



POROČILO

O SLOVENSKEM

TRGU NEPREMIČNIN ZA LETO

2020

Geodetska uprava Republike Slovenije
Avgust 2021

Kazalo vsebine

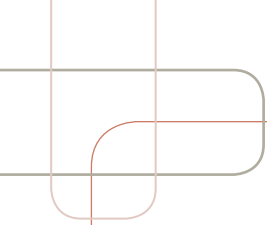
UVODNO POJASNILO	4
1. NEPREMIČNINSKI TRG V LETU 2020	7
2. OBSEG KUPOPRODAJ NA NEPREMIČNINSKEM TRGU	10
3. TRG STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN IN ZEMLJIŠČ ZA NJIHOVO GRADNJO	20
3.1. TRG STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN IN ZEMLJIŠČ ZA NJIHOVO GRADNJO NA RAVNI DRŽAVE	21
3.2. TRG STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN IN ZEMLJIŠČ ZA NJIHOVO GRADNJO V NAJVEČJIH MESTIH	37
LJUBLJANA	37
MARIBOR	48
CELJE	54
KRANJ Z OKOLICO	59
OBALA	65
3.3. TRG STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN IN ZEMLJIŠČ ZA NJIHOVO GRADNJO NA OSTALIH OBMOČJIH	71
SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE	72
VZHODNA OKOLICA LJUBLJANE	76
JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE	79
GORENJSKO OBMOČJE	83
ALPSKO TURISTIČNO OBMOČJE	87
POSOČJE IN IDRIJSKO OBMOČJE	90
NOVA GORICA, VIPAVSKA DOLINA, BRDA	93
KRAS	96
SLOVENSKA ISTRA	99
NOTRANJSKO OBMOČJE	102
KOČEVSKO OBMOČJE	105
BELA KRAJINA	108
NOVO MESTO IN OKOLICA	111
KRŠKO-BREŽIŠKO POLJE	114
POSAVJE	117
ZASAVJE	120
SAVINJSKO HRIBOVJE	123
SAVINJSKA DOLINA	126
ŠALEŠKA DOLINA	129
KOROŠKA, POHORJE, KOZJAK	132
JUŽNA OKOLICA MARIBORA	135
HALOZE, BOČ	138
PTUJSKO POLJE	141
SLOVENSKE GORICE	144
PREKMURJE	147
4. TRG KMETIJSKIH IN GOZDNIH ZEMLJIŠČ	150
4.1. KMETIJSKA ZEMLJIŠČA	151
4.2. GOZDNA ZEMLJIŠČA	157

POROČILO

O SLOVENSKEM

TRGU NEPREMIČNIN ZA LETO

2020



UVODNO POJASNILO

Geodetska uprava s tem poročilom nekoliko spreminja koncept in metodologijo poročil o slovenskem nepremičninskem trgu. Namen je bolj celovito in podrobno informiranje strokovne in širše javnosti o prometu in cenah nepremičnin.

Vsebinsko je poudarek predvsem na trgu stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo. Zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb so po novem obravnavana samostojno in ne v okviru zazidljivih zemljišč na splošno. Obravnavamo tudi trga kmetijskih in gozdnih zemljišč, medtem ko bomo prodajni in najemni trg poslovnih nepremičnin zaradi njegove specifičnosti obravnavali v ločenih poročilih.

Glavne metodološke spremembe glede na prejšnja poročila se nanašajo na izboljšavo analitičnih območij, kazalnikov cen nepremičnin in ocen trendov oziroma sprememb cen.

NOVA ANALITIČNA OBMOČJA

Nepremičninske trge različnih vrst nepremičnin še vedno obravnavamo na ravni Slovenije, na nižjih ravneh pa po novih analitičnih območjih. Nova tržna analitična območja in lokalna analitična območja so glede na strukturo fonda obravnavanih vrst nepremičnin veliko bolj homogena kot administrativno določena regionalna območja in občine, po katerih smo obravnavali nepremičninske trge v prejšnjih poročilih. Zato imajo kazalniki cen za nova območja, ki so določena na podlagi najnovejših tržnih analiz, večjo pojasnjevalno vrednost.

Tržna analitična območja (TAO) predstavljajo območja, kjer so značilnosti ponudbe in povpraševanja po določeni skupini nepremičnin (stanovanjske nepremičnine in zemljišča za njihovo gradnjo, kmetijska zemljišča, gozdna zemljišča) zelo podobne in so zato zelo podobni tudi trendi cen za posamezno vrsto nepremičnine, ne glede na razpore cen. Lokalna analitična območja (LAO) predstavljajo manjša območja znotraj TAO, kjer so poleg trendov cen zelo podobne tudi cene primerljivih nepremičnin.

NOVI KAZALNIKI CEN

Razumljivo, nedvoumno in strokovno ustrezno poročanje o dogajanju na trgu je nujno potrebno za zagotavljanje njegove preglednosti in učinkovitega delovanja tržnih mehanizmov, ki zmanjšujejo stranske stroške deležnikov na trgu. Ključno vlogo pri tem ima poročanje o cenah nepremičnin, ki so predmet kupoprodajnih poslov. V ta namen se običajno uporabljajo srednje vrednosti, kjer pa naj bi tako poročevalec kot tudi bralec razumela in poznala značilnosti posameznih mer srednjih vrednosti v povezavi s heterogenostjo trga nepremičnin. Ključna je torej odločitev, katere mere srednjih vrednosti so najbolj primerne za poročanje o trgu nepremičnin.

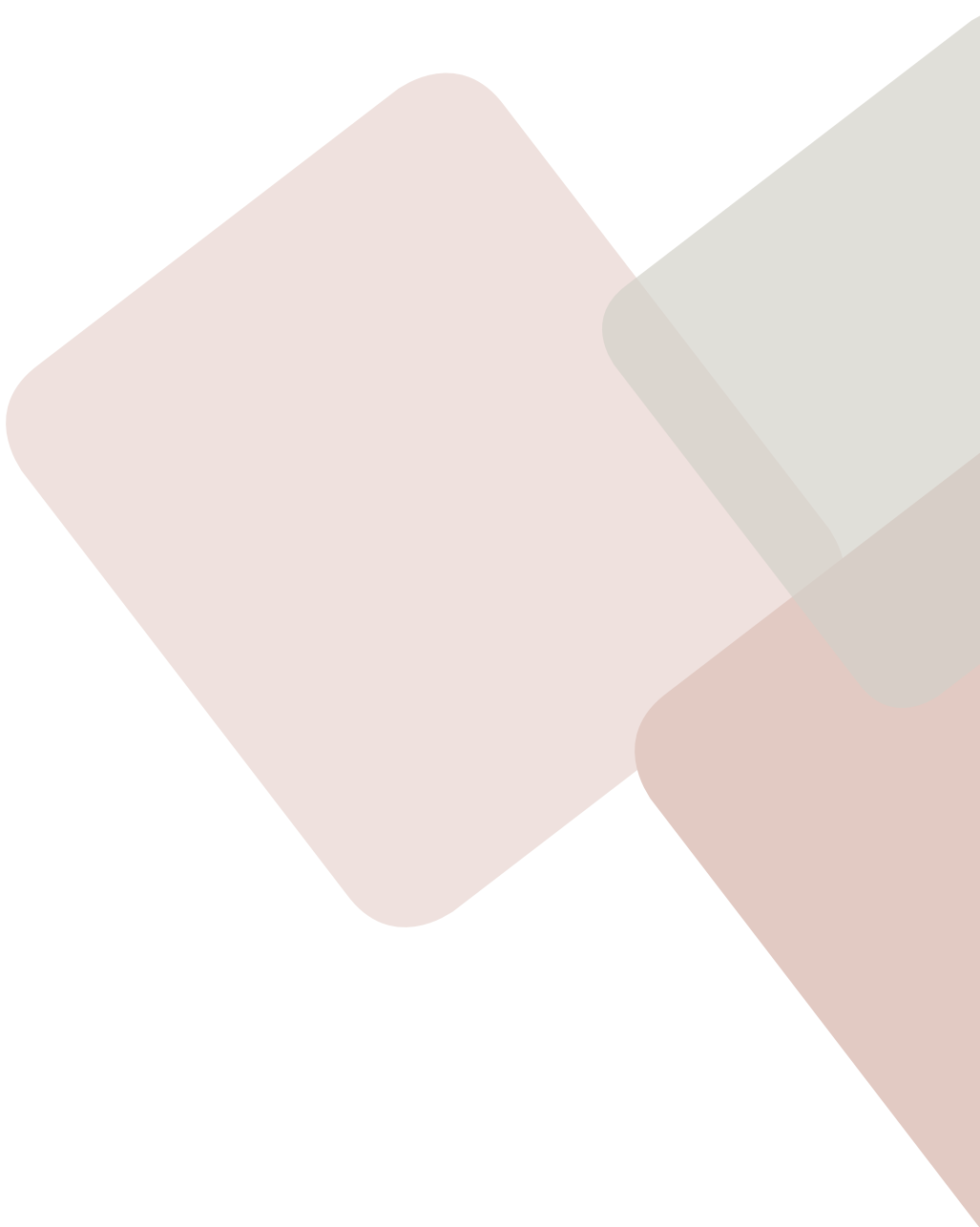
Srednja cena v poročilih naj bi predstavljala ceno nepremičnine, za katero bi naj bi bila voljan kupec in voljan prodajalec pripravljena skleniti kupoprodajni posel za tipično nepremičnino na določenem območju. Na osnovi tega izbiramo najustreznejšo mero srednje vrednosti. Pri poročilih o cenah nepremičnin se najpogosteje uporabljata aritmetična sredina (vsota vrednosti spremenljivke, ki je deljena s številom enot) in mediana (razdeli vse vrednosti spremenljivke razvrščene po vrsti na dva enaka dela, polovica ima višje vrednosti od mediane, polovica pa nižje vrednosti). Daleč najbolj znana in uporabljana je aritmetična sredina, ki je pri večjem delu javnosti tudi sinonim za povprečje. Aritmetična sredina je primerna za uporabo v primeru simetrično porazdeljenih podatkov. Osamelci (izjemno majhne ali izjemno velike vrednosti) močno vplivajo na aritmetično sredino, sploh če ni na razpolago veliko podatkov. Do nedavnega je bila v poročilih kot srednja mera za ceno nepremičnin navajano povprečje (aritmetična sredina) ter uravnoteženo povprečje, predvsem zaradi enostavnosti in razumevanja same statistične mere kot take. To pa je lahko v primeru ekstremnih vrednosti in manjšega števila podatkov tudi zavajajoče, saj dražje nepremičnine zelo vplivajo na velikost aritmetične sredine v primeru manjšega števila podatkov. Zato za prikazovanje cen nepremičnin namesto povprečnih cen po novem prikazujemo mediano in interval (razpon cen) med 25. in 75. percentilom, kjer se nahaja polovica vseh cen (izpuščenih je 25 % najnižjih cen in 25 % najvišjih cen). Nove mere namreč bolj verodostojno pojasnjujejo dejansko raven cen kot povprečna cena, ker je razporeditev realiziranih cen nepremičnin praviloma neenakomerna in, sicer maloštevilne, najvišje cene odločilno vplivajo na povprečno ceno, ki je zato zavajajoča. Mediana in interval bolj robustno in nedvoumno opredelita raven cen.

Iz istega razloga smo se odločili za mediano tudi pri prikazih srednjih vrednosti za lastnosti prodanih nepremičnin, kot so leto zgraditve stavb, površine stavb ali delov stavb in površine zemljišč.

NOV NAČIN OCENJEVANJA SPREMEMB CEN

Namesto ocenjevanja trendov oziroma sprememb cen nepremičnin na podlagi primerjave povprečnih cen po novem za izračunavanje gibanja cen uporabljamo tako imenovano SPAR metodo (angl. *sale price appraisal ratio*). Ta temelji na primerjavi kvocientov realiziranih tržnih cen in posplošenih vrednosti teh istih nepremičnin, izračunanih z modeli množičnega vrednotenja nepremičnin na določen datum. Na ta način se iz izračunov vsaj deloma izloči vpliv sprememb v strukturi prodanih nepremičnin (velikost, starost, kakovost) na gibanje cen, ker je enota primerjave enaka. Primerjata se cena na datum sklenitve kupoprodajnega posla in vrednost iste nepremičnine na določen datum. Sprememba razmerja med ceno in vrednostjo skozi čas opiše gibanje cen bistveno bolje kot primerjava povprečnih cen za posamezno leto.

1. NEPREMIČNINSKI TRG V LETU 2020



V letu 2020, ki ga je v vseh pogledih zaznamovala pandemija COVID-19, je bil obseg trgovanja na slovenskem nepremičninskem trgu manjši kot pred epidemijo, cene nepremičnin pa so še naprej rasle.

Zaenkrat se je v letu 2021 promet z nepremičninami zmanjševal do februarja, ko je prenehala prepoved opravljanja terenskih ogledov nepremičnin. Po normalizaciji poslovanja z nepremičninami je število transakcij z nepremičninami poskočilo in bilo aprila že na približno enaki ravni kot v letu pred epidemijo.

Število realiziranih transakcij s stanovanjskimi nepremičninami (stanovanja v večstanovanjskih stavbah in stanovanjske hiše) se je lani v primerjavi z »normalnim« letom 2019 na ravni države zmanjšalo za 17 odstotkov, število transakcij s poslovnimi nepremičninami (pisarne in lokali) pa kar za 30 odstotkov. Zmanjšanje števila transakcij s stanovanjskimi nepremičninami je bilo skoraj izključno posledica omejevalnih ukrepov države za zaježitev epidemije, ki so večino časa omejevali tudi normalno poslovanje z nepremičninami. Povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah se v času epidemije namreč ni zmanjšalo. Večji padec števila transakcij s poslovnimi nepremičninami pa kaže, da se je zaradi negotovosti poslovnih subjektov glede gospodarskih posledic epidemije zmanjšalo povpraševanje po poslovnih nepremičninah.

Skupno število transakcij kmetijskih in gozdnih zemljišč je lani na ravni države upadlo za 12 odstotkov. Število transakcij z zazidljivimi zemljišči se je lani kljub epidemiji celo povečalo, in sicer za 4 odstotke v primerjavi z letom 2019. To je predvsem posledica vse večjega povpraševanja po zemljiščih za gradnjo družinskih hiš, ki se, tako kot tudi povpraševanje po hišah, zaradi visokih cen stanovanj v večjih mestih vse bolj seli na obrobje oziroma v okolico le-teh.

Najbolj občuten je bil lani padec prometa z nepremičninami v prvem valu epidemije od marca do maja. Število realiziranih prodaj stanovanjskih nepremičnin je bilo aprila 2020, ko je bilo najmanjše, za dve tretjini manjše kot aprila 2019, prodaj poslovnih nepremičnin za skoraj 70 odstotkov, prodaj zazidljivih zemljišč pa za polovico. V obdobju do drugega, oktobrskega vala epidemije so predvsem prodajalci in kupci stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo poizkušali vsaj deloma nadoknaditi spomladanski izpad trgovanja. Na ta račun je bilo v tem obdobju število realiziranih transakcij z nepremičninami celo večje kot v istem obdobju leta 2019.

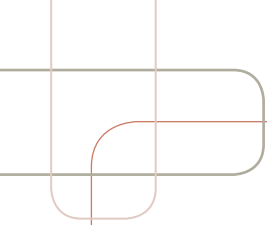
Z drugim valom epidemije, ko je ponovno stopila v veljavo tudi prepoved opravljanja terenskih ogledov nepremičnin, se je promet z nepremičninami ponovno zmanjšal, a bistveno manj kot prvič. Decembra 2020 je bilo število realiziranih transakcij s stanovanjskimi in poslovnimi nepremičninami za okoli četrtno manjše kot decembra 2019, medtem ko je bilo število transakcij z zazidljivimi zemljišči kar za 10 odstotkov večje.

Na cene stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo epidemija ni imela večjega vpliva. Povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah in zemljiščih za njihovo gradnjo je ostalo veliko, ponudba pa z novogradnjami še vedno zaostaja za povpraševanjem. Tako v urbanih središčih in na turistično zanimivih območjih povpraševanje precej presega ponudbo in cene nepremičnin rastejo. Veliko povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah kljub visokim cenam vzdržujejo predvsem zgodovinsko nizke obrestne mere in veliki prihranki prebivalstva. Nizke obrestne mere spodbujajo tako nakupe nepremičnin za lastno uporabo kot naložbene nakupe in investicije v gradnjo novih stanovanj za tržno prodajo.

Na ravni države so bile cene stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo leta 2020 v primerjavi z letom 2019 višje za 3 do 4 odstotke. Cene nepremičnin so bile lani višje praktično povsod po državi, verjetno pa so zaradi epidemije vendarle zrasle nekoliko manj, kot bi sicer. Rast cen stanovanjskih nepremičnin se je nadaljevala tudi v prvi polovici letošnjega leta. Poleg omejene ponudbe novih stanovanj vse bolj ustvarja pritisk na rast cen stanovanjskih nepremičnin pri nas tudi občutna rast cen gradbenega materiala, ki je predvsem posledica globalnega zviševanja cen transporta in surovin zaradi pandemije.

Razlike v cenah nepremičnin po Sloveniji so velike in se zaradi razlik v rasti cen po obratu cen leta 2015 še povečujejo. Najvišje so cene nepremičnin v Ljubljani, v gorenjskih in obalnih turističnih krajih (Kranjska Gora, Bled, Portorož, Piran), v okolici Ljubljane (Lavrica, Škofljica, Brezovica, Grosuplje, Domžale, Trzin, Mengeš, Medvode) in v Kranju. Na teh območjih so praviloma cene nepremičnin v zadnjih petih letih tudi najbolj zrasle. Z izjemo obalnega območja, kjer sicer še vedno visoka rast cen ni bila med najvišjimi, tako da so cene stanovanjskih nepremičnin v Kranjski Gori in na Bledu v zadnjem času presegle cene v obalnih krajih.

Po cenah stanovanjskih nepremičnin, še bolj pa zemljišč za njihovo gradnjo, sicer močno izstopa glavno mesto, kjer je bila rast cen od leta 2015 rekordna, saj so se na primer cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah zvišale praktično za polovico. V Ljubljani se je, zaradi hitre rasti povpraševanja po novih stanovanjih po obratu cen nepremičnin leta 2015, stanovanjska gradbena ekspanzija začela najprej in je tudi najmočnejša. Glede na stanovanja v gradnji se priliv večjega števila novih stanovanj na trg pričakuje v naslednjih dveh letih. Tudi v ostalih večjih mestih pa so kupci v pričakovanju novih stanovanj, ki počasi prihajajo na trg, saj povpraševanje po stanovanjskih novogradnjah zaenkrat povsod bolj ali manj presega ponudbo.



2. OBSEG KUPOPRODAJ NA NEPREMIČNINSKEM TRGU

ŠTEVILO IN VREDNOST KUPOPRODAJNIH POGODB

Leta 2020 smo v Sloveniji evidentirali okoli 31.800 kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, katerih skupna vrednost je znašala okoli 2,2 milijardi evrov. V primerjavi z letom 2019 je bilo število sklenjenih pogodb manjše za 13 odstotkov, njihova skupna vrednost pa za 21 odstotkov. Število pogodb in njihova skupna vrednost sta bila najmanjša po letu 2015, ko je prišlo do obrata cen na nepremičninskem trgu.

Preglednica 1: Število in skupna vrednost sklenjenih kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, Slovenija, letno 2015 - 2020

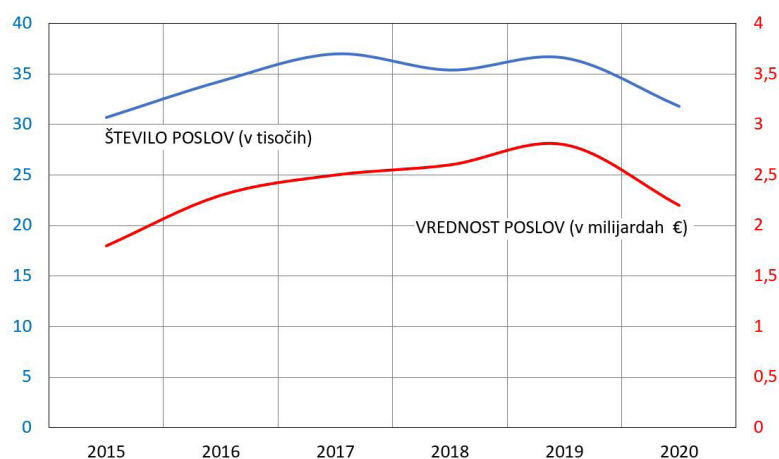
	2015	2016	2017	2018	2019	2020
ŠTEVILO POSLOV (v tisočih)	30,7	34,3	37,0	35,4	36,6	31,8
VREDNOST POSLOV (v milijardah €)	1,8	2,3	2,5	2,6	2,8	2,2

Opomba:

Za prikaz števila in vrednosti kupoprodajnih poslov so upoštevani vsi evidentirani posli z nepremičninami (deli stavb in parcelami) oziroma vse kupoprodajne pogodbe, ki so bile sklenjene na prostem trgu, na prostovoljnih javnih dražbah, z javnimi prodaji v izvršilnih in stečajnih postopkih, kupoprodajne pogodbe, sklenjene med povezanimi fizičnimi ali pravnimi osebami ter pogodbe za finančni lizing nepremičnin.

Posli na prostem trgu so lani po številu pogodb predstavljali dobrih 94 odstotkov vseh sklenjenih poslov z nepremičninami, vrednostno pa slabih 96 odstotkov. Delež števila prostovoljnih javnih prodaj je znašal slaba dva odstotka oziroma vrednostno dobra dva odstotka. Delež števila prisilnih javnih prodaj je bil dvoidstoten, vrednostno pa je znašal slaba dva odstotka. Že od leta 2015 je zaznaven trend povečevanja deleža kupoprodaj nepremičnin na prostem trgu in zmanjševanja deleža kupoprodaj na prisilnih javnih dražbah.

Slika 1: Število in vrednost kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, Slovenija, letno 2015 - 2020



Glede na omejitve poslovanja z nepremičninami zaradi »protikoronskih« ukrepov, ki so vključevale tudi prepoved opravljanja terenskih ogledov, je bil v preteklem letu padec prometa z nepremičninami celo manjši od pričakovanega.

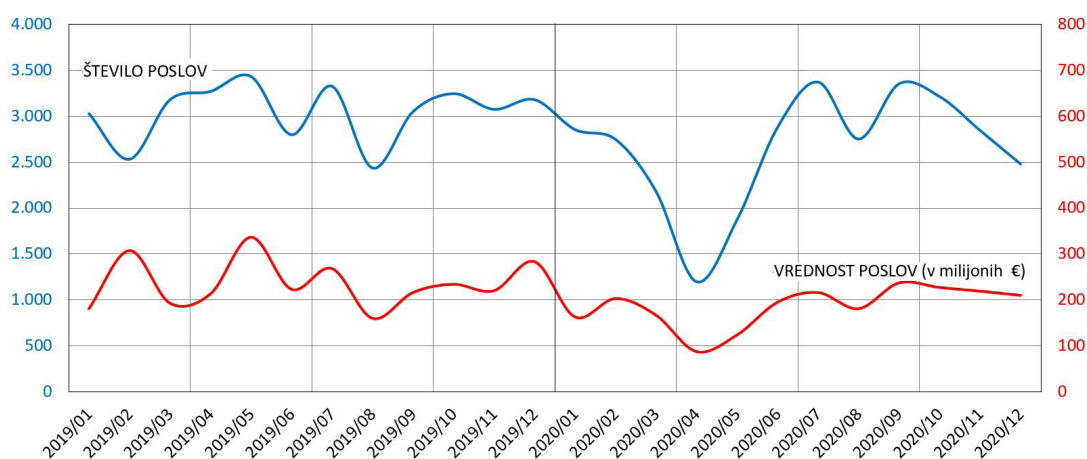
Po marčevski prvi razglasitvi epidemije in zaustavitvi javnega življenja sta število in vrednost kupoprodajnih poslov z nepremičninami močno upadla. Aprila je bilo število poslov za 56 odstotkov manjše, njihova skupna vrednost pa 57 odstotkov manjša kot februarja pred epidemijo. V primerjavi z aprilom 2019 je bilo število sklenjenih poslov manjše za 63 odstotkov, njihova vrednost pa za 59 odstotkov.

Maja, po prenehanju ukrepov, ki so preprečevali terenske ogleds nepremičnin, se je začel skupni promet z nepremičninami, predvsem na račun kupoprodajnih poslov s stanovanjskimi nepremičninami, hitro povečevati. Število nepremičninskih poslov je bilo že junija večje kot leto prej. Vrednost sklenjenih poslov pa je, predvsem zaradi manjše prodaje poslovnih nepremičnin, šele avgusta presegla vrednost poslov leto prej.

Do oktobrskega drugega vala epidemije in ponovne uvedbe omejitev pri poslovanju z nepremičninami sta bila število sklenjenih poslov in njihova vrednost precej večja kot v enakem obdobju leto prej. Avgusta sta bila večja za 13 odstotkov, septembra pa za 10 odstotkov.

Po razglasitvi drugega vala epidemije je bil upad prometa z nepremičninami počasnejši in manjši kot spomladi. Decembra lani je bilo število sklenjenih poslov v primerjavi z oktobrom manjše za 23 odstotkov, njihova skupna vrednost pa za 7 odstotkov. V primerjavi z decembrom leto prej je bilo število poslov manjše za 22 odstotkov, njihova vrednost pa za 26 odstotkov.

Slika 2: Število in vrednost sklenjenih kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, Slovenija, mesečno od januarja 2019 do decembra 2020



Upadanje prometa z nepremičninami se je nadaljevalo do februarske sprostitev opravljanja terenskih ogledov nepremičnin. Po preliminarnih podatkih za prvo četrtletje letošnjega leta je bilo januarja 2021 število sklenjenih kupoprodajnih pogodb za 22 odstotkov manjše kot januarja 2020 oziroma za 26 odstotkov manjše kot januarja 2019. Februarja 2021 je bilo za 33 odstotkov manjše kot februarja 2020 oziroma za 27 odstotkov manjše kot februarja 2019.

Po letošnjem prehodu v oranžno fazo epidemije in sprostitvi dejavnosti nepremičninskega posredovanja je marca število sklenjenih nepremičninskih poslov ponovno poskočilo. Marca 2021 je bilo v primerjavi s februarjem večje kar za 60 odstotkov, v primerjavi s tudi že »koronskim« marcem 2020 pa je bilo večje že za več kot tretjino. V primerjavi z »normalnim« marcem 2019 je bilo število sklenjenih kupoprodajnih pogodb marca 2021 manjše le za 7 odstotkov.

Vrednost prometa s stanovanjskimi nepremičninami (stanovanja v večstanovanjskih stavbah in stanovanjske hiše) je leta 2020 znašala slabo milijardo in pol evrov oziroma dve tretjini vsega prometa z nepremičninami. Delež prometa s stanovanjskimi nepremičninami je bil največji v zadnjih šestih letih, predvsem na račun rekordnega povečanja deleža prometa s stanovanjskimi hišami, in sicer s 23-ih odstotkov leta 2019 na dobrih 27 odstotkov.

Stanovanjskim nepremičninam glede na dosežen promet in delež v skupni vrednosti prometa z nepremičninami sledijo zazidljiva zemljišča, ki so sicer v okoli 80-ih odstotkih primerov namenjena gradnji stanovanjskih stavb. Njihov promet je lani znašal skoraj 300 milijonov oziroma več kot 13 odstotkov skupnega prometa z nepremičninami, kar je rekorden delež v zadnjih šestih letih. V primerjavi z letom 2019 se je vrednost prometa z zemljišči za gradnjo stavb, kljub skupnemu padcu prometa z nepremičninami, povečala za 4 odstotke, delež v skupnem prometu pa z 10 odstotkov na dobrih 13 odstotkov.

V primerjavi z »normalnim« nepremičninskim letom 2019 so se deleži prometa s stanovanjskimi nepremičninami in zemljišči za njihovo gradnjo v »koronskem« letu 2020 opazno povečali. V veliki meri sicer na račun manjšega prometa s trgovskimi, storitvenimi in gostinskimi lokali, ki je bil leto prej rekorden, deloma pa, ker se je v času epidemije število kupoprodaj stanovanjskih nepremičnin, zaradi velikega povpraševanja, zmanjšalo manj kot za ostale vrste nepremičnin, število kupoprodaj zemljišč za njihovo gradnjo pa se je celo povečalo.

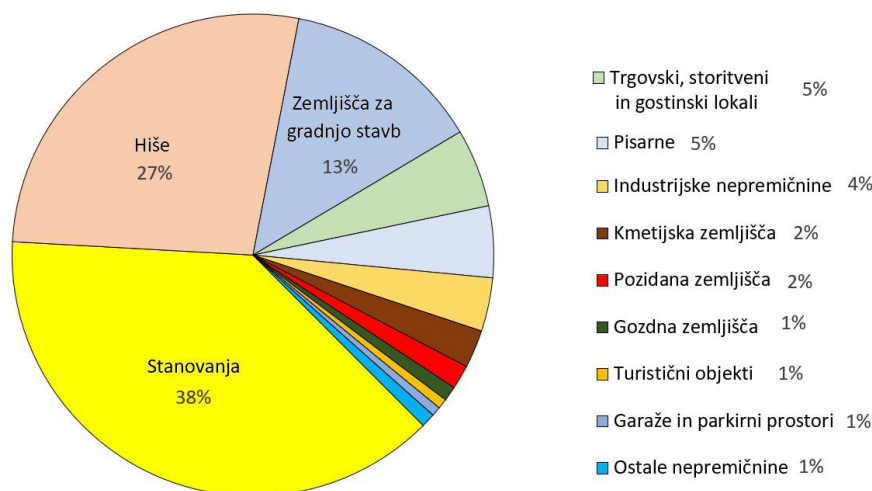
Preglednica 2: Vrednost in deleži prometa po vrstah nepremičnin, Slovenija, leti 2019 in 2020

VRSTA NEPREMIČNINE	Leto 2019 - vrednost (v mio €)	Leto 2019 - delež	Leto 2020 - vrednost (v mio €)	Leto 2020 - delež
Stanovanja	1033	36,5 %	856	38,4 %
Hiše	650	22,9 %	606	27,2 %
Zemljišča za gradnjo stavb	288	10,2 %	299	13,4 %
Trgovski, storitveni in gostinski lokali	449	15,9 %	117	5,3 %
Pisarne	104	3,7 %	107	4,8 %
Industrijske nepremičnine	92	3,3 %	80	3,6 %
Kmetijska zemljišča	60	2,1 %	57	2,6 %
Pozidana zemljišča	49	1,7 %	36	1,6 %
Gozdna zemljišča	25	0,9 %	22	1,0 %
Turistični objekti	28	1,0 %	15	0,7 %
Garaže in parkirni prostori	32	1,1 %	14	0,6 %
Ostale nepremičnine	22	0,8 %	21	0,9 %

Delež prometa s poslovnimi nepremičninami (pisarne, trgovski, storitveni in gostinski lokali) je lani znašal okoli 10 odstotkov. Za lokale se je v primerjavi z letom 2019 bistveno zmanjšal, medtem ko se je za pisarne povečal. Zmanjšanje deleža prometa z lokali, ki je bil leta 2019 rekorden zaradi prodaje oziroma zamenjave lastništva trgovskih centrov Mercatorja, Qlandije in Merkurja, je bilo pričakovano. Lani se je dezinvestiranje slovenskih trgovcev sicer nadaljevalo s prodajo Tuševih trgovin, vendar je bila njihova skupna prodajna vrednost bistveno manjša kot leto prej.

Pisarne so bile sicer poleg zemljišč za gradnjo stavb edina vrsta nepremičnin, za katero se je skupna vrednost sklenjenih kupoprodajnih pogodb, kljub zmanjšanju prometa z nepremičninami na splošno, v primerjavi z letom 2019 povečala. Vrednost poslov s pisarnami se je lani povečala predvsem na račun prodaje dveh večjih poslovnih stavb, v Ljubljani na Dunajski cesti (za okoli 14 milijonov evrov in v Mariboru v Ulici Vita Kraigherja (za okoli 8,5 milijona evrov), medtem ko smo leta 2019 evidentirali le eno večjo prodajo, in sicer poslovnega dela stavbe na Trdinovi ulici v Ljubljani (za okoli 5 milijonov evrov) ¹.

Slika 3: Deleži prometa po vrstah nepremičnin, Slovenija, 2020



ŠTEVILO TRANSAKCIJ S STANOVANJSKIMI IN POSLOVNIMI NEPREMIČNINAMI

Leta 2020 se je zaradi epidemije zmanjšalo število realiziranih transakcij za vse vrste stanovanjskih in poslovnih nepremičnin ter parkirnih prostorov. V primerjavi z letom 2019 se je najbolj zmanjšalo skupno število prodaj poslovnih nepremičnin (za 30 odstotkov), sledili so parkirni prostori (za 20 odstotkov) in nato stanovanjske nepremičnine (za 17 odstotkov).

¹ Opozoriti je treba, da do zamenjave lastništva poslovnih in turističnih nepremičnin pogosto pride tudi s prevzemi oziroma prodajami gospodarskih družb, ki so lastnice zadevnih nepremičnin. Teh transakcij v Evidenci trga nepremičnin ni mogoče evidentirati.

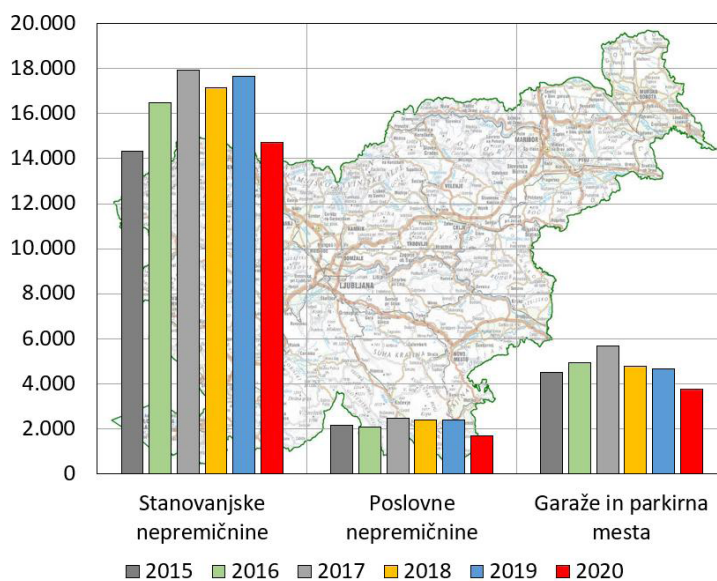
Preglednica 3: Število evidentiranih prodaj stanovanjskih nepremičnin, poslovnih nepremičnin in parkirnih prostorov, Slovenija, letno 2015 - 2020

VRSTA NEPREMIČNINE	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Stanovanjske skupaj	14.351	16.492	17.941	17.187	17.678	14.739
Stanovanja	9.750	11.035	11.655	10.987	11.185	8.832
Hiše	4.601	5.457	6.286	6.200	6.493	5.907
Poslovne skupaj	2.157	2.059	2.456	2.378	2.402	1.686
Pisarne	1.427	1.402	1.629	1.621	1.454	1.040
Lokali	730	657	827	757	948	646
Parkirni prostori skupaj	4.505	4.943	5.683	4.779	4.682	3.743
Garaže	2.072	2.189	2.387	2.274	2.746	2.172
Parkirna mesta v stavbah	2.433	2.754	3.296	2.505	1.936	1.571

Opomba:

- kot stanovanja so šteta stanovanja v večstanovanjskih stavbah,
- kot hiše so štete samostojne in vrstne hiše ter dvojčki, s pripadajočim zemljiščem,
- kot pisarne so šteti pisarniški prostori, prostori za poslovanje s strankami in zdravniške ordinacije,
- kot lokali so šteti trgovski, storitveni in gostinski lokali,
- kot garaže so štete samostojne in vrstne garaže ter garaže v garažnih hišah oziroma skupnih garažah večstanovanjskih in poslovnih stavb,
- kot parkirna mesta v stavbah so šteta parkirna mesta v garažnih hišah oziroma skupnih garažah večstanovanjskih in poslovnih stavb

Slika 4: Skupno število evidentiranih prodaj stanovanjskih nepremičnin, poslovnih nepremičnin in parkirnih prostorov, Slovenija, letno 2015 - 2020



STANOVANJSKE NEPREMIČNINE

Leta 2020 je bilo izvedenih okoli 8.800 kupoprodaj stanovanj v večstanovanjskih stavbah in okoli 5.900 kupoprodaj hiš. 83 odstotkov prodanih hiš so predstavljale samostojne hiše, 17 odstotkov pa vrstne hiše in tako imenovani dvojčki. Delež transakcij z vrstnimi hišami in dvojčki je sicer razmeroma konstanten in več ali manj ustreza strukturi obstoječega fonda hiš. V zadnjih šestih letih se giblje delež prodanih samostojnih hiš med 80-imi in 83-imi odstotki.

V primerjavi z letom 2019 je bilo prodanih za 21 odstotkov manj stanovanj in le za 9 odstotkov manj hiš. Manjše število transakcij s stanovanjskimi nepremičninami je bilo v veliki meri posledica omejitev poslovanja z nepremičninami zaradi ukrepov za zaježitev epidemije. Povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah se namreč ni zmanjšalo. Predvsem je vse večje povpraševanje po stanovanjskih hišah vseh vrst in starosti. Število transakcij s hišami je bilo tako lani, kljub »protikoronskim« omejitvam, večje kot v letih 2015 in 2016, medtem ko je bilo število transakcij s stanovanji vendarle najmanjše v zadnjih šestih letih.

Preglednica 4: Število evidentiranih prodaj stanovanj in hiš na primarnem in sekundarnem trgu, Slovenija, letno 2015 - 2020

SLOVENIJA	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Stanovanja	9.750	11.036	11.655	10.985	11.182	8.834
Primarni trg	1.108	1.051	1.068	968	982	585
Sekundarni trg	8.642	9.985	10.587	10.017	10.200	8.249
Hiše	4.601	5.457	6.271	6.185	6.493	5.905
Primarni trg	82	51	80	108	89	87
Sekundarni trg	4.519	5.406	6.191	6.077	6.404	5.818

Opomba:

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

Na primarnem trgu se je v času epidemije število realiziranih transakcij s stanovanji v večstanovanjskih stavbah zmanjšalo še bistveno bolj kot na sekundarnem trgu.

Trend zmanjševanje števila in deleža prodaj novih stanovanj, ki smo mu praktično priča že od leta 2015 oziroma od razprodaje zalog neprodanih novih stanovanj iz zadnje krize, se tako nadaljuje. Delež transakcij z novimi stanovanji se je iz dobrih 11 odstotkov leta 2015 lani zmanjšal na slabih 7 odstotkov, medtem ko je leta 2019 znašal slabih 9 odstotkov.

Nasprotno se je delež transakcij z novimi stanovanjskimi hišami lani celo povečal, in sicer z 1,4 na 1,5 odstotka (leta 2015 je bil 1,8-odstoten). Vzrok gre iskati v preusmerjanju povpraševanja po dragih mestnih stanovanjih v alternativne nakupe relativno cenejših stanovanjskih hiš na periferiji, ki je še nekoliko izrazitejša tudi zaradi epidemije in posledičnih sprememb v bivanjskih preferencah.

Leta 2020 je bilo 40 odstotkov novozgrajenih hiš prodanih nekončanih (praviloma se prodajajo v četrti ali tretji podaljšani gradbeni fazi). V zadnjih šestih letih je bil delež prodaj nedokončanih hiš na primarnem trgu najmanjši leta 2017, ko je znašal 24 odstotkov, največji pa leta 2016, ko je znašal 46 odstotkov.

POSLOVNE NEPREMIČNINE

Za poslovne nepremičnine je bilo leta 2020 realiziranih okoli 1.050 transakcij s pisarnami in okoli 650 transakcij z lokali. 65 odstotkov prodaj pisarn so predstavljali klasični pisarniški prostori, 30 odstotkov prostori za poslovanje s strankami in 5 odstotkov zdravniške ordinacije. 72 odstotkov prodaj lokalov so predstavljali trgovski in storitveni lokali, 28 odstotkov pa gostinski lokali. V primerjavi z letom 2019 se je skupno število prodaj pisarn zmanjšalo za 29 odstotkov, število prodaj lokalov pa za 32 odstotkov. Za razliko od zmanjšanja števila transakcij s stanovanjskimi nepremičninami, manjše število transakcij s poslovnimi nepremičninami v času epidemije ni bilo le posledica omejevalnih ukrepov za zaježitev epidemije, temveč tudi posledica zmanjšane povpraševanja, ki ga je na trgu poslovnih nepremičnin povzročila negotovost gospodarskih subjektov glede ekonomskih posledic epidemije.

PARKIRNI PROSTORI

Za garaže je bilo leta 2020 realiziranih okoli 2.200 transakcij, za parkirna mesta v stavbah pa okoli 1.600. Prodaje garaž so predstavljale 58 odstotkov vseh kupoprodaj parkirnih prostorov, prodaje parkirnih mest v stavbah pa 42 odstotkov. V primerjavi z letom 2019 se je skupno število prodaj garaž zmanjšalo za 21 odstotkov, število prodaj parkirnih mest v stavbah pa za 19 odstotkov.

V zadnjih treh letih je opazen predvsem trend padanja števila prodaj parkirnih mest v skupnih garažah večstanovanjskih stavb, kar je med drugim posledica vse manjšega števila transakcij z novimi stanovanji v večstanovanjskih stavbah.

ŠTEVILO IN OBSEG TRANSAKCIJ Z ZEMLJIŠČI

Epidemija je seveda vplivala tudi na obseg transakcij z zemljišči, vendar v manjši meri kot na obseg transakcij s stavbami oziroma deli stavb. Število kupoprodaj zazidljivih zemljišč se je kljub epidemiji celo povečalo, medtem ko je bil upad števila realiziranih kupoprodaj kmetijskih in gozdnih zemljišč manjši kot za stanovanjske in poslovne nepremičnine.

Preglednica 5: Število evidentiranih prodaj in prodana površina zemljišč za gradnjo stavb, kmetijskih in gozdnih zemljišč, Slovenija, letno 2015 - 2020

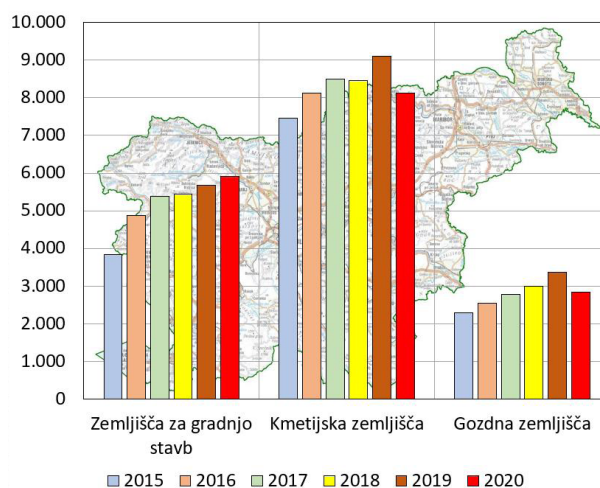
	2015	2016	2017	2018	2019	2020
ZEMLJIŠČA ZA GRADNJO STAVB						
Število kupoprodaj	3.829	4.881	5.379	5.446	5.678	5.915
Prodana površina (v hektarih)	439	632	621	629	643	679
KMETIJSKA ZEMLJIŠČA						
Število kupoprodaj	7.454	8.135	8.492	8.452	9.100	8.124
Prodana površina (v hektarih)	5.795	5.061	6.580	7.723	5.607	4.279
GOZDNA ZEMLJIŠČA						
Število kupoprodaj	2.283	2.543	2.786	2.990	3.371	2.845
Prodana površina (v hektarih)	3.183	4.258	5.846	4.440	5.185	4.956

Opombe:

- Kot zemljišča za gradnjo stavb so upoštevana prazna zazidljiva zemljišča za gradnjo stanovanjskih hiš, zemljišča za gradnjo večstanovanjskih stavb, zemljišča za gradnjo poslovnih zgradb in zemljišča za gradnjo industrijskih zgradb, ne glede na njihov 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 v določenem obdobju.

Padec števila transakcij s kmetijskimi in gozdnimi zemljišči je bil izrazit predvsem po spomladanski zaustavitvi javnega življenja oziroma v prvem valu epidemije. Po majskem preklicu epidemije je nato mesečno število sklenjenih transakcij do oktobra presegalo tistega v enakem obdobju leta 2019. Novembra in decembra je bilo zaradi drugega vala epidemije ponovno zaznati upad števila transakcij s kmetijskimi in gozdnimi zemljišči, ki pa je bil bistveno manjši kot spomladi.

Slika 5: Število evidentiranih prodaj zemljišč za gradnjo stavb, kmetijskih in gozdnih zemljišč, Slovenija, letno 2015 - 2020



ZEMLJIŠČA ZA GRADNJO STAVB

Za leto 2020 smo evidentirali okoli 5.900 transakcij z zazidljivimi zemljišči za gradnjo stavb, s skupno prodano površino nekaj manj kot 700 hektarov. 79 odstotkov prodanih zemljišč oziroma 58 odstotkov skupne prodane površine zemljišč za gradnjo stavb so predstavljala zemljišča za gradnjo stanovanjskih hiš, 1 odstotek prodaj oziroma skupne prodane površine so predstavljala zemljišča za gradnjo večstanovanjskih stavb, 7 odstotkov prodaj oziroma 11 odstotkov prodane površine zemljišča za gradnjo poslovnih zgradb, 6 odstotkov prodaj oziroma 21 odstotkov prodane površine zemljišča za gradnjo industrijskih zgradb, preostanek pa zemljišča za gradnjo drugih zgradb.

Število kupoprodaj zemljišč za gradnjo stavb je bilo leta 2020 v primerjavi z letom 2019 večje za 4 odstotke, njihova skupna prodana površina pa za 6 odstotkov.

