgovsko poslovnih centrov, do katere je prišlo v začetku letošnjega leta.

SLIKA 1:

Število in vrednost sklenjenih kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, Slovenija, 1. polletje 2015 – 1. polletje 2019



Delež prometa s stanovanjskimi nepremičninami (stanovanja v večstanovanjskih stavbah in hiše s pripadajočim zemljiščem), ki praviloma predstavlja skoraj dve tretjini prometa z nepremičninami, je v prvem polletju letošnjega leta znašal 54 odstotkov skupnega prometa z nepremičninami, delež prometa s poslovnimi nepremičninami (pisarne, trgovski, storitveni in gostinski lokali ter turistični objekti) 27 odstotkov in z zemljišči za gradnjo stavb 8 odstotkov. S kmetijskimi in gozdnimi zemljišči skupaj je bilo opravljenega 3 odstotke prometa, z vsemi ostalimi nepremičninami skupaj pa 8 odstotkov.

Delež prometa s poslovnimi nepremičninami je bil v prvi polovici letošnjega leta, zaradi večjega števila že omenjenih kupoprodaj velikih trgovskih centrov, neobičajno velik. Deleži prometa drugih skupin nepremičnin pa so se temu ustrezno zmanjšali.

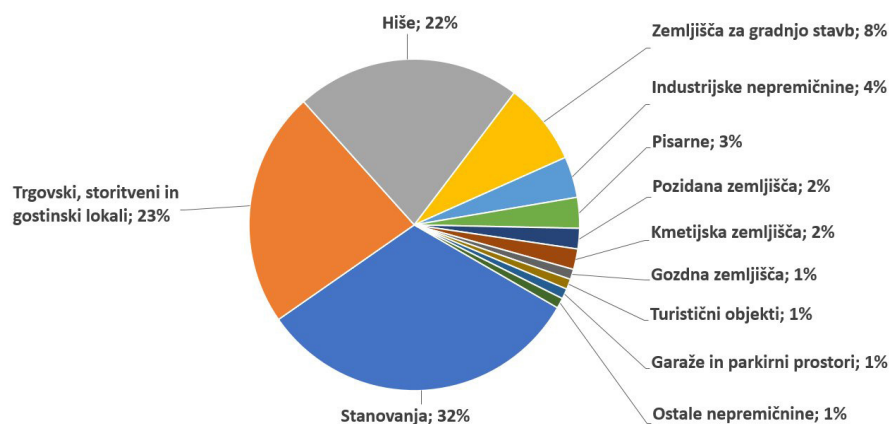
PREGLEDNICA 2:

Vrednost in deleži prometa po vrstah nepremičnin, Slovenija, 1. polletje 2019

VRSTA NEPREMIČNINE	VREDNOST (v milijonih €)	DELEŽ OD SKUPNE VREDNOSTI
Stanovanja	432	32%
Trgovski, storitveni in gostinski lokali	303	23%
Hiše	290	22%
Zemljišča za gradnjo stavb	112	8%
Industrijske nepremičnine	58	4%
Pisarne	35	3%
Pozidana zemljišča	31	2%
Kmetijska zemljišča	27	2%
Gozdna zemljišča	12	1%
Turistični objekti	11	1%
Garaže in parkirni prostori	9	1%
Ostale nepremičnine	9	1%

SLIKA 2:

Deleži prometa po vrstah nepremičnin, Slovenija, 1. polletje 2019



Število transakcij s stanovanjskimi in poslovnimi nepremičninami

V Sloveniji je začelo po oživitvi trga leta 2014 hitro naraščati število kupoprodaj stanovanjskih in poslovnih nepremičnin. Leta 2017 smo tako evidentirali rekordno število transakcij s stanovanji in hišami, kot tudi s poslovnimi nepremičninami.

PREGLEDNICA 3:

Število evidentiranih transakcij za stanovanjske in poslovne nepremičnine, Slovenija, za izbrana polletja od prvega 2015 do prvega 2019

	2015_I	2016_I	2017_I	2018_I	2018_II	2019_I
Stanovanja	4.648	5.519	6.091	5.512	4.975	5.186
Hiše	2.228	2.613	3.163	3.118	2.989	3.085
Garaže	1.841	2.506	2.906	2.230	1.910	1.706
Poslovne nepremičnine	856	1.034	1.346	1.359	1.121	1.155

Opombe:

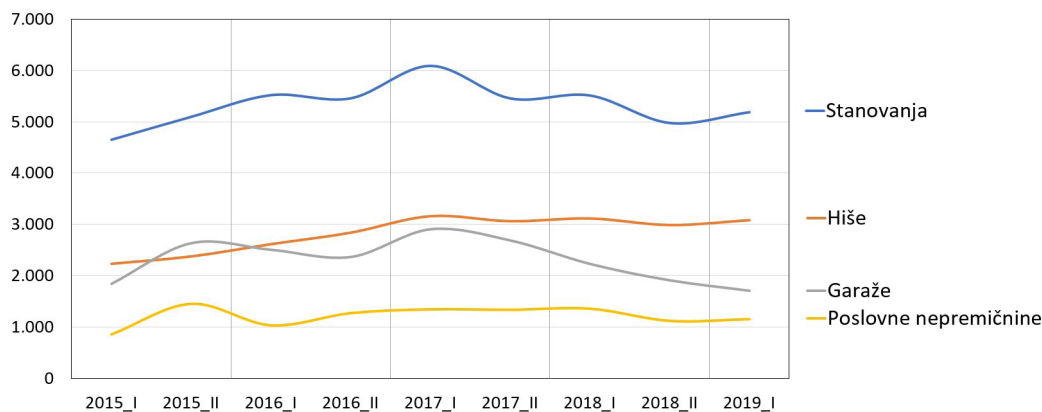
- kot stanovanja so šteta stanovanja v večstanovanjskih stavbah,
- kot hiše so štete samostojne in vrstne hiše ter dvojčki, s pripadajočim zemljiščem,
- kot garaže so štete samostojne in vrstne garaže in parkirna mesta v skupnih garažah ali garažnih hišah,
- kot poslovne nepremičnine so šteti pisarniški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

Samo v obdobju od prve polovice leta 2015 do prve polovice 2017 se je število evidentiranih kupoprodaj stanovanj povečalo za več kot 30 odstotkov, hiš za več kot 40 odstotkov, garaž in poslovnih nepremičnin pa za skoraj 60 odstotkov.

Po skoku cen v prvi polovici leta 2018 je nato v drugi polovici leta število transakcij z vsemi vrstami stanovanjskih in poslovnih nepremičnin opazno upadlo. Število evidentiranih kupoprodaj stanovanj se je v drugem polletju 2018 v primerjavi s prvim polletjem 2018 zmanjšalo za 10 odstotkov, hiš za 4 odstotke, garaž za 14 odstotkov in poslovnih nepremičnin za 18 odstotkov.

