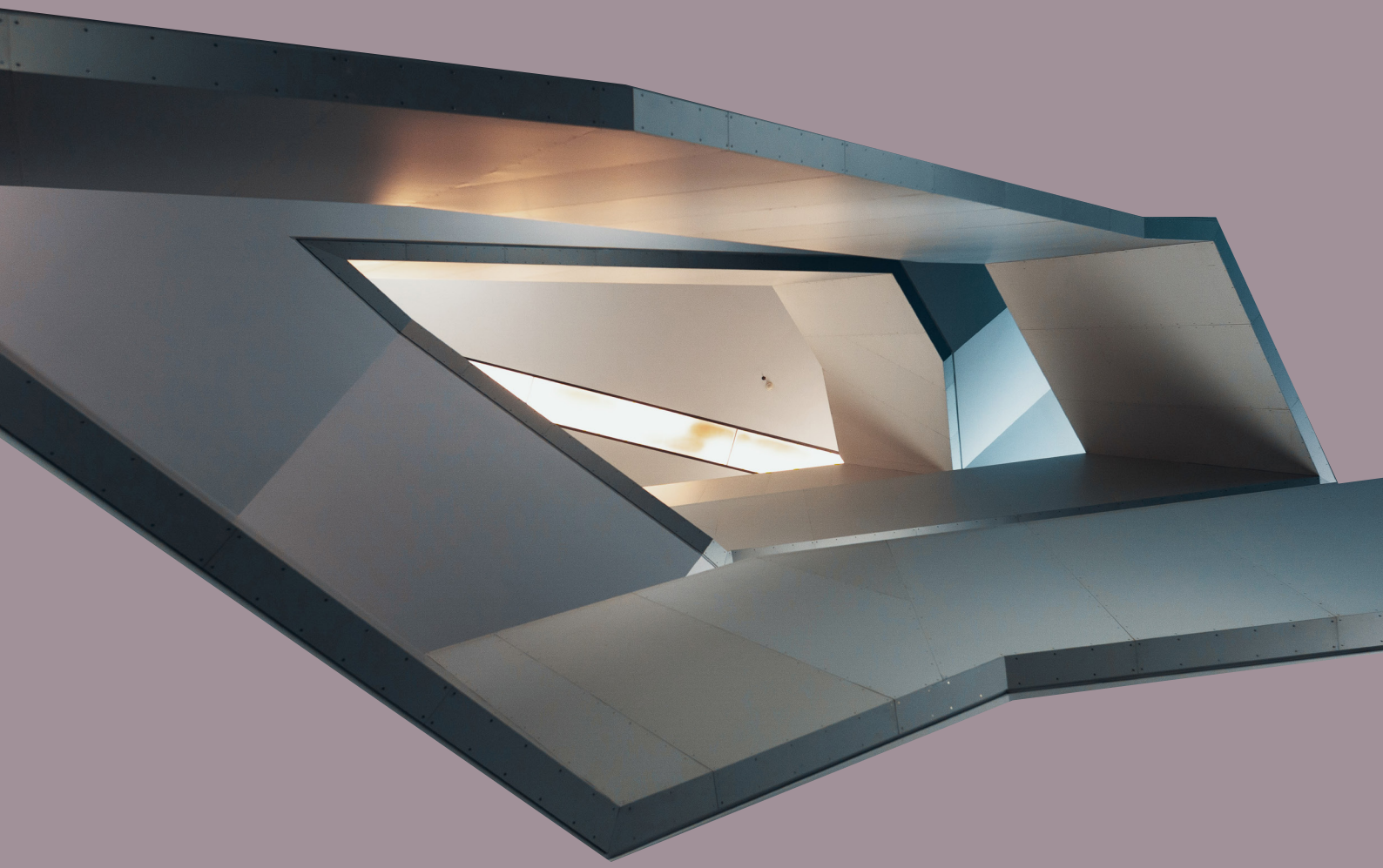
POROČILO

O SLOVENSKEM NEPREMIČNINSKEM TRGU ZA I. POLLETJE 2020



GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE
NOVEMBER 2020

VSEBINA

METODOLOŠKA POJASNILA	3 - 4
NEPREMIČNINSKI TRG V 1. POLLETJU 2020	5
KUPOPRODAJNI POSLI Z NEPREMIČNINAMI	6 - 13
GIBANJE CEN NEPREMIČNIN	14 - 17
TRG STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN IN ZEMLJIŠČ ZA GRADNJO	18 - 25
SKLEPNI KOMENTAR	26

METODOLOŠKA POJASNILA

Poročilo temelji na podatkih za prvo polletje 2020, ki so jih zakonsko predpisani zavezanci posredovali v Evidenco trga nepremičnin (ETN) do 15. septembra 2020.

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

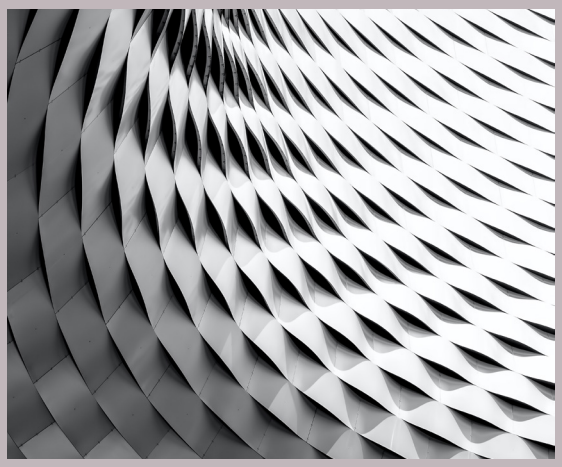
Metodološka pojasnila, navedena v letnem poročilu o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2019, veljajo tudi za to poročilo. V nadaljevanju tega poglavja pojasnjujemo le metodološke prilagoditve za polletna poročila.

V polletnem poročilu so za območje Slovenije za izbrano obdobje prikazani polletni podatki o številu in vrednosti vseh kupoprodajnih poslov z nepremičninami, ki so bili sklenjeni na prostem trgu, na prostovoljnih javnih dražbah, z javno prodajo v izvršilnih in stečajnih postopkih, med povezanimi fizičnimi ali pravnimi osebami ter s finančnim najemom (lizingom). Podani so tudi polletni in deloma mesečni podatki o številu evidentiranih transakcij s stanovanjskimi in poslovnimi nepremičninami ter z zemljišči za gradnjo stavb, kmetijskimi in gozdnimi zemljišči, vključno s podatki o skupni površini prodanih zemljišč.

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

V poročilu so za tržne analize ter izračune cen in ostalih statističnih kazalnikov uporabljeni le preverjeni podatki o evidentiranih kupoprodajnih poslih, ki so jih strokovnjaki Urada za množično vrednotenje nepremičnin pregledali in po potrebi izboljšali s podatki s terenskih ogledov prodanih nepremičnin. Ker le prostovoljne kupoprodaje med neodvisnimi prodajalci in kupci odražajo tržne cene nepremičnin, so uporabljeni le podatki iz poslov, ki so bili sklenjeni na prostem trgu in prostovoljnih javnih dražbah, za katere je bilo mogoče nedvoumno ugotoviti, katere in kakšne nepremičnine so bile predmet posla in iz pogodbene cene izluščiti njihove tržne cene.

Zaradi sprememb v sestavi prodanih nepremičnin (lokacija, velikost, starost in druge lastnosti) primerjava povprečnih cen v časovni vrsti ni najbolj natančen kazalnik sprememb cen. Še posebno pri razmeroma majhnih vzorcih, ki so v Sloveniji na razpolago, saj je natančnost kazalnika v sorazmerju z velikostjo vzorca. Zato pri ocenjevanju trendov cen v poročilu, poleg relativnih sprememb povprečnih cen, upoštevamo tudi spremembe v sestavi oziroma povprečnih lastnostnih prodanih nepremičnin. To v večini primerov omogoča razmeroma zanesljivo oceno smeri in moči trenda cen. Če vzorci za določeno območje niso dovolj veliki oziroma reprezentativni, trenda cen ne moremo oceniti.



NEPREMIČNINSKI TRG V PRVEM POLLETJU 2020

V letošnjem prvem polletju je slovenski nepremičninski trg povsem zaznamovala epidemija Covid-19.

Spomladanska razglasitev epidemije in ukrepov za njeno zajezitev je za dva meseca praktično zaustavila normalno trgovanje z nepremičninami. Temu primerno se je občutno zmanjšalo število nepremičninskih transakcij, predvsem pa se je postavljalo vprašanje ali in koliko je oziroma bo to vplivalo na cene, predvsem stanovanjskih nepremičnin.

Izkazalo se je, da zaustavitev trgovanja ni vplivala na cene nepremičnin oziroma na trend njihove rasti. Po majskem preklicu ukrepov je namreč stanovanjski nepremičninski trg hitro ponovno oživel, tako da je obseg trgovanja kmalu dosegel raven pred razglasitvijo epidemije. V Sloveniji so se tako cene stanovanjskih nepremičnin in zazidljivih zemljišč v prvi polovici letošnjega leta, kljub precej manjšemu številu realiziranih kupoprodaj, večinoma nekoliko zvišale.

Trg poslovnih nepremičnin si ni opomogel tako hitro kot trg stanovanjskih nepremičnin, saj je število realiziranih kupoprodaj po prvem valu epidemije ostalo pod tistim pred epidemijo. Cene pisarniških prostorov ter trgovskih, storitvenih in gostinskih lokalov so sicer, tako kot že nekaj časa prej, tudi v prvi polovici letošnjega leta več ali manj stagnirale.