Zemljišča za gradnjo stavb so nasploh edina vrsta nepremičnin, za katero se je lani število realiziranih transakcij povečalo. Vzrok za to gre iskati predvsem v velikem povpraševanju po zemljiščih za gradnjo družinskih hiš, ki je posledica nezadostne tržne ponudbe in visokih cen stanovanjskih novogradenj. Trend rasti števila kupoprodaj zazidljivih zemljišč je sicer zaradi gradbene ekspanzije stanovanjskih nepremičnin prisoten že od leta 2015. Število transakcij in prodana površina sta se od leta 2015 povečala za približno 55 odstotkov.

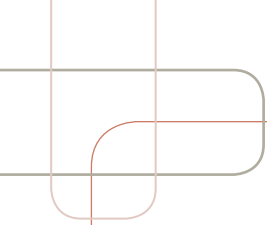
Tudi za zemljišča za gradnjo stavb je bil padec števila transakcij v spomladanskem valu epidemije očiten, medtem ko vpliva jesenskega vala epidemije, vsaj do konca leta 2020, praktično ni bilo zaznati.

KMETIJSKA ZEMLJIŠČA

Za kmetijska zemljišča smo leta 2020 evidentirali okoli 8.100 transakcij. Skupna prodana površina zemljišč je znašala okoli 4300 hektarov. V primerjavi z letom 2019 se je število kupoprodaj kmetijskih zemljišč zmanjšalo za 11 odstotkov, njihova skupna prodana površina pa za 24 odstotkov. V letih od 2015 do 2019 je bil, ne glede na običajna medletna nihanja v skupni prodani površini, prisoten več ali manj stalen trend rasti števila realiziranih transakcij.

GOZDNA ZEMLJIŠČA

Za gozdna zemljišča smo leta 2020 evidentirali okoli 2.800 transakcij. Skupna prodana površina je bila okoli 5.000 hektarov. V primerjavi z letom 2019 se je število kupoprodaj gozdnih zemljišč zmanjšalo za 16 odstotkov, njihova skupna prodana površina pa za 4 odstotke. Tako kot za kmetijska zemljišča, je bil ob precejšnjem medletnem nihanju skupne prodane površine zemljišč tudi za gozdna zemljišča od leta 2015 do 2019 prisoten trend rasti števila realiziranih transakcij.



3. TRG STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN IN ZEMLJIŠČ ZA NJIHOVO GRADNJO

Slika 6: Tržna analitična območja (TAO) za stanovanjske nepremičnine in zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb



3.1. TRG STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN IN ZEMLJIŠČ ZA NJIHOVO GRADNJO NA RAVNI DRŽAVE

Dejavnost trga stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo

V geodetskih evidencah je bilo konec leta 2020 evidentiranih okoli 540 tisoč stanovanjskih enot v hišah in okoli 340 tisoč enot v večstanovanjskih stavbah. Vrednost stanovanjskih hiš, ocenjena z metodami množičnega vrednotenja nepremičnin je znašala okoli 55 milijard evrov, stanovanj v večstanovanjskih stavbah pa okoli 34 milijard evrov. Ob upoštevanju vrednosti pripadajočih zemljišč stanovanjskih stavb in garaž oziroma parkirnih prostorov je skupna vrednost stanovanjskih nepremičnin predstavljala skoraj dve tretjini celotne vrednosti slovenskih nepremičnin, ki je trenutno ocenjena na okoli 160 milijard evrov.

Preglednica 6: Število evidentiranih delov stavb (fond) ², število evidentiranih prodaj in delež prodaj glede na fond, za stanovanja in hiše, Slovenija in po tržnih analitičnih območjih (TAO), leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Stanovanja – fond	Stanovanja – število prodaj	Stanovanja – delež prodaj	Hiše – fond	Hiše – število prodaj	Hiše – delež prodaj
SLOVENIJA	336.034	8.832	2,6 %	544.848	5.907	1,1 %
LJUBLJANA	96.292	2.316	2,9 %	30.640	332	1,9 %
MARIBOR	35.650	1.018	2,5 %	12.729	236	1,0 %
OBALA	22.800	565	2,6 %	17.861	176	0,9 %
GORENJSKO OBMOČJE	16.535	422	3,1 %	26.210	241	1,1 %
SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE	13.860	423	3,0 %	28.136	310	1,8 %
CELJE	12.915	393	2,3 %	5.156	94	0,9 %
KRANJ Z OKOLICO	11.430	262	2,4 %	15.932	150	0,9 %
KOROŠKA, POHORJE, KOZJAK	11.042	266	1,8 %	19.946	171	1,1 %
ZASAVJE	10.329	190	2,0 %	8.220	93	0,8 %
NOVA GORICA, VIPAVSKA DOLINA, BRDA	9.165	187	3,2 %	20.725	169	1,1 %
JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE	9.020	290	2,2 %	32.202	350	1,2 %
ŠALEŠKA DOLINA	8.954	201	3,0 %	4.546	55	1,3 %
JUŽNA OKOLICA MARIBORA	8.061	238	2,8 %	30.554	399	1,0 %
NOVO MESTO IN OKOLICA	7.293	205	2,9 %	23.010	229	0,8 %
NOTRANJSKO OBMOČJE	6.621	191	3,0 %	17.657	143	1,0 %
PTUJSKO POLJE	5.591	165	3,0 %	16.338	161	1,0 %
POSOČJE IN IDRIJSKO OBMOČJE	5.544	165	4,1 %	17.910	179	1,2 %
SLOVENSKE GORICE	5.422	221	2,6 %	36.677	443	1,1 %
PREKMURJE	5.239	137	2,5 %	28.037	314	1,0 %
ALPSKO TURISTIČNO OBMOČJE	4.746	118	3,4 %	8.230	79	1,3 %
SAVINJSKA DOLINA	4.745	162	2,6 %	13.485	175	1,1 %
SAVINJSKO HRIBOVJE	4.256	110	3,0 %	26.732	294	1,0 %
KOČEVSKO OBMOČJE	3.610	110	1,8 %	15.451	147	1,2 %
KRŠKO-BREŽIŠKO POLJE	3.554	64	4,1 %	10.533	122	1,0 %
KRAS	3.304	134	2,4 %	8.348	82	1,1 %
POSAVJE	2.958	71	2,6 %	27.661	312	1,3 %
HALOZE, BOČ	2.818	72	3,2 %	17.928	232	0,8 %
VZHODNA OKOLICA LJUBLJANE	2.291	73	2,9 %	11.698	88	0,9 %
BELA KRAJINA	1.808	52	6,1 %	9.034	79	1,6 %
SLOVENSKA ISTRA	181	11	6,1%	3.262	52	1,6 %

Opombe:

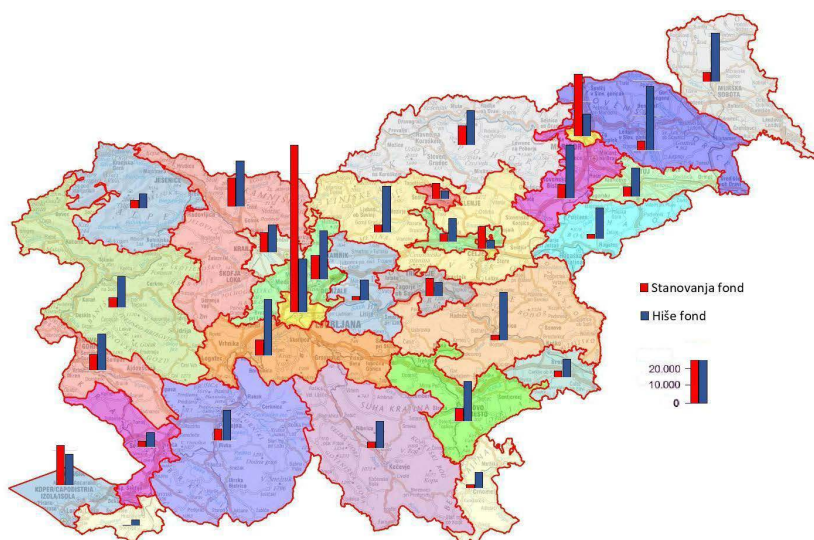
- Število evidentiranih delov stavb se nanaša na stanje v Registru nepremičnin (REN) dne 31. 12. 2020

² V geodetskih evidencah ima vsaka stavba vsaj en del stavbe.

Stanovanja v večstanovanjskih stavbah so skoncentrirana v mestih oziroma urbanih središčih. Glede na naša tržna analitična območja (TAO) se 40 odstotkov vseh stanovanj v večstanovanjskih stavbah nahaja v Ljubljani (29 odstotkov) in Mariboru (11 odstotkov). Na območju Gorenjske brez Kranja (ki vključuje tudi Škofjo Loko, Radovljico, Tržič in Jesenice), jih je 7 odstotkov, na območju Obale (vključno s Koprom) 5 odstotkov. Na vseh ostalih območjih je delež skupnega fonda stanovanj manjši od 5-ih odstotkov. Število realiziranih transakcij s stanovanji je bilo po tržnih analitičnih območjih v zadnjih šestih letih več ali manj sorazmerno s fondom stanovanj.

Stanovanjske hiše so bistveno bolj razpršene kot stanovanja v večstanovanjskih stavbah. Tako se največ stanovanjskih hiš nahaja na območju Slovenskih Goric (7 odstotkov skupnega fonda). S po šest odstotnim deležem skupnega fonda sledijo območja Ljubljane, Južne okolice Ljubljane (ki vključuje tudi Vrhniko, Logatec in Grosuplje) in Južne okolice Maribora (ki vključuje tudi Slovensko Bistrico in Slovenske Konjice). Pet ali več odstotni delež fonda imajo še območja Severne okolice Ljubljane (ki vključuje tudi Domžale, Kamnik in Medvode), Prekmurja, Posavja, Savinjskega hribovja in Gorenjskega območja. Delež hiš na območju Maribora je okoli dvo odstoten.

Slika 7: Število evidentiranih delov stavb (fond) za stanovanja in hiše, po tržnih analitičnih območjih (TAO), december 2020



Eden izmed kazalnikov dejavnosti trga za določeno vrsto nepremičnine na določenem območju je tudi delež števila realiziranih transakcij v določenem obdobju glede na fond te nepremičnine na tem območju.

Lani je na ravni Slovenije delež realiziranih prodaj stanovanj v večstanovanjskih stavbah glede na njihov fond znašal 2,6 odstotka. Če zanemarimo območje Slovenske Istre, kjer stanovanj v večstanovanjskih stavbah skorajda ni, je bil trg stanovanj leta 2020 najbolj aktiven na območjih Slovenskih Goric in Krasa, kjer je delež realiziranih prodaj znašal več kot 4 odstotke fonda. Pri tem je treba opozoriti, da gre za območja z relativno majhnim fondom oziroma trgom stanovanj. Če primerjamo le urbana območja z največjim fondom stanovanj oziroma največja mesta in njihove okolice, kazalniki dejavnosti trga pokažejo, da je bil trg stanovanj lani nadpovprečno dejaven na območju Severne okolice Ljubljane (prodano 3,1 odstotka fonda), Celja (3 odstotke) in Maribora (2,9 odstotka). Dejavnost trga na območju Gorenjske brez Kranja (2,6 odstotka) je bila na ravni slovenskega povprečja, na območju Obale (2,5 odstotka) in Ljubljane (2,4 odstotka) pa pod povprečjem.

Preglednica 7: Število evidentiranih prodaj zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, Slovenija in po tržnih analitičnih območjih (TAO), letno 2015 - 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	2015	2016	2017	2018	2019	2020
SLOVENIJA	3.208	3.944	4.425	4.456	4.569	4.721
LJUBLJANA	239	214	241	267	283	227
MARIBOR	108	192	134	173	137	125
OBALA	78	139	192	111	163	121
GORENJSKO OBMOČJE	118	135	168	241	220	247
SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE	241	238	304	313	275	316
CELJE	44	49	50	42	46	33
KRANJ Z OKOLICO	79	73	124	127	129	124
KOROŠKA, POHORJE, KOZJAK	57	109	112	108	149	117
ZASAVJE	49	71	121	83	59	101
NOVA GORICA, VIPAVSKA DOLINA, BRDA	60	68	87	124	98	129
JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE	194	286	312	307	367	361
ŠALEŠKA DOLINA	54	39	38	49	60	39
JUŽNA OKOLICA MARIBORA	257	340	291	308	290	310
NOVO MESTO IN OKOLICA	148	215	228	248	234	233
NOTRANJSKO OBMOČJE	156	166	155	143	140	144
PTUJSKO POLJE	98	117	153	143	164	147
POSOČJE IN IDRIJSKO OBMOČJE	19	52	49	101	65	63
SLOVENSKE GORICE	240	255	254	279	287	347
PREKMURJE	192	164	259	249	270	298
ALPSKO TURISTIČNO OBMOČJE	42	35	78	75	70	60
SAVINJSKA DOLINA	142	161	170	143	131	151
SAVINJSKO HRIBOVJE	126	137	154	123	155	167
KOČEVSKO OBMOČJE	72	100	156	92	237	199
KRŠKO-BREŽIŠKO POLJE	58	68	45	44	49	69
KRAS	63	73	103	113	119	128
POSAVJE	56	105	109	93	78	113
HALOZE, BOČ	56	92	77	102	97	96
VZHODNA OKOLICA LJUBLJANE	70	99	89	85	82	92
BELA KRAJINA	66	90	115	121	59	95
SLOVENSKA ISTRA	29	62	58	50	59	68

Opombe:

- Upoštevane so prodaje zemljišč za gradnjo stanovanjskih hiš in večstanovanjskih stavb.

Za stanovanjske hiše je delež prodanih hiš, glede na slovenski fond hiš, lani znašal 1,1 odstotka. Po dejavnosti trga stanovanjskih hiš so lani izstopala območja Maribora (1,9-odstotni delež prodaj), Celja (1,8-odstotni) in Slovenske Istre (1,6-odstotni). Aktivnost trga hiš na območjih Ljubljane in Severne okolice Ljubljane je bila na ravni slovenskega povprečja, aktivnost trga na območjih Obale (1,1-odstoten delež prodaj) ter Kranja z okolico in Gorenjskega območja (0,9 odstoten) pa podpovprečna.

Uradna evidenca stavbnih zemljišč, v kateri se vodijo podatki o pozidanih in nepozidanih stavbnih zemljiščih ter njihovih razvojnih stopnjah, še ni v celoti vzpostavljena. Zato s podatki o fondu razpoložljivih zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb trenutno ne razpolagamo. Fond zazidljivih zemljišč se sicer lahko povečuje s prostorskimi plani občin oziroma s spremembami namenske rabe zemljišč (praviloma kmetijskih), zmanjšuje pa s pozidavo. Aktivnost trga zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb na določenem območju tako lahko ocenjujemo le na podlagi gibanja števila in skupne površine prodanih zemljišč. To pa je v prvi vrsti odvisno od ponudbe in povpraševanja na določenem območju.

Od leta 2015 je v Sloveniji prisoten razmeroma stalen trend povečevanja aktivnosti trga zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, ki je močnejši izven urbanih središč ter na obalnem ter priobalnem področju. Povečevanje dejavnosti trga poganja naraščajoče povpraševanje po zazidljivih zemljiščih s strani investorjev, ki gradijo stanovanja za trg, in s strani prebivalstva, ki gradi stanovanjske hiše v lastni režiji. Povpraševanje po zemljiščih za gradnjo družinskih hiš se zaradi pomanjkanja ponudbe zemljišč in njihovih visokih cen v največjih mestih, deloma pa tudi zaradi nove »koronske« realnosti, seli vse dlje v okolico večjih mest. Večja dejavnost trga zazidljivih zemljišč izven urbanih središč je torej predvsem posledica naraščajočega povpraševanja po zemljiščih za gradnjo družinskih hiš, relativno večje ponudbe in nižjih cen zemljišč kot v mestih. Razmeroma dejaven trg zazidljivih zemljišč na območju Obale pa je, ob pomanjkanju zemljišč v obmorskih krajih, posledica večjega povpraševanja po zemljiščih za gradnjo v zaledju obale. V največjih mestih, predvsem pa v Ljubljani, je ob sicer velikem povpraševanju dejavnost trga manjša zaradi premajhne ponudbe in visokih cen.

Tržne cene stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo

Po Sloveniji so cene stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo zelo različne. Cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah so na primer na območju z najvišjimi cenami več kot trikrat višje kot na območju z najnižjimi cenami, cene stanovanjskih hiš so več kot šestkrat višje³, cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb pa več kot tridesetkrat višje.

³ Zaradi raznolikosti hiš so njihove cene med različnimi območji države sicer slabše primerljive kot cene stanovanj.

Preglednica 8: Velikost vzorca in mediana cene za stanovanja in hiše na sekundarnem trgu ter zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb, Slovenija in po tržnih analitičnih območjih, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Stanovanja	Stanovanja	Hiše	Hiše	Zemljišča za gradnjo	Zemljišča za gradnjo
	Velikost vzorca	Cena v €/m ² (mediana)	Velikost vzorca	Cena v € (mediana)	Velikost vzorca	Cena v €/m ² (mediana)
SLOVENIJA	5.455	1.750	2.786	107.000	2.036	46
LJUBLJANA	1.405	2.960	195	290.000	103	311
MARIBOR	770	1.400	125	130.000	42	79
OBALA	281	2.500	86	215.000	57	118
GORENJSKO OBMOČJE	258	1.770	85	157.000	74	79
SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE	252	2.350	175	205.000	202	135
CELJE	229	1.450	57	129.000	17	95
KRANJ Z OKOLICO	171	2.270	52	192.000	44	130
KOROŠKA, POHORJE, KOZJAK	152	1.110	79	85.000	68	25
ZASAVJE	133	910	44	70.000	20	22
NOVA GORICA, VIPAVSKA DOLINA, BRDA	119	1.880	82	98.000	54	49
JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE	164	2.220	184	180.000	216	77
ŠALEŠKA DOLINA	168	1.270	29	135.000	16	34
JUŽNA OKOLICA MARIBORA	156	1.160	192	105.000	175	36
NOVO MESTO IN OKOLICA	158	1.680	161	66.000	111	30
NOTRANJSKO OBMOČJE	100	1.370	59	75.000	60	25
PTUJSKO POLJE	100	1.170	96	81.000	77	24
POSOČJE IN IDRIJSKO OBMOČJE	67	1.030	61	80.000	23	31
SLOVENSKE GORICE	119	1.010	182	69.000	144	21
PREKMURJE	90	960	134	50.000	105	10
ALPSKO TURISTIČNO OBMOČJE	70	2.740	25	225.000	24	163
SAVINJSKA DOLINA	88	1.400	88	116.000	68	49
SAVINJSKO HRIBOVJE	65	1.180	133	58.000	55	27
KOČEVSKO OBMOČJE	78	1.070	65	65.000	39	25
KRŠKO-BREŽIŠKO POLJE	49	1.150	74	55.000	40	27
KRAS	64	1.510	24	133.000	57	57
POSAVJE	40	1.010	126	50.000	31	14
HALOZE, BOČ	37	1.000	70	56.000	30	20
VZHODNA OKOLICA LJUBLJANE	33	1.550	43	150.000	51	53
BELA KRAJINA	38	910	43	40.000	20	15
SLOVENSKA ISTRA	1	-	17	146.000	13	60

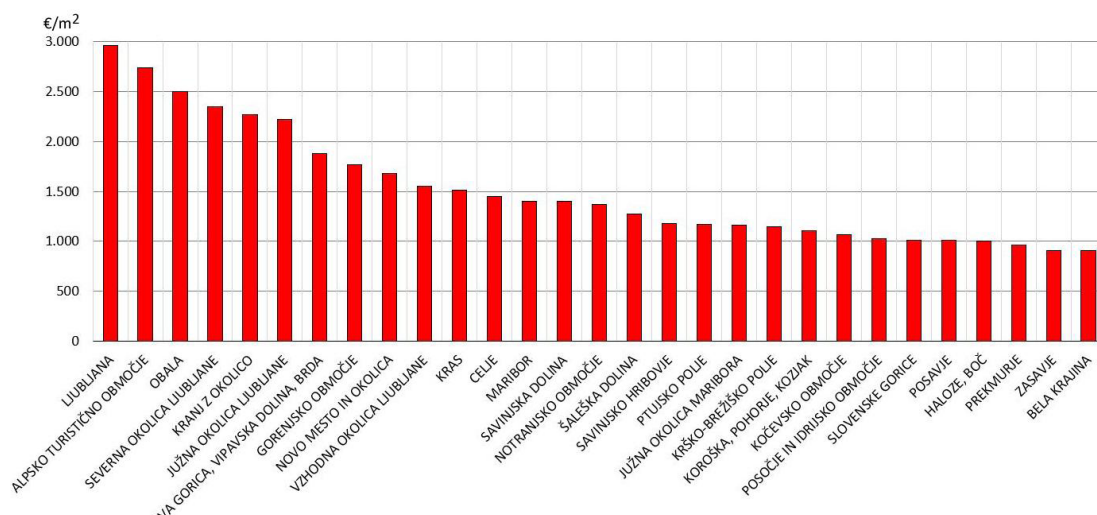
Opombe:

- Velikost vzorca je podatek o številu prodaj, ki so bile upoštevane za izračun cen;
- Cena stanovanj za območje »Slovenska Istra« ni prikazana, ker je vzorec podatkov premajhen.

STANOVANJA V VEČSTANOVANJSKIH STAVBAH

Leta 2020 je srednja cena stanovanja (mediana) na ravni države znašala 1.750 €/m². Cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah so v Sloveniji dosegle zgodovinsko najvišjo raven.

Slika 8: Srednja cena stanovanj (mediana) po tržnih analitičnih območjih (TAO), leto 2020



Daleč najvišje so cene stanovanj v glavnem mestu. Srednja cena stanovanja v večstanovanjski stavbi je bila lani v Ljubljani za slabih 70 odstotkov višja kot na ravni Slovenije in se je tako že povsem približala meji 3.000 €/m².

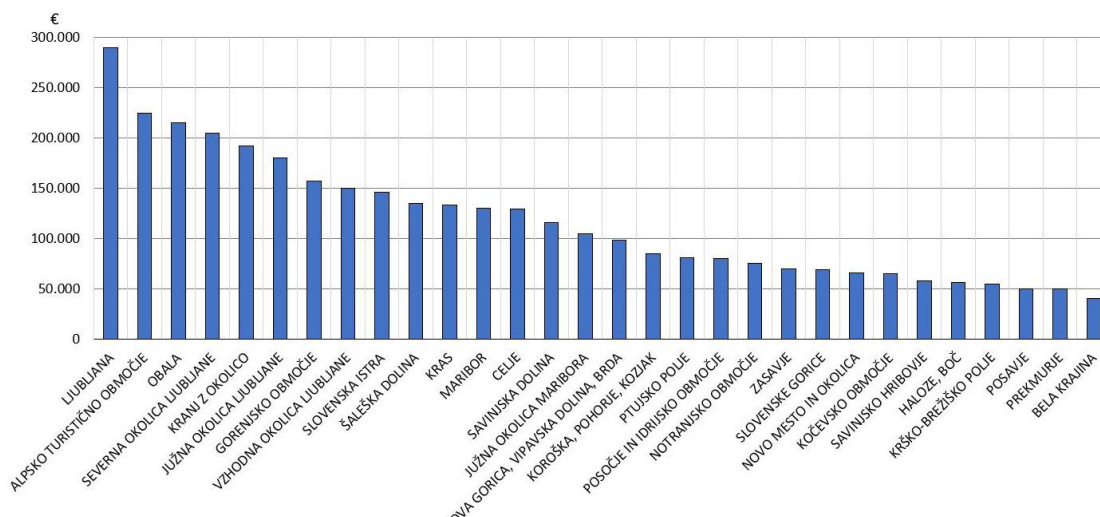
Precej nad slovenskim povprečjem so še cene stanovanj na Alpskem turističnem območju, ki vključuje tudi Kranjsko goro, Bled in območje Bohinjskega jezera (srednja cena stanovanja je bila tu lani 2.740 €/m²), na območju Obale s Koprom, Piranom, Portorožem, Izolo in Ankaranom (2.500 €/m²), ter v Severni okolici Ljubljane, ki vključuje tudi Domžale, Kamnik in Medvode (2.350 €/m²). Nad slovenskim povprečjem in hkrati nad 2.000 €/m² je bila lani še srednja cena stanovanj na območjih Kranja z okolico (2.270 €/m²) in Južne okolice Ljubljane, ki vključuje tudi Grosuplje, Vrhniko in Logatec (2.200 €/m²).

V Mariboru in Celju so bila po naši oceni lani stanovanja za več kot polovico cenejša kot v Ljubljani, v Kranju za četrtno, v Kopru pa za slabo petino. Najcenejša so sicer stanovanja v Beli Krajini, Zasavju, Prekmurju in Haložah, kjer je bila lani srednja cena stanovanja pod 1.000 €/m².

STANOVANJSKE HIŠE

Srednja cena stanovanjske hiše s pripadajočim zemljiščem je leta 2020 v Sloveniji znašala 107.000 evrov. Cene stanovanjskih hiš so se na ravni države lani skoraj izenačile z rekordnimi iz leta 2008.

Slika 9: Srednja cena hiš (mediana) po tržnih analitičnih območjih (TAO), leto 2020



Cene stanovanjskih hiš so nadpovprečne v največjih slovenskih mestih, v širši okolici Ljubljane ter v turističnih krajih na Obali in na Gorenjskem. Najvišje so cene hiš v Ljubljani, kjer je največja tudi srednja površina prodanih hiš (okoli 200 kvadratnih metrov), površina pripadajočih zemljišč (okoli 400 kvadratnih metrov) pa je druga najmanjša, takoj za Obalo (okoli 250 kvadratnih metrov).

Srednja pogodbeni cena hiše v glavnem mestu (290.000 €) je bila lani 2,7-krat višja od tiste na ravni države (107.000 €). Po ravni cen sta sledila Alpsko turistično območje (225.000 €) in Obala (215.000 €). Nad mejo 200.000 evrov je bila lani le še srednja cena hiše v Severni okolici Ljubljane (205.000 €).

V Kranju je srednja pogodbeni cena hiše lani znašala okoli 190.000 evrov, v Celju in Mariboru pa okoli 130.000 evrov. Tako kot stanovanja v večstanovanjskih stavbah so bile tudi stanovanjske hiše v Mariboru in Celju za več kot polovico cenejše kot v Ljubljani.

Najcenejše so hiše na ruralnih območjih, kjer so najcenejša tudi zemljišča za gradnjo hiš in so pripadajoča zemljišča prodanih hiš v povprečju največja (nad 1.000 kvadratnih metrov), površine hiš pa med najmanjšimi (od 120 do 130 kvadratnih metrov). Lani je bila srednja pogodbeni cena hiše najnižja v Beli Krajini (40.000 €). Sledila sta Posavje in Prekmurje s srednjo pogodbeno ceno 50.000 evrov.

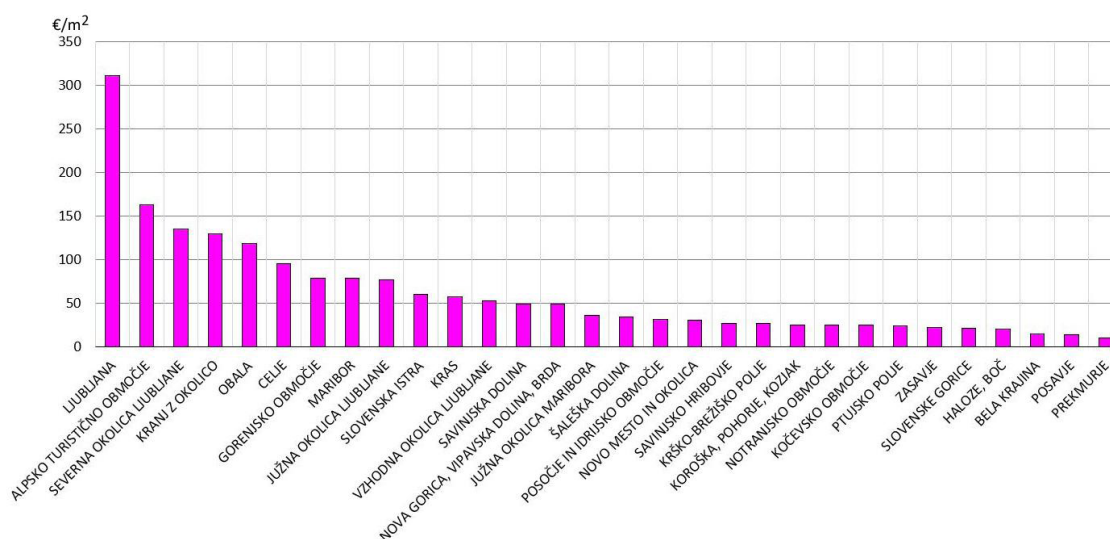
ZEMLJIŠČA ZA GRADNJO STANOVANJSKIH STAVB

Kot zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb so upoštevana nezazidana stavbna zemljišča za gradnjo družinskih hiš in večstanovanjskih stavb, kot tudi pozidana stavbna zemljišča za nadomestno gradnjo stanovanjskih stavb, ne glede na različno komunalno opremljenost in upravno-pravni status oziroma obstoječe gradbeno dovoljenje.

Srednja cena zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb je leta 2020 na ravni države znašala približno 50 €/m². V povprečju cene zazidljivih zemljišč v državi še niso dosegle rekordne ravni, čeprav so se, predvsem zemljišča za gradnjo večstanovanjskih stavb in zemljišča za nadomestno gradnjo, ponekod že prodajala po ekstremno visokih cenah.

Za zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb so sicer razlike v cenah po državi največje, prepad med urbanih središči in ruralnimi območji pa se še povečuje. V glavnem mestu in njegovi okolici, v ostalih največjih mestih in na turistično zanimivih območjih, kjer je povpraševanje veliko, ponudba pa zelo omejena, cene zazidljivih zemljišč dosegajo rekordne vrednosti, medtem ko so na ruralnih območjih še razmeroma nizke. Srednja cena zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb v Ljubljani je znašala prek 300 €/m² oziroma je bila skoraj dvakrat višja kot na Alpskem turističnem območju (Kranjska Gora, Bled), ki je bilo po višini cen na drugem mestu. Nad mejo 100 €/m² je bila lani še Severna okolica Ljubljane, Kranj z okolico in Obala (Koper, Piran, Portorož, Izola).

Slika 10: Srednja cena zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb (mediana) po tržnih analitičnih območjih (TAO), leto 2020



Najcenejša zazidljiva zemljišča so tradicionalno v Prekmurju. Tako je bilo tudi lani, ko je bila srednja cena 10 €/m². Tako kot pri hišah, sta bila med območji z najnižjimi cenami še Posavje (srednja cena 14 €/m²) in Bela Krajina (15 €/m²).

Gibanje cen stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo

Od obrata cen leta 2015 je v Sloveniji stalno prisoten močan trend rasti cen nepremičnin. Tako cene stanovanjskih nepremičnin kot cene zemljišč za njihovo gradnjo so na ravni države največ zrasle leta 2018, nato pa se je začela njihova rast umirjati.

Preglednica 9: Gibanje cen stanovanj in hiš ter zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, Slovenija, po letih v primerjavi s predhodnim letom, od 2016 do 2020

VRSTA NEPREMIČNINE	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019	2019-2020
Stanovanja	6%	8%	10%	6%	4%
Hiše	5%	4%	6%	4%	3%
Zemljišča za gradnjo	3%	2%	9%	6%	4%

Lani se je rast cen stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo nadaljevala klub epidemiji, verjetno pa bi bila, če epidemije ne bi bilo, rast še večja.

V primerjavi z letom 2019 so bile cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah in cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb višje za 4 odstotke, cene stanovanjskih hiš pa za 3 odstotke.

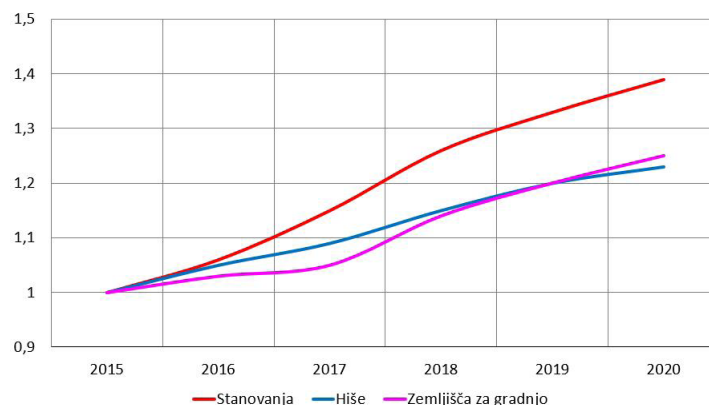
Preglednica 10: Gibanje cen stanovanj in hiš ter zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, Slovenija, kumulativno po letih od leta 2015 do 2020

VRSTA NEPREMIČNINE	2015-2016	2015-2017	2015-2018	2015-2019	2015-2020
Stanovanja	6%	15%	26%	33%	39%
Hiše	5%	9%	15%	20%	23%
Zemljišča za gradnjo	3%	5%	14%	20%	25%

V zadnjih petih letih so najbolj zrasle cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah. Na ravni države so se njihove cene od leta 2015 zvišale za skoraj 40 odstotkov, medtem ko so se cene stanovanjskih hiš in zemljišč za njihovo gradnjo zvišale za približno četrtno.

Cene stanovanj so bile že leta 2019 rekordno visoke, medtem ko so se cene stanovanjskih hiš lani že zelo približale rekordnim vrednostim iz leta 2008, vendar jih do konca leta v povprečju še niso presegle. Podobno kot za cene stanovanjskih hiš velja tudi za cene zemljišč za njihovo gradnjo.

Slika 11: Gibanje cen stanovanj, hiš in zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, Slovenija, od leta 2015 do 2020 (osnova so cene v letu 2015)



Po letu 2015 v Sloveniji izstopa visoka rast cen stanovanj v večstanovanjskih stavbah, medtem ko je bila rast cen stanovanjskih hiš in zazidljivih zemljišč zelo podobna in bistveno manjša. Visoka rast cen stanovanj je sicer v največji meri posledica rekordne rasti cen v glavnem mestu.

STANOVANJA V VEČSTANOVANJSKIH STAVBAH

Ne glede na to, da so v zadnjih petih letih cene stanovanj povsod rasle, so bile razlike med posameznimi območji države občutne. Pričakovano je bila rast cen v največjih mestih, kjer so skoncentrirane večstanovanjske stavbe, hitrejša in večja kot v manjših mestih in na podeželju, kjer je fond stanovanj skromen.

Od leta 2015 so daleč največ zrasle cene stanovanj v glavnem mestu. V primerjavi z letom 2015 so bile v Ljubljani lani višje že za skoraj polovico (48 odstotkov). V Ljubljani so začele cene stanovanj po zadnjem obratu cen tudi najhitreje naraščati. Rekordno so se povišale leta 2017, kar za 15 odstotkov. Leta 2018 so bile že za 43 odstotkov višje kot leta 2015. Nato se je ta izredna rast cen umirila in bila v zadnjih dveh letih med nižjimi v državi.

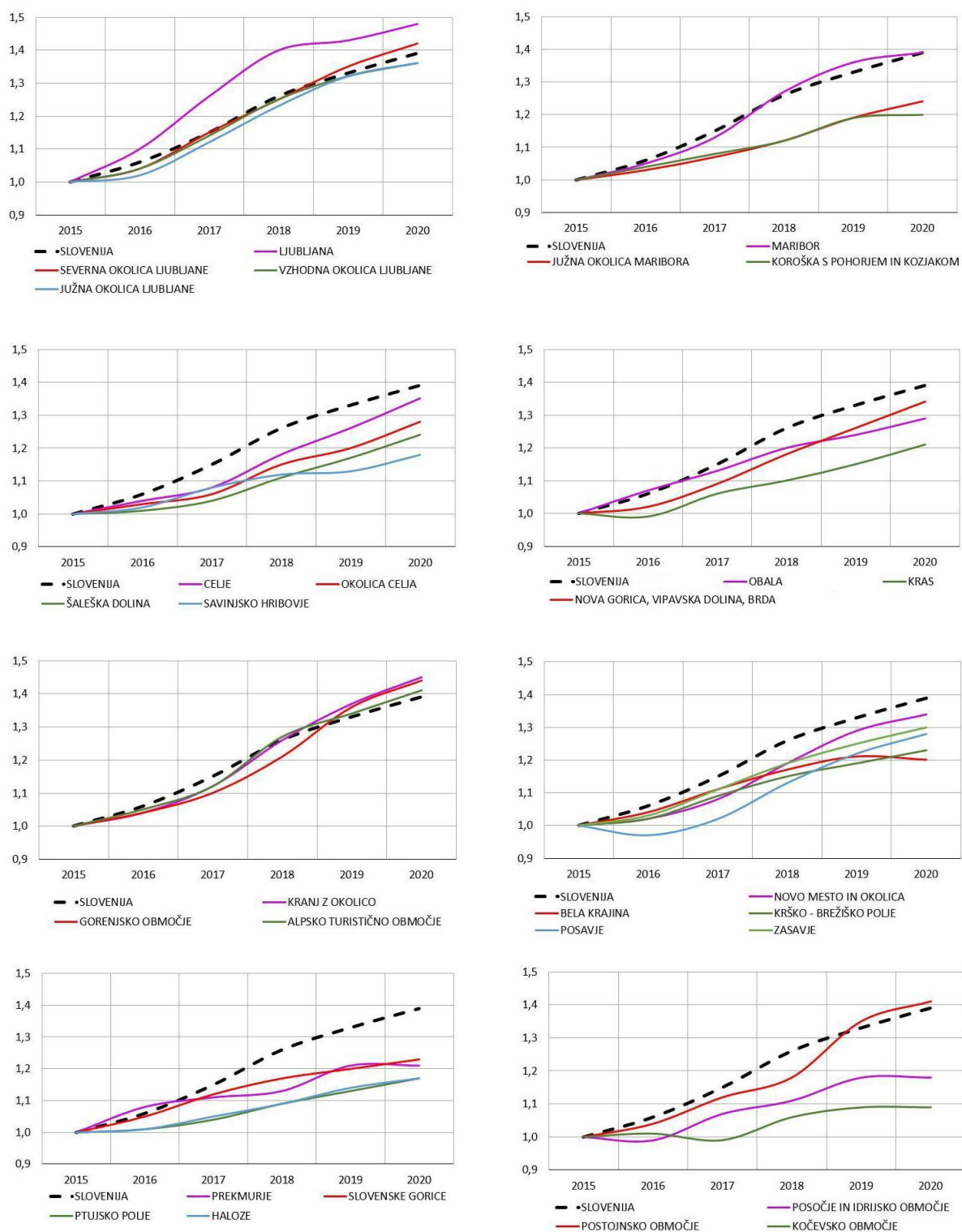
V obdobju od leta 2015 je bila rast cen stanovanj nadpovprečna in je presegla 40 odstotkov še na območju Kranja z okolico (45 odstotkov), na Gorenjskem območju (44 odstotkov), v Severni okolici Ljubljane in na Alpskem turističnem območju (42 odstotkov) ter nekoliko presenetljivo tudi na Notranjskem območju (41 odstotkov).

V Mariboru so cene stanovanj od leta 2015 zrasle za skoraj 40 odstotkov, v Celju pa za 35 odstotkov. V Celju in Okolici Celja je bila sicer rast cen stanovanj (7 odstotkov) v lanskem »koronskem« letu največja med vsemi območji. V Mariboru pa je bila enaka kot v Ljubljani (3 odstotke) oziroma med najmanjšimi.

Na Obali s Koprom je bila rast cen stanovanj v zadnjih petih letih »le« približno 30-odstotna. Manj kot 20-odstotno rast cen stanovanj pa smo zabeležili v Posočju in na Idrijskem območju, na Savinjskem območju in Ptujskem polju, v Halozah ter na Kočevskem območju, ki je edino, kjer je bila rast cen stanovanj manjša od 10 odstotkov.

Primerjave gibanja cen stanovanj v večstanovanjskih stavbah v zadnjih letih, po regionalno povezanih tržnih analitičnih območjih in glede na državo skupno, so razvidne iz slike 12. Gibanja cen stanovanj za območje Slovenske Istre ne prikazujemo, ker je število evidentiranih transakcij s stanovanji v večstanovanjskih stavbah premajhno, da bi omogočalo verodostojen izračun trenda cen.

Slika 12: Gibanje cen stanovanj, Slovenija in po tržnih analitičnih območjih, od leta 2015 do 2020 (osnova so cene v letu 2015)



STANOVANJSKE HIŠE

Tako kot za stanovanja v večstanovanjskih stavbah je bilo od leta 2015 tudi gibanje cen stanovanjskih hiš po območjih države zelo različno. Za razliko od stanovanj je bila rast cen hiš največja v turističnih krajih, kar gre pripisati predvsem velikemu povpraševanju in povečevanju naložb v počitniške hiše na turističnih območjih. Na ta račun so bile cene stanovanjskih hiš leta 2020 na Alpskem turističnem območju kar za 49 odstotkov višje kot leta 2015, na območju »Posočje in Idrijsko območje« pa za 45 odstotkov, rast cen pa je bila nadpovprečna tudi na območju Obale s Koprom (32 odstotkov).

K rasti cen stanovanjskih hiš na ravni države v obdobju od leta 2015 je sicer največ prispevala rast cen v glavnem mestu in širši okolici. V tem obdobju je bila namreč na vseh obravnavanih analitičnih območjih na tem področju (Ljubljana, Severna okolica Ljubljane, Vzhodna okolica Ljubljane in Južna Okolica Ljubljane) rast cen stanovanjskih hiš ves čas nadpovprečna.

Med večjimi mesti so se cene hiš v primerjavi z letom 2015 najbolj zvišale v Ljubljani (37 odstotkov). Nadpovprečna je bila tudi rast cen v Kranju (28 odstotkov) in Mariboru (26 odstotkov), medtem ko je bila v Celju (21 odstotkov) pod slovenskim povprečjem.

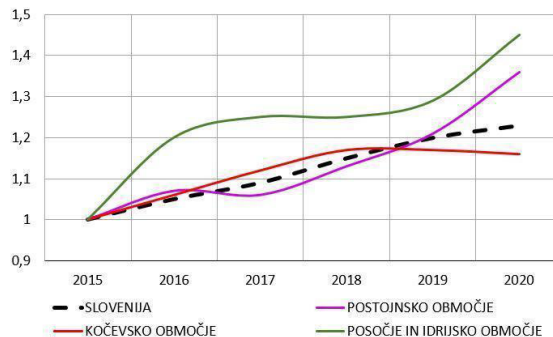
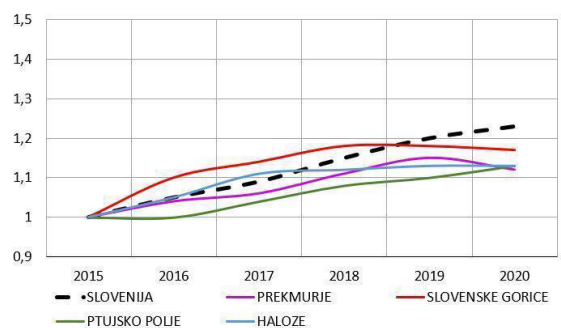
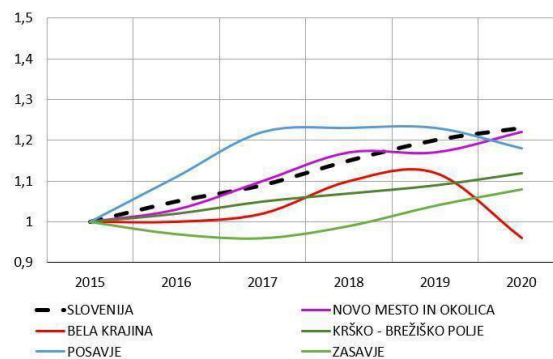
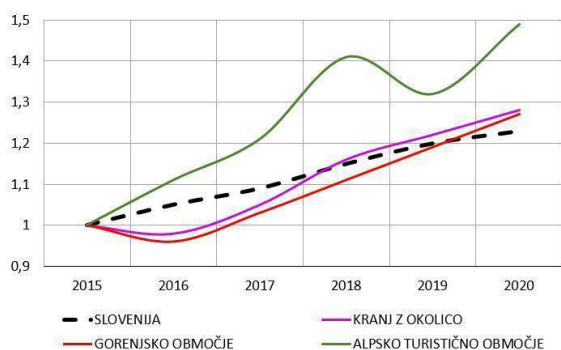
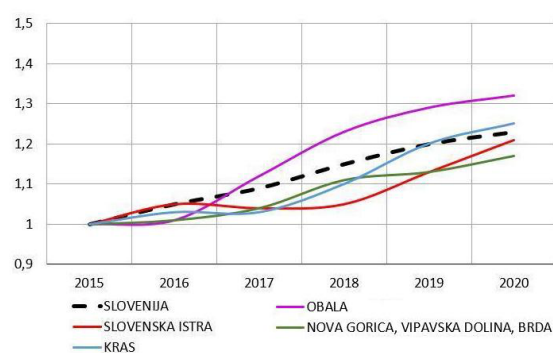
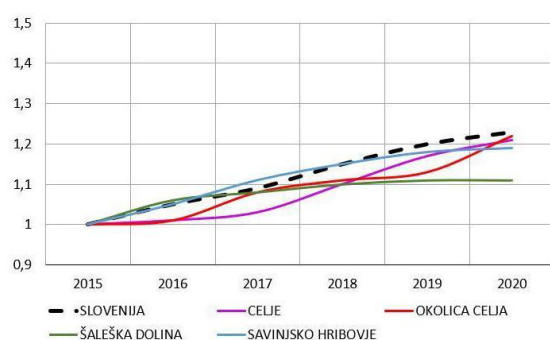
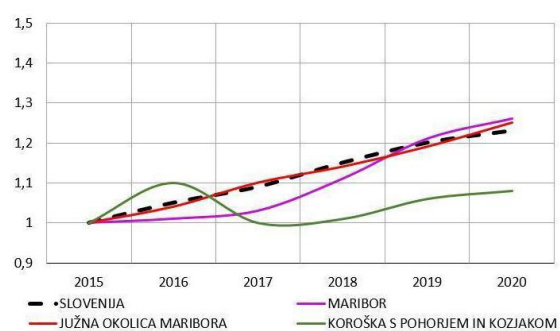
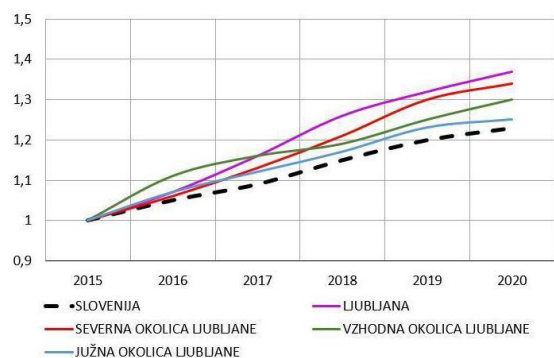
Najmanjšo rast cen hiš v zadnjih petih letih smo zabeležili na območjih, kjer je bilo povpraševanje po hišah najmanjše. Tako so se na območju Zasavja in na Koroškem območju s Pohorjem in Kozjakom cene hiš v primerjavi z letom 2015 zvišale »le« za 8 odstotkov. Na območju Bele Krajine pa so se cene hiš, na račun občutnega padca cen v lanskem letu oziroma v času epidemije, celo znižale za 4 odstotke.

