

Preliminarni podatki

O SLOVENSLEM NEPREMIČNINSKEM TRGU ZA

I. POLLETJE 2020



UVODNO POJASNILO

Letos je pandemija Covid-19 za nekaj časa praktično zaustavila sklepanje poslov na slovenskem nepremičninskem trgu. Zato smo se na geodetski upravi odločili, da objavimo trenutno razpoložljive preliminarne podatke o vplivu epidemije na promet z nepremičninami, čeprav dovršen del sklenjenih nepremičninskih poslov za prvo polletje še ni evidentiran in obdelan za podrobnejše tržne analize.

Končni podatki o slovenskem nepremičninskem trgu v letošnjem prvem polletju bodo objavljeni oktobra v našem rednem polletnem poročilu o slovenskem nepremičninskem trgu.

Objavljeni podatki temeljijo na podatkih o sklenjenih nepremičninskih poslih v prvem polletju 2020, ki so jih zakonsko predpisani zavezanci posredovali v Evidenco trga nepremičnin (ETN) do 15. julija 2019.

Za izračun statističnih kazalnikov je uporabljena enaka metodologija in veljajo enaka metodološka pojasnila kot so objavljena v letnem poročilu o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2019.

OBSEG IN VREDNOST POSLOV Z NEPREMIČNINAMI

V Sloveniji je bilo do 15. julija za prvo polletje letošnjega leta evidentiranih okoli 10.800 sklenjenih kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, katerih skupna vrednost je znašala nekaj manj kot 770 milijonov evrov. V primerjavi z drugim polletjem 2019 sta se tako evidentirano število sklenjenih kupoprodajnih poslov kot njihova skupna vrednost zmanjšali za približno 40 odstotkov. V primerjavi s prvim polletjem 2019 je bilo število poslov manjše za 40 odstotkov, njihova vrednost pa za 45 odstotkov.

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

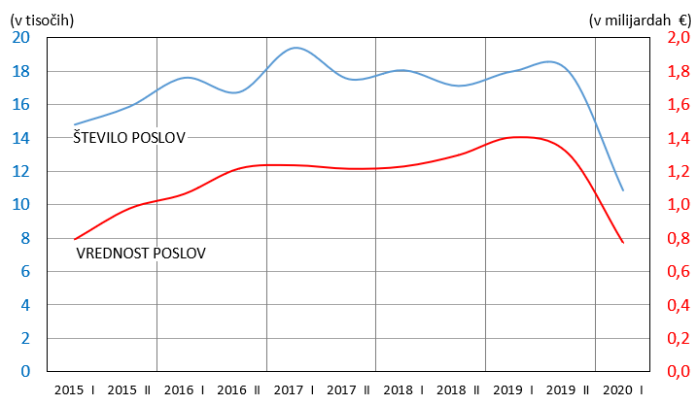
Polletje	ŠTEVILO POSLOV (v tisočih)	VREDNOST POSLOV (v milijardah €)
2015_I	14,8	0,79
2015_II	15,9	0,98
2016_I	17,6	1,06
2016_II	16,7	1,22
2017_I	19,4	1,24
2017_II	17,5	1,21
2018_I	18,0	1,23
2018_II	17,1	1,30
2019_I	18,0	1,40
2019_II	18,0	1,31
2020_I	10,8	0,77

Opomba: Za prikaz vrednosti in števila 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 prodajami v izvršilnih in stečajnih postopkih, posli med povezanimi fizičnimi ali pravnimi osebami ter finančni lizingi.

Glede na to, da del podatkov zaradi zakasnelega poročanja o sklenjenih poslih še pričakujemo, ocenjujemo, da bosta dejanska padca števila in vrednosti sklenjenih poslov v prvem polletju 2020 nekoliko manjša oziroma bosta v primerjavi z enakim obdobjem lani nekje med 35 in 40 odstotkov.

