POROČILO

O SLOVENSKEM NEPREMIČNINSKEM TRGU ZA LETO

2021

Geodetska uprava Republike Slovenije
Maj 2022

Kazalo vsebine

UVODNA POJASNILA 4
1. NEPREMIČNINSKI TRG V LETU 2021 6
2. OBSEG KUPOPRODAJ NA NEPREMIČNINSKEM TRGU 9
3. TRG STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN IN ZEMLJIŠČ ZA NJIHOVO GRADNJO 19
3.1. TRG STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN IN ZEMLJIŠČ ZA NJIHOVO GRADNJO NA RAVNI DRŽAVE 20
3.2. TRG STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN IN ZEMLJIŠČ ZA NJIHOVO GRADNJO V NAJVEČJIH MESTIH 35
LJUBLJANA 35
MARIBOR 46
CELJE 52
KRANJ Z OKOLICO 57
OBALA 63
3.3. TRG STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN NA OSTALIH OBMOČJIH 70
SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE 70
VZHODNA OKOLICA LJUBLJANE 74
JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE 77
GORENJSKO OBMOČJE 80
ALPSKO TURISTIČNO OBMOČJE 83
POSOČJE IN IDRIJSKO OBMOČJE 86
NOVA GORICA, VIPAVSKA DOLINA, BRDA 89
KRAS 92
SLOVENSKA ISTRA BREZ OBALE 95
NOTRANJSKO OBMOČJE 98
KOČEVSKO OBMOČJE 101
BELA KRAJINA 104
NOVO MESTO IN OKOLICA 107
KRŠKO-BREŽIŠKO POLJE 110
POSAVJE 113
ZASAVJE 116
SAVINJSKO HRIBOVJE 119
SAVINJSKA DOLINA 122
ŠALEŠKA DOLINA 125
KOROŠKA, POHORJE, KOZJAK 128
JUŽNA OKOLICA MARIBORA 131
HALOZE, BOČ 134
PTUJSKO POLJE 137
SLOVENSKE GORICE 140
PREKMURJE 143
4. TRG KMETIJSKIH IN GOZDNIH ZEMLJIŠČ 146
4.1. KMETIJSKA ZEMLJIŠČA 147
4.2. GOZDNA ZEMLJIŠČA 154

POROČILO

O SLOVENSKEM NEPREMIČNINSKEM TRGU ZA LETO 2021

UVODNA POJASNILA

VIR PODATKOV

Poročilo temelji na podatkih Evidence trga nepremičnin (ETN), ki so jih zakonsko predpisani zavezanci za poročanje posredovali do 20. februarja 2022. Podatke o sklenjenih kupoprodajnih poslih, za katere se obračuna davek na promet nepremičnin (DPN), pošilja v ETN Finančna uprava Republike Slovenije (FURS). FURS podatke o sklenjenih poslih, za katere je bila v preteklem mesecu vložena napoved za odmero DPN, pošlje vsak mesec do 15. dne v mesecu.

Podatke o poslih, za katere se obračuna davek na dodano vrednost (DDV) so dolžni v ETN pošiljati prodajalci, in sicer vsak mesec do 15. dne v mesecu za posle, ki so jih sklenili pretekli mesec. Z DDV je obdavčena prodaja novih stavb in delov stavb ter stavbnih zemljišč, ki jih prodajajo zavezanci za DDV. Z DDV je lahko obdavčena tudi kupoprodaja rabljenih stavb in delov stavb ter zemljišč med zavezanci za DDV, če se ti dogovorijo, da se pri kupoprodaji predmetnih nepremičnin obračuna DDV.

Zaradi običajnih zamikov pri oddajanju napovedi za odmero DPN in zamikov oziroma nepravočasnega poročanja o sklenjenih poslih, za katere je bil obračunan DDV, so podatki o številu evidentiranih kupoprodajnih poslov oziroma prodanih nepremičnin v poročilu še začasni.

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

ANALITIČNA OBMOČJA

Nepremičninski trg v poročilu obravnavamo na ravni države in po tako imenovanih tržnih in lokalnih analitičnih območjih, ki smo jih na podlagi tržnih analiz določili in prvič uporabili za poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2020.

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 njihovih cen, ne glede na razpone cen. Lokalna analitična območja (LAO) predstavljajo manjša območja znotraj TAO, kjer so poleg trendov cen zelo podobne tudi cene primerljivih nepremičnin.

KUPOPRODAJNI POSLI IN ŠTETJE TRANSAKCIJ

Predmet posameznega kupoprodajnega posla oziroma kupoprodajne pogodbe je lahko ena ali več istovrstnih ali raznovrstnih nepremičnin oziroma delov stavb (vsaka stavba ima najmanj en del stavbe) in parcel (ena ali več strnjenih istovrstnih parcel predstavlja eno zemljišče določene vrste), za katere je podana skupna pogodbena cena. Vrednost posla predstavlja pogodbena cena z DDV, če je ta obračunan.

Za eno transakcijo oziroma prodajo nepremičnine določene vrste, štejemo vsak istovrsten del stavbe oziroma vsako zemljišče, ki je bilo predmet evidentiranih sklenjenih poslov oziroma pogodb v določenem obdobju.

KAZALNIKI CEN

Za tržne analize in izračunavanje statističnih kazalnikov upoštevamo le posle, ki so bili sklenjeni na prostem trgu in na prostovoljnih javnih dražbah. Uporabimo le podatke iz poslov, za katere je mogoče nedvoumno ugotoviti katere in kakšne nepremičnine so bile predmet posla in iz pogodbene cene izluščiti njihove tržne cene.

Za izračune kazalnikov cen rabljenih stanovanjskih nepremičnin (prodaje na sekundarnem trgu) upoštevamo cene brez DDV, če je ta obračunan, za nove nepremičnine (prodaje na primarnem trgu) pa cene z DDV. Za izračune kazalnikov cen zemljišč upoštevamo cene z DDV, če je ta obračunan.

V poročilu kot kazalnike cen nepremičnin prikazujemo mediane in intervale cen med 25. in 75. percentilom. Mediana razdeli vse upoštevane cene na dva enaka dela - polovica cen je višjih od mediane, polovica pa nižjih. Med 25. in 75. percentilom se nahaja polovica vseh upoštevanih cen - izpuščenih je 25 % najnižjih cen in 25 % najvišjih cen.

Za izračune kazalnikov cen za stanovanja v večstanovanjskih stavbah uporabljamo cene na kvadratni meter uporabne površine (skupna površina vseh bivalnih prostorov, brez balkonov, teras, zunanjih hodnikov, kleti, garaž ipd.). Za hiše s pripadajočim zemljiščem cen na kvadratni meter ne prikazujemo, ker so zaradi velike heterogenosti hiš in pripadajočih zemljišč lahko medsebojno neprimerljive oziroma zavajajoče.

Za stanovanja na sekundarnem trgu, ki so prodana skupaj z garažami oziroma parkirnimi prostori, od skupne cene odštejemo posplošeno vrednost garaž oziroma parkirnih prostorov, izračunano z metodami množičnega vrednotenja nepremičnin.

Za izračune kazalnikov cen zemljišč za gradnjo stavb, kmetijskih in gozdnih zemljišč uporabljamo cene na kvadratni meter površine zemljišča.

Za izračunavanje odstotnih sprememb cen nepremičnin uporabljamo različico tako imenovane SPAR metode (angleško: sale price appraisal ratio). Ta temelji na primerjavi kvocientov evidentiranih tržnih cen prodanih nepremičnin in posplošenih vrednosti teh istih nepremičnin, izračunanih z modeli množičnega vrednotenja nepremičnin. Na ta način se iz izračunov vsaj deloma izloči vpliv sprememb v strukturi prodanih nepremičnin (velikost, starost, kakovost) na gibanje cen.

1. NEPREMIČNINSKI TRG V LETU 2021

Slovenski nepremičninski trg sta leta 2021 zaznamovala rekordna rast cen stanovanjskih nepremičnin in rekordno število transakcij z zemljišči za gradnjo stanovanjskih stavb, pa tudi oživitev trga poslovnih nepremičnin.

Potem, ko je bilo število realiziranih kupoprodaj nepremičnin, z izjemo zazidljivih zemljišč, v letu 2020 zaradi ukrepov za zajezitev epidemije pričakovano manjše, se je v drugem »kovidnem« letu 2021 ponovno povečalo praktično za vse vrste nepremičnin.

Ocenjujemo, da se je skupno število transakcij s poslovnimi nepremičninami (pisarniški prostori, trgovski, storitveni in gostinski lokali) v primerjavi z letom 2020 povečalo za okoli 30 odstotkov. Še vedno pa je bilo za okoli 10 odstotkov manjše kot v »predkovidnem« letu 2019. To gre pripisati občutnemu padcu števila transakcij s poslovnimi nepremičninami v letu 2020, ki je bil predvsem posledica manjšega povpraševanja po poslovnih nepremičninah zaradi negotovosti gospodarskih subjektov glede gospodarskih posledic epidemije.

Število kupoprodaj stanovanjskih nepremičnin (stanovanja v večstanovanjskih stavbah in vse vrste stanovanjskih hiš) se je lani v primerjavi z letom 2020 povečalo za okoli 20 odstotkov in je bilo večje kot leta 2019 oziroma pred epidemijo. Povečanje je šlo predvsem na račun rekordne prodaje stanovanjskih hiš, ki jo je povzročilo povečano povpraševanja po hišah izven urbanih središč, ki je posledica visokih cen stanovanj v mestih, deloma pa tudi spremenjenih bivalnih želja kupcev zaradi epidemije. Trend zmanjševanja števila prodaj novih stanovanj v večstanovanjskih stavbah, ki je bolj ali manj prisoten po vsej Sloveniji, se je zaradi pomanjkanja ponudbe novih stanovanj nadaljeval tudi lani.

Število kupoprodaj zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb (večstanovanjskih stavb in stanovanjskih hiš) je bilo največje od časov pred krizo nepremičninskega trga leta 2008. V primerjavi z letom 2020 je bilo število transakcij na ravni države večje kar za okoli 45 odstotkov. Rekordno število kupoprodaj zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb napoveduje pospešeno stanovanjsko gradbeno ekspanzijo, ki je bila v zadnjih treh letih značilna predvsem za glavno mesto, tudi na ostalih območjih države.

Lani smo v Sloveniji zabeležili največjo letno rast cen stanovanjskih nepremičnin od začetka sistematičnega spremljanja cen leta 2007. Cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah so se na ravni države leta 2021 v primerjavi z letom 2020 zvišale za 15 odstotkov, cene stanovanjskih hiš pa za dve odstotni točki manj. Cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb so se zvišale za 12 odstotkov.

Na rekordno rast cen stanovanjskih nepremičnin v letu 2021 je v največji meri vplivala rast cen stanovanj v največjih mestih. Z izjemo Kopra, kjer je bila rast cen podpovprečna oziroma so cene stanovanj zrasle »le« za okoli 12 odstotkov. Med največjimi mesti je imelo lani največjo rast cen stanovanj Celje, kjer so cene zrasle kar za dobrih 20 odstotkov, v Kranju, Mariboru in Ljubljani pa je bila rast cen nižja za dve do tri odstotne točke. Daleč najvišja je bila sicer lani rast cen nepremičnin v gorenjskih turističnih krajih (Kranjska Gora, Bled) in njihovih okolicah, kjer so vsled velikega povpraševanja cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah in cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb zrasle za okoli tretjino.

Rast cen stanovanjskih nepremičnin je posledica presežnega povpraševanja, ki se mu ponudba z novogradnjami sicer počasi prilagaja. Veliko povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah za lastno uporabo, predvsem pa za naložbene nakupe, še vedno v največji meri vzpodbujajo nizke obrestne mere in dostopnost kreditov, v zadnjem času pa vse bolj tudi strah pred naraščajočo inflacijo. Dodatni pritisk na rast cen stanovanjskih nepremičnin povzroča tudi visoka rast gradbenih stroškov, ki je posledica globalne rasti cen energije in gradbenih materialov (te so se v zadnjih dveh letih v povprečju zvišale za več kot 30 odstotkov) zaradi pandemije COVID-19 in sedaj tudi vojne v Ukrajini.

Po preliminarnih podatkih za leto 2022 se rast cen stanovanjskih nepremičnin tudi letos nadaljuje praktično povsod po državi. Se pa v Ljubljani, ki narekuje trende na slovenskem nepremičninskem trgu in ji z manjšim ali večjim zamikom sledijo tudi ostala največja mesta, vendarle kažejo prvi znaki umirjanja rasti cen.

Glede na doseženo raven cen in obseg novogradnje v glavnem mestu se vse bolj približujemo vrhu nepremičninskega cikla, ko bo tržna ponudba presegla plačilno sposobno povpraševanje in se bo prodaja stanovanjskih nepremičnin ustavila. Sprožilec, ki bi lahko povzročil splošen upad povpraševanja po stanovanjskih nepremičninah, bi lahko bil tudi dvig obrestnih mer, ki se napoveduje v bližnji prihodnosti.

Obrata cen nepremičnin sicer ni pričakovati dokler ponudba novih stanovanj v največjih mestih, predvsem pa v Ljubljani, ne bo presegla povpraševanja oziroma dokler se ne bo čas prodaje stanovanj bistveno podaljšal in se ne bodo začele kopičiti zaloge neprodanih stanovanj. Glede na še vedno premajhno ponudbo novogradenj je sicer pričakovati, da bodo najprej padle cene starejših rabljenih stanovanj, ki so trenutno najbolj precenjena.

Ker je večina stanovanj, ki so trenutno v gradnji, že prodanih v predprodaji, bo za prihodnje gibanje cen nepremičnin na slovenskem nepremičninskem trgu odločilno kako se bo odzval ljubljanski trg, ko se bodo pričela prodajati stanovanja iz načrtovanih večjih večstanovanjskih projektov, ki se bodo začela graditi letos in v naslednjem letu.

2. OBSEG PRODAJE NEPREMIČNIN

2.1 ŠTEVILO IN VREDNOST KUPOPRODAJNIH POGODB

Po še začasnih podatkih smo za leto 2021 na ravni države evidentirali okoli 35.900 kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, katerih skupna vrednost je znašala okoli 2,8 milijarde evrov. Ocenjujemo, da bo končno število evidentiranih pogodb oziroma nepremičninskih poslov za leto 2021 preseglo 37 tisoč, njihova skupna vrednost pa bo okoli 2,9 milijarde evrov. Tako bosta število in nominalna vrednost sklenjenih poslov z nepremičninami verjetno rekordna od začetka sistematičnega spremljanja nepremičninskega trga leta 2007. Po naših ocenah je bilo v primerjavi z letom 2020 število sklenjenih pogodb večje za 15 do 20 odstotkov, njihova skupna vrednost pa za 25 do 30 odstotkov. Relativno večjo rast vrednosti sklenjenih poslov, glede na rast števila sklenjenih poslov, gre pripisati tudi rasti in visokim cenam nepremičnin. Ocenjujemo, da sta bila lani število pogodb in njihova skupna vrednost za 3 do 5 odstotkov večja tudi v primerjavi s »predkovidnim« letom 2019.

Preglednica 1: Število in skupna vrednost sklenjenih kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, Slovenija, letno 2015 – 2021

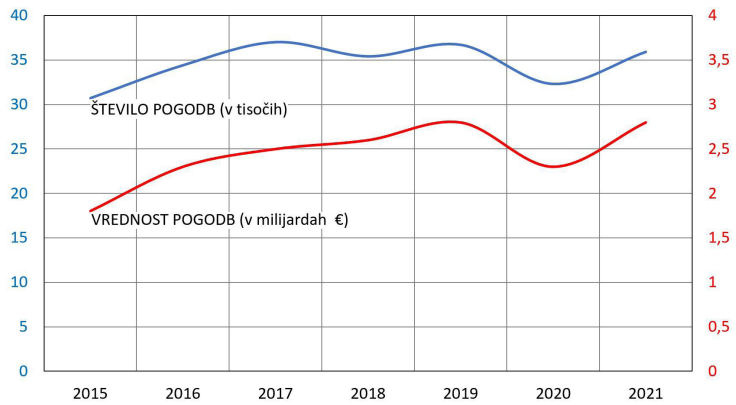
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
ŠTEVILO POGODB (v tisočih)	30,7	34,4	37,0	35,4	36,7	32,3	35,9
VREDNOST POGODB (v milijardah €)	1,8	2,3	2,5	2,6	2,8	2,3	2,8

Opombe:

- *Za prikaz števila in vrednosti kupoprodajnih pogodb so upoštevani vsi evidentirani posli z nepremičninami (deli stavb in parcelami), ki so bile sklenjeni na prostem trgu, na prostovoljnih javnih dražbah, z javnimi prodajami v izvršilnih in stečajnih postopkih, med povezanimi fizičnimi ali pravnimi osebami ter finančni lizingi nepremičnin.*
- *Podatki za leto 2021 so še začasni.*

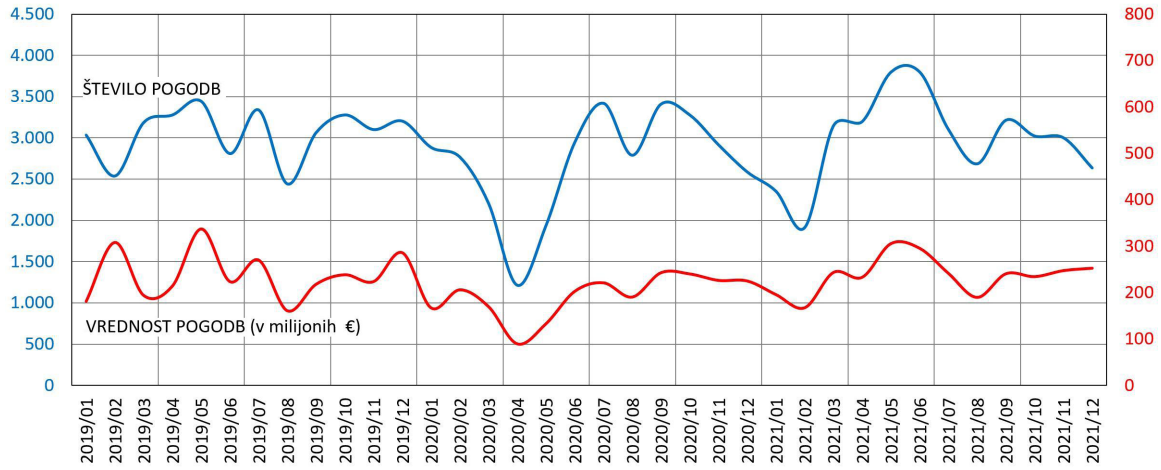
V Sloveniji so lani, glede na število in vrednost sklenjenih kupoprodajnih pogodb, posli na prostem trgu predstavljali slabih 95 odstotkov vseh poslov z nepremičninami. Delež števila prostovoljnih javnih prodaj je znašal slaba dva odstotka oziroma vrednostno okoli 1,5 odstotka. Delež števila prisilnih javnih prodaj je po številu pogodb in vrednostno znašal dobra dva odstotka, delež poslov med povezanimi osebami pa okoli 1,5 odstotka. Že od obrata cen nepremičnin leta 2015 je prisoten rahel trend povečevanja deleža tržnih kupoprodaj nepremičnin (prodaje na prostem trgu in na prostovoljnih javnih dražbah) na račun zmanjševanja deleža kupoprodaj na prisilnih javnih dražbah.

Slika 1: Število in vrednost kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, Slovenija, letno 2015 – 2021



Mesečni podatki o sklenjenih kupoprodajnih pogodbah kažejo, da sta se število in vrednost sklenjenih poslov na slovenskem nepremičninskem trgu v letu 2021 vrnila najmanj na raven pred epidemijo. Po prvem, globljem dnu prometa z nepremičninami po začetku epidemije COVID-19, ki je bilo doseženo v prvem valu aprila 2020, ko je bilo število sklenjenih poslov za okoli dve tretjini manjše kot aprila »predkovidnega« leta 2019, je bilo drugo dno doseženo februarja 2021. Število sklenjenih poslov z nepremičninami je bilo takrat za četrtino manjše kot februarja 2019 oziroma za okoli 30 odstotkov manjše kot februarja 2020 (tik pred epidemijo).

Slika 2: Število in vrednost sklenjenih kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, Slovenija, mesečno januar 2019 – december 2021



Opomba:
- Podatki za zadnje četrtletje 2021 so še začasni.

Po vladnem preklicu prepovedi opravljanja terenskih ogledov nepremičnin, februarja 2021, je nepremičninski trg hitro oživel. Marca 2021 se je število sklenjenih kupoprodajnih pogodb v primerjavi z mesecem prej povečalo za skoraj dve tretjini, njihova vrednost pa skoraj za polovico. Maja 2021 je bilo število sklenjenih poslov že večje kot maja »predkovidnega« leta 2019, junija 2021 pa sta bila število sklenjenih pogodb in njihova vrednost kar za okoli tretjino večja kot junija 2019. Po poletnem sezonskem zatišju je promet z nepremičninami septembra 2021 ponovno presegel tistega iz septembra 2019, nato pa, ob upoštevanju, da so podatki za zadnje četrtletje leta 2021 še začasni, do konca leta ostal nekje na podobni ravni kot je bil pred epidemijo.

Preglednica 2: Vrednost in deleži prometa po vrstah nepremičnin, Slovenija, leto 2021

VRSTA NEPREMIČNINE	Vrednost prometa (v mio €)	Delež v skupnem prometu
Stanovanja	1.125	39,6%
Hiše	792	27,9%
Zemljišča za gradnjo stavb	394	13,9%
Trgovski, storitveni in gostinski lokali	169	5,9%
Pisarne	108	3,8%
Kmetijska zemljišča	61	2,1%
Pozidana zemljišča	59	2,1%
Industrijske nepremičnine	52	1,8%
Turistični objekti	26	0,9%
Gozdna zemljišča	25	0,9%
Garaže in parkirni prostori	14	0,5%
Ostale nepremičnine	18	0,6%

Po še preliminarnih podatkih je vrednost prometa s stanovanjskimi nepremičninami (stanovanja v večstanovanjskih stavbah in stanovanjske hiše s pripadajočim zemljiščem) leta 2021 znašala dobrih 1,9 milijarde evrov oziroma vrednostno več kot dve tretjini vsega evidentiranega prometa z nepremičninami. Delež prometa s stanovanjskimi nepremičninami se v zadnjih dveh letih oziroma po nastopu epidemije COVID-19 povečuje predvsem na račun povečevanja prometa s stanovanjskimi hišami. Vrednostno se je delež prometa s hišami v celotnem prometu nepremičnin s 23 odstotkov leta 2019 povečal na slabih 28 odstotkov leta 2021.

Promet z zemljišči za gradnjo stavb je lani znašal slabih 14 odstotkov celotnega prometa z nepremičninami oziroma okoli 400 milijonov evrov. Trend rasti prometa z zemljišči za gradnjo stavb

je sicer prisoten že od leta 2015, ko je bil delež prometa z zemljišči za gradnjo stavb v skupnem prometu z nepremičninami le dobrih 8 odstotkov, promet pa je znašal okoli 150 milijonov evrov.

Evidentirani promet s poslovnimi nepremičninami (pisarne, trgovski, storitveni in gostinski lokali) za leto 2021 je znašal slabih 10 odstotkov celotnega prometa z nepremičninami oziroma okoli 180 milijonov evrov. Skupni promet s kmetijskimi in gozdnimi zemljišči pa dobre 3 odstotke celotnega prometa oziroma okoli 90 milijonov evrov.

Slika 3: Deleži prometa po vrstah nepremičnin, Slovenija, leto 2021

2.2 PRODAJE STANOVANJSKIH IN POSLOVNIH NEPREMIČNIN

Potem, ko je v Sloveniji število realiziranih prodaj stanovanjskih in poslovnih nepremičnin ter parkirnih prostorov v prvem letu epidemije leta 2020 občutno upadlo, se je po naši oceni leta 2021 praktično vrnilo na raven pred epidemijo.

Glede na še začasne podatke ocenjujemo, da se je skupno število prodaj poslovnih nepremičnin v primerjavi z letom 2020 povečalo za okoli 30 odstotkov, stanovanjskih nepremičnin za okoli 20 odstotkov in parkirnih prostorov za okoli 10 odstotkov.

Po naši oceni je bilo v primerjavi s »predkovidnim« letom 2019 število prodaj stanovanjskih nepremičnin lani že večje, število prodaj poslovnih nepremičnin in parkirnih prostorov pa je bilo še vedno za okoli 10 odstotkov manjše.

V primerjavi z letom 2017, ko je bil po obratu cen leta 2015 dosežen prvi vrh prometa z nepremičninami, je bilo število prodaj stanovanjskih nepremičnin približno enako, število prodaj poslovnih nepremičnin je bilo manjše za okoli 10 odstotkov, parkirnih prostorov pa za okoli 25 odstotkov.

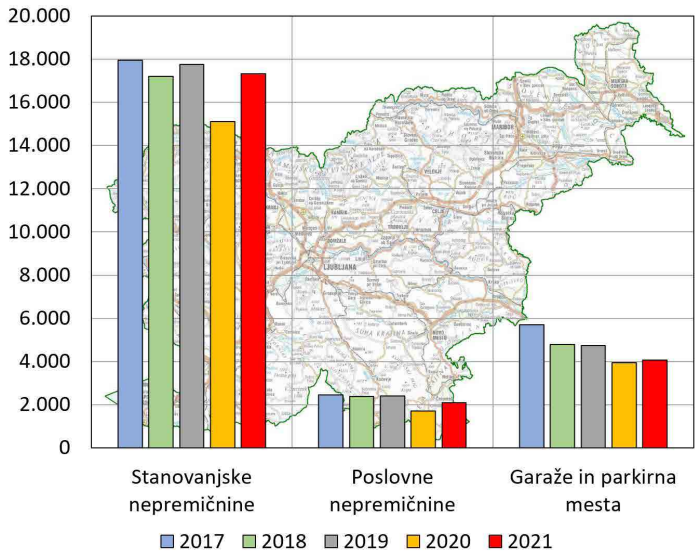
Preglednica 3: Število evidentiranih prodaj stanovanjskih nepremičnin, poslovnih nepremičnin in parkirnih prostorov, Slovenija, letno 2017 – 2021

VRSTA NEPREMIČNINE	2017	2018	2019	2020	2021
Stanovanjske skupaj	**17.948**	**17.209**	**17.751**	**15.112**	**17.318**
Stanovanja	11.661	11.010	11.247	9.152	10.487
Hiše	6.287	6.199	6.504	5.960	6.831
Poslovne skupaj	**2.456**	**2.378**	**2.402**	**1.704**	**2.089**
Pisarne	1.629	1.621	1.454	1.057	1.264
Lokali	827	757	948	647	825
Parkirni prostori skupaj	**5.697**	**4.800**	**4.748**	**3.952**	**4.070**
Garaže	2.387	2.274	2.749	2.194	2.467
Parkirni prostori v stavbah	3.310	2.526	1.999	1.758	1.603

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;*
- *Kot garaže so štete samostojne in vrstne garaže ter garaže v garažnih hišah oziroma skupnih garažah večstanovanjskih in poslovnih stavb;*
- *Kot parkirni prostori v stavbah so šteta parkirna mesta v garažnih hišah oziroma skupnih garažah večstanovanjskih in poslovnih stavb;*
- *Podatki za leto 2021 so še začasni.*

Slika 4: Število evidentiranih prodaj stanovanjskih nepremičnin, poslovnih nepremičnin in parkirnih prostorov, Slovenija, letno 2017 – 2021



STANOVANJSKE NEPREMIČNINE

Glede na evidentirano število transakcij za leto 2021 ocenjujemo, da je bilo lani realiziranih okoli 11.000 prodaj stanovanj v večstanovanjskih stavbah in prek 7.000 prodaj stanovanjskih hiš. To pomeni, da je bila lanska prodaja hiš rekordna od začetka sistematičnega spremljanja podatkov leta 2007. Vzrok za večjo prodajo hiš je povečano povpraševanja po hišah izven največjih mest, ki je deloma tudi posledica spremenjenih bivalnih preferenc kupcev zaradi epidemije.

Prodaje samostojnih hiš so lani predstavljale 84 odstotkov vseh prodaj hiš, prodaje vrstnih hiš in tako imenovanih dvojčkov pa 16 odstotkov.

Po naših ocenah je bilo leta 2021 v primerjavi z letom 2020 prodanih za petino več stanovanj in hiš. V primerjavi z letom 2019 je bilo število prodanih stanovanj skorajda enako, število hiš pa večje za okoli 10 odstotkov. V primerjavi z letom 2017 je bilo število prodaj stanovanj manjše za dobrih 5 odstotkov, število prodaj hiš pa za slabih 15 odstotkov večje.

Preglednica 4: Število evidentiranih prodaj stanovanj in hiš na primarnem in sekundarnem trgu, Slovenija, letno 2017 – 2021

SLOVENIJA	2017	2018	2019	2020	2021
Stanovanja	**11.661**	**11.010**	**11.247**	**9.152**	**10.487**
Primarni trg	1.075	993	1.046	878	656
Sekundarni trg	10.586	10.017	10.201	8.274	9.831
Hiše	**6.287**	**6.199**	**6.504**	**5.960**	**6.831**
Primarni trg	95	123	96	117	157
Sekundarni trg	6.192	6.076	6.408	5.843	6.674

Opombe:
- Kot prodaje na primarnem trgu štejejo kupoprodaje novih oziroma prvič vseljivih nepremičnin;
- Kot prodaje na sekundarnem trgu štejejo kupoprodaje rabljenih nepremičnin;
- Podatki za leto 2021 so še začasni.

Na primarnem trgu se je lani nadaljeval trend zmanjševanja prodaj stanovanj, ki je posledica pomanjkanja novih stanovanj, in je bolj ali manj prisoten po vsej Sloveniji odkar se je prodala večina dokončanih stanovanj iz v letih 2008 do 2010 nasedlih projektov. Na drugi strani se, praviloma sicer skromno število prodaj novih hiš, še naprej povečuje.

Glede na vsa prodana stanovanja v večstanovanjskih stavbah je delež evidentiranih prodaj novih stanovanj leta 2021 znašal dobrih 6 odstotkov, delež prodaj hiš, glede na vse prodane hiše, pa se je približal dvema odstotkoma in pol. Za primerjavo, delež novih stanovanj v skupnem številu prodanih stanovanj je leta 2015 znašal dobrih 11 odstotkov, delež novih hiš pa manj kot dva odstotka.

Leta 2021 je bilo 25 odstotkov novozgrajenih hiš prodanih nedokončanih oziroma v tretji podaljšani ali četrti gradbeni fazi. Delež prodaje nedokončanih novih hiš med leti precej niha. Od leta 2015 je bil najmanjši leta 2017, ko je znašal 24 odstotkov, največji pa leta 2016, ko je znašal 46 odstotkov.

Razumljivo smo tudi lani največ prodaj novih stanovanj v večstanovanjskih stavbah evidentirali v največjih mestih. Glede na vse prodaje novih stanovanj v državi, je znašal delež Ljubljane skoraj 30 odstotkov, delež Maribora pa skoraj 10 odstotkov.

POSLOVNE NEPREMIČNINE

Ocenjujemo, da je bilo v letu 2021 dejansko realiziranih okoli 1.300 prodaj pisarn in okoli 850 prodaj lokalov. Klasični pisarniški prostori so po številu predstavljali 70 odstotkov, prostori za poslovanje s strankami 27 odstotkov in zdravniške ordinacije 3 odstotke vseh prodaj pisarn. 71 odstotkov prodaj lokalov so predstavljali trgovski in storitveni lokali, 29 odstotkov pa gostinski lokali.

Po naših ocenah se je prodaja pisarn leta 2021 v primerjavi z letom prej, predvsem na račun večje prodaje klasičnih pisarniških prostorov, povečala za več kot petino, prodaja lokalov pa za okoli 30 odstotkov. V primerjavi z letom 2019 je bilo število prodanih pisarn in lokalov manjše za okoli 10 odstotkov. V primerjavi z letom 2017 pa je bilo število prodanih pisarn manjše za okoli 20 odstotkov, medtem ko je bilo število prodanih lokalov celo nekoliko večje.

PARKIRNI PROSTORI

Po naših ocenah je bilo lani prodanih blizu 2.600 garaž in okoli 1.700 parkirnih prostorov v skupnih garažah. Prodaje garaž so predstavljale dobrih 60 odstotkov vseh prodaj parkirnih prostorov, prodaje parkirnih prostorov v skupnih garažah pa slabih 40 odstotkov.

Leta 2021 se je v primerjavi z letom 2020 število prodaj garaž povečalo za slabo petino, število prodaj parkirnih prostorov v skupnih garažah pa se je za okoli 5 odstotkov zmanjšalo. V primerjavi z letom 2019 se je število prodanih garaž zmanjšalo za okoli 5 odstotkov, v primerjavi z letom 2017 pa je bilo večje za okoli 10 odstotkov. Število prodanih parkirnih prostorov v skupnih garažah se je v primerjavi z letom 2019 zmanjšalo za okoli 15 odstotkov, v primerjavi z letom 2017 pa kar za polovico.

Parkirni prostori v skupnih garažah so sploh edina vrsta nepremičnin, za katero je število prodaj v letu 2021 upadlo. Trend upadanja števila prodaj za parkirne prostore je sicer prisoten že od leta 2017, kar gre pripisati trendu upadanja prodaj novih stanovanj, ki jim parkirna mesta v skupnih garažah najpogosteje pripadajo.

2.3 ŠTEVILO IN OBSEG PRODAJ ZEMLJIŠČ

Podobno kot velja za stanovanjske in poslovne nepremičnine je tudi število realiziranih prodaj vseh vrst zemljišč leta 2021 v primerjavi z letom prej v Sloveniji zraslo, število prodaj zemljišč za gradnjo stavb pa je bilo rekordno. Rekordno število transakcij z zazidljivimi zemljišči napoveduje pospešeno stanovanjsko gradbeno ekspanzijo, ki je bila v zadnjih treh letih značilna predvsem za glavno mesto, tudi na ostalih območjih države.

Trend rasti števila in obsega prodaj vseh vrst zemljišč je v Sloveniji sicer prisoten že od leta 2015.

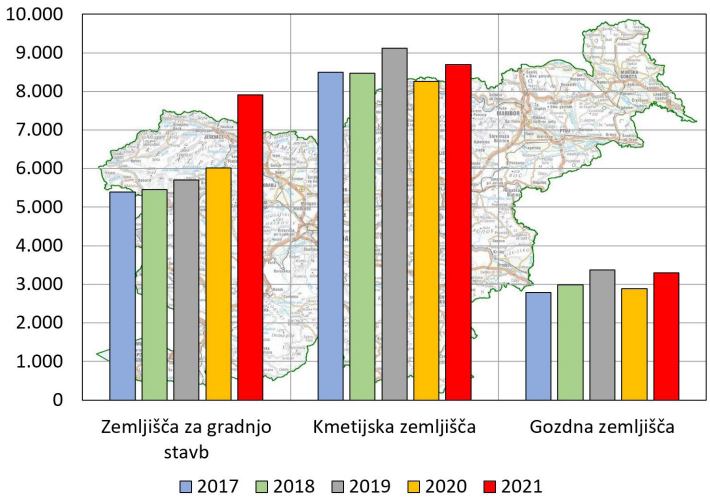
Preglednica 5: Število evidentiranih prodaj in prodana površina zemljišč[1] za gradnjo stavb, kmetijskih in gozdnih zemljišč, Slovenija, letno 2017 – 2021

	2017	2018	2019	2020	2021
ZEMLJIŠČA ZA GRADNJO STAVB					
Število kupoprodaj	5.387	5.450	5.699	6.010	7.913
Prodana površina (v hektarih)	622	629	652	693	873
KMETIJSKA ZEMLJIŠČA					
Število kupoprodaj	8.495	8.467	9.119	8.258	8.691
Prodana površina (v hektarih)	6.581	7.728	5.612	4.343	4.729
GOZDNA ZEMLJIŠČA					
Število kupoprodaj	2.786	2.991	3.376	2.890	3.297
Prodana površina (v hektarih)	5.846	4.441	5.186	4.992	4.552

Opombe:

- *Kot zemljišča za gradnjo stavb so upoštevana 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 oziroma na komunalno opremljenost in gradbeno dovoljenje;*
- *Kmetijska zemljišča vključujejo zemljišča s trajnimi nasadi;*
- *Za eno prodajo zemljišča določene vrste šteje kupoprodaja vseh istovrstnih parcel ali njihovih delov, ki so predmet istega posla;*
- *Za izračun prodanih površin so štete prodane površine vseh parcel za posamezno vrsto zemljišča, ki se pojavijo v evidentiranih poslih v določenem obdobju.*

Slika 5: Število evidentiranih prodaj zemljišč za gradnjo stavb, kmetijskih in gozdnih zemljišč, Slovenija, letno 2017 – 2021



[1] Zaradi razlik v velikostni strukturi prodanih zemljišč so za vse obravnavane vrste zemljišč pogosta velika medletna nihanja v skupni prodani površini. Zato je gibanje skupne površine prodanih zemljišč, v primerjavi z gibanjem števila realiziranih prodaj, manj zanesljiv kazalnik dejavnosti trga za posamezno vrsto zemljišča.

ZEMLJIŠČA ZA GRADNJO STAVB

Glede na še začasne podatke o številu prodaj ocenjujemo, da je bilo leta 2021 prodanih nad 8.000 zemljišč za gradnjo stavb, s skupno prodano površino nad 900 hektarov. Kar 84 odstotkov prodanih zemljišč oziroma 65 odstotkov skupne prodane površine zemljišč za gradnjo stavb so predstavljala zemljišča za gradnjo stanovanjskih hiš. En odstotek prodaj oziroma dva odstotka skupne prodane površine so predstavljala zemljišča za gradnjo večstanovanjskih stavb. Po pet odstotkov prodanih zemljišč so predstavljala zemljišča za gradnjo industrijskih in poslovnih zgradb, preostalih pet odstotkov pa zemljišča za gradnjo drugih stavb. Delež prodanih zemljišč za gradnjo industrijskih zgradb v skupni prodani površini zemljišč za gradnjo stavb je znašal 15 odstotkov, delež zemljišč za gradnjo poslovnih stavb pa 10 odstotkov.

Po naših ocenah je bilo število prodaj zemljišč za gradnjo stavb leta 2021 v primerjavi z letom 2020 večje za okoli 35 odstotkov, njihova skupna prodana površina pa za okoli 30 odstotkov. Lani je bila rast števila transakcij z zazidljivimi zemljišči rekordna od časov pred krizo nepremičninskega trga leta 2008.

V primerjavi s »predkovidnim« letom 2019 je bilo po naši oceni število transakcij z zazidljivimi zemljišči leta 2021 večje za 40 do 45 odstotkov, v primerjavi z letom 2017 pa za 45 do 50 odstotkov.

KMETIJSKA ZEMLJIŠČA

Po naši oceni je bilo glede na evidentirane podatke leta 2021 prodanih okoli 8.900 kmetijskih zemljišč, s skupno površino 6.500 hektarov. Ocenjujemo, da se je v primerjavi z letom 2020 število prodaj kmetijskih zemljišč povečalo za od 5 do 10 odstotkov, njihova skupna prodana površina, ki je bila leta 2020 rekordno majhna, pa za več kot polovico. Trend zmerne rasti števila kupoprodaj kmetijskih zemljišč, ki je prisoten že od leta 2015 in je zastal le leta 2020 oziroma v prvem letu epidemije, se tako nadaljuje.

GOZDNA ZEMLJIŠČA

Ocenjujemo, da je bilo leta 2021 prodanih okoli 3.400 gozdnih zemljišč, s skupno površino okoli 4.600 hektarov. Po naši oceni se je število prodaj gozdnih zemljišč v primerjavi z letom 2020 povečalo za okoli 15 odstotkov, njihova skupna prodana površina pa se je nekoliko zmanjšala. Podobno kot za kmetijska zemljišča je tudi za gozdna zemljišča že od leta 2015 prisoten trend rasti števila prodaj, s tem da je za gozdna zemljišča še bistveno močnejši.