V lanskem letu so cene stanovanjskih hiš na večini območij, za razliko od prejšnjih let, zrasle bolj kot cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah. V primerjavi z letom 2019 so cene hiš najbolj zrasle na Notranjskem območju (za 13 odstotkov) ter na Alpskem turističnem območju in v Posočju in Idrijskem območju (za 12 odstotkov).

Na območjih Ljubljane in Maribora so v primerjavi z letom 2019 cene hiš zrasle za 4 odstotke, na območju Kranja z okolico za 5 odstotkov, Celja za 3 odstotke in Obale za 2 odstotka.

Primerjave gibanja cen stanovanjskih hiš v zadnjih letih, po regionalno povezanih tržnih analitičnih območjih in glede na državo skupno, so razvidne iz slike 13.

Slika 13: Gibanje cen stanovanjskih hiš, Slovenija in po tržnih analitičnih območjih, od leta 2015 do 2020 (osnova so cene v letu 2015)



ZEMLJIŠČA ZA GRADNJO STANOVANJSKIH STAVB

Povsod po državi so v zadnjih petih letih cene zemljišč za gradnjo večstanovanjskih stavb in stanovanjskih hiš zrasle. Glede na velike razlike v rasti povpraševanja po zemljiščih za gradnjo stanovanjskih stavb po letu 2015, je bilo zelo različno tudi gibanje njihovih cen po različnih območjih države.

Največjo rast cen zazidljivih zemljišč smo v obdobju od leta 2015 zabeležili na Kočevskem območju, kjer so cene zrasle kar za 70 odstotkov. Glavni razlog za tako rast cen je iskati v opaznem okrevanju gospodarstva na tem območju. To je pomenilo večje zaposlovanje in priseljevanje, in je ob rasti že tako visokih cen stanovanjskih nepremičnin v osrednji Sloveniji povzročilo močno povečanje povpraševanja po zemljiščih za gradnjo družinskih hiš na tem območju, kjer so bile cene razmeroma nizke.

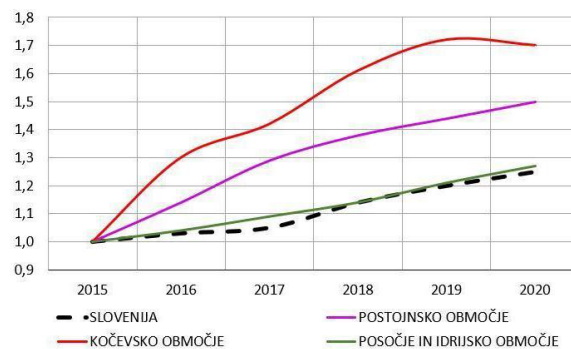
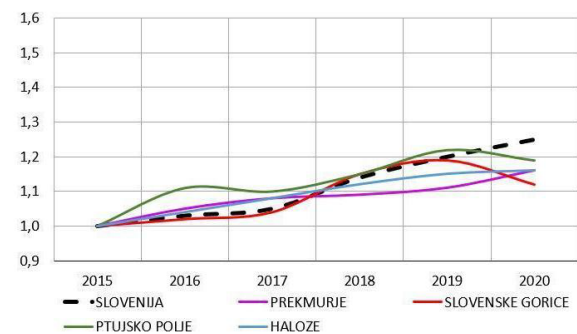
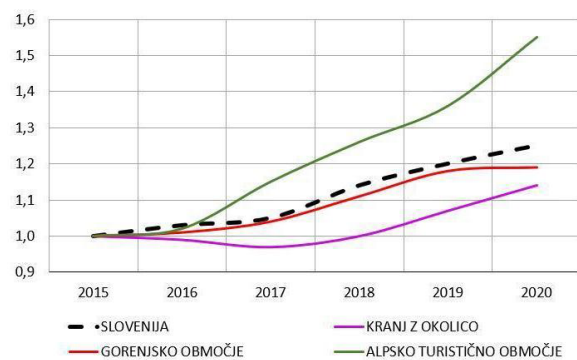
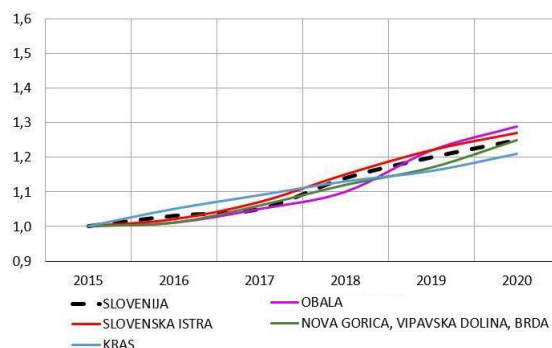
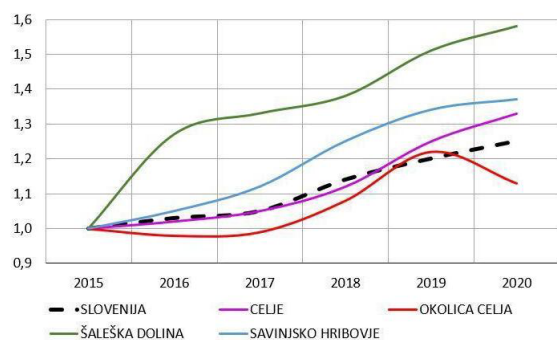
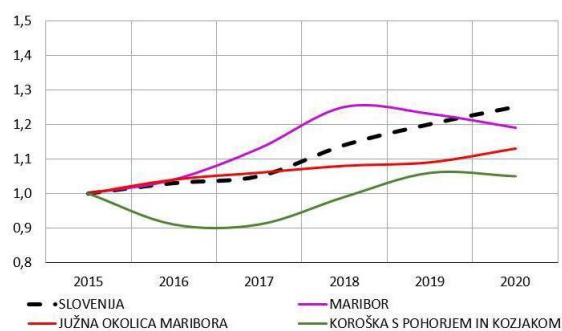
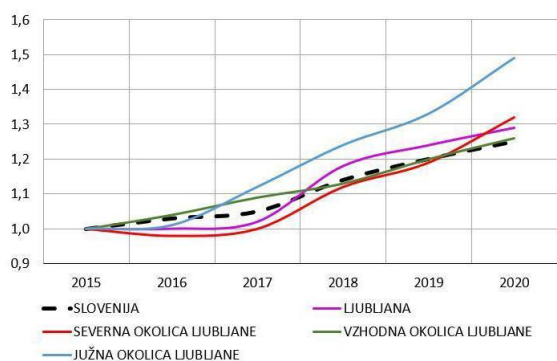
Če upoštevamo območja, kjer je bilo število realiziranih transakcij z zazidljivimi zemljišči v zadnjih letih razmeroma veliko, je bila rast njihovih cen od leta 2015 med najvišjimi (nad 50-odstotna) še v gorenjskih turističnih krajih (Kranjska Gora, Bled, območje Bohinja) ter na območju Postojne in v Južni okolici Ljubljane, predvsem na račun povečanega povpraševanja po zemljiščih za gradnjo družinskih hiš.

V Ljubljani, Severni okolici Ljubljane in na Obali, kjer je povpraševanje po zazidljivih zemljiščih za gradnjo stanovanjskih stavb največje, ponudba pa zelo omejena, so cene zazidljivih zemljišč od leta 2015 zrasle za okoli 30 odstotkov. Rast cen bi bila gotovo še bistveno višja, če bi bilo na voljo več zazidljivih zemljišč na boljših lokacijah, primernih za takojšnjo gradnjo.

Nadpovprečna (nad 30-odstotna) je bila tudi rast cen v Celju. V Mariboru in Kranju, kjer se je gradbena ekspanzija začela nekoliko kasneje, pa je bila rast cen zazidljivih zemljišč podpovprečna.

Rast cen zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb je bila najmanjša na ruralnih območjih države.

Slika 14: Gibanje cen zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, Slovenija in po tržnih analitičnih območjih, od leta 2015 do 2020 (osnova so cene v letu 2015)



3.2. TRG STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN IN ZEMLJIŠČ ZA NJIHOVO GRADNJO V NAJVEČJIH MESTIH

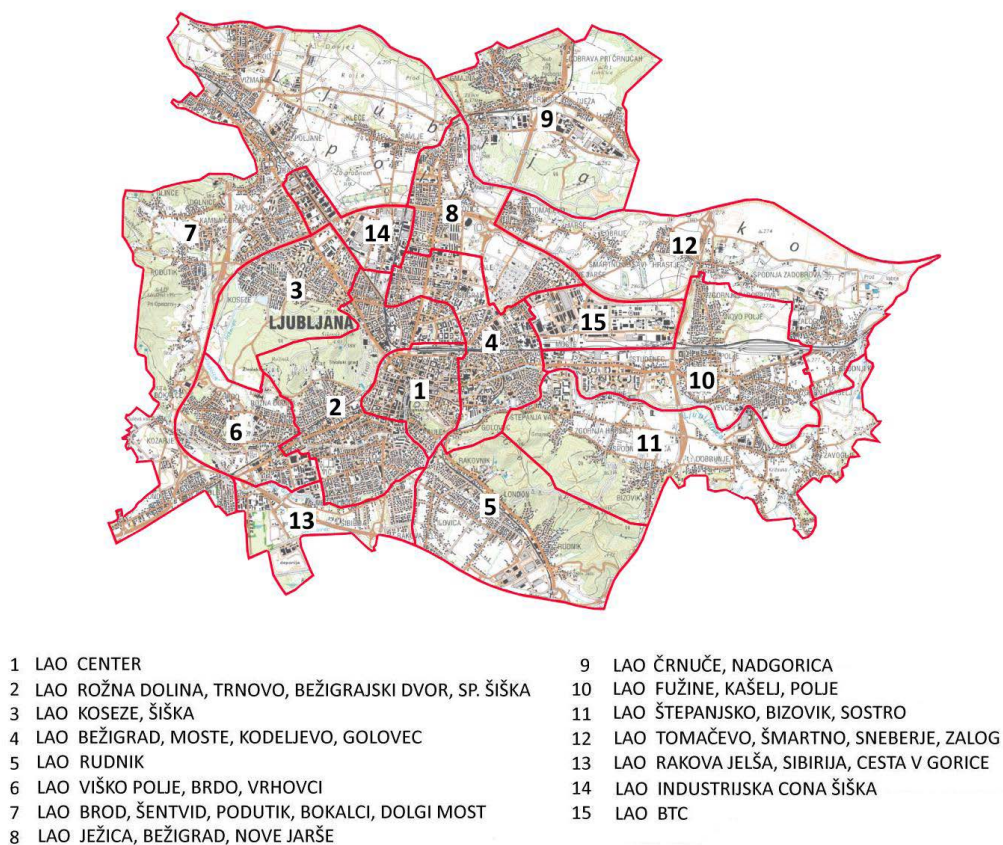
V tem poglavju podrobneje obravnavamo trg stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo po tržnih analitičnih območjih, ki vključujejo pet največjih slovenskih mest, kjer je število realiziranih transakcij dovolj veliko, da lahko govorimo o razmeroma razvitih nepremičninskih trgih.

LJUBLJANA

Glavno mesto kot gospodarsko, upravno in univerzitetno središče države hkrati predstavlja daleč največji in najbolj razvit trg stanovanjskih nepremičnin v državi.

V zadnjih letih, ko smo bili priča obdobju gospodarske prosperitete in rekordno nizkih obrestnih mer, je bila za Ljubljano značilna stalna rast povpraševanja po stanovanjskih nepremičninah, tako za bivalni namen kot za naložbe in nadaljnje oddajanje. Na drugi strani sta pomanjkanje ponudbe novih stanovanj, ki je posledica odsotnosti večjih stanovanjskih novogradenj v obdobju od leta 2010 do 2017, in dejstvo, da je za ponovni zagon gradbene dejavnosti, dokončanje gradbenih projektov in povečanje ponudbe novih stanovanj potreben čas. To je hitro povzročilo presežno povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah in visoko rast njihovih cen v glavnem mestu.

Slika 15: Tržno analitično območje (TAO) Ljubljana in lokalna analitična območja (LAO)



Tržno analitično območje Ljubljane smo na podlagi značilnosti trga in ravni cen stanovanjskih nepremičnin razdelili na 15 lokalnih analitičnih območij.

LAO »Center« velja za ljubljansko elitno stanovanjsko lokacijo. Obsega staro mestno jedro in ostalo območje znotraj notranjega cestnega obroča Ljubljane. Prevladujejo stare meščanske stavbe, v katerih so poleg stanovanj pogosto tudi poslovni prostori ali prostori javne uprave, ter trgovine in lokali. V Stari Ljubljani so večstanovanjske stavbe večinoma zgrajene konec 19. stoletja in sredi 20. stoletja. Enostanovanjskih hiš in novejših večstanovanjskih stavb je le za vzorec. Redke enostanovanjske hiše, ki se pojavijo na trgu, se praviloma kupujejo za poslovne in turistične namene ali pa za nadomestno gradnjo manjših novih večstanovanjskih objektov.

LAO »Rožna dolina, Trnovo, Bežigrajski dvor, Spodnja Šiška« obsega ljubljanske predele Rožna dolina, Kolezija in Murgle s pretežno individualnimi hišami, predele Trnovo, Spodnja Šiška in Bežigrad z mešano gradnjo hiš in različnih večstanovanjskih stavb, del Viča ter bežigrajski blokovski soseski Bežigrajski dvor in Župančičeva jama. Okoli 20 odstotkov stanovanjskih enot na tem območju predstavljajo stanovanjske hiše. Območje je dobro pokrito z javnim transportom in omogoča hiter dostop do središča mesta. Na tem območju je preko 17 tisoč stanovanj in preko 4 tisoč hiš. Velja za najbolj zaželeno ljubljansko stanovanjsko območje.

LAO »Koseze, Šiška« obsega Zgornjo Šiško do severne obvoznice, predel Kosez in novejše blokovsko naselje Mostec. Okoli 90 odstotkov stanovanjskih enot na tem območju predstavljajo stanovanja v blokih. Za območje so značilne velike blokovske soseske, zgrajene v različnih obdobjih. V Zgornji Šiški so bili »litostrojski« bloki zgrajeni v 50-ih letih, »Soseska 6« med Celovško cesto in Kosezami v 60-ih letih, terasasti bloki v Kosezah in draveljski bloki v 70-ih in začetku 80-ih, naselje Mostec na začetku tega tisočletja, Celovski dvori v zadnjem desetletju. Vrednosti stanovanjskih nepremičnin na tem območju so nad ljubljanskim povprečjem.

LAO »Bežigrad, Moste, Kodeljevo, Golovec« obsega predel Bežigrada okoli stadiona, Savsko naselje, predel med Šmartinsko cesto in železnico, stari del Most, Kodeljevo, Vodmat, Nove Poljane in severno obrobje Golovca ob Hradetskega cesti. Večina stanovanj in hiš je bila zgrajena v 60-ih letih. Najnovejša so stanovanja v naselju Zelena jama ob Šmartinski cesti, nekoliko starejša od teh, ki jih je zgradil republiški stanovanjski sklad na začetku tisočletja, so na Novih Poljanah ob Mesarski cesti. Prevladujejo stanovanja v večstanovanjskih stavbah oziroma blokih, ki predstavljajo okoli 85 odstotkov stanovanjskih enot.

LAO »Rudnik« je predmestno območje na južnem obrobju Ljubljane. Dobršen del območja je na barjanskih tleh. Dolenjska cesta omogoča hiter dostop do središča mesta. Število stanovanjskih hiš tu že presega število stanovanj v večstanovanjskih stavbah. Delež hiš znaša skoraj 60 odstotkov vseh stanovanjskih enot na tem območju. Nekaj manjših večstanovanjskih stavb s konca 60-ih let je ob Dolenjski cesti na Rakovniku in ob dolenjski železnici. V zadnjih dvajsetih letih so se tu večinoma gradili vila bloki, zgrajenih pa je bilo tudi nekaj posameznih večjih večstanovanjskih stavb.

LAO »Viško polje, Brdo, Vrhovci« leži na zahodnem obrobju strnjenega dela mesta. Vključuje več manjših stanovanjskih naselij, zgrajenih v različnih obdobjih. Na primer naselja iz 70-ih let prejšnjega stoletja ob Viški cesti in ob železnici, naselje Grba iz 80-ih let, Nova Grbina iz začetka tega tisočletja in novo naselje Zeleni gaj na Brdu (zgrajeno 2014-2017), ter novo naselje Novo Brdo, kjer je že zgrajeni del stanovanj (174) predviden za neprofitno oddajo, večji del stanovanj (498), ki bo predvidoma končan v letu 2021, pa za tržno oddajo. Poleg zaključenih naselij na tem območju rastejo predvsem manjše večstanovanjske stavbe oziroma tako imenovani vila bloki. Priljubljenost lokacije je vse večja, temu primerno pa rastejo tudi cene in vrednosti nepremičnin na tem območju.

LAO »Brod, Šentvid, Podutik, Bokalci, Dolgi most« obsega severno in zahodno obrobje naselja Ljubljana. Večja večstanovanjska naselja so na Brodu, v Šentvidu, Dravljah, Kamni gorici, manjši večstanovanjski naselji sta še na Kosovem polju, ter pod Dolgim mostom. Delež stanovanjskih enot, ki ga predstavljajo samostojne in vrstne hiše, je na tem območju že več kot 40-odstoten. Kljub večji oddaljenosti od središča mesta je območje za prebivanje zelo zaželeno in v zadnjih letih so se vrednosti nepremičnin tukaj že skoraj izenačile s tistimi na ožjem območju mesta.

LAO »Ježica, Bežigrad, Nove Jarše« vključuje velike blokove komplekse Glinškova in Bratovževa ploščad, BS3 in Nove Jarše, zgrajene konec 70-ih in na začetku 80-ih let, ter nekaj novejših večstanovanjskih stavb, zgrajenih v prvem desetletju tega tisočletja. Stanovanjske hiše so predvsem v Stožicah, na Ježici, severno ter južno od severne ljubljanske obvoznice ter med Šmartinsko cesto in Žalami. Večinoma pa so bile zgrajene v 50-ih in 60-ih letih prejšnjega stoletja. Več kot 85 odstotkov stanovanjskih enot na tem območju predstavljajo stanovanja v večstanovanjskih stavbah oziroma blokih.

LAO »Črnuče, Nadgorica« obsega predele Črnuče in Spodnje Črnuče (južno od Dunajske ceste), Ježo, Nadgorico in industrijsko cono ob Brnčičevi cesti. Na območju so manjša večstanovanjska naselja v Črnučah (iz druge polovice 80-ih let), stanovanjsko naselje v Spodnjih Črnučah, (postopno grajeno od 60-ih let do začetka 80-ih let), ter novejše naselje Savski breg, zgrajeno leta 2009, in novo naselje južno od železniške postaje v Črnučah. Stanovanjske hiše predstavljajo okoli 60 odstotkov stanovanjskih enot na tem območju.

LAO »Fužine, Kašelj, Polje« je območje vzhodno od mestnega središča. Na račun velikega blokovega naselja iz 80-ih let na Fužinah in manjšega iz sredine 70-ih let v Polju predstavljajo okoli 75 odstotkov stanovanjskega fonda stanovanja v večstanovanjskih stavbah. Na ostalih delih območja (Polje, Novo Polje, Kašelj, Vevče in Zgornja Zadobrova) sicer v veliki meri prevladujejo stanovanjske hiše.

LAO »Štepanjsko, Bizovik, Sostro« je območje na jugovzhodu Ljubljane, severno od Golovca in južno od reke Ljubljanice. Velika večina stanovanj je v blokovskem kompleksu Štepanjsko naselje, drugod (Štepanja vas, Bizovik, Hrušica, Dobrunje, Sostro) pa prevladujejo stanovanjske hiše, ki predstavljajo približno tretjino stanovanjskega fonda na tem območju.

LAO »Tomačevo, Šmartno, Sneberje, Zalog« je primestno območje na severovzhodu Ljubljane, ki vključuje bivša samostojna naselja Tomačevo, Šmartno ob Savi, Sneberje in Zalog. Na območju prevladujejo družinske hiše, nekaj večstanovanjskih stavb je le v Zalogu. Tako stanovanjske hiše predstavljajo več kot 70 odstotkov vseh stanovanjskih enot na tem območju. Če zanemarimo degradirana in industrijska območja so med vsemi ljubljanskimi območji tu vrednosti stanovanjskih nepremičnin najnižje.

LAO »Rakova Jelša, Sibirija, Cesta v Gorice« leži na južnem robu mesta na desnem bregu Malega grabna. Predla Rakove jelše in Sibirije sta poseljena s stanovanjskimi hišami, na Cesti v Gorice so začasna stanovanja za azilante, večino zahodnega dela območja pa predstavlja industrijsko poslovno območje Dolgi most, na skrajnem jugu je ljubljansko odlagališče odpadkov. Več kot 70 odstotkov stanovanjskih enot predstavljajo stanovanjske hiše. Vrednosti nepremičnin na tem stanovanjsko degradiranem območju so posledično razmeroma nizke, promet s stanovanjskimi nepremičninami pa zanemarljiv.

LAO »Industrijska cona Šiška« in LAO »BTC« sta ljubljanski trgovsko-industrijski območji, kjer stanovanjskih nepremičnin praktično ni. Izjema je le nova stanovanjska stolpnica »Peca« na robu »Industrijske cone Šiška«, s sto stanovanji.

FOND NEPREMIČNIN IN OBSEG PRODAJ

V Ljubljani je evidentiranih skoraj 130 tisoč stanovanjskih enot v večstanovanjskih stavbah in stanovanjskih hišah, kar pomeni skoraj 15 odstotkov slovenskega stanovanjskega fonda. Ljubljanska stanovanja v večstanovanjskih stavbah predstavljajo skoraj 30 odstotkov slovenskega fonda stanovanj, stanovanjske hiše pa nekaj več kot 5 odstotkov celotnega fonda hiš. V Ljubljani sicer 65 odstotkov stanovanjskih hiš predstavljajo samostojne hiše, 35 odstotkov pa vrstne hiše oziroma dvojčki, kar je za območjem Obale drugi največji delež vrstnih hiš in dvojčkov v državi.

Preglednica 11: Število evidentiranih delov stavb (fond) in število evidentiranih prodaj za stanovanja in hiše, TAO Ljubljana po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Stanovanja – fond	Stanovanja – št. prodaj	Hiše – fond	Hiše – št. prodaj
TAO LJUBLJANA	96.292	2.316	30.640	332
LAO ROŽNA DOLINA, TRNOVO, BEŽIGRAJSKI DVOR, SP. ŠIŠKA	17.156	387	4.133	50
LAO BEŽIGRAD, MOSTE, KODELJEVO, GOLOVEC	13.674	375	2.269	32
LAO CENTER	11.975	269	366	1
LAO KOSEZE, ŠIŠKA	11.915	234	1.475	18
LAO JEŽICA, BEŽIGRAD, NOVE JARŠE	10.480	199	1.756	17
LAO BROD, ŠENTVID, PODUTIK, BOKALCI, DOLGI MOST	8.557	236	5.833	62
LAO FUŽINE, KAŠELJ, POLJE	7.585	145	2.770	33
LAO VIŠKO POLJE, BRDO, VRHOVCI	4.375	112	2.036	18
LAO ŠTEPANJSKO, BIZOVIK, SOSTRO	4.013	84	1.984	7
LAO ČRNUČE, NADGORICA	2.410	60	1.750	20
LAO RUDNIK	1.921	76	2.672	35
LAO TOMAČEVO, ŠMARTNO, SNEBERJE, ZALOG	1.053	35	2.570	30
LAO INDUSTRIJSKA CONA ŠIŠKA	767	83	147	1
LAO RAKOVA JELŠA, SIBIRIJA, CESTA V GORICE	411	21	875	8
LAO BTC	0	0	4	0

Na območju Ljubljane je po obratu cen nepremičnin leta 2015 število transakcij s stanovanjskimi nepremičninami naraščalo do leta 2017, nato pa se je trgovanje z njimi umirilo in število realiziranih transakcij se je v letih 2018 in 2019 nekoliko zmanjšalo. Lani se je nato opazno zmanjšalo, kar gre v največji meri pripisati epidemiji. Število transakcij s stanovanji je bilo v primerjavi z letom 2019 manjše za 20 odstotkov, s hišami pa za 15 odstotkov.

Število transakcij z zemljišči za gradnjo stanovanjskih stavb v Ljubljani je močno poskočilo šele leta 2017, ko se je zaradi naraščajočega povpraševanja po stanovanjih v Ljubljani močno povečalo tudi povpraševanje po zemljiščih za njihovo gradnjo. V naslednjih dveh letih je bila rast števila transakcij z zazidljivimi zemljišči, predvsem zaradi pomanjkanja ponudbe, manjša. Lansko leto pa je število transakcij, tudi zaradi epidemije, upadlo in je bilo za petino manjše kot leta 2019.

Preglednica 12: Število in prodana površina zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Ljubljana po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Število	Površina [ha]
TAO LJUBLJANA	227	14,15
LAO BROD, ŠENTVID, PODUTIK, BOKALCI, DOLGI MOST	45	1,33
LAO ROŽNA DOLINA, TRNOVO, BEŽIGRAJSKI DVOR, SP. ŠIŠKA	30	1,66
LAO ŠTEPANJSKO, BIZOVIK, SOSTRO	27	1,20
LAO TOMAČEVO, ŠMARTNO, SNEBERJE, ZALOG	24	1,08
LAO RUDNIK	21	2,09
LAO FUŽINE, KAŠELJ, POLJE	19	0,61
LAO RAKOVA JELŠA, SIBIRIJA, CESTA V GORICE	16	0,87
LAO BEŽIGRAD, MOSTE, KODELJEVO, GOLOVEC	10	0,26
LAO KOSEZE, ŠIŠKA	10	0,39
LAO VIŠKO POLJE, BRDO, VRHOVCI	8	0,29
LAO JEŽICA, BEŽIGRAD, NOVE JARŠE	7	0,26
LAO BTC	5	3,80
LAO ČRNUČE, NADGORICA	5	0,31

Zaradi velikega povpraševanja po stanovanjskih nepremičninah se je nov gradbeni cikel najprej začel prav v Ljubljani. Takoj po obratu cen so novi investitorji najprej začeli oživljati in dokončevati v krizi nasedle projekte. Kljub kroničnemu pomanjkanju ponudbe zazidljivih zemljišč, ki jih v mestu praktično ni, so nato po Ljubljani začeli vznikat številni, predvsem manjši večstanovanjski objekti. Investitorji, ki gradijo za trg, pomanjkanje praznih zazidljivih zemljišč rešujejo z nakupi praviloma starejših in slabše vzdrževanih hiš s čim večjim pripadajočim zemljiščem, rušitvijo le-teh in gradnjo manjših večstanovanjskih objektov. Seveda pa to praviloma bistveno podraži strošek zemljišča za gradnjo in ustvarja dodaten pritisk na rast cen novogradenj.

Največ prodaj novih stanovanj v Ljubljani v zadnjih šestih letih smo evidentirali leta 2015, ko je bila razprodana večina preostalih zalog stanovanj iz nekaterih največjih, zaradi nepremičninske krize nasedlih projektov. Nato je zaradi pomanjkanja ponudbe število prodaj novih stanovanj v večstanovanjskih stavbah leta 2019 padlo pod 300, kjer je ostalo tudi lansko leto. Seveda tudi zaradi epidemije, ki je na zmanjšanje prodaje stanovanj na primarnem trgu vplivala še bistveno bolj kot na sekundarnem trgu.

V letu 2020 je prišlo na ljubljanski trg okoli 600 stanovanj v večstanovanjskih stavbah in nekaj deset vrstnih hiš oziroma dvojčkov. Večina stanovanj je bila prodana že v času gradnje.

Večji in manjši stanovanjski projekti v Ljubljani se kljub epidemiji nadaljujejo in množijo. Po ocenah naj bi bilo v gradnji okoli 1400 stanovanj. V letu 2021 naj bi jih bilo dokončanih okoli 550, preostala pa v naslednjih dveh letih.

Zaenkrat se nova stanovanja, ki počasi prihajajo na trg, kljub že relativno visokim cenam dobro prodajajo. Večina stanovanj, ki so trenutno v gradnji, pa je v naprej rezerviranih. Niso pa več vsa nova stanovanja, ki pridejo na trg takoj razgrabljena. Predvsem v segmentu tako imenovanih nadstandardnih stanovanj, ki imajo tudi najvišje cene, je že zaznati podaljševanje časa prodaje.

TRŽNE CENE

Cene stanovanjskih nepremičnin in zazidljivih zemljišč so že od leta 2017, ko so prevzele primat Obali, daleč najvišje v glavnem mestu. Lani smo v Ljubljani evidentirali tako prodajo najdražjega stanovanja v večstanovanjski stavbi kot tudi najdražje stanovanjske hiše in zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb.⁴

Praviloma so cene najvišje v centru mesta in se z oddaljenostjo od centra počasi znižujejo. V veliki meri so odvisne tudi od mikrolokacije ter velikostne in starostne strukture stanovanjskih nepremičnin v posameznih predelih Ljubljane.

Preglednica 13: Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, TAO Ljubljana po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25.percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Uporabna površina (mediana)
TAO LJUBLJANA	1.405	2.580	2.960	3.410	1974	52
LAO ROŽNA DOLINA, TRNOVO, BEŽIGRAJSKI DVOR, SP. ŠIŠKA	252	2.550	2.930	3.510	1967	53
LAO BEŽIGRAD, MOSTE, KODELJEVO, GOLOVEC	188	2.520	2.840	3.350	1964	52
LAO KOSEZE, ŠIŠKA	177	2.580	2.970	3.310	1969	53
LAO CENTER	150	2.770	3.280	3.750	1958	64
LAO JEŽICA, BEŽIGRAD, NOVE JARŠE	144	2.570	2.910	3.360	1976	51
LAO BROD, ŠENTVID, PODUTIK, BOKALCI, DOLGI MOST	141	2.660	3.010	3.330	1983	49
LAO FUŽINE, KAŠELJ, POLJE	113	2.590	2.920	3.130	1981	47
LAO VIŠKO POLJE, BRDO, VRHOVCI	81	2.940	3.230	3.450	1981	55
LAO ŠTEPANJSKO, BIZOVIK, SOSTRO	48	2.490	2.880	3.180	1977	45
LAO RUDNIK	42	2.540	2.920	3.410	1982	55
LAO ČRNUČE, NADGORICA	40	2.620	2.940	3.160	1988	52
LAO TOMAČEVO, ŠMARTNO, SNEBERJE, ZALOG	14	2.350	2.550	2.690	1977	51
LAO INDUSTRIJSKA CONA ŠIŠKA	13	2.530	2.700	2.790	1983	19

Opombe:

- Podatki za lokalni analitični območji »Rakova Jelša, Sibirija, Cesta v Gorice« in »BTC« niso prikazani, ker je velikost vzorca za izračun statističnih kazalnikov premajhna.

⁴ Upoštevane so le prodaje posameznih nepremičnin na prostem trgu, ki so upoštevane tudi v izračunih statističnih kazalnikov za to poročilo.

Srednja cena rabljenega stanovanja v Ljubljani je lani znašala že skoraj 3.000 €/m² in je že tretje leto zapored dosegla rekordno vrednost. Najdražjo lansko tržno prodajo rabljenega stanovanja, ki smo jo lahko upoštevali pri izračunu srednje cene, smo evidentirali na območju Centra, in sicer sta bili po ceni okoli 6.500 €/m² v Vili Urbana, zgrajeni leta 2008, prodani dve stanovanji, velikosti okoli 100 kvadratnih metrov.

Če zanemarimo industrijska območja, je razpon cen med najdražjim Centrom, kjer je bila srednja cena rabljenega stanovanja lani skoraj 3.300 €/m², in najcenejšim območjem (Tomačevo, Šmartno, Sneberje in Zalog) znašal več kot 20 odstotkov. Cene stanovanj v Centru so se lani gibale od 2.000 €/m², za neobnovljena in slabo vzdrževana stara stanovanja, do že omenjenih 6.500 €/m². Večina stanovanj je bila prodana po ceni med 2.700 in 3.800 €/m².

Le malo nižje kot v Centru so bile cene stanovanj na območju »Viško polje, Brdo, Vrhovci«, kjer so se večinoma prodajala relativno novejša in nadpovprečno velika stanovanja. Večina stanovanj se je lani prodala po ceni med 2.900 in 3.500 €/m².

Na ostalih območjih Ljubljane večjih razlik med cenami rabljenih stanovanj ni bilo. Razpon cen je bil sicer velik, v povprečju pa so se vrtele okoli 10 odstotkov pod cenami stanovanj v Centru. Večina stanovanj se je prodala po ceni od 2.500 do 3.500 €/m².

Realizirane cene novih stanovanj so se gibale od najvišjih v Centru (6.800 €/m²) in vila blokih na Viču (do 6.000 €/m²) do najnižjih v Šiški, Črnučah in Sostrem (2.800 €/m²). Povprečna cena novega stanovanja v Ljubljani je bila lani 3.200 €/m² (z DDV, brez upoštevanja garaž oziroma parkirnih prostorov).

Preglednica 14: Cene in lastnosti prodanih hiš na sekundarnem trgu, TAO Ljubljana, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena € (25. percentil)	Cena € (mediana)	Cena € (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše (mediana)	Površina zemljišča
TAO LJUBLJANA	195	232.000	290.000	390.000	1968	203	390
LAO BROD, ŠENTVID, PODUTIK, BOKALCI, DOLGI MOST	37	249.000	300.000	345.000	1970	200	420
LAO ROŽNA DOLINA, TRNOVO, BEŽIGRAJSKI DVOR, SP. ŠIŠKA	29	359.000	415.000	495.000	1967	171	380
LAO BEŽIGRAD, MOSTE, KODELJEVO, GOLOVEC	21	205.000	255.000	330.000	1931	200	280
LAO JEŽICA, BEŽIGRAD, NOVE JARŠE	18	244.000	278.000	319.000	1963	206	390
LAO FUŽINE, KAŠELJ, POLJE	18	213.000	230.000	267.000	1971	204	510
LAO TOMAČEVO, ŠMARTNO, SNEBERJE, ZALOG	16	171.000	227.000	274.000	1973	146	350
LAO KOSEZE, ŠIŠKA	13	240.000	389.000	480.000	1960	216	480
LAO ČRNUČE, NADGORICA	12	237.000	341.000	420.000	1984	189	410
LAO RUDNIK	12	246.000	291.000	391.000	1978	176	370

Opombe:

- Podatki za lokalna analitična območja »Viško Polje, Brdo, Vrhovci«, »Štepanjsko, Bizovik, Sostro«, »Rakova Jelša, Sibirija, Cesta v Gorice«, »Center«, »Industrijska cona Šiška« in »BTC« niso prikazani, ker je velikost vzorca za izračun statističnih kazalnikov premajhna.

Srednja cena stanovanjske hiše je leta 2020 v Ljubljani znašala 290 tisoč evrov. Srednja letnica zgraditve prodanih hiš je bila 1968, srednja velikost hiše približno 200 kvadratnih metrov, srednja površina pripadajočega zemljišča pa 390 kvadratnih metrov.

Hiše v glavnem mestu so na splošno najdražje v središču mesta in na ožjem območju centra. Na območju »Centra«, kjer prevladujejo stanovanja v večstanovanjskih hišah, prodaj stanovanjskih hiš praktično ni, tako da se najdražje hiše praviloma prodajajo na območju »Rožna dolina, Trnovo, Bežigrajski dvor, Spodnja Šiška«. Tudi lani je bila najdražja tržna prodaja evidentirana na tem območju, in sicer je bila za okoli 1,1 milijon evrov prodana hiša v Rožni dolini, zgrajena leta 2019, s površino 320 kvadratnih metrov in pripadajočim zemljiščem 650 kvadratnih metrov. Večina stanovanjskih hiš na tem območju je bila sicer lani prodana po ceni od 350 do 500 tisoč evrov.

Na območju »Koseze, Šiška« so bile lani cene hiš le za okoli 5 odstotkov nižje kot na območju »Rožna dolina, Trnovo, Bežigrajski dvor, Spodnja Šiška«. Na ostalih mestnih območjih so bile nižje do 30 odstotkov, na primestnih območjih (»Tomačevo, Šmartno, Sneberje, Zalog« in »Fužine, Kašelj, Polje«) pa do 45 odstotkov. Večinoma so se hiše na območju »Koseze, Šiška« prodajale po cenah med 240 in 480 tisoč evri, najdražje so bile v predelu okoli Koseškega bayerja. Na ostalih mestnih območjih so se hiše lani večinoma prodajale po ceni med 200 in 400 tisoč evri, na primestnih pa po ceni med 170 in 280 tisoč evri.

Preglednica 15: Cene in lastnosti prodanih zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Ljubljana, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25.percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Površina zemljišča (mediana)
TAO LJUBLJANA	103	195	311	583	680
LAO ROŽNA DOLINA, TRNOVO, BEŽIGRAJSKI DVOR, SP. ŠIŠKA	22	569	663	844	710
LAO BROD, ŠENTVID, PODUTIK, BOKALCI, DOLGI MOST	22	202	258	310	690
LAO RUDNIK	11	215	311	356	610

Opombe:

- Podatki za ostala analitična območja niso prikazani, ker je velikost vzorca za izračun statističnih kazalnikov premajhna.

Srednja cena zazidljivega zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb je lani v Ljubljani znašala okoli 310 €/m², srednja površina prodanega zemljišča pa nekaj manj kot 700 kvadratnih metrov.

Raven cen zemljišč po območjih Ljubljane je zelo podobna kot raven cen stanovanjskih nepremičnin na splošno. Na območju »Center« tržnih prodaj zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb lani nismo evidentirali. Tako so bila zazidljiva zemljišča oziroma pozidana zemljišča za nadomestno gradnjo najdražja na območju »Rožna dolina, Trnovo, Bežigrajski dvor, Spodnja Šiška«, kjer je bila srednja cena zemljišča okoli 660 €/m². Tu je bilo najdražje prodano 430 kvadratnih metrov veliko zemljišče za nadomestno gradnjo na Mirju, na katerem stoji hiša iz dvajsetih let prejšnjega stoletja. Prodano je bilo za 750 tisoč evrov, kar pomeni okoli 1.700 €/m² zemljišča.

Cene zemljišč znotraj kroga ljubljanske obvoznice so sicer le malo nižje kot v centru mesta in na najboljših lokacijah v bližini centra. Na ceno zemljišča tu vpliva predvsem velikost zemljišča in možnost pozidave. Zemljišča, ki omogočajo gradnjo večjih večstanovanjskih blokov in stolpnic oziroma visoko stopnjo pozidave, dosegajo izredno visoke cene.

Izven kroga obvoznice oziroma v predmestju so cene zazidljivih zemljišč že občutno nižje, v povprečju več kot za polovico.

GIBANJE CEN

V obdobju od zadnjega obrata cen nepremičnin leta 2015 so v Ljubljani najbolj zrasle cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah. Njihova rast v zadnjih petih letih je bila res izredna, saj so zrasle za skoraj 50 odstotkov. Nekoliko manjša, a še vedno izredno visoka je bila tudi rast cen stanovanjskih hiš. Najmanj so statistično zrasle cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, vendar so tudi cene teh na boljših mestnih lokacijah rekordne.

Preglednica 16: Gibanje cen stanovanj, hiš in zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Ljubljana, po letih v primerjavi s predhodnim letom, od 2016 do 2020

VRSTA NEPREMIČNINE	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019	2019-2020
Stanovanja	10%	15%	12%	2%	3%
Hiše	7%	8%	9%	5%	4%
Zemljišča za gradnjo	0%	2%	16%	5%	4%

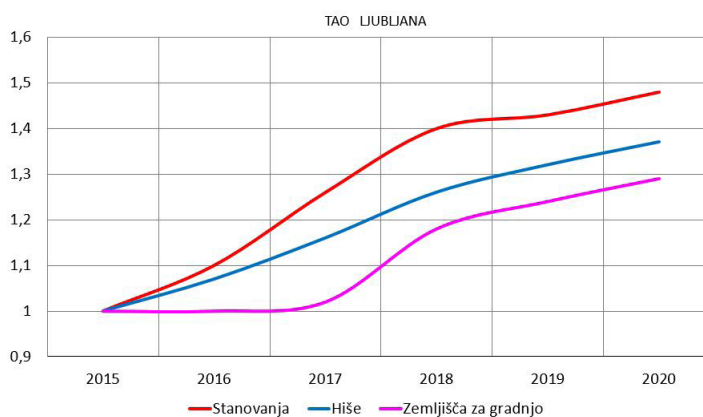
Cene stanovanj v Ljubljani so najbolj rasle v letih od 2016 do 2018, nato pa se je njihova rast umirila. V zadnjem letu verjetno tudi zaradi epidemije. Cene hiš so do leta 2018 rastle nekoliko počasneje kot cene stanovanj. V zadnjih dveh letih se je tudi njihova rast zmanjšala, a manj kot za stanovanja.

Preglednica 17: Gibanje cen stanovanj in hiš ter zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Ljubljana, kumulativno po letih od 2015 do 2020

VRSTA NEPREMIČNINE	2015-2016	2015-2017	2015-2018	2015-2019	2015-2020
Stanovanja	10%	26%	40%	43%	48%
Hiše	7%	16%	26%	32%	37%
Zemljišča za gradnjo	0%	2%	18%	24%	29%

Za razliko od cen stanovanjskih nepremičnin so v Ljubljani cene zemljišč za njihovo gradnjo začele naraščati in močno poskočile šele leta 2018, ko je stanovanjska novogradnja dobila nov zagon. Tudi rast cen zazidljivih zemljišč se je v letih 2019 in 2020 zmanjšala, kar pa gre ob velikem povpraševanju pripisati predvsem pomanjkanju ustreznih oziroma kakovostnih zemljišč za takojšnjo gradnjo.

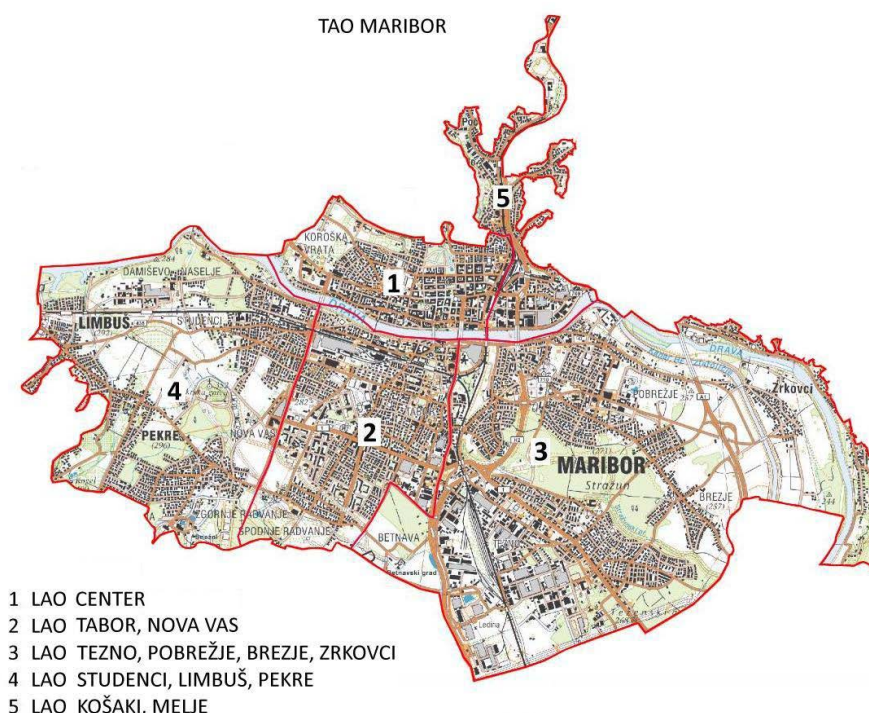
Slika 16: Gibanje cen stanovanj, hiš in zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Ljubljana, od leta 2015 do 2020 (osnova so cene v letu 2015)



MARIBOR

Maribor smo glede na značilnosti trga in razlike v cenah stanovanjskih nepremičnin razdelili na pet lokalnih analitičnih območij (LAO).