SLIKA 3:

Število evidentiranih transakcij za stanovanjske in poslovne nepremičnine, Slovenija, 1. polletje 2015 – 1. polletje 2019



V prvi polovici letošnjega leta je bilo, tako za stanovanjske kot za poslovne nepremičnine, ponovno zaznati šibak trend rasti števila transakcij. Predvsem za stanovanjske nepremičnine lahko rečemo, da kljub rasti cen in pomanjkanju novogradenj, ostaja število sklenjenih kupoprodaj razmeroma veliko.

PREGLEDNICA 4:

Število evidentiranih transakcij stanovanjskih nepremičnin na primarnem in sekundarnem trgu, Slovenija, za izbrana polletja od prvega 2015 do prvega 2019

	2015_I	2016_I	2017_I	2018_I	2018_II	2019_I
Stanovanja	4.648	5.519	6.091	5.512	4.975	5.186
Primarni trg	508	540	520	224	255	151
Sekundarni trg	4.140	4.979	5.571	5.288	4.720	5.035
Hiše	2.228	2.613	3.163	3.118	2.989	3.085
Primarni trg	35	21	16	25	30	22
Sekundarni trg	2.193	2.592	3.147	3.093	2.959	3.063

Opombe:

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

V prvi polovici letošnjega leta so, po sicer še preliminarnih podatkih, kupoprodaje stanovanj na primarnem trgu predstavljale le slabe 3 odstotke vseh evidentiranih transakcij s stanovanji, kupoprodaje hiš pa manj kot 1 odstotek vseh transakcij s hišami. Povečanje števila kupoprodaj novih stanovanj je sicer pričakovati že za letošnje leto, ko bodo evidentirane vse kupoprodaje stanovanj v Ljubljani, Mariboru in Kopru, ki so bila dograjena in so prišla na trg letos. Glede na že načrtovano gradnjo naj bi nato v Ljubljani in Mariboru do konca leta 2021 prišlo na trg najmanj dva tisoč novih stanovanjskih enot, nato pa do leta 2024 samo v Ljubljani še vsaj dva tisoč.

Število transakcij z zemljišči

Za trge zemljišč za gradnjo stavb, kmetijskih in gozdnih zemljišč so značilna sezonska nihanja. V prvi polovici leta se praviloma sklene več kupoprodajnih poslov kot v drugi. Ob upoštevanju sezonskih nihanj je bil za vse obravnavane vrste zemljišč v obdobju od leta 2014 do 2019 na splošno značilen trend rasti trga.

PREGLEDNICA 5:

Število evidentiranih transakcij za zemljišča, Slovenija, za izbrana polletja od prvega 2015 do prvega 2019

	2015_I	2016_I	2017_I	2018_I	2018_II	2019_I
Zemljišča za gradnjo stavb	1.786	2.426	2.707	2.712	2.640	2.669
Kmetijska zemljišča	3.859	4.318	4.352	4.336	4.053	4.240
Gozdna zemljišča	1.154	1.325	1.415	1.474	1.492	1.578

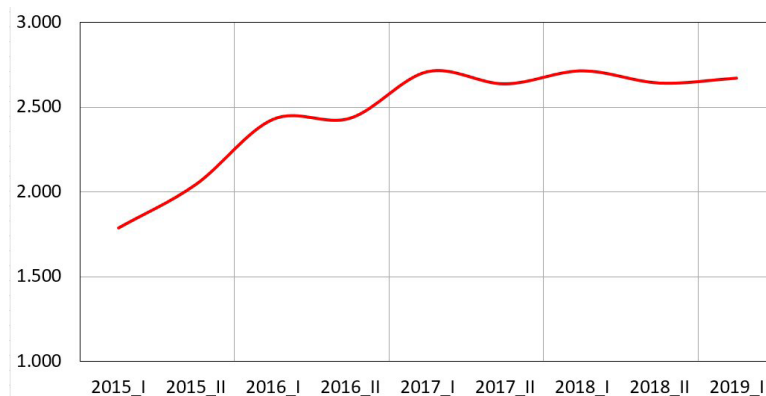
Opombe:

- za eno transakcijo z določeno vrsto zemljišča šteje kupoprodaja vseh istovrstnih parcel ali njihovih delov, ki so predmet istega posla,
- kot zemljišča za gradnjo stavb so upoštevana nepozidana zazidljiva zemljišča, ne glede na upravno-pravni status,
- kot kmetijska zemljišča so upoštevana kmetijska zemljišča, vključno s trajnimi nasadi.

Po obratu cen stanovanjskih nepremičnin je v drugi polovici leta 2015 povpraševanje po zemljiščih za gradnjo družinskih hiš in večstanovanjskih stavb začelo hitro naraščati. Od prve polovice leta 2015 do prve polovice leta 2017, z vmesno stagnacijo v drugi polovici leta 2016, je bila značilna visoka rast števila transakcij z zemljišči za gradnjo stavb. Nato je število transakcij, z običajnimi sezonskimi nihanji, stagniralo. To gre pripisati predvsem rasti cen in pomanjkanju ponudbe za takojšnjo gradnjo primernih zemljišč. V prvem polletju 2019 je bilo kljub temu število evidentiranih transakcij z zazidljivimi zemljišči v primerjavi s sezonsko primerljivim prvim polletjem 2015 večje za skoraj polovico. To pa pomeni, da je v zadnjih štirih letih na ravni države med vsemi nepremičninskimi trgi najbolj zrasel prav trg zemljišč za gradnjo stavb.

SLIKA 4:

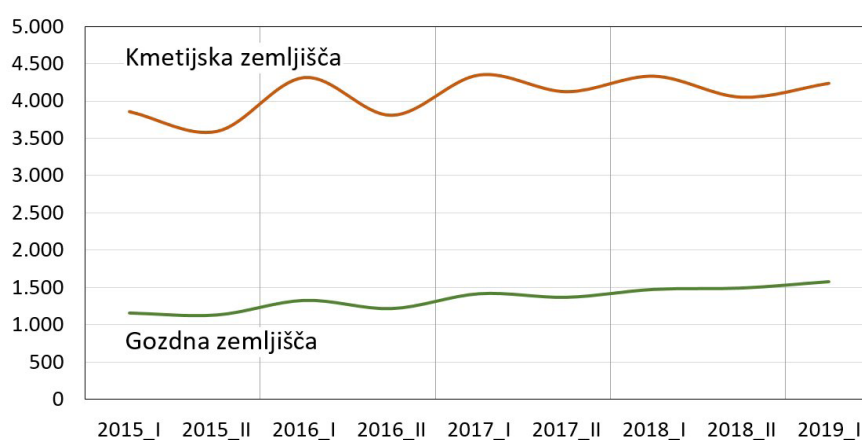
Število evidentiranih transakcij za zemljišča za gradnjo stavb, Slovenija, 1. polletje 2015 – 1. polletje 2019



Tudi za kmetijska in gozdna zemljišča je, ob večjih ali manjših sezonskih nihanjih, v zadnjih štirih letih prisoten trend rasti števila realiziranih transakcij. Trend je bil precej močnejši za gozdna zemljišča, saj je bilo število evidentiranih transakcij v prvem polletju 2019 v primerjavi s sezonsko primerljivim prvim polletjem 2015 večje za 37 odstotkov, medtem ko je bilo za kmetijska zemljišča večje le za 10 odstotkov. Za razliko od zemljišč za gradnjo stavb in kmetijskih zemljišč, ki so v prvi polovici letošnjega leta kazala trend stagnacije, pa so gozdna zemljišča še vedno kazala trend zmerne rasti števila transakcij.

