

POROČILO

O SLOVENSKEM
NEPREMIČNINSKEM TRGU
ZA LETO
2023

Geodetska uprava Republike Slovenije
April 2024

Uvodna misel

Zdi se, da na slovenskem nepremičninskem trgu prihaja do paradoksa. Kljub občutnemu zmanjšanju prometa z nepremičninami v letu 2023 so cene praktično vseh vrst nepremičnin še vedno v vzponu. Ponudba na trgu nikakor ne more zadostiti naraščajočemu povpraševanju, in postavlja se vprašanje: zakaj je temu tako?

Razlog gre iskati v dolgoletni odsotnosti ustrezne sistemske regulative, organizacije in financiranja nepremičninskega sektorja. Posledično so v nepremičninskem sektorju že 30 let prisotne težave, ki izhajajo iz problematike na področju prostorskega načrtovanja, urejanja komunalne infrastrukture, gradnje, davčne politike in stanovanjske politike.

Rezultat tega je, da sta ponudba in povpraševanje po nepremičninah v Sloveniji na točki, kjer se vsi sprašujejo, ali so visoke cene nepremičnin »normalne« in kam to pelje. Potrebne so sistemske spremembe na vseh omenjenih področjih nepremičninskega sektorja.

POROČILO

O SLOVENSKEM
NEPREMIČNINSKEM TRGU
ZA LETO
2023

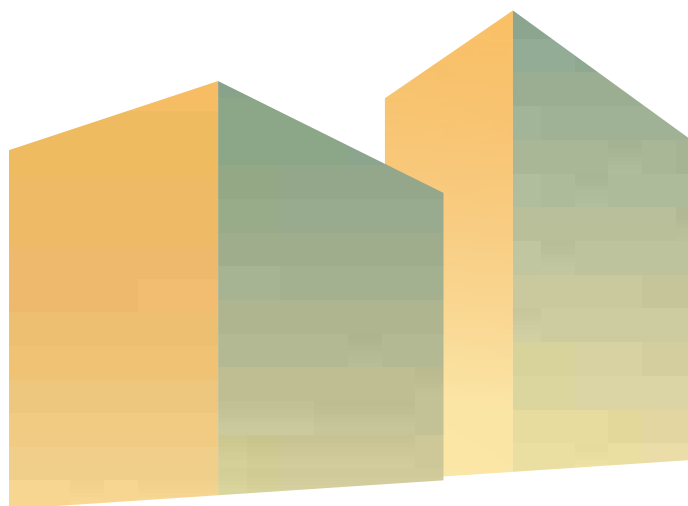




Kazalo vsebine

1. NEPREMIČNINSKI TRG V LETU 2023	5
2. OBSEG PRODAJE NEPREMIČNIN	7
3. TRG STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN IN ZEMLJIŠČ ZA NJIHOVO GRADNJO	15
3.1. TRG STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN IN ZEMLJIŠČ ZA NJIHOVO GRADNJO NA RAVNI DRŽAVE	17
3.2. TRG STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN IN ZEMLJIŠČ ZA NJIHOVO GRADNJO V NAJVEČJIH MESTIH	37
LJUBLJANA	37
MARIBOR	48
CELJE	54
KRANJ Z OKOLICO	59
OBALA	65
3.3. TRG STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN NA OSTALIH OBMOČJIH	72
SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE	72
VZHODNA OKOLICA LJUBLJANE	76
JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE	79
GORENJSKO OBMOČJE	82
ALPSKO TURISTIČNO OBMOČJE	85
POSOČJE IN IDRIJSKO OBMOČJE	88
NOVA GORICA, VIPAVSKA DOLINA, BRDA	91
KRAS	94
SLOVENSKA ISTRA BREZ OBALE	97
NOTRANJSKO OBMOČJE	100
KOČEVSKO OBMOČJE	103
BELA KRAJINA	106
NOVO MESTO IN OKOLICA	109
KRŠKO-BREŽIŠKO POLJE	112
POSAVJE	115
ZASAVJE	118
SAVINJSKO HRIBOVJE	121
SAVINJSKA DOLINA	124
ŠALEŠKA DOLINA	127
KOROŠKA, POHORJE, KOZJAK	130
JUŽNA OKOLICA MARIBORA	133
HALOZE, BOČ	136
PTUJSKO POLJE	139
SLOVENSKE GORICE	142
PREKMURJE	145
4. TRG KMETIJSKIH IN GOZDNIH ZEMLJIŠČ	148
4.1. KMETIJSKA ZEMLJIŠČA	149
4.2. GOZDNA ZEMLJIŠČA	156
METODOLOŠKA POJASNILA	162

1. NEPREMIČNINSKI TRG V LETU 2023





V letu 2023 se je na slovenskem nepremičninskem trgu že drugo leto nadaljeval trend upadanja števila kupoprodaj nepremičnin, medtem ko so cene še naprej rasle.