KUPOPRODAJNI POSLI Z NEPREMIČNINAMI

Obseg in vrednost poslov

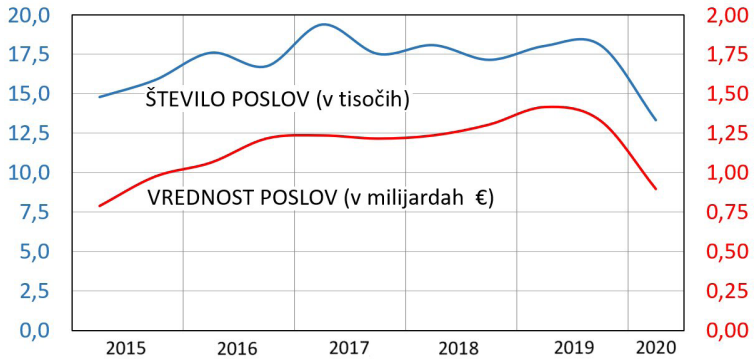
V prvem polletju letošnjega leta smo v Sloveniji evidentirali okoli 13300 sklenjenih kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, katerih skupna vrednost je okoli 900 milijonov evrov. V primerjavi z drugim polletjem 2019 se je število kupoprodajnih poslov zmanjšalo za več kot četrtino, njihova skupna vrednost pa za tretjino. V primerjavi s prvim polletjem 2019 je bilo število poslov prav tako manjše za nekaj več kot četrtino, njihova skupna vrednost pa za okoli 37 odstotkov.

PREGLEDNICA 1:
Število in vrednost sklenjenih kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, Slovenija, 1. polletje 2015 – 1. polletje 2020

	ŠTEVILO POSLOV (v tisočih)	VREDNOST POSLOV (v milijardah €)
2015_I	14,8	0,79
2015_II	15,9	0,98
2016_I	17,6	1,06
2016_II	16,7	1,22
2017_I	19,4	1,24
2017_II	17,5	1,22
2018_I	18,1	1,24
2018_II	17,1	1,30
2019_I	18,0	1,41
2019_II	18,1	1,33
2020_I	13,3	0,90

Glede na epidemijo Covid-19 in rekordno vrednost evidentiranih poslov leta 2019 je bil upad števila in predvsem skupne vrednosti sklenjenih kupoprodajnih pogodb za nepremičnine v prvi polovici letošnjega leta manjši od pričakovanega. Skupna vrednost sklenjenih poslov je bila celo večja kot v prvi polovici leta 2015, ko je prišlo do zadnjega obrata cen na slovenskem nepremičninskem trgu, nakar je začel obseg trgovanja z nepremičninami hitro naraščati.

SLIKA 1:
Število in vrednost sklenjenih kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, Slovenija, 1. polletje 2015 – 1. polletje 2020



Vpliv epidemije Covid-19 na nepremičninski trg je dobro razviden iz letošnjega mesečnega gibanja števila in skupne vrednosti evidentiranih kupoprodajnih pogodb.

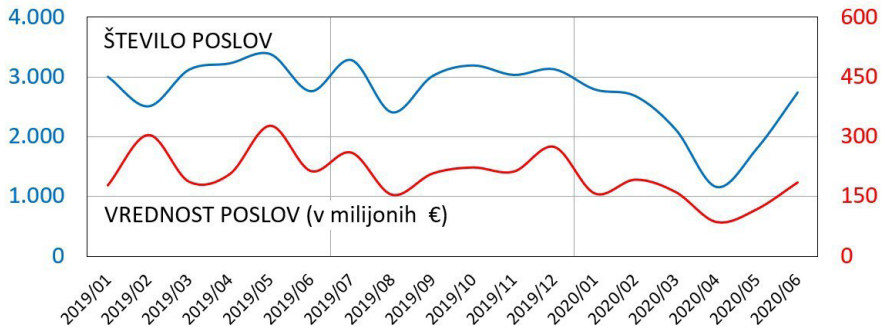
Marca, ko je bila pri nas sredi meseca prvič razglašena epidemija, je število sklenjenih pogodb (okoli 2100) v primerjavi z mesecem prej upadlo za nekaj več kot 20 odstotkov, njihova skupna vrednost (okoli 160 milijonov evrov) pa za nekaj več kot 15 odstotkov.

Aprila, ko je bilo gospodarstvo, vključno z nepremičninsko dejavnostjo oziroma ogledi nepremičnin, ves mesec praktično ustavljeno, se je število sklenjenih poslov z nepremičninami (manj kot 1200 evidentiranih kupoprodajnih pogodb) znižalo za nadaljnjih 45 odstotkov, njihova skupna vrednost (okoli 85 milijonov evrov) pa za 47 odstotkov. V primerjavi s »predkoronskim« februarjem je bilo število sklenjenih kupoprodaj manjše že za 57 odstotkov, njihova skupna vrednost pa za 56 odstotkov. V primerjavi z aprilom 2019 je bilo število evidentiranih poslov manjše za skoraj 65 odstotkov, njihova skupna vrednost pa za skoraj 60 odstotkov.

Maja, ko so bili proti koncu meseca nepremičninski ogledi spet dovoljeni, se je začelo število sklenjenih poslov, bolj ali manj sorazmerno pa tudi njihova skupna vrednost, takoj povečevati. Število sklenjenih kupoprodajnih pogodb je bilo v primerjavi z aprilom večje za 55 odstotkov. V primerjavi s februarjem 2020 je bilo sicer še vedno manjše za 33 odstotkov, v primerjavi z majem 2019 pa 47 odstotkov.

Junija se je število sklenjenih pogodb povišalo še za več kot 50 odstotkov, tako da je ponovno doseglo februarsko, torej »predkoronsko« raven, oziroma je bilo povsem primerljivo z junijem 2019. Še nepopolni podatki za letošnje tretje četrtletje kažejo, da se je rast števila nepremičninskih poslov nadaljevala tudi v tem četrtletju, tako da je bil nepremičninski trg razmeroma dejaven, oziroma je bilo trgovanje vsaj na podobni ravni kot v lanskem tretjem četrtletju.

SLIKA 2:
Mesečno število in vrednost sklenjenih kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, Slovenija, januar 2019 – junij 2020



V prvem polletju letošnjega leta se je zvišal delež prometa s stanovanjskimi nepremičninami, kar je značilno za obdobja zmanjšane tržne dejavnosti, kakršna je bila zaradi epidemije letos.

V prvem polletju je delež stanovanjskih nepremičnin (stanovanja v večstanovanjskih stavbah in stanovanjske hiše) v skupni vrednosti sklenjenih nepremičninskih poslov znašal prek 68 odstotkov oziroma 614 od skupno 897 milijonov evrov evidentiranega prometa z nepremičninami. Na račun velikega povpraševanja po zemljiščih za stanovanjsko gradnjo so sledila zemljišča za gradnjo stavb z 12-odstotnim deležem oziroma 108 milijoni evidentiranega prometa.

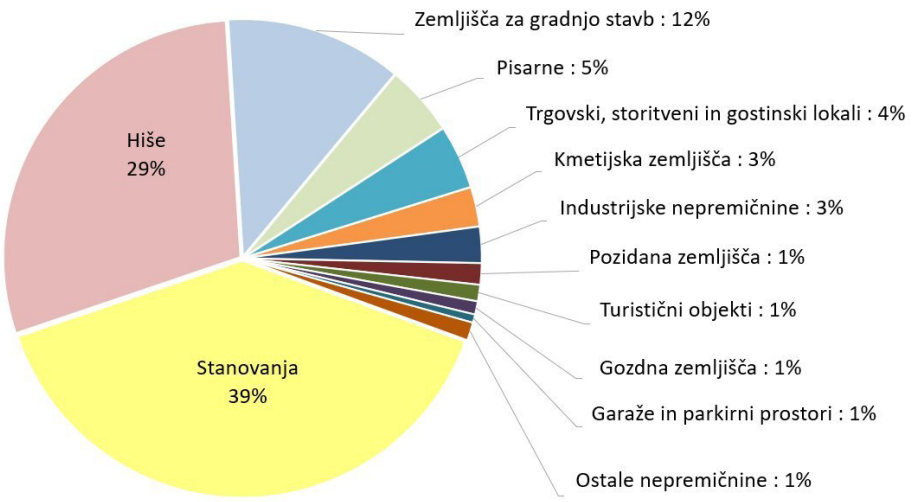
Delež prometa s poslovnimi nepremičninami (pisarne, trgovski, storitveni in gostinski lokali ter turistični objekti), ki je bil v lanskem prvem polletju zaradi prodaj večjega števila nakupovalnih centrov neobičajno velik, se je po pričakovanju bistveno zmanjšal, in sicer na dobrih 10 odstotkov oziroma 93 milijonov evrov.

S kmetijskimi in gozdnimi zemljišči skupaj je bilo opravljenega slabe 4 odstotke prometa, z vsemi ostalimi nepremičninami skupaj pa slabih 6 odstotkov.