3. TRG STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN IN ZEMLJIŠČ ZA NJIHOVO GRADNJO

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

1 LJUBLJANA
2 MARIBOR
3 CELJE
4 KRANJ Z OKOLICO
5 OBALA
6 SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE
7 VZHODNA OKOLICA LJUBLJANE
8 JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE
9 GORENJSKO OBMOČJE
10 ALPSKO TURISTIČNO OBMOČJE
11 POSOČJE IN IDRIJSKO OBMOČJE
12 NOVA GORICA, VIPAVSKA DOLINA, BRDA
13 KRAS
14 SLOVENSKA ISTRA BREZ OBALE
15 NOTRANJSKO OBMOČJE
16 KOČEVSKO OBMOČJE
17 BELA KRAJINA
18 NOVO MESTO IN OKOLICA
19 KRŠKO-BREŽIŠKO POLJE
20 POSAVJE
21 ZASAVJE
22 SAVINJSKO HRIBOVJE
23 SAVINJSKA DOLINA
24 ŠALEŠKA DOLINA
25 KOROŠKA, POHORJE, KOZJAK
26 JUŽNA OKOLICA MARIBORA
27 HALOZE, BOČ
28 PTUJSKO POLJE
29 SLOVENSKE GORICE
30 PREKMURJE

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

O pravem trgu stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo v Sloveniji lahko govorimo le v največjih urbanih središčih, saj je na ostalih območjih države fond nepremičnin premajhen, da bi lahko obstajalo zadostno povpraševanje in ponudba. Še posebej to velja za stanovanja v večstanovanjskih stavbah, ki so skoncentrirana le v največjih mestih, medtem ko so stanovanjske hiše bistveno bolj razpršene in so razmeroma gosto posejane tudi v širši okolici največjih mest.

DEJAVNOST TRGA STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN IN ZEMLJIŠČ ZA NJIHOVO GRADNJO

Glede na naša tržna analitična območja se na območju **Ljubljane** nahaja 29 odstotkov fonda stanovanj v večstanovanjskih stavbah, na območju **Maribora** 11 odstotkov, na območju **Obale** (ki vključuje Koper) 7 odstotkov, na **Gorenjskem območju** brez Kranja in podalpskih turističnih krajev (ki vključuje tudi Škofjo Loko, Radovljico, Tržič in Jesenice) 5 odstotkov, na območju **Severne okolice Ljubljane** (ki vključuje tudi Domžale, Kamnik in Medvode) in **Celja** po 4 odstotke, na območju **Kranja z okolico** (ki vključuje tudi Šentjur) pa 3 odstotke. Tako je, glede na celotni fond stanovanj v večstanovanjskih stavbah, skupni delež navedenih sedmih območij 62-odstoten, skupni delež preostalih triindvajsetih območij pa 38-odstoten.

Glede na skupno število realiziranih prodaj stanovanj v državi leta 2021 je znašal skupni delež navedenih sedmih območij 61 odstotkov, skupni delež preostalih območij pa 39.

Glede na večjo razpršenost stanovanjskih hiš in različne velikosti tržnih analitičnih območij se največ stanovanjskih hiš nahaja na območju **Slovenskih Goric**, ki ima 7-odstotni delež v celotnem fondu hiš v državi. S po šest odstotnim deležem skupnega fonda sledijo območja **Južne okolice Ljubljane** (ki vključuje tudi Vrhniko, Logatec in Grosuplje), **Ljubljane** in **Južne okolice Maribora** (ki vključuje tudi Slovensko Bistrico in Slovenske Konjice). Okoli 5-odstotni delež fonda imajo območja **Severne okolice Ljubljane** (ki vključuje tudi Domžale, Kamnik in Medvode), **Prekmurja**, **Posavja**, **Savinjskega hribovja** in **Gorenjskega območja**. **Maribor** ima okoli dvoodstoten delež celotnega fonda hiš.

Tako kot za stanovanja, so tudi za hiše deleži v skupnem številu realiziranih prodaj po območjih praviloma več ali manj sorazmerni deležem v celotnem fondu hiš.

Preglednica 6: Število evidentiranih delov stavb (fond)[2] , število evidentiranih prodaj in delež prodaj glede na fond [3], za stanovanja in hiše, Slovenija in po tržnih analitičnih območjih (TAO), leto 2021

ANALITIČNO OBMOČJE	Stanovanja – fond	Stanovanja – število prodaj	Stanovanja – delež prodaj	Hiše – fond	Hiše – število prodaj	Hiše – delež prodaj
SLOVENIJA	**339.614**	**10.487**	**3,1%**	**546.855**	**6.831**	**1,2%**
LJUBLJANA	97.441	2.699	2,8%	30.746	331	1,1%
MARIBOR	35.835	1.339	3,7%	12.617	270	2,1%
OBALA	22.952	664	2,9%	17.903	188	1,1%
GORENJSKO OBMOČJE	16.799	412	2,5%	26.307	236	0,9%
SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE	14.114	506	3,6%	29.209	308	1,1%
CELJE	13.017	437	3,4%	5.155	78	1,5%
KRANJ Z OKOLICO	11.504	353	3,1%	15.972	173	1,1%
KOROŠKA, POHORJE, KOZJAK	11.308	389	3,4%	20.023	257	1,3%
ZASAVJE	10.354	199	1,9%	8.225	97	1,2%
NOVA GORICA, VIPAVSKA DOLINA, BRDA	9.231	299	3,2%	20.802	208	1,0%
JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE	9.100	341	3,7%	32.402	444	1,4%
ŠALEŠKA DOLINA	8.992	209	2,3%	4.563	64	1,4%
JUŽNA OKOLICA MARIBORA	8.172	283	3,5%	30.582	441	1,4%
NOVO MESTO IN OKOLICA	7.383	230	3,1%	23.089	291	1,3%
NOTRANJSKO OBMOČJE	6.761	161	2,4%	17.720	194	1,1%
PTUJSKO POLJE	5.699	166	2,9%	16.389	211	1,3%
POSOČJE IN IDRIJSKO OBMOČJE	5.580	143	2,6%	17.933	184	1,0%
SLOVENSKE GORICE	5.524	264	4,8%	37.009	492	1,3%
PREKMURJE	5.327	176	3,3%	28.129	396	1,4%
SAVINJSKA DOLINA	4.812	209	4,3%	13.550	205	1,5%
ALPSKO TURISTIČNO OBMOČJE	4.755	174	3,7%	8.263	105	1,3%
SAVINJSKO HRIBOVJE	4.293	147	3,4%	26.830	309	1,2%
KOČEVSKO OBMOČJE	3.702	116	3,1%	15.478	192	1,2%
KRŠKO-BREŽIŠKO POLJE	3.582	82	2,3%	10.575	127	1,2%
KRAS	3.328	151	4,5%	8.432	110	1,3%
POSAVJE	2.975	75	2,5%	27.744	386	1,4%
HALOZE, BOČ	2.875	108	3,8%	17.991	245	1,4%
VZHODNA OKOLICA LJUBLJANE	2.196	90	4,1%	10.859	104	1,0%
BELA KRAJINA	1.820	49	2,7%	9.074	121	1,3%
SLOVENSKA ISTRA BREZ OBALE	183	16	8,7%	3.284	64	1,9%

Opomba:

- Število evidentiranih delov stavb se nanaša na stanje v Registru nepremičnin (REN) dne 31. 12. 2021

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

[3] Delež realiziranih prodaj glede na fond določene vrste nepremičnine je eden izmed kazalnikov dejavnosti trga za določeno vrsto nepremičnine v določenem obdobju.

Leta 2021 je bilo na ravni Slovenije glede na fond prodanih 3,1 odstotka stanovanj v večstanovanjskih stavbah. V primerjavi z letom 2020 se je delež prodaj povečal za 0,5 odstotne točke, kar na splošno kaže na precej večjo dejavnost slovenskega stanovanjskega trga kot leto prej, ko so »protikoronski« ukrepi bistveno bolj omejevali trgovanje z nepremičninami.

Če zanemarimo območja brez velikih urbanih središč, kjer je fond stanovanj v večstanovanjskih stavbah skromen, je bil lani trg najbolj dejaven na območju **Maribora**, kjer je delež realiziranih prodaj stanovanj znašal 3,7 odstotke fonda in se je v primerjavi z letom 2020 povečal kar za 1,2 odstotne točke. Nadpovprečno dejaven je bil tudi v **Celju** (3,4-odstotni delež prodaj oziroma 1,1 odstotne točke večji kot leta 2020). Na območju **Kranja z okolico** je bil trg povprečno dejaven (3,1-odstotni delež prodaj oziroma 0,7 odstotne točke večji kot leta 2020), medtem ko je bila na območjih **Obale** (2,9-odstotni delež prodaj oziroma 0,3 odstotne točke večji kot leta 2020), **Ljubljane** (2,8-odstotni delež prodaj oziroma 0,1 odstotne točke manjši kot leta 2020) in Gorenjske, (2,5-odstotni delež prodaj oziroma 0,6 odstotne točke manjši kot leta 2020) dejavnost trga pod slovenskim povprečjem.

Za stanovanjske hiše je lani delež prodanih hiš, glede na fond, na ravni države znašal 1,2 odstotka in se je v primerjavi z letom 2020 povečal za le za 0,1 odstotne točke.

Tako kot za stanovanja je tudi po dejavnosti trga hiš lani izstopal **Maribor** (2,1 odstoten delež prodaj glede na fond oziroma 1,1 odstotne točke več kot leta 2020). Sledilo je območje **Slovenske Istre brez Obale** (1,9 odstoten delež prodaj oziroma eno odstotno točko več kot leta 2020). Od večjih urbanih središč je bil delež prodaj opazno večji od slovenskega povprečja le še v Celju (1,5 odstotka oziroma 0,6 odstotne točke več kot leta 2020). V **Ljubljani, Severni okolici Ljubljane, Kranju z okolico** in na **Obali** je bil delež prodaj lani pod slovenskim povprečjem. Znašal je 1,1 odstotka, s tem da se je na območju **Kranja z okolico** in **Obale** v primerjavi z letom 2020 dejavnost trga hiš nekoliko povečala, na območjih **Ljubljane** in **Severne okolice Ljubljane** pa opazno zmanjšala.

Preglednica 7: Število evidentiranih prodaj zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, Slovenija in po tržnih analitičnih območjih (TAO), letno 2017 – 2021

ANALITIČNO OBMOČJE	2017	2018	2019	2020	2021
SLOVENIJA	**4.444**	**4.449**	**4.585**	**4.776**	**6.777**
LJUBLJANA	247	267	285	224	356
MARIBOR	134	169	135	121	173
OBALA	192	111	164	119	183
GORENJSKO OBMOČJE	168	242	216	249	296
SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE	304	313	278	320	441
CELJE	54	42	48	36	57
KRANJ Z OKOLICO	124	127	131	138	199
KOROŠKA, POHORJE, KOZJAK	112	109	149	117	158
ZASAVJE	121	76	54	89	54
NOVA GORICA, VIPAVSKA DOLINA, BRDA	87	124	98	132	138
JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE	313	308	368	362	595
ŠALEŠKA DOLINA	38	49	60	39	49
JUŽNA OKOLICA MARIBORA	289	306	290	309	444
NOVO MESTO IN OKOLICA	228	248	234	234	311
NOTRANJSKO OBMOČJE	156	142	139	141	228
PTUJSKO POLJE	153	144	165	151	206
POSOČJE IN IDRIJSKO OBMOČJE	49	101	69	64	121
SLOVENSKE GORICE	256	280	294	358	460
PREKMURJE	259	248	270	301	423
SAVINJSKA DOLINA	170	144	133	165	223
ALPSKO TURISTIČNO OBMOČJE	78	75	69	61	111
SAVINJSKO HRIBOVJE	156	122	156	169	253
KOČEVSKO OBMOČJE	157	93	237	200	327
KRŠKO-BREŽIŠKO POLJE	45	44	49	70	101
KRAS	104	113	120	133	164
POSAVJE	109	93	78	115	166
HALOZE, BOČ	77	102	97	98	133
VZHODNA OKOLICA LJUBLJANE	90	86	81	92	163
BELA KRAJINA	116	121	59	98	130
SLOVENSKA ISTRA BREZ OBALE	58	50	59	71	114

Opomba:

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

S podatki o fondu razpoložljivih zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb ne razpolagamo, ker uradna evidenca stavbnih zemljišč, v kateri se bodo vodili podatki o pozidanih in nepozidanih stavbnih zemljiščih in njihovih razvojnih stopnjah, še ni v celoti vzpostavljena. Dejavnost trga zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb na določenem območju tako lahko ocenjujemo le na podlagi podatkov o številu evidentiranih prodaj zemljišč v določenem obdobju.

V Sloveniji je bil v obdobju nepremičninske krize od leta 2009 do 2013 trg zemljišč za gradnjo stanovanjskih nepremičnin praktično mrtev. Takoj po obratu cen nepremičnin leta 2015 pa se je začela dejavnost trga zazidljivih zemljišč povečevati. Število prodanih zemljišč na ravni države se je tako do leta 2017 povečalo za skoraj 40 odstotkov. Leta 2018 je nato stagniralo, predvsem na račun padca števila prodaj zemljišč v največjih mestih. Leta 2019 se je število prodaj zazidljivih zemljišč ponovno povečalo, zmerna rast prodaje pa se je, kljub začetku epidemije COVID-19, nadaljevala tudi leta 2020.

Leta 2021 je trg zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb dobesedno eksplodiral. Ocenjujemo, da se je v primerjavi z letom 2020 število prodaj zemljišč za gradnjo hiš in večstanovanjskih stavb na ravni države povečalo kar za okoli 45 odstotkov. Na **Alpskem turističnem območju** se je število realiziranih transakcij povečalo za več kot 80 odstotkov, na območju **Južne okolice Ljubljane** za okoli dve tretjini, v **Ljubljani** in v **Celju** za okoli 60 odstotkov, v **Mariboru** pa za okoli 45 odstotkov.

V primerjavi z letom 2015 se je število prodaj zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb na ravni države leta 2021 več kot podvojilo. Predvsem na račun nadpovprečnega povečanja števila realiziranih transakcij izven največjih mest ter na obalnem in priobalnem področju, medtem ko je bilo povečanje števila transakcij v Ljubljani, Mariboru in Celju podpovprečno.

TRŽNE CENE STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN IN ZEMLJIŠČ ZA NJIHOVO GRADNJO

V Sloveniji se je lani razlika v cenah stanovanjskih nepremičnin med pretežno ruralnimi območji, kjer so cene nepremičnin najnižje, in območjem Ljubljane, kjer so najvišje, še nekoliko povečala, medtem ko se je razlika v cenah zemljišč za gradnjo stanovanjskih nepremičnin nekoliko zmanjšala. Cene stanovanj v večstanovanjskih stavb so bile na primer lani v Ljubljani v povprečju do štirikrat višje, cene stanovanjskih hiš pa do sedemkrat višje kot v Beli Krajini. Cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb pa so bile na primer v Ljubljani okoli petindvajsetkrat višje kot v Prekmurju in okoli petnajstkrat višje kot v Beli Krajini.

Preglednica 8: Velikost vzorca in mediana cen za stanovanja in hiše na sekundarnem trgu ter zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb, Slovenija in po tržnih analitičnih območjih, leto 2021

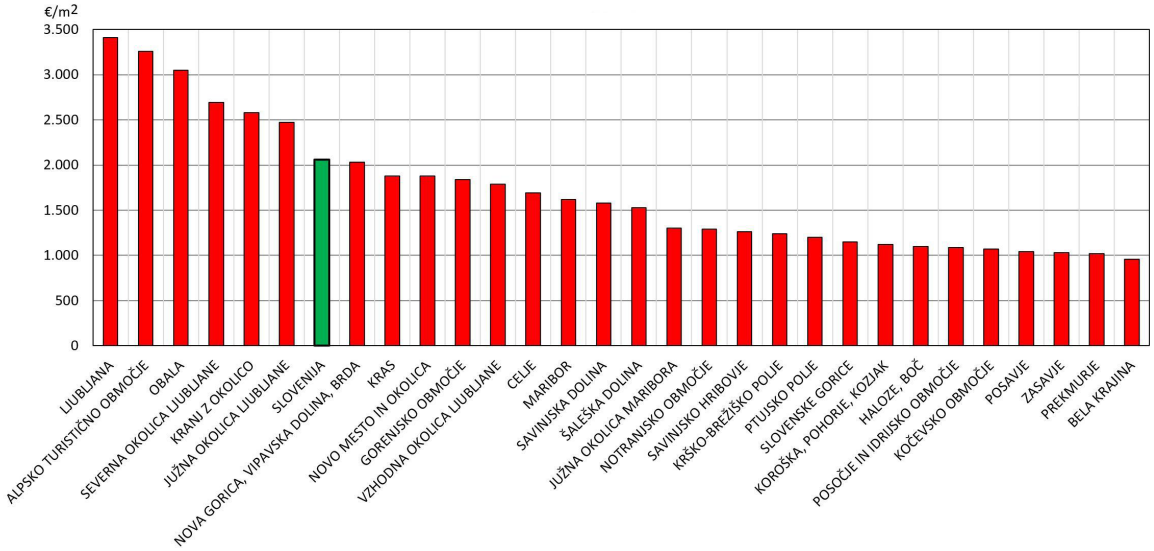
ANALITIČNO OBMOČJE	Stanovanja	Stanovanja	Hiše	Hiše	Zemljišča za gradnjo	Zemljišča za gradnjo
	Velikost vzorca	Cena v €/m² (mediana)	Velikost vzorca	Cena v € (mediana)	Velikost vzorca	Cena v €/m² (mediana)
SLOVENIJA	**7.132**	**2.060**	**3.619**	**110.000**	**2.072**	**53**
LJUBLJANA	1.900	3.410	211	325.000	57	314
MARIBOR	997	1.620	152	146.000	36	119
OBALA	451	3.050	130	275.000	61	149
SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE	359	2.690	181	240.000	157	165
CELJE	305	1.690	57	165.000	9	117
GORENJSKO OBMOČJE	303	1.840	103	177.000	87	133
KRANJ Z OKOLICO	239	2.580	76	238.000	74	170
JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE	226	2.470	224	214.000	191	85
KOROŠKA, POHORJE, KOZJAK	213	1.120	108	111.000	66	34
JUŽNA OKOLICA MARIBORA	210	1.300	240	111.000	202	47
NOVO MESTO IN OKOLICA	183	1.880	196	72.000	105	40
ŠALEŠKA DOLINA	179	1.530	39	130.000	17	35
SLOVENSKE GORICE	170	1.150	208	76.000	139	23
ZASAVJE	152	1.030	52	80.000	11	28
NOVA GORICA, VIPAVSKA DOLINA, BRDA	144	2.030	130	107.000	60	72
PREKMURJE	117	1.020	205	50.000	113	12
SAVINJSKA DOLINA	112	1.580	133	113.000	71	55
ALPSKO TURISTIČNO OBMOČJE	108	3.260	42	243.000	35	196
NOTRANJSKO OBMOČJE	102	1.290	84	85.000	87	33
PTUJSKO POLJE	101	1.200	113	86.000	100	26
KRAS	81	1.880	60	140.000	39	70
POSOČJE IN IDRIJSKO OBMOČJE	76	1.090	103	65.000	17	39
KRŠKO-BREŽIŠKO POLJE	76	1.240	74	66.000	45	29
SAVINJSKO HRIBOVJE	71	1.260	159	81.000	72	32
KOČEVSKO OBMOČJE	69	1.070	112	70.000	64	35
VZHODNA OKOLICA LJUBLJANE	56	1.790	56	140.000	54	78
POSAVJE	46	1.040	179	55.000	33	22
HALOZE, BOČ	45	1.100	86	60.000	29	24
BELA KRAJINA	41	960	87	50.000	15	19
SLOVENSKA ISTRA BREZ OBALE	-	-	19	165.000	26	75

Opombe:
- Velikost vzorca je podatek o številu prodaj, ki so bile upoštevane za izračun kazalnikov cen;
- Podatki za stanovanja za območje »Slovenska Istra brez Obale« ni prikazani, ker je vzorec premajhen.

STANOVANJA V VEČSTANOVANJSKIH STAVBAH

Cene stanovanj v Sloveniji so v letu 2021 še naprej občutno rasle in so na zgodovinsko najvišji ravni. Srednja cena stanovanja na ravni države se je v primerjavi z letom 2020 na kvadratni meter zvišala za 310 evrov in tako prvič presegla mejo 2.000 €/m².

Slika 7: Srednja cena stanovanj (mediana) po tržnih analitičnih območjih (TAO), leto 2021



Cene stanovanj so še vedno daleč najvišje v glavnem mestu. Srednja cena prodanih stanovanj v **Ljubljani** (3.410 €/m²) se je lani v primerjavi z letom 2020 na kvadratni meter zvišala za 450 evrov in tako občutno presegla mejo 3.000 €/m² oziroma se že približuje novemu mejniku 3.500 €/m².

Ljubljanskim cenam stanovanj so se lani, na račun izredne rasti cen v zadnjem letu, ko so se zvišale za tretjino, približale tudi cene stanovanj na **Alpskem turističnem območju** (srednja cena 3.260 €/m²), ki vključuje tudi Kranjsko Goro, Bled in območje Bohinjskega jezera. Cene stanovanj v gorenjskih turističnih krajih, predvsem v Kranjski Gori, so tako dokončno presegle cene stanovanj v obalnih turističnih krajih. Tudi srednja cena stanovanja na območju **Obale**, ki vključuje Koper, Piran, Portorož, Izolo in Ankaran (3.050 €/m²), je sicer lani prebila mejo 3.000 €/m². Nad slovenskim povprečjem je bila lani še srednja cena prodanih stanovanj na območju **Severne okolice Ljubljane**, ki vključuje tudi Medvode, Domžale in Kamnik (2.690 €/m²), srednja cena v **Kranju z okolico** (2.580 €/m²) in na območju **Južne okolice Ljubljane**, ki vključuje tudi Grosuplje, Vrhniko in Logatec (2.470 €/m²). , medtem ko je bila na območju tik pod slovenskim povprečjem.

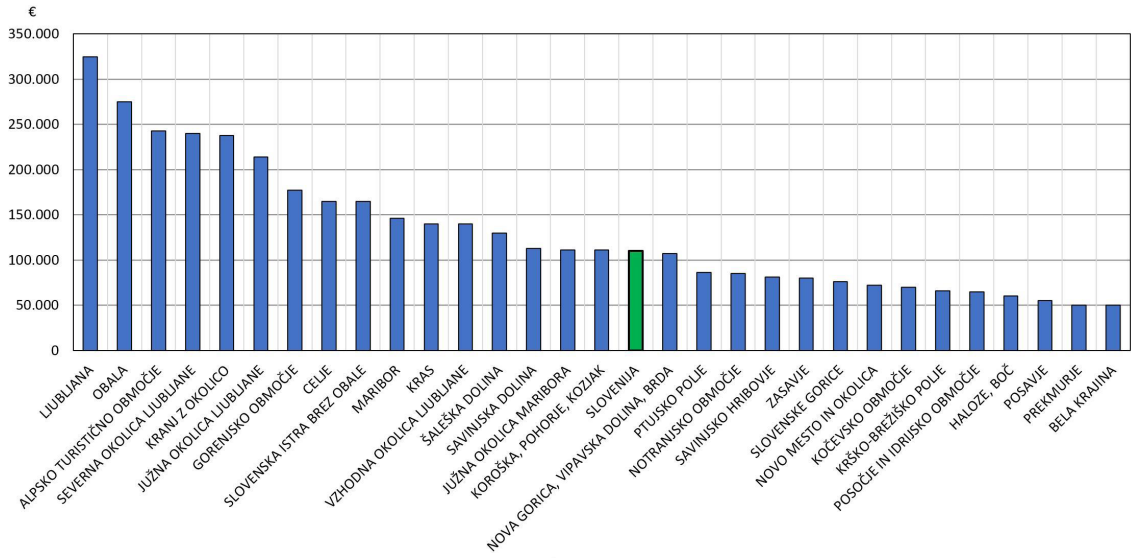
Tik pod slovenskim povprečjem so bile cene stanovanj na območju **Nove Gorice z Vipavsko dolino in Goriškimi Brdi** (2.030 €/m²), sledita pa območje **Novega mesta z okolico** (ki vključuje tudi Trebnje) in območje **Krasa** (s Sežano), na katerih je bila lani srednja cena stanovanja 1.880 €/m², in območje **Gorenjske** (brez Kranja in podalpskih turističnih krajev), kjer je bila srednja cena 1.840 €/m². Cene stanovanj v **Mariboru** (srednja cena 1.620 €/m²) in **Celju** (1.690 €/m²) ostajajo podobne in so v povprečju več kot polovico nižje kot v Ljubljani.

Najcenejša so sicer stanovanja v **Beli Krajini**, ki je edino območje, kjer je bila srednja cena stanovanja lani pod 1.000 €/m². Malo nad to mejo pa so bila še stanovanja na območjih **Prekmurja**, **Zasavja** in **Posavja**.

STANOVANJSKE HIŠE

Tako kot za stanovanja v večstanovanjskih stavbah, se je leta 2021 pri nas nadaljevala tudi rast cen stanovanjskih hiš. Cene hiš na ravni države so lani presegle cenovni vrh iz leta 2008. Srednja cena prodane hiše s pripadajočim zemljiščem je leta 2021 v Sloveniji znašala 110.000 evrov in je bila v primerjavi z letom prej višja za 3.000 evrov.

Slika 8: Srednja cena hiš (mediana) po tržnih analitičnih območjih (TAO), leto 2021



Cene hiš ostajajo najvišje v glavnem mestu in v turističnih krajih na **Obali** in na **Gorenjskem**. V **Ljubljani** je srednja pogodbena cena prodane hiše leta 2021 znašala 325.000 evrov in se je v primerjavi z letom 2020 zvišala za 35.000 evrov. Pri tem se je velikost prodanih hiš v povprečju celo zmanjšala.

Po ravni cen hiš glavnemu mestu sledita območje **Obale** (srednja pogodbena cena prodane hiše 275.000 evrov) in **Alpsko turistično območje** (skoraj 245.000 evrov). Srednja cena je bila nad mejo 200.000 evrov še na območjih **Severne okolice Ljubljane, Kranja z okolico** in **Južne okolice Ljubljane**.

Tako kot stanovanja v večstanovanjskih stavbah so bile lani tudi stanovanjske hiše v **Mariboru** in **Celju** za več kot polovico cenejše kot v Ljubljani. Srednja pogodbena cena hiše v **Celju** je znašala 165.000 evrov, v **Mariboru** pa malo manj kot 150.000 evrov. Glede na leto 2020, ko sta bili srednji pogodbeni ceni v obeh mestih praktično enaki, podobna pa je bila tudi povprečna velikost prodanih hiš in pripadajočih zemljišč, se je sicer cena hiš v Celju lani zvišala bolj kot v Mariboru. Pri tem pa je treba upoštevati, da se je v Celju ustrezno povečala tudi velikost prodanih hiš in pripadajočih zemljišč, tako da so cene hiš v obeh mestih ostale na približno isti ravni.

Najcenejše ostajajo hiše na ruralnih območjih, kjer so najcenejša tudi zazidljiva zemljišča. Tako kot že leta prej je bila srednja pogodbena cena stanovanjske hiše lani najnižja v **Beli Krajini** in v **Prekmurju**, kjer je znašala 50.000 evrov. Sledilo je **Posavje** s srednjo ceno 55.000 evrov.

Najnovejše hiše so se lani prodajale v **okolici Ljubljane, Maribora** in **Kranja**, kar je tudi v skladu s starostjo fonda hiš na teh območjih. Največje hiše, v povprečju večje od 200 kvadratnih metrov, so se prodajale v okolici **Ljubljane** in **Kranja**. Največja pripadajoča zemljišča oziroma zemljišča v povprečju velika nad 1000 kvadratnih metrov, so se prodajala na pretežno ruralnih območjih (**Posavje, Prekmurje, Haloze, Slovenske Gorice**). V povprečju so bila pripadajoča zemljišča prodanih hiš najmanjša v **Ljubljani** in na **Obali**, kjer so hišam pripadajoča zemljišča hiš, tudi zaradi večjega fonda vrstnih hiš in dvojčkov, v povprečju tradicionalno najmanjša, in so zemljišča tudi najdražja.

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 že pozidana stavbna zemljišča, ki se kupujejo z namenom nadomestne gradnje stanovanjskih stavb, ne glede na različno komunalno opremljenost in upravno-pravni status zemljišča oziroma obstoj gradbenega dovoljenja.

Leta 2021 je bila srednja cena zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb v Sloveniji stavb 53 €/m^2 in se je v primerjavi z letom 2020 statistično zvišala za tri evre na kvadratni meter. Tako kot cene stanovanjskih nepremičnin, so tudi cene zemljišč za njihovo gradnjo lani v Sloveniji dosegle zgodovinsko najvišjo raven. Rekordne cene zazidljiva zemljišča dosegajo predvsem v Ljubljani in okolici ter v turističnih krajih, kjer je povpraševanje veliko, ponudba pa omejena, medtem ko cene na ruralnih območjih ostajajo razmeroma nizke.

Tudi lani je bila srednja cena zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb daleč najvišja v **Ljubljani**, kjer se je večina zemljišč prodala po ceni od 220 do 530 €/m^2. Po ravni cen je sledilo **Alpsko turistično območje** (Kranjska Gora, Bled), kjer se je večina zemljišč prodala po ceni od 130 do 340 €/m^2. Precej nad slovenskim povprečjem so bila še območja, kjer je bila srednja cena zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb nad mejo 100 €/m^2, in sicer: **Kranj z okolico, Severna okolica Ljubljane, Obala** (Koper, Piran, Portorož, Izola), **Gorenjsko območje** (brez Kranja z ožjo okolico in gorenjskih turističnih krajev) ter **Maribor** in **Celje**, kjer so bile lani cene zazidljivih zemljišč praktično enake.

Kot običajno so bila tudi lani zazidljiva zemljišča daleč najcenejša v **Prekmurju**, kjer se je večina zemljišč prodala po ceni od 10 do 20 €/m^2 in v **Beli Krajini**, kjer se jih je večina prodala po ceni od 15 do 25 €/m^2.

GIBANJE CEN STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN

V Sloveniji je od obrata cen nepremičnin leta 2015 prisoten stalen trend rasti cen stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo, ki se je v lanskem letu še izrazito okrepil.

Preglednica 9: Gibanje cen stanovanj in hiš, Slovenija, od leta 2016 do 2021 (verižno glede na predhodno leto)

VRSTA NEPREMIČNINE	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019	2019-2020	2020-2021
Stanovanja	6%	9%	10%	6%	4%	15%
Hiše	5%	4%	5%	4%	2%	13%

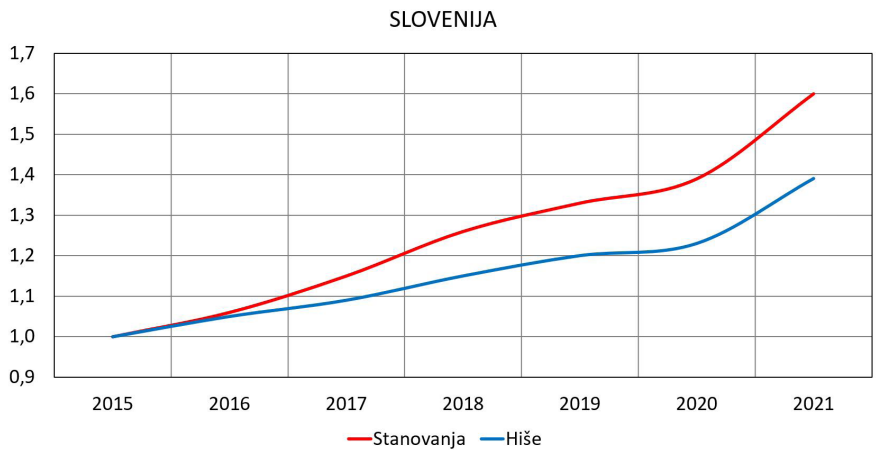
Leta 2021 smo bili v Sloveniji priča rekordni rasti cen stanovanjskih nepremičnin od začetka sistematičnega spremljanja leta 2007. V primerjavi z letom 2020 so se cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah zvišale za okoli 15 odstotkov, cene stanovanjskih hiš pa za 13 odstotkov. Cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb so se zvišale za 12 odstotkov.

Preglednica 10: Gibanje cen stanovanj in hiš, Slovenija, od leta 2015 do 2021 (kumulativno glede na cene v letu 2015)

VRSTA NEPREMIČNINE	2015-2016	2015-2017	2015-2018	2015-2019	2015-2020	2015-2021
Stanovanja	6%	15%	26%	33%	39%	60%
Hiše	5%	9%	15%	20%	23%	39%

Po obratu cen nepremičnin leta 2015 so začele hitro naraščati predvsem cene stanovanj, medtem ko je bila rast cen hiš in zemljišč za gradnjo stavb počasnejša. Leta 2021 so bile v primerjavi z letom 2015 cene stanovanj na ravni države višje že za 60 odstotkov, medtem ko so se cene stanovanjskih hiš zvišale za slabih 40 odstotkov, za kolikor so zvišale tudi cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb.

Slika 9: Gibanje cen stanovanjskih nepremičnin, Slovenija, od leta 2015 do 2021 (osnova so cene v letu 2015)



STANOVANJA V VEČSTANOVANJSKIH STAVBAH

Po obratu cen nepremičnin leta 2015 so cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah v letih 2017 in 2018 skokovito zrasle. V letih 2019 in 2020 se je, tudi zaradi epidemije, rast cen nekoliko umirila. Predvsem v drugi polovici leta 2021 pa so cene stanovanj v največjih urbanih središčih in turističnih krajih tako rekoč eksplodirale. Tako smo bili lani skoraj povsod po državi priča rekordni rasti cen stanovanjskih nepremičnin v zadnjih petnajstih letih.

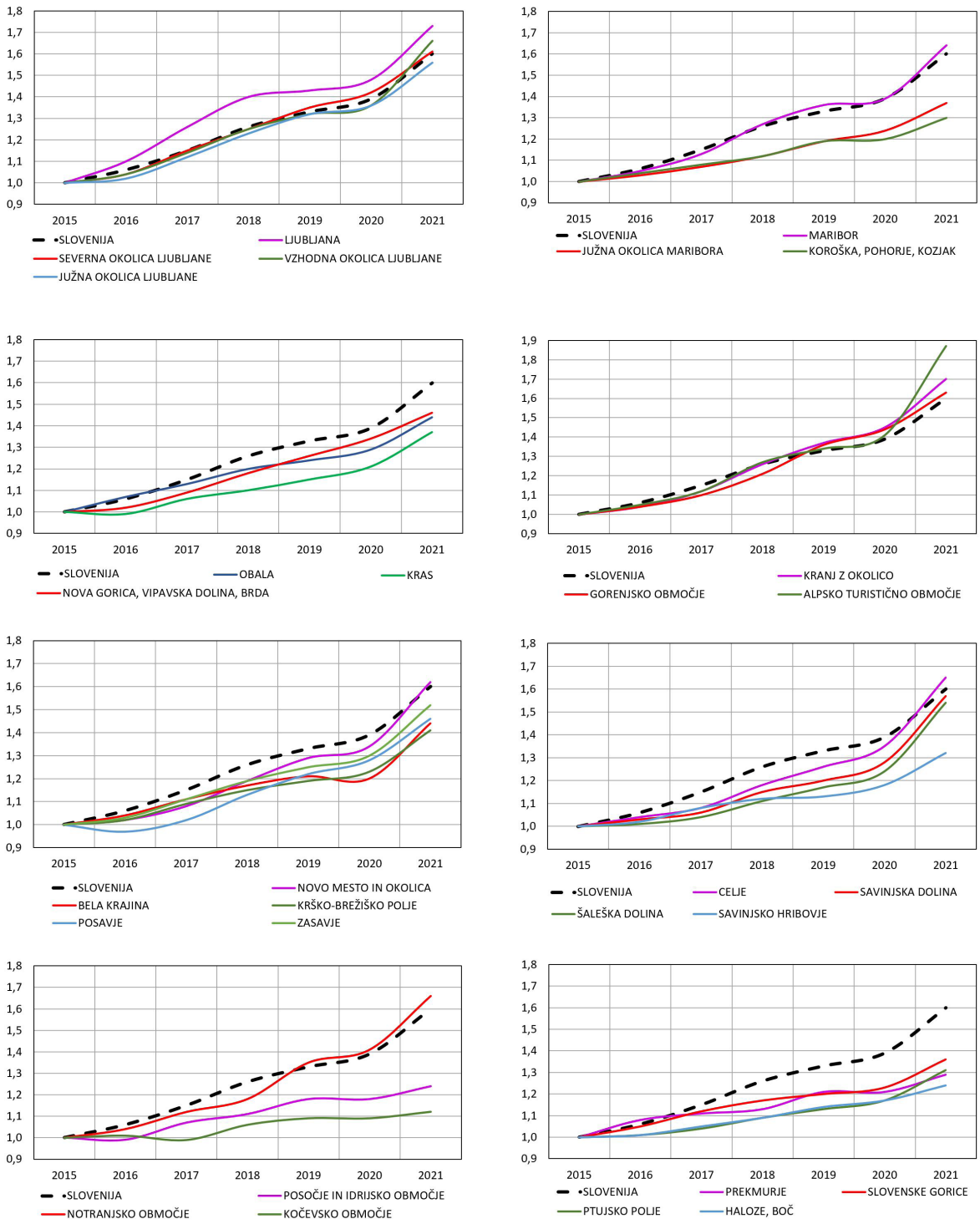
Cene stanovanj so leta 2021 najbolj zrasle na **Alpskem turističnem območju** (predvsem v Kranjski Gori), in sicer za 33 odstotkov. V **Celju** so zrasle za 22 odstotkov, v **Mariboru** za 18 odstotkov, v **Kranju** in v **Ljubljani** pa za 17 odstotkov. Med največjimi mesti je bila podpovprečna, a prav tako rekordna, le rast cen v Kopru oziroma na Obali, kjer so cene stanovanj lani zrasle »le« za 12 odstotkov.

Na izredno rast cen stanovanj na ravni države v obdobju od leta 2015 je odločilno vplivala visoka rast cen v največjih mestih. Cene stanovanj so sicer od leta 2015 najbolj zrasle na **Alpskem turističnem območju**, kjer se praviloma kupujejo stanovanja za turistične namene. Cene stanovanj so bile tu leta 2021 v primerjavi z letom 2015 višje za 87 odstotkov.

V **Ljubljani** so bile lani cene stanovanj v primerjavi z letom 2015 višje za 73 odstotkov, v **Kranju** za 70 odstotkov, v **Celju** in **Mariboru** pa za okoli 65 odstotkov. Na **Obali** je bila rast cen stanovanj okoli 45-odstotna oziroma precej pod slovenskim povprečjem. Kar je nekoliko presenetljivo in je posledica za Obalo razmeroma ugodnih cen novih stanovanj v letih 2016 do 2019, ko so se prodajala stanovanja iz v času zadnje nepremičninske krize nasedlih projektov, ki so jih dokončali novi investitorji.

Primerjave gibanja cen stanovanj v večstanovanjskih stavbah v obdobju od leta 2015 do 2021, po regionalno povezanih tržnih analitičnih območjih in glede na državo skupno, so razvidne iz slike 10. 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 10: Gibanje cen stanovanj, Slovenija in po tržnih analitičnih območjih, od leta 2015 do 2021 (osnova so cene v letu 2015)



STANOVANJSKE HIŠE

Tako kot za stanovanja v večstanovanjskih stavbah, je tudi za stanovanjske hiše v Sloveniji od obrata cen leta 2015 prisoten močan, a malo počasnejši trend rasti cen. Prav tako so tudi cene hiš v drugi polovici leta 2021 praktično povsod rekordno zrasle.