Ob tem ne gre pozabiti, da je bila v letu 2019 dosežena vrednost sklenjenih nepremičninskih poslov rekordna, in sicer na račun neobičajno velikega števila večjih poslov s poslovnimi nepremičninami. Zato je bilo še pred epidemijo Covid-19 letos pričakovati vrednostno manjši obseg poslov. Glede na gibanje števila sklenjenih poslov v predhodnih treh polletjih pa stagnacijo ali le minimalno rast števila kupoprodajnih pogodb.

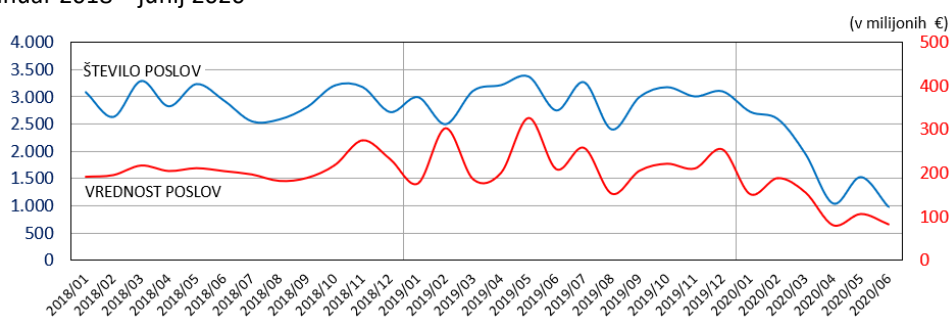
SLIKA 1: Število in vrednost sklenjenih kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, Slovenija, 1. polletje 2015 – 1. polletje 2020



Mesečno gibanje števila in skupne vrednosti evidentiranih kupoprodajnih pogodb jasno pokaže padec obsega prometa z nepremičninami zaradi pandemije Covid-19. V mesecu marcu, ko je bila sredi meseca razglašena epidemija, je število sklenjenih pogodb (okoli 2 tisoč) upadlo za 25 odstotkov, njihova skupna vrednost (okoli 156 milijonov evrov) pa za 17 odstotkov.

V mesecu aprilu, ko so ves mesec veljali ukrepi za zaježitev širjenja virusa in je javno življenje praktično povsem zamrlo, se je število sklenjenih poslov z nepremičninami (okoli tisoč) zmanjšalo za nadaljnjih 46 odstotkov, njihova skupna vrednost (okoli 81 milijonov evrov) pa za 48 odstotkov. V primerjavi z zadnjim »normalnim« mesecem, februarjem 2020 je bilo število poslov aprila manjše za 60 odstotkov, njihova skupna vrednost pa za 57 odstotkov. V primerjavi z aprilom 2019 je bilo število evidentiranih poslov manjše za 68 odstotkov, njihova skupna vrednost pa za 60 odstotkov. V primerjavi z junijem 2017, ki je bil po številu evidentiranih nepremičninskih poslov rekorden (3,5 tisoč kupoprodajnih pogodb), je bilo število kupoprodajnih pogodb manjše za 70 odstotkov. Skupna vrednost kupoprodajnih pogodb v primerjavi z majem 2019, ki je bil rekorden glede na evidentirano skupno vrednost kupoprodajnih pogodb (okoli 327 milijonov evrov), je bila manjša za 75 odstotkov.

SLIKA 2: Število in vrednost sklenjenih kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, Slovenija, januar 2018 – junij 2020



V mesecu maju 2020, ko je vlada napovedala preklic epidemije in omilila »proti korona« ukrepe, se je promet na nepremičninskem trgu takoj povečal. V primerjavi z aprilom se je število sklenjenih poslov povečalo za 46 odstotkov, njihova skupna vrednost pa za 32 odstotkov. V primerjavi s februarjem 2020 je bilo število poslov maja še vedno manjše za 41 odstotkov, njihova skupna vrednost pa za 31 odstotkov. V primerjavi z majem 2019 je bilo število evidentiranih poslov manjše za 55 odstotkov, njihova skupna vrednost pa za 67 odstotkov. Pri tem je vsekakor treba upoštevati, da gre še začasne podatke in da je bil upad prometa dejansko nekoliko manjši. Predvsem to velja za mesec junij, za katerega pričakujemo, da bo dejanski obseg prometa z nepremičninami na koncu, tako po številu kot po vrednosti, najmanj presegel majskega.