Predvsem na zmanjšanje števila kupoprodaj stanovanjskih nepremičnin je v veliki meri vplival dvig obrestnih mer in posledično zmanjšanje povpraševanja po stanovanjskih posojilih. Število tržnih prodaj stanovanj v večstanovanjskih stavbah se je lani na ravni države zmanjšalo za 15 do 20 odstotkov, število prodaj stanovanjskih hiš pa za 20 do 25 odstotkov. V primerjavi z letom 2021 se je število prodaj stanovanj in hiš tako zmanjšalo za 25 do 30 odstotkov.

Zmanjšanje števila kupoprodaj poslovnih nepremičnin (pisarniški prostori, trgovski, storitveni in gostinski lokali) je bilo še nekoliko večje kot s stanovanjskimi nepremičninami, saj se je število transakcij v lanskem letu zmanjšalo za 20 do 25 odstotkov, v primerjavi z letom 2021 pa za 30 do 35 odstotkov.

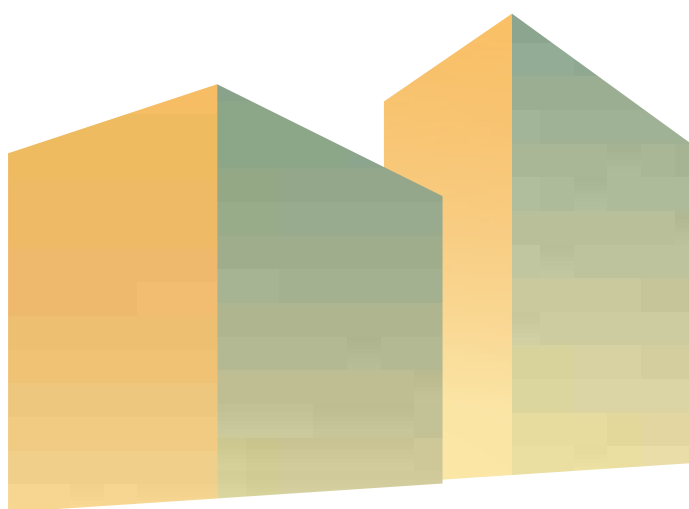
Najbolj izrazit je v zadnjih dveh letih trend upadanja zemljišč za gradnjo stavb. V primerjavi z letom 2022 se je število prodaj zazidljivih zemljišč lani zmanjšalo za 20 do 25 odstotkov, medtem ko je bilo v primerjavi z letom 2021 manjše že za 40 odstotkov. Tak upad gre po eni strani pripisati visokim cenam zemljišč in visokim gradbenim stroškom, po drugi strani pa pomanjkanju ponudbe primernih zemljišč v večjih mestih, predvsem pa v Ljubljani in na Obali.

Rast cen stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo v letu 2023 sicer ni bila tako izrazita kot v rekordnem letu 2022, a kljub temu razmeroma visoka. Na ravni države so cene stanovanjskih hiš zrasle za 9 odstotkov, cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah pa za 6 odstotkov, medtem ko so cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb zrasle za 8 odstotkov. V zadnjih petih letih so tako cene stanovanj zrasle že za 60 odstotkov, cene hiš za 46 odstotkov in zemljišč za stanovanjsko gradnjo za 54 odstotkov.

Ob upadanju števila transakcij, rekordnih cenah nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo se zdi, da smo že dosegli vrh nepremičninskega cikla in prehajamo v fazo upočasnitve oziroma ohlajanja trga na ravni celotne države. Visoke cene in obrestne mere še naprej zmanjšujejo plačilno sposobno povpraševanje prebivalstva in tudi investicijsko povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah, zato je pričakovati zmanjševanje števila nepremičninskih transakcij tudi v letošnjem letu. Če se bo upadanje števila transakcij s stanovanjskimi nepremičninami z nezmanjšano močjo nadaljevalo tudi letos, bomo lahko govorili o novi krizi nepremičninskega trga.