PREGLEDNICA 2:
Vrednost prometa po vrstah nepremičnin, Slovenija, 1. polletje 2020

VRSTA NEPREMIČNINE	**VREDNOST** (v milijonih €)
Stanovanja	352
Hiše	262
Zemljišča za gradnjo stavb	108
Pisarne	43
Trgovski, storitveni in gostinski lokali	40
Kmetijska zemljišča	24
Industrijske nepremičnine	22
Pozidana zemljišča	12
Turistični objekti	10
Gozdna zemljišča	8
Garaže in parkirni prostori	6
Ostale nepremičnine	10

SLIKA 3:
Deleži prometa po vrstah nepremičnin, Slovenija, 1. polletje 2020



Število transakcij s stanovanjskimi in poslovnimi nepremičninami

Za prvo polovico letošnjega leta smo evidentirali približno 6300 kupoprodaj stanovanjskih nepremičnin, kar pomeni 28 odstotkov manj kot v drugem polletju 2019 in 26 odstotkov manj kot v prvem polletju 2019. Število evidentiranih transakcij s stanovanji v večstanovanjskih stavbah je bilo v primerjavi z drugim polletjem 2019 manjše za 30 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2019 pa za 29 odstotkov. Število transakcij s stanovanjskimi hišami je bilo v primerjavi z drugim polletjem 2019 manjše za 24 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2019 pa za 23 odstotkov.

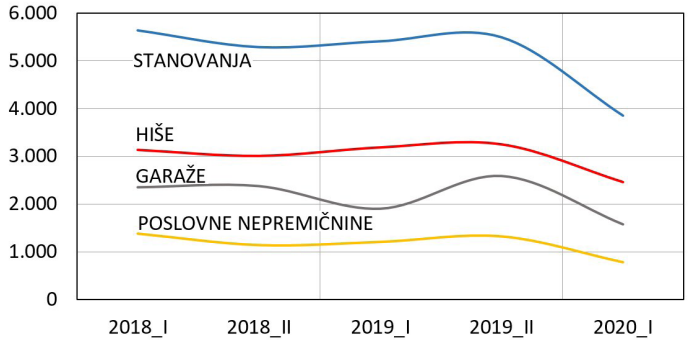
PREGLEDNICA 3:
Število evidentiranih transakcij za stanovanjske in poslovne nepremičnine, Slovenija, 1. polletje 2018 – 1. polletje 2020

	2018_I	2018_II	2019_I	2019_II	2020_I
Stanovanjske nepremičnine	**8.770**	**8.295**	**8.594**	**8.740**	**6.318**
Stanovanja	5.636	5.286	5.408	5.491	3.854
Hiše	3.134	3.009	3.186	3.249	2.464
Poslovne nepremičnine	**1.312**	**1.062**	**1.142**	**1.253**	**731**
Pisarne	893	724	642	809	448
Lokali	419	338	500	444	283

Opombe:
- 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.

Zaustavitev gospodarstva zaradi epidemije je še občutneje vplivala na dejavnost trga poslovnih nepremičnin. Za letošnje prvo polletje smo tako evidentirali le nekaj več kot 700 kupoprodaj pisarn in lokalov. Padec števila transakcij s pisarniškimi prostori ter trgovskimi in gostinskimi lokali je bil bistveno večji kot za stanovanja in hiše. V primerjavi z drugim polletjem 2019 je bilo število kupoprodaj poslovnih nepremičnin manjše za 42 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2019 pa za 36 odstotkov. Število evidentiranih transakcij s pisarnami je bilo v primerjavi z drugim polletjem 2019 manjše za 45 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2019 pa za 30 odstotkov. Število transakcij z lokali je bilo v primerjavi z drugim polletjem 2019 manjše za 36 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2019 pa 43 odstotkov.

SLIKA 4:
Število evidentiranih transakcij za stanovanjske in poslovne nepremičnine, Slovenija, 1. polletje 2018 – 1. polletje 2020

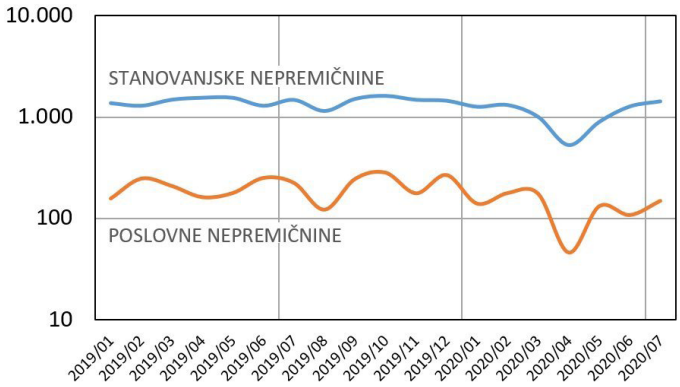


Ko je bila marca 2020 razglašena epidemija, se je število transakcij s stanovanjskimi nepremičninami zmanjšalo za 24 odstotkov. Aprila, ko so bili ogledi nepremičnin praktično onemogočeni in so se sklepali le še posli, dogovorjeni pred razglasitvijo epidemije, se je število transakcij zmanjšalo še za 47 odstotkov. Aprila je bilo tako v primerjavi s »predkoronskim« februarjem število kupoprodaj stanovanjskih nepremičnin manjše kar za 60 odstotkov, v primerjavi z aprilom 2019 pa celo za 66 odstotkov.

Po preklicu epidemije v drugi polovici maja je število transakcij s stanovanjskimi nepremičninami takoj poskočilo, tako da je maja v primerjavi z aprilom zraslo za skoraj 70 odstotkov, a bilo še vedno za dobrih 40 odstotkov manjše kot maja 2019.

Junija in julija je število evidentiranih transakcij s stanovanjskimi nepremičninami zraslo še za več kot 40 oziroma 10 odstotkov. Tako je bilo julija število evidentiranih transakcij že za skoraj 10 odstotkov večje kot februarja pred epidemijo oziroma le za okoli 3 odstotke manjše kot julija 2019.

SLIKA 5:
Mesečno število evidentiranih transakcij za stanovanjske in poslovne nepremičnine, Slovenija, januar 2019 – julij 2020



Opombi:
- *Za stanovanjske nepremičnine so štete kupoprodaje stanovanj v večstanovanjskih stavbah, samostojnih in vrstnih stanovanjskih hiš ter dvojčkov;*
- *Za poslovne nepremičnine so štete kupoprodaje pisarniških prostorov ter trgovskih, storitvenih in gostinskih lokalov.*

Trg poslovnih nepremičnin se je na epidemijo odzval nekoliko počasneje in precej močneje kot trg stanovanjskih nepremičnin. Število transakcij s pisarnami in lokali se marca še ni zmanjšalo, nato pa je aprila, ko sta bila javno življenje in gospodarska dejavnost praktično zaustavljena, v primerjavi z marcem upadlo kar za skoraj 75 odstotkov. V primerjavi z aprilom 2019 je bilo tako manjše za več kot 70 odstotkov. Maja se je nato hitro povečalo, tako da je bilo število transakcij s poslovnimi nepremičninami v primerjavi z aprilom 2020 kar 2,75-krat večje, vendar še vedno za skoraj 30 odstotkov manjše kot marca 2020 oziroma za več kot 25 odstotkov manjše kot maja 2019. Po majskem okrevanju trga poslovnih nepremičnin je število evidentiranih transakcij precej nihalo. Junija je, po sicer še začasnih podatkih, upadlo za več kot 20 odstotkov, julija pa ponovno občutno zraslo, in sicer za skoraj 50 odstotkov. Julija je bilo tako število transakcij, v nasprotju s stanovanjskimi nepremičninami, še vedno bistveno manjše kot pred epidemijo. V primerjavi s februarjem 2020 je bilo manjše za nekaj manj kot 20 odstotkov, v primerjavi z julijem 2019 pa za skoraj 35 odstotkov.

PREGLEDNICA 4:
Število evidentiranih transakcij stanovanjskih nepremičnin (primarni in sekundarni trg), Slovenija, 1. polletje 2018 – 1. polletje 2020

	2018_I	2018_II	2019_I	2019_II	2020_I
Stanovanja	**5.636**	**5.286**	**5.408**	**5.491**	**3.854**
Primarni trg	347	559	339	364	111
Sekundarni trg	5.289	4.727	5.069	5.127	3.743
Hiše	**3.134**	**3.009**	**3.186**	**3.249**	**2.464**
Primarni trg	31	37	33	12	19
Sekundarni trg	3.103	2.972	3.153	3.237	2.445

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

Kupoprodaje stanovanj na primarnem trgu so v prvi polovici letošnjega leta, po sicer še vedno preliminarnih podatkih, predstavljale le slabe 3 odstotke vseh evidentiranih transakcij s stanovanji, kupoprodaje hiš pa manj kot 1 odstotek vseh transakcij s hišami. Evidentirano število kupoprodaj stanovanj na primarnem trgu je bilo sicer v primerjavi z drugim polletjem 2019 manjše za 70 odstotkov, medtem ko je bilo s hišami večje za 58 odstotkov. V primerjavi s prvim polletjem 2019 je bil število evidentiranih transakcij z novimi stanovanji manjše za 67 odstotkov, z novimi hišami pa za 42 odstotkov.

Po do sedaj evidentiranih podatkih je epidemija v prvi polovici leta vplivala na zmanjšanje obsega trgovanja s stanovanjskimi nepremičninami na primarnem trgu bistveno bolj kot na sekundarnem. To gre deloma pripisati temu, da v prvi polovici letošnjega leta v državi ni bil dokončan noben večji stanovanjski projekt oziroma da je bila ponudba novih stanovanj razmeroma skromna, deloma pa tudi večji zadržanosti potencialnih kupcev novogradenj po razglasitvi epidemije.