Vrednostni delež poslov s stanovanjskimi nepremičninami (stanovanja v večstanovanjskih stavbah in stanovanjske hiše) je v prvem polletju 2020 znašal skoraj 70 odstotkov oziroma 532 milijonov od skupno 770 milijonov evrov prometa z nepremičninami. V primerjavi s polletnim povprečjem preteklih let se je vrednostni delež prometa s stanovanjskimi nepremičninami opazno povečal in bil tako po prvem polletju 2015, ko je znašal 66 odstotkov, znova rekorden. Nasploh je značilno, da se delež prometa s stanovanjskimi nepremičninami poveča, kadar je aktivnost nepremičninskega trga nižja, kar se je zgodilo tudi v obdobju razglasitve epidemije Covid-19.

PREGLEDNICA 2: Vrednost kupoprodajnih pogodb po vrstah nepremičnin (v milijonih evrov), Slovenija, 1. polletje 2020

Vrsta nepremičnine	Vrednost (v milijonih €)	Delež od skupne vrednosti
Stanovanja	315	40,9%
Hiše	217	28,2%
Zemljišča za gradnjo stavb	88	11,5%
Pisarne	40	5,3%
Trgovski, storitveni in gostinski lokali	37	4,8%
Industrijske nepremičnine	21	2,7%
Kmetijska zemljišča	17	2,2%
Pozidana zemljišča	11	1,4%
Gozdna zemljišča	6	0,7%
Garaže in parkirni prostori	5	0,7%
Turistični objekti	4	0,5%
Ostale nepremičnine	9	1%

Po pričakovanju se je bistveno zmanjšal delež prometa s trgovskimi, storitvenimi in gostinskimi lokali, ki je bil lani neobičajno velik. Deleži prometa ostalih vrst nepremičnin se sicer, proporcionalno gledano, v letošnjem prvem polletju niso bistveno spremenili.

ŠTEVILO TRANSAKCIJ S STANOVANJSKIMI IN POSLOVNIMI NEPREMIČNINAMI

Do 15. julija je bilo za prvo polovico letošnjega leta evidentiranih okoli 5.450 transakcij s stanovanjskimi nepremičninami. Število evidentiranih kupoprodaj stanovanj se je v primerjavi z drugim polletjem 2019 zmanjšalo za 37 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem pa za 36 odstotkov. Število evidentiranih kupoprodaj stanovanjskih hiš se je v primerjavi s prejšnjim polletjem zmanjšalo za 38 odstotkov, v primerjavi z enakim obdobjem lani pa za 37 odstotkov.

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

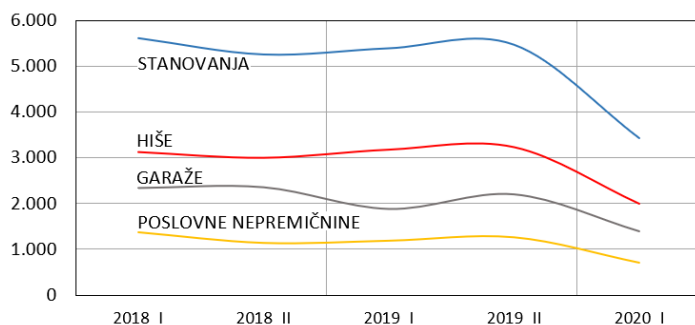
	2018_I	2018_II	2019_I	2019_II	2020_I
Stanovanja	5.618	5.261	5.396	5.474	3.430
Hiše	3.133	3.007	3.185	3.240	2.002
Garaže	2.330	2.346	1.875	2.192	1.389
Poslovne nepremičnine	1374	1.137	1.186	1.262	697

Opombe:

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

Trendi gibanja števila transakcij z garažami so bili v preteklih dveh letih zelo podobni kot za stanovanjske nepremičnine, medtem ko je bil padec števila transakcij s poslovnimi nepremičninami v prvem polletju 2020 občutno večji, in kot rečeno do neke mere pričakovan ne glede na epidemijo. V primerjavi z drugim polletjem 2019 se je število kupoprodaj poslovnih nepremičnin zmanjšalo za 45 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2019 pa za 41 odstotkov.