Cene hiš so lani najbolj zrasle v **Celju**, kjer so se v primerjavi z letom prej zvišale za skoraj 30 odstotkov. V **Ljubljani** so zrasle približno za polovico manj oziroma za dobrih 15 odstotkov. V **Kopru** oziroma na **Obali** je bila rast cen hiš pod slovenskim povprečjem oziroma okoli 8-odstotna, medtem ko je bila v **Kranju** in **Mariboru** med najnižjimi v državi oziroma 3 do 4 odstotna.

V obdobju od leta 2015 so cene hiš najbolj zrasle na **Alpskem turističnem območju** (Kranjska Gora, Bled, Bohinj) in na območju **Severne okolice Ljubljane** (Medvode, Domžale in Kamnik), kjer so bile lani v primerjavi z letom 2015 višje za skoraj 70 odstotkov. Sledi **Posočje** (Tolmin, Kobarid, Bovec), kjer so bile cene, predvsem na račun nakupov hiš za počitniško oziroma turistično dejavnost, v primerjavi z letom 2015 višje za slabih 65 odstotkov.

Med največjimi mesti so se cene hiš od leta 2015 najbolj zvišale v **Ljubljani**, in sicer za slabih 60 odstotkov. V **Celju** so se v istem obdobju zvišale za dobrih 55 odstotkov, na območju **Obale** (s Koprom) pa so zrasle za 40 do 45 odstotkov. Rast cen v **Kranju** in **Mariboru** je bila pod slovenskim povprečjem, cene hiš pa so bile lani v primerjavi z letom 2015 višje za 33 oziroma 30 odstotkov.

Po letu 2015 je bila rast cen stanovanjskih hiš najmanjša v **Beli Krajini** in na območju **Krško-Brežiškega polja**, kjer so se cene zvišale »le« za okoli petino.

ZEMLJIŠČA ZA GRADNJO STANOVANJSKIH STAVB

Na ravni države cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb praviloma sledijo cenam stanovanjskih hiš. Za zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb so sicer, zaradi razmeroma nereprezentativnih vzorcev [4], mogoče le grobe ocene trendov cen in primerjav po območjih.

Po obratu cen stanovanjskih nepremičnin so cene zemljišč za njihovo gradnjo, na račun povečanega povpraševanja po zemljiščih za gradnjo družinskih hiš, opazneje poskočile šele leta 2018. Leta 2020 oziroma v prvem letu epidemije so nato cene zazidljivih zemljišč zrasle bolj kot cene stanovanj in hiš, medtem ko je bila lani njihova rast nekoliko manjša.

V primerjavi z letom 2020 so cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb na ravni države lani zrasle za okoli 12 odstotkov. Nadpovprečno so zrasle predvsem v **Celju** in **Mariboru** ter na **Alpskem turističnem območju** in na **Obali**, podpovprečna pa je bila njihova rast v **Ljubljani** in njeni južni in severni okolici ter v okolici **Maribora**.

V obdobju od leta 2015 do 2021 so cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb v Sloveniji zrasle za okoli 40 odstotkov oziroma približno toliko kot cene stanovanjskih hiš. Nadpovprečno so se, prav na račun lanskoletne rasti, zvišale cene v **Celju**, na **Alpskem turističnem območju**, v **Novem mestu in okolici**, na **Obali** in v **Mariboru**. V tem obdobju je bila rast cen zemljišč v Ljubljani in okolici povprečna, podovprečna pa je bila med večjimi mesti le v **Kranju**, kjer so cene zemljišč od leta 2015 zrasle za dobro tretjino.

[4] Vzrok za nereprezentativnost vzorcev, ki služijo za izračun indeksov cen, je razmeroma majhno letno število prodaj na posameznih območjih, predvsem pa velika heterogenost zazidljivih zemljišč. Ta se namreč zelo razlikujejo glede na namen gradnje oziroma na to kaj je dopuščeno graditi ter glede na pravno-upravni status oziroma razvojno stopnjo zemljišča (stopnja komunalne opremljenosti zemljišča, pridobitev gradbenega dovoljenja).

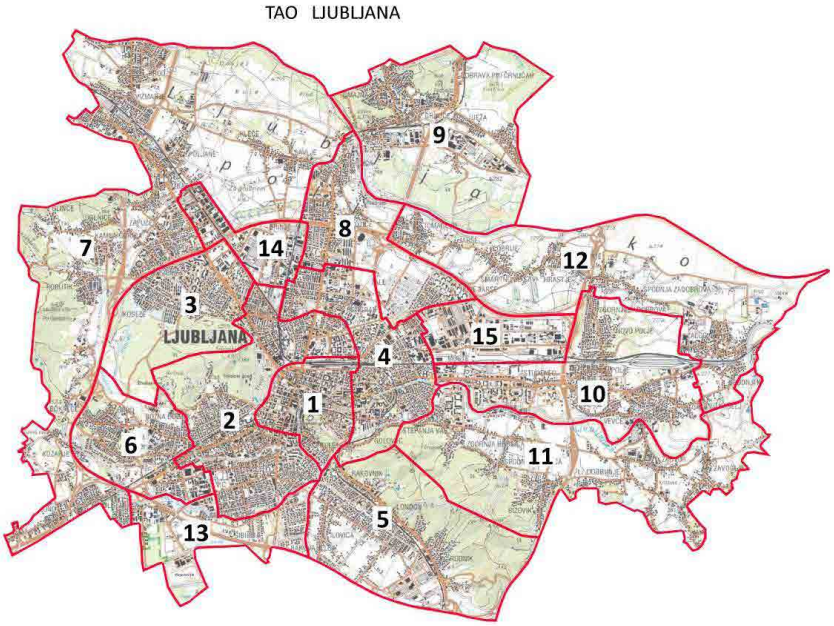
3.2. TRG STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN IN ZEMLJIŠČ ZA NJIHOVO GRADNJO V NAJVEČJIH MESTIH

V tem poglavju podrobneje obravnavamo trg stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo po tržnih analitičnih območjih, ki vključujejo pet največjih slovenskih mest. Na teh območjih je število realiziranih transakcij dovolj veliko, da lahko govorimo o razmeroma razvitem stanovanjskem trgu, in da statistični podatki praviloma verodostojno izražajo ravni in gibanje cen stanovanjskih nepremičnin.

LJUBLJANA

Glavno mesto, kot gospodarsko, upravno in univerzitetno središče države, je tudi daleč največji in najbolj razvit trg stanovanjskih nepremičnin v državi in narekuje trende na slovenskem nepremičninskem trgu, ki jim z manjšim ali večjim zamikom sledijo tudi ostala večja mesta.

Slika 11: Tržno analitično območje (TAO) Ljubljana in lokalna analitična območja (LAO)



1 LAO LJUBLJANA CENTER
2 LAO ROŽNA DOLINA, TRNOVO, BEŽIGRAJSKI DVOR, SPODNJA ŠIŠKA
3 LAO KOSEZE, ŠIŠKA
4 LAO BEŽIGRAD, MOSTE, KODELJEVO, GOLOVEC
5 LAO RUDNIK
6 LAO VIŠKO POLJE, BRDO, VRHOVCI
7 LAO BROD, ŠENTVID, PODUTIK, BOKALCI, DOLGI MOST
8 LAO JEŽICA, BEŽIGRAD, NOVE JARŠE
9 LAO ČRNUČE, NADGORICA
10 LAO FUŽINE, KAŠELJ, POLJE
11 LAO ŠTEPANJSKO, BIZOVIK, SOSTRO
12 LAO TOMAČEVO, ŠMARTNO, SNEBERJE, ZALOG
13 LAO RAKOVA JELŠA, SIBIRIJA, CESTA V GORICE
14 LAO INDUSTRIJSKA CONA ŠIŠKA
15 LAO BTC

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

LAO »Ljubljana 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 malo. Redke enostanovanjske hiše, ki se pojavijo na trgu, se praviloma kupujejo za poslovne in turistične namene ali pa za nadomestno gradnjo novih, manjših 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 Zupančičeva jama. Okoli 80 odstotkov stanovanjskih enot na tem območju predstavljajo stanovanja v večstanovanjskih stavbah, 20 odstotkov pa stanovanjske hiše. Območje je dobro pokrito z javnim transportom in omogoča hiter dostop do središče mesta. 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 že 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, Celovški dvori v zadnjem desetletju. Vrednosti stanovanjskih nepremičnin na tem območju so nad ljubljanskim povprečjem.

LAO »Bežigrad, Moste, Kodeljevo, Golovec« obsega predel Bežigrada okoli Plečnikovega 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 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. V zadnjih letih na tem območju rastejo predvsem manjše večstanovanjske stavbe oziroma tako imenovani vila bloki. Priljubljenost tega območja je vse večja, temu primerno pa rastejo tudi vrednosti nepremičnin.

LAO »Brod, Šentvid, Podutik, Bokalci, Dolgi most« obsega severno in zahodno obrobje naselja Ljubljana. Večja naselja večstanovanjskih stavb 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 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 blokovske 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. Hiše so bile večinoma 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), 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 blokovskega 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 sicer na celotnem območju predstavljajo približno tretjino stanovanjskega fonda.

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

FOND NEPREMIČNIN IN OBSEG PRODAJ

V Ljubljani je bilo konec leta 2021 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 6 odstotkov fonda hiš. V Ljubljani 65 odstotkov stanovanjskih hiš predstavljajo samostojne hiše, 35 odstotkov pa vrstne hiše oziroma dvojčki. Delež vrstnih hiš in dvojčkov je večji le na območju Obale.

Preglednica 11: Število evidentiranih delov stavb (fond) in število evidentiranih prodaj za stanovanja in hiše, TAO Ljubljana, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2021

ANALITIČNO OBMOČJE	Stanovanja – fond	Stanovanja – št. prodaj	Hiše – fond	Hiše – št. prodaj
TAO LJUBLJANA	**97.441**	**2699**	**30.746**	**331**
LAO ROŽNA DOLINA, TRNOVO, BEŽIGRAJSKI DVOR, SP. ŠIŠKA	17.256	449	4.161	55
LAO BEŽIGRAD, MOSTE, KODELJEVO, GOLOVEC	13.887	421	2.268	30
LAO LJUBLJANA CENTER	12.130	375	367	3
LAO KOSEZE, ŠIŠKA	11.923	279	1.473	25
LAO JEŽICA, BEŽIGRAD, NOVE JARŠE	10.496	301	1.753	8
LAO BROD, ŠENTVID, PODUTIK, BOKALCI, DOLGI MOST	8.564	253	5.866	61
LAO FUŽINE, KAŠELJ, POLJE	7.590	218	2.789	31
LAO VIŠKO POLJE, BRDO, VRHOVCI	4.881	89	2.039	22
LAO ŠTEPANJSKO, BIZOVIK, SOSTRO	4.018	92	1.997	18
LAO ČRNUČE, NADGORICA	2.415	74	1.756	13
LAO RUDNIK	2.045	73	2.671	27
LAO TOMAČEVO, ŠMARTNO, SNEBERJE, ZALOG	1.061	36	2.575	23
LAO INDUSTRIJSKA CONA ŠIŠKA	767	27	147	2
LAO RAKOVA JELŠA, SIBIRIJA, CESTA V GORICE	408	12	880	12
LAO BTC	0	0	4	1

Po obratu cen nepremičnin leta 2015 se je število kupoprodaj stanovanj in hiš v Ljubljani v letih 2016 in 2017 občutno povečalo, nato pa se je v letih od 2018 do 2020 zmanjševalo. Najbolj se je, zaradi ukrepov za zajezitev epidemije, zmanjšalo leta 2020, ko je v primerjavi s »predkovidnim« letom 2019 število transakcij s stanovanji upadlo za slabo petino, transakcij s hišami pa za okoli 15 odstotkov.

Leta 2021 se je po ukinitvi epidemioloških omejitev pri trgovanju z nepremičninami število kupoprodaj stanovanj v primerjavi z letom prej povečalo za 11 odstotkov oziroma največ v zadnjih šestih letih. V primerjavi s »predkovidnim« letom 2019 letom je bilo število transakcij s stanovanji lani manjše za slabih 10 odstotkov.

Na drugi strani se je število kupoprodaj stanovanjskih hiš lani v primerjavi z letom 2020 zmanjšalo za 8 odstotkov, kar pa gre pripisati predvsem majhni ponudbi stanovanjskih hiš v glavnem mestu. V primerjavi z letom 2019 je bilo število transakcij s hišami lani manjše za slabo petino.

Število kupoprodaj zemljišč za gradnjo stavb[5] je v Ljubljani leta 2021 zraslo kar za okoli 60 odstotkov, kar kaže na ogromno povpraševanje po zemljiščih za gradnjo, predvsem večstanovanjskih stavb, in je napoved še večje gradbene širitve v glavnem mestu.

Število kupoprodaj zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb v Ljubljani je zaradi naraščajočega povpraševanja po stanovanjih, prvič v zadnjih petnajstih letih močno poskočilo leta 2017. V naslednjih dveh letih pa je, za razliko od števila transakcij s stanovanji in hišami, še naprej raslo. Leta 2020 je tudi število transakcij z zazidljivimi zemljišči upadlo, in sicer za dobro petino.

[5] Kot kupoprodaje zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb upoštevamo tudi transakcije s pozidanimi zemljišči, ki so po naši oceni namenjena za nadomestno gradnjo.

Preglednica 12: Število in prodana površina zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Ljubljana, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2021

ANALITIČNO OBMOČJE	Število	Površina [ha]
TAO LJUBLJANA	**356**	**20,2**
LAO BROD, ŠENTVID, PODUTIK, BOKALCI, DOLGI MOST	61	1,9
LAO ČRNUČE, NADGORICA	33	1,5
LAO RUDNIK	33	2,9
LAO BEŽIGRAD, MOSTE, KODELJEVO, GOLOVEC	32	0,6
LAO ROŽNA DOLINA, TRNOVO, BEŽIGRAJSKI DVOR, SP. ŠIŠKA	31	1,6
LAO ŠTEPANJSKO, BIZOVIK, SOSTRO	30	1,7
LAO TOMAČEVO, ŠMARTNO, SNEBERJE, ZALOG	28	1,7
LAO RAKOVA JELŠA, SIBIRIJA, CESTA V GORICE	21	3,3
LAO VIŠKO POLJE, BRDO, VRHOVCI	21	1,5
LAO JEŽICA, BEŽIGRAD, NOVE JARŠE	20	0,9
LAO KOSEZE, ŠIŠKA	20	0,5
LAO FUŽINE, KAŠELJ, POLJE	18	0,5
LAO BTC	8	1,6
LAO LJUBLJANA CENTER	0	0
LAO INDUSTRIJSKA CONA ŠIŠKA	0	0

Ljubljanski trg je v željnem pričakovanju novih stanovanj, saj ponudba še zdaleč ne dohaja povpraševanja. Lani je bilo zaradi pomanjkanja novih stanovanj število transakcij z njimi celo najmanjše v zadnjih sedmih letih. Zato smo v glavnem mestu priča pravi gradbeni evforiji, ki je primerljiva s tisto v zadnjih dveh letih pred nastopom krize nepremičninskega trga leta 2008.

Po naši oceni je leta 2021 na ljubljanski trg prišlo okoli 500 novih stanovanjskih enot. Večina jih je bila prodana v predprodaji oziroma že v času gradnje.

Ocenjujemo, da je bilo konec leta 2021 v Ljubljani v gradnji najmanj 2200 stanovanjskih enot, do konca leta 2024 pa je zaenkrat načrtovan začetek gradnje še najmanj 6300 stanovanj. Glede na to naj bi leta 2022 prišlo na trg okoli 1000 novih stanovanj, do konca leta 2024 nato še okoli 3200, v letih 2025 in 2026 pa še okoli 4600. Skupaj do konca leta 2026 torej 8 do 9 tisoč stanovanj.

TRŽNE CENE

Cene stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo so od leta 2017, ko je Ljubljana prevzela primat najvišjih cen Obali, daleč najvišje v glavnem mestu.

Praviloma so cene stanovanj in hiš najvišje v širšem središču Ljubljane in se z oddaljenostjo od središča mesta znižujejo. V veliki meri so cene odvisne tudi od mikrolokacije ter velikostne in starostne strukture stanovanjskih nepremičnin v posameznih predelih Ljubljane. Zato cene stanovanj lahko precej nihajo tudi znotraj posameznega lokalnega analitičnega območja.

Preglednica 13: Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, TAO Ljubljana, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2021

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m² (25.percentil)	Cena €/m² (mediana)	Cena €/m² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Uporabna površina (mediana)
TAO LJUBLJANA	**1.900**	**2.920**	**3.410**	**3.980**	**1972**	**51**
LAO ROŽNA DOLINA, TRNOVO, BEŽIGRAJSKI DVOR, SP. ŠIŠKA	309	3.030	3.530	4.080	1965	46
LAO BEŽIGRAD, MOSTE, KODELJEVO, GOLOVEC	282	2.910	3.350	4.000	1965	54
LAO LJUBLJANA CENTER	271	3.130	3.620	4.240	1937	54
LAO KOSEZE, ŠIŠKA	231	2.900	3.400	3.890	1969	52
LAO JEŽICA, BEŽIGRAD, NOVE JARŠE	201	2.940	3.350	3.830	1978	53
LAO BROD, ŠENTVID, PODUTIK, BOKALCI, DOLGI MOST	189	2.910	3.370	3.780	1982	53
LAO FUŽINE, KAŠELJ, POLJE	146	2.800	3.300	3.780	1981	45
LAO ŠTEPANJSKO, BIZOVIK, SOSTRO	75	2.720	3.110	3.580	1976	55
LAO VIŠKO POLJE, BRDO, VRHOVCI	72	3.230	3.710	4.190	1977	53
LAO ČRNUČE, NADGORICA	47	2.520	3.130	3.550	1988	52
LAO RUDNIK	37	3.190	3.450	3.990	1989	50
LAO TOMAČEVO, ŠMARTNO, SNEBERJE, ZALOG	21	2.390	2.730	2.920	1975	38

Opomba:

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

Lani je bila srednja cena rabljenega stanovanja v Ljubljani spet rekordna in se je že približala meji 3.500 €/m².

Najvišjo ceno na kvadratni meter uporabne površine je doseglo novo stanovanje, ki je bilo prodano v vila bloku na Viču za okoli 7.400 €/m². Relativno najdražje rabljeno stanovanje je bilo enosobno stanovanje, prodano na območju »Ljubljana Center« po ceni okoli 6.800 €/m². Najvišjo pogodbeno ceno je doseglo prenovljeno, šest sobno stanovanje v središču Ljubljane, ki je bilo prodano za nekaj nad milijon evrov. To je bila tudi najvišja cena, ki je bila lani plačana za stanovanje v Sloveniji.

Če zanemarimo območja, kjer je fond stanovanj zanemarljiv (»BTC«, »Industrijska cona Šiška«) in območje »**Rakova Jelša, Sibirija, Cesta v Gorice**«, kjer je bilo število prodaj stanovanj premajhno za verodostojen izračun kazalnikov cen, so bile lani cene rabljenih stanovanj na območju »**Tomačevo, Šmartno, Sneberje, Zalog**«, kjer so bile najnižje, v povprečju za tretjino nižje kot na območjih »**Ljubljana Center**« in »**Viško polje, Brdo, Vrhovci**«, kjer so bile cene najvišje. Na območjih »**Ljubljana Center**« in »**Viško polje, Brdo, Vrhovci**« se je večina rabljenih stanovanj lani prodala po ceni med 3.200 in 4.300 €/m^2, medtem ko se je na območju »**Tomačevo, Šmartno, Sneberje, Zalog**« prodala po ceni med 2.400 in 2.950 €/m^2. Na območju »**Štepanjsko, Bizovik, Sostro**« je bila večina rabljenih stanovanj prodanih po ceni med 2.700 in 3.600 €/m^2. Na ostalih območjih Ljubljane so si cene stanovanj podobne. Na teh območjih se je večina stanovanj lani prodala po ceni med 2.500 in 4.100 €/m^2.

Cene vseljivih **novih stanovanj v Ljubljani** lani v povprečju niso bile veliko višje kot cene novejših rabljenih stanovanj. Pri tem pa je treba upoštevati, da je bila velika večina lani vseljivih novih stanovanj kupljenih že v predprodaji, po cenah, ki so veljale pred letom ali dvema. Cene novih stanovanj v gradnji, za katere so se predpogodbe sklepale lani, pa so bile že precej višje.

Za večino lani vseljivih novih stanovanj na območju Ljubljane je bila cena od 3.400 do 4.400 €/m^2 (z DDV, na kvadratni meter uporabne površine, brez upoštevanja garaž oziroma parkirnih prostorov). Oglaševanih cen novih stanovanj v predprodaji pa pod 4.000 €/m^2 v drugi polovici lanskega leta praktično ni bilo več.

Preglednica 14: Cene in lastnosti prodanih hiš na sekundarnem trgu, TAO Ljubljana, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2021

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena € (25.percentil)	Cena € (mediana)	Cena € (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše (mediana)	Površina zemljišča (mediana)
TAO LJUBLJANA	**211**	**257.000**	**325.000**	**410.000**	**1968**	**185**	**400**
LAO BROD, ŠENTVID, PODUTIK, BOKALCI, DOLGI MOST	38	266.000	318.000	352.000	1972	220	440
LAO ROŽNA DOLINA, TRNOVO, BEŽIGRAJSKI DVOR, SPODNJA ŠIŠKA	36	339.000	411.000	551.000	1964	200	410
LAO FUŽINE, KAŠELJ, POLJE	29	220.000	255.000	275.000	1972	158	250
LAO BEŽIGRAD, MOSTE, KODELJEVO, GOLOVEC	23	265.000	325.000	440.000	1961	165	240
LAO KOSEZE, ŠIŠKA	17	325.000	350.000	500.000	1962	198	380
LAO ŠTEPANJSKO, BIZOVIK, SOSTRO	13	300.000	350.000	400.000	1989	200	630
LAO TOMAČEVO, ŠMARTNO, SNEBERJE, ZALOG	12	163.000	195.000	286.000	1976	118	260
LAO ČRNUČE, NADGORICA	11	148.000	200.000	285.000	1939	124	360
LAO RUDNIK	10	302.000	352.000	445.000	1974	178	520

Opomba:

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

Leta 2021 je srednja cena hiše v Ljubljani znašala 325.000 evrov. Srednja letnica zgraditve prodanih hiš je bila 1968, srednja velikost hiš okoli 185 kvadratnih metrov, srednja velikost pripadajočega zemljišča pa 400 kvadratnih metrov. V primerjavi z letom 2020 se je srednja cena prodane hiše zvišala za 35 tisoč evrov, srednja letnica zgraditve pa je ostala nespremenjena. V povprečju so se prodajale nekoliko manjše hiše, velikost pripadajočega zemljišča pa se je nekoliko povečala.

Najdražja hiša je bila lani prodana na območju Kosez. Kupec je za 280 kvadratnih metrov veliko, okoli 20 let staro hišo z okoli 600 kvadratnimi metri zemljišča plačal približno 1,6 milijona evrov.

Hiše v Ljubljani so praviloma najdražje na območju »**Ljubljana center**«, kjer pa prevladujejo stanovanja v starih meščanskih stavbah in je samostojnih in vrstnih hiš le vzorec, tako da so prodaje izredno redke. Lani smo na tem območju evidentirali le tri prodaje hiš, od teh pa sta dve presegli milijonsko vrednost.

Središču mesta po cenah hiš sledijo območja znotraj obroča ljubljanske obvoznice, najnižje pa so cene na območjih zunaj obroča obvoznice. Lani so bile hiše zunaj obroča obvoznice v povprečju okoli 30 odstotkov cenejše kot znotraj obroča. Večina hiš znotraj obroča je bila prodana po ceni od 260.000 do 490.000 evrov, zunaj obroča pa po ceni od 150.000 do 390.000 evrov.

Zazidljiva zemljišča so se v Ljubljani lani večinoma prodajala po ceni od 250 do 550 €/m^2, v povprečju pa so bila velika okoli 700 kvadratnih metrov.

Zaradi zelo omejene ponudbe zazidljivih zemljišč večino nakupov zazidljivih zemljišč v Ljubljani predstavljajo nakupi že pozidanih zemljišč oziroma nakupi starejših in slabo vzdrževanih stavb s pripadajočim zemljiščem, ki nato služijo za nadomestno gradnjo manjših ali večjih večstanovanjskih stavb, odvisno od velikosti zemljišča in dovoljene stopnje pozidave. V zadnjih treh letih se je v Ljubljani sicer sprostilo tudi kar nekaj zemljišč za izvedbo večjih stanovanjskih projektov.

Najvišjo absolutno ceno, prek 3,2 milijona evrov, je lani doseglo skoraj hektar veliko nezazidano zemljišče na območju Rožne doline. Zemljišče je na območju stanovanjskih hiš in ima gradbeno dovoljenje.

Cene zazidljivih zemljišč znotraj obroča ljubljanske obvoznice so sicer le malo nižje kot v centru in njegovi bližini, kjer so praviloma najvišje, a razpoložljivih zemljišč praktično ni. Lani na primer na območju »**Ljubljana Center**« ni bilo prodano niti eno zazidljivo zemljišče.

Lani so bile cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb izven obroča ljubljanske obvoznice v povprečju za okoli 40 odstotkov nižje kot znotraj obroča. Večina zazidljivih zemljišč oziroma pozidanih zemljišč, primernih za nadomestno gradnjo stanovanjskih stavb, je bila znotraj obroča ljubljanske obvoznice prodana po ceni od 400 do 900 €/m^2, izven obroča pa po ceni od 200 do 450 €/m^2.

GIBANJE CEN

Od leta 2015, ko je prišlo do obrata cen stanovanjskih nepremičnin, je za Ljubljano značilna stalna rast povpraševanja po stanovanjih in hišah. Naraščajoče povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah za bivalni namen in kapitalske naložbe oziroma njihovo tržno oddajanje na eni strani, in pomanjkanje ponudbe novogradenj na drugi strani, je hitro povzročilo presežno povpraševanje in izredno rast cen stanovanjskih nepremičnin. Leta 2021 so bile tako cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah v primerjavi z letom 2015 višje za skoraj tri četrtine, cene stanovanjskih hiš pa za skoraj 60 odstotkov.

Preglednica 15: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Ljubljana, od leta 2016 do 2021 (verižno glede na predhodno leto)

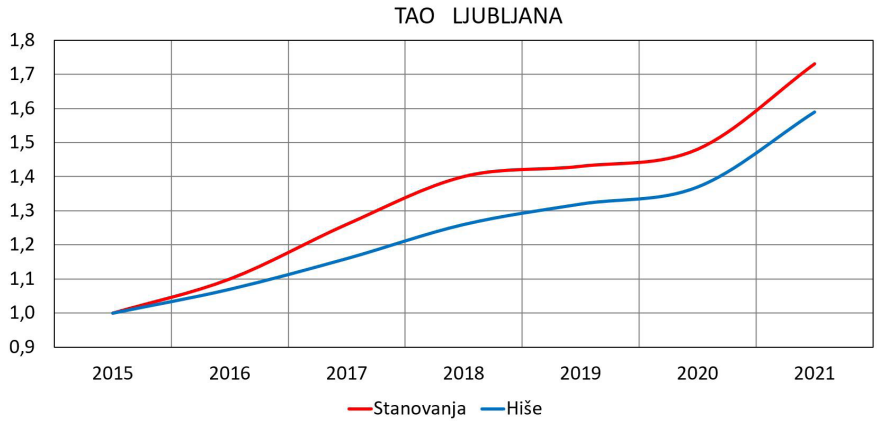
VRSTA NEPREMIČNINE	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019	2019-2020	2020-2021
Stanovanja	10%	15%	11%	2%	4%	17%
Hiše	7%	8%	9%	5%	4%	16%

V primerjavi z letom 2020 so po naši oceni cene stanovanjskih nepremičnin v Ljubljani lani zrasle za več kot 15 odstotkov. Cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb pa so se zvišale za slabih 10 odstotkov. Rast cen zazidljivih zemljišč je bila v Ljubljani lani najmanjša med petimi največjimi slovenskimi mesti, kar gre pripisati predvsem že prej zelo visokim cenam in omejeni ponudbi zazidljivih zemljišč v Ljubljani.

Čeprav je bila 17-odstotna rast cen stanovanj za Ljubljano rekordna, je bila, zaradi še višje rasti cen na nekaterih drugih območjih, lanska rast cen stanovanj v Ljubljani le malo nad slovenskim povprečjem. Rast cen je bila na primer precej manjša kot v gorenjskih turističnih krajih, kjer so se cene stanovanj lani povišale za okoli tretjino, zaostala pa je tudi za rastjo cen stanovanj v Celju in Mariboru.

Podobno kot za rast cen stanovanj velja tudi za rast cen stanovanjskih hiš. Kljub za Ljubljano rekordni 16-odstotni letni rasti, tudi rast cen hiš v glavnem mestu lani ni bila med najvišjimi v državi. Precej je na primer zaostala za rastjo cen v Celju, kjer so cene hiš zrasle za skoraj 30 odstotkov. Ostala največja mesta so sicer lani v rasti cen hiš zaostala za Ljubljano.

Slika 12: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Ljubljana, od leta 2015 do 2021 (osnova so cene v letu 2015)



Preglednica 16: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Ljubljana, od leta 2015 do 2021 (kumulativno glede na cene v letu 2015)

VRSTA NEPREMIČNINE	2015-2016	2015-2017	2015-2018	2015-2019	2015-2020	2015-2021
Stanovanja	10%	26%	40%	43%	48%	73%
Hiše	7%	16%	26%	32%	37%	59%

Po obratu cen leta 2015 so začele v Ljubljani hitro rasti predvsem cene stanovanj. Že leta 2018 so bile cene stanovanj v primerjavi z letom 2015 višje za 40 odstotkov, medtem so bile cene hiš višje »le« za dobro četrtino. Po visoki rasti cen stanovanj in hiš v letih 2016 do 2018, ko je bila rast v Ljubljani daleč največja v državi, se je ta leta 2019 nekoliko umirila. Leta 2020 so, kljub epidemiji, cene stanovanj in hiš ponovno občutno zrasle. Po ukinitvi ukrepov za zajezitev epidemije, ki so omejevali tudi normalno trgovanje z nepremičninami, in oživitvi stanovanjskega trga, smo bili nato leta 2021 priča ponovni rekordni rasti cen stanovanjskih nepremičnin.

Cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb so močno poskočile šele leta 2018, ko se je v glavnem mestu začelo na veliko graditi in se je povpraševanje po zazidljivih zemljiščih močno povečalo.

MARIBOR

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

Slika 13: Tržno analitično območje (TAO) Maribor in lokalna analitična območja (LAO)

LAO »Maribor 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, parkirna mesta večno primanjkujejo. 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 zaželena 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 novejše gradnje z velikimi stanovanjskimi 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 zaželena 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 bilo konec leta 2021 evidentiranih skoraj 36 tisoč stanovanj v večstanovanjskih stavbah in skoraj 13 tisoč stanovanjskih hiš, kar skupaj predstavlja približno 5 odstotkov celotnega slovenskega stanovanjskega fonda, oziroma okoli 11 odstotkov celotnega fonda stanovanj in okoli 2 odstotka celotnega fonda hiš. Skoraj 80 odstotkov fonda stanovanjskih hiš predstavljajo samostojne hiše, 20 odstotkov pa vrstne hiše in dvojčki.

Preglednica 17: Število evidentiranih delov stavb (fond) in število evidentiranih prodaj za stanovanja in hiše, TAO Maribor, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2021

ANALITIČNO OBMOČJE	Stanovanja – fond	Stanovanja – št. prodaj	Hiše – fond	Hiše – št. prodaj
TAO MARIBOR	**35.835**	**1339**	**12.617**	**270**
LAO TABOR, NOVA VAS	16.197	571	2.021	55
LAO MARIBOR CENTER	10.108	385	856	12
LAO TEZNO, POBREŽJE, BREZJE, ZRKOVCI	7.229	251	5.009	117
LAO STUDENCI, LIMBUŠ, PEKRE	1.531	93	3.822	67
LAO KOŠAKI, MELJE	770	39	909	19

Leta 2021 se je po naših ocenah v Mariboru število kupoprodaj stanovanj v večstanovanjskih stavbah v primerjavi z letom 2020 povečalo za okoli petino oziroma največ od obrata cen leta 2015. V primerjavi s »predkovidnim« letom 2019 je bilo še vedno manjše za 5 do 8 odstotkov.

Število kupoprodaj stanovanjskih hiš je bilo v primerjavi z letom 2020 večje le za 3 do pet odstotkov, v primerjavi z letom 2019 pa je bilo še vedno 10 do 15 odstotkov manjše.

Število kupoprodaj zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb se je lani v primerjavi z letom 2020 povečalo za okoli 45 odstotkov, v primerjavi z letom 2019 je bilo tako za okoli 30 odstotkov večje. Lanska rekordna rast števila transakcij z zemljišči za gradnjo stanovanjskih stavb tudi v Mariboru napoveduje nadaljnji razmah stanovanjske novogradnje.

Preglednica 18: Število in prodana površina zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Maribor, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2021

ANALITIČNO OBMOČJE	Število	Površina [ha]
TAO MARIBOR	**173**	**10,7**
LAO TEZNO, POBREŽJE, BREZJE, ZRKOVCI	75	4,7
LAO STUDENCI, LIMBUŠ, PEKRE	35	1,8
LAO KOŠAKI, MELJE	30	2,1
LAO TABOR, NOVA VAS	23	1,9
LAO MARIBOR CENTER	10	0,2

Na območju Maribora v zadnjih dveh letih poteka nekaj večjih in vrsta manjših stanovanjskih projektov, ki se v glavnem zaključujejo. Nova stanovanja in hiše se dobro prodajajo in večina stanovanjskih enot, ki so še v gradnji, je rezerviranih.

Lani se večja nova gradbišča v Mariboru niso odpirala, pripravlja pa se začetek gradnje nekaj stanovanjskih projektov s skupno okoli 600 stanovanjskimi enotami. Glede na velik porast povpraševanja investitorjev po zemljiščih za gradnjo stanovanjskih stavb pa je v naslednjih letih tudi v Mariboru pričakovati vse več gradnje stanovanj in hiš za trg.

TRŽNE CENE

V Mariboru, ki je za Ljubljano drugi največji stanovanjski trg v državi, so cene stanovanjskih nepremičnin, predvsem stanovanjskih hiš, po obratu cen leta 2015, kljub razmeroma visoki rasti, rasle počasneje kot v glavnem mestu. Tako ostajajo cene primerljivih stanovanj in hiš v Mariboru vsaj za polovico nižje kot v Ljubljani.

Preglednica 19: Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, TAO Maribor, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2021

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m² (25.percentil)	Cena €/m² (mediana)	Cena €/m² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Uporabna površina (mediana)
TAO MARIBOR	**997**	**1.350**	**1.620**	**1.900**	**1967**	**52**
LAO TABOR, NOVA VAS	451	1.400	1.660	1.930	1971	52
LAO MARIBOR CENTER	302	1.310	1.590	1.870	1957	57
LAO TEZNO, POBREŽJE, BREZJE, ZRKOVCI	187	1.380	1.560	1.860	1975	48
LAO STUDENCI, LIMBUŠ, PEKRE	38	1.260	1.700	1.910	2002	52
LAO KOŠAKI, MELJE	19	1.000	1.230	1.710	1907	38

Lani je srednja cena rabljenega stanovanja v Mariboru znašala 1.620 €/m² in se je v primerjavi z letom 2020 zvišala za 220 evrov. Srednje leto zgraditve prodanega stanovanja je bilo 1967, srednja uporabna površina pa 52 kvadratnih metrov. V primerjavi z letom prej so se v povprečju prodajala 5 let starejša stanovanja, njihova velikost pa se ni spremenila.

Večina stanovanj na območjih »**Tabor, Nova vas**«, kjer je bilo evidentiranih daleč največ prodaj in so bile cene v povprečju tudi najvišje, je bilo lani prodanih po ceni od 1.400 do 1.950 €/m², na območjih »**Maribor Center**« in »**Tezno, Pobrežje, Brezje, Zrkovci**« pa po ceni od 1.300 do 1.900 €/m².

Večina rabljenih stanovanj na območju »**Studenci, Limbuš, Pekre**« je bila prodana po ceni od 1.250 do 1.900 evrov na kvadratni meter. Tu je bilo sicer prodanih razmeroma malo stanovanj, ta pa so bila v povprečju bistveno novejša kot na ostalih območjih Maribora.

Na območju »**Košaki, Melje**«, kjer je malo stanovanj v večstanovanjskih stavbah in je bilo število transakcij ustrezno majhno, se je večina stanovanj prodala po ceni med 1.000 in 1.750 €/m².

Lani relativno najdražje stanovanje na območju Maribora je bila nova garsonjera z garažo, prodana na območju Tabora po ceni prek 3.600 evrov na kvadratni meter uporabne površine. Relativno najdražje rabljeno stanovanje je bilo večje enosobno stanovanje v centru Maribora, prodano po ceni okoli 3.200 €/m². Najvišjo absolutno ceno je doseglo okoli 20 let staro stanovanje pod Pohorjem, veliko okoli 210 kvadratnih metrov, ki je bilo skupaj z garažo prodano za 365.000 evrov.

Večina novih stanovanj je bila leta 2021 v Mariboru prodana po ceni od 2.100 do 2.600 €/m² (z DDV, na kvadratni meter uporabne površine, brez upoštevanja garaž oziroma parkirnih prostorov) [6]. Najnižje cene novih stanovanj so se gibale okoli 1.750 €/m², najvišje pa okoli 3.400 €/m².

[6] Upoštevana so le prodaje dokončanih stanovanj, predprodaje nedokončanih stanovanj niso upoštevane.

Preglednica 20: Cene in lastnosti prodanih hiš na sekundarnem trgu, TAO Maribor, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2021

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena € (25.percentil)	Cena € (mediana)	Cena € (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše (mediana)	Površina zemljišča (mediana)
TAO MARIBOR	**152**	**100.000**	**146.000**	**199.000**	**1970**	**173**	**490**
LAO TEZNO, POBREŽJE, BREZJE, ZRKOVCI	57	100.000	136.000	175.000	1970	182	500
LAO STUDENCI, LIMBUŠ, PEKRE	42	108.000	155.000	200.000	1975	152	480
LAO TABOR, NOVA VAS	27	116.000	170.000	220.000	1960	190	430
LAO KOŠAKI, MELJE	16	79.000	109.000	128.000	1967	132	620
LAO MARIBOR CENTER	10	146.000	241.000	286.000	1962	178	270

Leta 2021 je srednja cena stanovanjske hiše v Mariboru znašala 146.000 tisoč evrov. Srednja letnica zgraditve prodanih hiš je bila 1970, srednja velikost hiše okoli 170 kvadratnih metrov, srednja površina pripadajočega zemljišča pa 490 kvadratnih metrov. V primerjavi z letom prej se je srednja cena prodanih hiš zvišala za 16 tisoč evrov. V povprečju so se prodajale za dve leti novejše hiše, velikost prodane hiše in pripadajočega zemljišča pa se ni bistveno spremenila.

Najdražje so bile tudi lani hiše na območju »**Maribor Center**«, kjer se jih je večina prodala po ceni od 145.000 do 290.000 evrov.

Po ravni cen hiš je sledilo območje »**Tabor, Nova vas**«, kjer se je večina hiš prodala po ceni od 110.000 do 220.000 evrov. Na območju Nove vasi oziroma Radvanj je bila lani prodana tudi najdražja hiša v Mariboru. Za 530 tisoč evrov je bila prodana leta 2000 zgrajena hiša, s površino prek 300 kvadratnih metrov in okoli 4200 kvadratnimi metri zemljišča.

Na območju »**Studenci, Limbuš, Pekre**« se je večina hiš lani prodala po ceni od 110.000 do 210.000 evrov, na območju »**Tezno, Pobrežje, Brezje, Zrkovci**« pa od 100.000 do 180.000 evrov.