SLIKA 5:

Število evidentiranih transakcij za kmetijska in gozdna zemljišča, Slovenija, 1. polletje 2015 – 1. polletje 2019





GIBANJE CEN NEPREMIČNIN¹

Po obratu cen stanovanjskih nepremičnin v drugi polovici leta 2015 je v Sloveniji na splošno prisotna visoka rast cen stanovanjskih nepremičnin in zazidljivih zemljišč.

Stanovanja

Po pospešeni rasti cen stanovanj po letu 2015, ko so samo v prvem polletju 2018 cene rabljenih stanovanj na ravni države v povprečju zrasle za skoraj 7 odstotkov, se je njihova rast začela umirjati. Tako v drugi polovici leta 2018 kot v prvi polovici letošnjega leta so, predvsem na račun stagnacije cen v glavnem mestu, cene rabljenih stanovanj v Sloveniji zrasle »le« še za slaba dva odstotka.

PREGLEDNICA 6:

Cene stanovanj, Slovenija, za izbrana polletja od prvega 2015 do prvega 2019

KAZALNIK	2015_I	2016_I	2017_I	2018_I	2018_II	2019_I
Velikost vzorca	2.741	3.517	3.835	3.428	3.243	3.313
Povprečna cena (€/m²)	1.440	1.490	1.580	1.750	1.780	1.810
Leto izgradnje (mediana)	1975	1974	1975	1975	1974	1974
Uporabna površina (m ²)	52	52	52	52	53	53

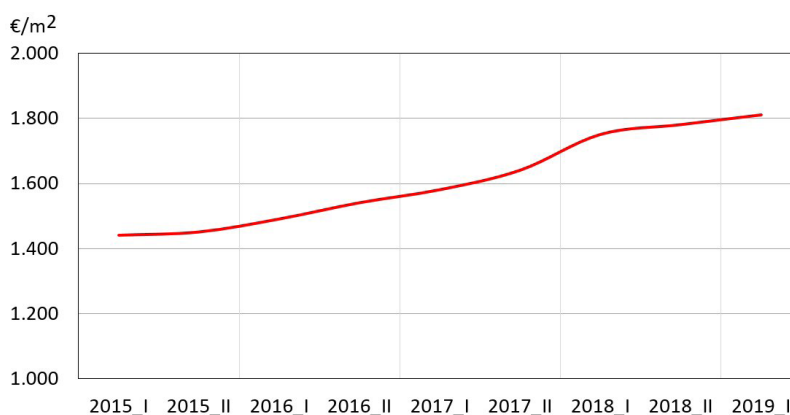
Opombe:

- Upoštevana so rabljena stanovanja, prodana na prostem trgu in prostovoljnih javnih dražbah. Povprečne cene so izračunane na kvadratni meter uporabne površine stanovanja in so zaokrožene na 10 evrov;
- Za stanovanja, ki so prodana skupaj z garažo oziroma parkirnim mestom, je od skupne cene odšteta ocenjena vrednost garaž in parkirnih mest, ki je ocenjena z metodami množičnega vrednotenja nepremičnin.

V primerjavi s prvo polovico leta 2015, ko so cene stanovanj dosegle dno, so bile cene rabljenih stanovanj na ravni države v prvi polovici letošnjega leta v povprečju višje že za slabih 26 odstotkov. Cene stanovanj so praktično dosegle cenovni vrh iz leta 2008, saj je bila povprečna cena rabljenega stanovanja v prvem polletju 2019 le še za pol odstotka nižja kot leta 2008.

SLIKA 6:

Cene stanovanj, Slovenija,
1. polletje 2015 – 1. polletje
2019



¹ Za prikaz gibanja cen stanovanj v večstanovanjskih stavbah in stanovanjskih hiš, zaradi majhnega števila realiziranih transakcij in posledično premajhnih vzorcev za nova stanovanja in hiše (primarni trg), v poročilu podajamo le kazalnike za rabljena stanovanja in hiše (sekundarni trg).

Hiše²

Po obratu cen stanovanjskih nepremičnin v prvi polovici leta 2015 so se cene stanovanjskih hiš v Sloveniji gibale podobno kot cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah, le da so rasle nekoliko počasneje. Najbolj so cene hiš zrasle v prvi polovici leta 2018. V prvi polovici letošnjega leta so tudi cene hiš, tako kot cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah, kazale trend umirjanja rasti.

PREGLEDNICA 7:

Cene hiš s pripadajočim zemljiščem, Slovenija, za izbrana polletja od prvega 2015 do prvega 2019

KAZALNIK	2015_I	2016_I	2017_I	2018_I	2018_II	2019_I
Velikost vzorca	997	1.308	1.509	1.523	1.455	1.318
Povprečna cena (€)	106.000	114.000	118.000	128.000	120.000	127.000
Leto zgraditve (mediana)	1972	1972	1972	1974	1974	1973
Površina hiše (m ²)	151	156	162	163	162	169
Površina zemljišča (m ²)	880	910	890	890	980	910

Opombe:

- Upoštevane so rabljene stanovanjske hiše (samostojne in vrstne hiše ter dvojčki) s pripadajočim zemljiščem, prodane na prostem trgu in prostovoljnih javnih dražbah;

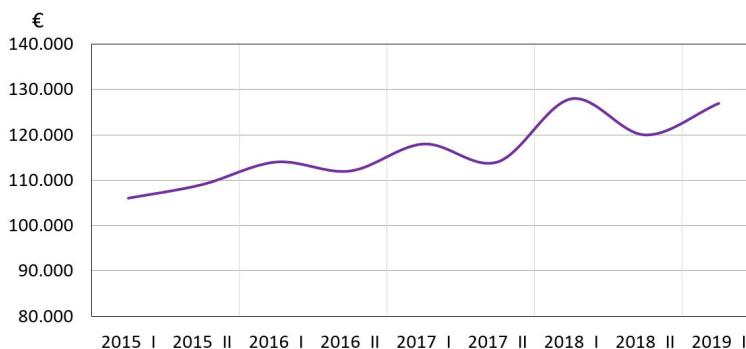
- Povprečne cene hiš so zaokrožene na 1000 evrov.