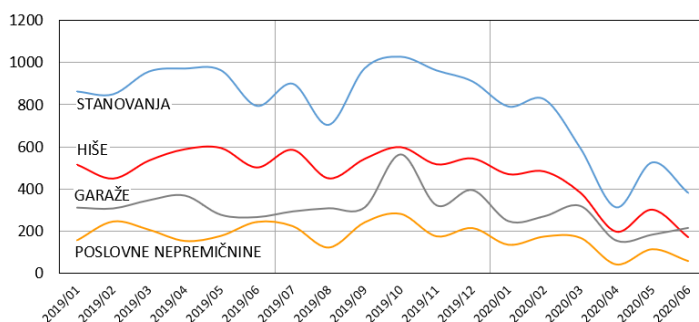
SLIKA 3: Število evidentiranih transakcij za stanovanjske in poslovne nepremičnine, Slovenija, 1. polletje 2018 – 1. polletje 2020



V marcu 2020, ko je bila razglašena epidemija Covid-19, se je število transakcij s stanovanji zmanjšalo za 28 odstotkov, v aprilu, ko je bilo poslovanje z nepremičninami praktično onemogočeno, pa še za nadaljnjih 47 odstotkov. Tako je bilo aprila v primerjavi s februarjem število transakcij manjše že za 62 odstotkov, v primerjavi z aprilom 2019 pa za 68 odstotkov. Število realiziranih transakcij s stanovanji je takoj po ublažitvi omejitev zaradi preprečevanja širjenja virusa poskočilo. Maja je v primerjavi z aprilom zraslo za 68 odstotkov. Še vedno pa je bilo število evidentiranih transakcij s stanovanji za 36 odstotkov manjše kot pred epidemijo februarja oziroma za 45 odstotkov manjše kot maja 2019.

Število transakcij s stanovanjskimi hišami je bilo marca 2020 za 21 odstotkov, aprila pa že za 49 odstotkov manjše kot februarja oziroma za 67 odstotkov manjše kot aprila 2019. V maju se je število transakcij s stanovanjskimi hišami povečalo za 54 odstotkov. V primerjavi s februarjem 2020 je bilo sicer še vedno manjše za 38 odstotkov, v primerjavi z majem 2019 pa skoraj za polovico.

SLIKA 4: Mesečno število evidentiranih transakcij za stanovanjske in poslovne nepremičnine, Slovenija, januar 2019 do junij 2020



Začetni padec dejavnosti trga poslovnih nepremičnin zaradi epidemije je bil nekoliko manjši kot za stanovanjske nepremičnine, zato pa je bil aprilski padec števila transakcij še večji, predvsem pa je bila še močnejša majska oživitve trga. Marca 2020 se je število transakcij s poslovnimi nepremičninami v primerjavi s februarjem zmanjšalo le za 3 odstotke, vendar je bilo v primerjavi z marcem 2019 že (pričakovano) manjše za 18 odstotkov. Aprila 2020 je število transakcij s poslovnimi nepremičninami padlo kar za 75 odstotkov in bilo za 72 odstotkov manjše kot aprila 2019. Takoj maja pa se je povečalo kar za 167 odstotkov, a bilo še vedno za 34 odstotkov manjše kot v februarju oziroma 35 odstotkov manjše kot maja lanskega leta.