[1] Glede na majhno absolutno število transakciji na primarnem trgu in pogosto nedosledno poročanje, predvsem manjših investitorjev, lahko naknadno evidentirane transakcije še bistveno vplivajo na kasnejše podatke o številu in relativnih spremembah števila realiziranih transakcij na primarnem trgu.

Število transakcij z zemljišči

Število evidentiranih kupoprodaj zemljišč za gradnjo stavb oziroma zazidljivih stavbnih zemljišč je bilo v prvem polletju 2020 v primerjavi s prvim ali drugim polletjem 2019 manjše za nekaj manj kot 20 odstotkov. Padec števila transakcij zaradi epidemije je bil torej nekoliko manjši kot za stanovanjske nepremičnine, s katerimi je sicer trg zazidljivih stavbnih zemljišč zaradi praviloma več kot 90-odstotnega deleža kupoprodaj zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb tesno povezan.

Glede na to, da je bil relativni padec skupne površine prodanih zemljišč za gradnjo stavb v prvem polletju 2020 opazno manjši kot padec števila transakcij z njimi, lahko sklepamo, da so se po razglasitvi epidemije pretežno prodajala večja zazidljiva zemljišča.

PREGLEDNICA 5:
Število in skupna prodana površina evidentiranih transakcij za zemljišča, Slovenija, 1. polletje 2018 – 1. polletje 2020

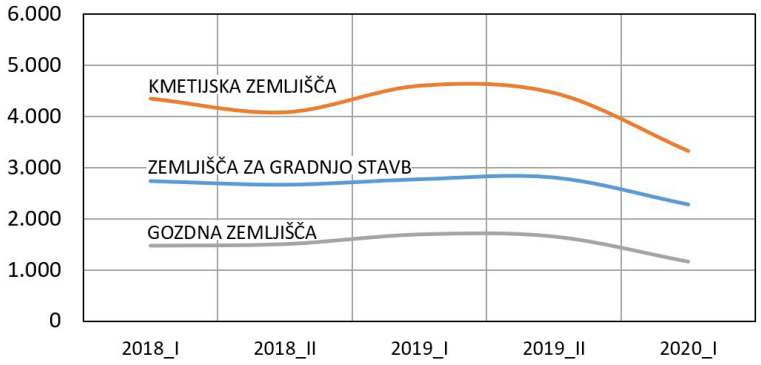
	2018_I	2018_II	2019_I	2019_II	2020_I
ZEMLJIŠČA ZA GRADNJO STAVB					
Število kupoprodaj	2.738	2.667	2.774	2.808	2.279
Prodana površina (v hektarih)	288	336	315	320	285
KMETIJSKA ZEMLJIŠČA					
Število kupoprodaj	4.351	4.084	4.601	4.463	3.330
Prodana površina (v hektarih)	4.277	3.440	2.685	2.904	1.794
GOZDNA ZEMLJIŠČA					
Število kupoprodaj	1.478	1.509	1.703	1.661	1.159
Prodana površina (v hektarih)	1.884	2.555	2.333	2.841	1.605

Opombe:
- *Za eno transakcijo z določeno vrsto zemljišča šteje kupoprodaja vseh istovrstnih parcel ali njihovih delov, ki so predmet iste kupoprodajne pogodbe;*
- *Kot zemljišča za gradnjo stavb so upoštevana nepozidana zazidljiva stavbna zemljišča, ne glede na upravno-pravni status;*
- *Kot kmetijska zemljišča so upoštevana zemljišča za kmetijsko rabo, vključno s trajnimi nasadi.*

Padec skupnega števila kupoprodaj kmetijskih in gozdnih zemljišč zaradi epidemije je bil v prvi polovici letošnjega leta podoben kot za stanovanjske nepremičnine. Število evidentiranih transakcij s kmetijskimi zemljišči je bilo v primerjavi z drugim polletjem 2019 manjše za 25 odstotkov, z gozdnimi zemljišči pa 30 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2019 pa za 28 oziroma 32 odstotkov.

Padci skupne površine prodanih zemljišč so bili še nekoliko večji, kar kaže, da so se po razglasitvi epidemije prodajala večinoma le manjša kmetijska in gozdna zemljišča.

SLIKA 6:
Število evidentiranih transakcij za zemljišča,
Slovenija, 1. polletje 2018 – 1. polletje 2020



GIBANJE CEN NEPREMIČNIN [2]

Ob pričakovanemu upadu števila transakcij na nepremičninskem trgu v prvem polletju letošnjega leta je bilo glavno vprašanje kako bo epidemija vplivala na cene nepremičnin. Po zbranih podatkih kaže, da zaenkrat do obrata trenda rasti cen nepremičnin ni prišlo.

Stanovanja

Gibanje cen rabljenih stanovanj, ki predstavljajo daleč največji segment nepremičninskega trga, najbolje odraža trende cen stanovanjskih nepremičnin tudi v letošnjem prvem polletju.

PREGLEDNICA 6:
Povprečne cene in lastnosti prodanih rabljenih stanovanj, Slovenija, 1. polletje 2018 – 1. polletje 2020

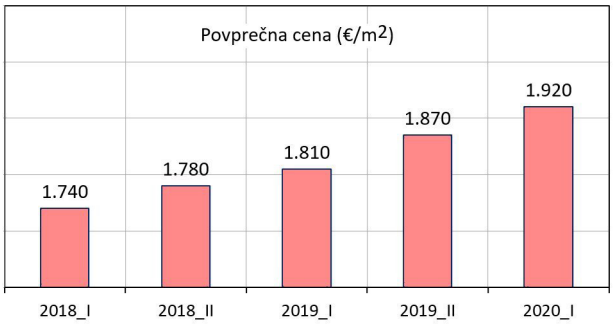
KAZALNIK	2018_I	2018_II	2019_I	2019_II	2020_I
Velikost vzorca	3.422	3.240	3.387	3.416	2.467
Cena (€/m²)	**1.740**	**1.780**	**1.810**	**1.870**	**1.920**
Leto zgraditve (mediana)	1975	1974	1975	1975	1975
Uporabna površina (m²)	52	53	53	53	54

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

Na ravni države je v prvem polletju 2020 povprečna cena rabljenega stanovanja dosegla rekordno vrednost in prvič presegla mejo 1.900 €/m². V primerjavi z drugim polletjem 2019 je bila višja za 3 odstotke, v primerjavi s prvim polletjem 2019 pa za 6 odstotkov.

Cene stanovanj so od prvega polletja 2018 statistično rasle praktično linearno in taka rast se je nadaljevala tudi v letošnjem prvem polletju, kljub upadu števila transakcij za 30 odstotkov.

SLIKA 7:
Cene rabljenih stanovanj, Slovenija, 1. polletje 2018 – 1. polletje 2020



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

Hiše

Ocenjujemo, da je bil trend gibanja cen hiš na ravni države, ne glede na nekoliko večja statistična nihanja njihove povprečne cene, v zadnjih treh letih zelo podoben trendu gibanja cen stanovanj, le da je bila rast cen nekoliko šibkejša. Zanimivo pa je, da cene hiš v Sloveniji, za razliko od cen stanovanj v večstanovanjskih stavbah, še vedno niso dosegle rekordnih iz leta 2008.

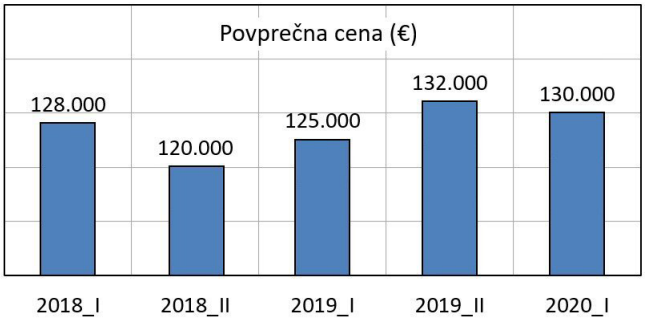
PREGLEDNICA 7:
Povprečne cene in lastnosti prodanih rabljenih hiš,
Slovenija, 1. polletje 2018 – 1. polletje 2020

KAZALNIK	2018_I	2018_II	2019_I	2019_II	2020_I
Velikost vzorca	1523	1456	1546	1559	1248
Cena (€)	**128.000**	**120.000**	**125.000**	**132.000**	**130.000**
Leto zgraditve (mediana)	1974	1974	1973	1974	1973
Površina hiše (m^2)	163	162	166	170	168
Površina zemljišča (m^2)	890	980	960	960	960

Opombe:
- *Upoštevane so rabljene stanovanjske hiše (samostojne in vrstne hiše ter dvojčki) s pripadajočim zemljiščem, prodane na prostem trgu in prostovoljnih javnih dražbah;*
- *Za prikaz gibanja cen hiš podajamo povprečne pogodbene cene hiš s pripadajočim zemljiščem. Cen na kvadratni meter površine hiše ne podajamo, ker so lahko zaradi velikih razlik v velikosti prodanih hiš in pripadajočih zemljišč zavajajoče;*
- *Povprečne cene hiš so zaokrožene na 1000 evrov, površine pripadajočih zemljišč pa na 10 kvadratnih metrov.*

Statistično je bila na ravni države povprečna cena hiše v prvem polletju 2020 v primerjavi z drugim polletjem 2019 sicer nižja za 2 odstotka, v primerjavi s prvim polletjem 2019 pa je bila še vedno višja za 4 odstotke, tako da o kašnem padcu cen zaradi epidemije ne moremo govoriti.