Pričakovati je tudi, da se bo visoka rast cen stanovanjskih nepremičnin letos še zmanjšala. Ponekod lahko pride do stagnacije ali celo rahlega upada cen stanovanj, predvsem na sekundarnem trgu. Zaradi premajhne ponudbe novih stanovanj in zazidljivih zemljišč v največjih mestih, predvsem v Ljubljani, ki narekuje trende na slovenskem nepremičninskem trgu, pa hipnega velikega padca cen nepremičnin ne gre pričakovati.

2. OBSEG PRODAJE NEPREMIČNIN





2.1 ŠTEVILO IN VREDNOST KUPOPRODAJNIH POGODB

Po še preliminarnih podatkih smo za leto 2023 evidentirali okoli 28.200 sklenjenih kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, katerih skupna vrednost je znašala okoli 3 milijarde evrov. Na tej podlagi ocenjujemo, da bo v Sloveniji končno število sklenjenih pogodb za preteklo leto med 29 in 30 tisoč, njihova skupna vrednost pa med 3,1 in 3,2 milijarde evrov.

Preglednica 1: Število in vrednost kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, Slovenija, 2019 – 2023

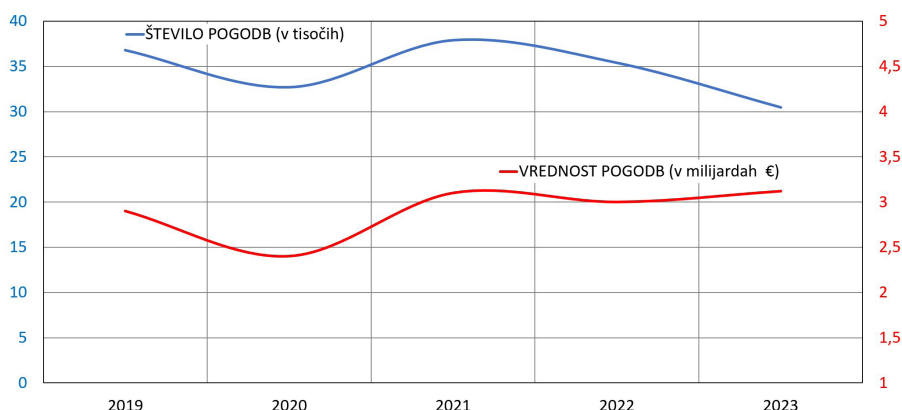
	2019	2020	2021	2022	2023
ŠTEVILO POGODB (v tisočih)	36,8	32,7	37,9	35,4	28,2
VREDNOST POGODB (v milijardah €)	2,9	2,4	3,1	3,0	3,0

Opombe:

- Za prikaz števila in vrednosti kupoprodajnih pogodb so upoštevani vsi evidentirani posli z nepremičninami (deli stavb in parcelami), ki so bili sklenjeni na prostem trgu, na prostovoljnih javnih dražbah, z javnimi prodajami v izvršilnih in stečajnih postopkih, med povezanimi fizičnimi ali pravnimi osebami, in finančni lizingi nepremičnin.
- Podatki za leto 2023 so še začasni in niso neposredno primerljivi s podatki za prejšnja leta.

Od leta 2021, ko je število kupoprodajnih poslov po epidemiji doseglo vrh, se je to še drugo leto zapored zmanjšalo. Po naši oceni se je število sklenjenih pogodb v primerjavi z letom 2022 zmanjšalo za 15 do 20 odstotkov. Njihova skupna vrednost pa je več ali manj stagnirala, kar gre pripisati občutni splošni rasti cen nepremičnin. V primerjavi z letom 2021 je bilo število sklenjenih pogodb manjše že za 20 do 25 odstotkov, za okoli 10 odstotkov manjše pa je bilo tudi v primerjavi s »kovidnim« letom 2020.

Slika 1: Število in vrednost kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, Slovenija, 2019 – 2023



Opomba:

- Število in vrednost pogodb za leto 2023 predstavljata oceni, ki predpostavljata, da bo glede na preliminarne podatke končno število evidentiranih poslov z nepremičninami za leto 2023 še za 4 odstotke višje.