Po do sedaj evidentiranih podatkih je epidemija Covid-19 vplivala na primarni trg stanovanjskih nepremičnin bolj kot na sekundarni, kar kaže na razumljivo večjo zadržanost kupcev novogradenj v času epidemije. Predvsem število transakcij z novimi stanovanji je v prvem polletju letošnjega leta upadlo bolj kot število transakcij z rabljenimi stanovanji. Medtem ko je bilo evidentirano število kupoprodaj rabljenih stanovanj v primerjavi s prvim in drugim polletjem 2019 manjše za okoli 35 odstotkov, je bilo število kupoprodaj novih stanovanj manjše za več kot 70 odstotkov.

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

	2018_I	2018_II	2019_I	2019_II	2020_I
Stanovanja	5.618	5.261	5.396	5.474	3.430
Primarni trg	329	534	327	352	91
Sekundarni trg	5.289	4.727	5.069	5.122	3.339
Hiše	3.133	3.007	3.185	3.240	2.002
Primarni trg	31	37	33	11	16
Sekundarni trg	3.102	2.970	3.152	3.229	1.986

Opombe:

- primarni trg - štejejo kupoprodaje prvič vseljivih nepremičnin,
- sekundarni trg - štejejo prodaje rabljenih nepremičnin.

ŠTEVILO TRANSAKCIJ Z ZEMLJIŠČI

Število evidentiranih transakcij z zemljišči za gradnjo stavb v prvem polletju 2020 je bilo v primerjavi s prvim in drugim polletjem 2019 manjše za okoli tretjino, kar pomeni, da je bil padec števila kupoprodaj zazidljivih zemljišč zaradi epidemije nekoliko manjši kot za stanovanjske in poslovne nepremičnine.

Padec števila transakcij s kmetijskimi in gozdnimi zemljišči je bil nasprotno še večji kot za stanovanjske in poslovne nepremičnine. Število evidentiranih transakcij s kmetijskimi zemljišči je bil v prvi polovici letošnjega leta v primerjavi s prvo in drugo polovico lanskega leta za približno polovico manjši, število transakcij z gozdnimi zemljišči pa je bilo manjše celo za več kot polovico.

PREGLEDNICA 5: Število evidentiranih transakcij z zemljišči, Slovenija, 1. polletje 2018 – 1. polletje 2020

	2018_I	2018_II	2019_I	2019_II	2020_I
Zemljišča za gradnjo stavb	2.732	2.664	2.768	2.793	1.844
Kmetijska zemljišča	4.348	4.079	4.592	4.422	2.299
Gozdna zemljišča	1.478	1.506	1.703	1.654	811

Opombe:

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

GIBANJE CEN STANOVANJ

Preliminarne analize gibanja cen rabljenih stanovanj, ki praviloma najbolje odraža trende cen stanovanjskih nepremičnin, kažejo, da so v Sloveniji cene v prvem polletju letošnjega leta še naprej rasle, ne glede na zmanjšanje prometa zaradi epidemije Covid-19.

PREGLEDNICA 6: Cene in lastnosti rabljenih stanovanj, Slovenija, 1. polletje 2018 – 1. polletje 2020

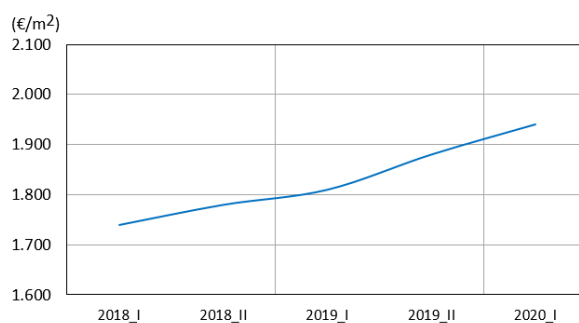
	2018_I	2018_II	2019_I	2019_II	2020_I
Velikost vzorca	3.421	3.240	3.389	3.423	2.091
Povprečna cena (€/m²)	1.740	1.780	1.810	1.880	1.940
Leto izgradnje (mediana)	1975	1974	1974	1975	1975
Uporabna površina (m ²)	52	53	53	53	54

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 ocenjena vrednost garaž in parkirnih mest, ki je ocenjena z metodami množičnega vrednotenja nepremičnin.