SLIKA 8:
Cene rabljenih hiš, Slovenija,
1. polletje 2018 – 1. polletje 2020



Zemljišča za gradnjo stavb

Statistično povprečne cene zazidljivih zemljišč že na ravni države precej nihajo, kar gre pripisati spremembam v povprečni strukturi prodanih zemljišč, in sicer predvsem glede na namen gradnje. Zemljišča za gradnjo stavb po namenu delimo na zemljišča za gradnjo hiš, zemljišča za gradnjo večstanovanjskih stavb, zemljišča za gradnjo poslovnih stavb in zemljišča za gradnjo industrijskih objektov. Praviloma zemljišča za gradnjo hiš predstavljajo od 85 do 90 odstotkov vseh kupoprodaj zemljišč za gradnjo stavb v državi, zemljišča za gradnjo industrijskih objektov od 5 do 10 odstotkov, zemljišča za gradnjo poslovnih stavb manj kot 5 odstotkov in zemljišča za gradnjo večstanovanjskih stavb 1 do 2 odstotka. Relativno najdražja so zemljišča za gradnjo večstanovanjskih stavb. Sledijo zemljišča za gradnjo poslovnih zgradb, ki v grobem dosegajo od 50 do 60 odstotkov cene zemljišč za gradnjo večstanovanjskih stavb in cene zemljišč za gradnjo hiš, ki v grobem dosegajo od 30 do 40 odstotkov cene zemljišč za gradnjo večstanovanjskih stavb. Daleč najcenejša so zemljišča za gradnjo industrijskih objektov, ki dosegajo okoli dve tretjini cene zemljišč za gradnjo hiš.

PREGLEDNICA 8:
Povprečne cene in površine prodanih zemljišč za gradnjo stavb, Slovenija, 1. polletje 2018 – 1. polletje 2020

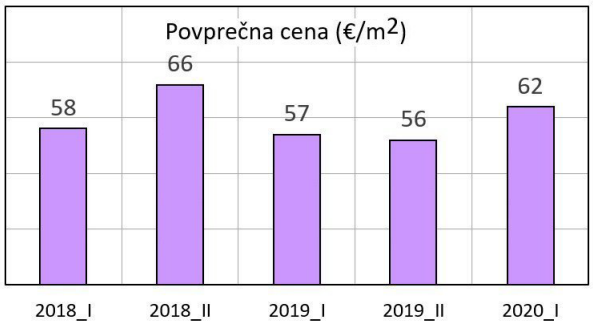
KAZALNIK / POLLETJE	2018_I	2018_II	2019_I	2019_II	2020_I
Velikost vzorca	994	946	973	970	843
Cena (€/m²)	**58**	**66**	**57**	**56**	**62**
Površina (m²)	1340	1610	1380	1540	1330

Opombi:
- Upoštevane so prodana zemljišča za gradnjo stavb, ne glede na upravno pravni status zemljišča;
- Površine zemljišč so zaokrožene na 10 kvadratnih metrov.

V prvem polletju 2020 tudi na cene zemljišč za gradnjo epidemija ni vplivala. Predvsem na račun visokih cen v Ljubljani so cene zazidljivih stavbnih zemljišč na ravni države zrasle še bolj kot cene stanovanjskih nepremičnin. Povprečna cena je bila v primerjavi z drugim polletjem 2019 višja za 11 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2019 pa za 9 odstotkov.

Kljub visoki rasti cen zemljišč za gradnjo, ki je predvsem posledica velikega povpraševanja in premajhne ponudbe v urbanih središčih, pa cene na ravni države, tako kot cene stanovanjskih hiš, še niso dosegle rekordnih iz leta 2008.

SLIKA 9:
Cene zemljišč za gradnjo stavb, Slovenija, 1. polletje 2018 – 1. polletje 2020



Kmetijska in gozdna zemljišča

Kljub občutnemu upadu števila transakcij tudi vpliva epidemije na cene kmetijskih in gozdih zemljišč v prvem polletju letošnjega leta ni bilo zaznati.

PREGLEDNICA 9:
Povprečne cene in površine prodanih kmetijskih zemljišč,
Slovenija, 1. polletje 2018 – 1. polletje 2020

KAZALNIK / POLLETJE	2018_I	2018_II	2019_I	2019_II	2020_I
Velikost vzorca	1631	1479	1725	1511	1232
Cena (€/m²)	**1,44**	**1,49**	**1,54**	**1,63**	**1,82**
Površina (m²)	5600	5400	5600	5700	5900

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

Cene kmetijskih zemljišč na ravni države v zadnjih treh letih postopoma naraščajo. V prvi polovici letošnjega leta se je njihova rast celo pospešila. Povprečna cena kmetijskega zemljišča je bila tako za 12 odstotkov višja kot v drugem polletju 2019 in 18 odstotkov višja kot v sezonsko primerljivem prvem polletju 2019.

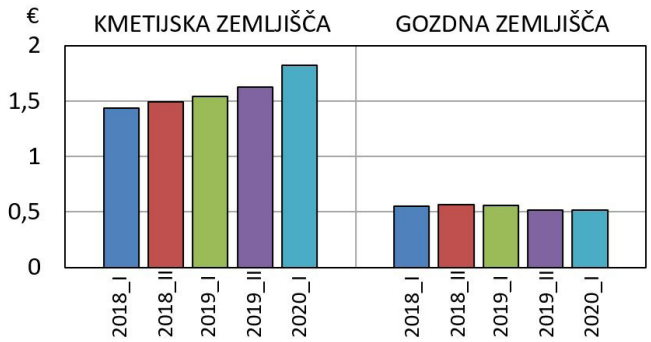
PREGLEDNICA 10:
Povprečne cene in površine prodanih gozdnih zemljišč,
Slovenija, 1. polletje 2018 – 1. polletje 2020

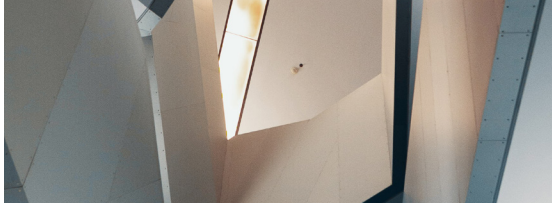
KAZALNIK / POLLETJE	2018_I	2018_II	2019_I	2019_II	2020_I
Velikost vzorca	643	602	810	726	538
Cena (€/m²)	**0,55**	**0,57**	**0,56**	**0,52**	**0,52**
Površina (m²)	15800	17600	16400	20000	16100

Opomba:
Površine zemljišč so zaokrožene na 100 m².

V zadnjih treh letih povprečna cena gozdnega zemljišča niha med 0,55 in 0,60 evra na kvadratni meter. Ne glede na statistično znižanje povprečne cene gozdnih zemljišč na ravni države v drugem polletju 2019 in njeno stagnacijo v prvem polletju 2020 ocenjujemo, da se v zadnjih treh letih cene gozdnih zemljišč niso bistveno spremenile in da o obratu cen ne moremo govoriti.

SLIKA 10:
Povprečne cene kmetijskih in gozdnih zemljišč,
Slovenija, 1. polletje 2018 – 1. polletje 2020





TRG STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN IN ZEMLJIŠČ ZA GRADNJO

Stanovanja

Za prikaz tržnih kazalnikov o kupoprodaji stanovanj v večstanovanjskih stavbah so izbrana analitična območja z največjim številom evidentiranih tržnih transakcij v zadnjih treh letih. Poleg petih največjih mest so to še Novo mesto in območji Okolica Ljubljane in Obala brez Kopra.

SLIKA 11:
Izbrana tržna analitična območja za stanovanja

Opombi:
- Okolica Ljubljane vključuje tudi naselja Domžale, Kamnik, Mengeš, Trzin, Lavrico, Škofljico, Grosuplje, Vrhniko in Medvode;
- Obala brez Kopra vključuje tudi naselja Portorož, Piran, Izolo in Ankaran.

Povsod po Sloveniji se je seveda zaradi zaustavitve trgovanja v času razglasitve epidemije število transakcij s stanovanji v prvem polletju 2020 občutno zmanjšalo. Na izbranih analitičnih območjih je bilo število evidentiranih transakcij v prvi polovici leta manjše od 20 in 50 odstotkov. Največji je bil upad kupoprodaj na območju Obale. Razmeroma velik, od 25 do 35 odstotkov je bil upad tudi v Ljubljani in okolici, nekoliko manjši pa na ostalih območjih, kjer je bilo pred epidemijo povpraševanje po stanovanjih manjše. Najmanjši je bil padec števila transakcij s stanovanji v Kranju.