Povprečna cena rabljene hiše s pripadajočim zemljiščem, na ravni države, je bila v primerjavi s prvo polovico leta 2015 v prvi polovici letošnjega leta višja za slabih 20 odstotkov. Ob upoštevanju sprememb v povprečni strukturi prodanih hiš sicer ocenjujemo, da je dejanska rast cen hiš še nekoliko manjša. V primerjavi s prvim polletjem 2015 so se namreč v letošnjem prvem polletju prodajale v povprečju za skoraj 20 kvadratnih metrov večje hiše, s 30 kvadratnih metrov večjim zemljiščem.

Povprečna cena hiše s pripadajočim zemljiščem je bila v prvi polovici letošnjega leta še vedno za slabih 12 odstotkov nižja kot leta 2008, ko so bile cene nepremičnin rekordne. V prvi polovici leta 2019 so se v primerjavi z letom 2008, glede na srednje leto zgraditve, prodajale za 7 let starejše hiše. V povprečju so bile hiše za skoraj 30 kvadratnih metrov večje, medtem ko je bilo pripadajoče zemljišče v povprečju manjše za 140 kvadratnih metrov.

SLIKA 7:

Cene hiš s pripadajočim zemljiščem, Slovenija, 1. polletje 2015 – 1. polletje 2019



² Za prikaz gibanja cen hiš podajamo povprečne pogodbene cene hiš s pripadajočim zemljiščem. Cen na kvadratni meter površine hiše ne podajamo, ker so lahko zaradi velikih razlik v velikosti prodanih hiš in pripadajočih zemljišč, zavajajoče.

Zemljišča za gradnjo stavb

Zemljišča za gradnjo stavb po namenu delimo na zemljišča za gradnjo hiš, zemljišča za gradnjo večstanovanjskih stavb, zemljišča za gradnjo poslovnih stavb in zemljišča za gradnjo industrijskih objektov. V povprečju so v zadnjih štirih letih zemljišča za gradnjo hiš predstavljala 86 odstotkov vseh kupoprodaj zemljišč za gradnjo stavb v državi, zemljišča za gradnjo industrijskih objektov 9 odstotkov, zemljišča za gradnjo poslovnih stavb 4 odstotke in zemljišča za gradnjo večstanovanjskih stavb 1 odstotek. Relativno najdražja so zemljišča za gradnjo večstanovanjskih stavb. Njihova povprečna cena v zadnjih štirih letih je na ravni države znašala okoli 165 €/m², sledila so zemljišča za gradnjo poslovnih nepremičnin s povprečno ceno okoli 115 €/m², nato zemljišča za gradnjo stanovanjskih hiš z okoli 50 €/m² in na koncu zemljišča za gradnjo industrijskih objektov z okoli 35 €/m².

PREGLEDNICA 8:

Cene zemljišč za gradnjo stavb, Slovenija, za izbrana polletja od prvega 2015 do prvega 2019

KAZALNIK / POLLETJE	2015_I	2016_I	2017_I	2018_I	2018_II	2019_I
Velikost vzorca	601	784	975	995	941	873
Cena (€/m²)	46	59	52	58	62	56
Povprečna površina m ²	1.160	1.380	1.330	1.340	1.610	1.420

Opomba:

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

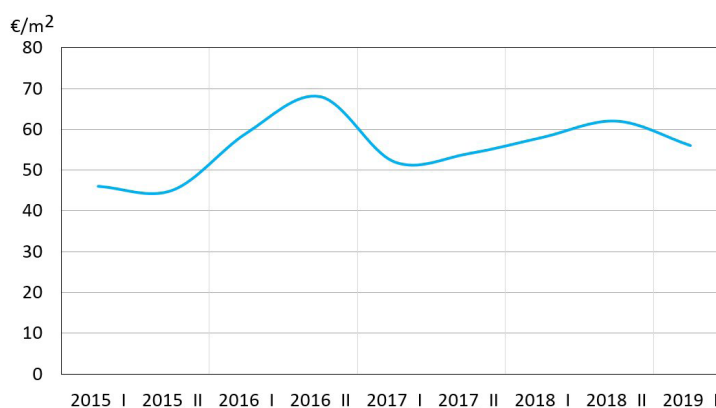
V Sloveniji je na začetku leta 2016 po dolgoletnem mrtvilu začelo hitro naraščati tudi povpraševanje po zemljiščih za gradnjo stavb. Predvsem na račun oživitve trgovanja z zemljišči za gradnjo večstanovanjskih stavb je povprečna cena zazidljivega zemljišča leta 2016 močno poskočila. V prvi polovici leta 2017 se je opazno znižala, nato pa ponovno rasla do prve polovice letošnjega leta, ko je ponovno zanihala navzdol.

Povprečna cena zemljišča za gradnjo stavb na ravni države je bila v prvem polletju 2019 za slabih 22 odstotkov višja kot v prvem polletju 2015. Delež kupoprodaj zemljišč za gradnjo hiš se je na račun zemljišč za gradnjo industrijskih objektov ter zemljišč za gradnjo poslovnih nepremičnin in večstanovanjskih stavb zmanjšal iz 91 odstotkov na 87 odstotkov. Pri tem se je povprečna površina prodanega zemljišča povečala za več kot petino.

V primerjavi z letom 2008, ko so bile cene rekordne, je bila povprečna cena zemljišč za gradnjo stavb v prvi polovici letošnjega leta še vedno za dobrih 22 odstotkov nižja, povprečna prodana površina zemljišč pa se je v povečala skoraj za petino.

SLIKA 8:

Cene zemljišč za gradnjo stavb, Slovenija, 1. polletje 2015 – 1. polletje 2019



Kmetijska in gozdna zemljišča

Zaradi sprememb v velikosti in kakovosti prodanih zemljišč ter sezonskega vpliva povprečne cene na kvadratni meter kmetijskih in gozdnih zemljišč med polletji precej nihajo. Kratkoročne napovedi gibanja cen kmetijskih in gozdnih zemljišč so zato nezanesljive, dejanska moč trenda cen pa se pokaže šele na daljši rok in je praviloma manjša kot je na prvi pogled sklepati iz statističnih podatkov.