Najcenejše so bile lani hiše na območju »**Košaki, Melje**«, kjer se je večina hiš prodala po ceni od 80.000 do 130.000 evrov.

Cene zazidljivih zemljišč so, tako kot v ostalih največjih mestih, tudi v Mariboru najvišje na stanovanjsko najbolj zaželenih mestnih lokacijah, kjer pa so prodaje izjemno redke, saj praznih zemljišč praktično ni in je možna le nadomestna gradnja na že pozidanih zemljiščih. Praviloma cene zemljišč padajo z oddaljenostjo od središča mesta.

Leta 2021 se je večina zazidljivih zemljišč v Mariboru prodala po ceni od 90 do 170 €/m^2. Najdražje zemljišče za gradnjo je bilo prodano na območju Studencev. Šlo je za skoraj dva hektara veliko zemljišče, primerno za gradnjo večstanovanjskih objektov, ki ga je prodala DUTB za skoraj 3,7 milijona evrov.

GIBANJE CEN

Podobno kot za Ljubljano in ostala večja mesta je bila po obratu cen leta 2015 tudi za Maribor značilna hitra rast cen stanovanj v večstanovanjskih stavbah. Ta se je nekoliko umirila le v prvem »kovidnem« letu 2020, ko so cene stanovanj v Mariboru zrasle za okoli dva odstotka. Lansko leto so nato močno poskočile, tako da so bile v povprečju za slabo petino višje kot leta 2020. V primerjavi z letom 2015 so bile leta 2021 cene stanovanj v Mariboru višje za slabi dve tretjini, kar je med največjimi mesti tretja največja rast cen stanovanj, za Ljubljano in Kranjem.

Preglednica 21: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Maribor, od leta 2016 do 2021 (verižno glede na predhodno leto)

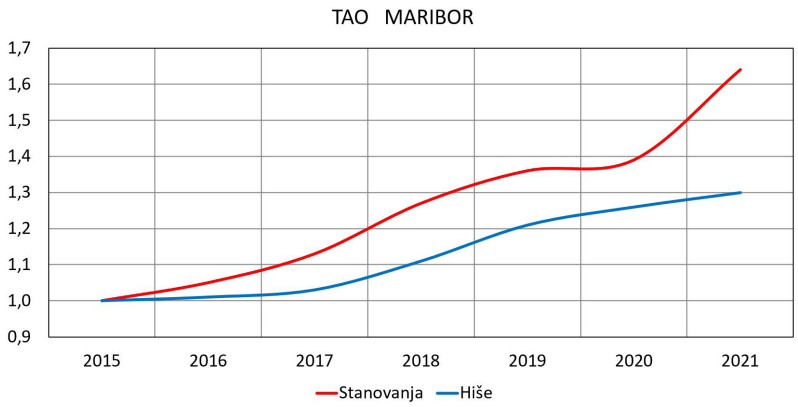
VRSTA NEPREMIČNINE	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019	2019-2020	2020-2021
Stanovanja	5%	8%	12%	7%	2%	18%
Hiše	1%	2%	8%	9%	4%	3%

Rast cen stanovanjskih hiš po letu 2015 je bila v Mariboru precej počasnejša kot rast cen stanovanj. Opazneje so cene hiš poskočile šele leta 2018, ko so v primerjavi z letom 2017 zrasle za 8 odstotkov. Naslednje leto je bila rast cen podobna, leta 2020 se je nato umirila, lansko leto pa se je razmeroma zmerna rast cen hiš v Mariboru nadaljevala.

V primerjavi z letom 2015 so bile cene hiš leta 2021 višje za 30 odstotkov, kar je pod slovenskim povprečjem (39-odstotna rast) in najmanjša rast cen hiš med največjimi mesti.

Cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb so začele v Mariboru strmo naraščati šele v zadnjem letu, ko se je povpraševanje po zazidljivih zemljiščih močno povečalo in so cene v primerjavi z letom 2020 zrasle za slabo četrtino.

Slika 14: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Maribor, od leta 2015 do 2021 (osnova so cene v letu 2015)



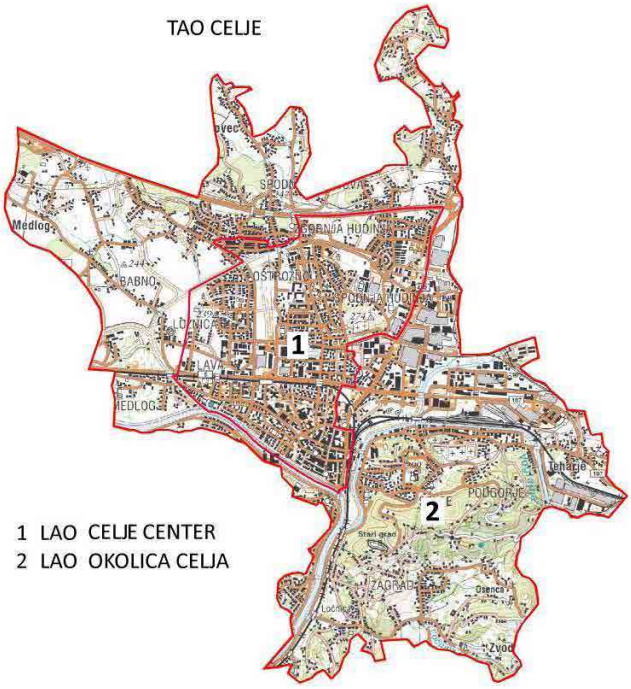
Preglednica 22: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Maribor, od leta 2015 do 2021 (kumulativno glede na cene v letu 2015)

VRSTA NEPREMIČNINE	2015-2016	2015-2017	2015-2018	2015-2019	2015-2020	2015-2021
Stanovanja	5%	13%	27%	36%	39%	64%
Hiše	1%	3%	11%	21%	26%	30%

CELJE

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

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



LAO »Celje 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 v ožji jugovzhodni okolici mesta, ki je postala 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

Konec leta 2021 je bilo na območju Celja evidentiranih okoli 18 tisoč stanovanjskih enot oziroma okoli 13 tisoč stanovanj v večstanovanjskih stavbah in okoli 5 tisoč stanovanjskih hiš, kar predstavlja dva odstotka slovenskega stanovanjskega fonda. V Celju 75 odstotkov fonda stanovanjskih hiš predstavljajo samostojne hiše, 25 odstotkov pa vrstne hiše in dvojčki.

Preglednica 23: Število evidentiranih delov stavb (fond) in število evidentiranih prodaj za stanovanja in hiše, TAO Celje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2021

ANALITIČNO OBMOČJE	Stanovanja – fond	Stanovanja – št. prodaj	Hiše – fond	Hiše – št. prodaj
TAO CELJE	**13.017**	**437**	**5.155**	**78**
LAO CELJE CENTER	12.074	390	2.115	39
LAO OKOLICA CELJA	943	47	3.040	39

Po naši oceni se je v Celju leta 2021 število kupoprodaj stanovanj v večstanovanjskih stavbah v primerjavi z letom 2020 povečalo za 7 do 10 odstotkov. V primerjavi s »predkovidnim« letom 2019 pa je bilo še vedno manjše za 5 do 8 odstotkov.

Število kupoprodaj stanovanjskih hiš je bilo lani v primerjavi z letom 2020 manjše za okoli 15 odstotkov, v primerjavi z letom 2019 pa za 2 do 4 odstotke.

Preglednica 24: Število in prodana površina zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Celje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2021

ANALITIČNO OBMOČJE	Število	Površina [ha]
TAO CELJE	**57**	**4,36**
LAO OKOLICA CELJA	37	2,33
LAO CELJE CENTER	20	2,03

Potem ko je po nastopu epidemije leta 2020 število kupoprodaj zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb v Celju upadlo za približno četrtino, se je lani povečalo za okoli 60 odstotkov. V primerjavi s »predkovidnim« letom 2019 je bilo lani število realiziranih transakcij večje za okoli 20 odstotkov.

Na območju Celja vse do lani ni bilo zaznati bistvenega povečanja stanovanjske gradnje za trg. Predvsem v prvi polovici lanskega leta pa se je število novogradenj opazno povečalo tudi v Celju. Tako je trenutno v gradnji okoli 360 stanovanjskih enot, ki so v veliki večini prodana že v predprodaji. Čeprav trenutno v Celju in ožji okolici ni načrtovanih večjih novih stanovanjskih projektov, lanskoletno rekordno povečanje števila transakcij z zazidljivimi zemljišči tudi tu napoveduje večji obseg stanovanjske novogradnje za trg v naslednjih letih.

TRŽNE CENE

Celjske cene stanovanjskih nepremičnin so že dolga leta podobne kot v Mariboru in tako vsaj za polovico nižje kot v Ljubljani.

Preglednica 25: Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, TAO Celje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2021

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m² (25.percentil)	Cena €/m² (mediana)	Cena €/m² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Uporabna površina (mediana)
TAO CELJE	**305**	**1.390**	**1.690**	**1.920**	**1969**	**52**
LAO CELJE CENTER	284	1.430	1.720	1.930	1969	52
LAO OKOLICA CELJA	21	820	1.050	1.660	1960	60

Leta 2021 je bila v Celju in okolici srednja cena rabljenega stanovanja 1.690 €/m². V primerjavi z letom 2020 se je zvišala za 240 evrov. Srednja letnica zgraditve prodanega stanovanja je bila 1969, srednja uporabna površina pa 52 kvadratnih metrov. V primerjavi z letom prej se starost in velikost prodanih stanovanj nista bistveno spremenili.

Večina rabljenih stanovanj na območju »**Celje Center**« je bila lani prodana po ceni od 1.400 do 1.950 €/m², večina stanovanj na območju »**Okolica Celja**« pa po ceni od 850 do 1.700 €/m². V okolici Celja

je bilo transakcij s stanovanji sicer malo, srednja letnica zgraditve prodanega stanovanja pa je bila 1941. Temu primerno so bile v povprečju tudi cene stanovanj občutno nižje kot v mestu. Najdražje rabljeno stanovanje je bilo prodano na obrobju starega dela mesta za okoli 155.000 evrov oziroma 2.850 €/m^2.

Večina novih stanovanj je bila lani prodana po ceni od 2.100 do 2.700 €/m^2 (z DDV, na kvadratni meter uporabne površine, brez upoštevanja garaž oziroma parkirnih prostorov) [7]. Najnižje cene novih stanovanj na območju Celja so se gibale okoli 1.900 €/m^2, najvišje pa okoli 3.000 €/m^2.

Preglednica 26: Cene in lastnosti prodanih hiš na sekundarnem trgu, TAO Celje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2021

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m^2 (25.percentil)	Cena €/m^2 (mediana)	Cena €/m^2 (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše (mediana)	Uporabna površina (mediana)
TAO CELJE	**57**	**120.000**	**165.000**	**199.000**	**1966**	**189**	**560**
LAO CELJE CENTER	29	170.000	188.000	235.000	1970	200	510
LAO OKOLICA CELJA	28	99.000	120.000	138.000	1963	170	570

Srednja cena stanovanjske hiše v Celju in ožji okolici je lani znašala 165 tisoč evrov. Srednja letnica zgraditve prodanih hiš je bila 1966, srednja velikost hiš skoraj 190 kvadratnih metrov, srednja površina pripadajočega zemljišča pa 560 kvadratnih metrov. Večina hiš na območju »**Celje Center**« se je prodala po ceni od 170.000 do 240.000 evrov, na območju »**Okolica Celja**« pa po ceni od 100.000 do 140.000 evrov. Najdražja hiša je bila lani prodana na območju »**Celje Center**«. Za 340.000 evrov je bila prodana prenovljena hiša, s površino prek 200 kvadratnih metrov in okoli 450 kvadratnimi metri zemljišča.

Zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb so se lani v Celju večinoma prodajala po ceni od 100 do 125 €/m^2. Najdražje zemljišče je bilo prodano na območju mesta za okoli 130 €/m^2. Šlo je za okoli 1250 kvadratnih metrov veliko zemljišče, na katerem je prej stala stara vila, ki so jo že pred prodajo porušili.

[7] Upoštevana so le prodaje dokončanih stanovanj, predprodaje nedokončanih stanovanj niso upoštevane.

GIBANJE CEN

Tako kot v ostalih mestih je po letu 2015 tudi v Celju prisoten močan trend rasti cen stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo. V obdobju od leta 2015 do 2021 je bilo Celje po rasti cen stanovanj za Ljubljano, Kranjem in le malo za Mariborom, po rasti cen hiš je zaostalo samo za Ljubljano, po rasti cen zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb pa je bilo Celje celo prvo med največjimi mesti.

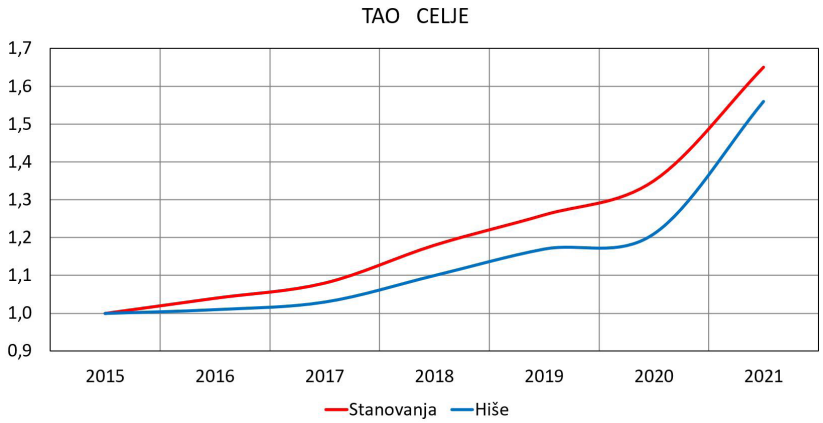
Preglednica 27: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Celje, od leta 2016 do 2021 (verižno glede na predhodno leto)

VRSTA NEPREMIČNINE	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019	2019-2020	2020-2021
Stanovanja	4%	4%	9%	7%	7%	22%
Hiše	1%	2%	7%	6%	3%	29%

Lani so v Celju rekordno zrasle tako cene stanovanj, kot cene hiš in zazidljivih zemljišč. Cene stanovanj so leta 2021 zrasle za dobro petino, cene hiš za slabih 30 odstotkov, cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb pa za več kot dve tretjini.

Cene zazidljivih zemljišč so sicer, podobno kot v Mariboru, kljub epidemiji močno poskočile že leta 2020, kar kaže na veliko povečanje povpraševanja po zazidljivih zemljiščih v zadnjih dveh letih.

Slika 16: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Celje, od leta 2015 do 2021 (osnova so cene v letu 2015)



Preglednica 28: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Celje, od leta 2015 do 2021 (kumulativno glede na cene v letu 2015)

VRSTA NEPREMIČNINE	2015-2016	2015-2017	2015-2018	2015-2019	2015-2020	2015-2021
Stanovanja	4%	8%	18%	26%	35%	65%
Hiše	1%	3%	10%	17%	21%	56%

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

LAO »Kranj Center« predstavlja urbano središče Kranja. Obsega staro mestno jedro, upravni in stanovanjski del oziroma 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 porušenih 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 stanovanjskih 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 Cerkelj do Preddvora. Naselje, ki se na tem območju najbolj razvija, so Cerklje na Gorenjskem, kjer je v zadnjem času na razpolago tudi največ zazidljivih parcel za gradnjo hiš.

FOND NEPREMIČNIN IN OBSEG PRODAJ

Na območju Kranja z okolico je bilo konec leta 2021 evidentiranih okoli 27.500 stanovanjskih enot, od tega okoli 11.500 stanovanj v večstanovanjskih stavbah in okoli 16.000 stanovanjskih hiš. To predstavlja okoli 3 odstotke celotnega stanovanjskega fonda države in glede na stanovanjski fond postavlja Kranj za Ljubljano in Mariborom na tretje mesto med slovenskimi mesti.

Na območju Kranja z okolico predstavljajo samostojne hiše 87 odstotkov vseh stanovanjskih hiš, 13 odstotkov pa vrstne hiše in dvojčki.

Preglednica 29: Število evidentiranih delov stavb (fond) in število evidentiranih prodaj za stanovanja in hiše, TAO Kranj z okolico, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2021

ANALITIČNO OBMOČJE	Stanovanja - fond	Stanovanja – št. prodaj	Hiše - fond	Hiše – št. prodaj
TAO KRANJ Z OKOLICO	**11.504**	**353**	**15.972**	**173**
LAO KRANJ CENTER	9.536	273	2.072	39
LAO STRAŽIŠČE, HRASTJE	946	32	2.889	26
LAO NAKLO, KOKRICA, ŠENČUR	531	26	4.030	40
LAO JUŽNA IN VZHODNA OKOLICA KRANJA	491	22	6.981	68

Ocenjujemo, da je bilo število realiziranih kupoprodaj stanovanj v večstanovanjskih stavbah v Kranju leta 2021 v primerjavi z letom 2020 večje za okoli tretjino, kar je bilo največje povečanje števila prodaj stanovanj med največjimi slovenskimi mesti. Število prodaj stanovanj v Kranju je tako lani doseglo tistega v »predkovidnem« letu 2019.

Za razliko od števila prodaj stanovanj, število prodaj hiš in zemljišč za gradnjo stavb v Kranju leta 2020 ni padlo, ampak se je kljub nastopu epidemije celo povečalo.

Število kupoprodaj stanovanjskih hiš je bilo v Kranju leta 2021 v primerjavi z letom 2020 večje za okoli 10 odstotkov, v primerjavi z letom 2019 pa za dobro četrtino. Število kupoprodaj zemljišč za gradnjo stavb je bilo v primerjavi z letom 2020 večje za okoli 45 odstotkov, v primerjavi z letom 2019 pa za več kot polovico.

Preglednica 30: Število in prodana površina zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Kranj z okolico, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2021

ANALITIČNO OBMOČJE	Število	Površina [ha]
TAO KRANJ Z OKOLICO	**199**	**13,9**
LAO JUŽNA IN VZHODNA OKOLICA KRANJA	113	5,6
LAO NAKLO, KOKRICA, ŠENČUR	48	6,2
LAO KRANJ CENTER	28	1,8
LAO STRAŽIŠČE, HRASTJE	10	0,2

Čeprav je povpraševanje po novih stanovanjih na območju Kranja in okolice v zadnjih letih zelo veliko, prave gradbene ekspanzije stanovanjske gradnje za trg še ni bilo zaznati. Tistih nekaj novih stanovanj, ki so lani prišla na trg v Kranju in Šenčurju je bilo sicer razprodanih že v predprodaji v času gradnje oziroma takoj po zgraditvi.

Glede na že načrtovano gradnjo naj bi se v naslednjih dveh letih na območju Kranja in okolice začelo graditi vsaj 700 stanovanj in hiš za trg. Glede na lanskoletno rast števila transakcij z zazidljivimi zemljišči pa je pričakovati da se bo obseg gradnje stanovanj za trg in družinskih hiš v lastni režiji še precej povečal.

TRŽNE CENE

Zaradi bližine glavnega mesta in relativno nižjih cen je povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah v Kranju razmeroma veliko in stalno, kar odločilno vpliva tudi na raven in rast cen nepremičnin v Kranju. V zadnjih letih so se cene stanovanjskih nepremičnin v Kranju povzpele precej nad slovensko povprečje, še vedno pa so okoli 25 odstotkov nižje kot v Ljubljani.

Preglednica 31: Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, TAO Kranj z okolico, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2021

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m² (25.percentil)	Cena €/m² (mediana)	Cena €/m² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Uporabna površina (mediana)
TAO KRANJ Z OKOLICO	**239**	**2.240**	**2.580**	**2.970**	**1973**	**54**
LAO KRANJ CENTER	199	2.250	2.620	3.010	1973	52
LAO STRAŽIŠČE, HRASTJE	19	2.000	2.420	2.930	1962	58
LAO NAKLO, KOKRICA, ŠENČUR	12	1.980	2.240	2.810	1977	59

Opomba:

- *Podatki za lokalno analitično območje »Južna in vzhodna okolica Kranja« niso prikazani, ker je velikost vzorca premajhna za izračun statističnih kazalnikov.*

Leta 2021 je srednja cena rabljenega stanovanja v Kranju in okolici znašala 2.580 €/m² in se je v primerjavi z letom prej skorajda ni spremenila. Srednja letnica zgraditve prodanega stanovanja je bila 1973, srednja uporabna površina pa 54 kvadratnih metrov. V primerjavi z letom prej se povprečna starost in velikost prodanih stanovanj ni bistveno spremenila.

Najvišje so bile cene stanovanj na območju »**Kranj Center**«, kjer se je lani večina stanovanj prodala po ceni od 2.250 do 3.050 €/m². Tu je bilo prodano tudi relativno najdražje rabljeno stanovanje, garsonjera za ceno okoli 4.200 €/m², in absolutno najdražje stanovanje, dvosobno, deset let staro stanovanje, za okoli 185.000 evrov.

Na območju »**Stražišče, Hrastje**« se je večina stanovanj lani prodala po ceni od 2.000 do 2.950 €/m², na območju »**Naklo, Kokrica, Šentjur**« pa po ceni od 1.950 do 2.850 €/m².

Cene stanovanj so najnižje na ruralnem območju »**Južna in vzhodna okolica Kranja**«, kjer pa je stanovanj le za vzorec in je promet z njimi zanemarljiv.

Na območju Kranja in okolice oziroma v Kranju in Šenčurju smo lani evidentirali 35 prodaj novih stanovanj. Večina jih je bila prodana po ceni od 2.900 do 3.300 €/m² (z DDV, na kvadratni meter uporabne površine, brez upoštevanja garaž oziroma parkirnih prostorov) [8].

[8] Upoštevana so le prodaje dokončanih stanovanj, predprodaje nedokončanih stanovanj niso upoštevane.

Preglednica 32: Cene in lastnosti prodanih hiš na sekundarnem trgu, TAO Kranj z okolico, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2021

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m² (25.percentil)	Cena €/m² (mediana)	Cena €/m² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše (mediana)	Površina zemljišča (mediana)
TAO KRANJ Z OKOLICO	**76**	**197.000**	**238.000**	**281.000**	**1978**	**205**	**540**
LAO JUŽNA IN VZHODNA OKOLICA KRANJA	29	180.000	250.000	285.000	2004	175	620
LAO KRANJ CENTER	19	199.000	200.000	298.000	1968	217	500
LAO STRAŽIŠČE, HRASTJE	15	203.000	230.000	240.000	1974	221	400
LAO NAKLO, KOKRICA, ŠENČUR	13	226.000	259.000	263.000	1982	202	640

Srednja cena hiše v Kranju in okolici je lani znašala 238.000 evrov in se je v primerjavi z letom 2020 zvišala kar za 46 tisoč evrov. Tudi na račun tega, da so se v povprečju prodajale 5 let mlajše in okoli 15 kvadratnih metrov večje hiše, s 120 kvadratih metrov večjim pripadajočim zemljiščem.

Najdražje so se lani prodajale hiše na območju »**Kranj Center**« kjer se jih je večina prodala po ceni med 200.000 in 300.000 evrov. Na območju »**Naklo, Kokrica, Šenčur**« se je večina hiš prodala po ceni od 225.000 do 265.000, na območju »**Stražišče, Hrastje**« pa po ceni med 200.000 in 240.000 evrov.

Na območju »**Južna in vzhodna okolica Kranja**« se je lani večina hiš prodala po ceni od 180.000 do 290.000 evrov. Čeprav so hiše tu praviloma cenejše, se je lani najdražja hiša prodala prav na tem območju oziroma na območju Cerkelj. Šlo je za okoli 10 let staro hišo, veliko prek 500 kvadratnih metrov, z okoli 1600 kvadratnih metrov pripadajočega zemljišča, ki je bila prodana za 640.000 evrov.

Zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb so se lani na območju Kranja z okolico večinoma prodajala po ceni od 130 do 210 €/m². V samem Kranju je bilo število evidentiranih prodaj zazidljivih zemljišč zanemarljivo. Veliko večino prodaj so predstavljale prodaje zemljišč za gradnjo družinskih hiš na območjih »Južna in vzhodna okolica Kranja« in »Stražišče, Hrastje«. Najdražje zemljišče, velikosti okoli 1800 kvadratnih metrov, je bilo sicer prodano na območju Šenčurja za okoli 390 €/m².

GIBANJE CEN

Leta 2021 so bile v Kranju z ožjo okolico cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah v primerjavi z letom 2020 višje za 17 odstotkov, stanovanjskih hiš pa za 4 odstotke. Cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb so po naši oceni zrasle za slabo petino.

Preglednica 33: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Kranj z okolico, od leta 2016 do 2021 (verižno glede na predhodno leto)

VRSTA NEPREMIČNINE	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019	2019-2020	2020-2021
Stanovanja	4%	8%	13%	9%	6%	17%
Hiše	-2%	7%	11%	5%	5%	4%

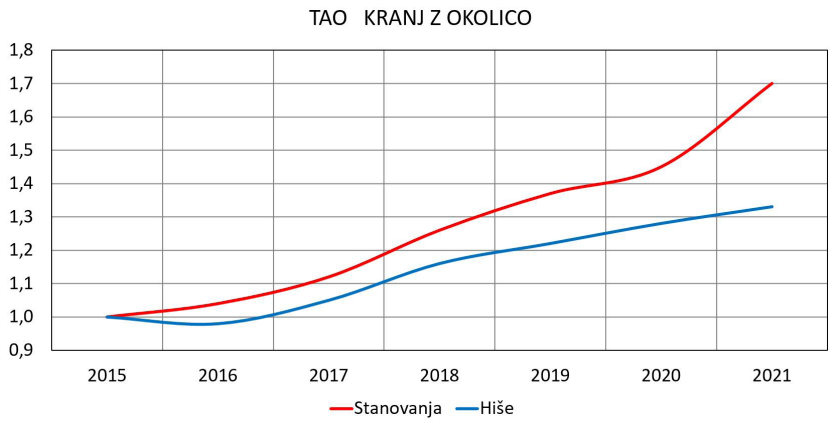
Za Kranj je po letu 2015 značilna predvsem visoka rast cen stanovanj v večstanovanjskih stavbah, medtem ko je bila rast cen hiš in zazidljivih zemljišč pod slovenskim povprečjem.

Leta 2021 so bile cene stanovanj v Kranju v primerjavi z letom 2015 višje za 70 odstotkov, kar pomeni tretjo najvišjo rast cen stanovanj v državi, takoj za Ljubljano in »Alpskim turističnim območjem« (Kranjska Gora, Bled).

Cene stanovanjski hiš v Kranju in ožji okolici so v obdobju od leta 2015 zrasle za tretjino, kar je za Mariborom (30 odstotkov) najmanj med največjimi mesti. Povpraševanje po hišah se je na tem območju, za razliko od povpraševanja po stanovanjih, občutno povečalo šele konec leta 2017. Temu primeren je bil tudi skok cen leta 2018, nato pa je bila rast cen hiš razmeroma zmerna.

Večje povpraševanje po zazidljivih zemljiščih se je na območju Kranja z ožjo okolico pojavilo še kakšno leto kasneje kot povpraševanje po hišah. Zato so se cene zemljišč za njihovo gradnjo opazneje povišale šele tik pred epidemijo, nato pa kljub epidemiji rasle. Lani so bile cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb na območju Kranja za okoli tretjino višje kot leta 2015, kar je bila najmanjša rast cen zazidljivih zemljišč med največjimi mesti.

Slika 18: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Kranj z okolico, od leta 2015 do 2021 (osnova so cene v letu 2015)



Preglednica 34: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Kranj z okolico, od leta 2015 do 2021 (kumulativno glede na cene v letu 2015)

VRSTA NEPREMIČNINE	2015-2016	2015-2017	2015-2018	2015-2019	2015-2020	2015-2021
Stanovanja	4%	12%	26%	37%	45%	70%
Hiše	-2%	5%	16%	22%	28%	33%

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 19: 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 stanovanj 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. Zaključi 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 Ankaran je razmeroma homogeno območje stanovanjskih stavb, zgrajenih v sedemdesetih in osemdesetih letih prejšnjega stoletja. 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 vasmi. 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 Ankaran, ne moremo reči. Prednost je tudi hiter dostop do avtoceste. Vse naštete 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 bilo konec leta 2021 evidentiranih prek 40 tisoč stanovanjskih enot. Od tega 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 dvojčkov oziroma vrstnih hiš med vsemi analitičnimi območji.

Preglednica 35: Število evidentiranih delov stavb (fond) in število evidentiranih prodaj za stanovanja in hiše, TAO Obala, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2021

ANALITIČNO OBMOČJE	Stanovanja - fond	Stanovanja – št. prodaj	Hiše - fond	Hiše – št. prodaj
TAO OBALA	**22.952**	**664**	**17.903**	**188**
LAO KOPER	8.579	220	3.189	29
LAO PIRAN, PORTOROŽ	5.939	186	3.265	39
LAO IZOLA	5.444	152	1.616	15
LAO HRVATINI, ŠKOFIJE, PRADE	1.185	54	4.625	49
LAO ANKARAN	954	23	517	3
LAO SEČOVLJE, MALIJA, KORTE, ŠARED, STRUNJAN, GAŽON	601	22	2.633	28
LAO VANGANEL, MAREZIGE	250	7	2.058	25

Ocenjujemo, da se je lani v primerjavi z letom 2020 število kupoprodaj stanovanj v večstanovanjskih stavbah na območju Obale povečalo za okoli 15 odstotkov. V primerjavi s »predkovidnim« letom 2019 je bilo manjše za dobro petino. Predvsem na račun 30-odstotnega padca števila prodaj stanovanj leta 2020, ki pa je bil bolj kot posledica epidemije, posledica zmanjšanja ponudbe stanovanj, ki je bila pred epidemijo na Obali razmeroma velika.

Število kupoprodaj stanovanjskih hiš se je lani v primerjavi z letom 2020 le minimalno povečalo in je bilo v primerjavi z letom 2019, prav tako kot število transakcij s stanovanji, še vedno za okoli petino manjše.

Število kupoprodaj zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb se je lani na Obali v primerjavi z letom 2020 povečalo za okoli 55 odstotkov. V primerjavi z letom 2019 je bilo tako večje za okoli 15 odstotkov.

Preglednica 36: Število in prodana površina zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Obala, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2021

ANALITIČNO OBMOČJE	Število	Površina [ha]
TAO OBALA	**183**	**16,5**
LAO HRVATINI, ŠKOFIJE, PRADE	58	3,7
LAO VANGANEL, MAREZIGE	49	3,7
LAO SEČOVLJE, MALIJA, KORTE, ŠARED, STRUNJAN, GAŽON	30	1,7
LAO KOPER	21	3,8
LAO PIRAN, PORTOROŽ	18	1,6
LAO IZOLA	7	2,1
LAO ANKARAN	0	0

Na Obali je bilo glede na povpraševanje tudi lani čutiti pomanjkanje ponudbe novogradenj. Po do sedaj zbranih podatkih smo za lansko leto na celotnem območju Obale evidentirali le štiri prodaje novih stanovanj.

Potem, ko so novi investitorji zaključili stanovanjske projekte v zadnji krizi propadlih gradbincev in stanovanja v veliki večini prodali že pred epidemijo, ni večjih stanovanjskih projektov. Z izjemo dveh projektov v Kopru in Izoli, s skupno okoli šestdesetimi stanovanji se na območju Obale trenutno gradijo le manjši večstanovanjski objekti in posamezne hiše.

Trenutno je načrtovana gradnja okoli 400 stanovanj, ki naj bi prišla na trg v naslednjih treh letih, kar pa gotovo ne bo zadostilo velikemu povpraševanju.

TRŽNE CENE

Za Obalo, kot najbolj razvito turistično območje v državi, so značilne temu primerno visoke cene stanovanjskih nepremičnin. Obala je dolgo veljala za območje z najvišjimi cenami nepremičnin, cene stanovanj in hiš so bile najvišje vse do leta 2017, ko je primat prevzela Ljubljana. Cene nepremičnin na Obali so namreč po obratu cen leta 2015 presenetljivo rasle počasneje kot v glavnem mestu in na večini ostalih območij Slovenije. Tako so cenovni vrh iz leta 2008 presegle šele leta 2019.

Preglednica 37: Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, TAO Obala, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2021

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m² (25.percentil)	Cena €/m² (mediana)	Cena €/m² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Uporabna površina (mediana)
TAO OBALA	**451**	**2.450**	**3.050**	**3.680**	**1975**	**52**
LAO KOPER	164	2.450	2.920	3.360	1975	53
LAO PIRAN, PORTOROŽ	139	2.480	3.330	4.060	1972	49
LAO IZOLA	106	2.510	3.090	3.890	1974	51
LAO HRVATINI, ŠKOFIJE, PRADE	22	2.230	2.620	3.320	1990	60
LAO ANKARAN	14	2.890	3.180	3.790	1998	47

Opomba:

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

Leta 2021 je srednja cena stanovanja na Obali prebila mejo 3.000 €/m². V primerjavi z letom prej se je zvišala kar za 550 evrov. Pri tem se starost prodanih stanovanj ni bistveno spremenila, njihova velikost pa je bila v povprečju celo manjša.

Kot običajno so bile cene stanovanj najvišje na območju »**Piran, Portorož**«, kjer se je večina stanovanj prodala po ceni od 2.500 do 4.100 €/m². Relativno najdražje je bilo prodano enosobno stanovanje v Piranu, za okoli 10.800 €/m². Absolutno najdražje, petnajst let staro trisobno stanovanje z veliko teraso in garažo, je bilo prodano v Izoli za 470.000 evrov.

Na območjih »**Ankarana**« in »**Izole**« so bile cene stanovanj lani v povprečju za 5 do 10 odstotkov nižje kot na območju »**Piran, Portorož**«. Večina stanovanj na teh dveh območjih se je prodala po ceni od 2.550 do 3.900 €/m².

Večina stanovanj na območju »**Kopra**« se je lani prodala po ceni od 2.450 do 3.400 €/m². V preostalih, zalednih območjih Obale, kjer je stanovanj malo in so evidentirane prodaje redke, je bil velik razpon cen, večina stanovanj pa se je prodala po ceni od 1.900 do 3.600 €/m².

Preglednica 38: Cene in lastnosti prodanih hiš na sekundarnem trgu, TAO Obala, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2021

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m² (25.percentil)	Cena €/m² (mediana)	Cena €/m² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše (mediana)	Površina zemljišča (mediana)
TAO OBALA	**130**	**186.000**	**275.000**	**354.000**	**1973**	**161**	**430**
LAO HRVATINI, ŠKOFIJE, PRADE	34	152.000	217.000	275.000	1982	166	490
LAO PIRAN, PORTOROŽ	25	300.000	391.000	690.000	1976	178	500
LAO KOPER	22	190.000	238.000	342.000	1967	121	250
LAO SEČOVLJE, MALIJA, KORTE, ŠARED, STRUNJAN, GAŽON	19	185.000	250.000	320.000	1976	144	430
LAO IZOLA	14	283.000	325.000	458.000	1966	145	300
LAO VANGANEL, MAREZIGE	13	160.000	180.000	285.000	1950	130	800

Opomba:

- *Podatki za »LAO Ankaran« niso prikazani, ker je velikost vzorca premajhna za izračun statističnih kazalnikov.*

Povpraševanje po hišah na Obali je bilo tudi lani veliko, ponudba pa majhna. Zato je bilo realiziranih prodaj razmeroma malo.

Srednja cena stanovanjske hiše na Obali je lani znašala 275.000 evrov in se je v primerjavi z letom 2020 zvišala za 60 tisoč evrov. V primerjavi z letom prej so se v povprečju prodajale za pet let mlajše in za dobrih 10 kvadratnih metrov večje hiše, z bistveno večjimi pripadajočimi zemljišči.

Tako kot stanovanja so bile tudi hiše lani najdražje na območju »**Piran, Portorož**«, kjer so se večinoma prodale po ceni od 300.000 do 700.000 evrov. Sledili sta območji »Ankarana« in »**Izole**«, kjer se je večina hiš prodala po ceni od 280.000 do 460.000 evrov. Na območju »**Kopra**« se jih je večina prodala po ceni od 190.000 do 350.000 evrov. Na ostalih območjih v zaledju obale se je večina hiš prodala po ceni od 150.000 do 320.000 evrov.

Najdražja hiša na obočju Obale je bila lani prodana v Portorožu za 2,1 milijona evrov. Hiša s teraso in garažo meri okoli 460 kvadratnih metrov in stoji na 800 kvadratnih metrov velikem zemljišču. Na območju »**Piran, Portorož**« smo lani zabeležili še tri prodaje hiš za milijon ali več evrov, tri take prodaje pa tudi na območju »**Hrvatini, Škofije, Prade**«, natančneje na območju Kolombana.

Ponudba zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb je bila na Obali kot običajno tudi lani majhna. Predvsem je to veljalo za področja ob obali oziroma v bližini morja oziroma s pogledom nanj, kjer cene zazidljivih zemljišč dosegajo izredno visoke cene. Velika večina prodaj zazidljivih zemljišč je bila tako realizirana v zaledju, kjer so cene bistveno nižje. Na pretežno zalednih območjih »**Hrvatini, Škofije, Prade**«, »**Vanganel, Marezige**« in »**Sečovlje, Malija, Korte, Šared, Strunjan, Gažon**« se je večina zemljišč prodala po ceni od 120 do 200 €/m^2.

Najdražjo prodajo zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb na območju Obale smo lani evidentirali v zaledju Ankarana. Okoli 900 kvadratnih metrov veliko zemljišče je bilo prodano za 340 €/m^2.

GIBANJE CEN

Nekoliko presenetljivo smo bili v obdobju od leta 2015 do 2021 na Obali priča podpovprečni rasti cen stanovanj v večstanovanjskih stavbah. Cene stanovanj so zrasle »le« za 44 odstotkov, kar je precej pod slovenskim povprečjem (60-odstotna rast). Rast cen stanovanj v Kopru je bila tako daleč najmanjša med največjimi slovenskimi mesti. Na račun tega cene stanovanj v obalnih turističnih krajih, kjer so bile nekoč najvišje, sedaj zaostajajo za cenami stanovanj v gorenjskih turističnih krajih. Predvsem za Kranjsko Goro, kjer je bila rast cen stanovanj v tem obdobju še enkrat večja.

Lani so na Obali cene stanovanj v primerjavi z letom 2020 zrasle za 12 odstotkov, kar je bila sicer po obratu cen leta 2015 največja letna rast cen na tem območju. Kljub temu je bila tudi lanska rast cen stanovanj na Obali pod slovenskim povprečjem, rast cen v Kopru pa je ponovno zaostala za rastjo cen v ostalih največjih mestih.

Preglednica 39: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Obala, od leta 2016 do 2021 (verižno glede na predhodno leto)

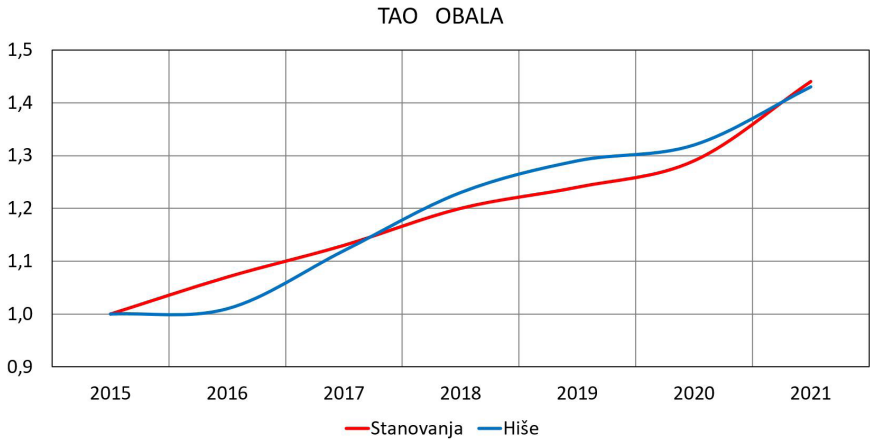
VRSTA NEPREMIČNINE	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019	2019-2020	2020-2021
Stanovanja	7%	6%	6%	3%	4%	12%
Hiše	1%	11%	10%	5%	2%	8%

Cene hiš na Obali so v obdobju od leta 2015 do 2021 zrasle podobno kot cene stanovanj (za 43 odstotkov). Po obratu cen so začele rasti z enoletnim zamikom in opazno poskočile v letih 2017 in 2018. Na ta račun je bila rast cen hiš, za razliko od rasti cen stanovanj, nad slovenskim povprečjem (39-odstotna rast), rast cen hiš v Kopru pa je bila med največjimi mesti večja le v Ljubljani (59-odstotna) in Celju (56-odstotna).