Po sicer še precej nepopolnih podatkih so se v prvem polletju letošnjega leta cene rabljenih stanovanj v Sloveniji v primerjavi z drugim polletjem 2019 zvišale za 3 odstotke, v primerjavi s prvim polletjem 2019 za 7 odstotkov in v primerjavi s prvim polletjem 2018 za 11 odstotkov. Povprečna cena rabljenega stanovanja na ravni države je prvič preseгла mejo 1.900 €/m².

SLIKA 5: Povprečne cene rabljenih stanovanj (v €/m²) Slovenija, 1. polletje 2018 – 1. polletje 2020



Opozoriti je treba, da gre del statističnega zvišanja povprečne cene na ravni države v prvem polletju 2020 tudi na račun večjega deleža Ljubljane, kjer so cene stanovanj najvišje, v skupnem številu transakcij s stanovanji. Po preliminarnih podatkih se je namreč delež Ljubljane v skupnem številu upoštevanih transakcij (skupna velikost vzorca) povečal iz običajnih okoli 25 odstotkov na skoraj 30 odstotkov.

PREGLEDNICA 7: Cene in lastnosti rabljenih stanovanj, Slovenija, izbrana tržna analitična območja, Slovenija, 1. polletje 2018 – 1. polletje 2020

Tržno analitično območje	2018_I	2018_II	2019_I	2019_II	2020_I
LJUBLJANA					
Velikost vzorca	824	840	858	914	603
Povprečna cena (€/m²)	2.770	2.770	2.780	2.820	2.910
Leto izgradnje (mediana)	1974	1972	1972	1973	1974
Uporabna površina (m ²)	52	53	52	54	55
MARIBOR					
Velikost vzorca	447	477	427	450	311
Povprečna cena (€/m²)	1.240	1.290	1.330	1.340	1.390
Leto izgradnje (mediana)	1970	1967	1969	1966	1970
Uporabna površina (m ²)	51	53	53	51	52
OKOLICA LJUBLJANE					
Velikost vzorca	245	226	227	239	136
Povprečna cena (€/m²)	2.010	2.080	2.190	2.270	2.260
Leto izgradnje (mediana)	1994	1990	1989	1987	1994
Uporabna površina (m ²)	55	53	54	53	52
CELJE					
Velikost vzorca	159	153	140	134	84
Povprečna cena (€/m²)	1.250	1.220	1.280	1.370	1.410
Leto izgradnje (mediana)	1971	1967	1974	1972	1971
Uporabna površina (m ²)	53	51	57	54	51
KRANJ					
Velikost vzorca	111	79	88	94	66
Povprečna cena (€/m²)	1.770	1.920	2.050	2.030	2.180
Leto izgradnje (mediana)	1973	1975	1974	1974	1974
Uporabna površina (m ²)	53	53	50	55	55
KOPER					
Velikost vzorca	74	74	103	77	42
Povprečna cena (€/m²)	2.280	2.340	2.430	2.450	2.260
Leto izgradnje (mediana)	1970	1974	1975	1978	1975
Uporabna površina (m ²)	52	55	58	57	64
OBALA BREZ KOPRA					
Velikost vzorca	138	116	106	116	41
Povprečna cena (€/m²)	2.500	2.410	2.630	2.480	2.300
Leto izgradnje (mediana)	1980	1976	1976	1980	1974
Uporabna površina (m ²)	54	55	51	56	56