Slika 17: Tržno analitično območje (TAO) Maribor in lokalna analitična območja (LAO)



LAO »Center« obsega mestno jedro z urbanim mestnim središčem ter prestižnimi lokacijami kot so Koroška vrata in Tomšičev drevored pod Piramido. Samostojne hiše so večinoma stare več kot sto let. V zadnjem času se intenzivno obnavljajo oziroma iz njih nastajajo manjši vila bloki. Tudi večstanovanjske stavbe so povečini starejše od sto let, njihovo obnavljanje oziroma restavriranje pa poteka razmeroma počasi. Stanovanja v večstanovanjskih stavbah predstavljajo več kot 90 odstotkov stanovanjskega fonda na tem območju. Ceste so tukaj po večini enosmerne in ozke, večno pa primanjkuje parkirnih mest. Kljub slabostim je Center najbolj zaželena stanovanjska lokacija v Mariboru, zato so tudi vrednosti nepremičnin tu najvišje.

LAO »Tabor, Nova vas« je za Centrom druga najbolj zaželeno stanovanjska lokacija, kar odražajo tudi vrednosti nepremičnin. Gre za spalno naselje Maribora, zgrajeno v času največjega razcveta mariborske industrije, predvsem za potrebe le-te ter potrebe vojske v letih od 1900 – 1990. Na severu območja prevladujejo starejši manjši bloki in vrstne hiše, proti jugu pa vedno novejša gradnje z velikimi bloki in le nekaj hišami. Stanovanja v večstanovanjskih stavbah predstavljajo skoraj 90 odstotkov stanovanjskega fonda. Območje ima dokaj dobro infrastrukturo, je pa nekoliko oddaljeno od glavnih mariborskih prometnic in avtoceste.

LAO »Tezno, Podbrežje, Brezje, Zrkovci« je spalno naselje, ki je bilo v prvi vrsti zgrajeno za bivanjske potrebe delavcev, ki so se zaposlovali v industrijski coni Tezno. Območje obsega tudi ruralni predel Zrkovcev. Na območju prevladujejo stanovanja v večstanovanjskih stavbah, večina hiš je na obrobju. Stanovanja v večstanovanjskih stavbah predstavljajo okoli 60 odstotkov vseh stanovanjskih enot, stanovanjske hiše pa 40 odstotkov. Standard gradnje stanovanjskih blokov je bil tu nekoliko nižji kot na Taboru, kar se odraža tudi v vrednosti nepremičnin. Ta se sicer zaradi lege območja ob avtocesti in glavni mariborski vpadnici, ki omogočata dobro prometno povezavo z Avstrijo, v zadnjem času povečuje.

LAO »Studenci, Limbuš, Pekre« je območje pretežno enostanovanjskih hiš, večinoma zgrajenih v obdobju od leta 1970 do 1990. Stanovanjske hiše predstavljajo več kot 70 odstotkov stanovanjskega fonda. V osemdesetih in devetdesetih letih prejšnjega stoletja je bila to najbolj zaželeno stanovanjska lokacija v Mariboru. Zaradi ekonomske zastarelosti in majhnih pripadajočih zemljišč se vrednost hiš na tem območju zmanjšuje. Po drugi strani pa je veliko povpraševanje po zazidljivih zemljiščih, ki so tu trenutno najdražja v Mariboru.

LAO »Košaki, Melje« je območje, kjer so vrednosti nepremičnin na območju Maribora najnižje. V osrednjem delu prevladujejo stanovanjske hiše, zgrajene v osemdesetih letih prejšnjega stoletja na terasastem terenu z dokaj velikim naklonom. Stanovanjske hiše predstavljajo več kot polovico stanovanjskega fonda. Na jugu je območje zaradi propadle industrije degradirano.

FOND NEPREMIČNIN IN OBSEG PRODAJ

V Mariboru je evidentiranih 36 tisoč stanovanj v večstanovanjskih stavbah in okoli 13 tisoč stanovanjskih hiš, kar skupaj predstavlja približno 13 odstotkov celotnega slovenskega stanovanjskega fonda. Skoraj 80 odstotkov fonda stanovanjskih hiš predstavljajo samostojne hiše, 20 odstotkov pa vrstne hiše in dvojčki.

Preglednica 18: Število evidentiranih delov stavb (fond) in število evidentiranih prodaj za stanovanja in hiše, TAO Maribor, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Stanovanja – fond	Stanovanja – št. prodaj	Hiše – fond	Hiše – št. prodaj
TAO MARIBOR	35.650	1.018	12.729	236
LAO TABOR, NOVA VAS	16.207	451	2.027	46
LAO CENTER	10.045	280	859	23
LAO TEZNO, POBREŽJE, BREZJE, ZRKOVC	7.235	197	5.123	75
LAO STUDENCI, LIMBUŠ, PEKRE	1.400	54	3.810	61
LAO KOŠAKI, MELJE	763	36	910	31

Rast povpraševanja po stanovanjskih nepremičninah po letu 2015 v Mariboru ni bila tako premočrna kot v Ljubljani. Število realiziranih transakcij s stanovanji in hišami je zato v Mariboru v zadnjih petih letih precej nihalo. Šele v letu 2019 se je vzpostavil razmeroma močan in jasen trend rasti števila transakcij s stanovanjskimi nepremičninami, ki pa ga je epidemija lani prekinila, tako da je bil padec števila transakcij s stanovanjskimi nepremičninami še občutnejši kot v Ljubljani.

Še večja so bila nihanja v številu transakcij z zemljišči za gradnjo stanovanjskih stavb, vendar je tudi v Mariboru očitno, da se je, z manjšim zamikom za Ljubljano, začel nov gradbeni cikel in da se povpraševanje po zazidljivih zemljiščih povečuje, ponudba zemljišč v mestu pa je tudi tu omejena.

Preglednica 19: Število in prodana površina zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Maribor, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Število	Površina [ha]
TAO MARIBOR	126	5,98
LAO TEZNO, POBREŽJE, BREZJE, ZRKOVC	46	1,87
LAO STUDENCI, LIMBUŠ, PEKRE	45	1,78
LAO KOŠAKI, MELJE	16	1,94
LAO CENTER	10	0,13
LAO TABOR, NOVA VAS	9	0,26

Na področju novogradenj za trg poteka v Mariboru nekaj večjih in vrsta manjših stanovanjskih projektov, ki se bodo večinoma zaključili do leta 2022. Nova stanovanja in hiše, ki prihajajo na trg od leta 2019, se razmeroma dobro prodajajo. Večina enot, ki so še v gradnji, je že rezerviranih. V naslednjih dveh letih naj bi v Mariboru na trg postopoma prišlo še najmanj 400 novih stanovanj v večstanovanjskih stavbah in vsaj 150 stanovanjskih hiš.

TRŽNE CENE

Tradicionalno so v našem drugem največjem mestu, ki je seveda tudi drugi največji stanovanjski trg, cene stanovanjskih nepremičnin v povprečju vsaj za polovico nižje kot v glavnem mestu. Po preobratu cen leta 2015 se je ta razlika še povečala, saj so cene v Mariboru rasle bistveno počasneje kot v Ljubljani.

Preglednica 20: Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, TAO Maribor, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25.percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Uporabna površina (mediana)
TAO MARIBOR	770	1.230	1.400	1.610	1971	52
LAO TABOR, NOVA VAS	359	1.240	1.390	1.590	1974	52
LAO CENTER	218	1.260	1.480	1.710	1960	56
LAO TEZNO, POBREŽJE, BREZJE, ZRKOVCI	155	1.180	1.350	1.520	1975	48
LAO STUDENCI, LIMBUŠ, PEKRE	23	1.260	1.570	1.900	2002	58
LAO KOŠAKI, MELJE	15	1.000	1.110	1.430	1948	65

Po zmerni rasti cen so lani tržne cene stanovanj v Mariboru, kljub epidemiji, vendarle dosegle rekordno vrednost. Srednja cena rabljenega stanovanja v večstanovanjski stavbi je bila 1.400 €/m². Najvišje so bile cene stanovanj na območju »Studenci, Limbuš, Pekre«, kjer se je srednja cena približala meji 1.600 €/m², prodajala pa so v povprečju najnovejša in nadpovprečno velika stanovanja. Večina stanovanj se je tu lani prodala po ceni med 1.250 in 1.900 €/m². Nad mariborskim povprečjem so bile le še cene na območju Centra. Tu se je večina stanovanj prodala po ceni med 1.250 in 1.750 €/m². Najdražje je bilo sicer lani prodano stanovanje na območju »Tezno, Pobrežje, Brezje, Zrkovci«. Neto cena stanovanja je znašala 1.750 €/m² uporabne površine. Za 125 tisoč evrov je bilo prodano okoli 45 kvadratnih metrov veliko atrijsko stanovanje z garažo, zgrajeno leta 2005.

Najnižje so bile cene stanovanj na območju »Košaki, Tezno«, kjer je bilo prodaj razmeroma malo, prodajala pa so se najstarejša in največja stanovanja. Cene so bile tu okoli 30 odstotkov nižje kot na najdražjem območju. Večina stanovanj se je prodala po ceni med 1.000 in 1.450 €/m².

Najnižje cene novih stanovanj (z DDV in vključenim parkirnim mestom) v Mariboru so bile lani okoli 1.750 €/m², najvišje pa med 2.500 in 2.900 €/m².

Preglednica 21: Cene in lastnosti prodanih hiš na sekundarnem trgu, TAO Maribor, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena € (25.percentil)	Cena € (mediana)	Cena € (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše (mediana)	Površina zemljišča (mediana)
TAO MARIBOR	125	97.000	130.000	160.000	1967	170	490
LAO STUDENCI, LIMBUŠ, PEKRE	39	113.000	140.000	162.000	1975	185	530
LAO TEZNO, POBREŽJE, BREZJE, ZRKOVCI	37	75.000	104.000	130.000	1967	137	410
LAO TABOR, NOVA VAS	26	98.000	136.000	165.000	1959	166	370
LAO KOŠAKI, MELJE	13	100.000	130.000	135.000	1968	181	690
LAO CENTER	10	226.000	258.000	374.000	1963	225	490

Srednja cena stanovanjske hiše v Mariboru je lani znašala 130 tisoč evrov. Srednja letnica zgraditve prodanih hiš je bila 1967, srednja velikost hiše 170 kvadratnih metrov, srednja površina pripadajočega zemljišča pa 490 kvadratnih metrov.

Najvišje so bile cene hiš v Centru, kjer je srednja cena hiše znašala skoraj 260 tisoč evrov, prodajale pa so se največje hiše. Tu je bila, ob sicer majhnem številu prodaj, evidentirana tudi najdražja prodaja lani. Za 790 tisoč evrov je bila prodana moderna, leta 2013 zgrajena hiša, s površino prek 600 kvadratnih metrov in okoli 900 kvadratnimi metri zemljišča.

Cene hiš na ostalih območjih niso bistveno odstopale od povprečja. Večina hiš se je prodala po ceni med 100 in 165 tisoč evri. Podpovprečne so bile le cene na območju »Tezno, Pobrežje, Brezje, Zrkovci«, kjer se je večina hiš lani prodala po ceni med 70 in 130 tisoč evri.

Preglednica 22: Cene in lastnosti prodanih zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Maribor, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25.percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Površina zemljišča (mediana)
TAO MARIBOR	42	65	79	123	630
LAO STUDENCI, LIMBUŠ, PEKRE	21	67	107	129	580
LAO TEZNO, POBREŽJE, BREZJE, ZRKOVCI	16	58	74	84	610

Opombe:

- Podatki za analitična območja »Tabor, Nova vas«, »Košaki, Melje« in »Center« niso prikazani, ker je velikost vzorca za izračun statističnih kazalnikov premajhna

Lani je bila srednja cena zazidljivega zemljišča za gradnjo stavb v Mariboru 65 €/m², srednja velikost prodanega zemljišča pa 630 kvadratnih metrov. Najdražje zemljišče, velikosti okoli 300 kvadratnih metrov, je bilo prodano na območju »Studenci, Limbuš, Pekre« za 240 €/m².

Število tržnih prodaj zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb v Mariboru je bilo za verodostojne statistične primerjave ravni njihovih cen po območjih premajhno. Tako kot v ostalih večjih mestih, so tudi v Mariboru cene zemljišč praviloma najvišje na najbolj zaželenih mestnih lokacijah, kjer pa praznih zazidljivih zemljišč praktično ni in je možna le nadomestna gradnja obstoječih stavb.

GIBANJE CEN

Tako kot praktično povsod po državi so v zadnjih petih letih cene stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo občutno zrasle tudi v Mariboru.

Preglednica 23: Gibanje cen stanovanj, hiš in zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Maribor, po letih v primerjavi s predhodnim letom, od 2016 do 2020

VRSTA NEPREMIČNINE	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019	2019-2020
Stanovanja	5%	7%	12%	7%	3%
Hiše	1%	2%	8%	9%	4%
Zemljišča za gradnjo	4%	8%	11%	-2%	-3%

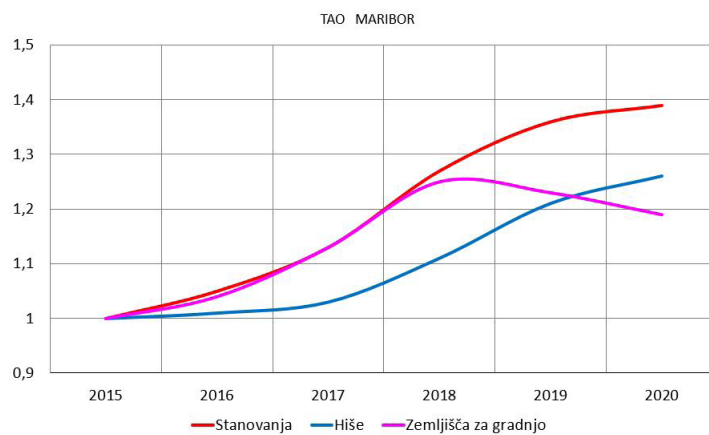
Cene stanovanjskih nepremičnin v Mariboru so najobčutneje zrasle leta 2018, ko se je na primer v Ljubljani začela njihova rast že umirjati. Lani je bila rast cen tudi v Mariboru nekoliko počasnejša. Tudi cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb so najbolj zrasle leta 2018, nato pa so se dve leti zapored nekoliko znižale, kar gre pripisati predvsem vse manjši ponudbi ustreznih zemljišč.

Preglednica 24: Gibanje cen stanovanj in hiš ter zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Maribor, kumulativno po letih od 2015 do 2020

VRSTA NEPREMIČNINE	2015-2016	2015-2017	2015-2018	2015-2019	2015-2020
Stanovanja	5%	13%	27%	36%	39%
Hiše	1%	3%	11%	21%	26%
Zemljišča za gradnjo	4%	13%	25%	23%	19%

Rast cen stanovanj v večstanovanjskih stavbah je bila v Mariboru v zadnjih petih letih enaka slovenskemu povprečju. Rast cen stanovanjskih hiš je bila malo nadpovprečna, medtem ko je bila rast cen zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, na račun padca cen v zadnjih dveh letih, že občutno pod povprečjem.

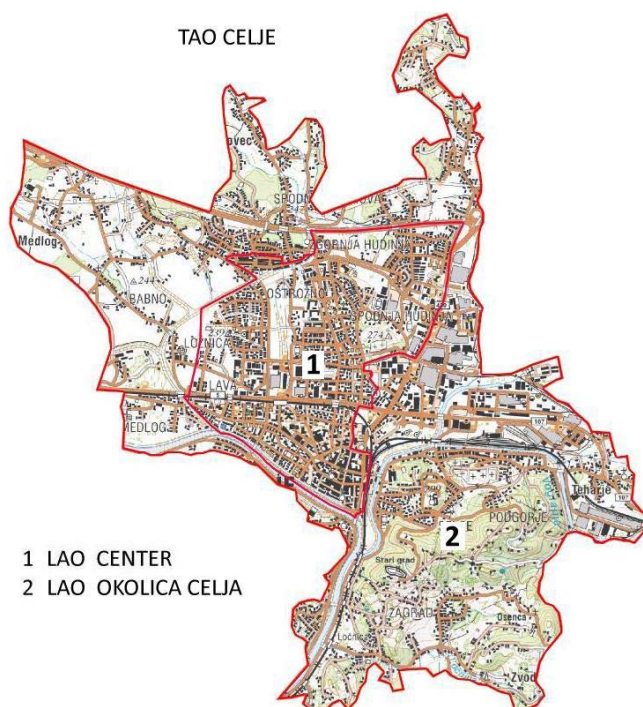
Slika 18: Gibanje cen stanovanj, hiš in zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Maribor, od leta 2015 do 2020 (osnova so cene v letu 2015)



CELJE

Celje smo glede na značilnosti trga in razlike v cenah stanovanjskih nepremičnin razdelili na dve lokalni analitični območji (LAO).

Slika 19: Tržno analitično območje (TAO) Celje in lokalna analitična območja (LAO)



LAO »Center« obsega staro mestno jedro Celja, kjer je večina stavb večstanovanjskih, stavbe pa so bile zgrajene tudi pred sto in več leti. Enodružinskih hiš tu ni. Stavbe so strnjene, brez dvorišč ali samo z atrijem na notranji strani stavbe. Veliko je poslovnih in upravnih stavb. Poleg starega mestnega jedra območje sestavljajo še stanovanjske soseske (Otok, Lava, Ostrožno, Hudinja), kjer je veliko enodružinskih hiš, vrstnih hiš in blokovska naselja. Tukaj so stavbe novejše, zgrajene predvsem po letu 1960, delno tudi po letu 1980, nekaj je povsem novih hiš. Tu je tudi blokovsko naselje, zgrajeno po letu 2010 (Ostrožno). Vsaka soseska ima nekaj manjših trgovskih objektov, predvsem živilskih trgovin. Po zaželenosti so lokacije znotraj območja precej enakovredne. V starem mestnem jedru je na dosegu vsa javna in upravna infrastruktura (knjižnica, glasbena šola, zdravstveni dom, bolnišnica, občina, upravna enota, sodišče, parki ...). Ulice starega mestnega jedra so lepo urejene, na novo tlakovane, velik del je zaprt za promet, parkirišča so urejena in dostopna. Ostale lokacije znotraj območja imajo druge prednosti (lažje parkiranje, mirno okolje, več zelenja ...). Primerljive stanovanjske nepremičnine imajo na območju LAO Center praviloma večjo vrednost kot na območju LAO Okolica Celja.

LAO »Okolica Celja« obsega bivše vasice, ki so postale predmestje Celja. Večina stavb je enodružinskih hiš z vrtom, nekaj je novejših gradenj manjših večstanovanjskih blokov, sicer pa na območju stanovanj v večstanovanjskih stavbah praktično ni. Vmes je ostalo tudi nekaj manjših kmetij. Starost objektov je različna, od sto let starih kmečkih hiš do stavb zgrajenih po letu 1960, veliko tudi po letu 1980, nekaj je povsem novih modernih hiš. Teren je zelo razgiban, na dvignjenih predelih so lokacije z lepim razgledom, edino na zahodu je ravnina. Glede na zaželenost mikrolokacije znotraj območja ni velikih razlik.

FOND NEPREMIČNIN IN OBSEG PRODAJ

Na območju Celja je evidentiranih okoli 18 tisoč stanovanjskih enot (okoli 14 tisoč stanovanj v večstanovanjskih stavbah in okoli 4 tisoč stanovanjskih hiš), kar predstavlja slab odstotek slovenskega stanovanjskega fonda. V Celju 75 odstotkov fonda stanovanjskih hiš predstavljajo samostojne hiše, 25 odstotkov pa vrstne hiše in dvojčki.

Preglednica 25: Število evidentiranih delov stavb (fond) in število evidentiranih prodaj za stanovanja in hiše, TAO Celje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Stanovanja – fond	Stanovanja – št. prodaj	Hiše – fond	Hiše – št. prodaj
TAO CELJE	12.915	393	5.156	94
LAO CENTER	11.995	373	2.121	40
LAO OKOLICA CELJA	920	20	3.035	54

Podobno kot v Mariboru je število realiziranih transakcij s stanovanjskimi nepremičninami v Celju po letu 2015 precej nihalo, kar kaže da rast povpraševanja ni bila tako hitra in velika kot na primer v Ljubljani. V Celju se je povpraševanje, in posledično število transakcij s stanovanji in hišami, najbolj povečalo leta 2018, ko so občutno zrasle tudi cene. Že naslednje leto pa smo v Celju zabeležili znaten padec števila transakcij s stanovanjskimi nepremičninami. Lani je nato število transakcij s stanovanji v večstanovanjskih stavbah stagniralo, število transakcij s stanovanjskimi

hišami pa se je kljub epidemiji celo povečalo.

Število realiziranih transakcij z zemljišči za gradnjo stanovanjskih stavb v zadnjih letih, ob sicer običajnem pomanjkanju ponudbe ustreznih zazidljivih zemljišč v mestu, kaže, da je v Celju tržno povpraševanje po novih stanovanjih zaenkrat manjše kot na primer v Mariboru ali Kranju, da o Ljubljani in Kopru sploh ne govorimo.

Preglednica 26: Število in prodana površina zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Celje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Število	Površina [ha]
TAO CELJE	33	3,19
LAO CENTER	20	2,43
LAO OKOLICA CELJA	13	0,76

Za Celje je, na račun občinskega projekta »Dečkovo naselje« z okoli 140 neprofitnimi stanovanji, značilno, da se je v zadnjem letu gradilo skoraj toliko neprofitnih stanovanj kot stanovanj za trg. V lanskem in letošnjem letu je na območju Celja prišlo na trg okoli 80 stanovanj v večstanovanjskih stavbah, ki so bila v veliki večini hitro prodana. Trenutno je v Celju v gradnji še okoli 120 tržnih stanovanj, ki naj bi prišla na trg do konca leta.

TRŽNE CENE

Že tradicionalno so cene stanovanjskih nepremičnin v Celju zelo podobne kot v Mariboru oziroma vsaj za polovico nižje kot v Ljubljani. Tudi po obratu cen stanovanjskih nepremičnin leta 2015 so se cene v Celju in Mariboru gibale podobno in so na približno isti ravni.

Preglednica 27: Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, TAO Celje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020

V Celju so cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah lani, tako kot v Mariboru, prvič po letu 2008

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25.percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Uporabna površina (mediana)
TAO CELJE	229	1.270	1.450	1.630	1970	51
LAO CENTER	224	1.270	1.460	1.630	1971	51

Opombe:

- Podatki za analitično območje »Okolica Celja« niso prikazani, ker je velikost vzorca za izračun statističnih kazalnikov premajhna.

dosegle rekordno raven. Srednja cena rabljenega stanovanja je bila 1.450 €/m², kar je sicer 50 evrov več kot v Mariboru, medtem ko je bil razpon cen prodanih stanovanj zelo podoben kot v Mariboru. V Celju so se rabljena stanovanja lani večinoma prodajala po ceni med 1.250 in 1.650 €/m². Najdražje lani prodano stanovanje je bilo malo čez 30 kvadratnih metrov velika garsonjera v stavbi iz leta 1986, ki je bila prodana v središču Celja za 2.270 €/m².

Povprečna cena novega stanovanja (z DDV) je lani v Celju znašala okoli 2.100 €/m².

Preglednica 28: Cene in lastnosti prodanih hiš na sekundarnem trgu, TAO Celje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena € (25.percentil)	Cena € (mediana)	Cena € (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše (mediana)	Površina zemljišča (mediana)
TAO CELJE	57	90.000	129.000	168.000	1965	180	470
LAO OKOLICA CELJA	33	80.000	120.000	170.000	1965	190	530
LAO CENTER	24	99.000	130.000	150.000	1965	175	440

Na območju Celja je bila srednja cena stanovanjske hiše lani skoraj 130 tisoč evrov oziroma praktično toliko kot v Mariboru. Srednja letnica zgraditve prodanih hiš je bila 1965, srednja velikost hiše 190 kvadratnih metrov, srednja površina pripadajočega zemljišča pa 530 kvadratnih metrov. Večina hiš v Celju se je prodala po ceni med 90 in 170 tisoč evri, na območju Okolice Celja pa med 95 in 150 tisoč evri. Najdražja evidentirana tržna prodaja hiše lani je bila prodaja 270 kvadratnih metrov velike hiše s pripadajočim zemljiščem okoli 1150 kvadratnih metrov in letnico zgraditve 1960, ki je bila prodana na območju Okolice Celja za 270 tisoč evrov.

Preglednica 29: Cene in lastnosti prodanih zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Celje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25.percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Površina zemljišča (mediana)
TAO CELJE	17	65	95	105	1.030
LAO CENTER	11	86	100	108	1.070

Opombe:

- Podatki za analitično območje »Okolica Celja« niso prikazani, ker je velikost vzorca za izračun statističnih kazalnikov premajhna.

Lani je bila, ob sicer skromnem številu transakcij, srednja cena zazidljivega zemljišča za gradnjo stavb na območju Celja 95 €/m², srednja velikost prodanega zemljišča pa več kot tisoč kvadratnih metrov.

Najdražje zazidljivo zemljišče je bilo prodano na območju mesta za okoli 160 €/m². Šlo je za okoli 1250 kvadratnih metrov veliko zemljišče, na katerem je prej stala stara vila, ki so jo že pred prodajo porušili.

GIBANJE CEN

Tudi v Celju so cene stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo v obdobju od leta 2015 do 2020 občutno zrasle. Je pa bila v Celju rast cen stanovanjskih nepremičnin med največjimi petimi slovenskimi mesti najmanjša.

Preglednica 30: Gibanje cen stanovanj, hiš in zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Celje, po letih v primerjavi s predhodnim letom, od 2016 do 2020

VRSTA NEPREMIČNINE	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019	2019-2020
Stanovanja	4%	4%	8%	7%	7%
Hiše	1%	2%	6%	7%	3%
Zemljišča za gradnjo	3%	2%	7%	11%	7%

Cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah so začele v Celju hitreje naraščati šele leta 2018, njihova rast pa se zaradi epidemije lansko leto ni nič zmanjšala.

Rast cen stanovanjskih hiš je bila podobna kot v Mariboru. V letih 2016 in 2017 so cene hiš praktično stagnirale, v letih 2018 in 2019 so občutno zrasle, lani pa se je njihova rast umirila.

Trend rasti cen zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb je bil v Celju v zadnjih petih letih zelo podoben trendu rasti cen stanovanj. Tudi na rast cen zazidljivih zemljišč epidemija lani ni vidneje vplivala.

Preglednica 31: Gibanje cen stanovanj in hiš ter zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Celje, kumulativno po letih od 2015 do 2020

VRSTA NEPREMIČNINE	2015-2016	2015-2017	2015-2018	2015-2019	2015-2020
Stanovanja	4%	8%	18%	26%	35%
Hiše	1%	3%	10%	17%	21%
Zemljišča za gradnjo	3%	5%	12%	25%	33%

Glede na rast cen na ravni države od leta 2015 je bila rast cen stanovanj in hiš na območju Celja podpovprečna, rast cen zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb pa nadpovprečna.

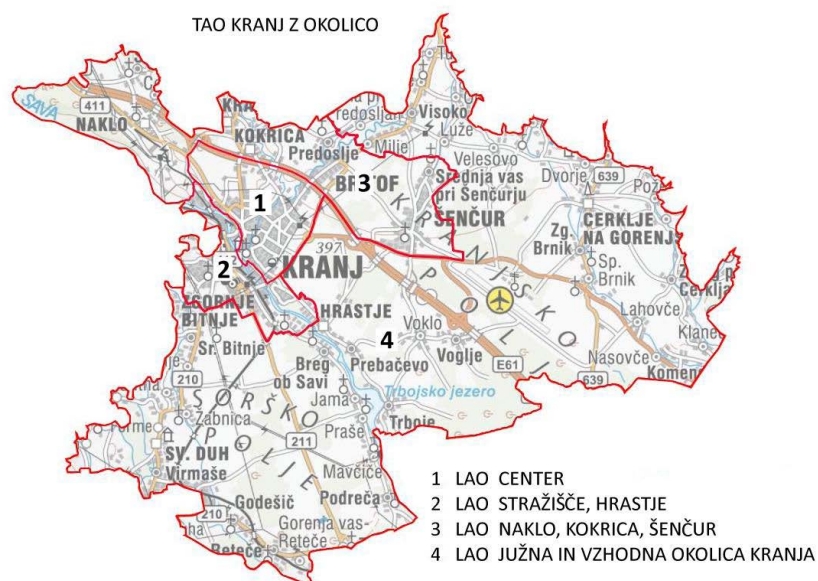
Slika 20: Gibanje cen stanovanj, hiš in zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Celje, od leta 2015 do 2020 (osnova so cene v letu 2015)



KRANJ Z OKOLICO

Glede na značilnosti nepremičninskega trga in razlike v cenah nepremičnin smo tržno analitično območje »Kranj z okolico« razdelili na štiri lokalna analitična območja.

Slika 21: Tržno analitično območje (TAO) Kranj z okolico in lokalna analitična območja (LAO)



LAO »Center« predstavlja urbano središče Kranja. Obsega staro mestno jedro, upravni in stanovanjski del, predele Zlato polje, Planina in Primskovo. Najstarejše stavbe v starem mestnem jedru segajo v obdobje od 14. do 19. stoletja, večina pa jih je zgrajenih po drugi svetovni vojni. Na območju strnjene poselitve v zadnjem desetletju poteka intenzivno obnavljanje starih stavb, nekaj je tudi primerov nadomestnih novogradenj na mestih porušениh starih stavb. Kljub strnjenosti naselja je na območju dovolj zelenih površin, infrastrukturnih objektov in trgovskih centrov. Tudi zato je to območje eno najbolj zaželenih za nakup stanovanjskih nepremičnin. Stanovanja v večstanovanjskih stavbah predstavljajo okoli 60 odstotkov vseh stanovanjskih enot, stanovanjske hiše pa okoli 40 odstotkov.

LAO »Stražišče, Hrastje« je stanovanjski in industrijski del Kranja med ožjim središčem mesta in ruralno zahodno okolico mesta. Prevladujoč tip gradnje so eno in dvostanovanjske stavbe, z izjemo stanovanjskega naselja Drulovka. Stanovanjske hiše predstavljajo tri četrtine stanovanjskega fonda. Večina stanovanjskih stavb je zgrajena v sredini 60-ih let. Novogradnje so bolj izjema, kot pravilo. Območje je s prometnicami dobro povezano s centrom in nakupovalnimi središči.

LAO »Naklo, Kokrica, Šenčur« predstavlja najbolj razvijajoče se območje v okolici Kranja. Zaradi dobrih cestnih povezav, relativne bližine centra Kranja in bližine gorenjske avtoceste je to v zadnjem desetletju najbolj zaželeno območje za nakupe zemljišč za novogradnjo stanovanjskih in stanovanjsko poslovnih objektov. Stanovanjske hiše, pretežno zgrajene v 60-ih letih prejšnjega stoletja, predstavljajo skoraj 90 odstotkov vseh enot na tem območju.

LAO »Južna in vzhodna okolica Kranja« je povsem ruralno območje, za katerega je značilna močno razpršena poselitev, in kjer stanovanj v večstanovanjskih stavbah skorajda ni. Območje obsega Sorško polje z raztresenimi vasmi, območje Vokla in Vogelj ter širšo okolico Cerklj do Preddvora. Naselje, ki se na tem območju najbolj razvija, so Cerklje na Gorenjskem, kjer je trenutno na razpolago tudi največ zazidljivih parcel za gradnjo hiš. Trenutno je največji projekt na tem območju novogradnja poslovno-skladiščnega kompleksa in drugih spremljevalnih objektov Letališča Jožeta Pučnika.

FOND NEPREMIČNIN IN OBSEG PRODAJ

Na območju Kranja z okolico je evidentiranih okoli 27.400 stanovanjskih enot, od tega okoli 11.400 stanovanj v večstanovanjskih stavbah in okoli 16.000 stanovanjskih hiš. To Kranj po stanovanjskem fondu postavlja za Ljubljano in Mariborom na tretje mesto med slovenskimi mesti.

Na tem območju 87 odstotkov stanovanjskih hiš predstavljajo samostojne hiše, 13 odstotkov pa vrstne hiše in dvojčki.

Preglednica 32: Število evidentiranih delov stavb (fond) in število evidentiranih prodaj za stanovanja in hiše, TAO Kranj z okolico, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Stanovanja - fond	Stanovanja – št. prodaj	Hiše - fond	Hiše – št. prodaj
TAO KRANJ Z OKOLICO	11.430	262	15.932	150
LAO CENTER	9.520	227	2.077	27
LAO STRAŽIŠČE, HRASTJE	943	14	2.883	24
LAO NAKLO, KOKRICA, ŠENČUR	484	10	4.017	35
LAO JUŽNA IN VZHODNA OKOLICA KRANJA	483	11	6.955	64

Lansko leto se je število transakcij s stanovanji v večstanovanjskih stavbah na območju »Kranja z okolico« v primerjavi s »predkoronskim« letom 2019 zmanjšalo skoraj za četrtno, medtem ko se je število transakcij s hišami celo povečalo, in sicer za okoli 15 odstotkov.

Povpraševanje po zemljiščih za gradnjo stanovanjskih stavb, in posledično tudi število transakcij z njimi, je v Kranju močno poskočilo leta 2017, nato pa do vključno lanskega leta ostalo na približno enaki ravni.

Preglednica 33: Število in prodana površina zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Kranj z okolico, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Število	Površina [ha]
TAO KRANJ Z OKOLICO	125	11,15
LAO JUŽNA IN VZHODNA OKOLICA KRANJA	68	3,08
LAO STRAŽIŠČE, HRASTJE	24	3,55
LAO CENTER	20	3,42
LAO NAKLO, KOKRICA, ŠENČUR	13	1,10

Kljub naraščanju povpraševanja večjih večstanovanjskih projektov na območju Kranja z okolico še ni. V lanskem letu je na trg prišlo okoli 30 stanovanjskih enot, večinoma v večstanovanjskih stavbah. Večina jih je bila rezerviranih že v času gradnje oziroma prodanih v razmeroma kratkem času.

V letošnjem letu naj bi bilo za tržno prodajo na območju Kranja z okolico dokončanih še okoli 30, v naslednjih dveh letih pa še 30 do 40 novih stanovanjskih enot.

TRŽNE CENE

V zadnjih letih so se cene stanovanjskih nepremičnin na območju Kranja povzpele visoko nad slovensko povprečje, kar je v veliki meri posledica velikega povpraševanja po stanovanjih zaradi relativne bližine glavnega mesta.

Preglednica 34: Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, TAO Kranj z okolico, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25.percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Uporabna površina (mediana)
TAO KRANJ Z OKOLICO	171	1.990	2.270	2.570	1975	54
LAO CENTER	148	2.020	2.310	2.580	1976	52
LAO STRAŽIŠČE, HRASTJE	11	1.780	2.090	2.260	1979	55

Opombe:

- Podatki za analitični območji »Naklo, Kokrica, Šenčur« in »Južna in vzhodna okolica Kranja« niso prikazani, ker je velikost vzorca za izračun statističnih kazalnikov premajhna.

Cene stanovanj v Kranju so po letu 2019 lani ponovno dosegle rekordno vrednost. Srednja cena rabljenega stanovanja je bila skoraj 2.300 €/m² oziroma približno za četrtno nižja kot v Ljubljani. Najdražje rabljeno stanovanje lani je bilo prodano v centru Kranja. 90 kvadratnih metrov veliko stanovanje, zgrajeno leta 2012, je bilo skupaj s tremi garažami prodano za 335 tisoč evrov. Neto cena stanovanja je znašala 3.740 €/m² uporabne površine.

Večina stanovanj na območju Centra se je lani prodala po cenah med 2.000 in 2.600 €/m², na območju »Stražišče, Hrastje« pa med 1.700 in 2.300 €/m². Na ostalih dveh lokalnih območjih je bil promet s stanovanji v večstanovanjskih stavbah zanemarljiv.

Preglednica 35: Cene in lastnosti prodanih hiš na sekundarnem trgu, TAO Kranj z okolico, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena € (25.percentil)	Cena € (mediana)	Cena € (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše (mediana)	Površina zemljišča (mediana)
TAO KRANJ Z OKOLICO	52	148.000	192.000	224.000	1972	192	420
LAO JUŽNA IN VZHODNA OKOLICA KRANJA	22	142.000	181.000	229.000	1979	159	600
LAO CENTER	12	192.000	200.000	225.000	1967	196	330
LAO NAKLO, KOKRICA, ŠENČUR	11	149.000	192.000	224.000	1972	191	580

Opombe:

- Podatki za analitično območje »Stražišče, Hrastje« niso prikazani, ker je velikost vzorca za izračun statističnih kazalnikov premajhna.

Na območju Kranja z okolico je srednja cena stanovanjske hiše lani znašala malo nad 190 tisoč evrov. Srednja letnica zgraditve prodanih hiš je bila 1972, srednja velikost hiše okoli 190 kvadratnih metrov, srednja površina pripadajočega zemljišča pa 420 kvadratnih metrov. Večina hiš se je prodala po ceni med 150 in 230 tisoč evrov. Najdražja hiša se je na prostem trgu prodala za 300 tisoč evrov na območju »Južna in vzhodna okolica Kranja«, v bližini Škofje Loke. Hiša je bila zgrajena leta 2008, velika je okoli 260 kvadratnih metrov in ima skoraj 600 kvadratnih metrov pripadajočega zemljišča.

Večina hiš na območju Centra se je lani prodala po ceni med 190 in 230 tisoč evrov, na območju »Naklo, Stražišče, Šenčur« med 150 in 230 tisoč in na območju »Južna in vzhodna okolica Kranja« med 150 in 230 tisoč evrov.

Stanovanjske hiše na območju »Naklo, Kokrica, Šenčur« so bile lani v povprečju za okoli 5 odstotkov cenejše kot na območju Centra, kjer so se sicer prodajale največje hiše z najmanjšimi pripadajočimi zemljišči. Na območjih »Južna in vzhodna okolica Kranja« in »Stražišče, Hrastje« so bile cene hiš za okoli 10 odstotkov nižje kot v centru Kranja.

V primerjavi z Ljubljano so bile lani stanovanjske hiše na območju Kranja z okolico nižje za okoli 35 odstotkov.

Preglednica 36: Cene in lastnosti prodanih zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Kranj z okolico, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25.percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Površina zemljišča (mediana)
TAO KRANJ Z OKOLICO	44	115	130	150	630
LAO JUŽNA IN VZHODNA OKOLICA KRANJA	28	101	119	135	690

Opombe:

- Podatki za preostala analitična območja niso prikazani, ker je velikost vzorca za izračun statističnih kazalnikov premajhna.

Srednja cena zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb na območju Kranja z okolico je bila lani 130 €/m². Več kot polovica zemljišč je bila prodanih po ceni med 110 in 150 €/m². Srednja velikost prodanega zemljišča je bila več kot 600 kvadratnih metrov.

Najdražje zemljišče, velikosti blizu 700 kvadratnih metrov, je bilo prodano na območju Centra za okoli 290 €/m². Na zemljišču je dopuščena gradnja večstanovanjske stavbe.

GIBANJE CEN

Na območju Kranja in ožje okolice je bila v zadnjih petih letih prisotna stalna rast povpraševanja po stanovanjskih nepremičninah in zemljiščih za njihovo gradnjo, predvsem po stanovanjih v večstanovanjskih stavbah. To je na tem območju tudi privedlo do ene najvišjih rasti cen stanovanj v državi v obdobju od leta 2016.

Preglednica 37: Gibanje cen stanovanj, hiš in zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Kranj z okolico, po letih v primerjavi s predhodnim letom, od 2016 do 2020

VRSTA NEPREMIČNINE	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019	2019-2020
Stanovanja	4%	8%	12%	9%	6%
Hiše	-2%	7%	10%	5%	5%
Zemljišča za gradnjo	-1%	-2%	3%	7%	7%

Od leta 2015 je bila rast cen stanovanj v večstanovanjskih stavbah na območju Kranja takoj za Ljubljano najvišja. Opazneje so cene stanovanj poskočile leta 2017, rast cen se je v naslednjih dveh letih še pospešila, lansko leto pa se je, tako kot na večini območij države, nekoliko upočasnila.

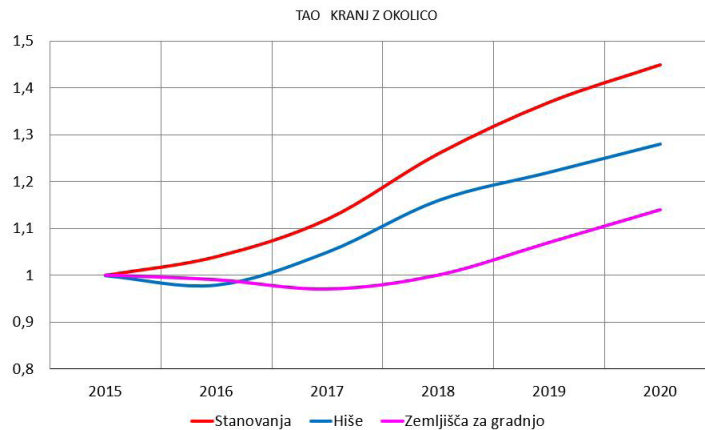
Nadpovprečna je bila tudi rast cen stanovanjskih hiš, čeprav je bila precej manjša kot za stanovanja. Cen hiš so sicer začele rasti kasneje, prav tako kot cene stanovanj pa so najbolj zrasle v letu 2018 in se lani umirile.

Preglednica 38 Gibanje cen stanovanj in hiš ter zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Kranj z okolico, kumulativno po letih od 2015 do 2020

VRSTA NEPREMIČNINE	2015-2016	2015-2017	2015-2018	2015-2019	2015-2020
Stanovanja	4%	12%	26%	37%	45%
Hiše	-2%	5%	16%	22%	28%
Zemljišča za gradnjo	-1%	-3%	0%	7%	14%

Povpraševanje po zemljiščih za gradnjo stanovanjskih stavb se je na območju Kranja povečalo razmeroma pozno. Zato so cene zazidljivih zemljišč opazneje zrasle šele v letu 2019. Njihova pospešena rast pa se je kljub epidemiji nadaljevala tudi lansko leto.

OBALA



Na podlagi značilnosti trga in razlik v vrednosti nepremičnin smo območje Obale razdelili na sedem lokalnih analitičnih območij, vključno s Koprom, ki je po številu prebivalcev peto največje slovensko mesto. Vrednost stanovanjskih nepremičnin in zazidljivih zemljišč po območjih praviloma pada z oddaljenostjo od morja.

Slika 23: Tržno analitično območje (TAO) Obala in lokalna analitična območja (LAO)



LAO Koper obsega območje starega mestnega jedra s sto in več let starim stanovanjskim fondom ter novejše območje Markovca, Semedele, Olma in Šalare, kjer se je gradnja pričela v 60-ih in 70-ih letih prejšnjega stoletja. Stanovanja v večstanovanjskih stavbah predstavljajo skoraj tri četrtine stanovanjskega fonda. Vrednosti starih stanovanj v starem mestnem jedru se vse bolj približujejo vrednostim stanovanj v novejših delih Kopra, saj se v zadnjih letih po stanovanjih v mestnem jedru povprašuje predvsem za počitniške namene oziroma oddajo turistom.

LAO »Piran, Portorož« predstavlja slovensko najbolj mondeno obalno turistično središče, zato so vrednosti stanovanjskih nepremičnin in zazidljivih zemljišč tu najvišje. Na območju prevladujejo eno in dvostanovanjske hiše. Na območju Lucije so tudi stanovanjski bloki, ki so jih začeli graditi v 80-ih in 90-ih letih prejšnjega stoletja. V zadnjem obdobju se gradi tudi vse več dvojčkov in manjših vila blokov.

LAO Izola obsega staro mestno jedro in novejša naselja z večstanovanjskimi bloki in individualnimi hišami. Zaključni se pri izolski obvoznici. Več kot tri četrtine stanovanjskega fonda predstavljajo stanovanja v večstanovanjskih stavbah, ki so bila zgrajena po letu 1960. Vrednosti stanovanjskih nepremičnin na območju Izole se zaradi kupcev iz notranjosti Slovenije in tujcev v zadnjih letih počasi približujejo tistim v Portorožu in Piranu.

LAO Ankanan je razmeroma homogeno območje stanovanjskih stavb, zgrajenih v sedemdesetih in osemdesetih letih prejšnjega stoletja. Veliko večino stanovanjskega fonda predstavljajo stanovanja v večstanovanjskih stavbah. Sicer so, zaradi nenaklonjenosti občinskih oblasti večjim novogradnjam, zadnjo večjo večstanovanjsko stavbo na tem območju zgradili leta 2009. Tudi na tem območju zaradi obmorske lege vrednosti stanovanjskih nepremičnin stalno rastejo, na kar ne vpliva niti neposredna bližina Luke Koper.

LAO »Sečovlje, Malija, Korte, Šared, Strunjan, Gažon« obsega hribovito zaledje gosto poseljenega obalnega področja. Stanovanjski fond je raztresen po vaseh. Sestavljajo ga sto in več let stare hiše in hiše, pretežno zgrajene v sedemdesetih in osemdesetih letih prejšnjega stoletja.

LAO »Hrvatini, Škofije, Prade« je območje, kjer prevladujejo samostojne hiše, ki so bile prvotno zgoščene v posameznih vaseh v zaledju obale. V zadnjih letih se je gradnja na tem območju močno razširila, tako da ponekod ni več ločnice med posameznimi vasi. Območje vse bolj postaja predmestje Kopra in je tudi infrastrukturno dobro povezano z mestom. Zaradi pretežno južne lege in gričevnate pokrajine ponuja pogled na morje in nudi dobro osončenje tudi pozimi, kar za druge dele Obalnega območja, razen za Ankanan, ne moremo reči. Prednost je tudi hiter dostop do avtoceste. Vse naštetе ugodnosti lokacije v zadnjem času dvigujejo tudi vrednosti nepremičnin na tem območju.