Lani je bila rast cen hiš na Obali 8-odstotna oziroma pod slovenskim povprečjem (13-odstotna rast). Od največjih mest sta na primer po rasti cen hiš za Koprom zaostala še Kranj (4-odstotna rast) in Maribor (3-odstotna rast).

Cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb so na območju Obale opazneje zrasle šele tik pred epidemijo, nato pa kljub epidemiji lani precej poskočile, po naši oceni za četrtino. Tako je bila rast cen zazidljivih zemljišč v obdobju od leta 2015 okoli 60-odstotna oziroma precej nad slovenskim povprečjem (40-odstotna rast).

Slika 20: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Obala, od leta 2015 do 2021 (osnova so cene v letu 2015)



Preglednica 40: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Obala, od leta 2015 do 2021 (kumulativno glede na cene v letu 2015)

VRSTA NEPREMIČNINE	2015-2016	2015-2017	2015-2018	2015-2019	2015-2020	2015-2021
Stanovanja	7%	13%	20%	24%	29%	44%
Hiše	1%	12%	23%	29%	32%	43%

3.3. TRG STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN NA OSTALIH OBMOČJIH

Za ostala tržna analitična območja, brez največjih mest, z manjšo gostoto poselitve in nepremičninskim fondom, kjer je o pravem delovanju nepremičninskega trga težko govoriti, v nadaljevanju podajamo le tabelarične prikaze podatkov o fondu, številu evidentiranih prodaj in tržnih cenah stanovanjskih nepremičnin za leto 2021 ter naše ocene gibanja njihovih cen v obdobju od leta 2015 do leta 2021.

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

SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE

Slika 21: Tržno analitično območje (TAO) Severna okolica Ljubljane in lokalna analitična območja (LAO)

1 LAO DOMŽALE, TRZIN, MENGEŠ
2 LAO KAMNIK
3 LAO MEDVODE, STANEŽIČE, PIRNIČE
4 LAO KOMENDA, RADOMLJE, DOB, KRTINA, LUKOVICA
5 LAO ŠENTJAKOB, DRAGOMELJ, IHAN, DOL, DOLSKO
6 LAO GAMELJNE, TACEN
7 LAO SMLEDNIK, VODICE, DOBENO
8 LAO DOBROVA, POLHOV GRADEC IN OKOLICA
9 LAO TUNJICE, STAHOVICA, VELIKA PLANINA

FOND NEPREMIČNIN IN OBSEG PRODAJ

Preglednica 41: Število evidentiranih delov stavb (fond) in število evidentiranih prodaj za stanovanja in hiše, TAO Severna okolica Ljubljane, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2021

ANALITIČNO OBMOČJE	Stanovanja - fond	Stanovanja – št. prodaj	Hiše - fond	Hiše – št. prodaj
TAO SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE	**14.114**	**506**	**29.209**	**308**
LAO DOMŽALE, TRZIN, MENGEŠ	5.335	184	6.520	72
LAO KAMNIK	4.207	110	2.267	34
LAO MEDVODE, STANEŽIČE, PIRNIČE	1.390	43	3.049	37
LAO KOMENDA, RADOMLJE, DOB, KRTINA, LUKOVICA	1.335	76	5.977	53
LAO ŠENTJAKOB, DRAGOMELJ, IHAN, DOL, DOLSKO	811	37	2.948	27
LAO GAMELJNE, TACEN	465	24	1.358	18
LAO SMLEDNIK, VODICE, DOBENO	346	17	3.216	35
LAO DOBROVA, POLHOV GRADEC IN OKOLICA	139	10	2.406	16
LAO TUNJICE, STAHOVICA, VELIKA PLANINA	86	5	1.468	16

TRŽNE CENE

Preglednica 42: Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, TAO Severna okolica Ljubljane, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2021

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m² (25.percentil)	Cena €/m² (mediana)	Cena €/m² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Uporabna površina (mediana)
TAO SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE	**359**	**2.230**	**2.690**	**3.130**	**1982**	**52**
LAO DOMŽALE, TRZIN, MENGEŠ	139	2.320	2.870	3.300	1988	51
LAO KAMNIK	98	2.200	2.470	2.830	1979	50
LAO KOMENDA, RADOMLJE, DOB, KRTINA, LUKOVICA	36	2.280	2.900	3.230	1990	54
LAO MEDVODE, STANEŽIČE, PIRNIČE	34	2.570	2.760	3.110	1975	56
LAO ŠENTJAKOB, DRAGOMELJ, IHAN, DOL, DOLSKO	18	1.860	2.390	2.750	2004	58
LAO SMLEDNIK, VODICE, DOBENO	11	2.570	3.120	3.450	2002	31
LAO GAMELJNE, TACEN	10	2.410	3.050	3.330	1997	53

Opomba:

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

Preglednica 43: Cene in lastnosti prodanih hiš na sekundarnem trgu, TAO Severna okolica Ljubljane, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2021

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m² (25.percentil)	Cena €/m² (mediana)	Cena €/m² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše (mediana)	Površina zemljišča (mediana)
TAO SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE	**181**	**170.000**	**240.000**	**330.000**	**1976**	**205**	**530**
LAO DOMŽALE, TRZIN, MENGEŠ	46	206.000	270.000	351.000	1975	208	510
LAO KOMENDA, RADOMLJE, DOB, KRTINA, LUKOVICA	31	165.000	220.000	325.000	1978	216	690
LAO MEDVODE, STANEŽIČE, PIRNIČE	26	209.000	253.000	349.000	1977	196	590
LAO SMLEDNIK, VODICE, DOBENO	22	121.000	196.000	283.000	1986	214	550
LAO KAMNIK	20	169.000	220.000	254.000	1958	206	460
LAO GAMELJNE, TACEN	13	194.000	255.000	410.000	1984	200	420
LAO ŠENTJAKOB, DRAGOMELJ, IHAN, DOL, DOLSKO	11	175.000	267.000	320.000	1977	167	370
LAO DOBROVA, POLHOV GRADEC IN OKOLICA	10	155.000	195.000	256.000	1974	223	960

Opomba:

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

GIBANJE CEN

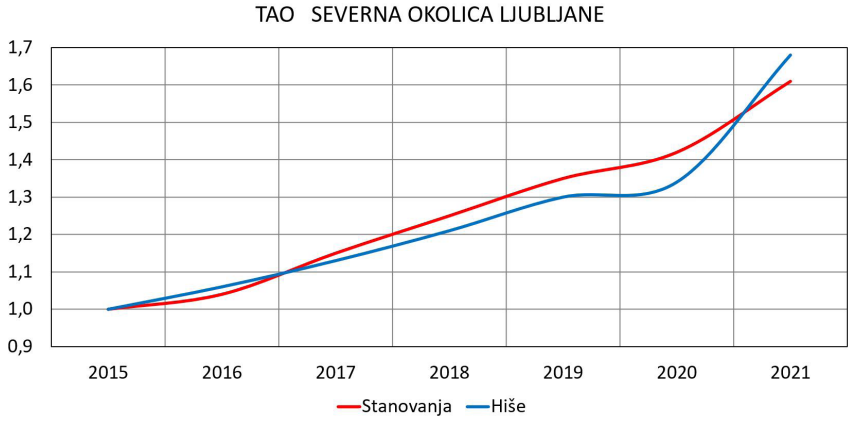
Preglednica 44: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Severna okolica Ljubljane, od leta 2015 do 2021 (kumulativno glede na cene v letu 2015)

VRSTA NEPREMIČNINE	2015-2016	2015-2017	2015-2018	2015-2019	2015-2020	2015-2021
Stanovanja	4%	15%	25%	35%	42%	61%
Hiše	6%	13%	21%	30%	34%	68%

Preglednica 45: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Severna okolica Ljubljane, od leta 2016 do 2021 (verižno glede na predhodno leto)

VRSTA NEPREMIČNINE	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019	2019-2020	2020-2021
Stanovanja	4%	11%	9%	8%	5%	13%
Hiše	6%	7%	7%	7%	3%	25%

Slika 22: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Severna okolica Ljubljane, od leta 2015 do 2021 (osnova so cene v letu 2015)



VZHODNA OKOLICA LJUBLJANE

Slika 23: Tržno analitično območje (TAO) Vzhodna 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 Vzhodna okolica Ljubljane, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2021

ANALITIČNO OBMOČJE	Stanovanja - fond	Stanovanja – št. prodaj	Hiše - fond	Hiše – št. prodaj
TAO VZHODNA OKOLICA LJUBLJANE	**2.196**	**90**	**10.859**	**104**
LAO LITIJA, ŠMARTNO	1.697	55	1.295	10
LAO TUHINJSKA, MORAVŠKA DOLINA, TREBELJEVO IN OKOLIŠKO HRIBOVJE	431	31	8.522	81
LAO SENOŽETI, RIBČE, KRESNICE, HOTIČ	68	4	1.042	13

TRŽNE CENE

Preglednica 47: Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, TAO Vzhodna okolica Ljubljane, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2021

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m² (25.percentil)	Cena €/m² (mediana)	Cena €/m² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Uporabna površina (mediana)
TAO VZHODNA OKOLICA LJUBLJANE	**56**	**1.520**	**1.790**	**2.040**	**1973**	**49**
LAO LITIJA, ŠMARTNO	44	1.530	1.790	2.000	1974	51
LAO TUHINJSKA, MORAVŠKA DOLINA, TREBELJEVO IN OKOLIŠKO HRIBOVJE	12	1.410	1.790	2.170	1964	41

Opomba:

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

Preglednica 48: Cene in lastnosti prodanih hiš na sekundarnem trgu, TAO Vzhodna okolica Ljubljane, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2021

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m² (25.percentil)	Cena €/m² (mediana)	Cena €/m² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše (mediana)	Površina zemljišča (mediana)
TAO VZHODNA OKOLICA LJUBLJANE	**49**	**85.000**	**130.000**	**188.000**	**1982**	**167**	**690**
LAO TUHINJSKA, MORAVŠKA DOLINA, TREBELJEVO IN OKOLIŠKO HRIBOVJE	35	94.000	128.000	193.000	1983	172	760

Opomba:

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

GIBANJE CEN

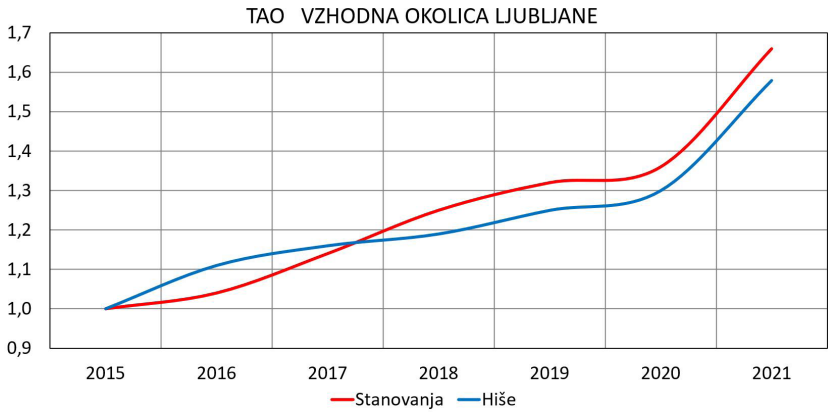
Preglednica 49: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Vzhodna okolica Ljubljane, od leta 2015 do 2021 (kumulativno glede na cene v letu 2015)

VRSTA NEPREMIČNINE	2015-2016	2015-2017	2015-2018	2015-2019	2015-2020	2015-2021
Stanovanja	4%	14%	25%	32%	36%	66%
Hiše	11%	16%	19%	25%	30%	58%

Preglednica 50: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Vzhodna okolica Ljubljane, od leta 2016 do 2021 (verižno glede na predhodno leto)

VRSTA NEPREMIČNINE	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019	2019-2020	2020-2021
Stanovanja	4%	10%	10%	6%	3%	22%
Hiše	11%	5%	3%	5%	4%	22%

Slika 24: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Vzhodna okolica Ljubljane, od leta 2015 do 2021 (osnova so cene v letu 2015)



JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE

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

FOND NEPREMIČNIN IN OBSEG PRODAJ

Preglednica 51: Število evidentiranih delov stavb (fond) in število evidentiranih prodaj za stanovanja in hiše, TAO Južna okolica Ljubljane, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2021

ANALITIČNO OBMOČJE	Stanovanja – fond	Stanovanja – št. prodaj	Hiše – fond	Hiše – št. prodaj
TAO JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE	**9.100**	**341**	**32.402**	**444**
LAO VRHNIKA	1.868	54	1.958	43
LAO JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE BREZ VEČJIH KRAJEV	1.786	72	18.784	261
LAO GROSUPLJE, ŠMARJE SAP	1.777	80	3.432	42
LAO LOGATEC, KALCE	1.585	50	1.940	18
LAO LAVRICA, ŠKOFLICA	998	35	1.354	11
LAO VIŠNJA GORA, IVANČNA GORICA	646	29	1.978	30
LAO BREZOVICA, GORICE	440	21	2.956	39

TRŽNE CENE

Preglednica 52: Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, TAO Južna okolica Ljubljane, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2021

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m² (25.percentil)	Cena €/m² (mediana)	Cena €/m² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Uporabna površina (mediana)
TAO JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE	**226**	**2.030**	**2.470**	**3.030**	**1988**	**57**
LAO GROSUPLJE, ŠMARJE SAP	52	2.110	2.580	3.060	1996	59
LAO VRHNIKA	43	2.210	2.460	3.060	1982	52
LAO JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE BREZ VEČJIH KRAJEV	38	1.660	2.390	2.850	2000	55
LAO LOGATEC, KALCE	33	2.030	2.330	2.490	1986	51
LAO LAVRICA, ŠKOFLICA	26	2.690	3.130	3.770	2009	61
LAO VIŠNJA GORA, IVANČNA GORICA	17	2.150	2.650	2.950	2004	57
LAO BREZOVICA, GORICE	17	1.770	2.110	2.490	1986	71

Preglednica 53: Cene in lastnosti prodanih hiš na sekundarnem trgu, TAO Južna okolica Ljubljane, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2021

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m² (25.percentil)	Cena €/m² (mediana)	Cena €/m² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše (mediana)	Površina zemljišča (mediana)
TAO JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE	**224**	**140.000**	**215.000**	**270.000**	**1986**	**162**	**620**
LAO JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE BREZ VEČJIH KRAJEV	120	113.000	180.000	248.000	1988	143	870
LAO GROSUPLJE, ŠMARJE SAP	26	220.000	260.000	290.000	1980	188	560
LAO BREZOVICA, GORICE	26	249.000	300.000	336.000	1993	195	480
LAO VRHNIKA	19	170.000	223.000	271.000	1978	202	320
LAO VIŠNJA GORA, IVANČNA GORICA	18	122.000	180.000	236.000	1985	179	670

Opomba:

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

GIBANJE CEN

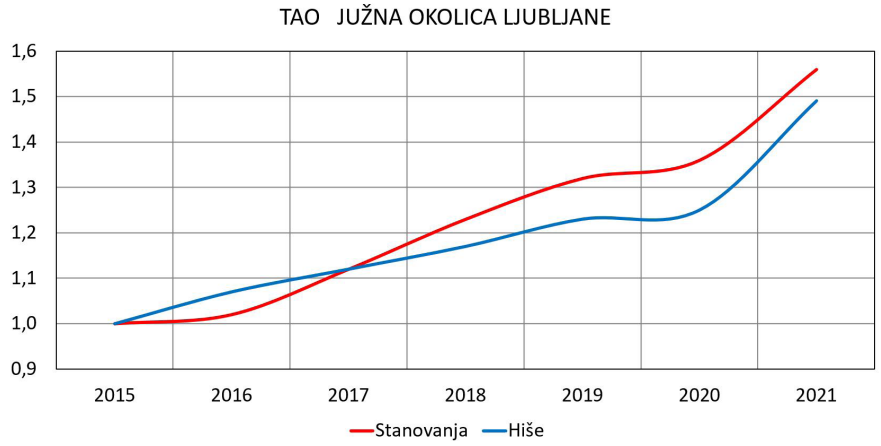
Preglednica 54: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Južna okolica Ljubljane, od leta 2015 do 2021 (kumulativno glede na cene v letu 2015)

VRSTA NEPREMIČNINE	2015-2016	2015-2017	2015-2018	2015-2019	2015-2020	2015-2021
Stanovanja	2%	12%	23%	32%	36%	56%
Hiše	7%	12%	17%	23%	25%	49%

Preglednica 55: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Južna okolica Ljubljane, od leta 2016 do 2021 (verižno glede na predhodno leto)

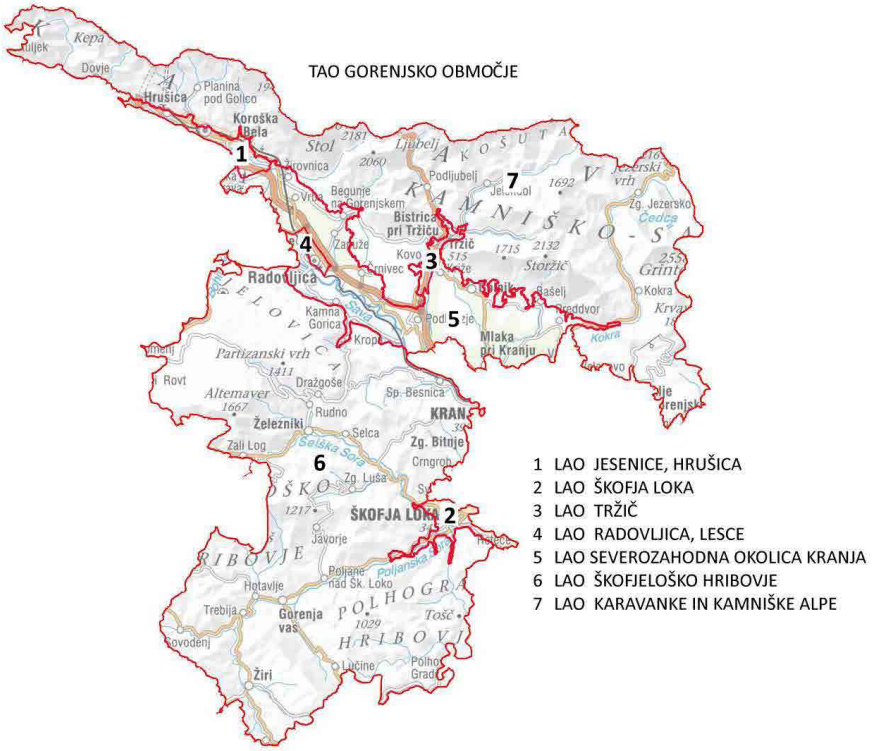
VRSTA NEPREMIČNINE	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019	2019-2020	2020-2021
Stanovanja	2%	10%	10%	7%	3%	15%
Hiše	7%	5%	5%	5%	2%	19%

Slika 26: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Južna okolica Ljubljane, od leta 2015 do 2021 (osnova so cene v letu 2015)



GORENJSKO OBMOČJE [9]

Slika 27: Tržno analitično območje (TAO) Gorenjsko območje in lokalna analitična območja (LAO)



FOND NEPREMIČNIN IN OBSEG PRODAJ

Preglednica 56: Število evidentiranih delov stavb (fond) in število evidentiranih prodaj za stanovanja in hiše, TAO Gorenjsko območje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2021

ANALITIČNO OBMOČJE	Stanovanja - fond	Stanovanja – št. prodaj	Hiše - fond	Hiše – št. prodaj
TAO GORENJSKO OBMOČJE	**16.799**	**412**	**26.307**	**236**
LAO JESENICE, HRUŠICA	6.033	149	2.145	26
LAO ŠKOFJA LOKA	3.257	73	2.823	19
LAO TRŽIČ	2.435	66	1.295	19
LAO RADOVLJICA, LESCE	2.179	43	1.584	8
LAO SEVEROZAHODNA OKOLICA KRANJA	1.514	48	7.940	83
LAO ŠKOFJELOŠKO HRIBOVJE	1.081	22	7.870	56
LAO KARAVANKE IN KAMNIŠKE ALPE	300	11	2.650	25

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

TRŽNE CENE

Preglednica 57: Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, TAO Gorenjsko območje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2021

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m² (25.percentil)	Cena €/m² (mediana)	Cena €/m² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Uporabna površina (mediana)
TAO GORENJSKO OBMOČJE	**303**	**1.460**	**1.840**	**2.260**	**1971**	**51**
LAO JESENICE, HRUŠICA	114	1.360	1.610	1.910	1969	53
LAO ŠKOFJA LOKA	53	1.970	2.340	2.960	1975	48
LAO TRŽIČ	50	1.240	1.760	1.950	1964	50
LAO RADOVLJICA, LESCE	40	2.100	2.610	2.980	1979	49
LAO SEVEROZAHODNA OKOLICA KRANJA	25	1.120	1.770	2.370	1976	65
LAO ŠKOFJELOŠKO HRIBOVJE	19	1.280	1.610	2.090	1976	46

Opomba:

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

Preglednica 58: Cene in lastnosti prodanih hiš na sekundarnem trgu, TAO Gorenjsko območje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2021

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m² (25.percentil)	Cena €/m² (mediana)	Cena €/m² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše (mediana)	Površina zemljišča (mediana)
TAO GORENJSKO OBMOČJE	**103**	**116.000**	**177.000**	**246.000**	**1972**	**199**	**610**
LAO SEVEROZAHODNA OKOLICA KRANJA	35	120.000	192.000	242.000	1975	190	610
LAO JESENICE, HRUŠICA	17	95.000	165.000	195.000	1957	174	620
LAO ŠKOFJELOŠKO HRIBOVJE	16	101.000	145.000	184.000	1977	204	590
LAO TRŽIČ	13	97.000	177.000	268.000	1965	194	580
LAO ŠKOFJA LOKA	10	175.000	221.000	271.000	1967	209	320

Opomba:

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

GIBANJE CEN

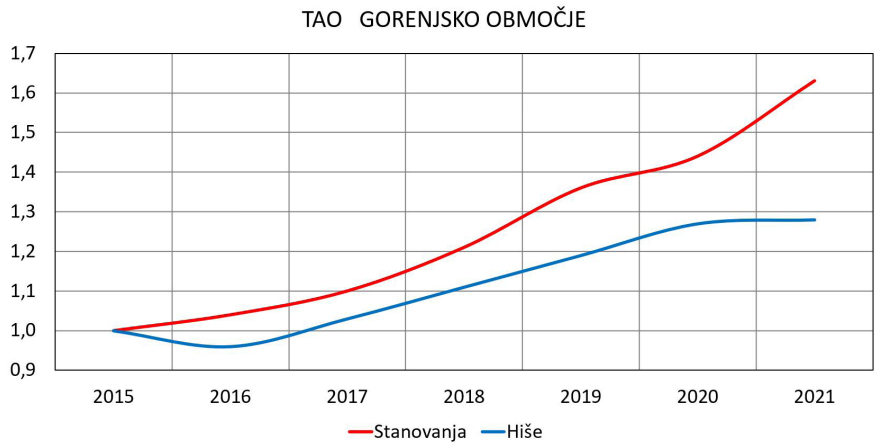
Preglednica 59: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Gorenjsko območje, od leta 2015 do 2021 (kumulativno glede na cene v letu 2015)

VRSTA NEPREMIČNINE	2015-2016	2015-2017	2015-2018	2015-2019	2015-2020	2015-2021
Stanovanja	4%	10%	21%	36%	44%	63%
Hiše	-4%	3%	11%	19%	27%	28%

Preglednica 60: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Gorenjsko območje, od leta 2016 do 2021 (verižno glede na predhodno leto)

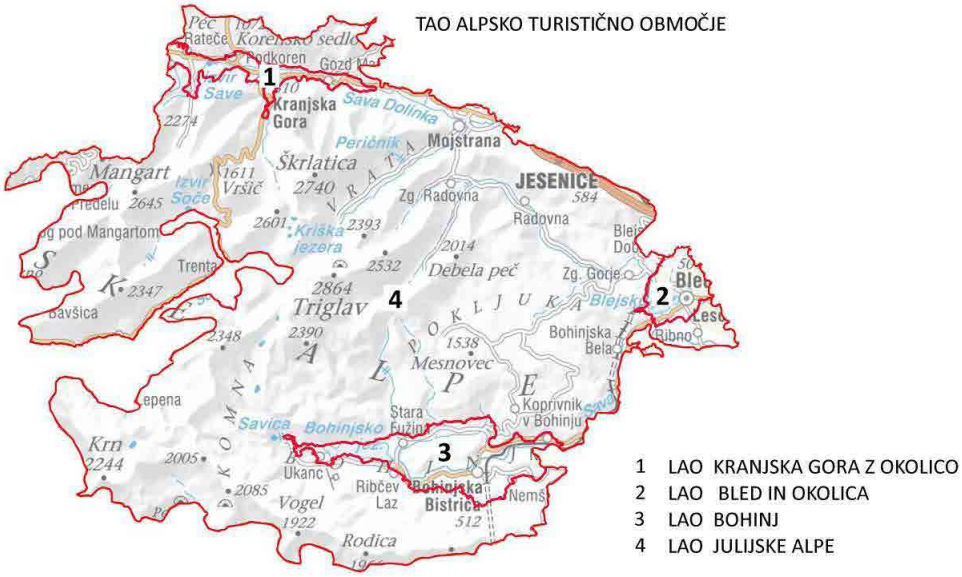
VRSTA NEPREMIČNINE	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019	2019-2020	2020-2021
Stanovanja	4%	6%	10%	12%	6%	13%
Hiše	-4%	7%	8%	7%	7%	1%

Slika 28: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Gorenjsko območje, od leta 2015 do 2021 (osnova so cene v letu 2015)



ALPSKO TURISTIČNO OBMOČJE

Slika 29: Tržno analitično območje (TAO) Alpsko turistično območje in lokalna analitična območja (LAO)



FOND NEPREMIČNIN IN OBSEG PRODAJ

Preglednica 61: Število evidentiranih delov stavb (fond) in število evidentiranih prodaj za stanovanja in hiše, TAO Alpsko turistično območje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2021

ANALITIČNO OBMOČJE	Stanovanja – fond	Stanovanja – št. prodaj	Hiše – fond	Hiše – št. prodaj
TAO ALPSKO TURISTIČNO OBMOČJE	**4.755**	**174**	**8.263**	**105**
LAO KRANJSKA GORA Z OKOLICO	2.057	95	1.314	22
LAO BLED IN OKOLICA	1.187	45	1.859	19
LAO BOHINJ	983	22	1.841	24
LAO JULIJSKE ALPE	528	12	3.249	40

TRŽNE CENE

Preglednica 62: Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, TAO Alpsko turistično območje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2021

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m² (25.percentil)	Cena €/m² (mediana)	Cena €/m² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Uporabna površina (mediana)
TAO ALPSKO TURISTIČNO OBMOČJE	**108**	**2.670**	**3.260**	**4.110**	**1988**	**45**
LAO KRANJSKA GORA Z OKOLICO	61	2.800	3.690	4.790	1990	42
LAO BLED IN OKOLICA	26	2.940	3.200	3.690	1982	47
LAO BOHINJ	16	2.060	2.680	3.160	1987	44

Opomba:

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

Preglednica 63: Cene in lastnosti prodanih hiš na sekundarnem trgu, TAO Alpsko turistično območje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2021

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m² (25.percentil)	Cena €/m² (mediana)	Cena €/m² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše (mediana)	Površina zemljišča (mediana)
TAO ALPSKO TURISTIČNO OBMOČJE	**42**	**196.000**	**243.000**	**324.000**	**1970**	**189**	**550**
LAO JULIJSKE ALPE	15	145.000	200.000	269.000	1975	209	740
LAO BLED IN OKOLICA	12	242.000	318.000	501.000	1963	222	540

Opomba:

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

GIBANJE CEN

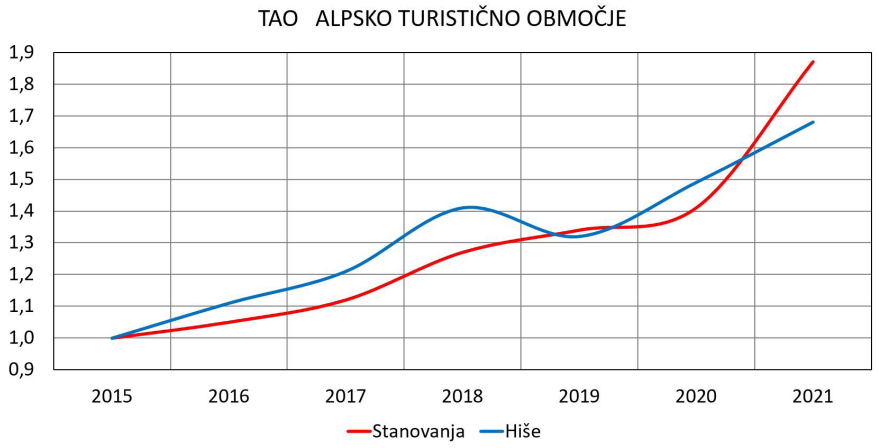
Preglednica 64: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Alpsko turistično območje, od leta 2015 do 2021 (kumulativno glede na cene v letu 2015)

VRSTA NEPREMIČNINE	2015-2016	2015-2017	2015-2018	2015-2019	2015-2020	2015-2021
Stanovanja	5%	12%	27%	34%	41%	87%
Hiše	11%	21%	41%	32%	49%	68%

Preglednica 65: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Alpsko turistično območje, od leta 2016 do 2021 (verižno glede na predhodno leto)

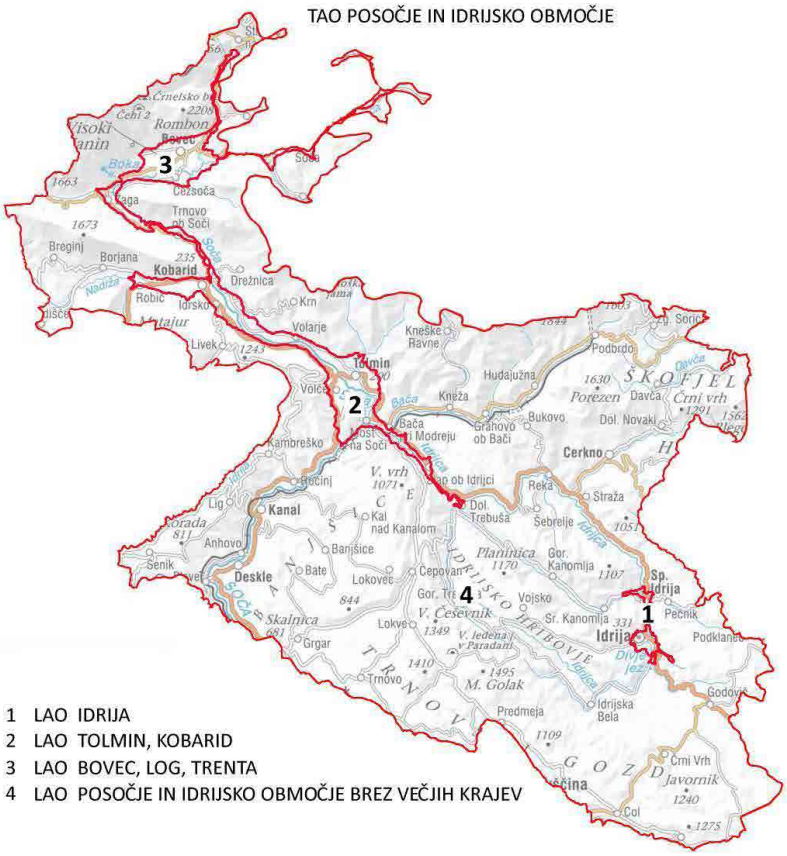
VRSTA NEPREMIČNINE	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019	2019-2020	2020-2021
Stanovanja	5%	7%	13%	6%	5%	33%
Hiše	11%	9%	17%	-6%	13%	13%

Slika 30: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Alpsko turistično območje, od leta 2015 do 2021 (osnova so cene v letu 2015)



POSOČJE IN IDRIJSKO OBMOČJE

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



FOND NEPREMIČNIN IN OBSEG PRODAJ

Preglednica 66: Število evidentiranih delov stavb (fond) in število evidentiranih prodaj za stanovanja in hiše, TAO Posočje in idrijsko območje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2021

ANALITIČNO OBMOČJE	Stanovanja - fond	Stanovanja – št. prodaj	Hiše - fond	Hiše – št. prodaj
TAO POSOČJE IN IDRIJSKO OBMOČJE	**5.580**	**143**	**17.933**	**184**
LAO IDRIJA	2.049	57	1.177	7
LAO TOLMIN, KOBARID	1.352	29	3.213	24
LAO POSOČJE IN IDRIJSKO OBMOČJE BREZ VEČJIH KRAJEV	1.237	38	11.965	130
LAO BOVEC, LOG, TRENTA	942	19	1.578	23

TRŽNE CENE

Preglednica 67: Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, TAO Posočje in idrijsko območje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2021

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m² (25.percentil)	Cena €/m² (mediana)	Cena €/m² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Uporabna površina (mediana)
TAO POSOČJE IN IDRIJSKO OBMOČJE	**76**	**870**	**1.090**	**1.340**	**1971**	**47**
LAO IDRIJA	47	870	1.090	1.200	1966	49
LAO TOLMIN, KOBARID	12	1.560	1.620	1.990	1978	60
LAO POSOČJE IN IDRIJSKO OBMOČJE BREZ VEČJIH KRAJEV	12	560	770	1.020	1979	42

Opomba:

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

Preglednica 68: Cene in lastnosti prodanih hiš na sekundarnem trgu, TAO Posočje in idrijsko območje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2021

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m² (25.percentil)	Cena €/m² (mediana)	Cena €/m² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše (mediana)	Površina zemljišča (mediana)
TAO POSOČJE IN IDRIJSKO OBMOČJE	**103**	**44.000**	**65.000**	**100.000**	**1920**	**140**	**520**
LAO POSOČJE IN IDRIJSKO OBMOČJE BREZ VEČJIH KRAJEV	62	36.000	58.000	80.000	1920	138	570
LAO TOLMIN, KOBARID	17	63.000	100.000	145.000	1928	160	580
LAO BOVEC, LOG, TRENTA	16	56.000	85.000	174.000	1923	138	310

Opomba:

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

GIBANJE CEN

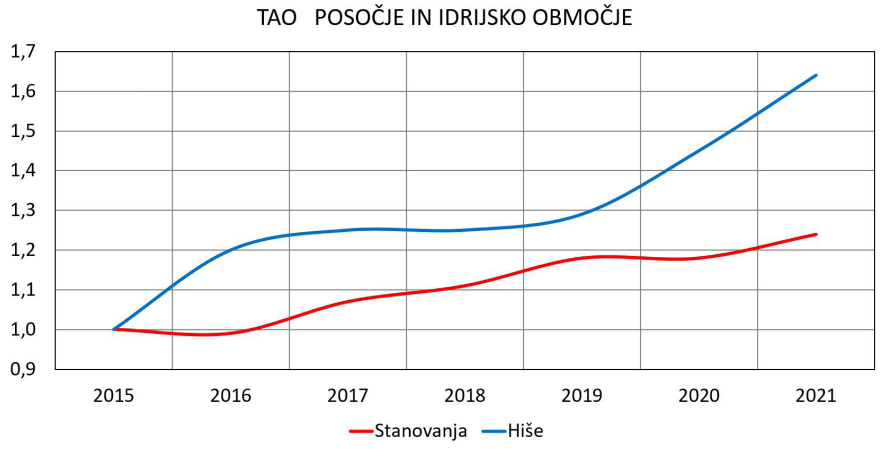
Preglednica 69: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Posočje in idrijsko območje, od leta 2015 do 2021 (kumulativno glede na cene v letu 2015)

VRSTA NEPREMIČNINE	2015-2016	2015-2017	2015-2018	2015-2019	2015-2020	2015-2021
Stanovanja	-1%	7%	11%	18%	18%	24%
Hiše	20%	25%	25%	29%	45%	64%

Preglednica 70: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Posočje in idrijsko območje, od leta 2016 do 2021 (verižno glede na predhodno leto)

VRSTA NEPREMIČNINE	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019	2019-2020	2020-2021
Stanovanja	-1%	8%	4%	6%	0%	5%
Hiše	20%	4%	0%	3%	12%	13%

Slika 32: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Posočje in idrijsko območje, od leta 2015 do 2021 (osnova so cene v letu 2015)



NOVA GORICA, VIPAVSKA DOLINA, BRDA

Slika 33: Tržno analitično območje (TAO) Nova Gorica, Vipavska dolina, Brda in lokalna analitična območja (LAO)

FOND NEPREMIČNIN IN OBSEG PRODAJ

Preglednica 71: Število evidentiranih delov stavb (fond) in število evidentiranih prodaj za stanovanja in hiše, TAO Nova Gorica, Vipavska dolina, Brda, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2021

ANALITIČNO OBMOČJE	Stanovanja - fond	Stanovanja – št. prodaj	Hiše - fond	Hiše – št. prodaj
TAO NOVA GORICA, VIPAVSKA DOLINA, BRDA	**9.231**	**299**	**20.802**	**208**
LAO NOVA GORICA, ŠEMPETER	6.404	196	4.589	48
LAO AJDOVŠČINA	1.444	37	1.256	17
LAO VIPAVSKA DOLINA	1.207	59	11.711	117
LAO GORIŠKA BRDA	160	5	2.181	20
LAO KOSTANJEVICA NA KRASU, VRHE	16	2	1.065	6

Preglednica 72 Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, TAO Nova Gorica, Vipavska dolina, Brda, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2021

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m² (25.percentil)	Cena €/m² (mediana)	Cena €/m² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Uporabna površina (mediana)
TAO NOVA GORICA, VIPAVSKA DOLINA, BRDA	**144**	**1.650**	**2.030**	**2.270**	**1974**	**56**
LAO NOVA GORICA, ŠEMPETER	102	1.790	2.060	2.370	1974	57
LAO AJDOVŠČINA	26	1.620	1.900	2.170	1966	49
LAO VIPAVSKA DOLINA	13	1.540	2.080	2.150	1999	57

Opomba:

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

Preglednica 73: Cene in lastnosti prodanih hiš na sekundarnem trgu, TAO Nova Gorica, Vipavska dolina, Brda, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2021

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m² (25.percentil)	Cena €/m² (mediana)	Cena €/m² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše (mediana)	Površina zemljišča (mediana)
TAO NOVA GORICA, VIPAVSKA DOLINA, BRDA	**130**	**74.000**	**107.000**	**174.000**	**1926**	**144**	**440**
LAO VIPAVSKA DOLINA	66	59.000	85.000	129.000	1918	136	450
LAO NOVA GORICA, ŠEMPETER	37	135.000	188.000	215.000	1965	183	470
LAO GORIŠKA BRDA	14	58.000	92.000	139.000	1900	111	250
LAO AJDOVŠČINA	10	91.000	123.000	136.000	1970	123	220

Opomba:

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

GIBANJE CEN

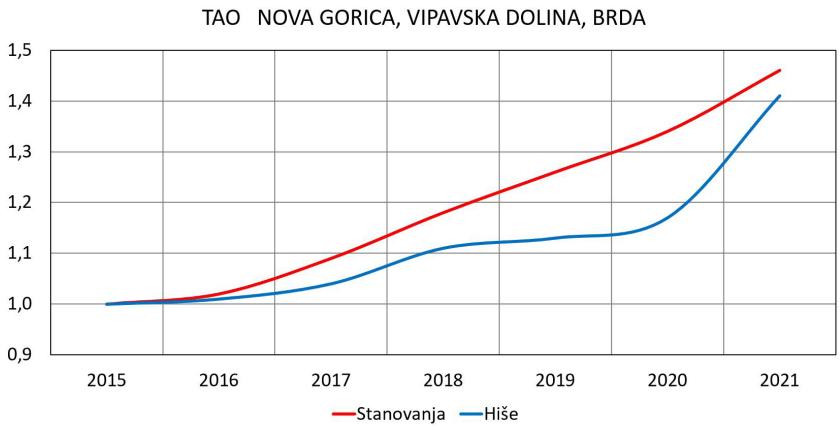
Preglednica 74: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Nova Gorica, Vipavska dolina, Brda, od leta 2015 do 2021 (kumulativno glede na cene v letu 2015)

VRSTA NEPREMIČNINE	2015-2016	2015-2017	2015-2018	2015-2019	2015-2020	2015-2021
Stanovanja	2%	9%	18%	26%	34%	46%
Hiše	1%	4%	11%	13%	17%	41%

Preglednica 75: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Nova Gorica, Vipavska dolina, Brda, od leta 2016 do 2021 (verižno glede na predhodno leto)

VRSTA NEPREMIČNINE	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019	2019-2020	2020-2021
Stanovanja	2%	7%	8%	7%	6%	9%
Hiše	1%	3%	7%	2%	4%	21%

Slika 34: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Nova Gorica, Vipavska dolina, Brda, od leta 2015 do 2021 (osnova so cene v letu 2015)



KRAS

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

FOND NEPREMIČNIN IN OBSEG PRODAJ

Preglednica 76: Število evidentiranih delov stavb (fond) in število evidentiranih prodaj za stanovanja in hiše, TAO Kras, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2021

ANALITIČNO OBMOČJE	Stanovanja - fond	Stanovanja – št. prodaj	Hiše - fond	Hiše – št. prodaj
TAO KRAS	**3.328**	**151**	**8.432**	**110**
LAO SEŽANA	1.907	57	779	7
LAO KOZINA, DIVAČA	1.030	59	2.597	51
LAO KRAS BREZ VEČJIH KRAJEV	391	35	5.056	52

TRŽNE CENE

Preglednica 77: Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, TAO Kras, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2021

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m² (25.percentil)	Cena €/m² (mediana)	Cena €/m² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Uporabna površina (mediana)
TAO KRAS	**81**	**1.520**	**1.880**	**2.170**	**1979**	**59**
LAO SEŽANA	49	1.580	1.970	2.150	1975	57
LAO KOZINA, DIVAČA	28	1.240	1.730	2.230	2004	62

Opomba:

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

Preglednica 78: Cene in lastnosti prodanih hiš na sekundarnem trgu, TAO Kras, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2021

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m² (25.percentil)	Cena €/m² (mediana)	Cena €/m² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše (mediana)	Površina zemljišča (mediana)
TAO KRAS	**60**	**85.000**	**140.000**	**220.000**	**1959**	**164**	**510**
LAO KRAS BREZ VEČJIH KRAJEV	32	82.000	135.000	176.000	1928	172	500
LAO KOZINA, DIVAČA	21	75.000	140.000	220.000	1964	147	510

Opomba:

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

GIBANJE CEN

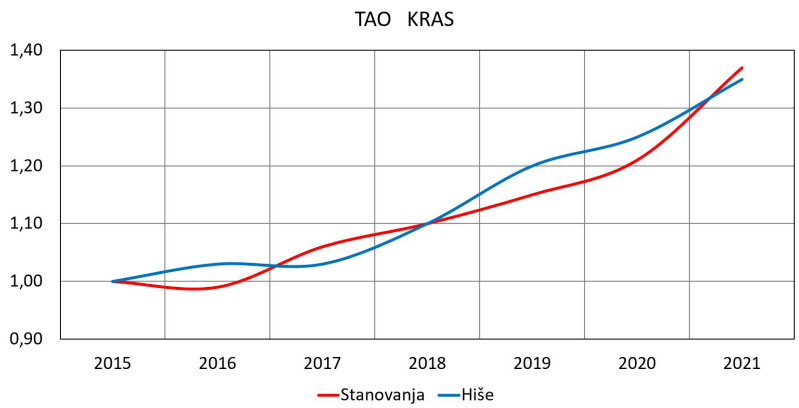
Preglednica 79: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Kras, od leta 2015 do 2021 (kumulativno glede na cene v letu 2015)

VRSTA NEPREMIČNINE	2015-2016	2015-2017	2015-2018	2015-2019	2015-2020	2015-2021
Stanovanja	-1%	6%	10%	15%	21%	37%
Hiše	3%	3%	10%	20%	25%	35%

Preglednica 80: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Kras, od leta 2016 do 2021 (verižno glede na predhodno leto)

VRSTA NEPREMIČNINE	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019	2019-2020	2020-2021
Stanovanja	-1%	7%	4%	5%	5%	13%
Hiše	3%	0%	7%	9%	4%	8%

Slika 36: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Kras, od leta 2015 do 2021 (osnova so cene v letu 2015)



SLOVENSKA ISTRA BREZ OBALE

Slika 37: Tržno analitično območje (TAO) Slovenska Istra brez Obale

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 81: Število evidentiranih delov stavb (fond) in število evidentiranih prodaj za stanovanja in hiše, TAO Slovenska Istra brez Obale, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2021

ANALITIČNO OBMOČJE	Stanovanja - fond	Stanovanja – št. prodaj	Hiše - fond	Hiše – št. prodaj
TAO SLOVENSKA ISTRA BREZ OBALE	**183**	**16**	**3.284**	**64**

TRŽNE CENE

Fond stanovanj v večstanovanjskih stavbah na tem območju je zanemarljiv in kupoprodaj stanovanj praktično ni. Kazalnikov cen stanovanj v večstanovanjskih stavbah ne prikazujemo, ker premajhen vzorec prodaj ne omogoča verodostojnega statističnega izračuna kazalnikov.