PREGLEDNICA 11:
Povprečne cene in lastnosti prodanih rabljenih stanovanj, izbrana tržna analitična območja, 1. polletje 2018 – 1. polletje 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	2018_I	2018_II	2019_I	2019_II	2020_I
LJUBLJANA					
Velikost vzorca	824	840	858	913	669
Cena (€/m²)	**2.770**	**2.770**	**2.780**	**2.820**	**2.910**
Leto zgraditve (mediana)	1974	1972	1972	1973	1974
Uporabna površina (m²)	52	53	52	54	55
MARIBOR					
Velikost vzorca	447	478	427	451	332
Cena (€/m²)	**1.240**	**1.290**	**1.330**	**1.340**	**1.390**
Leto zgraditve (mediana)	1970	1967	1969	1966	1970
Uporabna površina (m²)	51	53	53	51	52
OKOLICA LJUBLJANE					
Velikost vzorca	245	226	227	239	152
Cena (€/m²)	**2.010**	**2.080**	**2.190**	**2.270**	**2.250**
Leto zgraditve (mediana)	1994	1990	1989	1987	1994
Uporabna površina (m²)	55	53	54	53	53
CELJE					
Velikost vzorca	158	152	140	130	102
Cena (€/m²)	**1.250**	**1.210**	**1.280**	**1.350**	**1.400**
Leto zgraditve (mediana)	1971	1966	1974	1970	1970
Uporabna površina (m²)	53	51	57	54	52
KRANJ					
Velikost vzorca	111	79	88	94	77
Cena (€/m²)	**1.770**	**1.920**	**2.050**	**2.030**	**2.180**
Leto zgraditve (mediana)	1973	1975	1974	1974	1974
Uporabna površina (m²)	53	53	50	55	55
KOPER					
Velikost vzorca	74	74	103	77	56
Cena (€/m²)	**2.280**	**2.340**	**2.430**	**2.450**	**2.260**
Leto zgraditve (mediana)	1970	1974	1975	1978	1975
Uporabna površina (m²)	52	55	58	57	63
OBALA BREZ KOPRA					
Velikost vzorca	138	116	106	116	55
Cena (€/m²)	**2.500**	**2.410**	**2.630**	**2.480**	**2.380**
Leto zgraditve (mediana)	1980	1976	1976	1980	1976
Uporabna površina (m²)	54	55	51	56	55
NOVO MESTO					
Velikost vzorca	71	53	83	63	41
Cena (€/m²)	**1.500**	**1.500**	**1.590**	**1.680**	**1.690**
Leto zgraditve (mediana)	1978	1978	1974	1975	1974
Uporabna površina (m²)	52	54	49	50	54

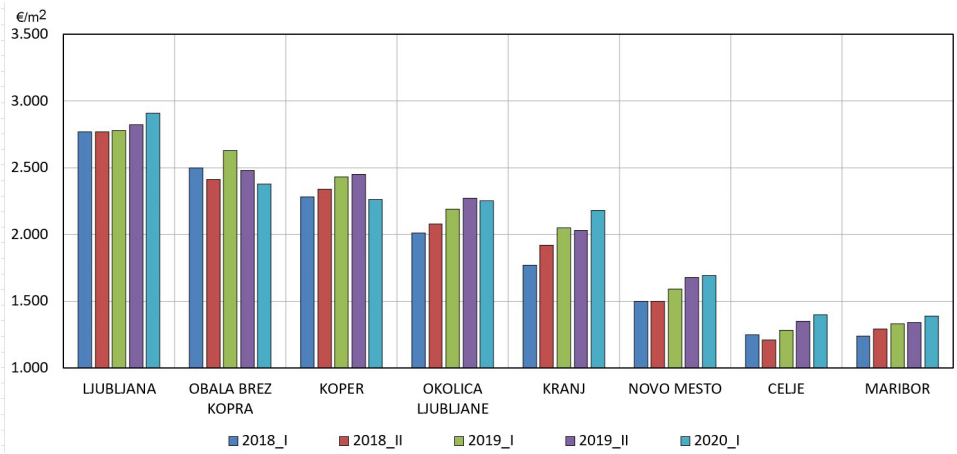
Opombi:
- Analitična območja so razvrščena padajoče glede na število evidentiranih kupoprodaj v prvem polletju 2020;
- Povprečne cene na kvadratni meter se nanašajo na uporabno površino stanovanja in so zaokrožene na 10 evrov.

Na večini izbranih območij so cene stanovanj v prvem polletju statistično zrasle ali stagnirale. Povprečne cene rabljenih stanovanj so tako na teh območjih dosegle nove rekordne vrednosti oziroma ostale na najvišji ravni, doseženi v drugi polovici leta 2019.

V **Ljubljani** je po relativni stagnaciji cen stanovanj od druge polovice leta 2018, povprečna cena rabljenega stanovanja prvič v zgodovini presegla 2.900 €/m^2. V primerjavi z drugim polletjem 2019 je bila višja za 3 odstotke, v primerjavi s prvim polletjem 2019 pa za 5 odstotkov. V **okolici Ljubljane** so cene v prvem polletju 2020 praktično stagnirale. Povprečna cena rabljenega stanovanja je bila v primerjavi z drugim polletjem 2019 statistično nižja za 1 odstotek, v primerjavi s prvim polletjem 2019 pa je bila za 3 odstotke višja.

Najvišja je bila rast cen v **Kranju**, kjer najvišjo rast cen stanovanj beležimo od leta 2018 in je bil tudi upad števila transakcij v prvi polovici letošnjega leta najmanjši. V primerjavi z drugim poletjem 2019 je bila povprečna cena stanovanja višja za 7 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2019 pa za 6 odstotkov.

SLIKA 12:
Povprečne cene rabljenih stanovanj, izbrana tržna analitična območja,
1. polletje 2018 – 1. polletje 2020



V **Mariboru** in **Celju** je bila rast cen stanovanj v prvi polovici letošnjega leta podobna kot v Ljubljani, njihove cene pa so praktično izenačene. V primerjavi z drugim polletjem 2019 je bila povprečna cena rabljenega stanovanja v Mariboru in Celju višja za 4 odstotke, v primerjavi s prvim polletjem 2019 je bila v Mariboru višja za 5 odstotkov, v Celju pa za 9 odstotkov.

Podobno kot v okolici Ljubljane so tudi v **Novem mestu** cene stanovanj v prvi polovici letošnjega leta praktično stagnirale, potem ko so v drugem polletju 2019 občutno zrasle. Statistično je bila povprečna cena rabljenega stanovanja v prvem polletju 2020 v primerjavi z drugim polletjem 2019 višja za 1 odstotek, v primerjavi s prvim polletjem 2019 pa za 6 odstotkov.

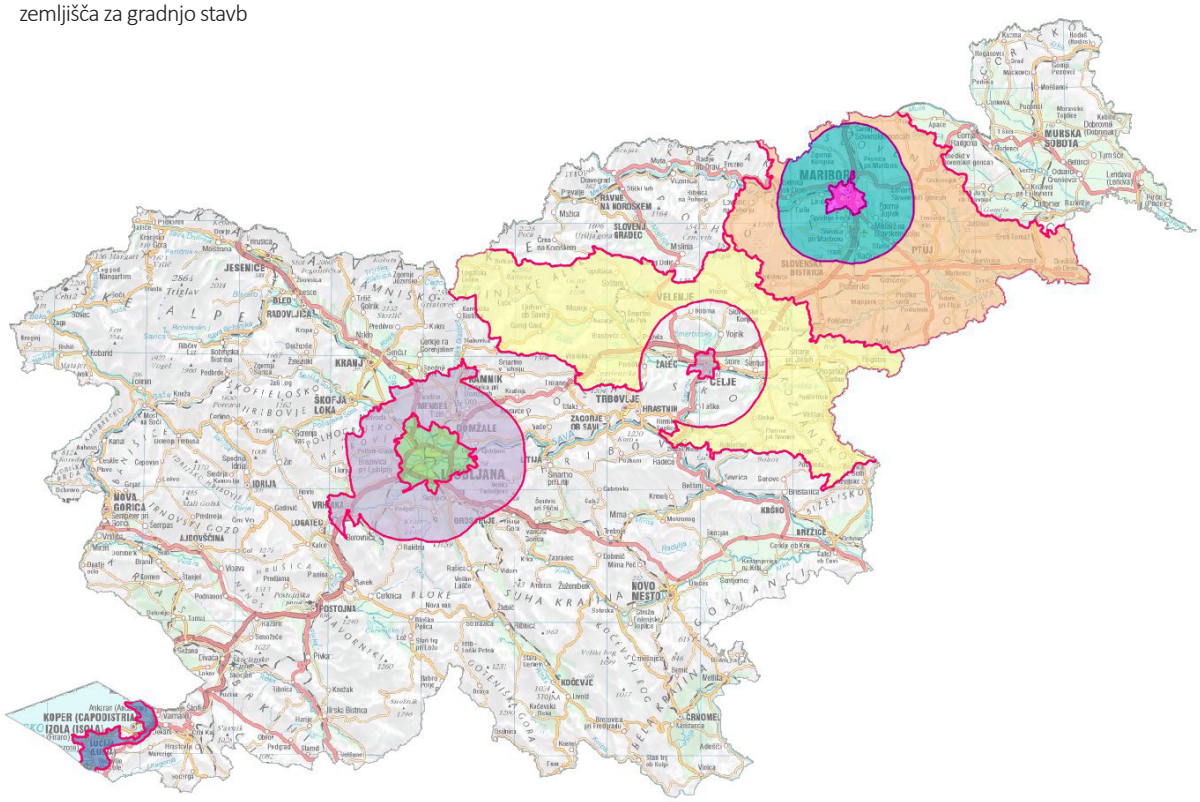
Samo na Obali so cene stanovanj v prvi polovici letošnjega leta statistično padle, kar gre pripisati predvsem zmanjšanju števila transakcij s »počitniškimi« stanovanji. Na zmanjšano povpraševanje po nakupu stanovanj za počitniške namene je namreč negotovost zaradi epidemije vplivala bistveno bolj kot na povpraševanje po stanovanjih, s katerimi kupci rešujejo svoje osnovne stanovanjske potrebe. V **Kopru** je bila povprečna cena rabljenega stanovanja v prvem polletju 2020 v primerjavi z drugim polletjem 2019 nižja za 8 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2019 pa za 7 odstotkov. Na območju **Obale brez Kopra** je bila v primerjavi z drugim polletjem 2019 nižja za 4 odstotke, v primerjavi s prvim polletjem 2019 pa za 10 odstotkov.