LAO »Vanganel, Marezige« je območje razpršene gradnje individualnih hiš, kamor se seli vedno več domačinov iz Kopra. Stare vasi se širijo z novogradnjami, povpraševanje je veliko. Vse bolj postaja predmestje Kopra, saj je zaradi izboljšanih cestnih povezav dnevna migracija s tega območja v mesto močno olajšana. Ker ni pogleda na morje, območje za kupce od drugod ni tako zanimivo, zato so vrednosti stanovanjskih nepremičnin nižje kot na ostalih Obalnih območjih.

FOND NEPREMIČNIN IN OBSEG PRODAJ

Na območju Obale je evidentiranih prek 40 tisoč stanovanjskih enot. Od tega je 56 odstotkov stanovanj v večstanovanjskih stavbah in 44 odstotkov stanovanjskih hiš. Po deležu stanovanj v večstanovanjskih stavbah je območje Obale za Ljubljano in Mariborom na tretjem mestu med vsemi tržnimi analitičnimi območji. Kar 46 odstotkov stanovanjskih hiš predstavljajo vrstne hiše oziroma dvojčki, kar pomeni daleč največji delež med vsemi tržnimi analitičnimi območji.

Preglednica 39: Število evidentiranih delov stavb (fond) in število evidentiranih prodaj za stanovanja in hiše, TAO Obala, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Stanovanja - fond	Stanovanja – št. prodaj	Hiše - fond	Hiše – št. prodaj
TAO OBALA	22.800	565	17.861	176
LAO KOPER	8.527	255	3.176	39
LAO PIRAN, PORTOROŽ	5.902	133	3.255	33
LAO IZOLA	5.394	91	1.630	17
LAO HRVATINI, ŠKOFIJE, PRADE	1.167	36	4.479	40
LAO ANKARAN	953	21	525	4
LAO SEČOVLJE, MALIJA, KORTE, ŠARED, STRUNJAN, GAŽON	601	18	2.625	26
LAO VANGANEL, MAREZIGE	256	11	2.171	17

Lani se je na območju Obale število transakcij s stanovanji v večstanovanjskih stavbah zmanjšalo za 30 odstotkov, s stanovanjskimi hišami in zemljišči za gradnjo stanovanjskih stavb pa za okoli četrtno. Videti je, kot da je imela epidemija največji vpliv na prodajo stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo prav na območju Obale, a je zmanjšanje števila transakcij v največji meri posledica zmanjšanja ponudbe. Ta je bila namreč leta 2019, zaradi razprodaj še zadnjih zalog stanovanj oziroma dokončanja v zadnji krizi naslednjih projektov, na Obali razmeroma velika.

Preglednica 40: Število in prodana površina zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Obala, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Število	Površina [ha]
TAO OBALA	121	7,91
LAO HRVATINI, ŠKOFIJE, PRADE	38	1,46
LAO VANGANEL, MAREZIGE	27	2,01
LAO SEČOVLJE, MALIJA, KORTE, ŠARED, STRUNJAN, GAŽON	25	2,32
LAO PIRAN, PORTOROŽ	15	0,71

Potem, ko so novi investitorji dokončali stanovanjske projekte v zadnji krizi propadlih gradbincev in stanovanja že pred epidemijo v veliki večini prodali, večjih stanovanjskih novogradenj na Obali trenutno ni. Večinoma se za trg gradijo vrstne hiše in posamezni manjši večstanovanjski objekti.

TRŽNE CENE

Območje Obale je območje, kjer so cene nepremičnin zaradi morja in turistične privlačnosti tradicionalno visoke.

Preglednica 41: Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, TAO Obala, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25.percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Uporabna površina (mediana)
TAO OBALA	281	2.160	2.500	2.760	1975	55
LAO KOPER	124	2.200	2.490	2.710	1974	57
LAO PIRAN, PORTOROŽ	65	2.330	2.660	2.990	1972	54
LAO IZOLA	54	2.090	2.500	2.750	1972	51
LAO ANKARAN	14	2.340	2.620	2.990	1987	58
LAO HRVATINI, ŠKOFIJE, PRADE	10	1.820	1.990	2.180	1985	59

Opombe:

- Podatki za lokalni analitični območji »Vanganel, Marezige« in »Sečovlje, Malija, Korte, Šared, Strunjan, Gažon« niso prikazani, ker je velikost vzorca za izračun statističnih kazalnikov premajhna.

Cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah so na območju Obale šele lani dosegle rekordne vrednosti iz leta 2008, a še vedno zaostajajo za cenami v glavnem mestu.

Na območju Obale so bila tudi lani najdražja stanovanja v Piranu in Portorožu. Srednja cena rabljenega stanovanja je tu znašala blizu 2.700 €/m². Najvišja dosežena cena za stanovanje je bila 5.450 €/m². Za to ceno je bilo prodano stanovanje v Piranu na Punti, velikosti 40 kvadratnih metrov, zgrajeno leta 2005. Večina stanovanj na območju »Piran, Portorož« se je prodala po ceni med 2.300 in 3.000 €/m².

V ostalih obalnih krajih in v Kopru so bile cene stanovanj v povprečju nižje za okoli 5 odstotkov. Večina stanovanj se je prodala po ceni med 2.100 in 3.000 €/m². V zaledju obale (območji »Hrvatini, Škofije, Prade« in »Vanganel, Marezige«) so bile cene stanovanj za okoli četrtno nižje, večina se jih je lani prodala po ceni med 1.800 in 2.200 €/m².

Preglednica 42: Cene in lastnosti prodanih hiš na sekundarnem trgu, TAO Obala, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena € (25.percentil)	Cena € (mediana)	Cena € (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše (mediana)	Površina zemljišča (mediana)
TAO OBALA	86	146.000	215.000	291.000	1967	150	250
LAO HRVATINI, ŠKOFIJE, PRADE	27	173.000	217.000	288.000	1981	159	370
LAO KOPER	22	140.000	152.000	255.000	1965	100	160
LAO SEČOVlje, MALIJA, KORTE, ŠARED, STRUNJAN, GAŽON	13	120.000	236.000	291.000	1973	168	880

Opombe:

- Podatki za preostala lokalna analitična območja niso prikazani, ker je velikost vzorca za izračun statističnih kazalnikov premajhna.

Na območju Obale je ponudba hiš zelo omejena. Število transakcij s hišami je majhno, zato so statistični vzorci le redko reprezentativni in so letni kazalniki cen hiš v glavnem odvisni od trenutne strukture in mikrolokacije prodanih hiš. Dejansko so cene hiš v največji meri odvisne od mikrolokacije oziroma od bližine morja in pogleda nanj. Najdražje so seveda hiše na obali oziroma v neposredni bližini morja ali z neposrednim pogledom nanj. Te lahko dosežejo astronomske cene, a se na trgu pojavijo le izjemoma. Tako se praviloma večina hiš proda v zaledju obale in v Kopru, kjer so cene seveda nižje kot v obalnih turističnih krajih.

Srednja cena stanovanjske hiše na Obali je leta 2020 znašala 215 tisoč evrov. Srednja letnica zgraditve prodanih hiš je bila 1967, srednja velikost hiše približno 150 kvadratnih metrov, srednja površina pripadajočega zemljišča pa 250 kvadratnih metrov. Približno polovica hiš se je lani prodala v razponu cen od 145 do 290 tisoč evrov.

Najvišjo ceno stanovanjske hiše smo lani evidentirali na območju »Sečovlje, Malija, Korte, Šared, Strunjan, Gažon«. Za 950 tisoč evrov je bila prodana 520 kvadratnih metrov velika hiša (vključno s terasami in garažo) s skoraj 1100 kvadratnimi metri pripadajočega zemljišča, zgrajena leta 2010.

Preglednica 43: Cene in lastnosti prodanih zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Obala, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25.percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Površina zemljišča (mediana)
TAO OBALA	57	93	118	157	830
LAO HRVATINI, ŠKOFIJE, PRADE	16	100	115	150	770
LAO SEČOVLJE, MALIJA, KORTE, ŠARED, STRUNJAN, GAŽON	15	100	130	157	970
LAO VANGANEL, MAREZIGE	12	68	90	115	900

Opombe:

- Podatki za preostala lokalna analitična območja niso prikazani, ker je velikost vzorca za izračun statističnih kazalnikov premajhna.

Za ponudbo zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb na Obali še bolj kot za ponudbo stanovanjskih nepremičnin velja, da je zelo omejena. Kakovostnih nezazidanih zemljišč v bližini morja praktično ni oziroma pridejo na trg izjemno redko. Večinoma se prodajajo zemljišča v zaledju obale oziroma Kopra. Razpon cen je, zaradi raznolikosti prodanih zemljišč glede na oddaljenost od morja, velikost in upravno-pravni status, običajno zelo velik.

Najdražja zemljišča so se lani prodajala na območjih »Piran, Portorož« in »Ankaran«, kjer se jih je večina prodala po ceni med 100 in 350 €/m². Večina zazidljivih zemljišč na zalednih območjih se je prodala po ceni od 70 do 160 €/m².

Najdražje zemljišče je bilo lani prodano na območju »Piran, Portorož« za okoli 380 €/m². Gre za 530 kvadratnih metrov veliko zemljišče za nadomestno gradnjo nad Pacugom.

GIBANJE CEN

Tudi na obočju Obale so cene stanovanjskih nepremičnin lani kljub epidemiji še naprej rasle, njihova rast pa se je nekoliko umirila.

Preglednica 44: Gibanje cen stanovanj, hiš in zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Obala, po letih v primerjavi s predhodnim letom, od 2016 do 2020

VRSTA NEPREMIČNINE	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019	2019-2020
Stanovanja	7%	6%	7%	4%	4%
Hiše	2%	10%	10%	5%	2%
Zemljišča za gradnjo	1%	4%	5%	11%	5%

Po obratu cen leta 2015 so cene stanovanjskih hiš na Obali začele opazno naraščati kakšno leto kasneje kot cene stanovanj. Cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb pa so opazneje poskočile šele leta 2019.

Preglednica 45: Gibanje cen stanovanj in hiš ter zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Obala, kumulativno po letih od 2015 do 2020

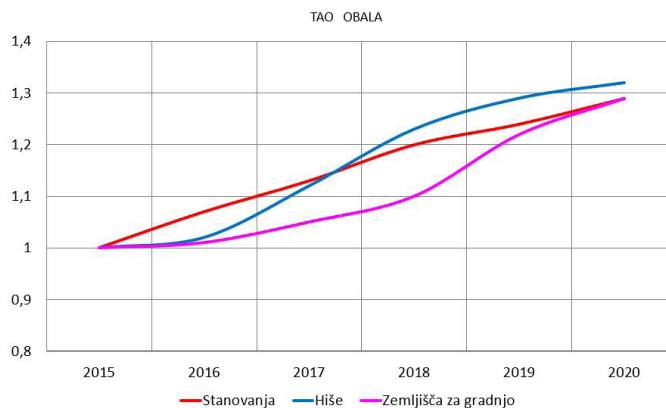
VRSTA NEPREMIČNINE	2015-2016	2015-2017	2015-2018	2015-2019	2015-2020
Stanovanja	7%	13%	20%	24%	29%
Hiše	2%	12%	23%	29%	32%
Zemljišča za gradnjo	1%	5%	10%	22%	29%

V obdobju od leta 2015 je bila rast cen stanovanj v večstanovanjskih stavbah na območju Obale, nekoliko presenetljivo, pod slovenskim povprečjem. V Kopru bila rast cen stanovanj med petimi največjimi mesti najmanjša.

Za razliko od rasti cen stanovanj, je bila v tem obdobju rast cen stanovanjskih hiš na Obali nadpovprečna in je bila v Kopru med največjimi mesti le za ljubljansko rastjo cen.

Nadpovprečna je bila na Obali tudi rast cen zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, ki je bila praktično enaka kot v Ljubljani.

Slika 24: Gibanje cen stanovanj, hiš in zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Obala, od leta 2015 do 2020 (osnova so cene v letu 2015)



3.3. TRG STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN IN ZEMLJIŠČ ZA NJIHOVO GRADNJO NA OSTALIH OBMOČJIH

Za ostala tržna analitična območja, brez večjih mest, z manjšo gostoto poselitve in razmeroma manjšimi nepremičninskimi trgi, v nadaljevanju podajamo le tabelarične prikaze podatkov o fondu stanovanjskih nepremičnin, obsegu prodaj in tržnih cenah stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo za leto 2020, ter o gibanju njihovih cen v zadnjih petih letih.

Območja si zaporedno sledijo tako kot so oštevilčena na sliki 6.

SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE

Slika 25: Tržno analitično območje (TAO) Severna okolica Ljubljane in lokalna analitična območja (LAO)



FOND NEPREMIČNIN IN OBSEG PRODAJ

Preglednica 46: Število evidentiranih delov stavb (fond) in število evidentiranih prodaj za stanovanja in hiše, TAO Severna okolica Ljubljane, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Stanovanja - fond	Stanovanja – št. prodaj	Hiše - fond	Hiše – št. prodaj
TAO SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE	13.972	423	29.014	310
LAO DOMŽALE, TRZIN, MENGEŠ	5.299	154	6.484	71
LAO KAMNIK	4.187	112	2.255	28
LAO MEDVODE, STANEŽIČE, PIRNIČE	1.384	36	3.025	47
LAO KOMENDA, RADOMLJE, DOB, KRTINA, LUKOVICA	1.311	58	5.936	69
LAO ŠENTJAKOB, DRAGOMELJ, IHAN, DOL, DOLSKO	806	24	2.919	14
LAO GAMELJNE, TACEN	420	15	1.348	17
LAO SMLEDNIK, VODICE, DOBENO	340	12	3.189	34
LAO DOBROVA, POLHOV GRADEC IN OKOLICA	140	10	2.396	16
LAO TUNJICE, STAHOVICA, VELIKA PLANINA	85	2	1.462	14

Preglednica 47: Število in prodana površina zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Severna okolica Ljubljane, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Število	Površina [ha]
TAO SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE	317	23,11
LAO KOMENDA, RADOMLJE, DOB, KRTINA, LUKOVICA	57	5,93
LAO SMLEDNIK, VODICE, DOBENO	56	3,68
LAO DOMŽALE, TRZIN, MENGEŠ	48	3,14
LAO MEDVODE, STANEŽIČE, PIRNIČE	45	2,29
LAO ŠENTJAKOB, DRAGOMELJ, IHAN, DOL, DOLSKO	33	2,44
LAO DOBROVA, POLHOV GRADEC IN OKOLICA	30	2,35
LAO GAMELJNE, TACEN	21	1,67
LAO TUNJICE, STAHOVICA, VELIKA PLANINA	16	1,26
LAO KAMNIK	11	0,35

TRŽNE CENE

Preglednica 48: Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, TAO Severna okolica Ljubljane, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25.percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Uporabna površina (mediana)
TAO SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE	254	2.070	2.340	2.640	1989	53
LAO DOMŽALE, TRZIN, MENGEŠ	93	2.090	2.360	2.620	1984	55
LAO KAMNIK	76	2.000	2.210	2.450	1982	49
LAO MEDVODE, STANEŽIČE, PIRNIČE	28	2.090	2.520	2.680	1977	52
LAO KOMENDA, RADOMLJE, DOB, KRTINA, LUKOVICA	28	2.070	2.440	2.690	2003	53
LAO ŠENTJAKOB, DRAGOMELJ, IHAN, DOL, DOLSKO	15	2.040	2.460	2.670	2005	60
LAO GAMELJNE, TACEN	10	2.420	2.640	2.860	1995	50

Opombe:

- Podatki za ostala lokalna analitična območja niso prikazani, ker je velikost vzorca za izračun statističnih kazalnikov premajhna.

Preglednica 49: Cene in lastnosti prodanih hiš na sekundarnem trgu, TAO Severna okolica Ljubljane, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena € (25.percentil)	Cena € (mediana)	Cena € (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše (mediana)	Površina zemljišča (mediana)
TAO SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE	178	155.000	205.000	262.000	1978	194	550
LAO DOMŽALE, TRZIN, MENGEŠ	42	171.000	215.000	263.000	1970	198	420
LAO MEDVODE, STANEŽIČE, PIRNIČE	29	180.000	235.000	268.000	1985	188	510
LAO KOMENDA, RADOMLJE, DOB, KRTINA, LUKOVICA	29	163.000	195.000	257.000	1984	190	600
LAO SMLEDNIK, VODICE, DOBENO	21	150.000	188.000	250.000	1990	189	560
LAO KAMNIK	20	151.000	195.000	264.000	1973	205	620
LAO ŠENTJAKOB, DRAGOMELJ, IHAN, DOL, DOLSKO	14	127.000	220.000	260.000	1979	193	420
LAO GAMELJNE, TACEN	10	156.000	175.000	246.000	1969	184	730

Opombe:

- Podatki za preostali lokalni analitični območji niso prikazani, ker je velikost vzorca za izračun statističnih kazalnikov premajhna.

Preglednica 50: Cene in lastnosti prodanih zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Severna okolica Ljubljane, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25.percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Površina zemljišča (mediana)
TAO SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE	202	101	135	185	640
LAO KOMENDA, RADOMLJE, DOB, KRTINA, LUKOVICA	39	108	130	164	600
LAO SMLEDNIK, VODICE, DOBENO	33	109	133	193	590
LAO DOMŽALE, TRZIN, MENGEŠ	30	130	184	214	720
LAO MEDVODE, STANEŽIČE, PIRNIČE	30	113	140	183	560
LAO ŠENTJAKOB, DRAGOMELJ, IHAN, DOL, DOLSKO	20	108	125	151	630
LAO DOBROVA, POLHOV GRADEC IN OKOLICA	20	56	79	126	730
LAO GAMELJNE, TACEN	16	181	233	276	640

Opombe:

- Podatki za preostali lokalni analitični območji niso prikazani, ker je velikost vzorca za izračun statističnih kazalnikov premajhna.

GIBANJE CEN

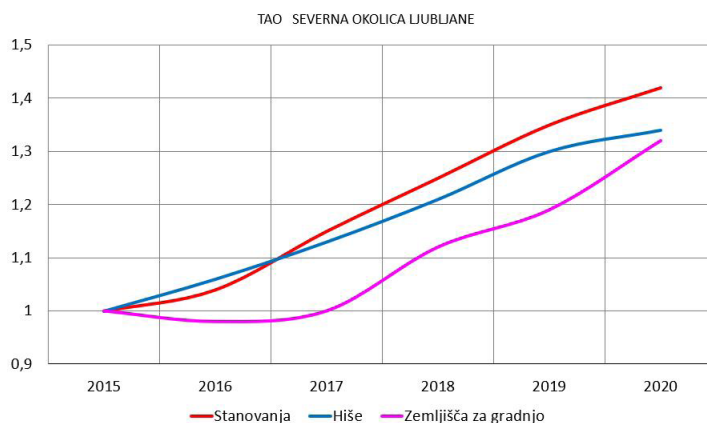
Preglednica 51: Gibanje cen stanovanj, hiš in zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Severna okolica Ljubljane, po letih v primerjavi s predhodnim letom, od 2016 do 2020

VRSTA NEPREMIČNINE	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019	2019-2020
Stanovanja	4%	10%	9%	8%	5%
Hiše	6%	7%	7%	7%	3%
Zemljišča za gradnjo	-2%	2%	12%	7%	11%

Preglednica 52: Gibanje cen stanovanj in hiš ter zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Severna okolica Ljubljane, kumulativno po letih od 2015 do 2020

VRSTA NEPREMIČNINE	2015-2016	2015-2017	2015-2018	2015-2019	2015-2020
Stanovanja	4%	15%	25%	35%	42%
Hiše	6%	13%	21%	30%	34%
Zemljišča za gradnjo	-2%	0%	12%	19%	32%

Slika 26: Gibanje cen stanovanj, hiš in zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Severna okolica Ljubljane, od leta 2015 do 2020 (osnova so cene v letu 2015)



VZHODNA OKOLICA LJUBLJANE

Slika 27: Tržno analitično območje (TAO) Vzhodna okolica Ljubljane in lokalna analitična območja (LAO)



FOND NEPREMIČNIN IN OBSEG PRODAJ

Preglednica 53: Število evidentiranih delov stavb (fond) in število evidentiranih prodaj za stanovanja in hiše, TAO Vzhodna okolica Ljubljane, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Stanovanja - fond	Stanovanja - št. prodaj	Hiše - fond	Hiše - št. prodaj
TAO VZHODNA OKOLICA LJUBLJANE	2.179	73	10.820	88
LAO LITIJA, ŠMARTNO	1.687	40	1.290	6
LAO TUHINJSKA, MORAVŠKA DOLINA, TREBELJEVO IN OKOLIŠKO HRIBOVJE	431	28	8.493	72
LAO SENOŽETI, RIBČE, KRESNICE, HOTIČ	61	5	1.037	10

Preglednica 54: Število in prodana površina zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Vzhodna okolica Ljubljane, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Število	Površina [ha]
TAO VZHODNA OKOLICA LJUBLJANE	92	7,13
LAO TUHINJSKA, MORAVŠKA DOLINA, TREBELJEVO IN OKOLIŠKO HRIBOVJE	69	5,38
LAO LITIJA, ŠMARTNO	16	0,91
LAO SENOŽETI, RIBČE, KRESNICE, HOTIČ	7	0,84

TRŽNE CENE

Preglednica 55: Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, TAO Vzhodna okolica Ljubljane, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25.percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Uporabna površina (mediana)
TAO VZHODNA OKOLICA LJUBLJANE	31	1.380	1.540	1.800	1975	49
LAO LITIJA, ŠMARTNO	24	1.370	1.440	1.650	1973	52

Opombe:

- Podatki za preostali lokalni analitični območji niso prikazani, ker je velikost vzorca za izračun statističnih kazalnikov premajhna.

Preglednica 56: Cene in lastnosti prodanih hiš na sekundarnem trgu, TAO Vzhodna okolica Ljubljane, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena € (25.percentil)	Cena € (mediana)	Cena € (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše (mediana)	Površina zemljišča (mediana)
TAO VZHODNA OKOLICA LJUBLJANE	40	100.000	145.000	204.000	1989	161	720
LAO TUHINJSKA, MORAVŠKA DOLINA, TREBELJEVO IN OKOLIŠKO HRIBOVJE	31	99.000	135.000	207.000	1990	161	740

Opombe:

- Podatki za preostali lokalni analitični območji niso prikazani, ker je velikost vzorca za izračun statističnih kazalnikov premajhna.

Preglednica 57: Cene in lastnosti prodanih zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Vzhodna okolica Ljubljane, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25.percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Površina zemljišča (mediana)
TAO VZHODNA OKOLICA LJUBLJANE	51	40	53	76	760
LAO TUHINJSKA, MORAVŠKA DOLINA, TREBELJEVO IN OKOLIŠKO HRIBOVJE	35	37	48	62	840
LAO LITIJA, ŠMARTNO	10	69	82	114	500

Opombe:

- Podatki za lokalno analitično območje »Senožeti, Ribče, Kresnice, Hotič« niso prikazani, ker je velikost vzorca za izračun statističnih kazalnikov premajhna.

GIBANJE CEN

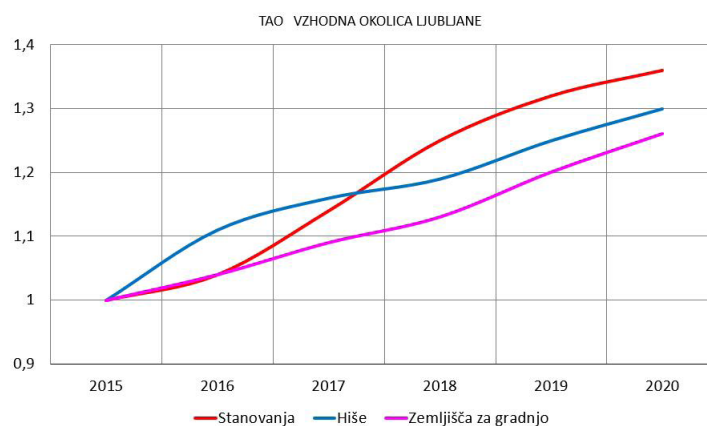
Preglednica 58: Gibanje cen stanovanj, hiš in zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Vzhodna okolica Ljubljane, po letih v primerjavi s predhodnim letom, od 2016 do 2020

VRSTA NEPREMIČNINE	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019	2019-2020
Stanovanja	4%	10%	9%	6%	3%
Hiše	11%	5%	2%	5%	4%
Zemljišča za gradnjo	4%	5%	4%	6%	5%

Preglednica 59: Gibanje cen stanovanj in hiš ter zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Vzhodna okolica Ljubljane, kumulativno po letih od 2015 do 2020

VRSTA NEPREMIČNINE	2015-2016	2015-2017	2015-2018	2015-2019	2015-2020
Stanovanja	4%	14%	25%	32%	36%
Hiše	11%	16%	19%	25%	30%
Zemljišča za gradnjo	4%	9%	13%	20%	26%

Slika 28: Gibanje cen stanovanj, hiš in zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Vzhodna okolica Ljubljane, od leta 2015 do 2020 (osnova so cene v letu 2015)



JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE

Slika 29: Tržno analitično območje (TAO) Južna okolica Ljubljane in lokalna analitična območja (LAO)



FOND NEPREMIČNIN IN OBSEG PRODAJ

Preglednica 60: Število evidentiranih delov stavb (fond) in število evidentiranih prodaj za stanovanja in hiše, TAO Južna okolica Ljubljane, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Stanovanja – fond	Stanovanja – št. prodaj	Hiše – fond	Hiše – št. prodaj
TAO JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE	9.020	290	32.202	350
LAO VRHNIKA	1.864	50	1.950	29
LAO JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE BREZ VEČJIH KRAJEV	1.780	64	19.309	207
LAO GROSUPLJE, ŠMARJE SAP	1.737	46	2.858	30
LAO LOGATEC, KALCE	1.565	51	1.924	19
LAO LAVRICA, ŠKOFLJICA	992	35	1.347	16
LAO VIŠNJA GORA, IVANČNA GORICA	644	26	1.968	25
LAO BREZOVICA, GORICE	438	18	2.846	24

Preglednica 61: Število in skupna prodana površina zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Južna okolica Ljubljane, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Število	Površina [ha]
TAO JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE	361	31,54
LAO JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE BREZ VEČJIH KRAJEV	212	19,55
LAO GROSUPLJE, ŠMARJE SAP	38	2,64
LAO LOGATEC, KALCE	36	2,04
LAO BREZOVICA, GORICE	23	0,99
LAO VIŠNJA GORA, IVANČNA GORICA	22	1,44
LAO VRHNIKA	22	3,99
LAO LAVRICA, ŠKOFLJICA	8	0,89

TRŽNE CENE

Preglednica 62: Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, TAO Južna okolica Ljubljane, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25.percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Uporabna površina (mediana)
TAO JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE	164	1.970	2.220	2.560	2003	56
LAO LOGATEC, KALCE	39	1.960	2.130	2.270	1987	53
LAO VRHNIKA	37	1.980	2.140	2.440	2000	54
LAO GROSUPLJE, ŠMARJE SAP	34	2.020	2.310	2.580	1987	55
LAO LAVRICA, ŠKOFLJICA	20	2.780	3.010	3.150	2009	58
LAO JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE BREZ VEČJIH KRAJEV	17	1.650	1.750	2.270	2001	61
LAO VIŠNJA GORA, IVANČNA GORICA	12	1.480	2.130	2.230	1992	51

Opombe:

- Podatki za lokalno analitično območje »Brezovica, Gorice« niso prikazani, ker je velikost vzorca za izračun statističnih kazalnikov premajhna.

Preglednica 63: Cene in lastnosti prodanih hiš na sekundarnem trgu, TAO Južna okolica Ljubljane, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena € (25.percentil)	Cena € (mediana)	Cena € (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše (mediana)	Površina zemljišča (mediana)
TAO JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE	184	127.000	180.000	225.000	1984	188	770
LAO JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE BREZ VEČJIH KRAJEV	111	110.000	150.000	207.000	1985	162	850
LAO GROSUPLJE, ŠMARJE SAP	17	165.000	250.000	270.000	1989	200	500
LAO LOGATEC, KALCE	14	161.000	179.000	200.000	1970	253	570
LAO BREZOVICA, GORICE	14	198.000	215.000	229.000	1984	203	670
LAO VRHNIKA	11	159.000	198.000	218.000	1933	200	420

Opombe:

- Podatki za lokalni analitični območji »Lavrica, Škofljica« in »Višnja Gora, Ivančna Gorica« niso prikazani, ker je velikost vzorca za izračun statističnih kazalnikov premajhna.

Preglednica 64: Cene in lastnosti prodanih zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Južna okolica Ljubljane, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25.percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Površina zemljišča (mediana)
TAO JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE	216	48	77	133	810
LAO JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE BREZ VEČJIH KRAJEV	126	41	60	94	870
LAO LOGATEC, KALCE	25	58	67	89	750
LAO GROSUPLJE, ŠMARJE SAP	22	137	160	202	870
LAO BREZOVICA, GORICE	18	126	152	185	620
LAO VIŠNJA GORA, IVANČNA GORICA	12	48	73	88	900

Opombe:

- Podatki za lokalni analitični območji »Vrhnika« in »Lavrica, Škofljica« niso prikazani, ker je velikost vzorca za izračun statističnih kazalnikov premajhna.

GIBANJE CEN

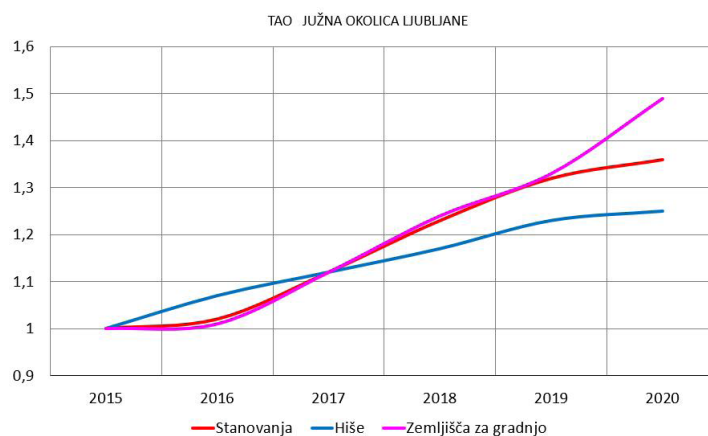
Preglednica 65: Gibanje cen stanovanj, hiš in zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Južna okolica Ljubljane, po letih v primerjavi s predhodnim letom, od 2016 do 2020

VRSTA NEPREMIČNINE	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019	2019-2020
Stanovanja	2%	9%	10%	8%	2%
Hiše	7%	5%	5%	5%	2%
Zemljišča za gradnjo	1%	11%	11%	7%	11%

Preglednica 66: Gibanje cen stanovanj in hiš ter zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Južna okolica Ljubljane, kumulativno po letih od 2015 do 2020

VRSTA NEPREMIČNINE	2015-2016	2015-2017	2015-2018	2015-2019	2015-2020
Stanovanja	2%	12%	23%	32%	36%
Hiše	7%	12%	17%	23%	25%
Zemljišča za gradnjo	1%	12%	24%	33%	49%

Slika 30: Gibanje cen stanovanj, hiš in zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Južna okolica Ljubljane, od leta 2015 do 2020 (osnova so cene v letu 2015)



GORENJSKO OBMOČJE⁵

Slika 31: Tržno analitično območje (TAO) Gorenjsko območje in lokalna analitična območja (LAO)



FOND NEPREMIČNIN IN OBSEG PRODAJ

Preglednica 67: Število evidentiranih delov stavb (fond) in število evidentiranih prodaj za stanovanja in hiše, TAO Gorenjsko območje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Stanovanja - fond	Stanovanja – št. prodaj	Hiše - fond	Hiše – št. prodaj
TAO GORENJSKO OBMOČJE	16.535	422	26.210	241
LAO JESENICE, HRUŠICA	5.976	152	2.145	28
LAO ŠKOFJA LOKA	3.133	65	2.879	20
LAO TRŽIČ	2.441	55	1.292	11
LAO RADOVLJICA, LESCE	2.144	70	1.579	15
LAO SEVEROZAHODNA OKOLICA KRANJA	1.507	50	7.882	77
LAO ŠKOFJELOŠKO HRIBOVJE	1.034	23	7.792	60
LAO KARAVANKE IN KAMNIŠKE ALPE	300	7	2.641	30

⁵ Brez Kranja z ožjo okolico in Alpskega turističnega območja s Kranjsko Goro, Bledom in Bohinjskim območjem.

Preglednica 68: Število in prodana površina zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Gorenjsko območje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Število	Površina [ha]
TAO GORENJSKO OBMOČJE	248	16,93
LAO SEVEROZAHODNA OKOLICA KRANJA	78	4,11
LAO ŠKOFJELOŠKO HRIBOVJE	53	3,92
LAO KARAVANKE IN KAMNIŠKE ALPE	37	2,70
LAO ŠKOFJA LOKA	28	2,32
LAO JESENICE, HRUŠICA	22	0,87
LAO RADOVLJICA, LESCE	20	1,42
LAO TRŽIČ	10	1,59

TRŽNE CENE

Preglednica 69: Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, TAO Gorenjsko območje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25.percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Uporabna površina (mediana)
TAO GORENJSKO OBMOČJE	258	1.440	1.770	2.190	1971	49
LAO JESENICE, HRUŠICA	89	1.300	1.420	1.570	1963	52
LAO RADOVLJICA, LESCE	47	2.090	2.270	2.510	1978	50
LAO ŠKOFJA LOKA	46	2.010	2.250	2.430	1972	47
LAO SEVEROZAHODNA OKOLICA KRANJA	32	1.650	1.790	2.140	1962	49
LAO TRŽIČ	28	1.430	1.600	1.970	1960	45
LAO ŠKOFJELOŠKO HRIBOVJE	13	1.490	1.650	1.840	1982	41

Opombe:

- Podatki za lokalni analitično območje »Karavanke in Kamniške Alpe« niso prikazani, ker je velikost vzorca za izračun statističnih kazalnikov premajhna.

Preglednica 70: Cene in lastnosti prodanih hiš na sekundarnem trgu, TAO Gorenjsko območje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena € (25.percentil)	Cena € (mediana)	Cena € (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše (mediana)	Površina zemljišča (mediana)
TAO GORENJSKO OBMOČJE	85	103.000	157.000	213.000	1970	190	580
LAO SEVEROZAHODNA OKOLICA KRANJA	29	138.000	173.000	227.000	1979	196	530
LAO ŠKOFJELOŠKO HRIBOVJE	16	91.000	97.000	144.000	1969	150	570
LAO JESENICE, HRUŠICA	13	110.000	120.000	130.000	1938	145	630
LAO RADOVLJICA, LESCE	10	202.000	229.000	248.000	1971	205	660

Opombe:

- Podatki za preostala lokalna analitična območja niso prikazani, ker je velikost vzorca za izračun statističnih kazalnikov premajhna.

Preglednica 71: Cene in lastnosti prodanih zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Gorenjsko območje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25.percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Površina zemljišča (mediana)
TAO GORENJSKO OBMOČJE	74	58	79	127	700
LAO SEVEROZAHODNA OKOLICA KRANJA	18	87	115	136	650
LAO KARAVANKE IN KAMNIŠKE ALPE	17	38	55	61	700
LAO ŠKOFJELOŠKO HRIBOVJE	15	40	59	72	570
LAO ŠKOFJA LOKA	10	87	128	178	760

Opombe:

- Podatki za preostala lokalna analitična območja niso prikazani, ker je velikost vzorca za izračun statističnih kazalnikov premajhna.

GIBANJE CEN

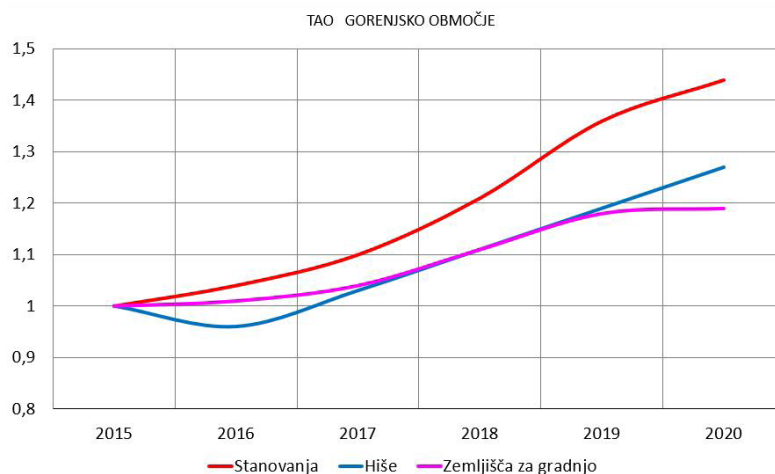
Preglednica 72: Gibanje cen stanovanj, hiš in zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Gorenjsko območje, po letih v primerjavi s predhodnim letom, od 2016 do 2020

VRSTA NEPREMIČNINE	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019	2019-2020
Stanovanja	4%	6%	10%	13%	6%
Hiše	-4%	7%	8%	7%	7%
Zemljišča za gradnjo	1%	3%	7%	6%	1%

Preglednica 73: Gibanje cen stanovanj in hiš ter zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Gorenjsko območje, kumulativno po letih od 2015 do 2020

VRSTA NEPREMIČNINE	2015-2016	2015-2017	2015-2018	2015-2019	2015-2020
Stanovanja	4%	10%	21%	36%	44%
Hiše	-4%	3%	11%	19%	27%
Zemljišča za gradnjo	1%	4%	11%	18%	19%

Slika 32: Gibanje cen stanovanj, hiš in zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Gorenjsko območje, od leta 2015 do 2020 (osnova so cene v letu 2015)



ALPSKO TURISTIČNO OBMOČJE

Slika 33: Tržno analitično območje (TAO) Alpsko turistično območje in lokalna analitična območja (LAO)



FOND NEPREMIČNIN IN OBSEG PRODAJ

Preglednica 74: Število evidentiranih delov stavb (fond) in število evidentiranih prodaj za stanovanja in hiše, TAO Alpsko turistično območje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Stanovanja – fond	Stanovanja – št. prodaj	Hiše – fond	Hiše – št. prodaj
TAO ALPSKO TURISTIČNO OBMOČJE	4.746	118	8.230	79
LAO KRANJSKA GORA Z OKOLICO	2.058	54	1.310	19
LAO BLED IN OKOLICA	1.181	34	1.862	15
LAO BOHINJ	982	15	1.837	13
LAO JULIJSKE ALPE	525	15	3.221	32

Preglednica 75: Število in prodana površina zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Alpsko turistično območje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Število	Površina [ha]
TAO ALPSKO TURISTIČNO OBMOČJE	60	6,38
LAO JULIJSKE ALPE	26	4,30
LAO KRANJSKA GORA Z OKOLICO	22	1,00
LAO BLED IN OKOLICA	7	0,51
LAO BOHINJ	5	0,57

TRŽNE CENE

Preglednica 76: Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, TAO Alpsko turistično območje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25.percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Uporabna površina (mediana)
TAO ALPSKO TURISTIČNO OBMOČJE	70	2.370	2.740	3.190	1984	40
LAO KRANJSKA GORA Z OKOLICO	36	2.770	3.190	3.670	1989	40
LAO BLED IN OKOLICA	20	2.300	2.410	2.790	1975	37

Opombe:

- Podatki za lokalni analitični območji »Bohinj« in »Julijske Alpe« niso prikazani, ker je velikost vzorca za izračun statističnih kazalnikov premajhna.

Preglednica 77: Cene in lastnosti prodanih hiš na sekundarnem trgu, TAO Alpsko turistično območje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena € (25.percentil)	Cena € (mediana)	Cena € (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše (mediana)	Površina zemljišča (mediana)
TAO ALPSKO TURISTIČNO OBMOČJE	25	160.000	225.000	300.000	1965	157	520

Opombe:

- Podatki za lokalna analitična območja niso prikazani, ker je velikost vzorca za izračun statističnih kazalnikov premajhna.

Preglednica 78: Cene in lastnosti prodanih zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Alpsko turistično območje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25.percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Površina zemljišča (mediana)
TAO ALPSKO TURISTIČNO OBMOČJE	24	135	163	209	760
LAO JULIJSKE ALPE	13	128	150	160	770

Opombe:

- Podatki za preostala lokalna analitična območja niso prikazani, ker je velikost vzorca za izračun statističnih kazalnikov premajhna.

GIBANJE CEN

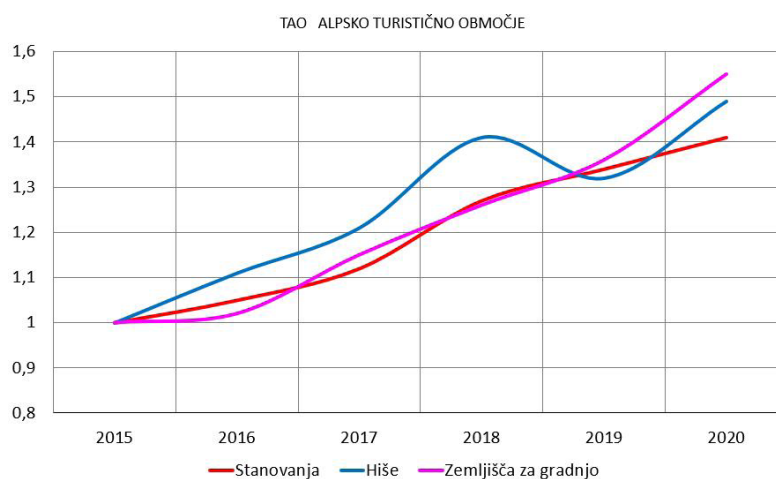
Preglednica 79: Gibanje cen stanovanj, hiš in zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Alpsko turistično območje, po letih v primerjavi s predhodnim letom, od 2016 do 2020

VRSTA NEPREMIČNINE	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019	2019-2020
Stanovanja	5%	7%	13%	6%	5%
Hiše	11%	9%	17%	-7%	12%
Zemljišča za gradnjo	2%	13%	10%	8%	14%

Preglednica 80: Gibanje cen stanovanj in hiš ter zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Alpsko turistično območje, kumulativno po letih od 2015 do 2020

VRSTA NEPREMIČNINE	2015-2016	2015-2017	2015-2018	2015-2019	2015-2020
Stanovanja	5%	12%	27%	34%	41%
Hiše	11%	21%	41%	32%	49%
Zemljišča za gradnjo	2%	15%	26%	36%	55%

Slika 34: Gibanje cen stanovanj, hiš in zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Alpsko turistično območje, od leta 2015 do 2020 (osnova so cene v letu 2015)



POSOČJE IN IDRIJSKO OBMOČJE

Slika 35: Tržno analitično območje (TAO) Posočje in idrijsko območje in lokalna analitična območja (LAO)



FOND NEPREMIČNIN IN OBSEG PRODAJ

Preglednica 81: Število evidentiranih delov stavb (fond) in število evidentiranih prodaj za stanovanja in hiše, TAO Posočje in idrijsko območje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Stanovanja - fond	Stanovanja - št. prodaj	Hiše - fond	Hiše - št. prodaj
TAO POSOČJE IN IDRIJSKO OBMOČJE	5.544	165	17.910	179
LAO IDRIJA	2.040	58	1.181	9
LAO TOLMIN, KOBARID	1.348	29	3.198	25
LAO POSOČJE IN IDRIJSKO OBMOČJE BREZ VEČJIH KRAJEV	1.223	59	11.953	125
LAO BOVEC, LOG, TRENTA	933	19	1.578	20

Preglednica 82: Število in prodana površina zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb,
TAO Posočje in Idrijsko območje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Število	Površina [ha]
TAO POSOČJE IN IDRIJSKO OBMOČJE	63	4,38
LAO POSOČJE IN IDRIJSKO OBMOČJE BREZ VEČJIH KRAJEV	35	3,27
LAO BOVEC, LOG, TRENTA	14	0,70
LAO TOLMIN, KOBARID	9	0,32
LAO IDRIJA	5	0,09

TRŽNE CENE

Preglednica 83: Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, TAO Posočje in Idrijsko območje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25.percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Uporabna površina (mediana)
TAO POSOČJE IN IDRIJSKO OBMOČJE	67	880	1.030	1.250	1967	54
LAO IDRIJA	33	880	1.020	1.140	1965	52
LAO POSOČJE IN IDRIJSKO OBMOČJE BREZ VEČJIH KRAJEV	18	860	990	1.170	1974	60
LAO TOLMIN, KOBARID	14	970	1.290	1.560	1960	53

Opombe:

- Podatki za lokalno analitično območje »Bovec, Log, Trenta« niso prikazani, ker je velikost vzorca za izračun statističnih kazalnikov premajhna.

Preglednica 84: Cene in lastnosti prodanih hiš na sekundarnem trgu, TAO Posočje in Idrijsko območje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena € (25.percentil)	Cena € (mediana)	Cena € (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše (mediana)	Površina zemljišča (mediana)
TAO POSOČJE IN IDRIJSKO OBMOČJE	61	50.000	80.000	110.000	1949	154	580
LAO POSOČJE IN IDRIJSKO OBMOČJE BREZ VEČJIH KRAJEV	32	39.000	60.000	84.000	1923	141	670
LAO BOVEC, LOG, TRENTA	11	70.000	103.000	131.000	1976	144	390
LAO TOLMIN, KOBARID	10	61.000	86.000	131.000	1935	201	580

Opombe:

- Podatki za lokalno analitično območje »Idrija« niso prikazani, ker je velikost vzorca za izračun statističnih kazalnikov premajhna.

Preglednica 85: Cene in lastnosti prodanih zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Posočje in Idrijsko območje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25.percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Površina zemljišča (mediana)
TAO POSOČJE IN IDRIJSKO OBMOČJE	23	19	31	58	870
LAO POSOČJE IN IDRIJSKO OBMOČJE BREZ VEČJIH KRAJEV	12	17	19	22	1.130

Opombe:

- Podatki za preostala lokalna analitična območja niso prikazani, ker je velikost vzorca za izračun statističnih kazalnikov premajhna.