PREGLEDNICA 9:

Cene kmetijskih zemljišč, Slovenija, za izbrana polletja od prvega 2015 do prvega 2019

KAZALNIK / POLLETJE	2015_I	2016_I	2017_I	2018_I	2018_II	2019_I
Velikost vzorca	1.585	1.642	1.589	1.629	1.481	1.395
Povprečna cena v €/m²	1,38	1,41	1,50	1,44	1,49	1,51
Povprečna površina zemljišča	5.200	5.200	5.500	5.600	5.400	5.600

Opomba:

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

Po obratu cen na slovenskem nepremičninskem trgu tudi cene kmetijskih zemljišč kažejo zmeren trend rasti. V obdobju od prvega polletja 2015 je povprečna cena kmetijskega zemljišča nihala med 1,4 in 1,5 evra na kvadratni meter. Povprečna cena kmetijskih zemljišč je bila v prvem polletju 2019 v primerjavi s sezonsko primerljivim prvim polletjem 2015 za dobrih 9 odstotkov višja, s tem da se je povprečna površina prodanega zemljišča povečala za slabih 8 odstotkov oziroma 400 kvadratnih metrov.

PREGLEDNICA 10:

Cene gozdnih zemljišč, Slovenija, za izbrana polletja od prvega 2015 do prvega 2019

KAZALNIK / POLLETJE	2015_I	2016_I	2017_I	2018_I	2018_II	2019_I
Velikost vzorca	584	668	640	641	601	707
Povprečna cena v €/m²	0,46	0,48	0,50	0,55	0,57	0,56
Povprečna površina zemljišča	19.100	15.100	16.100	15.700	17.700	15.000

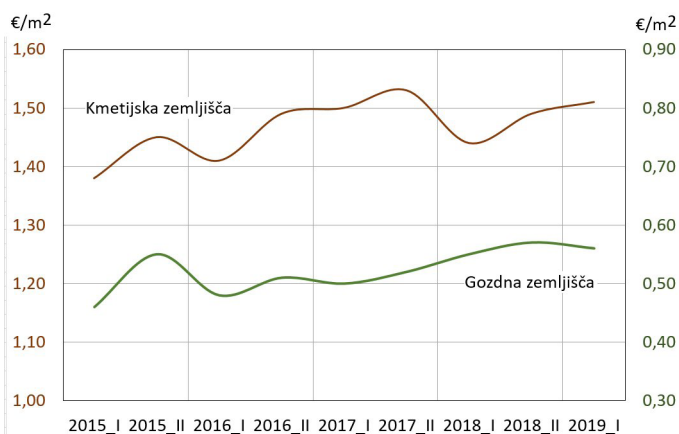
Opomba:

Površine zemljišč so zaokrožene na 100 m².

V obdobju od prve polovice leta 2015 je povprečna cena gozdnih zemljišč v Sloveniji nihala od 0,5 do 0,6 evra za kvadratni meter. Povprečna cena je bila v prvem polletju 2019 v primerjavi s sezonsko primerljivim prvim polletjem 2015 višja za slabih 22 odstotkov. Povprečna prodana površina gozdnih zemljišč je bila manjša za okoli 4.100 kvadratnih metrov.

SLIKA 9:

Cene kmetijskih in gozdnih zemljišč, Slovenija, 1. polletje 2015 – 1. polletje 2019





TRG STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN IN ZEMLJIŠČ ZA GRADNJO

Stanovanja

Za prikaz tržnih kazalnikov o prodaji stanovanj v večstanovanjskih stavbah so izbrana analitična območja z največjim obsegom trgovanja. Poleg petih največjih mest sta to še območji Okolice Ljubljane in Obala brez Kopra. Informativno so dodana še območja Novo mesto, Murska Sobota in Nova Gorica z okoliškimi naselji.

SLIKA 10:
Izbrana tržna analitična območja za stanovanja



Opombe:

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

Cene stanovanj so od prve polovice leta 2017, ko so prevzele primat območju Obale brez Kopra, najvišje v Ljubljani. V prvem polletju 2019 je znašala povprečna cena rabljenega stanovanja v **Ljubljani** 2.780 €/m² in se je v primerjavi s polletjem prej zvišala za slabega pol odstotka. Cene stanovanj v glavnem mestu tako že od prve polovice leta 2018 praktično stagnirajo. V nasprotju z glavnim mestom rastejo cene na obali vse hitreje. Povprečna cena rabljenega stanovanja na območju **Obale brez Kopra** (2.640 €/m²) je v letošnjem prvem polletju zrasla za dobrih 7 odstotkov, kar je od obrata cen največja polletna rast cen na tem območju.

Nad slovenskim povprečjem (1.810 €/m²) so bile v prvi polovici letošnjega leta še povprečne cene stanovanj v **Kopru** (2.440 €/m²), na območju **Okolice Ljubljane** (2.180 €/m²) in v **Kranju** (2.060 €/m²), ki je mejo dveh tisoč evrov na kvadratni meter v letošnjem prvem polletju prebil prvič. V primerjavi z drugim polletjem 2018 je bila v prvem polletju 2019 povprečna cena rabljenega stanovanja v **Kopru** višja za slabe 4 odstotke, na območju **Okolice Ljubljane** za dobrih 5 odstotkov, v **Kranju** pa za dobrih 7 odstotkov.

PREGLEDNICA 11:

Cene in lastnosti prodanih rabljenih stanovanj, izbrana tržna analitična območja, za izbrana polletja od prvega 2015 do prvega 2019

ANALITIČNO OBMOČJE	2015_I	2016_I	2017_I	2018_I	2018_II	2019_I
LJUBLJANA						
Velikost vzorca	747	933	969	833	842	848
Povprečna cena (€/m²)	2.010	2.130	2.310	2.770	2.770	2.780
Leto izgradnje (mediana)	1974	1971	1972	1974	1972	1972
Uporabna površina (m ²)	54	53	55	52	53	52
OBALA BREZ KOPRA						
Velikost vzorca	136	131	161	140	117	102
Povprečna cena (€/m²)	2.070	2.260	2.290	2.510	2.410	2.640
Leto izgradnje (mediana)	1973	1974	1975	1980	1976	1976
Uporabna površina (m ²)	47	53	48	54	55	50
KOPER						
Velikost vzorca	82	116	96	74	74	100
Povprečna cena (€/m²)	1.720	2.030	2.070	2.280	2.350	2.440
Leto izgradnje (mediana)	1976	1978	1973	1970	1974	1969
Uporabna površina (m ²)	52	51	51	52	55	58
OKOLICA LJUBLJANE						
Velikost vzorca	203	295	316	245	226	226
Povprečna cena (€/m²)	1.590	1.620	1.810	2.020	2.070	2.180
Leto izgradnje (mediana)	1988	1991	1991	1991	1990	1989
Uporabna površina (m ²)	53	55	55	55	54	53
KRANJ						
Velikost vzorca	91	116	114	111	79	77
Povprečna cena (€/m²)	1.560	1.610	1.700	1.770	1.920	2.060
Leto izgradnje (mediana)	1974	1974	1973	1973	1975	1975
Uporabna površina (m ²)	49	50	53	53	53	50
NOVA GORICA						
Velikost vzorca	52	56	76	46	36	57
Povprečna cena (€/m²)	1.460	1.400	1.520	1.580	1.650	1.780
Leto izgradnje (mediana)	1977	1974	1975	1974	1973	1972
Uporabna površina (m ²)	53	57	52	55	56	51
NOVO MESTO						
Velikost vzorca	51	56	78	70	50	81
Povprečna cena (€/m²)	1.210	1.270	1.320	1.500	1.520	1.590
Leto izgradnje (mediana)	1975	1978	1975	1978	1978	1974
Uporabna površina (m ²)	47	53	49	52	54	49