Po še začasnih podatkih je bila vrednost prometa s stanovanjskimi nepremičninami (stanovanja v večstanovanjskih stavbah in hiše s pripadajočim zemljiščem) v letu 2023 okoli 2,2 milijarde evrov, kar je predstavljalo dobrih 71 odstotkov vsega prometa z nepremičninami. V primerjavi z letom 2022 se je delež stanovanjskih nepremičnin v skupni vrednosti prometa povečal za okoli 5 odstotkov. Predvsem na račun zmanjšanja deleža zemljišč za gradnjo stavb, ki se je v primerjavi z letom prej zmanjšal za več kot četrtino, kar je posledica občutnega zmanjšanja trgovanja z zazidljivimi zemljišči v lanskem letu.

Preglednica 2: Vrednost in deleži prometa po vrstah nepremičnin, Slovenija, leto 2023

VRSTA NEPREMIČNINE	Vrednost prometa (v mio €)	Delež v skupnem prometu
Stanovanja	1.286	42,9%
Hiše	856	28,5%
Zemljišča za gradnjo stavb	346	11,5%
Trgovski, storitveni in gostinski lokali	143	4,8%
Kmetijska zemljišča	80	2,6%
Pisarne	74	2,5%
Pozidana zemljišča	49	1,6%
Gozdna zemljišča	42	1,4%
Industrijske nepremičnine	37	1,2%
Turistični objekti	31	1,0%
Garaže in parkirni prostori	30	1,0%
Ostale nepremičnine	29	1,0%

Vrednostno je v letu 2023 skupni promet s stanovanjskimi nepremičninami in zemljišči za gradnjo stavb znašal skoraj 2,5 milijarde evrov oziroma 83 odstotkov celotnega prometa z nepremičninami. Skupni promet s poslovnimi in industrijskimi nepremičninami je znašal 254 milijonov evrov oziroma 9 odstotkov celotnega prometa, skupni promet s kmetijskimi in gozdnimi zemljišči pa 122 milijonov evrov oziroma 4 odstotke celotnega prometa.

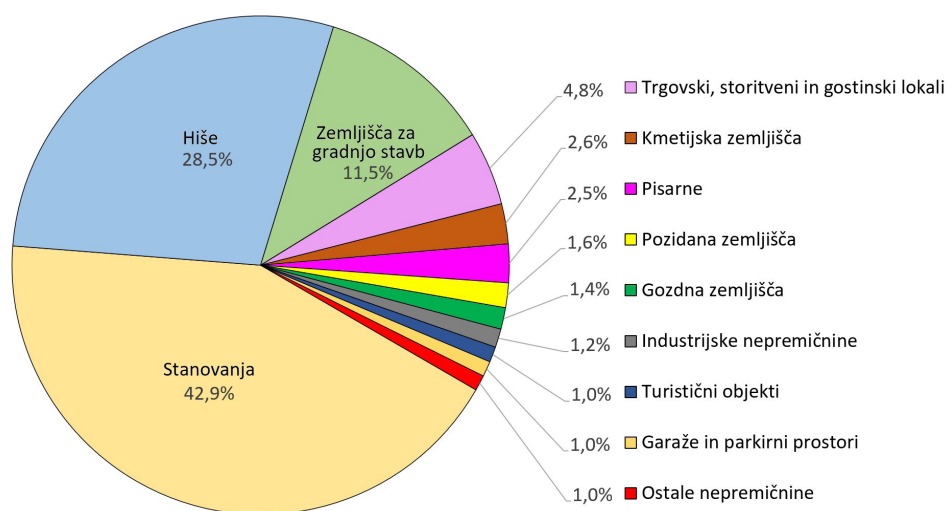




Deleža skupnega prometa s poslovnimi in industrijskimi nepremičninami ter s kmetijskimi in gozdnimi zemljišči se v primerjavi z letom prej praktično nista spremenila. Pri tem se je opazno povečala vrednost prometa s trgovskimi, storitvenimi in gostinskimi lokali, med tem ko se je ustrezno zmanjšala vrednost prometa s pisarniškimi prostori.

Omeniti velja še občutno povečanje vrednosti prometa z garažami in parkirnimi prostori, ki je predvsem posledica večjega števila kupoprodaj parkirnih prostorov v skupnih garažah, ki so bili prodani z novozgrajenimi stanovanji.

Slika 2: Deleži prometa po vrstah nepremičnin, Slovenija, leto 2023



2.2 PRODAJE STANOVANJSKIH IN POSLOVNIH NEPREMIČNIN

Po skokoviti rasti števila prodaj nepremičnin, ki je sledila »kovidnemu« letu 2020, je število prodaj stanovanjskih in poslovnih nepremičnin upadlo že drugo leto zapored.