Preglednica 82: Cene in lastnosti prodanih hiš na sekundarnem trgu, TAO Slovenska Istra brez Obale, leto 2021

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m² (25.percentil)	Cena €/m² (mediana)	Cena €/m² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše (mediana)	Površina zemljišča (mediana)
TAO SLOVENSKA ISTRA BREZ OBALE	**19**	**83.000**	**165.000**	**205.000**	**1926**	**142**	**280**

GIBANJE CEN

Zaradi premajhnih vzorcev za stanovanja v večstanovanjskih stavbah verodostojen izračun njihovih indeksov cen oziroma prikaz trendov cen za stanovanja ni mogoč.

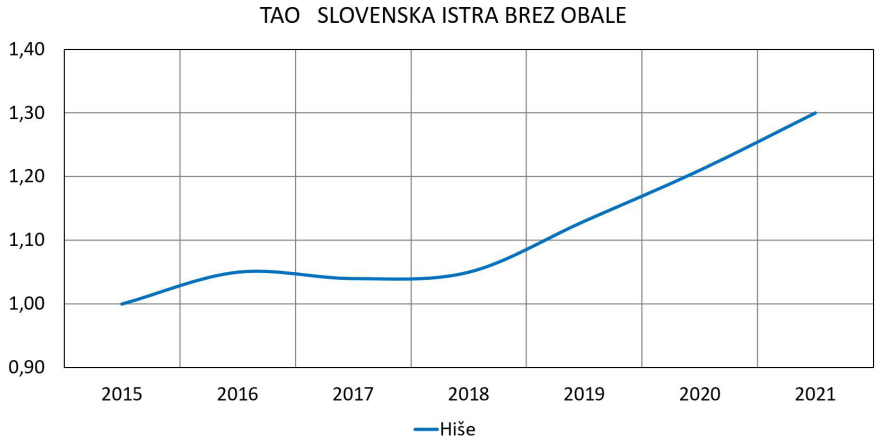
Preglednica 83: Gibanje cen hiš, TAO Slovenska Istra brez Obale, od leta 2015 do 2021 (kumulativno glede na cene v letu 2015)

VRSTA NEPREMIČNINE	2015-2016	2015-2017	2015-2018	2015-2019	2015-2020	2015-2021
Hiše	5%	4%	5%	13%	21%	30%

Preglednica 84: Gibanje cen hiš, TAO Slovenska Istra brez Obale, od leta 2016 do 2021 (verižno glede na predhodno leto)

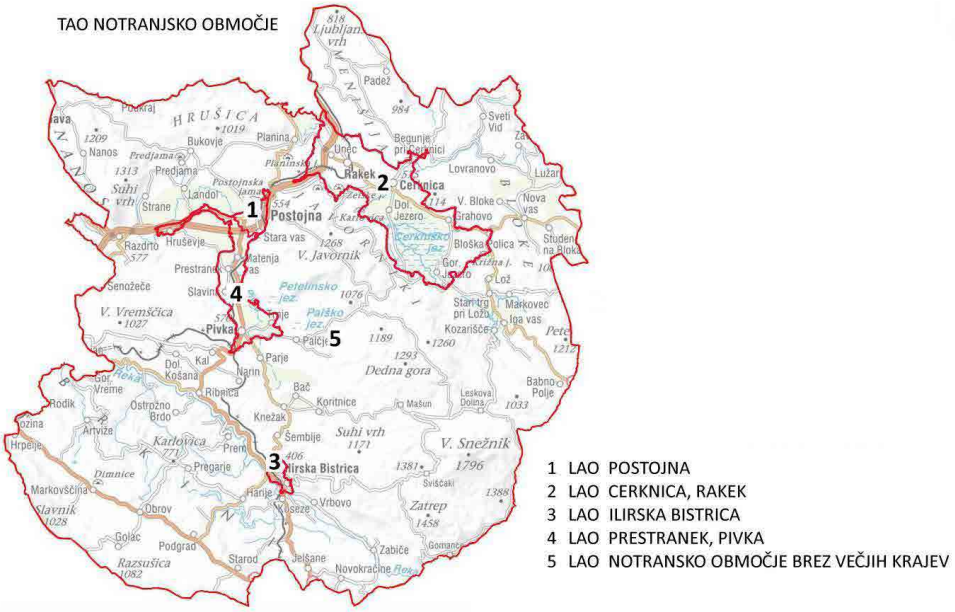
VRSTA NEPREMIČNINE	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019	2019-2020	2020-2021
Hiše	5%	-1%	1%	8%	7%	7%

Slika 38: Gibanje cen hiš, TAO Slovenska Istra brez Obale, od leta 2015 do 2021 (osnova so cene v letu 2015)



NOTRANJSKO OBMOČJE

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



FOND NEPREMIČNIN IN OBSEG PRODAJ

Preglednica 85: Število evidentiranih delov stavb (fond) in število evidentiranih prodaj za stanovanja in hiše, TAO Notranjsko območje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2021

ANALITIČNO OBMOČJE	Stanovanja – fond	Stanovanja – št. prodaj	Hiše – fond	Hiše – št. prodaj
TAO NOTRANJSKO OBMOČJE	**6.761**	**161**	**17.720**	**194**
LAO POSTOJNA	3.098	60	981	18
LAO ILIRSKA BISTRICA	1.169	27	893	6
LAO CERKNICA, RAKEK	1.072	28	3.177	30
LAO NOTRANSKO OBMOČJE BREZ VEČJIH KRAJEV	754	35	10.878	123
LAO PRESTRANEK, PIVKA	668	11	1.791	17

TRŽNE CENE

Preglednica 86: Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, TAO Notranjsko območje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2021

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m² (25.percentil)	Cena €/m² (mediana)	Cena €/m² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Uporabna površina (mediana)
TAO NOTRANJSKO OBMOČJE	**102**	**1.050**	**1.290**	**1.770**	**1972**	**56**
LAO POSTOJNA	49	1.290	1.750	2.050	1969	56
LAO ILIRSKA BISTRICA	16	1.070	1.120	1.290	1976	54
LAO CERKNICA, RAKEK	15	1.100	1.300	1.590	1971	58
LAO NOTRANSKO OBMOČJE BREZ VEČJIH KRAJEV	12	710	810	960	1977	58
LAO PRESTRANEK, PIVKA	10	1.160	1.210	1.270	1972	55

Preglednica 87: Cene in lastnosti prodanih hiš na sekundarnem trgu, TAO Notranjsko območje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2021

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m² (25.percentil)	Cena €/m² (mediana)	Cena €/m² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše (mediana)	Površina zemljišča (mediana)
TAO NOTRANJSKO OBMOČJE	**84**	**49.000**	**85.000**	**130.000**	**1950**	**162**	**600**
LAO NOTRANSKO OBMOČJE BREZ VEČJIH KRAJEV	50	45.000	75.000	120.000	1953	160	820
LAO CERKNICA, RAKEK	12	90.000	105.000	213.000	1970	182	560
LAO POSTOJNA	10	79.000	98.000	150.000	1953	177	270

Opomba:

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

GIBANJE CEN

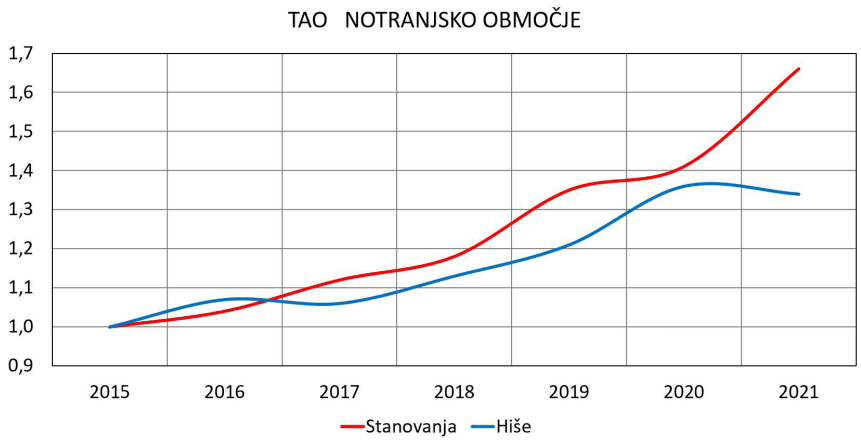
Preglednica 88: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Notranjsko območje, od leta 2015 do 2021 (kumulativno glede na cene v letu 2015)

VRSTA NEPREMIČNINE	2015-2016	2015-2017	2015-2018	2015-2019	2015-2020	2015-2021
Stanovanja	4%	12%	18%	35%	41%	66%
Hiše	7%	6%	13%	21%	36%	34%

Preglednica 89: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Notranjsko območje, od leta 2016 do 2021 (verižno glede na predhodno leto)

VRSTA NEPREMIČNINE	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019	2019-2020	2020-2021
Stanovanja	4%	8%	5%	14%	4%	18%
Hiše	7%	-1%	7%	7%	12%	-2%

Slika 40: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Notranjsko območje, od leta 2015 do 2021 (osnova so cene v letu 2015)



KOČEVSKO OBMOČJE

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

FOND NEPREMIČNIN IN OBSEG PRODAJ

Preglednica 90: Število evidentiranih delov stavb (fond) in število evidentiranih prodaj za stanovanja in hiše, TAO Kočevsko območje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2021

ANALITIČNO OBMOČJE	Stanovanja - fond	Stanovanja – št. prodaj	Hiše - fond	Hiše – št. prodaj
TAO KOČEVSKO OBMOČJE	**3.702**	**116**	**15.478**	**192**
LAO KOČEVJE	2.438	62	2.987	39
LAO RIBNICA	801	15	2.855	28
LAO KOČEVSKO OBMOČJE BREZ RIBNICE IN KOČEVJA	463	39	9.636	125

TRŽNE CENE

Preglednica 91: Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, TAO Kočevsko območje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2021

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m² (25.percentil)	Cena €/m² (mediana)	Cena €/m² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Uporabna površina (mediana)
TAO KOČEVSKO OBMOČJE	**69**	**850**	**1.070**	**1.200**	**1974**	**52**
LAO KOČEVJE	42	830	1.030	1.150	1969	50
LAO KOČEVSKO OBMOČJE BREZ RIBNICE IN KOČEVJA	14	750	1.010	1.220	1970	53
LAO RIBNICA	13	1.180	1.340	1.430	1975	57

Preglednica 92: Cene in lastnosti prodanih hiš na sekundarnem trgu, TAO Kočevsko območje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2021

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m² (25.percentil)	Cena €/m² (mediana)	Cena €/m² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše (mediana)	Površina zemljišča (mediana)
TAO KOČEVSKO OBMOČJE	**112**	**42.000**	**70.000**	**119.000**	**1974**	**139**	**990**
LAO KOČEVSKO OBMOČJE BREZ RIBNICE IN KOČEVJA	72	37.000	58.000	101.000	1980	122	1.020
LAO KOČEVJE	25	53.000	95.000	118.000	1969	160	850
LAO RIBNICA	15	58.000	80.000	133.000	1963	170	1.030

GIBANJE CEN

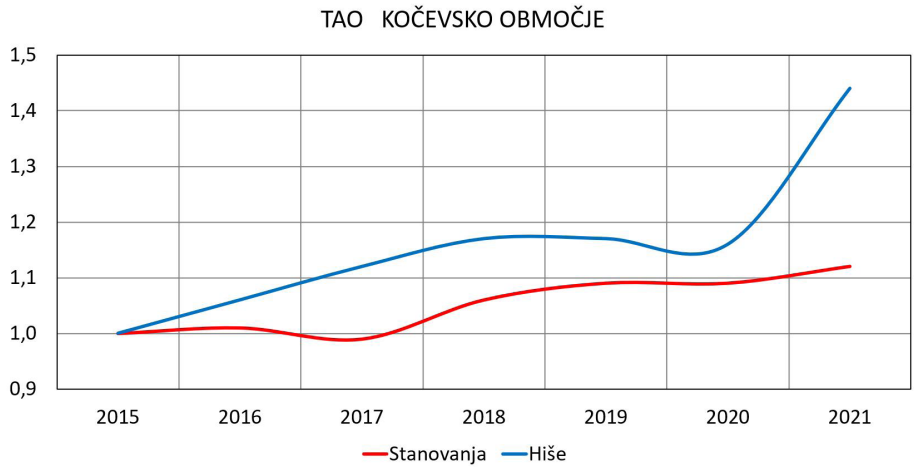
Preglednica 93: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Kočevsko območje, od leta 2015 do 2021 (kumulativno glede na cene v letu 2015)

VRSTA NEPREMIČNINE	2015-2016	2015-2017	2015-2018	2015-2019	2015-2020	2015-2021
Stanovanja	1%	-1%	6%	9%	9%	12%
Hiše	6%	12%	17%	17%	16%	44%

Preglednica 94: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Kočevsko območje, od leta 2016 do 2021 (verižno glede na predhodno leto)

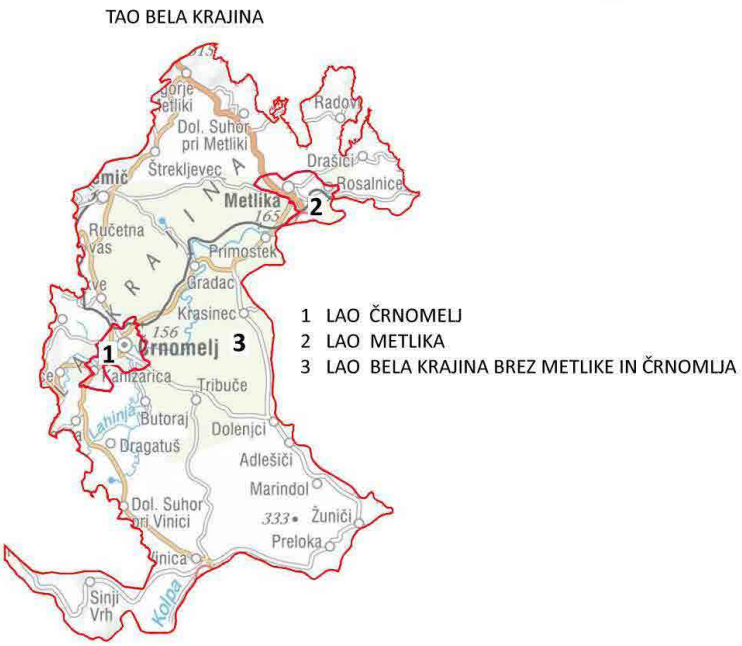
VRSTA NEPREMIČNINE	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019	2019-2020	2020-2021
Stanovanja	1%	-2%	7%	3%	0%	3%
Hiše	6%	6%	5%	0%	-1%	24%

Slika 42: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Kočevsko območje, od leta 2015 do 2021 (osnova so cene v letu 2015)



BELA KRAJINA

Slika 43: Tržno analitično območje (TAO) Bela Krajina 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 Bela Krajina, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2021

ANALITIČNO OBMOČJE	Stanovanja - fond	Stanovanja – št. prodaj	Hiše - fond	Hiše – št. prodaj
TAO BELA KRAJINA	**1.820**	**49**	**9.074**	**121**
LAO ČRNOMELJ	1.046	36	1.331	12
LAO METLIKA	519	11	910	18
LAO BELA KRAJINA BREZ METLIKE IN ČRNOMLJA	255	2	6.833	91

TRŽNE CENE

Preglednica 96: Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, TAO Bela Krajina, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2021

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m² (25.percentil)	Cena €/m² (mediana)	Cena €/m² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Uporabna površina (mediana)
TAO BELA KRAJINA	**41**	**780**	**960**	**1.130**	**1973**	**54**
LAO ČRNOMELJ	31	730	870	1.090	1964	57

Opomba:

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

Preglednica 97: Cene in lastnosti prodanih hiš na sekundarnem trgu, TAO Bela Krajina, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2021

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m² (25.percentil)	Cena €/m² (mediana)	Cena €/m² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše (mediana)	Površina zemljišča (mediana)
TAO BELA KRAJINA	**87**	**33.000**	**50.000**	**70.000**	**1972**	**140**	**990**
LAO BELA KRAJINA BREZ METLIKE IN ČRNOMLJA	65	30.000	45.000	65.000	1975	108	1.250
LAO METLIKA	13	50.000	55.000	100.000	1966	199	570

Opomba:

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

GIBANJE CEN

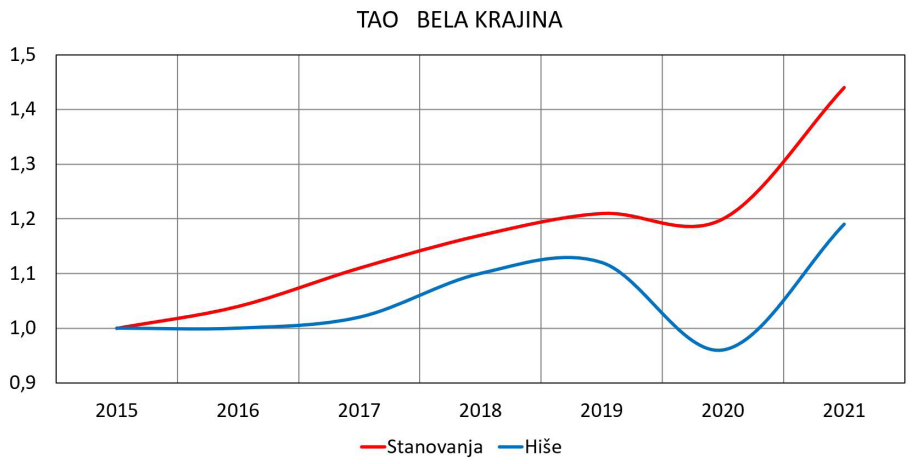
Preglednica 98: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Bela Krajina, od leta 2015 do 2021 (kumulativno glede na cene v letu 2015)

VRSTA NEPREMIČNINE	2015-2016	2015-2017	2015-2018	2015-2019	2015-2020	2015-2021
Stanovanja	4%	11%	17%	21%	20%	44%
Hiše	0%	2%	10%	12%	-4%	19%

Preglednica 99: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Bela Krajina, od leta 2016 do 2021 (verižno glede na predhodno leto)

VRSTA NEPREMIČNINE	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019	2019-2020	2020-2021
Stanovanja	4%	7%	5%	3%	-1%	20%
Hiše	0%	2%	8%	2%	-14%	24%

Slika 44: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Bela Krajina, od leta 2015 do 2021 (osnova so cene v letu 2015)



NOVO MESTO IN OKOLICA

Slika 45: Tržno analitično območje (TAO) Novo mesto in okolica in lokalna analitična območja (LAO)

FOND NEPREMIČNIN IN OBSEG PRODAJ

Preglednica 100: Število evidentiranih delov stavb (fond) in število evidentiranih prodaj za stanovanja in hiše, TAO Novo mesto in okolica, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2021

ANALITIČNO OBMOČJE	Stanovanja - fond	Stanovanja – št. prodaj	Hiše - fond	Hiše – št. prodaj
TAO NOVO MESTO IN OKOLICA	**7.383**	**230**	**23.089**	**291**
LAO NOVO MESTO	5.198	135	4.409	64
LAO OSREDNJA DOLENJSKA	1.372	70	12.758	144
LAO TREBNJE	752	24	1.262	17
LAO DOBRNIČ, GORJANCI	61	1	4.660	66

Preglednica 101: Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, TAO Novo mesto in okolica, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2021

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m² (25.percentil)	Cena €/m² (mediana)	Cena €/m² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Uporabna površina (mediana)
TAO NOVO MESTO IN OKOLICA	**183**	**1.500**	**1.880**	**2.290**	**1979**	**51**
LAO NOVO MESTO	117	1.670	2.030	2.390	1978	51
LAO OSREDNJA DOLENJSKA	47	1.220	1.430	1.800	1981	50
LAO TREBNJE	18	1.850	2.120	2.360	1986	52

Opomba:

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

Preglednica 102: Cene in lastnosti prodanih hiš na sekundarnem trgu, TAO Novo mesto in okolica, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2021

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m² (25.percentil)	Cena €/m² (mediana)	Cena €/m² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše (mediana)	Površina zemljišča (mediana)
TAO NOVO MESTO IN OKOLICA	**196**	**45.000**	**73.000**	**130.000**	**1976**	**112**	**920**
LAO OSREDNJA DOLENJSKA	96	45.000	63.000	122.000	1978	103	980
LAO DOBRNIČ, GORJANCI	50	30.000	45.000	73.000	1977	82	1.410
LAO NOVO MESTO	43	101.000	157.000	186.000	1971	198	560

Opomba:

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

GIBANJE CEN

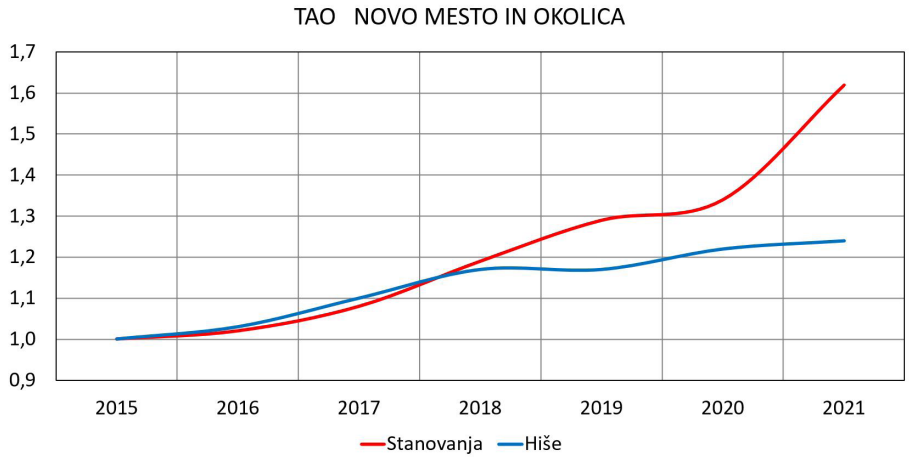
Preglednica 103: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Novo mesto in okolica, od leta 2015 do 2021 (kumulativno glede na cene v letu 2015)

VRSTA NEPREMIČNINE	2015-2016	2015-2017	2015-2018	2015-2019	2015-2020	2015-2021
Stanovanja	2%	8%	19%	29%	34%	62%
Hiše	3%	10%	17%	17%	22%	24%

Preglednica 104: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Novo mesto in okolica, od leta 2016 do 2021 (verižno glede na predhodno leto)

VRSTA NEPREMIČNINE	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019	2019-2020	2020-2021
Stanovanja	2%	6%	10%	8%	4%	21%
Hiše	3%	7%	6%	0%	4%	2%

Slika 46: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Novo mesto in okolica, od leta 2015 do 2021 (osnova so cene v letu 2015)



KRŠKO-BREŽIŠKO POLJE

Slika 47: Tržno analitično območje (TAO) Krško-Brežiško polje in lokalna analitična območja (LAO)

FOND NEPREMIČNIN IN OBSEG PRODAJ

Preglednica 105: Število evidentiranih delov stavb (fond) in število evidentiranih prodaj za stanovanja in hiše, TAO Krško-Brežiško polje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2021

ANALITIČNO OBMOČJE	Stanovanja - fond	Stanovanja – št. prodaj	Hiše - fond	Hiše – št. prodaj
TAO KRŠKO-BREŽIŠKO POLJE	**3.582**	**82**	**10.575**	**127**
LAO KRŠKO	1.757	45	1.626	27
LAO BREŽICE	1.649	36	1.929	27
LAO KRŠKO-BREŽIŠKO POLJE BREZ KRŠKEGA IN BREŽIC	176	1	7.020	73

TRŽNE CENE

Preglednica 106: Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, TAO Krško-Brežiško polje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2021

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m² (25.percentil)	Cena €/m² (mediana)	Cena €/m² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Uporabna površina (mediana)
TAO KRŠKO-BREŽIŠKO POLJE	**76**	**1.030**	**1.240**	**1.500**	**1976**	**54**
LAO KRŠKO	42	990	1.130	1.330	1977	55
LAO BREŽICE	34	1.150	1.480	1.610	1972	51

Opomba:

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

Preglednica 107: Cene in lastnosti prodanih hiš na sekundarnem trgu, TAO Krško-Brežiško polje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2021

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m² (25.percentil)	Cena €/m² (mediana)	Cena €/m² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše (mediana)	Površina zemljišča (mediana)
TAO KRŠKO-BREŽIŠKO POLJE	**74**	**40.000**	**66.000**	**95.000**	**1972**	**158**	**930**
LAO KRŠKO-BREŽIŠKO POLJE BREZ KRŠKEGA IN BREŽIC	44	30.000	50.000	91.000	1973	127	1.310
LAO BREŽICE	17	66.000	81.000	140.000	1975	209	810
LAO KRŠKO	13	65.000	78.000	92.000	1959	153	880

GIBANJE CEN

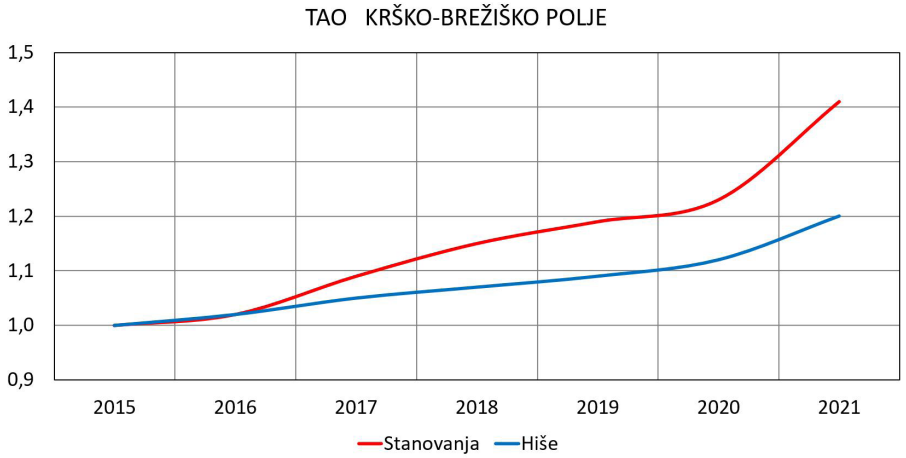
Preglednica 108: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Krško-Brežiško polje, od leta 2015 do 2021 (kumulativno glede na cene v letu 2015)

VRSTA NEPREMIČNINE	2015-2016	2015-2017	2015-2018	2015-2019	2015-2020	2015-2021
Stanovanja	2%	9%	15%	19%	23%	41%
Hiše	2%	5%	7%	9%	12%	20%

Preglednica 109: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Krško-Brežiško polje, od leta 2016 do 2021 (verižno glede na predhodno leto)

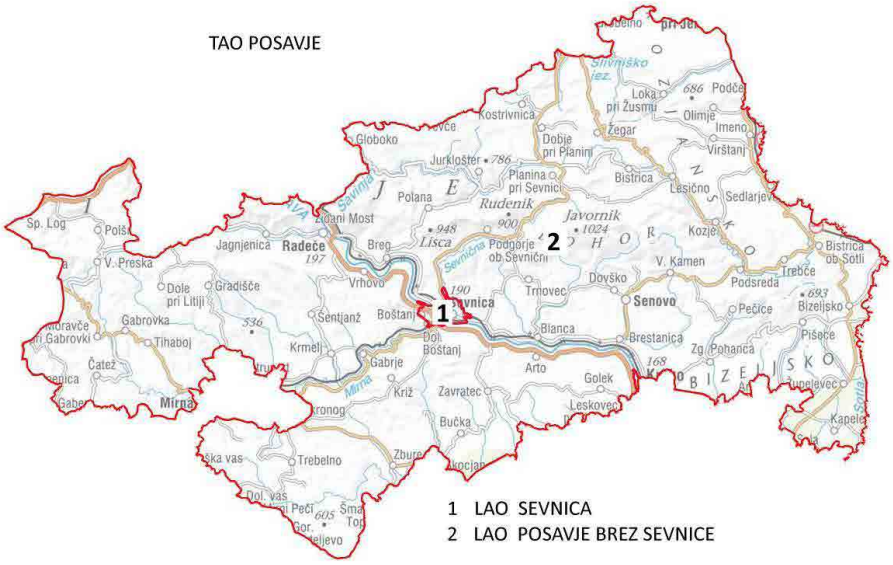
VRSTA NEPREMIČNINE	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019	2019-2020	2020-2021
Stanovanja	2%	7%	6%	4%	3%	15%
Hiše	2%	3%	2%	2%	3%	7%

Slika 48: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Krško-Brežiško polje, od leta 2015 do 2021 (osnova so cene v letu 2015)



POSAVJE

Slika 49: Tržno analitično območje (TAO) Posavje in lokalna analitična območja (LAO)



FOND NEPREMIČNIN IN OBSEG PRODAJ

Preglednica 110: Število evidentiranih delov stavb (fond) in število evidentiranih prodaj za stanovanja in hiše, TAO Posavje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2021

ANALITIČNO OBMOČJE	Stanovanja - fond	Stanovanja – št. prodaj	Hiše - fond	Hiše – št. prodaj
TAO POSAVJE	**2.975**	**75**	**27.744**	**386**
LAO POSAVJE BREZ SEVNICE	1.941	55	26.519	372
LAO SEVNICA	1.034	20	1.225	14

Preglednica 111: Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, TAO Posavje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2021

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m² (25.percentil)	Cena €/m² (mediana)	Cena €/m² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Uporabna površina (mediana)
TAO POSAVJE	**46**	**770**	**1.040**	**1.190**	**1971**	**56**
LAO POSAVJE BREZ SEVNICE	30	670	880	1.110	1964	60
LAO SEVNICA	16	1.040	1.200	1.410	1976	54

Preglednica 112: Cene in lastnosti prodanih hiš na sekundarnem trgu, TAO Posavje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2021

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m² (25.percentil)	Cena €/m² (mediana)	Cena €/m² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše (mediana)	Površina zemljišča (mediana)
TAO POSAVJE	**179**	**35.000**	**55.000**	**75.000**	**1977**	**110**	**1.480**
LAO POSAVJE BREZ SEVNICE	171	34.000	52.000	73.000	1978	108	1.570

Opomba:

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

GIBANJE CEN

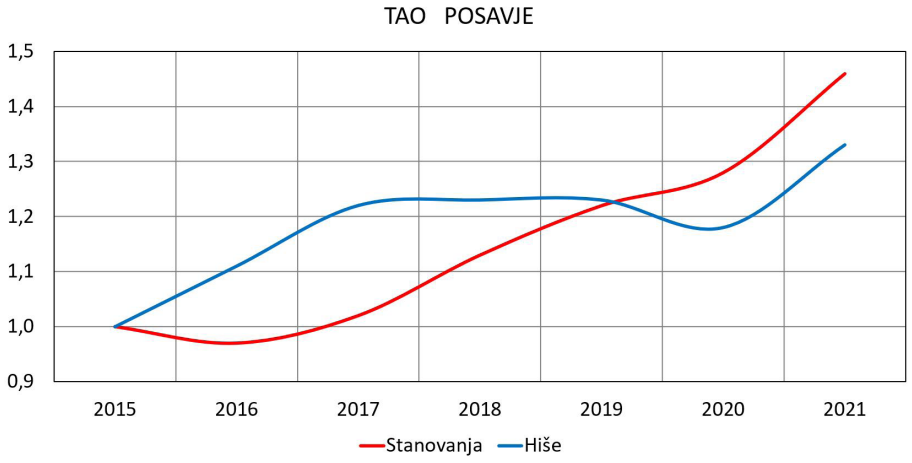
Preglednica 113: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Posavje, od leta 2015 do 2021 (kumulativno glede na cene v letu 2015)

VRSTA NEPREMIČNINE	2015-2016	2015-2017	2015-2018	2015-2019	2015-2020	2015-2021
Stanovanja	-3%	2%	13%	22%	28%	46%
Hiše	11%	22%	23%	23%	18%	33%

Preglednica 114: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Posavje, od leta 2016 do 2021 (verižno glede na predhodno leto)

VRSTA NEPREMIČNINE	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019	2019-2020	2020-2021
Stanovanja	-3%	5%	11%	8%	5%	14%
Hiše	11%	10%	1%	0%	-4%	13%

Slika 50: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Posavje, od leta 2015 do 2021 (osnova so cene v letu 2015)



ZASAVJE

Slika 51: Tržno analitično območje (TAO) Zasavje 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 Zasavje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2021

ANALITIČNO OBMOČJE	Stanovanja - fond	Stanovanja – št. prodaj	Hiše - fond	Hiše – št. prodaj
TAO ZASAVJE	**10.354**	**199**	**8.225**	**97**
LAO TRBOVLJE	4.259	80	1.180	12
LAO ZAGORJE, KISOVEC	2.393	54	1.202	19
LAO HRASTNIK	2.247	40	837	11
LAO TRBOVLJE JUG	987	15	206	3
LAO ZASAVJE BREZ VEČJIH KRAJEV	468	10	4.800	52

TRŽNE CENE

Preglednica 116: Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, TAO Zasavje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2021

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m² (25.percentil)	Cena €/m² (mediana)	Cena €/m² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Uporabna površina (mediana)
TAO ZASAVJE	**152**	**800**	**1.030**	**1.320**	**1966**	**47**
LAO TRBOVLJE	61	950	1.140	1.400	1967	49
LAO ZAGORJE, KISOVEC	45	960	1.130	1.420	1974	51
LAO HRASTNIK	30	660	820	940	1960	45

Opomba:

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

Preglednica 117: Cene in lastnosti prodanih hiš na sekundarnem trgu, TAO Zasavje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2021

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m² (25.percentil)	Cena €/m² (mediana)	Cena €/m² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše (mediana)	Površina zemljišča (mediana)
TAO ZASAVJE	**52**	**50.000**	**80.000**	**110.000**	**1961**	**165**	**600**
LAO ZASAVJE BREZ VEČJIH KRAJEV	24	50.000	64.000	110.000	1968	164	940
LAO HRASTNIK	10	39.000	73.000	100.000	1956	168	500

Opomba:

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

GIBANJE CEN

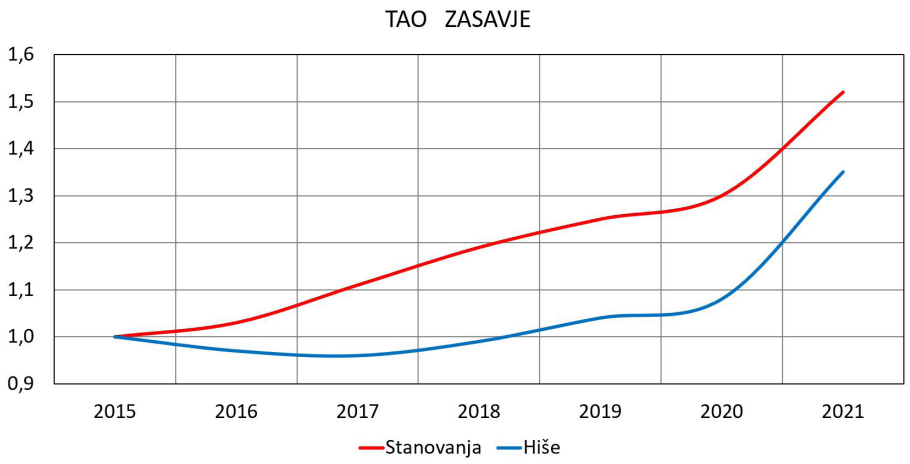
Preglednica 118: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Zasavje, od leta 2015 do 2021 (kumulativno glede na cene v letu 2015)

VRSTA NEPREMIČNINE	2015-2016	2015-2017	2015-2018	2015-2019	2015-2020	2015-2021
Stanovanja	3%	11%	19%	25%	30%	52%
Hiše	-3%	-4%	-1%	4%	8%	35%

Preglednica 119: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Zasavje, od leta 2016 do 2021 (verižno glede na predhodno leto)

VRSTA NEPREMIČNINE	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019	2019-2020	2020-2021
Stanovanja	3%	8%	7%	5%	4%	17%
Hiše	-3%	-1%	3%	5%	4%	25%

Slika 52: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Zasavje, od leta 2015 do 2021 (osnova so cene v letu 2015)



SAVINJSKO HRIBOVJE

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

FOND NEPREMIČNIN IN OBSEG PRODAJ

Preglednica 120: Število evidentiranih delov stavb (fond) in število evidentiranih prodaj za stanovanja in hiše, TAO Savinjsko hribovje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2021

ANALITIČNO OBMOČJE	Stanovanja – fond	Stanovanja – št. prodaj	Hiše – fond	Hiše – št. prodaj
TAO SAVINJSKO HRIBOVJE	**4.293**	**147**	**26.830**	**309**
LAO SAVINJSKE ALPE IN HRIBOVJE	1.838	84	23.072	262
LAO ŠTORE, ŠENTJUR	1.525	39	3.159	39
LAO LAŠKO	930	24	599	8

Preglednica 121: Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, TAO Savinjsko hribovje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2021

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m² (25.percentil)	Cena €/m² (mediana)	Cena €/m² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Uporabna površina (mediana)
TAO SAVINJSKO HRIBOVJE	**71**	**860**	**1.260**	**1.560**	**1980**	**51**
LAO ŠTORE, ŠENTJUR	32	1.210	1.510	1.740	1980	49
LAO SAVINJSKE ALPE IN HRIBOVJE	27	780	1.040	1.290	1981	48
LAO LAŠKO	12	1.010	1.240	1.360	1966	52

Preglednica 122: Cene in lastnosti prodanih hiš na sekundarnem trgu, TAO Savinjsko hribovje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2021

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m² (25.percentil)	Cena €/m² (mediana)	Cena €/m² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše (mediana)	Površina zemljišča (mediana)
TAO SAVINJSKO HRIBOVJE	**159**	**50.000**	**81.000**	**130.000**	**1978**	**150**	**840**
LAO SAVINJSKE ALPE IN HRIBOVJE	131	48.000	76.000	135.000	1980	140	860
LAO ŠTORE, ŠENTJUR	23	81.000	110.000	119.000	1965	170	890

Opomba:

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

GIBANJE CEN

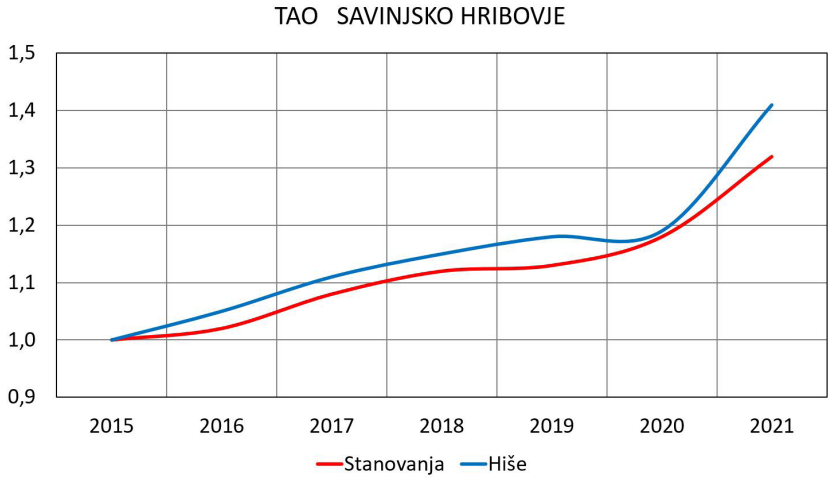
Preglednica 123: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Savinjsko hribovje, od leta 2015 do 2021 (kumulativno glede na cene v letu 2015)

VRSTA NEPREMIČNINE	2015-2016	2015-2017	2015-2018	2015-2019	2015-2020	2015-2021
Stanovanja	2%	8%	12%	13%	18%	32%
Hiše	5%	11%	15%	18%	19%	41%

Preglednica 124: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Savinjsko hribovje, od leta 2016 do 2021 (verižno glede na predhodno leto)

VRSTA NEPREMIČNINE	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019	2019-2020	2020-2021
Stanovanja	2%	6%	4%	1%	4%	12%
Hiše	5%	6%	4%	3%	1%	19%

Slika 54: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Savinjsko hribovje, od leta 2015 do 2021 (osnova so cene v letu 2015)



SAVINJSKA DOLINA

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

FOND NEPREMIČNIN IN OBSEG PRODAJ

Preglednica 125: Število evidentiranih delov stavb (fond) in število evidentiranih prodaj za stanovanja in hiše, TAO Savinjska dolina, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2021

ANALITIČNO OBMOČJE	Stanovanja – fond	Stanovanja – št. prodaj	Hiše – fond	Hiše – št. prodaj
TAO SAVINJSKA DOLINA	**4.812**	**209**	**13.550**	**205**
LAO SAVINJSKA DOLINA BREZ VEČJIH KRAJEV	2.426	91	11.212	168
LAO ŽALEC	1.653	76	591	8
LAO POLZELA, ŠEMPETER	733	42	1.747	29

TRŽNE CENE

Preglednica 126: Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, TAO Savinjska dolina, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2021

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m² (25.percentil)	Cena €/m² (mediana)	Cena €/m² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Uporabna površina (mediana)
TAO SAVINJSKA DOLINA	**112**	**1.270**	**1.580**	**1.960**	**1979**	**53**
LAO SAVINJSKA DOLINA BREZ VEČJIH KRAJEV	48	1.150	1.480	1.800	1980	57
LAO ŽALEC	42	1.360	1.570	1.870	1979	51
LAO POLZELA, ŠEMPETER	22	1.380	1.750	2.250	1974	45

Preglednica 127: Cene in lastnosti prodanih hiš na sekundarnem trgu, TAO Savinjska dolina, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2021

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m² (25.percentil)	Cena €/m² (mediana)	Cena €/m² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše (mediana)	Površina zemljišča (mediana)
TAO SAVINJSKA DOLINA	**133**	**65.000**	**113.000**	**170.000**	**1972**	**154**	**760**
LAO SAVINJSKA DOLINA BREZ VEČJIH KRAJEV	109	65.000	110.000	155.000	1970	146	780
LAO POLZELA, ŠEMPETER	18	116.000	185.000	244.000	1987	185	620

Opomba:

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

GIBANJE CEN

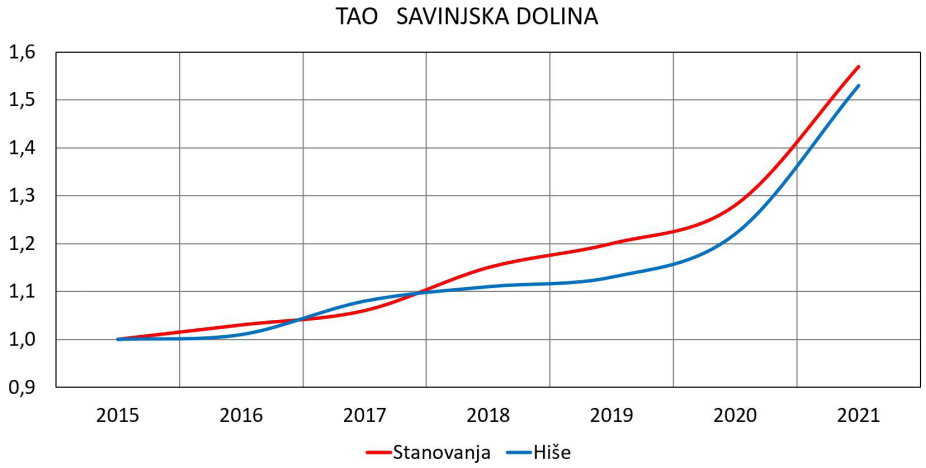
Preglednica 128: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Savinjska dolina, od leta 2015 do 2021 (kumulativno glede na cene v letu 2015)

VRSTA NEPREMIČNINE	2015-2016	2015-2017	2015-2018	2015-2019	2015-2020	2015-2021
Stanovanja	3%	6%	15%	20%	28%	57%
Hiše	1%	8%	11%	13%	22%	53%

Preglednica 129: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Savinjska dolina, od leta 2016 do 2021 (verižno glede na predhodno leto)

VRSTA NEPREMIČNINE	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019	2019-2020	2020-2021
Stanovanja	3%	3%	9%	4%	7%	23%
Hiše	1%	7%	3%	2%	8%	25%

Slika 56: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Savinjska dolina, od leta 2015 do 2021 (osnova so cene v letu 2015)



ŠALEŠKA DOLINA

Slika 57: Tržno analitično območje (TAO) Šaleška dolina in lokalna analitična območja (LAO)

FOND NEPREMIČNIN IN OBSEG PRODAJ

Preglednica 130: Število evidentiranih delov stavb (fond) in število evidentiranih prodaj za stanovanja in hiše, TAO Šaleška dolina, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2021

ANALITIČNO OBMOČJE	Stanovanja - fond	Stanovanja – št. prodaj	Hiše - fond	Hiše – št. prodaj
TAO ŠALEŠKA DOLINA	**8.992**	**209**	**4.563**	**64**
LAO VELENJE	7.886	177	1.669	22
LAO ŠOŠTANJ	882	24	441	11
LAO ŠALEŠKA DOLINA BREZ ŠOŠTANJA IN VELENJA	224	8	2.453	31

Preglednica 131: Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, TAO Šaleška dolina, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2021

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m² (25.percentil)	Cena €/m² (mediana)	Cena €/m² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Uporabna površina (mediana)
TAO ŠALEŠKA DOLINA	**179**	**1.240**	**1.530**	**1.810**	**1975**	**56**
LAO VELENJE	156	1.320	1.590	1.870	1975	55
LAO ŠOŠTANJ	20	1.010	1.170	1.390	1971	55

Opomba:

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

Preglednica 132: Cene in lastnosti prodanih hiš na sekundarnem trgu, TAO Šaleška dolina, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2021

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m² (25.percentil)	Cena €/m² (mediana)	Cena €/m² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše (mediana)	Površina zemljišča (mediana)
TAO ŠALEŠKA DOLINA	**39**	**65.000**	**130.000**	**161.000**	**1970**	**194**	**730**
LAO ŠALEŠKA DOLINA BREZ ŠOŠTANJA IN VELENJA	20	46.000	71.000	146.000	1970	149	880
LAO VELENJE	11	148.000	163.000	253.000	1979	223	1.000

Opomba:

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

GIBANJE CEN

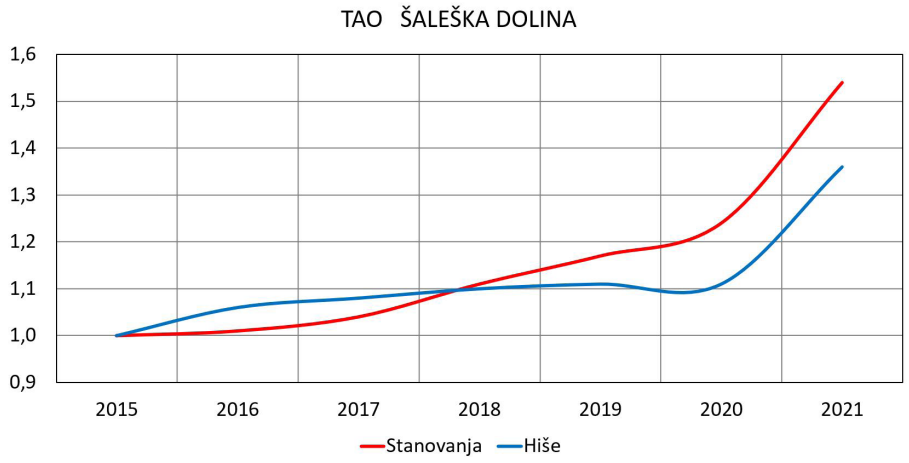
Preglednica 133: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Šaleška dolina, od leta 2015 do 2021 (kumulativno glede na cene v letu 2015)

VRSTA NEPREMIČNINE	2015-2016	2015-2017	2015-2018	2015-2019	2015-2020	2015-2021
Stanovanja	1%	4%	11%	17%	24%	54%
Hiše	6%	8%	10%	11%	11%	36%

Preglednica 134: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Šaleška dolina, od leta 2016 do 2021 (verižno glede na predhodno leto)

VRSTA NEPREMIČNINE	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019	2019-2020	2020-2021
Stanovanja	1%	3%	7%	5%	6%	24%
Hiše	6%	2%	2%	1%	0%	23%

Slika 58: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Šaleška dolina, od leta 2015 do 2021 (osnova so cene v letu 2015)



KOROŠKA, POHORJE, KOZJAK

Slika 59: Tržno analitično območje (TAO) Koroška, Pohorje, Kozjak in lokalna analitična območja (LAO)

FOND NEPREMIČNIN IN OBSEG PRODAJ

Preglednica 135: Število evidentiranih delov stavb (fond) in število evidentiranih prodaj za stanovanja in hiše, TAO Koroška, Pohorje, Kozjak, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2021

ANALITIČNO OBMOČJE	Stanovanja - fond	Stanovanja – št. prodaj	Hiše - fond	Hiše – št. prodaj
TAO KOROŠKA, POHORJE, KOZJAK	**11.308**	**389**	**20.023**	**257**
LAO RAVNE, PREVALJE	3.967	160	2.106	30
LAO KOROŠKA BREZ VEČJIH KRAJEV, POHORJE, KOZJAK	2.227	58	12.508	114
LAO SLOVENJ GRADEC	2.128	68	2.333	30
LAO MUTA, VUZENICA, RADLJE	1.336	69	2.066	69
LAO MEŽICA	849	11	496	7
LAO DRAVOGRAD	801	23	514	7

TRŽNE CENE

Preglednica 136: Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, TAO Koroška, Pohorje, Kozjak, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2021

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m² (25.percentil)	Cena €/m² (mediana)	Cena €/m² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Uporabna površina (mediana)
TAO KOROŠKA, POHORJE, KOZJAK	**213**	**890**	**1.120**	**1.360**	**1974**	**52**
LAO RAVNE, PREVALJE	75	940	1.120	1.320	1975	53
LAO SLOVENJ GRADEC	54	1.210	1.390	1.640	1976	51
LAO MUTA, VUZENICA, RADLJE	31	750	970	1.170	1963	52
LAO KOROŠKA BREZ VEČJIH KRAJEV, POHORJE, KOZJAK	26	640	810	960	1963	51
LAO DRAVOGRAD	17	970	1.120	1.330	1980	52
LAO MEŽICA	10	960	1.080	1.250	1975	40

Preglednica 137: Cene in lastnosti prodanih hiš na sekundarnem trgu, TAO Koroška, Pohorje, Kozjak, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2021

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m² (25.percentil)	Cena €/m² (mediana)	Cena €/m² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše (mediana)	Površina zemljišča (mediana)
TAO KOROŠKA, POHORJE, KOZJAK	**108**	**73.000**	**111.000**	**141.000**	**1971**	**185**	**770**
LAO KOROŠKA BREZ VEČJIH KRAJEV, POHORJE, KOZJAK	47	48.000	90.000	125.000	1978	170	880
LAO SLOVENJ GRADEC	22	113.000	138.000	159.000	1968	197	610
LAO RAVNE, PREVALJE	19	119.000	135.000	161.000	1973	191	660
LAO MUTA, VUZENICA, RADLJE	11	50.000	60.000	108.000	1955	151	540

Opomba:

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

GIBANJE CEN

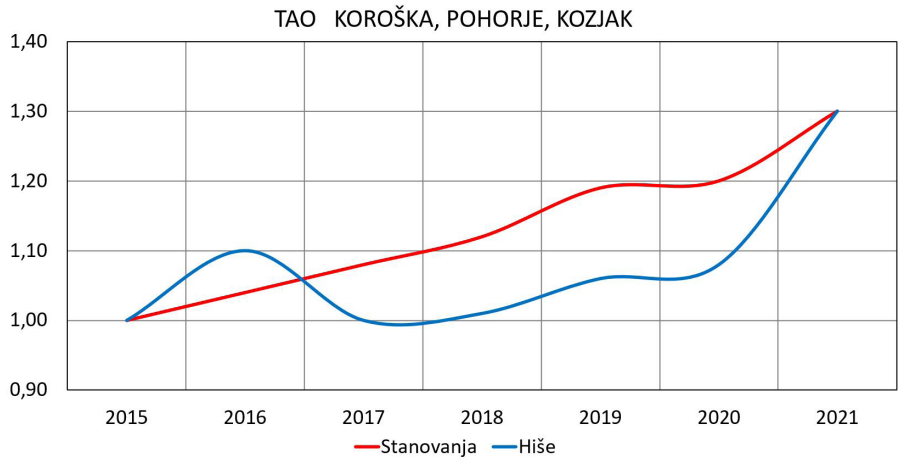
Preglednica 138: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Koroška, Pohorje, Kozjak, od leta 2015 do 2021 (kumulativno glede na cene v letu 2015)

VRSTA NEPREMIČNINE	2015-2016	2015-2017	2015-2018	2015-2019	2015-2020	2015-2021
Stanovanja	4%	8%	12%	19%	20%	30%
Hiše	10%	0%	1%	6%	8%	30%

Preglednica 139: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Koroška, Pohorje, Kozjak, od leta 2016 do 2021 (verižno glede na predhodno leto)

VRSTA NEPREMIČNINE	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019	2019-2020	2020-2021
Stanovanja	4%	4%	4%	6%	1%	8%
Hiše	10%	-9%	1%	5%	2%	20%

Slika 60: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Koroška, Pohorje, Kozjak, od leta 2015 do 2021 (osnova so cene v letu 2015)



JUŽNA OKOLICA MARIBORA

Slika 61: Tržno analitično območje (TAO) Južna okolica Maribora in lokalna analitična območja (LAO)

FOND NEPREMIČNIN IN OBSEG PRODAJ

Preglednica 140: Število evidentiranih delov stavb (fond) in število evidentiranih prodaj za stanovanja in hiše, TAO Južna okolica Maribora, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2021

ANALITIČNO OBMOČJE	Stanovanja - fond	Stanovanja – št. prodaj	Hiše - fond	Hiše – št. prodaj
TAO JUŽNA OKOLICA MARIBORA	**8.172**	**283**	**30.582**	**441**
LAO SLOVENSKE KONJICE, ZREČE	2.070	49	2.575	40
LAO RUŠE, SELNICA, BISTRICA, BRESTERNICA, KAMNICA	1.967	81	3.634	51
LAO SLOVENSKA BISTRICA	1.853	64	1.819	25
LAO HOČE, DUPLEK, MIKLAVŽ, RAČE, POLSKAVA	1.413	46	10.658	187
LAO JUŽNA OKOLICA MARIBORA BREZ VEČJIH KRAJEV	869	43	11.896	138

Preglednica 141: Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, TAO Južna okolica Maribora, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2021

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m² (25.percentil)	Cena €/m² (mediana)	Cena €/m² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Uporabna površina (mediana)
TAO JUŽNA OKOLICA MARIBORA	**210**	**1.060**	**1.300**	**1.560**	**1984**	**52**
LAO RUŠE, SELNICA, BISTRICA, BRESTERNICA, KAMNICA	60	1.040	1.220	1.430	1977	51
LAO SLOVENSKA BISTRICA	49	1.110	1.310	1.640	1976	53
LAO SLOVENSKE KONJICE, ZREČE	41	1.210	1.400	1.610	1984	52
LAO HOČE, DUPLEK, MIKLAVŽ, RAČE, POLSKAVA	35	980	1.360	1.770	2007	64
LAO JUŽNA OKOLICA MARIBORA BREZ VEČJIH KRAJEV	25	990	1.190	1.330	1990	50

Preglednica 142: Cene in lastnosti prodanih hiš na sekundarnem trgu, TAO Južna okolica Maribora, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2021

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m² (25.percentil)	Cena €/m² (mediana)	Cena €/m² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše (mediana)	Površina zemljišča (mediana)
TAO JUŽNA OKOLICA MARIBORA	**240**	**74.000**	**111.000**	**158.000**	**1978**	**168**	**760**
LAO HOČE, DUPLEK, MIKLAVŽ, RAČE, POLSKAVA	112	80.000	120.000	174.000	1976	178	700
LAO JUŽNA OKOLICA MARIBORA BREZ VEČJIH KRAJEV	66	60.000	95.000	139.000	1982	134	1.090
LAO RUŠE, SELNICA, BISTRICA, BRESTERNICA, KAMNICA	37	80.000	135.000	179.000	1980	148	650
LAO SLOVENSKE KONJICE, ZREČE	14	88.000	113.000	135.000	1973	222	860
LAO SLOVENSKA BISTRICA	11	97.000	130.000	138.000	1976	154	690

GIBANJE CEN

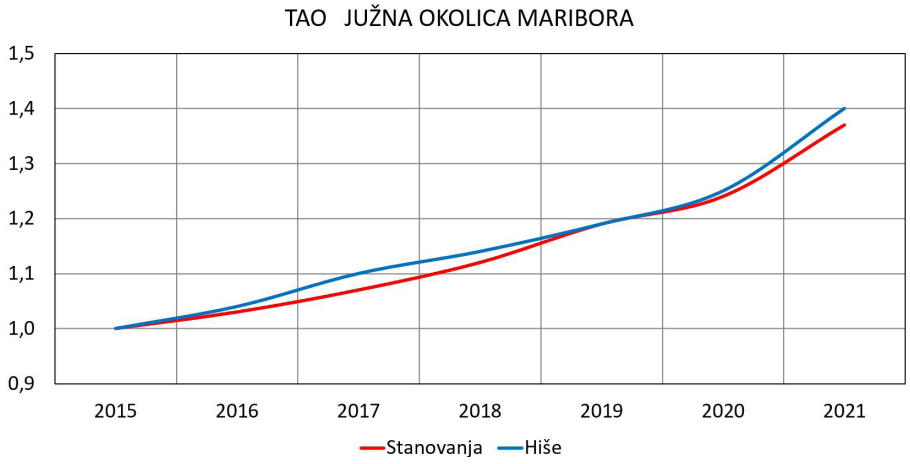
Preglednica 143: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Južna okolica Maribora, od leta 2015 do 2021 (kumulativno glede na cene v letu 2015)

VRSTA NEPREMIČNINE	2015-2016	2015-2017	2015-2018	2015-2019	2015-2020	2015-2021
Stanovanja	3%	7%	12%	19%	24%	37%
Hiše	4%	10%	14%	19%	25%	40%

Preglednica 144: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Južna okolica Maribora, od leta 2016 do 2021 (verižno glede na predhodno leto)

VRSTA NEPREMIČNINE	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019	2019-2020	2020-2021
Stanovanja	3%	4%	5%	6%	4%	11%
Hiše	4%	6%	4%	4%	5%	12%

Slika 62: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Južna okolica Maribora, od leta 2015 do 2021 (osnova so cene v letu 2015)



HALOZE, BOČ

Slika 63: Tržno analitično območje (TAO) Haloze, Boč in lokalna analitična območja (LAO**)**

FOND NEPREMIČNIN IN OBSEG PRODAJ

Preglednica 145: Število evidentiranih delov stavb (fond) in število evidentiranih prodaj za stanovanja in hiše, TAO Haloze, Boč, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2021

ANALITIČNO OBMOČJE	Stanovanja - fond	Stanovanja – št. prodaj	Hiše - fond	Hiše – št. prodaj
TAO HALOZE, BOČ	**2.875**	**108**	**17.991**	**245**
LAO ROGAŠKA SLATINA	1.097	25	1.412	16
LAO BOČ, HALOZE BREZ VEČJIH KRAJEV	1.059	70	15.494	220
LAO ŠMARJE PRI JELŠAH	389	6	369	2
LAO POLJČANE	330	7	716	7

TRŽNE CENE

Preglednica 146: Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, TAO Haloze, Boč, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2021

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m² (25.percentil)	Cena €/m² (mediana)	Cena €/m² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Uporabna površina (mediana)
TAO HALOZE, BOČ	**45**	**890**	**1.100**	**1.420**	**1978**	**52**
LAO ROGAŠKA SLATINA	20	1.080	1.220	1.440	1974	51
LAO BOČ, HALOZE BREZ VEČJIH KRAJEV	17	590	920	1.420	1996	52

Opomba:

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

Preglednica 147: Cene in lastnosti prodanih hiš na sekundarnem trgu, TAO Haloze, Boč, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2021

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m² (25.percentil)	Cena €/m² (mediana)	Cena €/m² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše (mediana)	Površina zemljišča (mediana)
TAO HALOZE, BOČ	**86**	**35.000**	**60.000**	**87.000**	**1970**	**130**	**1.100**
LAO BOČ, HALOZE BREZ VEČJIH KRAJEV	68	33.000	55.000	85.000	1970	119	1.430
LAO ROGAŠKA SLATINA	11	52.000	66.000	98.000	1972	210	1.000

Opomba:

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

GIBANJE CEN

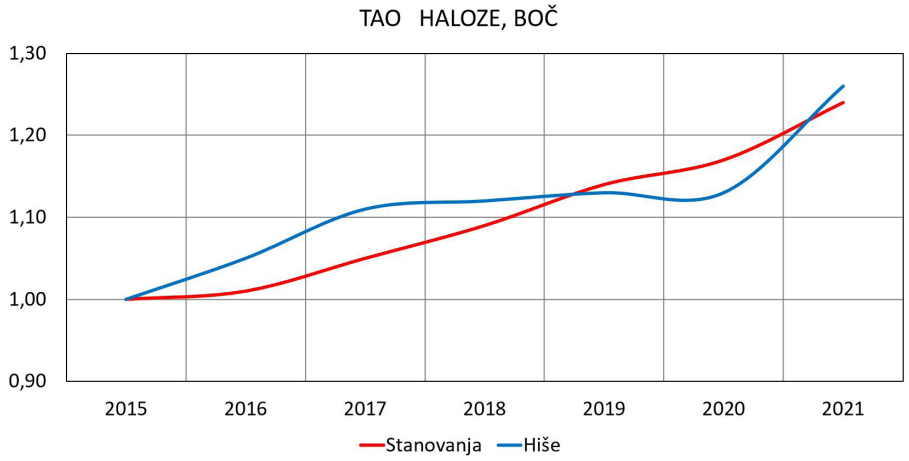
Preglednica 148: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Haloze, Boč, od leta 2015 do 2021 (kumulativno glede na cene v letu 2015)

VRSTA NEPREMIČNINE	2015-2016	2015-2017	2015-2018	2015-2019	2015-2020	2015-2021
Stanovanja	1%	5%	9%	14%	17%	24%
Hiše	5%	11%	12%	13%	13%	26%

Preglednica 149: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Haloze, Boč, od leta 2016 do 2021 (verižno glede na predhodno leto)

VRSTA NEPREMIČNINE	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019	2019-2020	2020-2021
Stanovanja	1%	4%	4%	5%	3%	6%
Hiše	5%	6%	1%	1%	0%	12%

Slika 64: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Haloze, Boč, od leta 2015 do 2021 (osnova so cene v letu 2015)



PTUJSKO POLJE

Slika 65: Tržno analitično območje (TAO) Ptujsko polje 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 Ptujsko polje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2021

ANALITIČNO OBMOČJE	Stanovanja - fond	Stanovanja – št. prodaj	Hiše - fond	Hiše – št. prodaj
TAO PTUJSKO POLJE	**5.699**	**166**	**16.389**	**211**
LAO PTUJ	4.101	123	3.983	64
LAO PTUJSKO POLJE BREZ VEČJIH KRAJEV	577	13	11.821	137
LAO KIDRIČEVO	528	13	161	4
LAO ORMOŽ	493	17	424	6

Preglednica 151: Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, TAO Ptujsko polje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2021

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m² (25.percentil)	Cena €/m² (mediana)	Cena €/m² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Uporabna površina (mediana)
TAO PTUJSKO POLJE	**101**	**1.010**	**1.200**	**1.390**	**1977**	**58**
LAO PTUJ	74	1.050	1.300	1.450	1979	59
LAO KIDRIČEVO	11	1.030	1.090	1.230	1954	62
LAO ORMOŽ	10	940	980	1.120	1979	57

Opomba:

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

Preglednica 152: Cene in lastnosti prodanih hiš na sekundarnem trgu, TAO Ptujsko polje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2021

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m² (25.percentil)	Cena €/m² (mediana)	Cena €/m² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše (mediana)	Površina zemljišča (mediana)
TAO PTUJSKO POLJE	**113**	**53.000**	**86.000**	**125.000**	**1970**	**149**	**930**
LAO PTUJSKO POLJE BREZ VEČJIH KRAJEV	69	40.000	70.000	120.000	1976	131	1.120
LAO PTUJ	37	75.000	110.000	138.000	1965	173	870

Opomba:

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

GIBANJE CEN

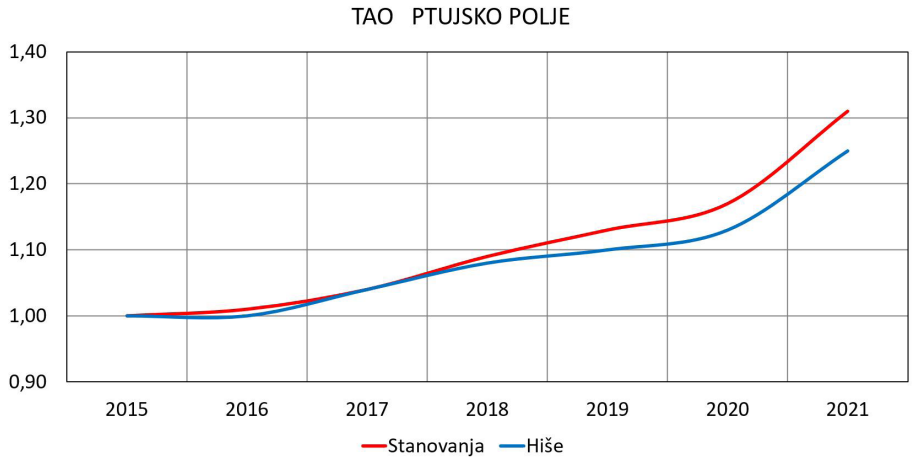
Preglednica 153: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Ptujsko polje, od leta 2015 do 2021 (kumulativno glede na cene v letu 2015)

VRSTA NEPREMIČNINE	2015-2016	2015-2017	2015-2018	2015-2019	2015-2020	2015-2021
Stanovanja	1%	4%	9%	13%	17%	31%
Hiše	0%	4%	8%	10%	13%	25%

Preglednica 154: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Ptujsko polje, od leta 2016 do 2021 (verižno glede na predhodno leto)

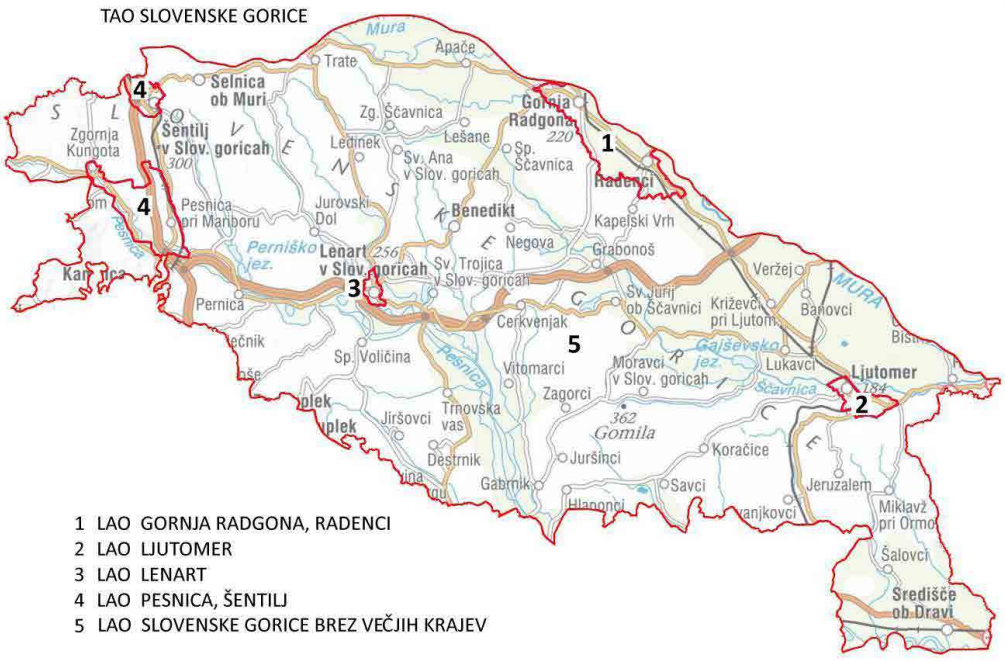
VRSTA NEPREMIČNINE	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019	2019-2020	2020-2021
Stanovanja	1%	3%	5%	4%	4%	12%
Hiše	0%	4%	4%	2%	3%	11%

Slika 66: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Ptujsko polje, od leta 2015 do 2021 (osnova so cene v letu 2015)



SLOVENSKE GORICE

Slika 67: Tržno analitično območje (TAO) Slovenske Gorice in lokalna analitična območja (LAO)



FOND NEPREMIČNIN IN OBSEG PRODAJ

Preglednica 155: Število evidentiranih delov stavb (fond) in število evidentiranih prodaj za stanovanja in hiše, TAO Slovenske Gorice, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2021

ANALITIČNO OBMOČJE	Stanovanja - fond	Stanovanja – št. prodaj	Hiše - fond	Hiše – št. prodaj
TAO SLOVENSKE GORICE	**5.524**	**264**	**37.009**	**492**
LAO SLOVENSKE GORICE BREZ VEČJIH KRAJEV	2.084	114	31.689	397
LAO GORNJA RADGONA, RADENCI	1.428	66	1.850	40
LAO LJUTOMER	854	22	900	13
LAO LENART	795	51	559	4
LAO PESNICA, ŠENTILJ	363	11	2.011	38

TRŽNE CENE

Preglednica 156: Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, TAO Slovenske Gorice, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2021

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m² (25.percentil)	Cena €/m² (mediana)	Cena €/m² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Uporabna površina (mediana)
TAO SLOVENSKE GORICE	**170**	**880**	**1.150**	**1.430**	**1976**	**54**
LAO SLOVENSKE GORICE BREZ VEČJIH KRAJEV	56	810	1.080	1.300	1976	55
LAO GORNJA RADGONA, RADENCI	51	770	970	1.170	1974	51
LAO LENART	39	1.340	1.430	1.620	1998	59
LAO LJUTOMER	17	950	1.090	1.270	1977	52

Opomba:

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

Preglednica 157: Cene in lastnosti prodanih hiš na sekundarnem trgu, TAO Slovenske Gorice, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2021

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m² (25.percentil)	Cena €/m² (mediana)	Cena €/m² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše (mediana)	Površina zemljišča (mediana)
TAO SLOVENSKE GORICE	**208**	**40.000**	**76.000**	**119.000**	**1976**	**142**	**1.080**
LAO SLOVENSKE GORICE BREZ VEČJIH KRAJEV	150	39.000	65.000	100.000	1976	130	1.380
LAO GORNJA RADGONA, RADENCI	25	45.000	85.000	120.000	1972	210	900
LAO PESNICA, ŠENTILJ	22	94.000	132.000	173.000	2000	147	670

Opomba:

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

GIBANJE CEN

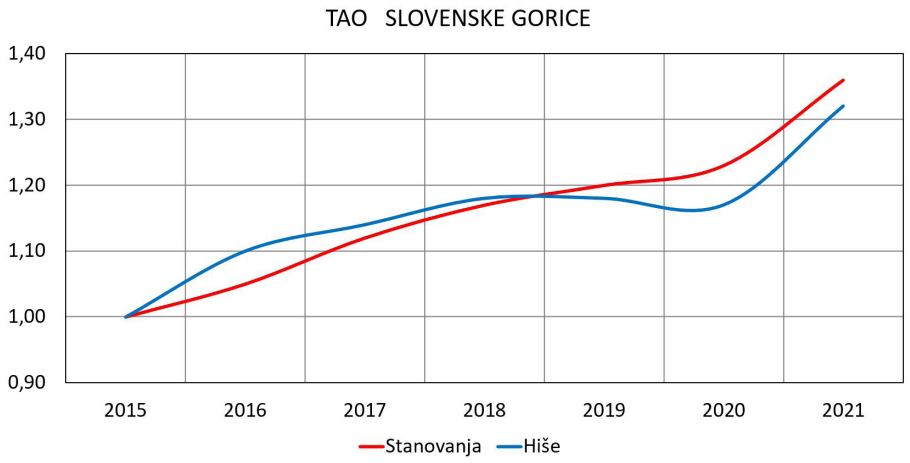
Preglednica 158: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Slovenske Gorice, od leta 2015 do 2021 (kumulativno glede na cene v letu 2015)

VRSTA NEPREMIČNINE	2015-2016	2015-2017	2015-2018	2015-2019	2015-2020	2015-2021
Stanovanja	5%	12%	17%	20%	23%	36%
Hiše	10%	14%	18%	18%	17%	32%

Preglednica 159: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Slovenske Gorice, od leta 2016 do 2021 (verižno glede na predhodno leto)

VRSTA NEPREMIČNINE	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019	2019-2020	2020-2021
Stanovanja	5%	7%	5%	3%	3%	11%
Hiše	10%	4%	4%	0%	-1%	13%

Slika 68: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Slovenske Gorice, od leta 2015 do 2021 (osnova so cene v letu 2015)



PREKMURJE

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

FOND NEPREMIČNIN IN OBSEG PRODAJ

Preglednica 160: Število evidentiranih delov stavb (fond) in število evidentiranih prodaj za stanovanja in hiše, TAO Prekmurje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2021

ANALITIČNO OBMOČJE	Stanovanja - fond	Stanovanja – št. prodaj	Hiše - fond	Hiše – št. prodaj
TAO PREKMURJE	**5.327**	**176**	**28.129**	**396**
LAO MURSKA SOBOTA	3.215	104	3.392	63
LAO PREKMURJE BREZ MURSKE SOBOTE IN LENDAVE	1.235	47	22.907	296
LAO LENDAVA	877	25	1.830	37

Preglednica 161: Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, TAO Prekmurje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2021