ANALITIČNO OBMOČJE	2015_I	2016_I	2017_I	2018_I	2018_II	2019_I
MARIBOR						
Velikost vzorca	362	452	500	447	477	419
Povprečna cena (€/m²)	1.030	1.050	1.130	1.240	1.290	1.320
Leto izgradnje (mediana)	1972	1970	1970	1970	1967	1969
Uporabna površina (m ²)	52	51	51	51	53	53
CELJE						
Velikost vzorca	113	155	183	159	153	139
Povprečna cena (€/m²)	1.050	1.130	1.150	1.250	1.220	1.280
Leto izgradnje (mediana)	1972	1972	1969	1971	1967	1974
Uporabna površina (m ²)	51	54	52	53	51	57
MURSKA SOBOTA						
Velikost vzorca	41	26	32	39	35	40
Povprečna cena (€/m²)	880	890	920	980	1.010	1.000
Leto izgradnje (mediana)	1977	1972	1976	1976	1978	1976
Uporabna površina (m ²)	46	58	44	48	46	49

Opombe:

- Analitična območja so razvrščena padajoče po povprečnih cenah v prvem polletju 2019.

- Povprečne cene na kvadratni meter se nanašajo na uporabno površino stanovanja in so zaokrožene na 10 evrov.

Ob splošni rasti cen so se po obratu v drugi polovici leta 2015 cene stanovanj po državi gibale različno. Največ so se zvišale v **Kopru**, kjer je bila v letošnjem prvem polletju v primerjavi s prvim polletjem 2015 povprečna cena rabljenega stanovanja višja že za 42 odstotkov.

V **Ljubljani** je bila višja za dobrih 38 odstotkov. Povprečna cena rabljenega stanovanja v Ljubljani je tako rast, predvsem na račun pospešene rasti cen v drugi polovici leta 2017 in prvi polovici leta 2018, dosegla že v prvem polletju 2018. Nato se je rast cen stanovanj v glavnem mestu ustavila.

Na območju **Okolice Ljubljane** je v obdobju od prvega polletja 2015 do prvega polletja 2019 povprečna cena rabljenega stanovanja zrasla skoraj toliko kot v Ljubljani (37 odstotkov), v **Kranju** za 32 odstotkov, **Novem mestu** za dobrih 31 odstotkov in **Mariboru** za dobrih 28 odstotkov.

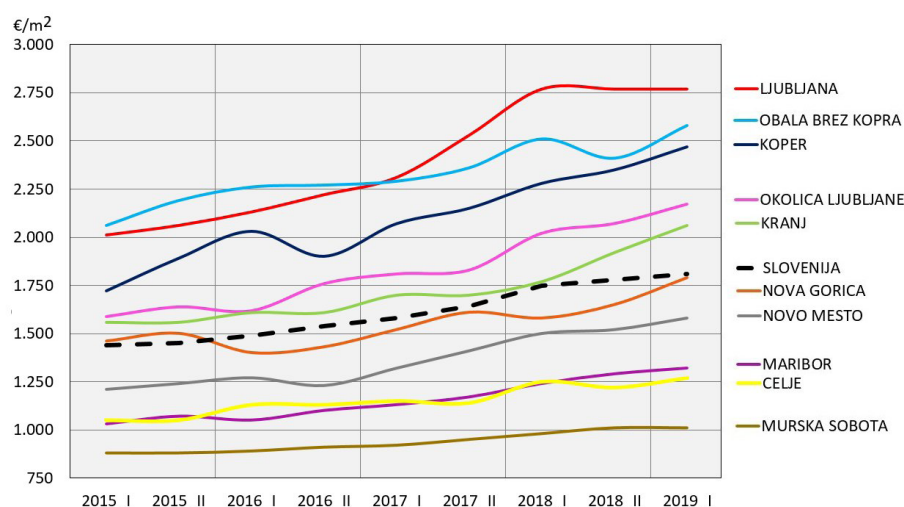
Cene stanovanj v obalnih letoviških krajih so po obratu cen nekoliko presenetljivo rasle počasneje kot v Kopru. Tako je bila v letošnjem prvem polletju v primerjavi s prvim polletjem 2015 cena rabljenega stanovanja na območju **Obale brez Kopra** višja »le« za slabih 28 odstotkov. Na območju **Nove Gorice** in **Celja** je bila rast povprečne cene rabljenih stanovanj v tem obdobju (22 odstotkov) pod slovenskim povprečjem (slabih 26 odstotkov). Za **Mursko Soboto** so polletni vzorci evidentiranih prodaj stanovanj premajhni, da bi bilo možno natančno oceniti relativno spremembo cen, vendar je razvidno, da je bila tu rast cen stanovanj po obratu cen med vsemi obravnavanimi območji najnižja.

Ljubljana je kot prva presegla rekordne cene stanovanj iz leta 2008 že v prvi polovici leta 2018. V drugi polovici leta 2018 so bile presežene v **Kranju**, v prvi polovici letošnjega leta pa tudi na območju **Okolice Ljubljane**. V ostalih delih države cene stanovanj v prvem polletju letošnjega leta še niso dosegle rekordnih vrednosti. Še najbolj se jim je približal **Maribor**,

kjer je bila povprečna cena rabljenega stanovanja le še za slaba 2 odstotka nižja kot leta 2008. Kljub rekordni rasti, je bila še vedno za dobre 3 odstotke nižja od rekordne tudi cena v **Kopru**, saj so cene stanovanjskih nepremičnin v času krize prav na obalnem območju padle najbolj. Od rekordnih cen stanovanj je najbolj oddaljeno območje **Obale brez Kopra**, kjer je bila v prvi polovici letošnjega leta cena rabljenega stanovanja v povprečju še vedno za slabih 15 odstotkov nižja kot leta 2008.