Stanovanjske nepremičnine

Glede na še začasno število evidentiranih prodaj za leto 2023 ocenjujemo, da je bilo lani v Sloveniji prodanih okoli 8.000 stanovanj v večstanovanjskih stavbah in okoli 5.500 stanovanjskih hiš.

Po naši oceni se je v letu 2023 število prodaj stanovanj na ravni države v primerjavi z letom 2022 zmanjšalo za 15 do 20 odstotkov, v primerjavi z letom 2021 pa kar za 25 do 30 odstotkov. Število prodaj stanovanjskih hiš se je v primerjavi z letom 2022 zmanjšalo še bolj, in sicer za 20 do 25 odstotkov, v primerjavi z letom 2021 pa prav tako kot za stanovanja, za 25 do 30 odstotkov. V primerjavi z letom 2020 je bilo število prodaj stanovanj manjše za okoli 15 odstotkov, število prodaj hiš pa za okoli 10 odstotkov.

Poslovne nepremičnine

Ocenjujemo, da je bilo lani na ravni države sklenjenih okoli 900 kupoprodajnih poslov za pisarne in okoli 600 za lokale.

Število prodaj pisarn, kot tudi lokalov, se je v primerjavi z letom 2022 zmanjšalo za 20 do 25 odstotkov, v primerjavi z letom 2021 pa za 30 do 35 odstotkov. V primerjavi z letom 2020 je bilo število prodaj pisarn manjše za 15 do 20 odstotkov, lokalov pa za 5 do 10 odstotkov.

Parkirni prostori

Lani je bilo, po naši oceni, prodanih nekaj manj kot 1900 različnih vrst garaž in nekaj manj kot 2000 parkirnih prostorov v skupnih gražah.

Število prodaj garaž se je v primerjavi z letom 2022 zmanjšalo za okoli 15 odstotkov, v primerjavi z letom 2021 za okoli 25 odstotkov in v primerjavi z letom 2020 za okoli 15 odstotkov. Med vsemi vrstami stanovanjskih oziroma poslovnih nepremičnin se je v primerjavi z letom 2022 število prodaj povečalo le za parkirne prostore v garažah, pa še to predvsem na račun izrednega, več kot 30-odstotnega padca števila prodaj v letu 2022. Število prodaj parkirnih prostorov v garažah se je tako leta 2023 v primerjavi z letom 2022 povečalo za okoli 25 odstotkov, medtem ko je bilo v primerjavi z letom 2021 manjše za 10 do 15 odstotkov.





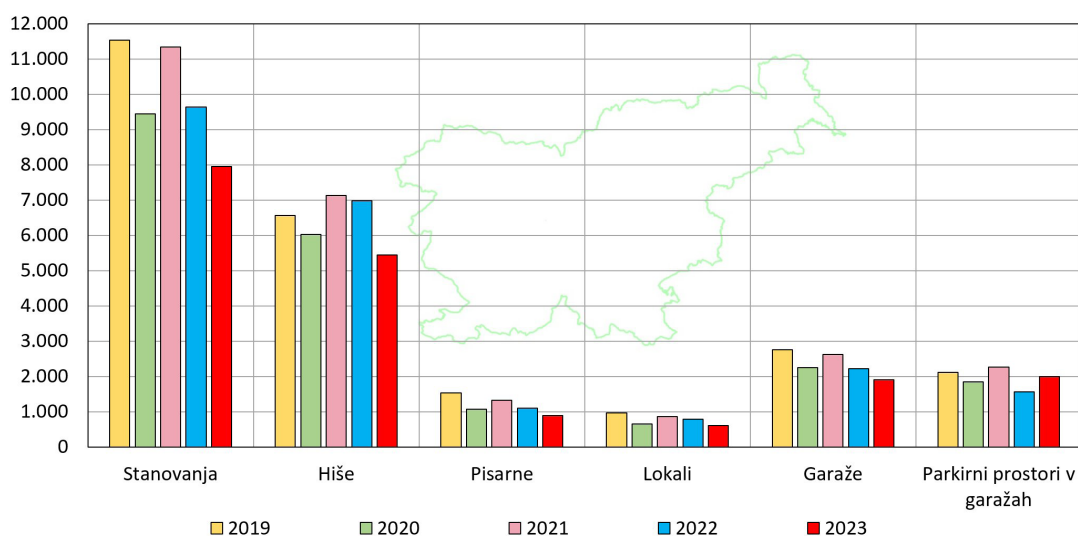
Preglednica 3: Število evidentiranih prodaj stanovanjskih nepremičnin, poslovnih nepremičnin in parkirnih prostorov v stavbah, Slovenija, 2019 – 2023