Hiše

Za prikaz tržnih kazalnikov o kupoprodaji stanovanjskih hiš s pripadajočim zemljiščem (samostojne in vrstne hiše ter dvojčki) so izbrana analitična območja z največjim številom evidentiranih tržnih transakcij v zadnjih treh letih. Poleg največjih dveh mest so to še Okolica Ljubljane, Okolica Maribora, Štajersko območje brez Maribora in okolice in Savinjsko območje brez Celja in okolice. Dodana sta še Celje in Obala brez Kopra, kjer pa, tako kot tudi za Maribor in Okolico Maribora velja, da so zaradi relativno majhnega števila evidentiranih kupoprodaj in posledično ne dovolj reprezentativnih polletnih podatkov, podani kazalniki o cenah in lastnostnih prodanih hiš predvsem statistično-informativne narave.

Pri ocenah smeri in moči trendov cen poleg primerjav absolutnih cen v evrih upoštevamo tudi spremembe v povprečni sestavi prodanih hiš z zemljiščem (velikost in starost hiš ter velikost pripadajočih zemljišč).

SLIKA 13:
Izbrana tržna analitična območja za hiše in zemljišča za gradnjo stavb



Tudi za stanovanjske hiše je v prvem letošnjem polletju število sklenjenih transakcij zaradi epidemije praktično povsod v Sloveniji upadlo, a malo manj kot za stanovanja v večstanovanjskih stavbah. Na izbranih analitičnih območjih je bil ta upad med 5 in 20-odstoten. Največji je bil padec števila kupoprodaj na območjih Ljubljane in Okolice Ljubljane, kjer je bilo povpraševanje po stanovanjskih hišah pred epidemijo sicer največje, najmanjši pa na primestnih območjih na Štajerskem in Savinjskem območju.

PREGLEDNICA 12:
Povprečne cene in lastnosti prodanih rabljenih hiš, izbrana tržna analitična območja, 1. polletje 2018 – 1. polletje 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	2018_I	2018_II	2019_I	2019_II	2020_I
OKOLICA LJUBLJANE					
Velikost vzorca	146	142	136	165	128
Cena (€)	**179.000**	**190.000**	**188.000**	**204.000**	**207.000**
Leto zgraditve (mediana)	1986	1982	1980	1985	1986
Površina hiše (m^2)	184	190	185	189	199
Površina zemljišča (m^2)	700	670	720	670	670
ŠTAJERSKO OBMOČJE BREZ MARIBORA IN OKOLICE					
Velikost vzorca	129	137	159	129	118
Cena (€)	**74.000**	**75.000**	**81.000**	**76.000**	**79.000**
Leto zgraditve (mediana)	1978	1978	1980	1978	1974
Površina hiše (m^2)	144	148	148	150	145
Površina zemljišča (m^2)	1290	1520	1340	1470	1270
SAVINJSKO OBMOČJE BREZ CELJA IN OKOLICE					
Velikost vzorca	102	92	114	114	109
Cena (€)	**86.000**	**79.000**	**89.000**	**92.000**	**78.000**
Leto zgraditve (mediana)	1978	1977	1978	1976	1977
Površina hiše (m^2)	154	150	165	170	148
Površina zemljišča (m^2)	1110	1220	1190	1200	1250
LJUBLJANA					
Velikost vzorca	140	88	131	122	99
Cena (€)	**272.000**	**284.000**	**283.000**	**314.000**	**326.000**
Leto zgraditve (mediana)	1967	1969	1967	1966	1964
Površina hiše (m^2)	187	186	188	195	208
Površina zemljišča (m^2)	410	410	430	420	530
OKOLICA MARIBORA					
Velikost vzorca	100	101	106	94	85
Cena (€)	**103.000**	**104.000**	**107.000**	**110.000**	**103.000**
Leto zgraditve (mediana)	1987	1981	1981	1985	1981
Površina hiše (m^2)	163	167	174	168	147
Površina zemljišča (m^2)	1030	1050	1100	840	980
MARIBOR					
Velikost vzorca	64	70	69	60	51
Cena (€)	**119.000**	**118.000**	**124.000**	**114.000**	**156.000**
Leto zgraditve (mediana)	1968	1961	1963	1962	1970
Površina hiše (m^2)	176	158	158	166	180
Površina zemljišča (m^2)	500	530	500	520	530
CELJE					
Velikost vzorca	24	26	27	18	27
Cena (€)	**122.000**	**104.000**	**144.000**	**142.000**	**109.000**
Leto zgraditve (mediana)	1964	1965	1967	1966	1963
Površina hiše (m^2)	161	160	214	208	172
Površina zemljišča (m^2)	670	610	640	480	660
OBALA BREZ KOPRA					
Velikost vzorca	32	28	27	22	18
Cena (€)	**340.000**	**301.000**	**254.000**	**275.000**	**202.000**
Leto zgraditve (mediana)	1979	1974	1965	1968	1955
Površina hiše (m^2)	159	161	163	171	141
Površina zemljišča (m^2)	440	610	520	430	630

Opombi:
- Analitična območja so razvrščena padajoče glede na število evidentiranih kupoprodaj v prvem polletju 2020;
- Povprečne cene so zaokrožene na tisoč evrov, povprečne površine zemljišč pa na 10 kvadratnih metrov.

Raven cen hiš ostaja najvišja v **Ljubljani**, kjer je bila povprečna pogodbena cena prodane hiše s pripadajočim zemljiščem v prvi polovici letošnjega leta prek 300 tisoč evrov. Kljub občutnemu zmanjšanju števila kupoprodaj, epidemija tudi na cene hiš v glavnem mestu ni imela opaznega vpliva. Ocenjujemo, da se cene hiš v Ljubljani v primerjavi z drugim polletjem 2019 niso bistveno spremenile, medtem ko so v primerjavi s prvim polletjem 2019 zrasle kar za 5 do 10 odstotkov.

Glede na raven cen hiš, Ljubljani še vedno sledi območje **Obale brez Kopra**. Ne glede na majhno število evidentiranih transakcij ocenjujemo, da so bile cene hiš v prvi polovici letošnjega leta na Obali v primerjavi z Ljubljano nižje za okoli 10 odstotkov.

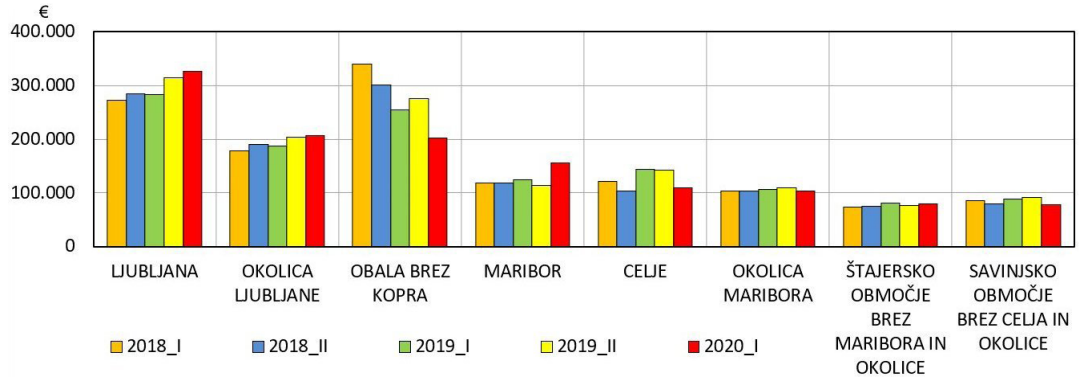
Okolica Ljubljane, kjer je od prve polovice leta 2018, tako kot v Ljubljani prisoten konstanten trend rasti cen hiš, kljub zmanjšanem obsegu trgovanja ostaja tudi v prvi polovici letošnjega leta najbolj dejaven trg hiš v državi. Po oceni so bile cene hiš v prvi polovici letošnjega leta v povprečju za tretjino nižje kot v Ljubljani.

Ob upoštevanju strukture prodanih hiš s pripadajočim zemljiščem so cene hiš v **Mariboru** in **Celju**, podobno kot cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah, še vedno na približno isti ravni. V prvi polovici letošnjega leta so bile cene hiš v povprečju za 50 do 60 odstotkov nižje kot v Ljubljani.

Na območju **Okolice Maribora** je, tako kot na območju Okolice Ljubljane, zaradi nižjih cen še vedno prisotno razmeroma veliko povpraševanje po hišah. Zato je bil tudi padec števila transakcij v letošnjem prvem polletju razmeroma majhen. Je pa razlika v cenah hiš v primerjavi z Mariborom manjša kot to velja za Ljubljano in njeno okolico. Po oceni so bile cene hiš v Okolici Maribora v prvi polovici letošnjega leta v povprečju od 15 do 20 odstotkov nižje kot v Mariboru.

Na območjih **Štajerske brez Maribora** in **okolice** in **Savinjskem brez Celja** in **okolice**, kjer se sorazmerno z relativno velikim fondom hiš sicer evidentira razmeroma veliko kupoprodaj, je bil upad števila transakcij v letošnjem prvem polletju še najmanjši. Cene hiš v primerjavi z urbanimi središči ostajajo razmeroma nizke. Po oceni so bile cene hiš v prvi polovici leta na Štajerskem območju v primerjavi z Mariborom oziroma na Savinjskem območju v primerjavi s Celjem nižje za 30 do 40 odstotkov.