SLIKA 11:

Gibanje povprečnih cen rabljenih stanovanj, izbrana tržna analitična območja, 1. polletje 2015 – 1. polletje 2019



Hiše

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

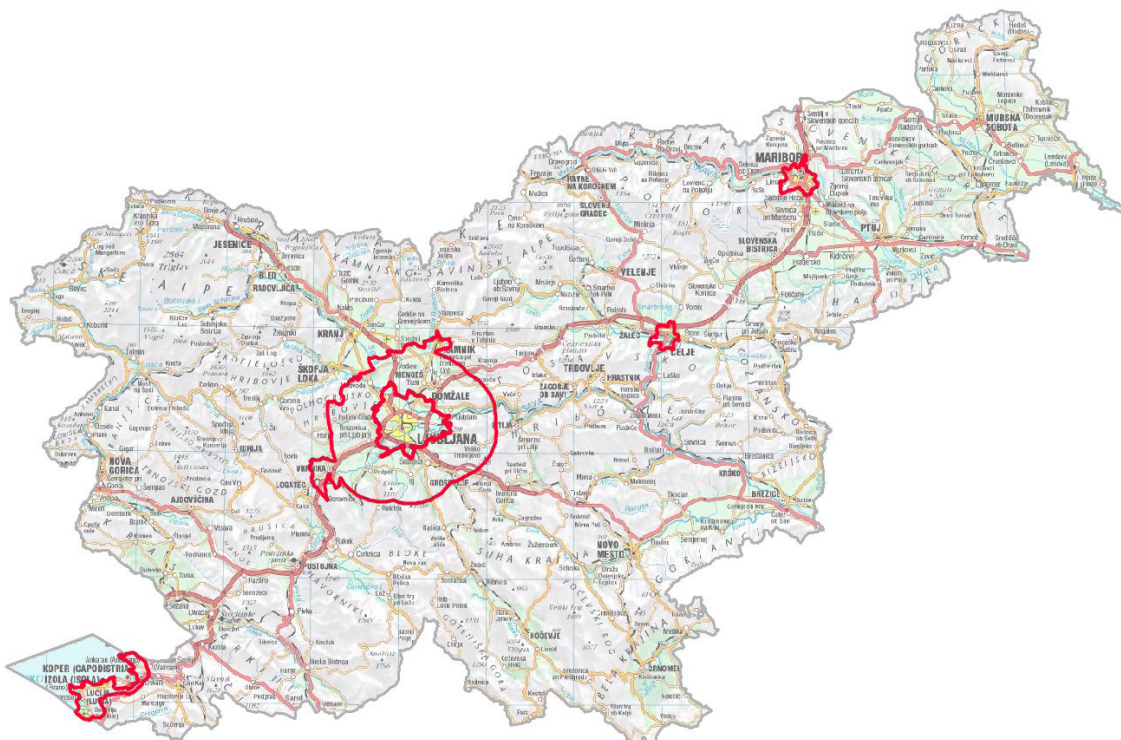
Na območju Ljubljane in Okolice Ljubljane skupno se v povprečju evidentira od 15 do 20 odstotkov vseh prodaj hiš v Sloveniji, medtem ko se na območjih Maribora, Celja in Obale brez Kopra skupno evidentira od 5 do 10 odstotkov prodaj.

Razen za Ljubljano in Okolico Ljubljane, so zaradi relativno majhnega števila evidentiranih kupoprodaj in posledično ne dovolj reprezentativnih polletnih podatkov, podani kazalniki o cenah in lastnostnih prodanih hiš predvsem statistično-informativne narave.

Pri ocenjevanju smeri in moči trendov cen na podlagi primerjav absolutnih cen v evrih smo upoštevali tudi spremembe v povprečni sestavi prodanih hiš zemljiščem (velikost in starost hiš ter velikost pripadajočega zemljišča), zato so ocene za izbrana območja vendarle razmeroma realne.

SLIKA 12:

Izbrana tržna analitična območja za hiše in zemljišča za gradnjo stavb



V prvi polovici letošnjega leta so bile cene hiš s pripadajočim zemljiščem najvišje v **Ljubljani**, kjer so se v povprečju gibale blizu 290.000 tisoč evrov. Kljub temu, da so cene hiš v glavnem mestu od druge polovice leta 2015, ko so dosegle dno, rastle najhitreje v državi, so v prvem polletju letošnjega leta še vedno precej zaostajale za rekordnimi cenami iz leta 2008, saj so v času krize cene hiš tu tudi najbolj padle. Tako kot cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah, tudi cene hiš v Ljubljani kažejo trend stagnacije.

Zaradi bližine glavnega mesta in bistveno nižjih cen nepremičnin predstavljajo naselja na območju **Okolice Ljubljane** najbolj dejaven trg hiš v državi. Za razliko od Ljubljane so cene hiš tu dosegle dno že v prvi polovici leta 2015. Sledilo je hitro oživljanje trga in pospešena rast cen, ki je bila sicer nekoliko nižja kot v Ljubljani. V prvem polletju letošnjega leta se je tako na območju Okolice Ljubljane povprečna cena hiše približala 200 tisočem evrov, a rekordne cene hiš iz leta 2008 tudi tu še niso bile dosežene. Tako kot v Ljubljani, so cene hiš tudi na območju Okolice Ljubljane v prvi polovici leta kazale trend stagnacije.

PREGLEDNICA 12:

Cene in lastnosti prodanih rabljenih hiš, izbrana tržna analitična območja, za izbrana polletja od prvega 2015 do prvega 2019

ANALITIČNO OBMOČJE	2015_I	2016_I	2017_I	2018_I	2018_II	2019_I
LJUBLJANA						
Velikost vzorca	105	131	140	139	87	112
Povprečna cena (€)	206.000	233.000	246.000	274.000	283.000	286.000
Leto zgraditve (mediana)	1969	1967	1969	1967	1969	1966
Površina hiše (m ²)	172	176	185	188	187	191
Površina zemljišča (m ²)	400	450	440	410	410	440
OBALA BREZ KOPRA						
Velikost vzorca	19	35	30	32	28	21
Povprečna cena (€)	254.000	294.000	309.000	340.000	301.000	264.000
Leto zgraditve (mediana)	1972	1971	1976	1979	1974	1950
Površina hiše (m ²)	187	170	179	159	161	154
Površina zemljišča (m ²)	580	520	500	440	610	530
OKOLICA LJUBLJANE						
Velikost vzorca	94	134	160	146	141	121
Povprečna cena (€)	153.000	166.000	162.000	179.000	190.000	193.000
Leto zgraditve (mediana)	1983	1987	1980	1986	1982	1981
Površina hiše (m ²)	173	172	180	184	189	191
Površina zemljišča (m ²)	640	610	650	700	670	730
CELJE						
Velikost vzorca	13	20	27	24	26	24
Povprečna cena (€)	99.000	96.000	95.000	122.000	104.000	146.000
Leto zgraditve (mediana)	1963	1965	1957	1964	1965	1968
Površina hiše (m ²)	153	158	144	161	160	209
Površina zemljišča (m ²)	490	390	460	670	610	550
MARIBOR						
Velikost vzorca	31	50	45	64	70	66
Povprečna cena (€)	112.000	114.000	111.000	119.000	118.000	124.000
Leto zgraditve (mediana)	1963	1966	1967	1968	1961	1964
Površina hiše (m ²)	158	161	153	176	158	160
Površina zemljišča (m ²)	520	490	480	500	530	500

Opomba:

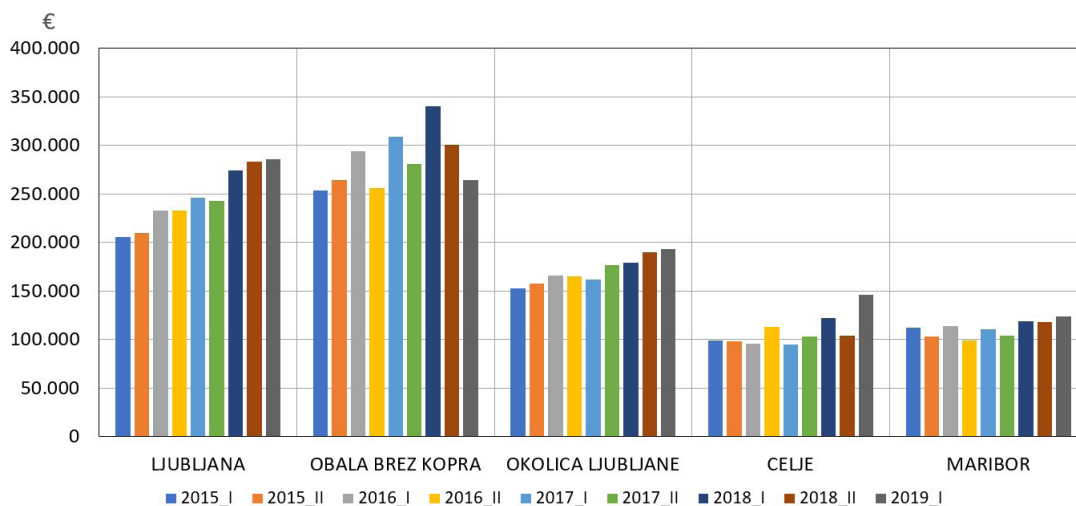
- Analitična območja so razvrščena padajoče po povprečnih cenah v prvem polletju 2019.
- Povprečne cene so zaokrožene na tisoč evrov.

Na območjih **Obale brez Kopra**, **Maribora** in **Celja** je dejavnost trga hiš bistveno manjša kot v Ljubljani in Okolici Ljubljane. Vsem obravnavanim območjem pa je skupno, da je bil v obdobju od leta 2015 prisoten bolj ali manj močan trend rasti cen hiš, in da rekordne cene iz leta 2008 še zdaleč niso dosežene. Kar jasno kaže, kako velik je bil padec cen hiš na urbanih območjih v obdobju od leta 2009 do 2015.

Za razliko od Ljubljane in okoliških krajev, cene hiš v **Mariboru** in **Celju** še vedno kažejo zmeren trend rasti.

SLIKA 13:

Gibanje povprečnih cen rabljenih hiš, izbrana tržna
analitična območja, 1. polletje 2015 – 1. polletje 2019



Zemljišča za gradnjo stavb

Kupoprodaje zemljišč za gradnjo družinskih hiš predstavljajo veliko večino vseh transakcij z zazidljivimi zemljišči, zato smo za informativni prikaz tržnih kazalnikov o prodaji zemljišč za gradnjo stavb izbrali istih pet analitičnih območij kot za hiše.

Število kupoprodaj zazidljivih zemljišč je še manjše kot za hiše. Poleg tega zaradi velike cenovne raznolikosti zazidljivih zemljišč, glede na namen in pravno-upravni status zemljišč, in sprememb v strukturi prodanih zemljišč, povprečne polletne cene zazidljivih zemljišč po posameznih območjih precej nihajo. Zato so možne le zelo grobe ocene in primerjave ravni in trendov cen po posameznih območjih.

PREGLEDNICA 13:

Cene in lastnosti prodanih zemljišč za gradnjo stavb, izbrana tržna analitična območja, za izbrana polletja od prvega 2015 do prvega 2019

Analiitično območje	2015_I	2016_I	2017_I	2018_I	2018_II	2019_I
LJUBLJANA						
Velikost vzorca	31	43	54	87	51	56
Cena €/m²	238	161	211	205	353	259
Povprečna površina m ²	980	3.450	1.130	1.560	1.690	1.380
OBALA BREZ KOPRA						
Velikost vzorca	12	17	25	15	13	7
Cena €/m²	167	56	113	125	136	94
Povprečna površina m ²	740	2.270	1.140	1.250	810	1.090
OKOLICA LJUBLJANE						
Velikost vzorca	67	118	149	124	117	133
Cena €/m²	74	85	77	84	94	86
Povprečna površina m ²	940	1.010	1.290	1.030	1.080	1.070
MARIBOR						
Velikost vzorca	6	20	17	20	22	14
Cena €/m²	83	77	102	76	98	51
Povprečna površina m ²	2.470	640	740	760	800	1.580
CELJE						
Velikost vzorca	2	2	4	7	6	6
Cena €/m²	57	69	37	38	47	63
Povprečna površina m ²	2.320	860	930	420	2.970	980

Opomba:

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

Na splošno lahko rečemo, da je bil po obratu cen stanovanjskih nepremičnin leta 2015 na vseh območjih države prej ali kasneje prisoten bolj ali manj močan trend rasti cen zemljišč za gradnjo stavb. V prvi polovici letošnjega leta so cene zazidljivih zemljišč praktično povsod bolj ali manj padle. Zaenkrat pa še ni mogoče reči ali to že pomeni umirjanje cen zazidljivih zemljišč na ravni države ali je to le kratkotrajen nihaj navzdol.

Tudi v prvi polovici letošnjega leta ostajajo cene zemljišč za gradnjo stavb daleč najvišje v **Ljubljani**, kjer je veliko povpraševanje po zazidljivih zemljiščih. V glavnem mestu smo namreč v zadnjih dveh letih priča pravi ekspanziji na področju stanovanjske gradnje. Sledijo cene zemljišč na območju **Obale brez Kopra**, kjer povpraševanje po zemljiščih za gradnjo stanovanjskih nepremičnin tradicionalno močno presega sicer skromno ponudbo.

V **Okolici Ljubljane**, kjer se praktično prodajajo le zemljišča za gradnjo družinskih hiš, je raven cen vsaj za polovico nižja kot v Ljubljani. Zelo podobna raven cen zemljišč za gradnjo stavb kot na območju Okolice Ljubljane je v zadnjih letih tudi v **Mariboru**, kjer se povpraševanje po zemljiščih za gradnjo stanovanjskih stavb povečuje, saj se planira gradnja vse večjega števila večstanovanjskih stavb. Najnižja raven cen med obravnavanimi območji je v **Celju**, kjer na področju gradnje za trg še vedno vlada mrtvilo.

SLIKA 14:

Gibanje povprečnih cen zemljišč za gradnjo stavb, izbrana tržna analitična območja, 1. polletje 2015 – 1. polletje 2019