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m² (25.percentil)	Cena €/m² (mediana)	Cena €/m² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Uporabna površina (mediana)
TAO PREKMURJE	**117**	**860**	**1.020**	**1.260**	**1977**	**51**
LAO MURSKA SOBOTA	81	940	1.110	1.350	1976	51
LAO LENDAVA	20	760	880	970	1978	51
LAO PREKMURJE BREZ MURSKE SOBOTE IN LENDAVE	16	470	570	1.020	1986	57

Preglednica 162: Cene in lastnosti prodanih hiš na sekundarnem trgu, TAO Prekmurje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2021

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m² (25.percentil)	Cena €/m² (mediana)	Cena €/m² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše (mediana)	Površina zemljišča (mediana)
TAO PREKMURJE	**205**	**30.000**	**50.000**	**83.000**	**1965**	**118**	**1.190**
LAO PREKMURJE BREZ MURSKE SOBOTE IN LENDAVE	138	23.000	45.000	70.000	1961	109	1.600
LAO MURSKA SOBOTA	44	69.000	91.000	114.000	1970	162	590
LAO LENDAVA	23	20.000	44.000	78.000	1971	107	1.290

GIBANJE CEN

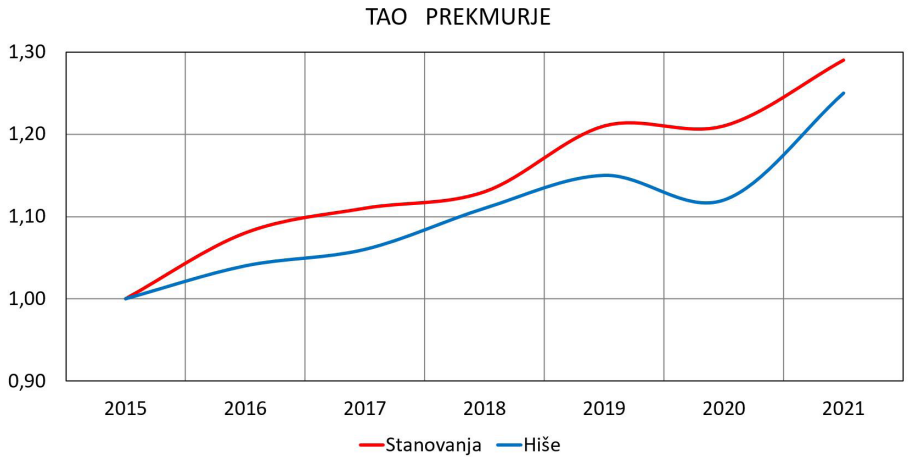
Preglednica 163: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Prekmurje, od leta 2015 do 2021 (kumulativno glede na cene v letu 2015)

VRSTA NEPREMIČNINE	2015-2016	2015-2017	2015-2018	2015-2019	2015-2020	2015-2021
Stanovanja	8%	11%	13%	21%	21%	29%
Hiše	4%	6%	11%	15%	12%	25%

Preglednica 164: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Prekmurje, od leta 2016 do 2021 (verižno glede na predhodno leto)

VRSTA NEPREMIČNINE	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019	2019-2020	2020-2021
Stanovanja	8%	3%	2%	7%	0%	7%
Hiše	4%	2%	5%	4%	-3%	12%

Slika 70: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Prekmurje, od leta 2015 do 2021 (osnova so cene v letu 2015)



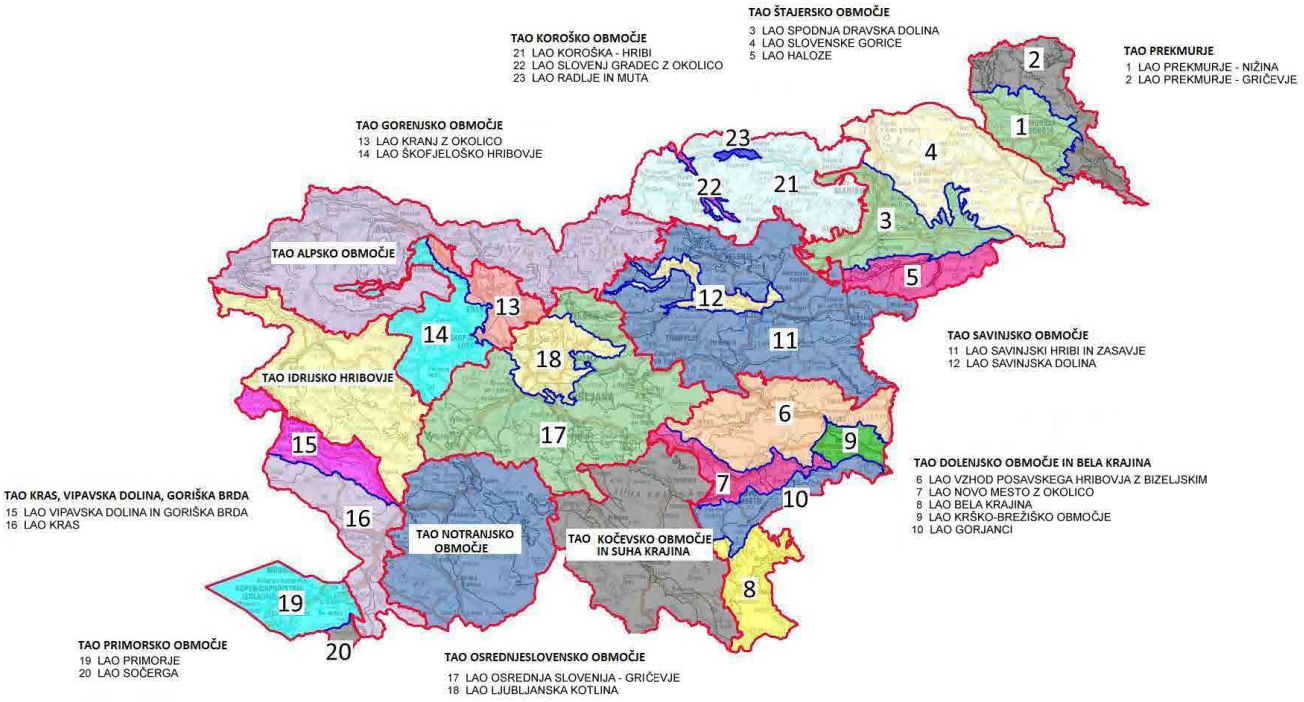
4. TRG KMETIJSKIH IN GOZDNIH ZEMLJIŠČ

Trg kmetijskih in gozdnih zemljišč je v Sloveniji 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. Na ta način se omejuje nakupe kupcev, ki niso kmetje in zemljišč ne kupujejo za kmetijsko proizvodnjo, temveč za druge, naložbene ali rekreativne namene. Tako se zagotavlja konkurenca za kmetijska oziroma gozdna zemljišča med kmetijskimi proizvajalci, ki jih kot taka tudi uporabljajo.

4.1. KMETIJSKA ZEMLJIŠČA

Zemljišča, ki so po namenski rabi evidentirana kot kmetijska, pokrivajo okoli 35 odstotkov površine Slovenije. Vrednostno predstavljajo okoli 6 odstotkov slovenskega nepremičninskega fonda oziroma okoli 8,5 milijarde evrov [10]. Več kot 80 odstotkov kmetijskih zemljišč je v lasti fizičnih oseb.

Slika 71: 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.

[10] Vse vrednosti nepremičnin v tem poročilu temeljijo na ocenah tržnih vrednosti z modeli množičnega vrednotenja nepremičnin, na stanje trga dne 1. 1. 2020.

OBSEG PRODAJE KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ

Glede na kmetijske površine in število transakcij s kmetijskimi zemljišči lahko kot »kmetijska območja« države opredelimo pet tržnih analitičnih območjih, in sicer »**Štajersko območje**«, »**Dolenjsko območje** in **Belo Krajino**«, »**Savinjsko območje**«, »**Osrednjeslovensko območje**« in »**Prekmurje**«. V teh petih območjih se nahaja prek 60 odstotkov vseh kmetijskih površin in se praviloma 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, ki je tako najbolj agrarno območje v državi, najmanjša pa na Alpskem območju.

Preglednica 165: Število in prodana površina kmetijskih zemljišč (v hektarih), Slovenija po tržnih analitičnih območjih (TAO), leto 2021

ANALITIČNO OBMOČJE	Število prodaj	Prodana površina [ha]
SLOVENIJA	**8.691**	**4.729**
DOLENJSKO OBMOČJE IN BELA KRAJINA	1.727	807
ŠTAJERSKO OBMOČJE	1.614	1.002
PREKMURSKO OBMOČJE	1.130	518
SAVINJSKO OBMOČJE	1.065	678
OSREDNJESLOVENSKO OBMOČJE	782	374
KRAS, VIPAVSKA DOLINA, GORIŠKA BRDA	385	157
KOČEVSKO OBMOČJE IN SUHA KRAJINA	374	186
NOTRANJSKO OBMOČJE	371	293
PRIMORSKO OBMOČJE	367	62
GORENJSKO OBMOČJE	310	185
KOROŠKO OBMOČJE	210	181
IDRIJSKO HRIBOVJE	204	161
ALPSKO OBMOČJE	152	125

Lani je bilo največje število kupoprodaj kmetijskih zemljišč sklenjenih na območju **Dolenjske** in **Bele Krajine**. Po še začasnih podatkih je bilo sklenjeno okoli 1.700 transakcij oziroma nekoliko več kot leto prej. Najmanj kupoprodaj (okoli 150) je bilo, kot običajno, sklenjenih na **Alpskem območju**.

Tako kot že leto prej, je bila lani skupna prodana površina kmetijskih zemljišč največja na **Štajerskem območju**, najmanjša pa na **Primorskem območju**.

Glede na skupno prodano površino zemljišč v primerjavi s celotno površino fonda kmetijskih zemljišč, je bil trg kmetijskih zemljišč kot po navadi tudi lani najbolj dejaven v **Prekmurju**. Enako kot leta 2020 je bil trg kmetijskih zemljišč nadpovprečno dejaven še na **Štajerskem območju**, na območju **Dolenjske** in **Bele Krajine**, na območju **Notranjske** ter **Kočevja** in **Suhe Krajine**, najmanj pa na **Koroškem**.

CENE KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ

Cene kmetijskih zemljišč so po različnih analitičnih območjih različne zaradi različnih naravnih in demografskih dejavnikov, kot so mikroklima, konfiguracija terena, kakovost prsti, stopnja poseljenosti in podobno. Na območjih, kjer so kmetijska zemljišča praviloma najdražja, so bile cene zemljišč lani do šestkrat višje kot na območjih, kjer so najcenejša.

Na tržnih analitičnih območjih z ravninskimi in hribovitimi področji ali izrazitimi urbanimi in ruralnimi področji, ki smo jih v skladu s tem razdelili na lokalna analitična območja, so praviloma občutne tudi razlike v cenah zemljišč med lokalnimi analitičnimi območji.

Praviloma so cene kmetijskih zemljišč najvišje na »Primorskem območju«. Poleg ugodne klime, ki omogoča razvoj intenzivnih kmetijskih panog kot sta vrtnarstvo in sadjarstvo, so razlog za visoke cene kmetijskih zemljišč na Primorskem tudi pogosti špekulativni nakupi kmetijskih zemljišč za druge namene, ter na splošno visoke cene nepremičnin na priobalnem področju.

Preglednica 166: Cene in površine prodanih kmetijskih zemljišč, po tržnih analitičnih območjih (TAO) in lokalnih analitičnih območjih (LAO), leto 2021

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m² (25.percentil)	Cena €/m² (mediana)	Cena €/m² (75. percentil)	Površina zemljišča (mediana m²)
SLOVENIJA	**2.155**	**1,01**	**1,56**	**2,50**	**3.400**
TAO ŠTAJERSKO OBMOČJE	**514**	**1,34**	**1,99**	**2,50**	**5.700**
LAO SLOVENSKE GORICE	258	1,14	1,70	2,12	6.000
LAO SPODNJA DRAVSKA DOLINA	219	2,00	2,44	2,67	5.500
LAO HALOZE	37	0,87	1,51	1,81	3.900
TAO DOLENJSKO OBMOČJE IN BELA KRAJINA	**495**	**0,99**	**1,20**	**1,79**	**3.300**
LAO VZHOD POSAVSKEGA HRIBOVJA Z BIZELJSKIM	164	0,91	1,15	1,61	3.800
LAO NOVO MESTO Z OKOLICO	100	1,03	1,58	2,08	3.700
LAO BELA KRAJINA	95	0,80	1,16	1,60	2.300
LAO KRŠKO-BREŽICE	82	1,00	1,07	1,40	3.500
LAO GORJANCI	54	1,00	1,35	2,01	2.000
TAO SAVINJSKO OBMOČJE	**181**	**1,43**	**2,10**	**3,04**	**3.300**
LAO SAVINJSKI HRIBI IN ZASAVJE	117	1,20	1,73	2,69	3.300
LAO SAVINJSKA DOLINA	64	2,38	3,00	3,50	3.300
TAO OSREDNJESLOVENSKO OBMOČJE	**141**	**1,64**	**2,52**	**3,90**	**3.100**
LAO OSREDNJA SLOVENIJA - GRIČEVJE	97	1,41	2,00	2,95	3.000
LAO LJUBLJANSKA KOTLINA	44	3,37	4,04	5,02	3.200
TAO PREKMURSKO OBMOČJE	**381**	**1,00**	**1,20**	**1,51**	**2.800**
LAO PREKMURJE - NIŽINA	195	1,18	1,50	2,00	3.100
LAO PREKMURJE - GRIČEVJE	186	0,87	1,00	1,20	2.600
TAO KRAS, VIPAVSKA DOLINA, GORIŠKA BRDA	**85**	**1,68**	**2,21**	**2,71**	**2.100**
LAO VIPAVSKA DOLINA IN GORIŠKA BRDA	53	2,00	2,50	3,00	3.100
LAO KRAS	32	1,49	1,97	2,54	1.500
TAO NOTRANJSKO OBMOČJE	**105**	**0,85**	**1,02**	**1,41**	**1.800**
TAO KOROŠKO OBMOČJE	**18**	**1,94**	**3,54**	**4,46**	**3.800**
LAO SLOVENJ GRADEC Z OKOLICO	10	3,73	4,01	5,65	5.100
LAO KOROŠKA - HRIBI	6	-	-	-	-
LAO RADLJE IN MUTA	2	-	-	-	-
TAO KOČEVSKO OBMOČJE IN SUHA KRAJINA	**76**	**0,89**	**1,20**	**2,01**	**2.400**
TAO ALPSKO OBMOČJE	**14**	**1,68**	**2,29**	**3,00**	**2.000**
TAO GORENJSKO OBMOČJE	**69**	**4,00**	**5,38**	**6,00**	**3.700**
LAO KRANJ Z OKOLICO	56	4,38	5,51	6,34	3.700
LAO ŠKOFJELOŠKO HRIBOVJE	13	3,37	4,00	4,00	3.200
TAO IDRIJSKO HRIBOVJE	**24**	**0,95**	**1,12**	**1,64**	**1.300**
TAO PRIMORSKO OBMOČJE	**52**	**3,04**	**4,97**	**6,32**	**1.400**
LAO PRIMORJE	49	3,29	5,00	7,00	1.400
LAO SOČERGA	3	-	-	-	-

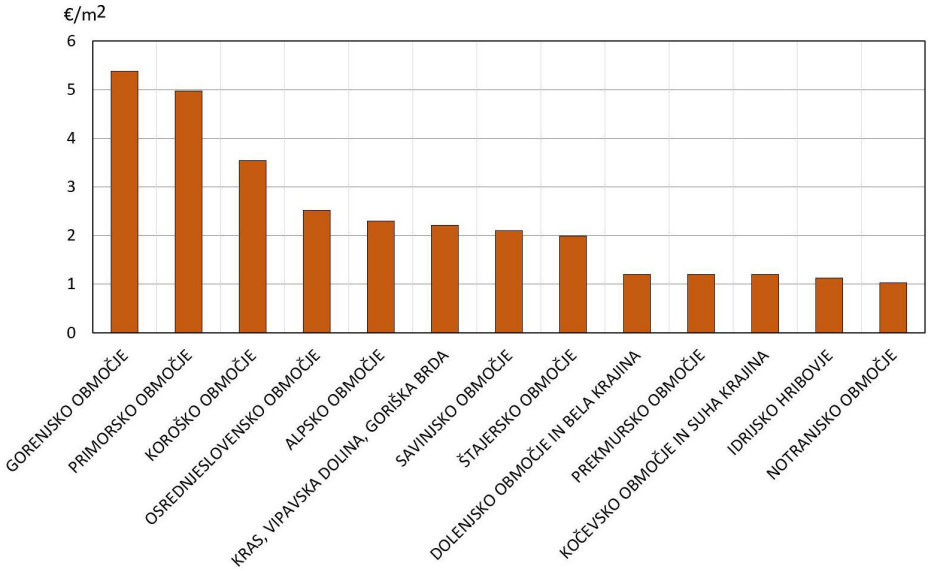
Opombe:

- *Podatki za lokalna analitična območja »Sočerga«, »Radlje, Muta« in »Koroška hribi« niso prikazani, ker je velikost vzorca za izračun statističnih kazalnikov premajhna.*
- *Tržna analitična območja so razvrščena padajoče glede na fond kmetijskih zemljišč.*

Leta 2021 je bila na ravni države srednja cena kmetijskih zemljišč brez trajnih nasadov dobrih 1,55 €/m² in je bila v primerjavi z letom prej višja za dobrih 10 centov na kvadratni meter. Srednja velikost prodanih zemljišč je bila 3.400 kvadratnih metrov in je bila 200 kvadratnih metrov manjša kot leto prej.

Lansko leto največjo prodajo kmetijskih zemljišč smo evidentirali v okolici Kranja, kjer je bilo za okoli 560.000 evrov oziroma 5,55 €/m² prodano okoli 10 hekterov veliko, prvovrstno kmetijsko zemljišče.

Slika 72: Srednja cena kmetijskih zemljišč (mediana) po tržnih analitičnih območjih (TAO), leto 2021



Lani so bile cene kmetijskih zemljišč najvišje na »**Gorenjskem območju**« in so presegle celo cene na »**Primorskem območju**«. Srednja cena kmetijskega zemljišča v širši okolici Kranja je bila dobrih 5,50 €/m², na jugozahodnem bolj hribovitem delu, kjer sta fond kmetijskih zemljišč in število transakcij precej manjša, pa 4,00 €/m². Visoke cene kmetijskih zemljišč na Gorenjskem so sicer že tradicionalne, vzrok zanje pa je veliko povpraševanje glede na razmeroma majhen fond in posledično majhno ponudbo primernih kmetijskih zemljišč.

Po cenah kmetijskih zemljišč je lani kot običajno izstopalo še »**Primorsko območje**«, kjer je srednja cena zemljišča znašala slabih 5,00 €/m². Če se osredotočimo le območja, ki smo jih opredelili kot »kmetijska«, so bila nad slovenskim povprečjem še cene kmetijskih zemljišč na »**Osrednjeslovenskem območju**«, kjer se je večina zemljišč prodala po ceni od 1,60 do 3,90 €/m², ter na Savinjskem in Štajerskem območju, kjer se jih je večina prodala po ceni od 1,30 do 3,00 €/m².

Podpovprečne so bile cene kmetijskih zemljišč na območju »**Dolenjsko območje** in **Bela Krajina**«, kjer se je večina zemljišč prodala po ceni od 1,00 do 2,00 €/m², in na »**Prekmurskem območju**«, kjer se jih je večina prodala po ceni od 1,00 do 1,55 €/m².

Cene kmetijskih zemljišč so bile lani najnižje na »**Notranjskem območju**«, kjer je bila večina zemljišč prodanih po ceni od 0,85 do 1,45 €/m² oziroma v Beli Krajini, kjer se jih je večina prodala po ceni od 0,75 do 1,55 €/m².

GIBANJE CEN KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ

Na ravni države so cene kmetijskih zemljišč leta 2021 v primerjavi z letom 2020 zrasle za 6 odstotkov. V primerjavi s »predkovidnim« letom 2019 so bile višje za okoli 13 odstotkov.

Če upoštevamo le območja ki smo jih opredelili kot kmetijska, so v primerjavi z letom 2020 cene zemljišč izrazito poskočile na **Savinjskem območju**, kjer so se po naši oceni zvišale kar za 25 odstotkov, in na **Osrednjeslovenskem območju**, kjer so zrasle za 17 odstotkov. Na **Štajerskem območju** (5-odstotna rast), na **Dolenjskem** in v **Beli Krajini** (3-odstotna rast) in v Prekmurju (2-odstotna rast) je bila lani rast cen kmetijskih zemljišč podpovprečna

Preglednica 167: Gibanje cen kmetijskih zemljišč, Slovenija po izbranih tržnih analitičnih območjih (TAO), od leta 2016 do 2021 (verižno glede na predhodno leto)

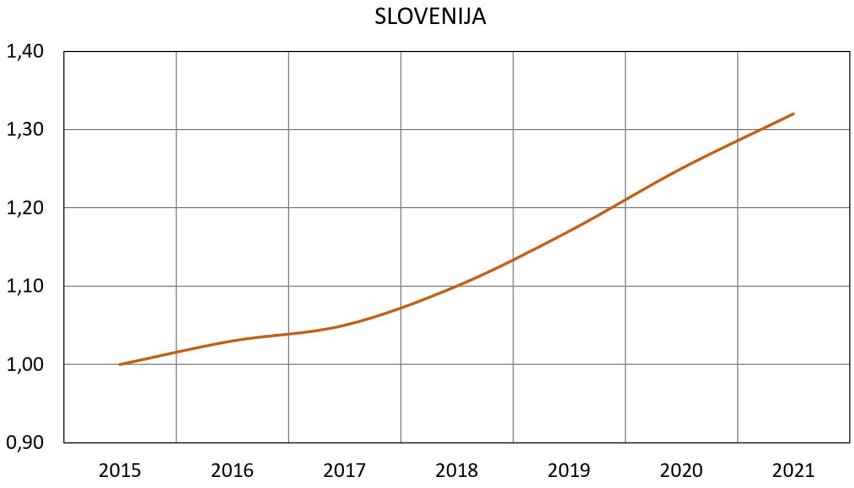
ANALITIČNO OBMOČJE	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019	2019-2020	2020-2021
SLOVENIJA	**3%**	**2%**	**5%**	**6%**	**7%**	**6%**
ŠTAJERSKO OBMOČJE	1%	2%	8%	6%	11%	5%
DOLENJSKO OBMOČJE IN BELA KRAJINA	0%	0%	6%	6%	0%	3%
SAVINJSKO OBMOČJE	1%	7%	-1%	8%	2%	25%
OSREDNJESLOVENSKO OBMOČJE	4%	7%	4%	1%	-2%	17%
PREKMURSKO OBMOČJE	3%	5%	8%	11%	16%	2%

Opomba:

- *Spremembe cen so prikazane le za območja, ki smo jih opredelili kot kmetijska, in za katera je letno število transakcij s kmetijskimi zemljišči dovolj veliko, da so vzorci prodaj reprezentativni in omogočajo dovolj verodostojne ocene trendov cen.*
- *Tržna analitična območja so razvrščena padajoče glede na fond kmetijskih zemljišč.*

Od leta 2015 je v Sloveniji stalno prisoten trend rasti cen kmetijskih zemljišč. Tako so bile leta 2021 cene na ravni države že skoraj tretjino višje kot leta 2015. Najprej je bila rast cen zmerna, nato se je pospešila in bila največja prav v prvem »kovidnem« letu 2020, ko so se cene kmetijskih zemljišč na ravni države zvišale za 7 odstotkov.

Slika 73: Gibanje cen kmetijskih zemljišč, Slovenija, od leta 2015 do 2021 (osnova so cene v letu 2015)



Visoka oziroma nadpovprečna rast cen kmetijskih zemljišč v zadnjih letih je značilna predvsem za »kmetijska« območja, z izjemo območja **Dolenjske** in **Bele Krajine**, kjer so, na račun manjše rasti cen v Beli Krajini, cene kmetijskih zemljišč od leta 2015 v povprečju zrasle podpovprečno oziroma »le« za 15 odstotkov. Po naših ocenah so se v **Prekmurju** cene zvišale za več kot polovico, na **Savinjskem območju** skoraj za polovico, na **Štajerskem območju** za blizu 40 odstotkov, na Osrednjeslovenskem območju pa za tretjino.

Na ostalih območjih, z izjemo Koroške, ki pa ni izrazito kmetijsko območje, je bila rast cen kmetijskih zemljišč v obdobju od leta 2015 do vključno leta 2021 podpovprečna oziroma manj kot 20-odstotna.

Preglednica 168: Gibanje cen kmetijskih zemljišč, Slovenija po izbranih tržnih analitičnih območjih (TAO), od leta 2015 do 2021 (kumulativno glede na cene v letu 2015)

ANALITIČNO OBMOČJE	2015-2016	2015-2017	2015-2018	2015-2019	2015-2020	2015-2021
SLOVENIJA	**3%**	**5%**	**10%**	**17%**	**25%**	**32%**
ŠTAJERSKO OBMOČJE	1%	3%	11%	18%	31%	38%
DOLENJSKO OBMOČJE IN BELA KRAJINA	0%	0%	6%	12%	12%	15%
SAVINJSKO OBMOČJE	1%	8%	7%	16%	18%	47%
OSREDNJESLOVENSKO OBMOČJE	4%	11%	15%	16%	14%	33%
PREKMURSKO OBMOČJE	3%	8%	17%	30%	51%	54%

Opomba:

- *Spremembe cen so prikazane le za območja, ki smo jih opredelili kot kmetijska, in za katera je letno število transakcij s kmetijskimi zemljišči dovolj veliko, da so vzorci prodaj dovolj reprezentativni, da omogočajo verodostojne ocene trendov cen.*
- *Tržna analitična območja so razvrščena padajoče glede na fond kmetijskih zemljišč.*

4.2. GOZDNA ZEMLJIŠČA

Zemljišča, ki so po namenski rabi evidentirana kot gozdna, pokrivajo skoraj 60 odstotkov Slovenije. Vrednostno predstavljajo 3 odstotke slovenskega nepremičninskega premoženja oziroma okoli 5 milijard evrov. Več kot 70 odstotkov gozdnih zemljišč je v lasti fizičnih oseb.

Slika 74: 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.

OBSEG PRODAJE 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 je značilno, da lahko po območjih prodane površine med leti zelo nihajo, saj lahko že ena ali dve zelo veliki prodaji, do katerih občasno pride, odločilno vplivata na skupno prodano površino zemljišč na nekem območju.

Preglednica 169: Število in prodana površina gozdnih zemljišč (v hektarih), Slovenija po tržnih analitičnih območjih (TAO), leto 2021

ANALITIČNO OBMOČJE	Število prodaj	Prodana površina [ha]
SLOVENIJA	**3.297**	**4.552**
SEVERNOPRIMORSKO IN NOTRANJSKO OBMOČJE	404	865
KOROŠKO IN SAVINJSKO OBMOČJE	313	636
DOLENJSKO IN KOČEVSKO OBMOČJE	493	741
GORENJSKO OBMOČJE	239	471
POSAVSKO HRIBOVJE IN HALOZE	512	818
OSREDNJESLOVENSKO OBMOČJE	329	316
OBALNO OBMOČJE, KRAS IN BRDA	263	229
ŠTAJERSKO OBMOČJE	458	358
PREKMURSKO OBMOČJE	286	118

Leta 2021 je bilo največje število transakcij z gozdnimi zemljišči sklenjenih na območju **»Posavsko hibovje in Haloze«**, kjer je bil trg glede na skupno prodano površino zemljišč v primerjavi s celotno površino fonda gozdnih zemljišč tudi najbolj dejaven. Najmanjše število transakcij je bilo sklenjenih na **»Gorenjskem območju«**.

Skupna prodana površina gozdnih zemljišč je bila največja na **»Severno Primorskem in notranjskem območju«**, najmanjša pa na **»Prekmurskem območju«.**

CENE GOZDNIH ZEMLJIŠČ

Pri cenah gozdnih zemljišč je treba upoštevati, da so slovenske gozdove v zadnjih letih prizadejale razne naravne nesreče (žledolom, vetrolomi, snegolomi, pojav podlubnikov). Te so različno prizadele posamezna območja, tržne cene poškodovanih gozdov pa so seveda nižje od cen nepoškodovanih.

Tako kot cene kmetijskih zemljišč, so tudi cene gozdnih zemljišč najvišje na Obali, ne glede na realno kakovost in lesni potencial gozda. Vzrok so na splošno visoke cene zemljišč na Obali.

Preglednica 170: Cene in površine prodanih gozdnih zemljišč, po tržnih analitičnih območjih (TAO), leto 2021

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m² (25.percentil)	Cena €/m² (mediana)	Cena €/m² (75. percentil)	Površina zemljišča (mediana m²)
SLOVENIJA	**1.190**	**0,47**	**0,61**	**0,86**	**7.100**
SEVERNOPRIMORSKO IN NOTRANJSKO OBMOČJE	158	0,39	0,50	0,75	11.800
KOROŠKO IN SAVINJSKO OBMOČJE	91	0,50	0,71	1,00	9.000
DOLENJSKO IN KOČEVSKO OBMOČJE	245	0,47	0,59	0,80	7.300
GORENJSKO OBMOČJE	74	0,58	0,70	1,00	11.900
POSAVSKO HRIBOVJE IN HALOZE	149	0,40	0,55	0,73	8.600
OSREDNJESLOVENSKO OBMOČJE	87	0,51	0,63	0,96	8.700
OBALNO OBMOČJE, KRAS IN BRDA	98	0,50	0,87	1,50	3.900
ŠTAJERSKO OBMOČJE	157	0,53	0,70	0,91	6.200
PREKMURSKO OBMOČJE	131	0,45	0,53	0,69	3.300

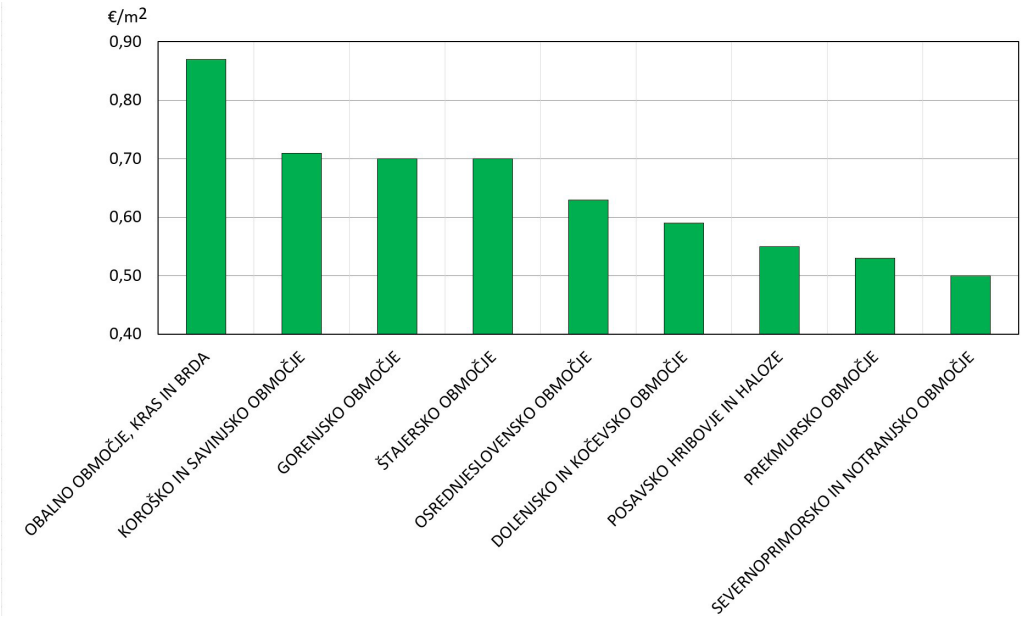
Opomba:

- Tržna analitična območja so razvrščena padajoče glede na fond gozdnih zemljišč.

Lani je bila srednja cena prodanih gozdnih zemljišč na ravni države dobrih 0,60 €/m². Srednja velikost prodanih zemljišč je bila 7100 kvadratnih metrov oziroma za 1000 kvadratnih metrov manjša kot leto prej.

Največjo prodajo gozdnih zemljišč lani smo zabeležili na Pohorju, kjer je bilo za okoli 520.000 evrov oziroma 0,90 €/m² prodanega skoraj 58 hektarov gozda.

Slika 75: Srednja cena gozdnih zemljišč (mediana) po tržnih analitičnih območjih (TAO), leto 2021



Leta 2021 so bile, kot običajno, cene gozdnih zemljišč, predvsem na račun cen na Obali, najvišje na območju »**Obale, Krasa in Goriških Brd**«. Srednja cena gozdnega zemljišča je znašala prek 0,85 €/m^2, večina zemljišč pa se je prodala po ceni od 0,50 do 1,55 €/m^2. Po ravni cen zemljišč so sledili »**Koroško** in **savinjsko območje**«, »**Gorenjsko območje**« in »**Štajersko območje**« in **Osrednjeslovensko območje**, kjer je bila večina gozdnih zemljišč lani prodanih po ceni od 0,50 do 1,00 €/m^2. Na ostalih območjih so bile cene gozdnih zemljišč podpovprečne oziroma je bila srednja cena pod 0,60 €/m^2. Najnižje so bile cene na »**Severnoprimorskem in notranjskem območju**«, kjer je srednja cena gozda dosegla 0,50 €/m^2.

Največja gozdna zemljišča so se lani v povprečju prodajala na »**Gorenjskem območju**«, kjer je srednja površina prodanega zemljišča znašala 11900 kvadratnih metrov, najmanjša pa na »**Prekmurskem območju**«, kjer je znašala 3300 kvadratnih metrov.

GIBANJE CEN GOZDNIH ZEMLJIŠČ

Leta 2021 so se v primerjavi z letom 2020 cene gozdnih zemljišč na ravni države znižale za 3 odstotke. V primerjavi s »predkovidnim« letom 2019 pa so bile, na račun rekordne rasti cen v letu 2020 (9-odstotna rast), še vedno višje za 6 odstotkov.

Lansko znižanje cen gozdnih zemljišč na državni ravni gre na račun občutnega znižanja cen na »**Štajerskem območju**« (15-odstotno znižanje), na območju »**Posavsko hribovje in Haloze**« (11-odstotno) in na »**Dolenjskem in kočevskem območju**« (6-odstotno). Na ostalih območjih so cene gozdnih zemljišč lani zrasle za 2 do 10 odstotkov.

Preglednica 171: Gibanje cen gozdnih zemljišč, Slovenija po tržnih analitičnih območjih (TAO), od leta 2016 do 2021 (verižno glede na predhodno leto)(verižno glede na predhodno leto)

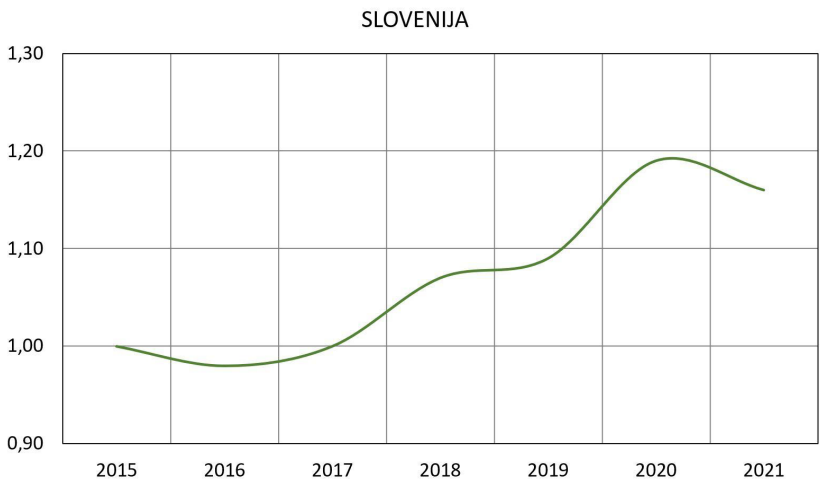
ANALITIČNO OBMOČJE	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019	2019-2020	2020-2021
SLOVENIJA	**-2%**	**2%**	**7%**	**2%**	**9%**	**-3%**
SEVERNO PRIMORSKO IN NOTRANJSKO OBMOČJE	-4%	-1%	6%	4%	2%	6%
KOROŠKO IN SAVINJSKO OBMOČJE	3%	-2%	9%	0%	2%	5%
DOLENJSKO IN KOČEVSKO OBMOČJE	2%	6%	2%	3%	12%	-6%
GORENJSKO OBMOČJE	-8%	0%	10%	-1%	12%	2%
POSAVSKO HRIBOVJE IN HALOZE	0%	0%	3%	10%	9%	-11%
OSREDNJESLOVENSKO OBMOČJE	2%	4%	8%	-4%	4%	8%
OBALNO OBMOČJE, KRAS IN BRDA	-3%	4%	2%	-4%	0%	10%
ŠTAJERSKO OBMOČJE	-4%	3%	11%	-2%	19%	-15%
PREKMURSKO OBMOČJE	-3%	1%	7%	4%	9%	4%

Opomba:

- Tržna analitična območja so razvrščena padajoče glede na fond gozdnih zemljišč.

V Sloveniji cene gozdnih zemljišč po letih, zaradi velikih razlik v velikostni in kakovostni strukturi prodanih zemljišč, statistično precej nihajo. Presenetljivo so, podobno kot cene kmetijskih zemljišč, tudi cene gozdnih zemljišč največ, in sicer za slabih 10 odstotkov, zrasle v prvem letu epidemije leta 2020.

Slika 76: Gibanje cen gozdnih zemljišč, Slovenija, od leta 2015 do 2021 (osnova so cene v letu 2015)



Leta 2021 so bile cene gozdnih zemljišč na ravni države v primerjavi z letom 2015 višje za 16 odstotkov. Največ so od leta 2015 cene zrasle na »**Prekmurskem območju**« in »**Osrednjeslovenskem območju**«, kjer so bile leta 2021 v primerjavi z letom 2015 višje skoraj za četrtino. Nadpovprečna je bila tudi rast cen na »**Dolenjskem in kočevskem območju**« ter na »**Koroškem in savinjskem območju**«, kjer so bile višje skoraj za petino. Na ostalih območjih je bila rast cen gozdnih zemljišč po letu 2015 pod slovenskim povprečjem. Najmanj oziroma slabih 10 odstotkov so zrasle cene gozdnih zemljišč na območju »**Posavsko hribovje in Haloze**«, območju »**Obala, Kras in Goriška Brda**« in na »**Štajerskem območju**«.

Preglednica 172: Gibanje cen gozdnih zemljišč, Slovenija po tržnih analitičnih območjih (TAO), od leta 2015 do 2021 (kumulativno glede na cene v letu 2015)

ANALITIČNO OBMOČJE	2015-2016	2015-2017	2015-2018	2015-2019	2015-2020	2015-2021
SLOVENIJA	**-2%**	**0%**	**7%**	**9%**	**19%**	**16%**
SEVERNO PRIMORSKO IN NOTRANJSKO OBMOČJE	-4%	-5%	1%	5%	7%	13%
KOROŠKO IN SAVINJSKO OBMOČJE	3%	1%	10%	10%	12%	18%
DOLENJSKO IN KOČEVSKO OBMOČJE	2%	8%	10%	13%	27%	19%
GORENJSKO OBMOČJE	-8%	-8%	1%	0%	12%	14%
POSAVSKO HRIBOVJE IN HALOZE	0%	0%	3%	13%	23%	9%
OSREDNJESLOVENSKO OBMOČJE	2%	6%	14%	10%	14%	23%
OBALNO OBMOČJE, KRAS IN BRDA	-3%	1%	3%	-1%	-1%	9%
ŠTAJERSKO OBMOČJE	-4%	-1%	10%	8%	28%	9%
PREKMURSKO OBMOČJE	-3%	-2%	5%	9%	19%	24%

Opomba:

- Tržna analitična območja so razvrščena padajoče glede na fond gozdnih zemljišč.