GIBANJE CEN

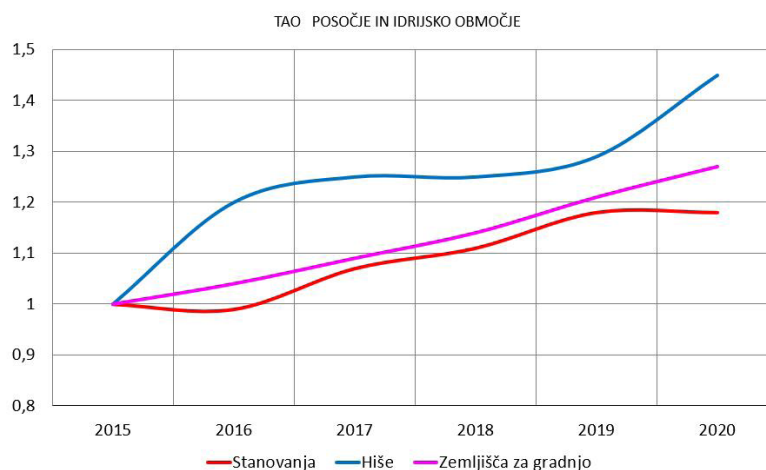
Preglednica 86: Gibanje cen stanovanj, hiš in zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Posočje in Idrijsko območje, po letih v primerjavi s predhodnim letom, od 2016 do 2020

VRSTA NEPREMIČNINE	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019	2019-2020
Stanovanja	-1%	8%	4%	6%	0%
Hiše	20%	4%	0%	4%	12%
Zemljišča za gradnjo	4%	5%	5%	6%	5%

Preglednica 87: Gibanje cen stanovanj in hiš ter zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Posočje in Idrijsko območje, kumulativno po letih od 2015 do 2020

VRSTA NEPREMIČNINE	2015-2016	2015-2017	2015-2018	2015-2019	2015-2020
Stanovanja	-1%	7%	11%	18%	18%
Hiše	20%	25%	25%	29%	45%
Zemljišča za gradnjo	4%	9%	14%	21%	27%

Slika 36: Gibanje cen stanovanj, hiš in zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Posočje in Idrijsko območje, od leta 2015 do 2020 (osnova so cene v letu 2015)



NOVA GORICA, VIPAVSKA DOLINA, BRDA

Slika 37: Tržno analitično območje (TAO) »Nova Gorica, Vipavska dolina, Brda« in lokalna analitična območja (LAO)



FOND NEPREMIČNIN IN OBSEG PRODAJ

Preglednica 88: Število evidentiranih delov stavb (fond) in število evidentiranih prodaj za stanovanja in hiše, TAO »Nova Gorica, Vipavska dolina, Brda«, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Stanovanja - fond	Stanovanja – št. prodaj	Hiše - fond	Hiše – št. prodaj
TAO NOVA GORICA, VIPAVSKA DOLINA, BRDA	9.165	187	20.725	169
LAO NOVA GORICA, ŠEMPETER	6.379	102	4.583	26
LAO AJDOVŠČINA	1.442	41	1.252	7
LAO VIPAVSKA DOLINA	1.170	39	11.654	113
LAO GORIŠKA BRDA	158	3	2.174	8
LAO KOSTANJEVICA NA KRASU, VRHE	16	2	1.062	15

Preglednica 89: Število in prodana površina zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb,
TAO »Nova Gorica, Vipavska dolina, Brda«, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Število	Površina [ha]
TAO NOVA GORICA, VIPAVSKA DOLINA, BRDA	129	8,14
LAO VIPAVSKA DOLINA	78	4,53
LAO KOSTANJEVICA NA KRASU, VRHE	19	1,13
LAO GORIŠKA BRDA	15	1,33
LAO NOVA GORICA, ŠEMPETER	12	0,73
LAO AJDOVŠČINA	5	0,42

TRŽNE CENE

Preglednica 90: Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, TAO »Nova Gorica, Vipavska dolina, Brda«, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25.percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Uporabna površina (mediana)
TAO NOVA GORICA, VIPAVSKA DOLINA, BRDA	119	1.660	1.880	2.140	1978	58
LAO NOVA GORICA, ŠEMPETER	79	1.670	1.900	2.200	1975	58
LAO AJDOVŠČINA	28	1.820	1.960	2.170	1986	60
LAO VIPAVSKA DOLINA	11	1.220	1.440	1.730	1991	58

Opombe:

- Podatki za lokalni analitični območji »Goriška Brda« in »Kostanjevica na Krasu, Vrhe« niso prikazani, ker je velikost vzorca za izračun statističnih kazalnikov premajhna.

Preglednica 91: Cene in lastnosti prodanih hiš na sekundarnem trgu, TAO »Nova Gorica, Vipavska dolina, Brda«, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena € (25.percentil)	Cena € (mediana)	Cena € (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše (mediana)	Površina zemljišča (mediana)
TAO NOVA GORICA, VIPAVSKA DOLINA, BRDA	82	61.000	98.000	153.000	1936	165	430
LAO VIPAVSKA DOLINA	49	53.000	75.000	125.000	1920	159	390
LAO NOVA GORICA, ŠEMPETER	17	105.000	140.000	183.000	1973	142	530

Opombe:

- Podatki za preostala lokalna analitična območja niso prikazani, ker je velikost vzorca za izračun statističnih kazalnikov premajhna.

Preglednica 92: Cene in lastnosti prodanih zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO »Nova Gorica, Vipavska dolina, Brda«, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25.percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Površina zemljišča (mediana)
TAO NOVA GORICA, VIPAVSKA DOLINA, BRDA	54	38	49	60	820
LAO VIPAVSKA DOLINA	34	39	50	60	790

Opombe:

- Podatki za preostala lokalna analitična območja niso prikazani, ker je velikost vzorca za izračun statističnih kazalnikov premajhna.

GIBANJE CEN

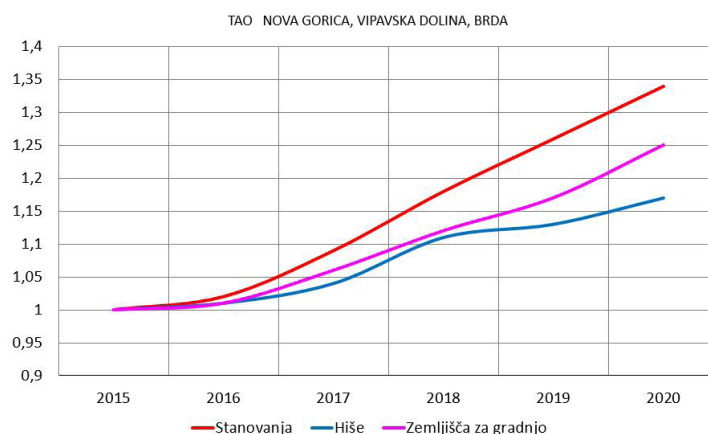
Preglednica 93: Gibanje cen stanovanj, hiš in zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO »Nova Gorica, Vipavska dolina, Brda«, po letih v primerjavi s predhodnim letom, od 2016 do 2020

VRSTA NEPREMIČNINE	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019	2019-2020
Stanovanja	2%	7%	9%	7%	6%
Hiše	1%	3%	7%	2%	4%
Zemljišča za gradnjo	1%	5%	6%	4%	7%

Preglednica 94: Gibanje cen stanovanj in hiš ter zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO »Nova Gorica, Vipavska dolina, Brda«, kumulativno po letih od 2015 do 2020

VRSTA NEPREMIČNINE	2015-2016	2015-2017	2015-2018	2015-2019	2015-2020
Stanovanja	2%	9%	18%	26%	34%
Hiše	1%	4%	11%	13%	17%
Zemljišča za gradnjo	1%	6%	12%	17%	25%

Slika 38: Gibanje cen stanovanj, hiš in zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO »Nova Gorica, Vipavska dolina, Brda«, od leta 2015 do 2020 (osnova so cene v letu 2015)



KRAS

Slika 39: Tržno analitično območje (TAO) Kras in lokalna analitična območja (LAO)



FOND NEPREMIČNIN IN OBSEG PRODAJ

Preglednica 95: Število evidentiranih delov stavb (fond) in število evidentiranih prodaj za stanovanja in hiše, TAO Kras, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Stanovanja - fond	Stanovanja – št. prodaj	Hiše - fond	Hiše – št. prodaj
TAO KRAS	3.304	134	8.348	82
LAO SEŽANA	1.898	44	778	4
LAO KOZINA, DIVAČA	1.023	77	2.557	29
LAO KRAS BREZ VEČJIH KRAJEV	383	13	5.013	49

Preglednica 96: Število in prodana površina zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Kras, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Število	Površina [ha]
TAO KRAS	127	9,00
LAO KRAS BREZ VEČJIH KRAJEV	70	5,25
LAO KOZINA, DIVAČA	46	3,15
LAO SEŽANA	11	0,60

TRŽNE CENE

Preglednica 97: Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, TAO Kras, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25.percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Uporabna površina (mediana)
TAO KRAS	64	1.310	1.510	1.820	1976	57
LAO SEŽANA	35	1.350	1.560	1.830	1971	56
LAO KOZINA, DIVAČA	24	1.340	1.510	1.840	1982	58

Opombe:

- Podatki za lokalno analitično območje »Kras brez večjih krajev« niso prikazani, ker je velikost vzorca za izračun statističnih kazalnikov premajhna.

Preglednica 98: Cene in lastnosti prodanih hiš na sekundarnem trgu, TAO Kras, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena € (25.percentil)	Cena € (mediana)	Cena € (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše (mediana)	Površina zemljišča (mediana)
TAO KRAS	24	95.000	133.000	226.000	1923	153	460
LAO KRAS BREZ VEČJIH KRAJEV	11	90.000	140.000	213.000	1850	151	520
LAO KOZINA, DIVAČA	10	102.000	133.000	227.000	1963	163	430

Opombe:

- Podatki za lokalno analitično območje »Sežana« niso prikazani, ker je velikost vzorca za izračun statističnih kazalnikov premajhna.

Preglednica 99: Cene in lastnosti prodanih zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Kras, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25.percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Površina zemljišča (mediana)
TAO KRAS	57	39	57	75	790
LAO KRAS BREZ VEČJIH KRAJEV	28	36	50	63	850
LAO KOZINA, DIVAČA	20	39	56	73	820

Opombe:

- Podatki za lokalno analitično območje »Sežana« niso prikazani, ker je velikost vzorca za izračun statističnih kazalnikov premajhna.

GIBANJE CEN

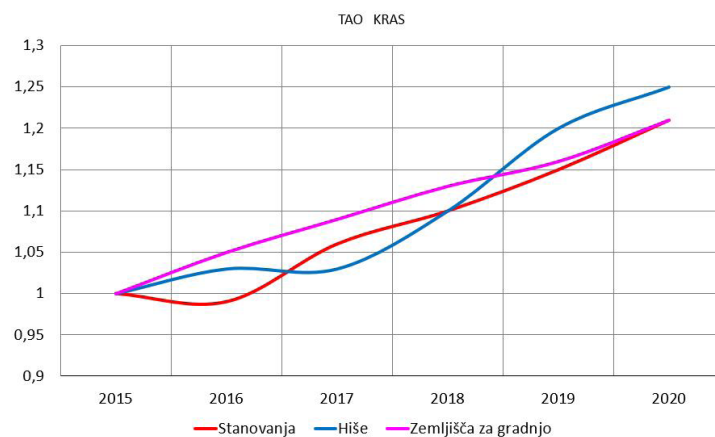
Preglednica 100: Gibanje cen stanovanj, hiš in zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Kras, po letih v primerjavi s predhodnim letom, od 2016 do 2020

VRSTA NEPREMIČNINE	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019	2019-2020
Stanovanja	-1%	7%	3%	4%	6%
Hiše	3%	0%	7%	9%	5%
Zemljišča za gradnjo	5%	4%	4%	3%	5%

Preglednica 101: Gibanje cen stanovanj in hiš ter zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Kras, kumulativno po letih od 2015 do 2020

VRSTA NEPREMIČNINE	2015-2016	2015-2017	2015-2018	2015-2019	2015-2020
Stanovanja	-1%	6%	10%	15%	21%
Hiše	3%	3%	10%	20%	25%
Zemljišča za gradnjo	5%	9%	13%	16%	21%

Slika 40: Gibanje cen stanovanj, hiš in zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Kras, od leta 2015 do 2020 (osnova so cene v letu 2015)



SLOVENSKA ISTRA

Slika 41: Tržno analitično območje (TAO) Slovenska Istra in lokalna analitična območja (LAO)



Tržnega analitičnega območja nismo delili na lokalna analitična območja. Gre za ruralno področje v zaledju Obale, brez večjih naselij.

FOND NEPREMIČNIN IN OBSEG PRODAJ

Preglednica 102: Število evidentiranih delov stavb (fond) in število evidentiranih prodaj za stanovanja in hiše, TAO Slovenska Istra, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Stanovanja - fond	Stanovanja – št. prodaj	Hiše - fond	Hiše – št. prodaj
TAO SLOVENSKA ISTRA	181	11	3.262	52

Preglednica 103: Število in prodana površina zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Slovenska Istra, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Število	Površina [ha]
TAO SLOVENSKA ISTRA	68	2,45

TRŽNE CENE

Fond stanovanj v večstanovanjskih stavbah je na tem območju zanemarljiv in transakcij s stanovanji praktično ni. Ker premajhen vzorec prodaj ne omogoča verodostojnega izračuna kazalnikov cen, jih ne prikazujemo.

Preglednica 104: Cene in lastnosti prodanih hiš na sekundarnem trgu, TAO Slovenska Istra, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena € (25.percentil)	Cena € (mediana)	Cena € (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše (mediana)	Površina zemljišča (mediana)
TAO SLOVENSKA ISTRA	17	120.000	146.000	220.000	1940	170	570

Preglednica 105: Cene in lastnosti prodanih zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Slovenska Istra, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25.percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Površina zemljišča (mediana)
TAO SLOVENSKA ISTRA	13	40	60	86	560

GIBANJE CEN

Zaradi premajhnih vzorcev za stanovanja v večstanovanjskih stavbah ni mogoč izračun indeksov cen oziroma verodostojna ocena trendov cen.

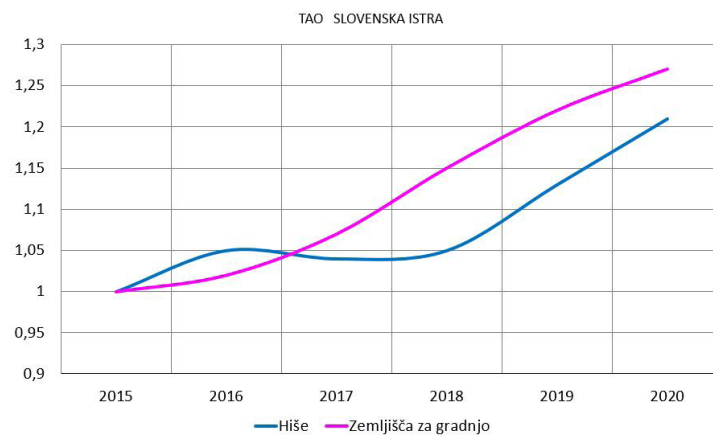
Preglednica 106: Gibanje cen hiš in zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Slovenska Istra, po letih v primerjavi s predhodnim letom, od 2016 do 2020

VRSTA NEPREMIČNINE	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019	2019-2020
Hiše	5%	-1%	1%	7%	8%
Zemljišča za gradnjo	2%	5%	7%	5%	4%

Preglednica 107: Gibanje cen hiš ter zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Slovenska Istra, kumulativno po letih od 2015 do 2020

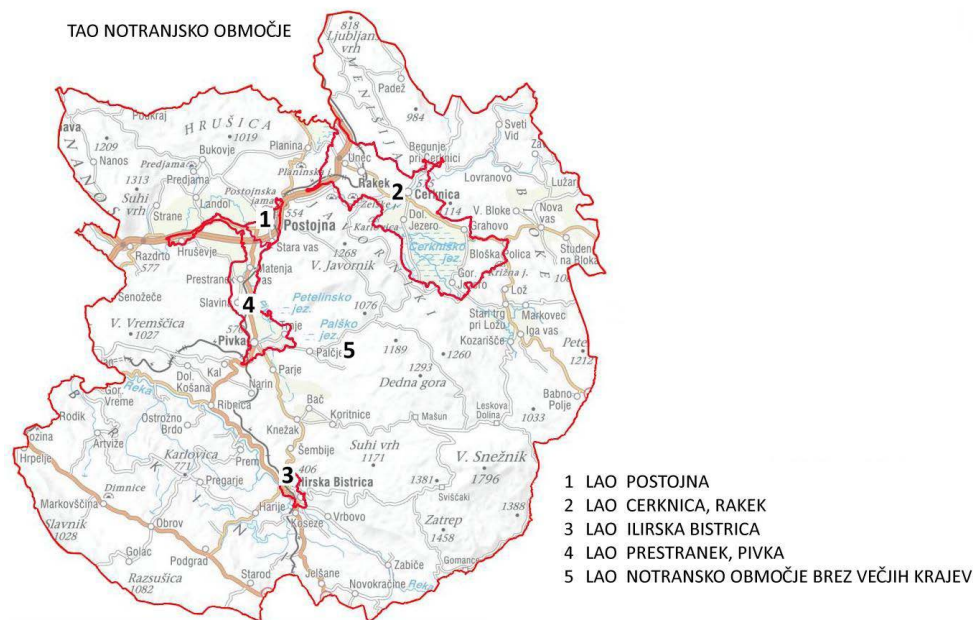
VRSTA NEPREMIČNINE	2015-2016	2015-2017	2015-2018	2015-2019	2015-2020
Hiše	5%	4%	5%	13%	21%
Zemljišča za gradnjo	2%	7%	15%	22%	27%

Slika 42: Gibanje cen stanovanj, hiš in zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Slovenska Istra, od leta 2015 do 2020 (osnova so cene v letu 2015)



NOTRANJSKO OBMOČJE

Slika 43: Tržno analitično območje (TAO) Notranjsko območje in lokalna analitična območja (LAO)



FOND NEPREMIČNIN IN OBSEG PRODAJ

Preglednica 108: Število evidentiranih delov stavb (fond) in število evidentiranih prodaj za stanovanja in hiše, TAO Notranjsko območje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Stanovanja – fond	Stanovanja – št. prodaj	Hiše – fond	Hiše – št. prodaj
TAO NOTRANJSKO OBMOČJE	6.621	191	17.657	143
LAO POSTOJNA	3.069	90	975	10
LAO ILIRSKA BISTRICA	1.161	21	895	9
LAO CERKNICA, RAKEK	1.000	28	3.154	16
LAO NOTRANSKO OBMOČJE BREZ VEČJIH KRAJEV	730	24	10.849	88
LAO PRESTRANEK, PIVKA	661	28	1.784	20

Preglednica 109: Število in prodana površina zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Notranjsko območje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Število	Površina [ha]
TAO NOTRANJSKO OBMOČJE	144	9,80
LAO NOTRANSKO OBMOČJE BREZ VEČJIH KRAJEV	85	6,53
LAO PRESTRANEK, PIVKA	24	1,81
LAO CERKNICA, RAKEK	21	0,87
LAO POSTOJNA	13	0,53
LAO ILIRSKA BISTRICA	1	0,06

TRŽNE CENE

Preglednica 110: Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, TAO Notranjsko območje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25.percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Uporabna površina (mediana)
TAO NOTRANJSKO OBMOČJE	100	1.000	1.370	1.600	1978	58
LAO POSTOJNA	52	1.310	1.520	1.670	1978	54
LAO ILIRSKA BISTRICA	13	930	1.150	1.190	1972	64
LAO CERKNICA, RAKEK	13	1.360	1.560	1.720	1980	58
LAO PRESTRANEK, PIVKA	13	780	910	1.330	1978	69

Opombe:

- Podatki za lokalno analitično območje »Notranjsko območje brez večjih krajev« niso prikazani, ker je velikost vzorca za izračun statističnih kazalnikov premajhna.

Preglednica 111: Cene in lastnosti prodanih hiš na sekundarnem trgu, TAO Notranjsko območje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena € (25.percentil)	Cena € (mediana)	Cena € (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše (mediana)	Površina zemljišča (mediana)
TAO NOTRANJSKO OBMOČJE	59	46.000	75.000	122.000	1941	180	700
LAO NOTRANSKO OBMOČJE BREZ VEČJIH KRAJEV	31	45.000	65.000	91.000	1941	180	780
LAO CERKNICA, RAKEK	12	71.000	83.000	123.000	1938	154	610

Opombe:

- Podatki za preostala lokalna analitična območja niso prikazani, ker je velikost vzorca za izračun statističnih kazalnikov premajhna.

Preglednica 112: Cene in lastnosti prodanih zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Notranjsko območje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25.percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Površina zemljišča (mediana)
TAO NOTRANJSKO OBMOČJE	60	15	25	49	760
LAO NOTRANSKO OBMOČJE BREZ VEČJIH KRAJEV	29	12	16	25	700
LAO PRESTRANEK, PIVKA	13	22	30	48	1.040
LAO CERKNICA, RAKEK	11	28	55	95	740

Opombe:

- Podatki za lokalni analitični območji »Postojna« in »Ilirska Bistrica« niso prikazani, ker je velikost vzorca za izračun statističnih kazalnikov premajhna.

GIBANJE CEN

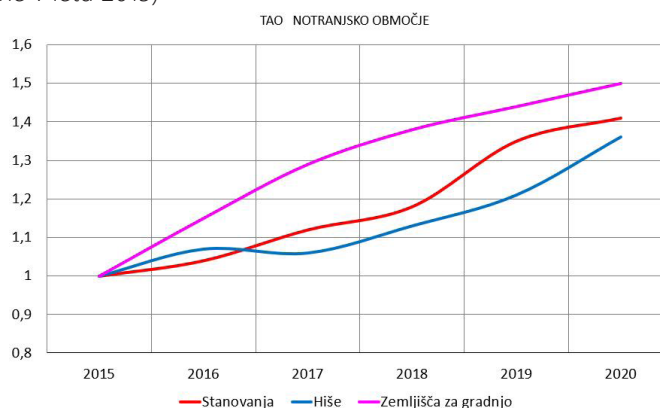
Preglednica 113: Gibanje cen stanovanj, hiš in zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Notranjsko območje, po letih v primerjavi s predhodnim letom, od 2016 do 2020

VRSTA NEPREMIČNINE	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019	2019-2020
Stanovanja	4%	8%	6%	14%	5%
Hiše	7%	0%	6%	7%	13%
Zemljišča za gradnjo	15%	13%	7%	4%	5%

Preglednica 114: Gibanje cen stanovanj in hiš ter zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Notranjsko območje, kumulativno po letih od 2015 do 2020

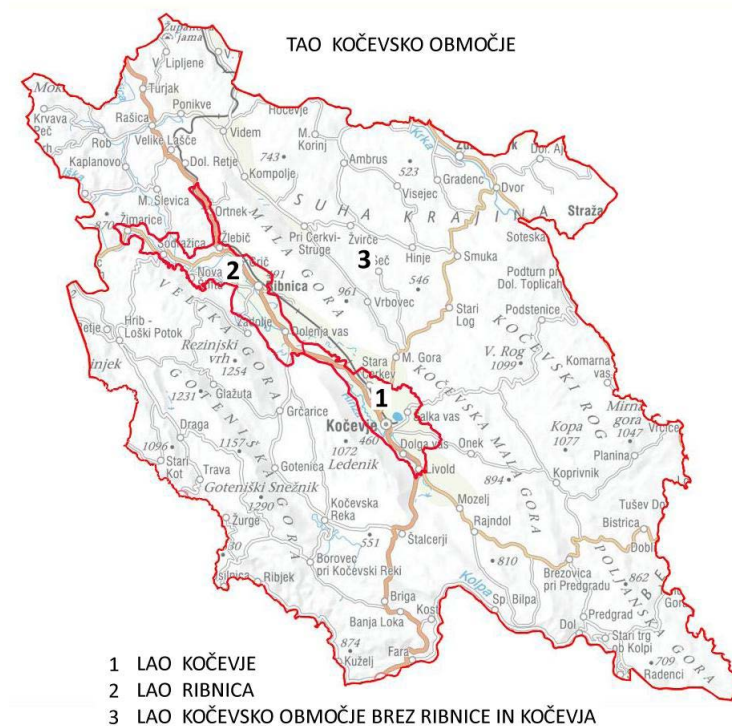
VRSTA NEPREMIČNINE	2015-2016	2015-2017	2015-2018	2015-2019	2015-2020
Stanovanja	4%	12%	18%	35%	41%
Hiše	7%	6%	13%	21%	36%
Zemljišča za gradnjo	15%	29%	38%	44%	50%

Slika 44: Gibanje cen stanovanj, hiš in zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Notranjsko območje, od leta 2015 do 2020 (osnova so cene v letu 2015)



KOČEVSKO OBMOČJE

Slika 45: Tržno analitično območje (TAO) Kočevsko območje in lokalna analitična območja (LAO)



FOND NEPREMIČNIN IN OBSEG PRODAJ

Preglednica 115: Število evidentiranih delov stavb (fond) in število evidentiranih prodaj za stanovanja in hiše, TAO Kočevsko območje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Stanovanja - fond	Stanovanja – št. prodaj	Hiše - fond	Hiše – št. prodaj
TAO KOČEVSKO OBMOČJE	3.610	110	15.451	147
LAO KOČEVJE	2.358	57	2.979	24
LAO RIBNICA	793	27	2.851	24
LAO KOČEVSKO OBMOČJE BREZ RIBNICE IN KOČEVJA	459	26	9.621	99

Preglednica 116: Število in prodana površina zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Kočevsko območje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Število	Površina [ha]
TAO KOČEVSKO OBMOČJE	199	11,78
LAO KOČEVJE	101	7,92
LAO RIBNICA	74	2,91
LAO KOČEVSKO OBMOČJE BREZ RIBNICE IN KOČEVJA	24	0,95

TRŽNE CENE

Preglednica 117: Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, TAO Kočevsko območje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25.percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Uporabna površina (mediana)
TAO KOČEVSKO OBMOČJE	78	900	1.070	1.210	1974	53
LAO KOČEVJE	46	900	1.040	1.140	1973	51
LAO RIBNICA	21	1.100	1.210	1.290	1978	56
LAO KOČEVSKO OBMOČJE BREZ RIBNICE IN KOČEVJA	11	790	910	1.150	1973	54

Preglednica 118: Cene in lastnosti prodanih hiš na sekundarnem trgu, TAO Kočevsko območje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena € (25.percentil)	Cena € (mediana)	Cena € (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše (mediana)	Površina zemljišča (mediana)
TAO KOČEVSKO OBMOČJE	65	40.000	65.000	96.000	1966	172	950
LAO KOČEVSKO OBMOČJE BREZ RIBNICE IN KOČEVJA	38	36.000	60.000	85.000	1971	154	1.160
LAO KOČEVJE	17	65.000	93.000	100.000	1967	172	880
LAO RIBNICA	10	41.000	63.000	78.000	1945	195	840

Preglednica 119: Cene in lastnosti prodanih zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Kočevsko območje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25.percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Površina zemljišča (mediana)
TAO KOČEVSKO OBMOČJE	39	18	25	36	1.000
LAO KOČEVSKO OBMOČJE BREZ RIBNICE IN KOČEVJA	23	18	25	41	900

Opombe:

- Podatki za lokalni analitični območji »Kočevje« in »Ribnica« niso prikazani, ker je velikost vzorca za izračun statističnih kazalnikov premajhna.

GIBANJE CEN

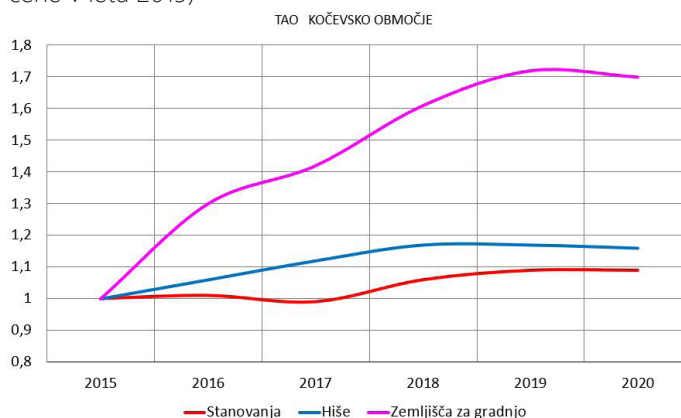
Preglednica 120: Gibanje cen stanovanj, hiš in zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Kočevsko območje, po letih v primerjavi s predhodnim letom, od 2016 do 2020

VRSTA NEPREMIČNINE	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019	2019-2020
Stanovanja	1%	-1%	7%	3%	0%
Hiše	6%	6%	4%	1%	-1%
Zemljišča za gradnjo	30%	9%	14%	7%	-1%

Preglednica 121: Gibanje cen stanovanj in hiš ter zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Kočevsko območje, kumulativno po letih od 2015 do 2020

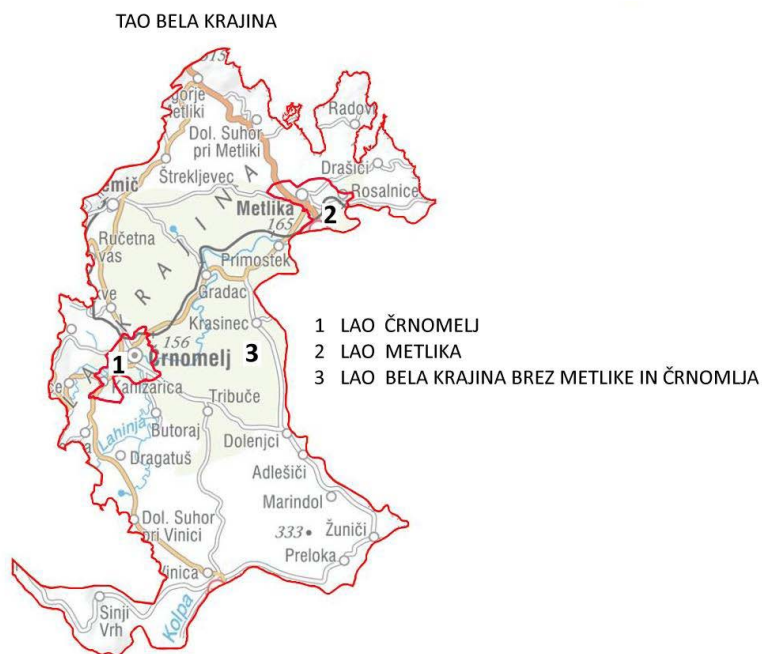
VRSTA NEPREMIČNINE	2015-2016	2015-2017	2015-2018	2015-2019	2015-2020
Stanovanja	1%	-1%	6%	9%	9%
Hiše	6%	12%	17%	17%	16%
Zemljišča za gradnjo	30%	42%	61%	72%	70%

Slika 46: Gibanje cen stanovanj, hiš in zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Kočevsko območje, od leta 2015 do 2020 (osnova so cene v letu 2015)



BELA KRAJINA

Slika 47: Tržno analitično območje (TAO) Bela Krajina in lokalna analitična območja (LAO)



FOND NEPREMIČNIN IN OBSEG PRODAJ

Preglednica 122: Število evidentiranih delov stavb (fond) in število evidentiranih prodaj za stanovanja in hiše, TAO Bela Krajina, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Stanovanja - fond	Stanovanja – št. prodaj	Hiše - fond	Hiše – št. prodaj
TAO BELA KRAJINA	1.808	52	9.034	79
LAO ČRNOMELJ	1.039	35	1.331	15
LAO METLIKA	516	10	912	10
LAO BELA KRAJINA BREZ METLIKE IN ČRNOMLJA	253	7	6.791	54

Preglednica 123: Število in prodana površina zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Bela Krajina, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Število	Površina [ha]
TAO BELA KRAJINA	95	6,56
LAO BELA KRAJINA BREZ METLIKE IN ČRNOMLJA	68	3,75
LAO ČRNOMELJ	17	1,82
LAO METLIKA	10	0,99

TRŽNE CENE

Preglednica 124: Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, TAO Bela Krajina, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25.percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Uporabna površina (mediana)
TAO BELA KRAJINA	38	800	910	1.090	1976	49
LAO ČRNOMELJ	24	780	960	1.150	1970	51

Opombe:

- Podatki za lokalni analitični območji »Metlika« in »Bela Krajina brez Metlike in Črnomlja« niso prikazani, ker je velikost vzorca za izračun statističnih kazalnikov premajhna.

Preglednica 125: Cene in lastnosti prodanih hiš na sekundarnem trgu, TAO Bela Krajina, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena € (25.percentil)	Cena € (mediana)	Cena € (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše (mediana)	Površina zemljišča (mediana)
TAO BELA KRAJINA	43	29.000	40.000	59.000	1968	130	1.010
LAO BELA KRAJINA BREZ METLIKE IN ČRNOMLJA	30	26.000	40.000	52.000	1979	95	1.270

Opombe:

- Podatki za lokalni analitični območji »Metlika« in »Črnomelj« niso prikazani, ker je velikost vzorca za izračun statističnih kazalnikov premajhna.

Preglednica 126: Cene in lastnosti prodanih zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Bela Krajina, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25.percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Površina zemljišča (mediana)
TAO BELA KRAJINA	20	11	15	24	910
LAO BELA KRAJINA BREZ METLIKE IN ČRNOMLJA	12	9	11	16	880

Opombe:

- Podatki za lokalni analitični območji »Metlika« in »Črnomelj« niso prikazani, ker je velikost vzorca za izračun statističnih kazalnikov premajhna.

GIBANJE CEN

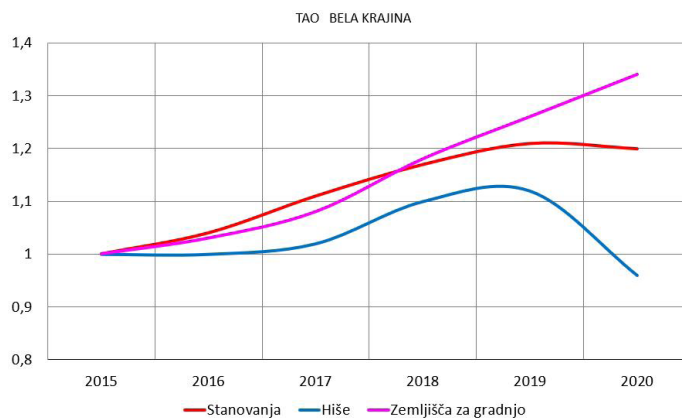
Preglednica 127: Gibanje cen stanovanj, hiš in zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Bela Krajina, po letih v primerjavi s predhodnim letom, od 2016 do 2020

VRSTA NEPREMIČNINE	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019	2019-2020
Stanovanja	4%	7%	6%	3%	-1%
Hiše	0%	3%	7%	2%	-14%
Zemljišča za gradnjo	3%	5%	9%	7%	6%

Preglednica 128: Gibanje cen stanovanj in hiš ter zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Bela Krajina, kumulativno po letih od 2015 do 2020

VRSTA NEPREMIČNINE	2015-2016	2015-2017	2015-2018	2015-2019	2015-2020
Stanovanja	4%	11%	17%	21%	20%
Hiše	0%	2%	10%	12%	-4%
Zemljišča za gradnjo	3%	8%	18%	26%	34%

Slika 48: Gibanje cen stanovanj, hiš in zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Bela Krajina, od leta 2015 do 2020 (osnova so cene v letu 2015)



NOVO MESTO IN OKOLICA

Slika 49: Tržno analitično območje (TAO) »Novo mesto in okolica« in lokalna analitična območja (LAO)



FOND NEPREMIČNIN IN OBSEG PRODAJ

Preglednica 129: Število evidentiranih delov stavb (fond) in število evidentiranih prodaj za stanovanja in hiše, TAO »Novo mesto in okolica«, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Stanovanja - fond	Stanovanja – št. prodaj	Hiše - fond	Hiše – št. prodaj
TAO NOVO MESTO IN OKOLICA	7.293	205	23.010	229
LAO NOVO MESTO	5.164	133	4.399	45
LAO OSREDNJA DOLENJSKA	1.326	41	12.721	118
LAO TREBNJE	748	30	1.262	22
LAO DOBRNIČ, GORJANCI	55	1	4.628	44

Preglednica 130: Število in prodana površina zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO »Novo mesto in okolica«, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Število	Površina [ha]
TAO NOVO MESTO IN OKOLICA	233	15,71
LAO OSREDNJA DOLENJSKA	126	8,89
LAO DOBRNIČ, GORJANCI	46	3,72
LAO NOVO MESTO	34	1,70
LAO TREBNJE	27	1,40

TRŽNE CENE

Preglednica 131: Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, TAO »Novo mesto in okolica«, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25.percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Uporabna površina (mediana)
TAO NOVO MESTO IN OKOLICA	158	1.440	1.680	1.900	1978	53
LAO NOVO MESTO	109	1.560	1.720	1.990	1976	53
LAO OSREDNJA DOLENJSKA	33	1.000	1.260	1.460	1978	51
LAO TREBNJE	16	1.680	1.870	2.040	2007	61

Opombe:

- Podatki za lokalno analitično območje »Dobrnica, Gorjanci« niso prikazani, ker je velikost vzorca za izračun statističnih kazalnikov premajhna.

Preglednica 132: Cene in lastnosti prodanih hiš na sekundarnem trgu, TAO »Novo mesto in okolica«, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena € (25.percentil)	Cena € (mediana)	Cena € (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše (mediana)	Površina zemljišča (mediana)
TAO NOVO MESTO IN OKOLICA	161	41.000	66.000	130.000	1975	126	990
LAO OSREDNJA DOLENJSKA	84	41.000	63.000	116.000	1975	136	1.110
LAO DOBRNIČ, GORJANCI	37	32.000	43.000	65.000	1984	91	1.500
LAO NOVO MESTO	33	83.000	140.000	169.000	1969	170	590

Opombe:

- Podatki za lokalno analitično območje »Trebnje« niso prikazani, ker je velikost vzorca za izračun statističnih kazalnikov premajhna.

Preglednica 133: Cene in lastnosti prodanih zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO »Novo mesto in okolica«, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25.percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Površina zemljišča (mediana)
TAO NOVO MESTO IN OKOLICA	111	20	30	51	850
LAO OSREDNJA DOLENJSKA	66	19	28	35	920
LAO NOVO MESTO	16	45	65	94	800
LAO DOBRNIČ, GORJANCI	15	16	21	27	860
LAO TREBNJE	14	52	61	80	740

GIBANJE CEN

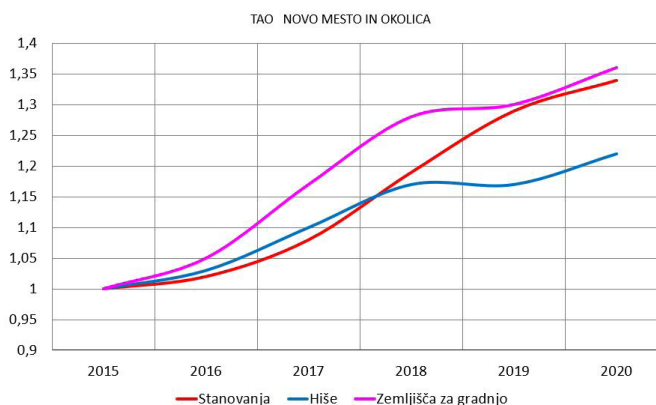
Preglednica 134: Gibanje cen stanovanj, hiš in zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO »Novo mesto in okolica«, po letih v primerjavi s predhodnim letom, od 2016 do 2020

VRSTA NEPREMIČNINE	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019	2019-2020
Stanovanja	2%	6%	10%	9%	4%
Hiše	3%	8%	6%	1%	4%
Zemljišča za gradnjo	5%	12%	9%	2%	4%

Preglednica 135: Gibanje cen stanovanj in hiš ter zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO »Novo mesto in okolica«, kumulativno po letih od 2015 do 2020

VRSTA NEPREMIČNINE	2015-2016	2015-2017	2015-2018	2015-2019	2015-2020
Stanovanja	2%	8%	19%	29%	34%
Hiše	3%	10%	17%	17%	22%
Zemljišča za gradnjo	5%	17%	28%	30%	36%

Slika 50: Gibanje cen stanovanj, hiš in zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Novo mesto in okolica, od leta 2015 do 2020 (osnova so cene v letu 2015)



KRŠKO-BREŽIŠKO POLJE

Slika 51: Tržno analitično območje (TAO) Krško-Brežiško polje in lokalna analitična območja (LAO)



FOND NEPREMIČNIN IN OBSEG PRODAJ

Preglednica 136: Število evidentiranih delov stavb (fond) in število evidentiranih prodaj za stanovanja in hiše, TAO Krško-Brežiško polje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Stanovanja - fond	Stanovanja - št. prodaj	Hiše - fond	Hiše - št. prodaj
TAO KRŠKO-BREŽIŠKO POLJE	3.554	64	10.533	122
LAO KRŠKO	1.738	24	1.618	16
LAO BREŽICE	1.646	34	1.929	20
LAO KRŠKO-BREŽIŠKO POLJE BREZ KRŠKEGA IN BREŽIC	170	6	6.986	86

Preglednica 137: Število in prodana površina zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Krško-Brežiško polje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Število	Površina [ha]
TAO KRŠKO-BREŽIŠKO POLJE	69	4,62
LAO KRŠKO-BREŽIŠKO POLJE BREZ KRŠKEGA IN BREŽIC	32	2,02
LAO BREŽICE	26	1,86
LAO KRŠKO	11	0,74

TRŽNE CENE

Preglednica 138: Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, TAO Krško-Brežiško polje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25.percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Uporabna površina (mediana)
TAO KRŠKO-BREŽIŠKO POLJE	49	1.010	1.150	1.270	1979	56
LAO BREŽICE	26	1.100	1.210	1.280	1976	57
LAO KRŠKO	20	1.030	1.120	1.270	1980	49

Opombe:

- Podatki za lokalno analitično območje »Krško-Brežiško polje brez Krškega in Brežic« niso prikazani, ker je velikost vzorca za izračun statističnih kazalnikov premajhna.

Preglednica 139: Cene in lastnosti prodanih hiš na sekundarnem trgu, TAO Krško-Brežiško polje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena € (25.percentil)	Cena € (mediana)	Cena € (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše (mediana)	Površina zemljišča (mediana)
TAO KRŠKO-BREŽIŠKO POLJE	74	34.000	55.000	89.000	1963	125	930
LAO KRŠKO-BREŽIŠKO POLJE BREZ KRŠKEGA IN BREŽIC	55	32.000	53.000	77.000	1965	110	980
LAO BREŽICE	13	52.000	65.000	83.000	1943	132	770

Opombe:

- Podatki za lokalno analitično območje »Krško« niso prikazani, ker je velikost vzorca za izračun statističnih kazalnikov premajhna.

Preglednica 140: Cene in lastnosti prodanih zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Krško-Brežiško polje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25.percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Površina zemljišča (mediana)
TAO KRŠKO-BREŽIŠKO POLJE	40	20	27	41	800
LAO BREŽICE	17	25	36	42	770
LAO KRŠKO-BREŽIŠKO POLJE BREZ KRŠKEGA IN BREŽIC	16	18	20	22	810

Opombe:

- Podatki za lokalno analitično območje »Krško« niso prikazani, ker je velikost vzorca za izračun statističnih kazalnikov premajhna.