VRSTA NEPREMIČNINE	2019	2020	2021	2022	2023
Stanovanjske skupaj	18.087	15.466	18.461	16.610	12.876
Stanovanja	11.528	9.435	11.335	9.629	7.639
Hiše	6.559	6.031	7.126	6.981	5.237
Poslovne skupaj	2.499	1.723	2.185	1.888	1.437
Pisarne	1.535	1.070	1.318	1.099	858
Lokali	964	653	867	789	579
Parkirni prostori skupaj	4.871	4.098	4.888	3.777	3.750
Garaže	2.762	2.246	2.618	2.220	1.828
Parkirni prostori v garažah	2.109	1.852	2.270	1.557	1.922

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 skupnih garažah večstanovanjskih in poslovnih stavb;
- Kot parkirni prostori v garažah so šteta parkirna mesta v garažnih hišah oziroma skupnih garažah večstanovanjskih in poslovnih stavb;
- Podatki za leto 2023 so še začasni.

Slika 3: Število evidentiranih prodaj stanovanjskih nepremičnin, poslovnih nepremičnin in parkirnih prostorov, Slovenija, 2019 – 2023



Opomba:

- Število prodaj za leto 2023 predstavlja ocena, ki predpostavlja, da bo glede na preliminarne podatke končno število evidentiranih prodaj nepremičnin za leto 2023 še do 4 odstotke večje.

2.3 PRODAJE ZEMLJIŠČ

Tako kot s stanovanjskimi in poslovnimi nepremičninami je v letu 2023 upadel tudi obseg trgovanja z vsemi vrstami zemljišč.

Zemljišča za gradnjo stavb

Na podlagi preliminarne podatkov ocenjujemo, da je bilo lani prodanih okoli 5200 zemljišč za gradnjo stavb, s skupno površino okoli 530 hektarov.

Potem, ko je obseg trgovanja z zemljišči za gradnjo stavb v letu 2021 v Sloveniji dosegel vrh, je število prodaj v letu 2023 že drugo leto zapored občutno padlo. Ocenjujemo, da je bilo v primerjavi z letom 2022, predvsem na račun manjše prodaje zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, število prodaj manjše za 20 do 25 odstotkov, v primerjavi z letom 2021 pa že za okoli 40 odstotkov.

Kmetijska in gozdna zemljišča

Po naši oceni je bilo lani prodanih okoli 7800 kmetijskih in okoli 3400 gozdnih zemljišč. Skupna prodana površina kmetijskih zemljišč je bila okoli 4100 hektarov, gozdnih pa 5400.

Potem, ko je v nasprotju z zemljišči za gradnjo stavb število prodaj kmetijskih zemljišč v letu 2022 stagniralo, gozdnih zemljišč pa celo nekoliko zraslo, se je leta 2023 v primerjavi z letom 2022 število prodaj kmetijskih zemljišč na ravni države zmanjšalo za okoli 20 odstotkov, gozdnih zemljišč pa za okoli 10 odstotkov.

Preglednica 4: Število evidentiranih prodaj in prodana površina zemljišč¹ za gradnjo stavb, kmetijskih in gozdnih zemljišč, Slovenija, 2019 – 2023

VRSTA ZEMLJIŠČA	2019	2020	2021	2022	2023
ZEMLJIŠČA ZA GRADNJO STAVB					
Število prodaj	5.782	6.109	8.285	6.865	5.179
Prodana površina (v hektarih)	660	699	934	725	518
KMETIJSKA ZEMLJIŠČA					
Število prodaj	9.182	8.335	9.386	9.482	7.397
Prodana površina (v hektarih)	5.638	4.365	6.753	5.112	3.917
GOZDNA ZEMLJIŠČA					
Število prodaj	3.397	2.915	3.576	3.788	3.257
Prodana površina (v hektarih)	5.323	5.033	4.801	6.000	5.211

Opombe:

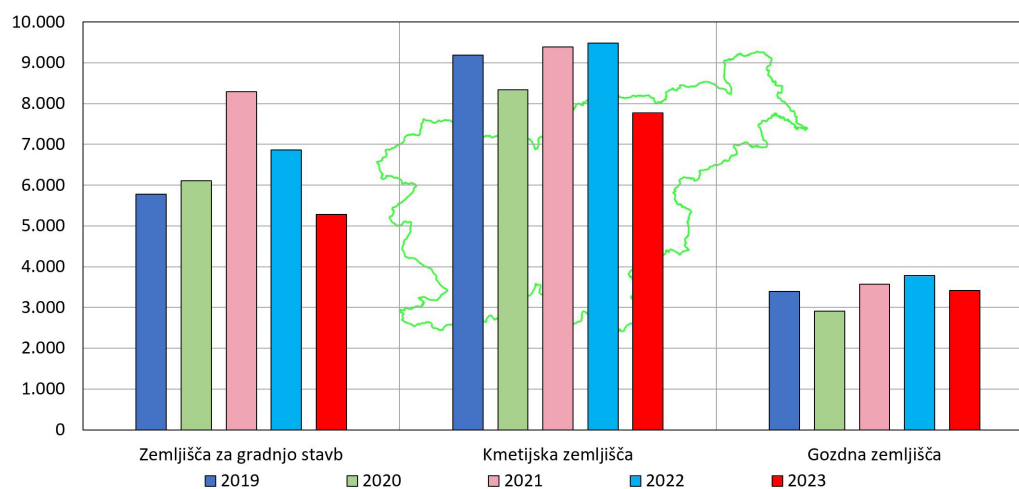
- Kot zemljišča za gradnjo stavb so upoštevana zazidljiva zemljišča za gradnjo stanovanjskih hiš, zemljišča za gradnjo večstanovanjskih zgradb, zemljišča za gradnjo poslovnih zgradb in zemljišča za gradnjo industrijskih zgradb, ne glede na njihov upravno-pravni status oziroma na komunalno opremljenost in gradbeno dovoljenje;
- Kmetijska zemljišča vključujejo zemljišča s trajnimi nasadi;
- Za eno prodajo zemljišča določene vrste šteje prodaja 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;
- Podatki za leto 2023 so še začasni.

¹ Zaradi velikih razlik v velikosti prodanih zemljišč so za vse obravnavane vrste zemljišč pogosta velika medletna nihanja v skupni prodani površini. Zato gibanje števila prodaj v primerjavi z gibanjem skupne površine prodanih zemljišč bolje ponazarja dejavnost trga za posamezno vrsto zemljišča.





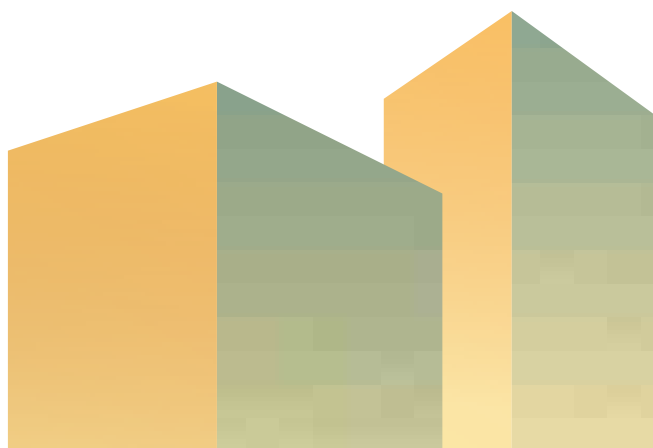
Slika 4: Število evidentiranih prodaj zemljišč za gradnjo stavb, kmetijskih in gozdnih zemljišč, Slovenija, 2019 – 2023



Opomba:

- Število prodaj za leto 2023 predstavlja ocena, ki predpostavlja, da bo glede na preliminarne podatke končno število evidentiranih prodaj za leto 2023 za zemljišča za gradnjo stavb še do 2 odstotka večje, za kmetijska in gozdna zemljišča pa do 5 odstotkov večje.

3. TRG STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN IN ZEMLJIŠČ ZA NJIHOVO GRADNJO





Slika 5: Tržna analitična območja (TAO) za stanovanjske nepremičnine in zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb



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

V Sloveniji lahko o pravem trgu stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo govorimo le v največjih urbanih središčih, saj je drugod fond stanovanjskih nepremičnin premajhen oziroma preveč razpršen, da bi bila lahko tržna ponudba in povpraševanje dovolj velika.

FOND IN VREDNOST STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN

Konec leta 2023 smo imeli v Sloveniji evidentiranih okoli 550 tisoč stanovanjskih hiš in blizu 350 tisoč stanovanj v večstanovanjskih stavbah. Vrednostno so hiše predstavljale prek 30 odstotkov celotne vrednosti slovenskega nepremičninskega fonda (ki je znašala okoli 248 milijard evrov²) oziroma okoli 78 milijard evrov. Kar 97 odstotkov stanovanjskih hiš je v lasti fizičnih oseb.