SLIKA 14:
Gibanje povprečnih cen rabljenih hiš, izbrana tržna analitična območja, 1. polletje 2018 – 1. polletje 2020



Zemljišča za gradnjo stavb

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

Število kupoprodaj zazidljivih zemljišč je še manjše kot za hiše. Poleg tega, zaradi velike cenovne raznolikosti zazidljivih zemljišč glede na namen in pravno-upravni status zemljišč in sprememb v strukturi prodanih zemljišč, povprečne polletne cene zazidljivih zemljišč po posameznih območjih precej nihajo. Zato so praktično za vsa analitična območja možne le zelo grobe ocene in primerjave ravni in trendov cen po posameznih območjih. Podatki za območja Obale brez Kopra, Maribora in Celja pa so zaradi premajhnih vzorcev izključno statistično informativne narave.

PREGLEDNICA 13:
Povprečne cene in lastnosti prodanih zemljišč za gradnjo stavb, izbrana tržna analitična območja, 1. polletje 2018 – 1. polletje 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	2018_I	2018_II	2019_I	2019_II	2020_I
OKOLICA LJUBLJANE					
Velikost vzorca	124	118	138	143	118
Cena (€/m²)	**84**	**95**	**91**	**72**	**118**
Površina (m²)	1030	1080	1170	1550	860
ŠTAJERSKO OBMOČJE BREZ MARIBORA IN OKOLICE					
Velikost vzorca	90	69	82	67	98
Cena (€/m²)	**21**	**27**	**29**	**30**	**25**
Površina (m²)	1310	1290	1310	970	1270
OKOLICA MARIBORA					
Velikost vzorca	89	75	64	45	65
Cena (€/m²)	**35**	**38**	**41**	**40**	**55**
Površina (m²)	940	1060	1130	1270	940
LJUBLJANA					
Velikost vzorca	87	52	57	61	52
Cena (€/m²)	**205**	**346**	**259**	**286**	**239**
Površina (m²)	1560	1970	1370	1410	1530
SAVINJSKO OBMOČJE BREZ CELJA IN OKOLICE					
Velikost vzorca	45	61	51	57	49
Cena (€/m²)	**32**	**23**	**39**	**35**	**35**
Površina (m²)	1260	2320	1410	1170	1100
OBALA BREZ KOPRA					
Velikost vzorca	15	13	9	22	17
Cena (€/m²)	**125**	**136**	**104**	**102**	**145**
Površina (m²)	1250	810	1020	1150	720
MARIBOR					
Velikost vzorca	19	22	14	18	9
Cena (€/m²)	**78**	**98**	**50**	**54**	**63**
Površina (m²)	770	800	1710	1380	640
CELJE					
Velikost vzorca	7	6	8	5	5
Cena (€/m²)	**38**	**47**	**67**	**75**	**118**
Površina (m²)	420	2970	870	640	1060

Opombe:
- Analitična območja so razvrščena padajoče glede na število evidentiranih kupoprodaj v prvem polletju 2020;
- Upoštevana so zemljišča za gradnjo samostojnih in vrstnih stanovanjskih hiš ter dvojčkov, večstanovanjskih, poslovnih, stanovanjsko poslovnih in industrijskih stavb, ne glede na upravno-pravni status oziroma opremljenost zemljišča;
- Povprečne površine zemljišč so zaokrožene na 10 kvadratnih metrov.

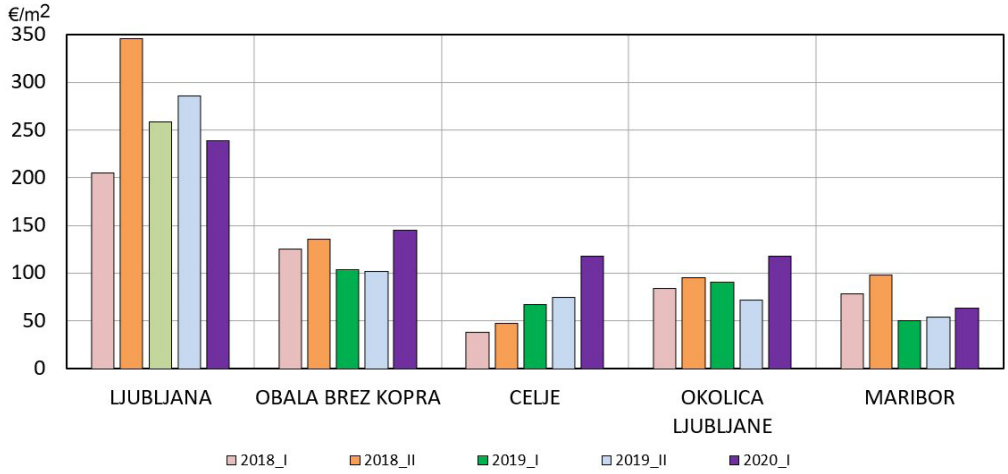
Na podlagi ocen trendov cen zazidljivih zemljišč ugotavljamo, da je ne glede na nihanja povprečnih cen od leta 2018 v največjih mestih in njihovi okolici ter na Obali prisoten razmeroma močan trend rasti cen, med tem ko cene zazidljivih zemljišč na manj urbanih območjih več ali manj stagnirajo.

Rast cen v urbanih središčih je posledica velikega povpraševanja po zemljiščih za gradnjo, zaradi pomanjkanja ponudbe in visokih cen stanovanjskih novogradenj, in premajhne ponudbe ustreznih zazidljivih zemljišč.

Po rasti in visokih cenah zemljišč daleč najbolj izstopa **Ljubljana**, kjer se redka primerna zazidljiva zemljišča v zadnjih dveh letih prodajo še po bistveno višjih cenah kot to kažejo statistični podatki. Poleg tega se povpraševanje zaradi pomanjkanja ustreznih zazidljivih zemljišč v zadnjih dveh letih vse bolj preusmerja v nakupe obstoječih bolj ali manj dotrajanih hiš, s čim večjim pripadajočim zemljiščem. V bistvu gre za nakupe zemljišč za gradnjo, saj na teh zemljiščih praviloma zrastejo nadomestne gradnje, običajno manjše večstanovanjske stavbe. Investitorji nato s prodajo stanovanjskih enot kompenzirajo razmeroma visoko ceno takega »zemljišča za gradnjo«.

Po ocenah so bile v zadnjih treh letih cene zazidljivih zemljišč v Ljubljani v povprečju okoli trikrat višje kot v Okolici Ljubljane, okoli petkrat višje kot v Okolici Maribora in okoli desetkrat višje kot na Štajerskem in Savinjskem območju.

SLIKA 15:
Gibanje povprečnih cen zemljišč za gradnjo stavb, izbrana tržna analitična območja, 1. polletje 2018 – 1. polletje 2020



Sklepni komentar

Po spomladanskem prvem valu epidemije je na stanovanjskem nepremičninskem trgu prevladal optimizem in trg si je hitro opomogel. Število sklenjenih transakcij s stanovanjskimi nepremičninami, ki predstavljajo odločilni segment nepremičninskega trga, se je že julija vrnilo na raven pred epidemijo. Preliminarni podatki kažejo, da je bilo število transakcij razmeroma veliko tudi avgusta in septembra. Bistvenega vpliva na ponudbo in povpraševanje po stanovanjih ter na cene stanovanjskih nepremičnin prvi val epidemije torej ni imel.

Glede na to, da smo sredi drugega vala epidemije, je sedaj ključno vprašanje kako bo na nepremičninski trg vplival ta. Ali bo lahko stanovanjski trg še enkrat brez večjih posledic prenesel ponovni upad trgovanja, do katerega bo v danih okoliščinah brez dvoma prišlo, in se bo tudi po koncu drugega vala epidemije število transakcij vrnilo na prejšnjo raven? Ali pa bo drugi val pahnil naš nepremičninski trg v globljo in dalj časa trajajočo krizo? Glede na izkušnje iz prvega vala bo to v veliki meri odvisno od trajanja drugega vala in nadaljnjega razvoja pandemije Covid-19 nasploh ter od ukrepov za zagotavljanje kupne moči in kreditne sposobnosti prebivalstva in poslovnih subjektov.

Čim dlje bo epidemija trajala, tem večja je verjetnost, da bo začela negativno in dolgoročneje vplivati na plačilno sposobno povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah. V tem primeru bi se začel čas prodaje, predvsem novih stanovanj, podaljševati, upad števila stanovanjskih kupoprodaj pa bi bil vse dolgoročnejši. To bi vplivalo tudi na ponudbo stanovanjskih nepremičnin. Zaradi novogradenj, ki glede na trenutno gradbeno ekspanzijo prihajajo na trg v vse večjem številu, in morebitne nezmožnosti njihove prodaje, bi začelo prihajati do presežne ponudbe novih stanovanj, do zaustavljanja stanovanjskih projektov v teku in stečajev investitorjev.

Vsekakor pa tudi v primeru globlje krize nepremičninskega trga hitrega padca cen stanovanj ni pričakovati, saj praviloma traja nekaj let, da se ponudba prilagodi in se začno cene spuščati, in še nekaj let, da dosežejo dno.

GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE
NOVEMBER 2020