GIBANJE CEN

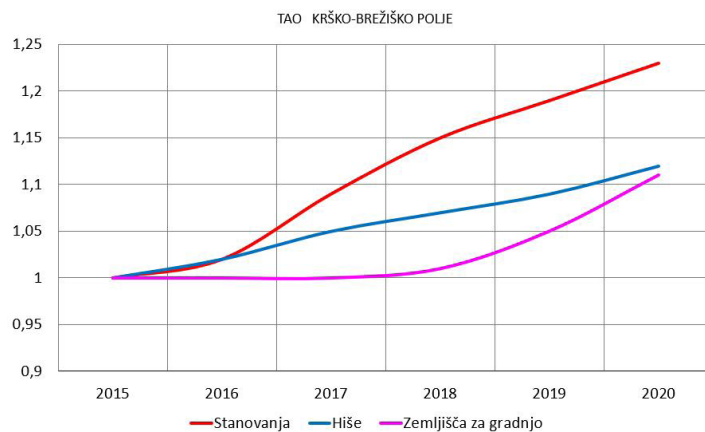
Preglednica 141: Gibanje cen stanovanj, hiš in zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Krško-Brežiško polje, po letih v primerjavi s predhodnim letom, od 2016 do 2020

VRSTA NEPREMIČNINE	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019	2019-2020
Stanovanja	2%	7%	6%	4%	4%
Hiše	2%	3%	2%	2%	3%
Zemljišča za gradnjo	0%	0%	1%	4%	6%

Preglednica 142: Gibanje cen stanovanj in hiš ter zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Krško-Brežiško polje, kumulativno po letih od 2015 do 2020

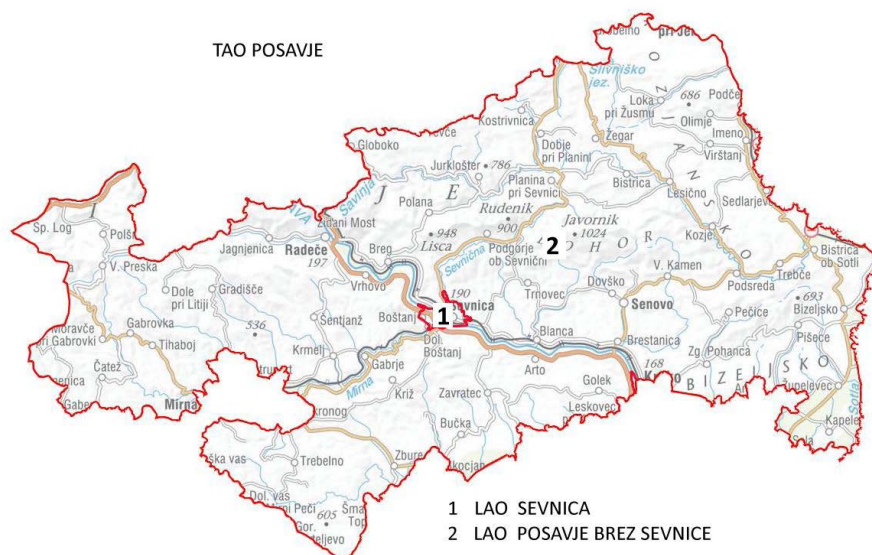
VRSTA NEPREMIČNINE	2015-2016	2015-2017	2015-2018	2015-2019	2015-2020
Stanovanja	2%	9%	15%	19%	23%
Hiše	2%	5%	7%	9%	12%
Zemljišča za gradnjo	0%	0%	1%	5%	11%

Slika 52: Gibanje cen stanovanj, hiš in zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Krško-Brežiško polje, od leta 2015 do 2020 (osnova so cene v letu 2015)



POSAVJE

Slika 53: Tržno analitično območje (TAO) Posavje in lokalna analitična območja (LAO)



FOND NEPREMIČNIN IN OBSEG PRODAJ

Preglednica 143: Število evidentiranih delov stavb (fond) in število evidentiranih prodaj za stanovanja in hiše, TAO Posavje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Stanovanja - fond	Stanovanja - št. prodaj	Hiše - fond	Hiše - št. prodaj
TAO POSAVJE	2.958	71	27.661	312
LAO POSAVJE BREZ SEVNICE	1.929	48	26.436	296
LAO SEVNICA	1.029	23	1.225	16

Preglednica 144: Število in prodana površina zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Posavje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Število	Površina [ha]
TAO POSAVJE	113	11,55
LAO POSAVJE BREZ SEVNICE	107	10,80
LAO SEVNICA	6	0,75

TRŽNE CENE

Preglednica 145: Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, TAO Posavje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25.percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Uporabna površina (mediana)
TAO POSAVJE	40	780	1.010	1.160	1976	52
LAO POSAVJE BREZ SEVNICE	24	750	850	1.090	1976	53
LAO SEVNICA	16	1.000	1.090	1.210	1971	50

Preglednica 146: Cene in lastnosti prodanih hiš na sekundarnem trgu, TAO Posavje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena € (25.percentil)	Cena € (mediana)	Cena € (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše (mediana)	Površina zemljišča (mediana)
TAO POSAVJE	126	36.000	50.000	72.000	1980	121	1.380
LAO POSAVJE BREZ SEVNICE	121	35.000	50.000	68.000	1980	116	1.400

Opombe:

- Podatki za lokalno analitično območje »Sevnica« niso prikazani, ker je velikost vzorca za izračun statističnih kazalnikov premajhna.

Preglednica 147: Cene in lastnosti prodanih zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Posavje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25.percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Površina zemljišča (mediana)
TAO POSAVJE	31	10	14	23	1.320
LAO POSAVJE BREZ SEVNICE	26	10	12	20	1.240

Opombe:

- Podatki za lokalno analitično območje »Sevnica« niso prikazani, ker je velikost vzorca za izračun statističnih kazalnikov premajhna.

GIBANJE CEN

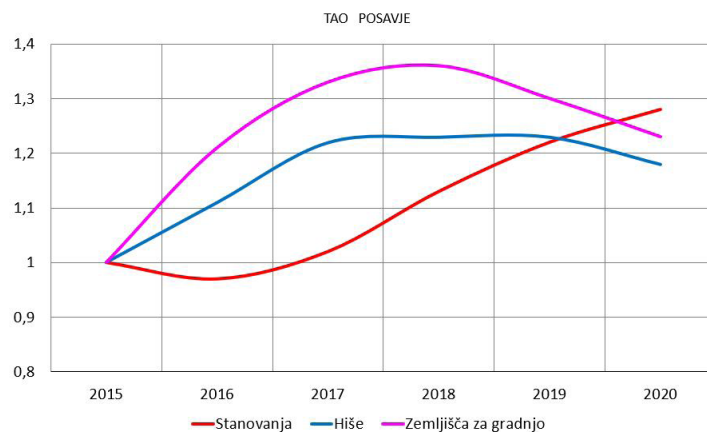
Preglednica 148: Gibanje cen stanovanj, hiš in zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Posavje, po letih v primerjavi s predhodnim letom, od 2016 do 2020

VRSTA NEPREMIČNINE	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019	2019-2020
Stanovanja	-3%	5%	11%	7%	5%
Hiše	11%	9%	1%	0%	-4%
Zemljišča za gradnjo	21%	11%	2%	-5%	-5%

Preglednica 149: Gibanje cen stanovanj in hiš ter zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Posavje, kumulativno po letih od 2015 do 2020

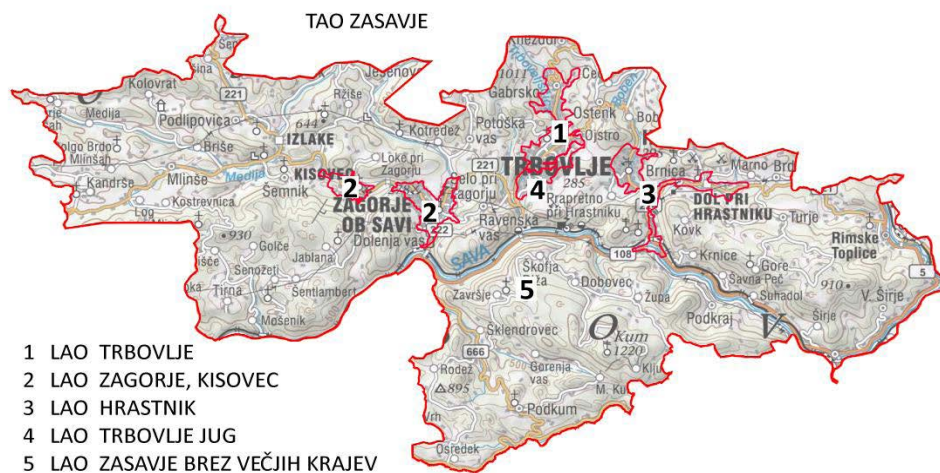
VRSTA NEPREMIČNINE	2015-2016	2015-2017	2015-2018	2015-2019	2015-2020
Stanovanja	-3%	2%	13%	22%	28%
Hiše	11%	22%	23%	23%	18%
Zemljišča za gradnjo	21%	33%	36%	30%	23%

Slika 54: Gibanje cen stanovanj, hiš in zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Posavje, od leta 2015 do 2020 (osnova so cene v letu 2015)



ZASAVJE

Slika 55: Tržno analitično območje (TAO) Zasavje in lokalna analitična območja (LAO)



FOND NEPREMIČNIN IN OBSEG PRODAJ

Preglednica 150: Število evidentiranih delov stavb (fond) in število evidentiranih prodaj za stanovanja in hiše, TAO Zasavje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Stanovanja - fond	Stanovanja – št. prodaj	Hiše - fond	Hiše – št. prodaj
TAO ZASAVJE	10.329	190	8.220	93
LAO TRBOVLJE	4.249	87	1.178	21
LAO ZAGORJE, KISOVEC	2.379	51	1.207	14
LAO HRASTNIK	2.248	33	836	10
LAO TRBOVLJE JUG	987	13	206	0
LAO ZASAVJE BREZ VEČJIH KRAJEV	466	6	4.793	48

Preglednica 151: Število in prodana površina zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Zasavje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Število	Površina [ha]
TAO ZASAVJE	102	10,56
LAO TRBOVLJE JUG	31	4,17
LAO ZASAVJE BREZ VEČJIH KRAJEV	27	2,99
LAO TRBOVLJE	16	1,01
LAO HRASTNIK	15	1,69
LAO ZAGORJE, KISOVEC	13	0,70

TRŽNE CENE

Preglednica 152: Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, TAO Zasavje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25.percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Uporabna površina (mediana)
TAO ZASAVJE	133	760	910	1.090	1965	46
LAO TRBOVLJE	60	810	970	1.080	1963	51
LAO ZAGORJE, KISOVEC	33	910	1.100	1.210	1978	43
LAO HRASTNIK	28	670	770	890	1968	40

Opombe:

- Podatki za lokalni analitični območji »Trbovlje Jug« in »Zasavje brez večjih krajev« niso prikazani, ker je velikost vzorca za izračun statističnih kazalnikov premajhna.

Preglednica 153: Cene in lastnosti prodanih hiš na sekundarnem trgu, TAO Zasavje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena € (25.percentil)	Cena € (mediana)	Cena € (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše (mediana)	Površina zemljišča (mediana)
TAO ZASAVJE	44	55.000	71.000	110.000	1964	155	760
LAO ZASAVJE BREZ VEČJIH KRAJEV	24	44.000	59.000	85.000	1976	128	990
LAO TRBOVLJE	11	86.000	110.000	127.000	1958	189	450

Opombe:

- Podatki za lokalni za preostala lokalna analitična območja niso prikazani, ker je velikost vzorca za izračun statističnih kazalnikov premajhna.

Preglednica 154: Cene in lastnosti prodanih zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Zasavje, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25.percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Površina zemljišča (mediana)
TAO ZASAVJE	20	17	22	29	640

Opombe:

- Podatki za lokalna analitična območja niso prikazani, ker je velikost vzorca za izračun statističnih kazalnikov premajhna.

GIBANJE CEN

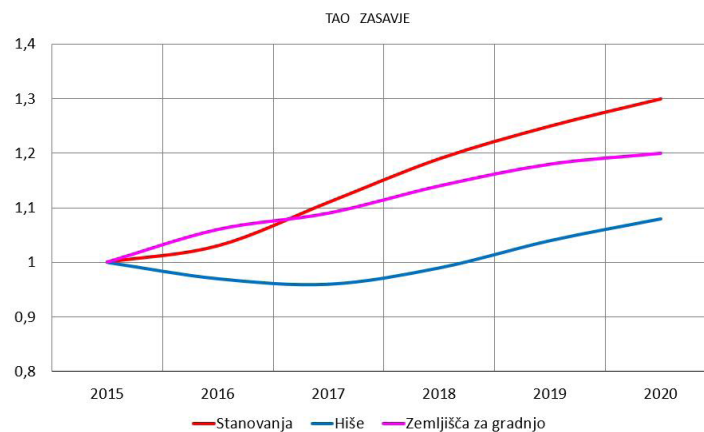
Preglednica 155: Gibanje cen stanovanj, hiš in zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Zasavje, po letih v primerjavi s predhodnim letom, od 2016 do 2020

VRSTA NEPREMIČNINE	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019	2019-2020
Stanovanja	3%	7%	7%	4%	4%
Hiše	-3%	-1%	4%	5%	4%
Zemljišča za gradnjo	6%	3%	4%	4%	2%

Preglednica 156: Gibanje cen stanovanj in hiš ter zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Zasavje, kumulativno po letih od 2015 do 2020

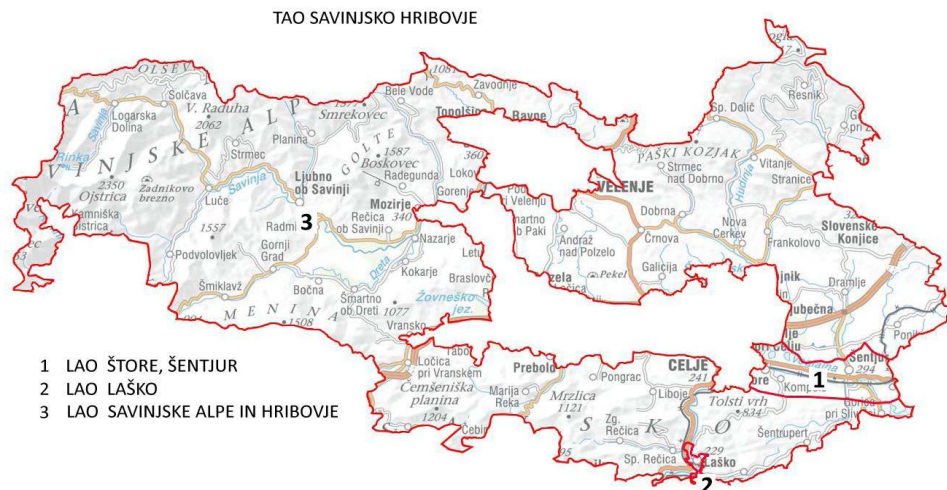
VRSTA NEPREMIČNINE	2015-2016	2015-2017	2015-2018	2015-2019	2015-2020
Stanovanja	3%	11%	19%	25%	30%
Hiše	-3%	-4%	-1%	4%	8%
Zemljišča za gradnjo	6%	9%	14%	18%	20%

Slika 56: Gibanje cen stanovanj, hiš in zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Zasavje, od leta 2015 do 2020 (osnova so cene v letu 2015)



SAVINJSKO HRIBOVJE

Slika 57: Tržno analitično območje (TAO) Savinjsko hribovje in lokalna analitična območja (LAO)



FOND NEPREMIČNIN IN OBSEG PRODAJ

Preglednica 157: Število evidentiranih delov stavb (fond) in število evidentiranih prodaj za stanovanja in hiše, TAO Savinjsko hribovje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Stanovanja – fond	Stanovanja – št. prodaj	Hiše – fond	Hiše – št. prodaj
TAO SAVINJSKO HRIBOVJE	4.256	110	26.732	294
LAO SAVINJSKE ALPE IN HRIBOVJE	1.813	49	22.985	251
LAO ŠTORE, ŠENTJUR	1.517	45	3.148	38
LAO LAŠKO	926	16	599	5

Preglednica 158: Število in prodana površina zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Savinjsko hribovje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Število	Površina [ha]
TAO SAVINJSKO HRIBOVJE	167	17,47
LAO SAVINJSKE ALPE IN HRIBOVJE	135	15,21
LAO ŠTORE, ŠENTJUR	32	2,26
LAO LAŠKO	0	0,00

TRŽNE CENE

Preglednica 159: Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, TAO Savinjsko hribovje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25.percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Uporabna površina (mediana)
TAO SAVINJSKO HRIBOVJE	65	880	1.180	1.310	1976	49
LAO SAVINJSKE ALPE IN HRIBOVJE	28	980	1.180	1.360	1981	53
LAO ŠTORE, ŠENTJUR	27	830	1.190	1.270	1971	46
LAO LAŠKO	10	840	1.100	1.330	1963	46

Preglednica 160: Cene in lastnosti prodanih hiš na sekundarnem trgu, TAO Savinjsko hribovje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena € (25.percentil)	Cena € (mediana)	Cena € (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše (mediana)	Površina zemljišča (mediana)
TAO SAVINJSKO HRIBOVJE	133	40.000	58.000	95.000	1976	128	960
LAO SAVINJSKE ALPE IN HRIBOVJE	107	36.000	55.000	85.000	1980	123	980
LAO ŠTORE, ŠENTJUR	20	59.000	84.000	130.000	1972	184	880

Opombe:

- Podatki za lokalno analitično območje »Laško« niso prikazani, ker je velikost vzorca za izračun statističnih kazalnikov premajhna.

Preglednica 161: Cene in lastnosti prodanih zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Savinjsko hribovje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25.percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Površina zemljišča (mediana)
TAO SAVINJSKO HRIBOVJE	55	20	27	35	910
LAO SAVINJSKE ALPE IN HRIBOVJE	44	19	25	30	910
LAO ŠTORE, ŠENTJUR	11	33	40	42	910

Opombe:

- Podatki za lokalno analitično območje »Laško« niso prikazani, ker je velikost vzorca za izračun statističnih kazalnikov premajhna.

GIBANJE CEN

Preglednica 162: Gibanje cen stanovanj, hiš in zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Savinjsko hribovje, po letih v primerjavi s predhodnim letom, od 2016 do 2020

VRSTA NEPREMIČNINE	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019	2019-2020
Stanovanja	2%	5%	4%	2%	4%
Hiše	5%	6%	3%	3%	2%
Zemljišča za gradnjo	5%	6%	12%	7%	2%

Preglednica 163: Gibanje cen stanovanj in hiš ter zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Savinjsko hribovje, kumulativno po letih od 2015 do 2020

VRSTA NEPREMIČNINE	2015-2016	2015-2017	2015-2018	2015-2019	2015-2020
Stanovanja	2%	8%	12%	13%	18%
Hiše	5%	11%	15%	18%	19%
Zemljišča za gradnjo	5%	12%	25%	34%	37%

Slika 58: Gibanje cen stanovanj, hiš in zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Savinjsko hribovje, od leta 2015 do 2020 (osnova so cene v letu 2015)



SAVINJSKA DOLINA

Slika 59: Tržno analitično območje (TAO) Savinjska dolina in lokalna analitična območja (LAO)



FOND NEPREMIČNIN IN OBSEG PRODAJ

Preglednica 164: Število evidentiranih delov stavb (fond) in število evidentiranih prodaj za stanovanja in hiše, TAO Savinjska dolina, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Stanovanja – fond	Stanovanja – št. prodaj	Hiše – fond	Hiše – št. prodaj
TAO SAVINJSKA DOLINA	4.745	162	13.485	175
LAO SAVINJSKA DOLINA BREZ VEČJIH NASELIJ	2.362	101	11.156	148
LAO ŽALEC	1.650	35	590	4
LAO POLZELA, ŠEMPETER	733	26	1.739	23

Preglednica 165: Število in prodana površina zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Savinjska dolina, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Število	Površina [ha]
TAO SAVINJSKA DOLINA	151	12,42
LAO SAVINJSKA DOLINA BREZ VEČJIH NASELIJ	104	7,86
LAO POLZELA, ŠEMPETER	37	3,73
LAO ŽALEC	10	0,83

TRŽNE CENE

Preglednica 166: Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, TAO Savinjska dolina, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25.percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Uporabna površina (mediana)
TAO SAVINJSKA DOLINA	88	1.170	1.400	1.560	1979	50
LAO SAVINJSKA DOLINA BREZ VEČJIH NASELIJ	48	1.100	1.370	1.530	1979	50
LAO ŽALEC	25	1.170	1.460	1.590	1979	52
LAO POLZELA, ŠEMPETER	15	1.310	1.510	1.690	1980	46

Preglednica 167: Cene in lastnosti prodanih hiš na sekundarnem trgu, TAO Savinjska dolina, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena € (25.percentil)	Cena € (mediana)	Cena € (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše (mediana)	Površina zemljišča (mediana)
TAO SAVINJSKA DOLINA	88	74.000	116.000	154.000	1975	155	760
LAO SAVINJSKA DOLINA BREZ VEČJIH NASELIJ	69	75.000	110.000	145.000	1975	163	860
LAO POLZELA, ŠEMPETER	17	68.000	140.000	160.000	1980	146	640

Opombe:

- Podatki za analitično območje »Žalec« niso prikazani, ker je velikost vzorca za izračun statističnih kazalnikov premajhna.

Preglednica 168: Cene in lastnosti prodanih zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Savinjska dolina, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25.percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Površina zemljišča (mediana)
TAO SAVINJSKA DOLINA	68	36	49	61	850
LAO SAVINJSKA DOLINA BREZ VEČJIH NASELIJ	41	36	49	67	850
LAO POLZELA, ŠEMPETER	20	39	46	51	910

Opombe:

- Podatki za analitično območje »Žalec« niso prikazani, ker je velikost vzorca za izračun statističnih kazalnikov premajhna.

GIBANJE CEN

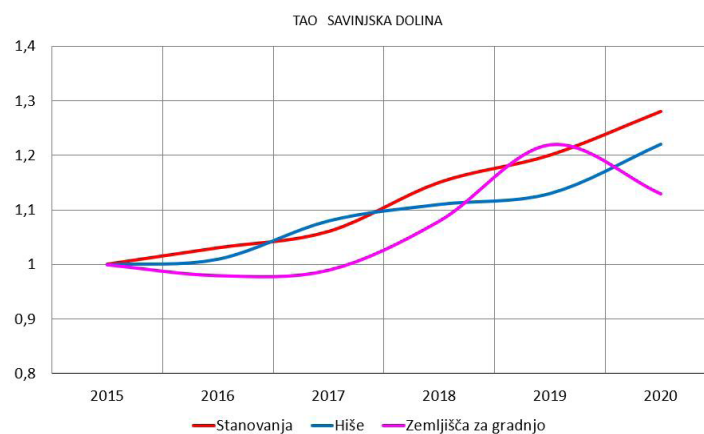
Preglednica 169: Gibanje cen stanovanj, hiš in zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Savinjska dolina, po letih v primerjavi s predhodnim letom, od 2016 do 2020

VRSTA NEPREMIČNINE	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019	2019-2020
Stanovanja	3%	3%	9%	5%	7%
Hiše	1%	7%	3%	2%	8%
Zemljišča za gradnjo	-2%	0%	10%	13%	-7%

Preglednica 170: Gibanje cen stanovanj in hiš ter zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Savinjska dolina, kumulativno po letih od 2015 do 2020

VRSTA NEPREMIČNINE	2015-2016	2015-2017	2015-2018	2015-2019	2015-2020
Stanovanja	3%	6%	15%	20%	28%
Hiše	1%	8%	11%	13%	22%
Zemljišča za gradnjo	-2%	-1%	8%	22%	13%

Slika 60: Gibanje cen stanovanj, hiš in zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Savinjska dolina, od leta 2015 do 2020 (osnova so cene v letu 2015)



ŠALEŠKA DOLINA

Slika 61: Tržno analitično območje (TAO) Šaleška dolina in lokalna analitična območja (LAO)



FOND NEPREMIČNIN IN OBSEG PRODAJ

Preglednica 171: Število evidentiranih delov stavb (fond) in število evidentiranih prodaj za stanovanja in hiše, TAO Šaleška dolina, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Stanovanja - fond	Stanovanja – št. prodaj	Hiše - fond	Hiše – št. prodaj
TAO ŠALEŠKA DOLINA	8.954	201	4.546	55
LAO VELENJE	7.854	162	1.664	25
LAO ŠOŠTANJ	879	34	437	9
LAO ŠALEŠKA DOLINA BREZ ŠOŠTANJA IN VELENJA	221	5	2.445	21

Preglednica 172: Število in prodana površina zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Šaleška dolina, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Število	Površina [ha]
TAO ŠALEŠKA DOLINA	39	2,89
LAO ŠALEŠKA DOLINA BREZ ŠOŠTANJA IN VELENJA	25	1,92
LAO VELENJE	9	0,53
LAO ŠOŠTANJ	5	0,44

TRŽNE CENE

Preglednica 173: Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, TAO Šaleška dolina, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25.percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Uporabna površina (mediana)
TAO ŠALEŠKA DOLINA	168	1.140	1.270	1.430	1974	56
LAO VELENJE	147	1.160	1.280	1.440	1975	56
LAO ŠOŠTANJ	21	950	1.060	1.250	1959	54

Opombe:

- Podatki za lokalno analitično območje »Šaleška dolina brez Šoštanja in Velenja« niso prikazani, ker je velikost vzorca za izračun statističnih kazalnikov premajhna.

Preglednica 174: Cene in lastnosti prodanih hiš na sekundarnem trgu, TAO Šaleška dolina, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena € (25.percentil)	Cena € (mediana)	Cena € (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše (mediana)	Površina zemljišča (mediana)
TAO ŠALEŠKA DOLINA	29	100.000	135.000	150.000	1977	179	900
LAO VELENJE	15	135.000	145.000	166.000	1976	198	660
LAO ŠALEŠKA DOLINA BREZ ŠOŠTANJA IN VELENJA	12	64.000	99.000	116.000	1982	176	1.010

Opombe:

- Podatki za lokalno analitično območje »Šoštanj« niso prikazani, ker je velikost vzorca za izračun statističnih kazalnikov premajhna.

Preglednica 175: Cene in lastnosti prodanih zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Šaleška dolina, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25.percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Površina zemljišča (mediana)
TAO ŠALEŠKA DOLINA	16	25	34	40	960
LAO ŠALEŠKA DOLINA BREZ ŠOŠTANJA IN VELENJA	10	23	28	34	990

Opombe:

- Podatki za lokalni analitični območji »Velenje« in »Šoštanj« niso prikazani, ker je velikost vzorca za izračun statističnih kazalnikov premajhna.

GIBANJE CEN

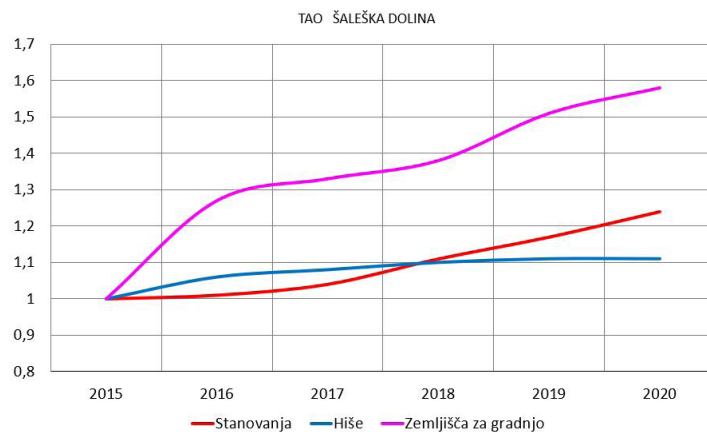
Preglednica 176: Gibanje cen stanovanj, hiš in zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Šaleška dolina, po letih v primerjavi s predhodnim letom, od 2016 do 2020

VRSTA NEPREMIČNINE	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019	2019-2020
Stanovanja	1%	3%	7%	5%	6%
Hiše	6%	3%	2%	1%	1%
Zemljišča za gradnjo	27%	5%	4%	9%	5%

Preglednica 177: Gibanje cen stanovanj in hiš ter zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Šaleška dolina, kumulativno po letih od 2015 do 2020

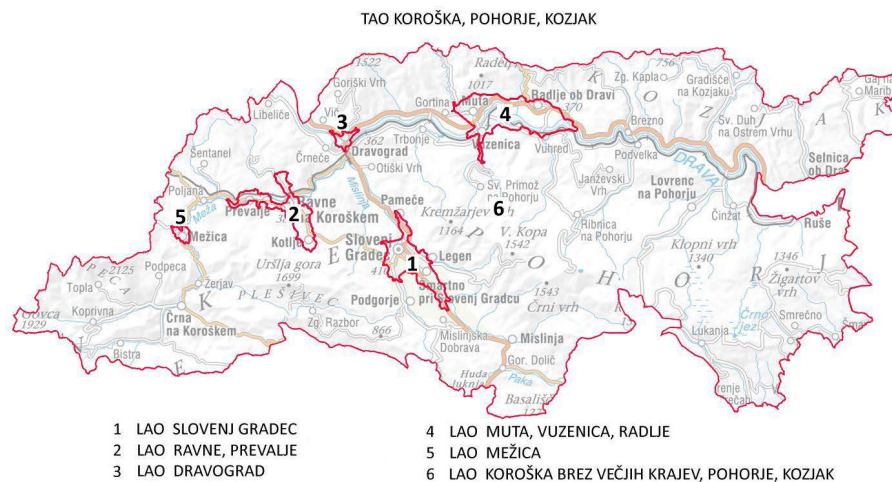
VRSTA NEPREMIČNINE	2015-2016	2015-2017	2015-2018	2015-2019	2015-2020
Stanovanja	1%	4%	11%	17%	24%
Hiše	6%	8%	10%	11%	11%
Zemljišča za gradnjo	27%	33%	38%	51%	58%

Slika 62: Gibanje cen stanovanj, hiš in zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Šaleška dolina, od leta 2015 do 2020 (osnova so cene v letu 2015)



KOROŠKA, POHORJE, KOZJAK

Slika 63: Tržno analitično območje (TAO) »Koroška, Pohorje, Kozjak« in lokalna analitična območja (LAO)



FOND NEPREMIČNIN IN OBSEG PRODAJ

Preglednica 178: Število evidentiranih delov stavb (fond) in število evidentiranih prodaj za stanovanja in hiše, TAO »Koroška, Pohorje, Kozjak«, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Stanovanja - fond	Stanovanja – št. prodaj	Hiše - fond	Hiše – št. prodaj
TAO KOROŠKA, POHORJE, KOZJAK	11.042	266	19.946	171
LAO RAVNE, PREVALJE	3.911	98	2.092	22
LAO KOROŠKA BREZ VEČJIH KRAJEV, POHORJE, KOZJAK	2.212	48	12.474	86
LAO SLOVENJ GRADEC	2.003	69	2.314	24
LAO MUTA, VUZENICA, RADLJE	1.301	27	2.056	24
LAO MEŽICA	818	9	494	5
LAO DRAVOGRAD	797	15	516	10

Preglednica 179: Število in prodana površina zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO »Koroška, Pohorje, Kozjak«, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Število	Površina [ha]
TAO KOROŠKA, POHORJE, KOZJAK	117	18,47
LAO KOROŠKA BREZ VEČJIH KRAJEV, POHORJE, KOZJAK	57	8,74
LAO SLOVENJ GRADEC	33	3,02
LAO MUTA, VUZENICA, RADLJE	14	1,79
LAO RAVNE, PREVALJE	10	4,53
LAO DRAVOGRAD	2	0,12
LAO MEŽICA	1	0,27

TRŽNE CENE

Preglednica 180: Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, TAO »Koroška, Pohorje, Kozjak«, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25.percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Uporabna površina (mediana)
TAO KOROŠKA, POHORJE, KOZJAK	152	950	1.110	1.260	1974	52
LAO RAVNE, PREVALJE	75	950	1.090	1.240	1974	49
LAO SLOVENJ GRADEC	38	1.150	1.260	1.390	1978	51
LAO KOROŠKA BREZ VEČJIH KRAJEV, POHORJE, KOZJAK	19	620	830	980	1960	55

Opombe:

- Podatki za preostala lokalna analitična območja niso prikazani, ker je velikost vzorca za izračun statističnih kazalnikov premajhna.

Preglednica 181: Cene in lastnosti prodanih hiš na sekundarnem trgu, TAO »Koroška, Pohorje, Kozjak«, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena € (25.percentil)	Cena € (mediana)	Cena € (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše (mediana)	Površina zemljišča (mediana)
TAO KOROŠKA, POHORJE, KOZJAK	79	64.000	85.000	116.000	1974	191	780
LAO KOROŠKA BREZ VEČJIH KRAJEV, POHORJE, KOZJAK	34	54.000	70.000	85.000	1984	165	930
LAO MUTA, VUZENICA, RADLJE	18	64.000	79.000	110.000	1974	188	760
LAO RAVNE, PREVALJE	11	90.000	115.000	140.000	1970	210	500

Opombe:

- Podatki za preostala lokalna analitična območja niso prikazani, ker je velikost vzorca za izračun statističnih kazalnikov premajhna.

Preglednica 182: Cene in lastnosti prodanih zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO »Koroška, Pohorje, Kozjak«, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25.percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Površina zemljišča (mediana)
TAO KOROŠKA, POHORJE, KOZJAK	68	18	25	39	840
LAO KOROŠKA BREZ VEČJIH KRAJEV, POHORJE, KOZJAK	28	14	18	22	820
LAO SLOVENJ GRADEC	25	33	40	43	760

Opombe:

- Podatki za preostala lokalna analitična območja niso prikazani, ker je velikost vzorca za izračun statističnih kazalnikov premajhna.

GIBANJE CEN

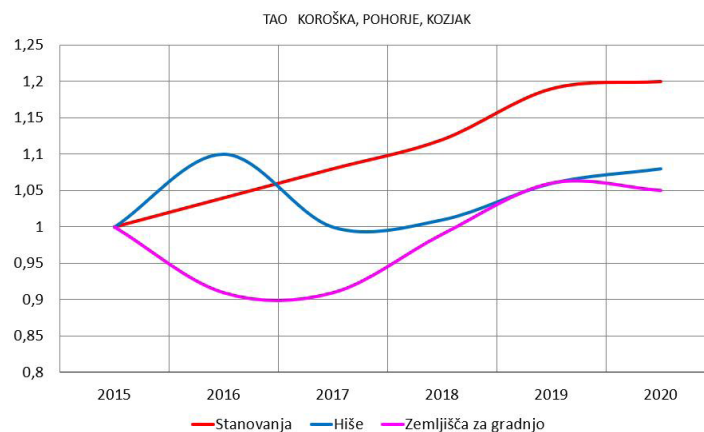
Preglednica 183: Gibanje cen stanovanj, hiš in zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO »Koroška, Pohorje, Kozjak«, po letih v primerjavi s predhodnim letom, od 2016 do 2020

VRSTA NEPREMIČNINE	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019	2019-2020
Stanovanja	4%	4%	4%	6%	1%
Hiše	10%	-9%	2%	5%	2%
Zemljišča za gradnjo	-9%	-1%	9%	7%	-1%

Preglednica 184: Gibanje cen stanovanj in hiš ter zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO »Koroška, Pohorje, Kozjak«, kumulativno po letih od 2015 do 2020

VRSTA NEPREMIČNINE	2015-2016	2015-2017	2015-2018	2015-2019	2015-2020
Stanovanja	4%	8%	12%	19%	20%
Hiše	10%	0%	1%	6%	8%
Zemljišča za gradnjo	-9%	-9%	-1%	6%	5%

Slika 64: Gibanje cen stanovanj, hiš in zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO »Koroška, Pohorje, Kozjak«, od leta 2015 do 2020 (osnova so cene v letu 2015)



JUŽNA OKOLICA MARIBORA

Slika 65: Tržno analitično območje (TAO) Južna okolica Maribora in lokalna analitična območja (LAO)



FOND NEPREMIČNIN IN OBSEG PRODAJ

Preglednica 185: Število evidentiranih delov stavb (fond) in število evidentiranih prodaj za stanovanja in hiše, TAO Južna okolica Maribora, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Stanovanja - fond	Stanovanja - št. prodaj	Hiše - fond	Hiše - št. prodaj
TAO JUŽNA OKOLICA MARIBORA	8.061	238	30.554	399
LAO SLOVENSKE KONJICE, ZREČE	2.055	61	2.567	35
LAO RUŠE, SELNICA, BISTRICA, BRESTERNICA, KAMNICA	1.962	56	3.713	54
LAO SLOVENSKA BISTRICA	1.792	57	1.818	34
LAO HOČE, DUPEK, MIKLAVŽ, RAČE, POLSKAVA	1.396	45	10.607	156
LAO JUŽNA OKOLICA MARIBORA BREZ VEČJIH KRAJEV	856	19	11.849	120

Preglednica 186: Število in prodana površina zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Južna okolica Maribora, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Število	Površina [ha]
TAO JUŽNA OKOLICA MARIBORA	311	29,46
LAO HOČE, DUPEK, MIKLAVŽ, RAČE, POLSKAVA	141	10,69
LAO JUŽNA OKOLICA MARIBORA BREZ VEČJIH KRAJEV	93	10,00
LAO RUŠE, SELNICA, BISTRICA, BRESTERNICA, KAMNICA	32	4,49
LAO SLOVENSKE KONJICE, ZREČE	28	3,40
LAO SLOVENSKA BISTRICA	17	0,88

TRŽNE CENE

Preglednica 187: Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, TAO Južna okolica Maribora, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25.percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Uporabna površina (mediana)
TAO JUŽNA OKOLICA MARIBORA	156	1.010	1.160	1.370	1983	53
LAO SLOVENSKE KONJICE, ZREČE	43	1.100	1.260	1.390	1982	48
LAO RUŠE, SELNICA, BISTRICA, BRESTERNICA, KAMNICA	40	880	1.040	1.200	1978	52
LAO SLOVENSKA BISTRICA	40	1.020	1.160	1.470	1979	57
LAO HOČE, DUPEK, MIKLAVŽ, RAČE, POLSKAVA	23	1.070	1.270	1.480	2000	53
LAO JUŽNA OKOLICA MARIBORA BREZ VEČJIH KRAJEV	10	1.000	1.040	1.210	1987	54

Preglednica 188: Cene in lastnosti prodanih hiš na sekundarnem trgu, TAO Južna okolica Maribora, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena € (25.percentil)	Cena € (mediana)	Cena € (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše (mediana)	Površina zemljišča (mediana)
TAO JUŽNA OKOLICA MARIBORA	192	72000	105000	145000	1980	155	770
LAO HOČE, DUPEK, MIKLAVŽ, RAČE, POLSKAVA	70	83000	130000	165000	1981	168	750
LAO JUŽNA OKOLICA MARIBORA BREZ VEČJIH KRAJEV	50	51000	83000	106000	1982	148	970
LAO RUŠE, SELNICA, BISTRICA, BRESTERNICA, KAMNICA	31	73000	105000	136000	1978	156	780
LAO SLOVENSKA BISTRICA	22	95000	130000	150000	1995	149	620
LAO SLOVENSKE KONJICE, ZREČE	19	60000	90000	125000	1975	162	730

Preglednica 189: Cene in lastnosti prodanih zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Južna okolica Maribora, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25.percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Površina zemljišča (mediana)
TAO JUŽNA OKOLICA MARIBORA	175	26	36	50	790
LAO HOČE, DUPEK, MIKLAVŽ, RAČE, POLSKAVA	84	34	45	55	720
LAO JUŽNA OKOLICA MARIBORA BREZ VEČJIH KRAJEV	58	22	29	37	870
LAO RUŠE, SELNICA, BISTRICA, BRESTERNICA, KAMNICA	15	21	29	41	960
LAO SLOVENSKE KONJICE, ZREČE	12	29	33	61	970

Opombe:

- Podatki za analitično območje »Slovenska Bistrica« niso prikazani, ker je velikost vzorca za izračun statističnih kazalnikov premajhna.

GIBANJE CEN

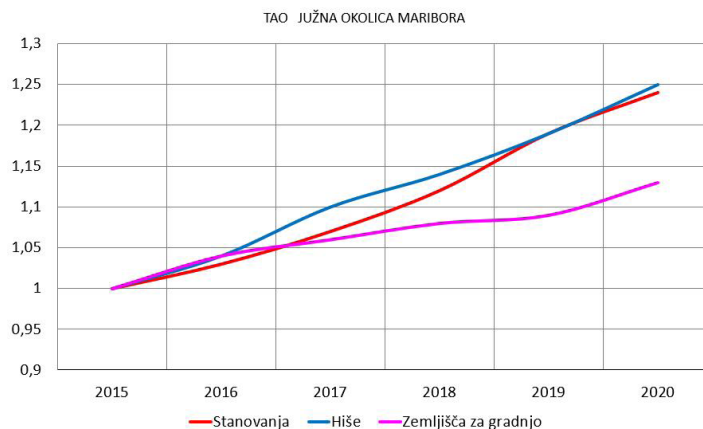
Preglednica 190: Gibanje cen stanovanj, hiš in zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Južna okolica Maribora, po letih v primerjavi s predhodnim letom, od 2016 do 2020

VRSTA NEPREMIČNINE	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019	2019-2020
Stanovanja	3%	4%	4%	7%	4%
Hiše	4%	6%	4%	5%	5%
Zemljišča za gradnjo	4%	2%	1%	2%	3%

Preglednica 191: Gibanje cen stanovanj in hiš ter zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Južna okolica Maribora, kumulativno po letih od 2015 do 2020

VRSTA NEPREMIČNINE	2015-2016	2015-2017	2015-2018	2015-2019	2015-2020
Stanovanja	3%	7%	12%	19%	24%
Hiše	4%	10%	14%	19%	25%
Zemljišča za gradnjo	4%	6%	8%	9%	13%

Slika 66: Gibanje cen stanovanj, hiš in zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Južna okolica Maribora, od leta 2015 do 2020 (osnova so cene v letu 2015)



HALOZE, BOČ

Slika 67: Tržno analitično območje (TAO) »Haloze, Boč« in lokalna analitična območja (LAO)



FOND NEPREMIČNIN IN OBSEG PRODAJ

Preglednica 192: Število evidentiranih delov stavb (fond) in število evidentiranih prodaj za stanovanja in hiše, TAO »Haloze, Boč«, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Stanovanja - fond	Stanovanja – št. prodaj	Hiše - fond	Hiše – št. prodaj
TAO HALOZE, BOČ	2.818	72	17.928	232
LAO ROGAŠKA SLATINA	1.062	27	1.407	19
LAO HALOZE, BOČ BREZ VEČJIH KRAJEV	1.058	31	15.438	189
LAO ŠMARJE PRI JELŠAH	369	10	369	11
LAO POLJČANE	329	4	714	13

Preglednica 193: Število in prodana površina zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO »Haloze, Boč«, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Število	Površina [ha]
TAO HALOZE, BOČ	96	9,96
LAO HALOZE, BOČ BREZ VEČJIH KRAJEV	65	7,57
LAO POLJČANE	11	0,47
LAO ROGAŠKA SLATINA	10	1,38
LAO ŠMARJE PRI JELŠAH	10	0,54

TRŽNE CENE

Preglednica 194: Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, TAO »Haloze, Boč«, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25.percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Uporabna površina (mediana)
TAO HALOZE, BOČ	37	840	1.000	1.320	1978	53
LAO ROGAŠKA SLATINA	21	780	1.040	1.360	1976	53

Opombe:

- Podatki za preostala lokalna analitična območja niso prikazani, ker je velikost vzorca za izračun statističnih kazalnikov premajhna.

Preglednica 195: Cene in lastnosti prodanih hiš na sekundarnem trgu, TAO »Haloze, Boč«, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena € (25.percentil)	Cena € (mediana)	Cena € (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše (mediana)	Površina zemljišča (mediana)
TAO HALOZE, BOČ	70	36.000	56.000	81.000	1973	135	1.200
LAO HALOZE, BOČ BREZ VEČJIH KRAJEV	46	35.000	44.000	67.000	1977	122	1.670

Opombe:

- Podatki za preostala lokalna analitična območja niso prikazani, ker je velikost vzorca za izračun statističnih kazalnikov premajhna.

Preglednica 196: Cene in lastnosti prodanih zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO »Haloze, Boč«, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25.percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Površina zemljišča (mediana)
TAO HALOZE, BOČ	30	14	20	25	1.180
LAO HALOZE, BOČ BREZ VEČJIH KRAJEV	19	12	20	21	1.310

Opombe:

- Podatki za preostala lokalna analitična območja niso prikazani, ker je velikost vzorca za izračun statističnih kazalnikov premajhna

GIBANJE CEN

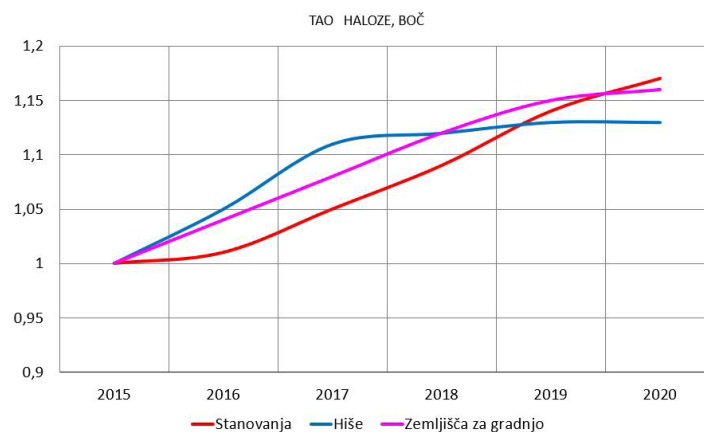
Preglednica 197: Gibanje cen stanovanj, hiš in zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO »Haloze, Boč«, po letih v primerjavi s predhodnim letom, od 2016 do 2020

VRSTA NEPREMIČNINE	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019	2019-2020
Stanovanja	1%	4%	4%	5%	2%
Hiše	5%	5%	1%	1%	0%
Zemljišča za gradnjo	4%	4%	4%	3%	1%

Preglednica 198: Gibanje cen stanovanj in hiš ter zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO »Haloze, Boč«, kumulativno po letih od 2015 do 2020

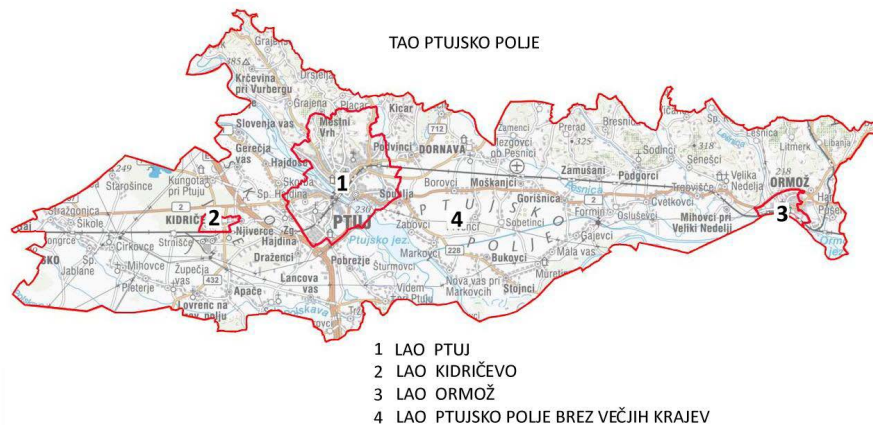
VRSTA NEPREMIČNINE	2015-2016	2015-2017	2015-2018	2015-2019	2015-2020
Stanovanja	1%	5%	9%	14%	17%
Hiše	5%	11%	12%	13%	13%
Zemljišča za gradnjo	4%	8%	12%	15%	16%

Slika 68: Gibanje cen stanovanj, hiš in zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO »Haloze, Boč«, od leta 2015 do 2020 (osnova so cene v letu 2015)



PTUJSKO POLJE

Slika 69: Tržno analitično območje (TAO) Ptujsko polje in lokalna analitična območja (LAO)



FOND NEPREMIČNIN IN OBSEG PRODAJ

Preglednica 199: Število evidentiranih delov stavb (fond) in število evidentiranih prodaj za stanovanja in hiše, TAO Ptujsko polje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Stanovanja - fond	Stanovanja – št. prodaj	Hiše - fond	Hiše – št. prodaj
TAO PTUJSKO POLJE	5.591	165	16.338	161
LAO PTUJ	4.011	104	3.968	58
LAO PTUJSKO POLJE BREZ VEČJIH KRAJEV	566	21	11.786	96
LAO KIDRIČEVO	526	28	159	1
LAO ORMOŽ	488	12	425	6

Preglednica 200: Število in prodana površina zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Ptujsko polje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Število	Površina [ha]
TAO PTUJSKO POLJE	147	23,85
LAO PTUJSKO POLJE BREZ VEČJIH KRAJEV	89	15,12
LAO PTUJ	49	3,45
LAO KIDRIČEVO	6	5,00
LAO ORMOŽ	3	0,28

TRŽNE CENE

Preglednica 201: Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, TAO Ptujsko polje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25.percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Uporabna površina (mediana)
TAO PTUJSKO POLJE	100	880	1.170	1.330	1976	53
LAO PTUJ	72	1.070	1.240	1.360	1977	53
LAO KIDRIČEVO	13	810	880	1.190	1952	70

Opombe:

- Podatki za lokalni analitični območji »Ormož« in »Ptujsko polje brez večjih krajev« niso prikazani, ker je velikost vzorca za izračun statističnih kazalnikov premajhna.