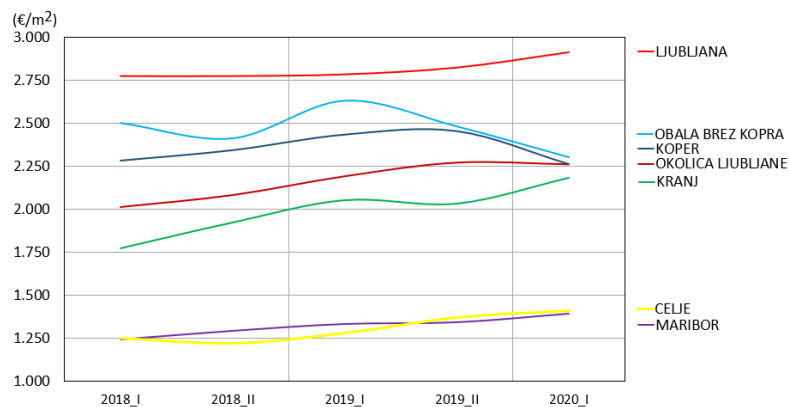
Za prikaz preliminarnih statističnih kazalnikov za rabljena stanovanja smo izbrali pet največjih mest, okolico Ljubljane in območje Obale brez Kopa, kjer smo do sedaj tudi evidentirali največ transakcij za prvo polletje 2020.

Na vseh obravnavanih območjih se je seveda število transakcij s stanovanji v prvi polovici letošnjega leta zaradi epidemije bistveno znižalo, najbolj pa na Obali.

V Ljubljani, Mariboru, Celju in Kranju so cene stanovanj v letošnjem prvem polletju v povprečju zrasle. Najbolj v Kranju, kjer je bila povprečna cena rabljenega stanovanja po preliminarnih podatkih, ob praktično nespremenjenih povprečnih lastnosti prodanih stanovanj, za 7 odstotkov višja kot v drugem polletju 2019. V Mariboru je bila povprečna cena višja za 4 odstotke, Ljubljani in Celju pa za 3 odstotke.

Na območju Okolice Ljubljane so cene stanovanj stagnirale. V Kopru in na območju Obale brez Kopra pa so se glede na razpoložljive podatke sicer opazno znižale, vendar je to, glede na razmeroma majhen in posledično morda ne dovolj reprezentativen statistični vzorec podatkov za ti območji, lahko vprašljivo.

SLIKA 6: Gibanje povprečnih cen rabljenih stanovanj, izbrana tržna analitična območja, 1. polletje 2018 – 1. polletje 2020



SKLEPNI KOMENTAR

Ukrepi za zajezitev epidemije Covid-19 v Sloveniji, ki so za dva meseca zaustavili tudi normalno poslovanje z nepremičninami, so seveda močno vplivali na nepremičninski trg v prvi polovici letošnjega leta. Dejavnost nepremičninskega trga je bila zato občutno manjša.

Število nepremičninskih transakcij v prvem letošnjem polletju pa se vendarle ni zmanjšalo tako drastično, kot je bilo glede na okoliščine morda pričakovati. Predvsem zaradi realizacije poslov, sklenjenih pred razglasitvijo epidemije in hitrega okrevanja nepremičninskega trga po preklicu epidemije.

Na splošno so cene stanovanjskih nepremičnin, kljub velikemu dvomesečnemu upadu števila transakcij, še naprej rasle. Njihova statistična rast sicer ni presenetljiva. Podobnemu pojavu smo bili priča tudi leta 2008, ko je bil po nastopu krize nepremičninskega trga upad števila transakcij še precej večji, cene pa so prav tako zrasle. V takih razmerah se namreč prodajajo le še »boljša« in že tako relativno dražja stanovanja, katerih cene pa se zaradi inercije trga še ne znižujejo.

Končne ocene vpliva pomladanskih »proti korona« ukrepov bomo lahko podali v jesenskem poročilu o nepremičninskem trgu, ko bodo podatki o prometu in cenah nepremičnin v prvem polletju letošnjega leta več ali manj dokončni.

Za nadaljnjo dejavnost trga in gibanje cen nepremičnin v letošnjem letu bodo odločilne gospodarske posledice epidemije in njihov vpliv na kupno moč prebivalstva. Vsekakor pa tudi nadaljnji potek epidemije. Kot kaže, smo se za zdaj večji krizi nepremičninskega trga izognili, ponovna zaustavitev poslovanja z nepremičninami zaradi novega vala epidemije pa bi skoraj gotovo vodila v globljo in dolgotrajnejšo krizo slovenskega nepremičninskega trga.



GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE
AVGUST 2020