Preglednica 202: Cene in lastnosti prodanih hiš na sekundarnem trgu, TAO Ptujsko polje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena € (25.percentil)	Cena € (mediana)	Cena € (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše (mediana)	Površina zemljišča (mediana)
TAO PTUJSKO POLJE	96	45.000	81.000	110.000	1972	137	950
LAO PTUJSKO POLJE BREZ VEČJIH KRAJEV	54	35.000	60.000	105.000	1973	123	1.090
LAO PTUJ	40	69.000	94.000	110.000	1971	171	750

Opombe:

- Podatki za lokalni analitični območji »Ormož« in »Kidričevo« niso prikazani, ker je velikost vzorca za izračun statističnih kazalnikov premajhna.

Preglednica 203: Cene in lastnosti prodanih zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Ptujsko polje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25.percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Površina zemljišča (mediana)
TAO PTUJSKO POLJE	77	19	24	31	800
LAO PTUJSKO POLJE BREZ VEČJIH KRAJEV	44	15	22	25	790
LAO PTUJ	27	25	31	45	810

Opombe:

- Podatki za lokalni analitični območji »Ormož« in »Kidričevo« niso prikazani, ker je velikost vzorca za izračun statističnih kazalnikov premajhna.

GIBANJE CEN

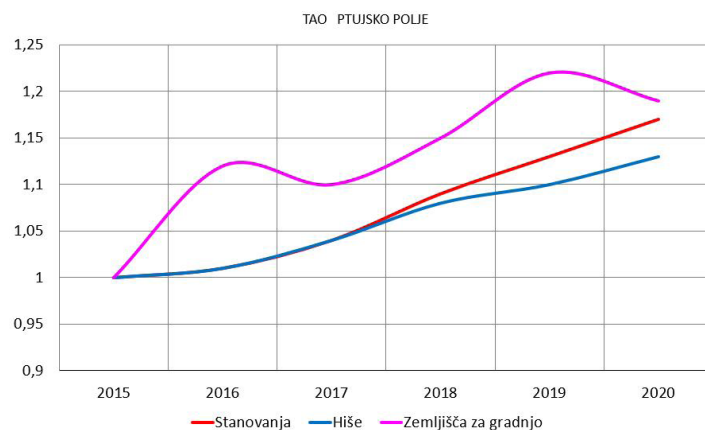
Preglednica 204: Gibanje cen stanovanj, hiš in zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Ptujsko polje, po letih v primerjavi s predhodnim letom, od 2016 do 2020

VRSTA NEPREMIČNINE	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019	2019-2020
Stanovanja	1%	3%	5%	4%	3%
Hiše	1%	3%	4%	2%	2%
Zemljišča za gradnjo	12%	-2%	5%	6%	-3%

Preglednica 205: Gibanje cen stanovanj in hiš ter zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Ptujsko polje, kumulativno po letih od 2015 do 2020

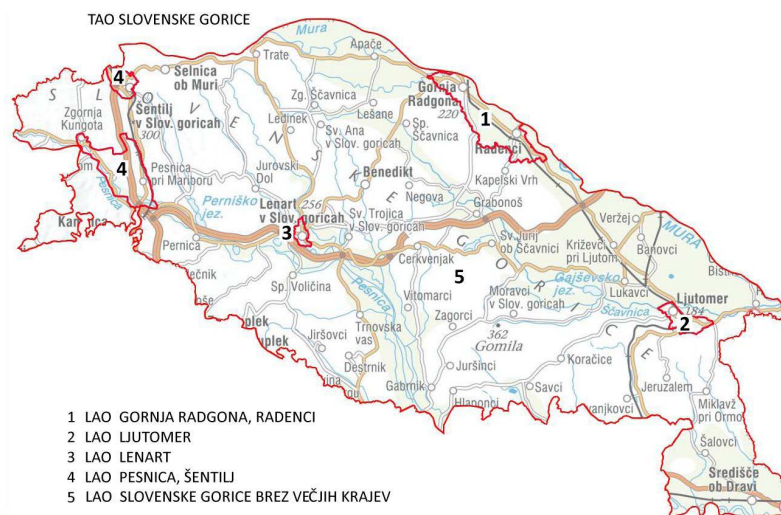
VRSTA NEPREMIČNINE	2015-2016	2015-2017	2015-2018	2015-2019	2015-2020
Stanovanja	1%	4%	9%	13%	17%
Hiše	1%	4%	8%	10%	13%
Zemljišča za gradnjo	12%	10%	15%	22%	19%

Slika 70: Gibanje cen stanovanj, hiš in zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Ptujsko polje, od leta 2015 do 2020 (osnova so cene v letu 2015)



SLOVENSKE GORICE

Slika 71: Tržno analitično območje (TAO) Slovenske Gorice in lokalna analitična območja (LAO)



FOND NEPREMIČNIN IN OBSEG PRODAJ

Preglednica 206: Število evidentiranih delov stavb (fond) in število evidentiranih prodaj za stanovanja in hiše, TAO Slovenske Gorice, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Stanovanja - fond	Stanovanja - št. prodaj	Hiše - fond	Hiše - št. prodaj
TAO SLOVENSKE GORICE	5.422	221	36.677	443
LAO SLOVENSKE GORICE BREZ VEČJIH KRAJEV	2.004	98	31.469	371
LAO GORNJA RADGONA, RADENCI	1.422	57	1.847	22
LAO LJUTOMER	844	20	900	9
LAO LENART	793	28	557	9
LAO PESNICA, ŠENTILJ	359	18	1.904	32

Preglednica 207: Število in prodana površina zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Slovenske Gorice, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Število	Površina [ha]
TAO SLOVENSKE GORICE	346	37,80
LAO SLOVENSKE GORICE BREZ VEČJIH KRAJEV	274	32,08
LAO PESNICA, ŠENTILJ	40	2,20
LAO GORNJA RADGONA, RADENCI	14	1,04
LAO LENART	10	0,75
LAO LJUTOMER	8	1,73

TRŽNE CENE

Preglednica 208: Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, TAO Slovenske Gorice, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25.percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Uporabna površina (mediana)
TAO SLOVENSKE GORICE	119	860	1.010	1.240	1977	51
LAO SLOVENSKE GORICE BREZ VEČJIH KRAJEV	50	740	910	1.110	1977	54
LAO GORNJA RADGONA, RADENCI	32	850	970	1.180	1978	50
LAO LENART	16	1.230	1.340	1.530	1982	55
LAO LJUTOMER	13	850	1.100	1.170	1974	50

Opombe:

- Podatki za lokalno analitično območje »Pesnica, Šentilj« niso prikazani, ker je velikost vzorca za izračun statističnih kazalnikov premajhna.

Preglednica 209: Cene in lastnosti prodanih hiš na sekundarnem trgu, TAO Slovenske Gorice, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena € (25.percentil)	Cena € (mediana)	Cena € (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše (mediana)	Površina zemljišča (mediana)
TAO SLOVENSKE GORICE	182	41.000	69.000	115.000	1981	141	1.100
LAO SLOVENSKE GORICE BREZ VEČJIH KRAJEV	136	32.000	60.000	91.000	1980	133	1.360
LAO PESNICA, ŠENTILJ	20	80.000	140.000	180.000	2001	153	610
LAO GORNJA RADGONA, RADENCI	13	57.000	88.000	130.000	1973	165	970

Opombe:

- Podatki za lokalni analitični območji »Lenart« in »Ljutomer« niso prikazani, ker je velikost vzorca za izračun statističnih kazalnikov premajhna.

Preglednica 210: Cene in lastnosti prodanih zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Slovenske Gorice, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25.percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Površina zemljišča (mediana)
TAO SLOVENSKE GORICE	144	12	21	32	820
LAO SLOVENSKE GORICE BREZ VEČJIH KRAJEV	103	10	17	29	820
LAO PESNICA, ŠENTILJ	26	22	30	38	760

Opombe:

- Podatki za preostala lokalna analitična območja niso prikazani, ker je velikost vzorca za izračun statističnih kazalnikov premajhna.

GIBANJE CEN

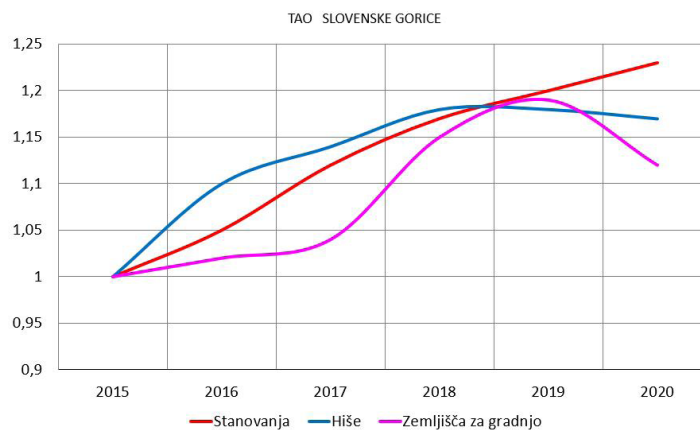
Preglednica 211: Gibanje cen stanovanj, hiš in zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Slovenske Gorice, po letih v primerjavi s predhodnim letom, od 2016 do 2020

VRSTA NEPREMIČNINE	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019	2019-2020
Stanovanja	5%	7%	5%	2%	3%
Hiše	10%	4%	4%	0%	0%
Zemljišča za gradnjo	2%	2%	11%	4%	-6%

Preglednica 212: Gibanje cen stanovanj in hiš ter zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Slovenske Gorice, kumulativno po letih od 2015 do 2020

VRSTA NEPREMIČNINE	2015-2016	2015-2017	2015-2018	2015-2019	2015-2020
Stanovanja	5%	12%	17%	20%	23%
Hiše	10%	14%	18%	18%	17%
Zemljišča za gradnjo	2%	4%	15%	19%	12%

Slika 72: Gibanje cen stanovanj, hiš in zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Slovenske Gorice, od leta 2015 do 2020 (osnova so cene v letu 2015)



PREKMURJE

Slika 73: Tržno analitično območje (TAO) Prekmurje in lokalna analitična območja (LAO)



FOND NEPREMIČNIN IN OBSEG PRODAJ

Preglednica 213: Število evidentiranih delov stavb (fond) in število evidentiranih prodaj za stanovanja in hiše, TAO Prekmurje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Stanovanja - fond	Stanovanja – št. prodaj	Hiše - fond	Hiše – št. prodaj
TAO PREKMURJE	5.239	137	28.037	314
LAO MURSKA SOBOTA	3.170	69	3.390	49
LAO PREKMURJE BREZ MURSKE SOBOTE IN LENDAVE	1.200	36	22.826	237
LAO LENDAVAL	869	32	1.821	28

Preglednica 214: Število in prodana površina zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Prekmurje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Število	Površina [ha]
TAO PREKMURJE	298	27,01
LAO PREKMURJE BREZ MURSKE SOBOTE IN LENDAVE	263	24,65
LAO LENDAVAL	19	1,18
LAO MURSKA SOBOTA	16	1,18

TRŽNE CENE

Preglednica 215: Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, TAO Prekmurje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25.percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Uporabna površina (mediana)
TAO PREKMURJE	90	740	960	1.140	1978	50
LAO MURSKA SOBOTA	57	960	1.100	1.230	1978	51
LAO LENDAVALA	24	680	740	820	1976	48

Opombe:

- Podatki za lokalno analitično območje »Prekmurje brez Murske Sobote in Lendave« niso prikazani, ker je velikost vzorca za izračun statističnih kazalnikov premajhna.

Preglednica 216: Cene in lastnosti prodanih hiš na sekundarnem trgu, TAO Prekmurje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena € (25.percentil)	Cena € (mediana)	Cena € (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše (mediana)	Površina zemljišča (mediana)
TAO PREKMURJE	134	30.000	50.000	82.000	1967	126	1.090
LAO PREKMURJE BREZ MURSKE SOBOTE IN LENDAVE	95	27.000	41.000	71.000	1966	118	1.360
LAO MURSKA SOBOTA	23	64.000	80.000	108.000	1970	159	580
LAO LENDAVALA	16	34.000	46.000	66.000	1973	120	940

Preglednica 217: Cene in lastnosti prodanih zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Prekmurje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25.percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Površina zemljišča (mediana)
TAO PREKMURJE	105	7	10	15	950
LAO PREKMURJE BREZ MURSKE SOBOTE IN LENDAVE	91	7	9	14	960
LAO MURSKA SOBOTA	10	22	31	38	800

Opombe:

- Podatki za lokalno analitično območje »Lendava« niso prikazani, ker je velikost vzorca za izračun statističnih kazalnikov premajhna.

GIBANJE CEN

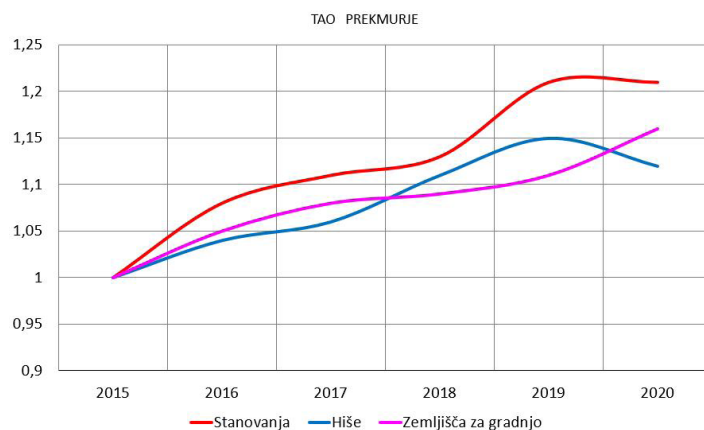
Preglednica 218: Gibanje cen stanovanj, hiš in zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Prekmurje, po letih v primerjavi s predhodnim letom, od 2016 do 2020

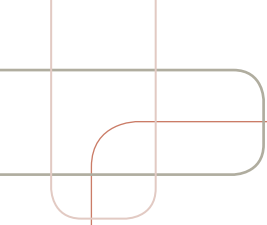
VRSTA NEPREMIČNINE	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019	2019-2020
Stanovanja	8%	3%	2%	7%	0%
Hiše	4%	2%	5%	4%	-2%
Zemljišča za gradnjo	5%	3%	1%	2%	4%

Preglednica 219: Gibanje cen stanovanj in hiš ter zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Prekmurje, kumulativno po letih od 2015 do 2020

VRSTA NEPREMIČNINE	2015-2016	2015-2017	2015-2018	2015-2019	2015-2020
Stanovanja	8%	11%	13%	21%	21%
Hiše	4%	6%	11%	15%	12%
Zemljišča za gradnjo	5%	8%	9%	11%	16%

Slika 74: Gibanje cen stanovanj, hiš in zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Prekmurje, od leta 2015 do 2020 (osnova so cene v letu 2015)





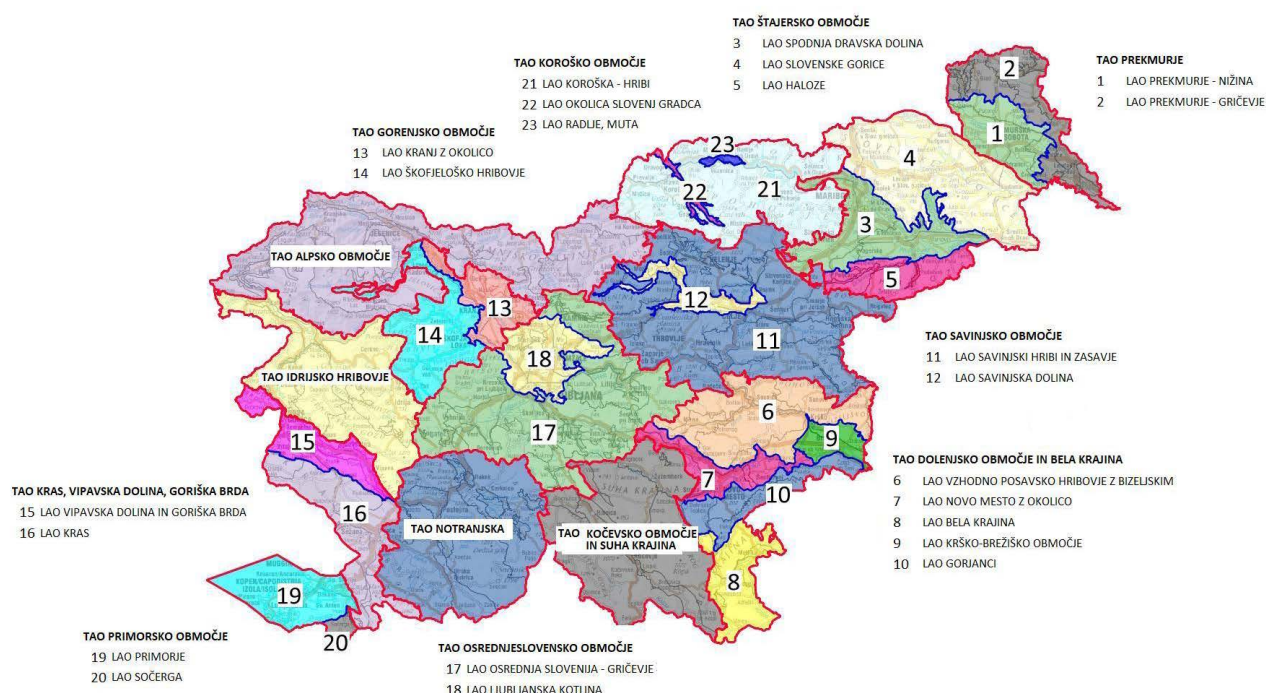
4. TRG KMETIJSKIH IN GOZDNIH ZEMLJIŠČ

V Sloveniji je trg kmetijskih in gozdnih zemljišč delno reguliran. Zakonodaja za kmetijska zemljišča določa predkupno pravico subjektov s statusom kmeta, za gozdna zemljišča pa v primeru varovanih gozdov tudi predkupno pravico Republike Slovenije, ki jo zastopa Sklad kmetijskih zemljišč. Tako se omejuje nakupe kupcev, ki niso kmetje in zemljišč ne kupujejo za kmetijsko proizvodnjo, temveč za drug, špekulativni naložbeni ali rekreativni namen. Regulacija tako omogoča konkurenco kmetijskih proizvajalcev za kmetijska oziroma gozdna zemljišča, ki se bodo kot taka tudi uporabljala.

4.1. KMETIJSKA ZEMLJIŠČA

Zemljišča, ki so po namenski rabi evidentirana kot kmetijska, pokrivajo okoli 35 odstotkov površine Slovenije. Vrednostno predstavljajo po zadnji oceni okoli 6 odstotkov slovenskega nepremičninskega fonda oziroma okoli 8,5 milijarde evrov. Več kot 80 odstotkov kmetijskih zemljišč je v lasti fizičnih oseb.

Slika 75: Tržna analitična območja (TAO) z lokalnimi analitičnimi območji (LAO) za kmetijska zemljišča



Na podlagi značilnosti ponudbe in povpraševanja po kmetijskih zemljiščih in razlik v trendih cen smo Slovenijo razdelili na 13 tržnih analitičnih območij za kmetijska zemljišča. Območja, kjer zaradi konfiguracije terena ali drugih naravnih in demografskih dejavnikov prihaja do večjih razlik v cenah kmetijskih zemljišč med posameznimi deli, smo razdelili še na ustrezna lokalna analitična območja, znotraj katerih je raven cen približno enaka.

FOND IN OBSEG PRODAJ KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ

Glede na kmetijske površine in število transakcij s kmetijskimi zemljišči lahko kot »kmetijska območja« države opredelimo pet tržnih analitičnih območij, in sicer Dolenjsko območje in Belo Krajino, Štajersko območje, Prekmurje, Savinjsko območje in Osrednjeslovensko območje. V teh petih območjih se nahaja prek 60 odstotkov vseh kmetijskih površin in se opravi prek 70 odstotkov vseh transakcij z njimi.

Z okoli 120 tisoč hektari ima med obravnavanimi območji največji fond kmetijskih zemljišč Štajersko območje, ki je tudi po velikosti med največjimi. Daleč najmanjši fond kmetijskih zemljišč (okoli 14 tisoč hektarov) pa ima Primorsko območje, ki je tudi po velikosti najmanjše. Največja gostota obdelovalne zemlje je v Prekmurju (fond kmetijskih zemljišč je okoli 54 tisoč hektarov), ki je tako najbolj agrarno območje v državi, najmanjša pa na Alpskem območju (fond kmetijskih zemljišč je okoli 30 tisoč hektarov).

Največje število transakcij s kmetijskimi zemljišči je bilo lani sklenjenih na območju Dolenjske in Bele Krajine (skoraj 1.600 prodaj), najmanj pa na Alpskem območju (manj kot 150 prodaj). Skupna prodana površina je bila leta 2020 največja na Štajerskem območju (nekaj manj kot 950 hektarov), najmanjša pa na Primorskem (manj kot 50 hektarov).

Preglednica 220: Površina evidentiranih kmetijskih zemljišč⁵ (fond v hektarih), skupna prodana površina zemljišč (prodana površina v hektarih), delež skupne prodane površine glede na fond (prodani delež fonda) in število prodanih zemljišč (število prodaj), Slovenija po tržnih analitičnih območjih (TAO), leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Fond (ha)	Prodana površina [ha]	Prodani delež fonda	Število prodaj
SLOVENIJA	661.719	4.279	0,6%	8.124
DOLENJSKO OBMOČJE IN BELA KRAJINA	85.014	638	0,8%	1.572
ŠTAJERSKO OBMOČJE	119.759	945	0,8%	1.445
PREKMURJE	53.993	550	1,0%	1.072
SAVINJSKO OBMOČJE	83.802	516	0,6%	1.010
OSREDNJE SLOVENSKO OBMOČJE	69.942	381	0,5%	758
KRAS, VIPAVSKA DOLINA, GORIŠKA BRDA	44.562	160	0,4%	415
NOTRANJSKA	38.804	273	0,7%	410
KOČEVSKO OBMOČJE IN SUHA KRAJINA	32.392	223	0,7%	342
GORENJSKO OBMOČJE	29.352	166	0,6%	314
PRIMORSKO OBMOČJE	14.430	46	0,3%	294
IDRIJSKO HRIBOVJE	26.097	121	0,5%	178
KOROŠKO OBMOČJE	33.758	81	0,2%	167
ALPSKO OBMOČJE	29.813	180	0,6%	147

⁵ Stanje v zemljiškem katastru na dan 31. 12. 2020

Če kot kazalnik dejavnosti trga kmetijskih zemljišč po tržnih analitičnih območjih uporabimo delež prodanih površin glede na fond, je razvidno, da je bil trg kmetijskih zemljišč lani, kot običajno, najbolj aktiven na območju Prekmurja. Nadpovprečno dejaven je bil trg še na Štajerskem območju, na Območju Dolenjske in Bele Krajine, na Notranjskem območju ter na Kočevskem območju in v Suhi Krajini. Najmanj dejaven je bil trg kmetijskih zemljišč na Koroškem in v Primorju.

CENE KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ

Srednja cena kmetijskega zemljišča brez trajnih nasadov je na ravni države lani znašala 1,45 €/m², srednja velikost prodanih zemljišč pa 3.600 kvadratnih metrov.

Preglednica 221: Cene in površine prodanih kmetijskih zemljišč, po tržnih analitičnih območjih (TAO) in lokalnih analitičnih območjih (LAO), leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25.percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Površina zemljišča (mediana m ²)
TAO PREKMURJE	549	0,89	1,10	1,55	3.500
LAO PREKMURJE - NIŽINA	280	1,02	1,50	1,99	3.900
LAO PREKMURJE - GRIČEVJE	269	0,75	0,98	1,20	3.200
TAO ŠTAJERSKO OBMOČJE	536	1,30	1,98	2,50	5.600
LAO SPODNJA DRAVSKA DOLINA	249	1,90	2,30	2,60	5.700
LAO SLOVENSKE GORICE	248	1,07	1,50	2,00	5.900
LAO HALOZE	39	0,84	1,07	1,88	3.600
TAO DOLENJSKO OBMOČJE IN BELA KRAJINA	577	0,92	1,12	1,52	3.100
LAO VZHODNO POSAVSKO HRIBOVJE Z BIZELJSKIM	199	0,79	1,03	1,34	3.700
LAO NOVO MESTO Z OKOLICO	121	1,10	1,50	2,00	3.200
LAO BELA KRAJINA	113	0,77	1,00	1,45	2.100
LAO KRŠKO-BREŽIŠKO OBMOČJE	86	1,00	1,10	1,29	3.900
LAO GORJANCI	58	0,89	1,20	1,62	2.300
TAO NOTRANJSKA	178	0,71	0,99	1,29	2.300
TAO KOČEVSKO OBMOČJE IN SUHA KRAJINA	105	0,81	1,20	2,11	2.500
TAO SAVINJSKO OBMOČJE	238	1,02	1,65	2,70	3.700
LAO SAVINJSKI HRIBI IN ZASAVJE	174	0,88	1,36	2,00	3.700
LAO SAVINJSKA DOLINA	64	2,00	3,00	4,00	3.300
TAO ALPSKO OBMOČJE	20	1,94	2,76	3,12	2.400
TAO GORENJSKO OBMOČJE	78	4,00	5,27	6,43	4.600
LAO KRANJ Z OKOLICO	61	4,38	6,00	7,00	4.900
LAO ŠKOFJELOŠKO HRIBOVJE	17	1,92	2,59	4,50	3.300
TAO OSREDNJESLOVENSKO OBMOČJE	192	1,24	2,14	3,50	3.800
LAO OSREDNJA SLOVENIJA - GRIČEVJE	133	1,04	1,70	2,51	3.700
LAO LJUBLJANSKA KOTLINA	59	2,90	3,50	5,00	4.000
TAO IDRIJSKO HRIBOVJE	31	0,95	1,22	1,99	2.500
TAO KRAS, VIPAVSKA DOLINA, GORIŠKA BRDA	133	1,54	2,23	2,99	2.200
LAO VIPAVSKA DOLINA IN GORIŠKA BRDA	75	2,00	2,50	3,14	3.000
LAO KRAS	58	1,13	1,69	2,44	1.800
TAO PRIMORSKO OBMOČJE	47	3,03	5,34	9,88	1.300
LAO PRIMORJE	43	3,64	6,50	10,00	1.200
TAO KOROŠKO OBMOČJE	22	1,60	2,30	4,45	4.600
LAO KOROŠKA - HRIBI	11	1,32	1,89	2,29	2.300
LAO OKOLICA SLOVENJ GRADCA	10	2,44	4,77	5,00	7.300

Opombe:

- Podatki za lokalni analitični območji »Sočerga« in »Radlje, Muta« niso prikazani, ker je velikost vzorca za izračun statističnih kazalnikov premajhna.

Cene kmetijskih zemljišč na obravnavanih tržnih analitičnih območjih so zaradi različnih naravnih in demografskih dejavnikov, kot so mikroklima, konfiguracija terena, kakovost prsti, stopnja poseljenosti in podobno, različne. Cene kmetijskih zemljišč na območjih, kjer so zemljišča praviloma najdražja, so bile lani več kot petkrat višje kot na območjih, kjer so najcenejša.

Na tržnih analitičnih območjih z ravninskimi in hribovitimi področji ali izrazitimi urbani in ruralnimi področji, ki smo jih v skladu s tem razdelili na lokalna analitična območja, so praviloma občutne tudi razlike v cenah med lokalnimi analitičnimi območji.

Raven cen kmetijskih zemljišč je tradicionalno najvišja na Primorskem območju tudi zaradi ugodne klime, ki omogoča razvoj intenzivnih panog kmetijstva, predvsem vrtnarstva in sadjarstva. Razlog za visoke cene kmetijskih zemljišč je veliko povpraševanje in pogosti špekulativni nakupi kmetijskih zemljišč za druge namene ter na splošno visoke cene vseh nepremičnin na priobalnem področju.

Kot običajno so bile cene kmetijskih zemljišč na Primorskem območju najvišje tudi lani. Srednja cena zemljišča je bila okoli 5,30 €/m², na priobalnem področju celo 6,50 €/m².

Po ravni cen poleg Primorja izstopa še Gorenjska, kjer je bila srednja cena kmetijskega zemljišča lani prav tako okoli 5,30 €/m². Na severovzhodnem dolinskem področju Gorenjske, kjer so cene kmetijskih zemljišč že vrsto let med najvišjimi v Sloveniji, je bila lani srednja cena zemljišča 6,00 €/m². Na jugozahodnem bolj hribovitem delu, kjer sta fond kmetijskih zemljišč in število transakcij precej manjša, pa je bila srednja cena okoli 2,60 €/m².

Primorski in Gorenjski po ravni cen sledi Alpsko območje, kjer so cene kmetijskih zemljišč že občutno nižje, a še vedno visoko nad slovenskim povprečjem. Lani je bila srednja cena zemljišča na tem območju okoli 2,80 €/m². Razlog za razmeroma visoke cene kmetijskih zemljišč na območju Julijskih Alp, Karavank in Savinjskih Alp, kjer je fond pravih kmetijskih zemljišč seveda majhen, je vsaj deloma enak kot v Primorju – pogosto se zemljišča kupujejo za druge namene.

Nad slovenskim povprečjem so tudi cene kmetijskih zemljišč na Koroškem, na območju Krasa, Vipavske doline in Goriških Brd, na Osrednjeslovenskem in Štajerskem območju. Na teh območjih je bila srednja cena kmetijskega zemljišča lani med 2,00 €/m² in 2,30 €/m². Na Savinjskem območju je bila srednja cena 1,65 €/m².

Cene kmetijskih zemljišč na ostalih obravnavanih območjih so pod slovenskim povprečjem. Srednja cena zemljišča na območju Idrijsko hribovje, ki glede na fond kmetijskih zemljišč ne sodi med »kmetijska območja«, in na Kočevskem območju in v Suhi Krajini je lani znašala okoli 1,20 €/m².

Najnižje cene kmetijskih zemljišč so na Notranjskem, v gričevnatih predelih Prekmurja in v Beli Krajini. V nižinskem delu Prekmurja so bile cene kmetijskih zemljišč za pol višje kot v gričevnatem delu. Srednja cena zemljišča v nižinskem delu Prekmurja je bila lani 1,50 €/m², v gričevnatem delu pa okoli 1,00 €. Podobno je bila tudi na območju Novega mesta z okolico srednja cena zemljišča 1,50 €/m², na območju Vzhodno Posavsko hribovje z Bizeljskim in v Beli Krajini pa okoli 1,00 €.

GIBANJE CEN KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ

V obdobju od leta 2015 do 2020 so cene kmetijskih zemljišč v Sloveniji zrastle za 25 odstotkov. Cene so rastle vse hitreje in največ, za 7 odstotkov, zrasle prav lansko leto.

Preglednica 222: Gibanje cen kmetijskih zemljišč, Slovenija po tržnih analitičnih območjih (TAO), letno v primerjavi s predhodnim letom, od 2016 do 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019	2019-2020
SLOVENIJA	3%	3%	5%	6%	7%
DOLENJSKO OBMOČJE IN BELA KRAJINA	0%	0%	6%	6%	1%
PREKMURJE	3%	5%	9%	11%	17%
ŠTAJERSKO OBMOČJE	1%	2%	7%	7%	11%
SAVINJSKO OBMOČJE	1%	7%	-1%	8%	2%
OSREDNJE SLOVENSKO OBMOČJE	4%	7%	4%	1%	-2%
NOTRANJSKA	8%	-1%	-2%	1%	7%
KRAS, VIPAVSKA DOLINA, GORIŠKA BRDA	7%	4%	-2%	5%	5%
KOČEVSKO OBMOČJE IN SUHA KRAJINA	4%	1%	1%	3%	1%
GORENJSKO OBMOČJE	-6%	2%	5%	4%	5%
PRIMORSKO OBMOČJE	19%	2%	1%	0%	1%
IDRIJSKO HRIBOVJE	-11%	-8%	13%	9%	-8%
KOROŠKO OBMOČJE	5%	-1%	3%	6%	17%
ALPSKO OBMOČJE	-10%	-5%	0%	1%	7%

Rast cen kmetijskih zemljišč v obdobju od leta 2015 smo zabeležili na vseh obravnavanih območjih, z izjemo izrazito »nekmetijskih« območij Idrijsko hribovje in Alpsko območje, kjer so bile leta 2020 v primerjavi z letom 2015 cene nižje za 7 odstotkov.

Po rasti cen v zadnjih letih izstopata najbolj kmetijski območji oziroma območji z najbolj dejavnim trgom kmetijskih zemljišč, Prekmurje in Štajersko območje. Cene zemljišč v Prekmurju so od leta 2015 zrasle že za več kot 50 odstotkov, na Štajerskem pa več kot 30 odstotkov. Samo v lanskem letu so se cene v Prekmurju zvišale za 17 odstotkov, na Štajerskem pa za 11 odstotkov.

Nadpovprečna je tudi rast cen na Koroškem, ki pa ni izrazito kmetijsko območje, ker je število transakcij razmeroma majhno in trg sodi med najmanj dejavne. Zaradi predvidene nove prometne povezave pa se tudi povpraševanje po kmetijskih zemljiščih na Koroškem povečuje in cene rastejo.

Na ostalih obravnavanih območjih je bila rast cen kmetijskih zemljišč od leta 2015 pod slovenskim povprečjem.

Preglednica 223: Gibanje cen kmetijskih zemljišč, Slovenija po tržnih analitičnih območjih (TAO), kumulativno po letih od 2015 do 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	2015-2016	2015-2017	2015-2018	2015-2019	2015-2020
SLOVENIJA	3%	5%	10%	17%	25%
DOLENJSKO OBMOČJE IN BELA KRAJINA	0%	0%	6%	12%	12%
PREKMURJE	3%	8%	17%	30%	51%
ŠTAJERSKO OBMOČJE	1%	3%	11%	18%	31%
SAVINJSKO OBMOČJE	1%	8%	7%	16%	18%
OSREDNJE SLOVENSKO OBMOČJE	4%	11%	15%	17%	14%
NOTRANJSKA	8%	6%	4%	6%	13%
KRAS, VIPAVSKA DOLINA, GORIŠKA BRDA	6%	10%	8%	14%	19%
KOČEVSKO OBMOČJE IN SUHA KRAJINA	4%	5%	5%	8%	10%
GORENJSKO OBMOČJE	-6%	-4%	1%	5%	11%
PRIMORSKO OBMOČJE	19%	22%	23%	23%	24%
IDRIJSKO HRIBOVJE	-11%	-17%	-7%	1%	-7%
KOROŠKO OBMOČJE	5%	4%	7%	14%	33%
ALPSKO OBMOČJE	-10%	-14%	-14%	-13%	-7%

4.2. GOZDNA ZEMLJIŠČA

Zemljišča, ki so po namenski rabi evidentirana kot gozdna, pokrivajo skoraj 60 odstotkov Slovenije. Po zadnji oceni vrednostno predstavljajo 3 odstotke slovenskega nepremičninskega premoženja oziroma okoli skoraj 5 milijard evrov. Več kot 70 odstotkov gozdnih zemljišč je v lasti fizičnih oseb.

Slika76: Tržna analitična območja (TAO) za gozdna zemljišča



Na podlagi značilnosti ponudbe in povpraševanja in zaznanih razlik v trendih cen gozdnih zemljišč smo Slovenijo razdelili na 9 tržnih analitičnih območij za gozdna zemljišča.

FOND IN OBSEG PRODAJ GOZDNIH ZEMLJIŠČ

Med obravnavanimi območji ima daleč največji fond gozdnih zemljišč (skoraj 250 tisoč hektarov) območje Severne Primorske in Notranjske. Najmanjši fond (pod 100 tisoč hektari) imajo območje Obale, Krasa in Goriških Brd ter območji Štajerske in Prekmurja, ki imata hkrati največji delež kmetijskih površin.

Za trg gozdnih zemljišč so po območjih značilna velika nihanja skupne prodane površine med leti, saj lahko že ena ali dve veliki prodaji odločilno vplivata na skupno prodano površino zemljišč na nekem območju.

Po površini je bilo tako lani največ gozdnih zemljišč prodanih na območju Obale, Krasa in Goriških Brd (prek 4 tisoč hektarov), kjer smo sicer evidentirali najmanjše število transakcij (približno 200) in je bila povprečna velikost prodanega zemljišča okoli 20 hektarov. Daleč najmanjša skupna površina zemljišč, le približno 400 hektarov, je bila prodana na območju Osrednje Slovenije, kjer je povprečna velikost prodanega zemljišča znašala le 1,5 hektara.

Največje število transakcij z gozdnimi zemljišči, prek 400, smo leta 2020 evidentirali na območju Dolenjske in Kočevskem. Blizu 400 transakcij pa je bilo realiziranih še na Savinjskem območju, območju Severne Primorske in Notranjske, in na Štajerskem območju.

Preglednica 224: Površina evidentiranih gozdnih zemljišč (fond v hektarih), skupna prodana površina zemljišč (prodana površina v hektarih), delež skupne prodane površine glede na fond (prodani delež fonda) in število prodanih zemljišč (število prodaj), Slovenija po tržnih analitičnih območjih (TAO), leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Fond (ha)	Prodana površina [ha]	Prodani delež fonda	Število prodaj
SLOVENIJA	1.132.549	30.422	2,7%	2.845
DOLENJSKO IN KOČEVSKO OBMOČJE	175.839	3.803	2,2%	427
POSAVSKO HRIBOVJE	112.776	3.556	3,2%	404
SEVERNO PRIMORSKO IN NOTRANJSKO OBMOČJE	246.195	4.127	1,7%	396
ŠTAJERSKO OBMOČJE	56.794	3.556	6,3%	385
PREKMURSKO OBMOČJE	24.994	3.556	14,2%	285
OSREDNJSLOVENSKO OBMOČJE	103.736	399	0,4%	267
GORENJSKO OBMOČJE	146.436	3.601	2,5%	241
KOROŠKO IN SAVINJSKO OBMOČJE	190.651	3.673	1,9%	238
OBALA, KRAS, BRDA	75.128	4.149	5,5%	202

Pri gozdnih zemljiščih je, zaradi velikih nihanj v velikosti prodanih zemljišč, relativno število transakcij glede na fond pogosto boljši pokazatelj aktivnosti trga kot skupna prodana površina.

Po obeh kriterijih je bil sicer trg gozdnih zemljišč leta 2020 daleč najbolj dejaven na območju Prekmurja.

Po nedejavnosti trga je lani izstopalo sicer najbolj gozdnato območje Severne Primorske in Notranjske, ki je bilo po obeh kriterijih daleč pod slovenskim povprečjem. Glede na prodano površino je bil trg gozdnih zemljišč najmanj dejaven na območju Osrednje Slovenije, glede na število realiziranih transakcij pa na območju Koroške.

CENE GOZDNIH ZEMLJIŠČ

Srednja cena gozdnega zemljišča je v Sloveniji lani znašala skoraj 0,60 €/m², srednja velikost prodanih zemljišč pa je bila 8100 kvadratnih metrov.

Preglednica 225: Cene in površine prodanih gozdnih zemljišč, Slovenija, po tržnih analitičnih območjih (TAO), leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25.percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Površina zemljišča (mediana m ²)
SLOVENIJA	1.049	0,44	0,58	0,80	8.100
DOLENJSKO IN KOČEVSKO OBMOČJE	231	0,45	0,60	0,80	8.200
SEVERNO PRIMORSKO IN NOTRANJSKO OBMOČJE	181	0,35	0,45	0,60	11.800
ŠTAJERSKO OBMOČJE	142	0,58	0,74	1,00	6.600
POSAVSKO HRIBOVJE	135	0,44	0,56	0,74	8.100
PREKMURSKO OBMOČJE	107	0,42	0,52	0,65	3.700
OSREDNJE SLOVENSKO OBMOČJE	92	0,50	0,60	0,91	9.800
OBALA, KRAS, BRDA	68	0,46	0,72	1,00	5.500
KOROŠKO IN SAVINJSKO OBMOČJE	56	0,45	0,58	0,90	13.100
GORENJSKO OBMOČJE	37	0,59	0,76	1,00	12.500

Pri cenah gozdnih zemljišč po območjih je treba upoštevati, da so slovenske gozdove od leta 2014 prizadejale razne naravne nesreče (žledolom, vetrolomi, pojav podlubnikov, snegolomi). Te so različno prizadele posamezna območja, tržne cene poškodovanih gozdov pa so seveda nižje od cen nepoškodovanih.

Po cenah gozdnih zemljišč že vrsto let prednjačita območji Gorenjske in Štajerske ter območje Obale, Krasa in Goriških Brd. Slednje predvsem na račun Obale, kjer so cene vseh vrst zemljišč tradicionalno visoke oziroma precej višje kot je glede na kakovost in lesni potencial gozda realno. Lani je srednja cena gozdnega zemljišča na teh treh območjih presegla 0,70 €/m².

Daleč najnižje so bile lani cene gozda na območju Severne Primorske in Notranjske, kjer je srednja cena znašala 0,45 €/m². To območje, ki ima sicer največjo lesno zalogo, je bilo, kar se tiče naravnih nesreč v zadnjih letih, med najbolj prizadetimi. Cene poškodovanih gozdov, ki jih je tukaj razmeroma veliko, pa so tudi do 15 odstotkov nižje.

Občutno pod slovenskim povprečjem so bile lani le še cene gozdov v Prekmurju, kjer je bila najmanjša tudi velikost prodanih zemljišč. Na ostalih obravnavanih območjih so se cene vrtele okoli povprečja.

GIBANJE CEN GOZDNIH ZEMLJIŠČ

V Sloveniji so po letu 2015, zaradi ugodnih gospodarskih razmer in splošne rasti cen nepremičnin, zrasle tudi cene gozdnih zemljišč. Na ravni države so bile v primerjavi z letom 2015 lani višje že za 20 odstotkov, predvsem na račun 7-odstotne rasti leta 2017 in kar 10-odstotne rasti v lanskem letu.

Rast cen gozdnih zemljišč na ravni države lahko zaradi sprememb v velikostni in kakovostni strukturi prodanih zemljišč med leti precej niha. Na dolgi rok pa gozdna zemljišča v Sloveniji že dolgo kažejo stabilen trend počasne rasti cen.

Preglednica 226: Gibanje cen gozdnih zemljišč, Slovenija po tržnih analitičnih območjih (TAO), letno v primerjavi s predhodnim letom, od 2016 do 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019	2019-2020
SLOVENIJA	-2%	1%	7%	2%	10%
DOLENJSKO IN KOČEVSKO OBMOČJE	2%	6%	2%	3%	12%
SEVERNO PRIMORSKO IN NOTRANJSKO OBMOČJE	-4%	-1%	6%	4%	2%
ŠTAJERSKO OBMOČJE	-5%	4%	12%	-2%	19%
POSAVSKO HRIBOVJE	0%	0%	3%	10%	8%
PREKMURSKO OBMOČJE	-3%	2%	6%	5%	9%
OSREDNJE SLOVENSKO OBMOČJE	2%	4%	7%	-3%	4%
OBALA, KRAS, BRDA	-3%	4%	2%	-4%	0%
KOROŠKO IN SAVINJSKO OBMOČJE	3%	-1%	9%	0%	2%
GORENJSKO OBMOČJE	-8%	0%	10%	-1%	12%

Najbolj so cene gozdnih zemljišč v zadnjih petih letih zrasle na območju Štajerske, kjer so se samo lani zvišale za skoraj petino. Nadpovprečno rast cen v istem obdobju beležimo še na Dolenjskem in Kočevskem območju ter na Savinjskem območju. Na ostalih obravnavanih območjih je bila rast cen gozdnih zemljišč pod slovenskim povprečjem. Na območju Obale, Krasa in Goriških Brd so cene gozda praktično stagnirale.

Preglednica 227: Gibanje cen gozdnih zemljišč, Slovenija po tržnih analitičnih območjih (TAO), kumulativno po letih od 2015 do 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	2015-2016	2015-2017	2015-2018	2015-2019	2015-2020
SLOVENIJA	-2%	0%	7%	9%	20%
DOLENJSKO IN KOČEVSKO OBMOČJE	2%	8%	10%	13%	27%
SEVERNO PRIMORSKO IN NOTRANJSKO OBMOČJE	-4%	-5%	1%	5%	7%
ŠTAJERSKO OBMOČJE	-5%	-1%	11%	8%	28%
POSAVSKO HRIBOVJE	0%	0%	3%	13%	23%
PREKMURSKO OBMOČJE	-3%	-2%	5%	9%	19%
OSREDNJESLOVENSKO OBMOČJE	2%	6%	14%	10%	14%
OBALA, KRAS, BRDA	-3%	1%	3%	-1%	-1%
KOROŠKO IN SAVINJSKO OBMOČJE	3%	1%	10%	10%	12%
GORENJSKO OBMOČJE	-8%	-8%	1%	0%	12%