Stanovanja v večstanovanjskih stavbah so vrednostno predstavljala okoli 20 odstotkov celotnega nepremičninskega fonda oziroma okoli 50 milijard evrov. Okoli 82 odstotkov stanovanj je v lasti fizičnih oseb, slabih 8 odstotkov v lasti države in občin, ostalih 10 odstotkov pa v lasti gospodarskih družb in drugih pravnih oseb.

² Ocenjeno na podlagi neuradnih modelov množičnega vrednotenja nepremičnin glede na stanje trga dne 1. 1. 2023.





Preglednica 5: Fond stanovanj v večstanovanjskih stavbah in stanovanjskih hiš po tržnih analitičnih območjih (TAO), Slovenija, december 2023

ANALITIČNO OBMOČJE	Stanovanja	Hiše	Skupaj
SLOVENIJA	346.674	550.680	897.354
LJUBLJANA	99.535	30.776	130.311
MARIBOR	36.741	12.718	49.459
OBALA	23.273	18.000	41.273
GORENJSKO OBMOČJE	16.989	26.470	43.459
SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE	14.362	29.592	43.954
CELJE	13.309	5.156	18.465
KRANJ Z OKOLICO	11.797	16.092	27.889
KOROŠKA, POHORJE, KOZJAK	11.500	20.137	31.637
ZASAVJE	10.437	8.217	18.654
NOVA GORICA, VIPAVSKA DOLINA, BRDA	9.498	20.929	30.427
JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE	9.372	32.720	42.092
ŠALEŠKA DOLINA	9.067	4.579	13.646
JUŽNA OKOLICA MARIBORA	8.394	30.932	39.326
NOVO MESTO IN OKOLICA	7.705	23.324	31.029
NOTRANJSKO OBMOČJE	6.875	17.739	24.614
SLOVENSKE GORICE	5.875	37.212	43.087
PTUJSKO POLJE	5.794	16.568	22.362
POSOČJE IN IDRIJSKO OBMOČJE	5.627	18.013	23.640
PREKMURJE	5.388	28.227	33.615
SAVINJSKA DOLINA	4.904	13.666	18.570
ALPSKO TURISTIČNO OBMOČJE	4.829	8.292	13.121
SAVINJSKO HRIBOVJE	4.388	27.071	31.459
KOČEVSKO OBMOČJE	3.743	15.499	19.242
KRŠKO-BREŽIŠKO POLJE	3.599	10.654	14.253
KRAS	3.394	8.524	11.918
POSAVJE	3.008	28.000	31.008
HALOZE, BOČ	2.982	18.159	21.141
VZHODNA OKOLICA LJUBLJANE	2.247	10.948	13.195
BELA KRAJINA	1.854	9.138	10.992
SLOVENSKA ISTRA BREZ OBALE	188	3.328	3.516

Glede na naša tržna analitična območja (TAO) se nahaja na območju **Ljubljane** 29 odstotkov celotnega slovenskega 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 Šenčur) pa 3 odstotke. Tako je skupni delež stanovanj navedenih sedmih TAO 62-odstoten, skupni delež preostalih triindvajsetih TAO pa 38-odstoten.

Največji delež stanovanjskih hiš se nahaja na območju TAO **Slovenske Gorice** (7 odstotkov). TAO **Ljubljana**, TAO **Južna okolica Ljubljane** (ki vključuje tudi Vrhniko, Logatec in Grosuplje) in TAO **Južna okolica Maribora** (ki vključuje tudi Slovensko Bistrico in Slovenske Konjice) imajo po 6-odstotni delež celotnega fonda hiš, TAO **Severna okolica Ljubljane**, TAO **Prekmurje**, TAO **Posavje**, TAO **Savinjsko Hribovje** in TAO **Gorenjsko območje** pa po 5-odstotni delež fonda stanovanjskih hiš. V vseh ostali tržnih analitičnih območjih je delež fonda stanovanjskih hiš manj kot 5-odstoten. Maribor, na primer, ima 2-odstotni delež.

DEJAVNOST TRGA STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN

Dejavnost trga stanovanjskih nepremičnin se je v letu 2023 spet opazno zmanjšala. Lani je bilo prodanega 2,2 odstotka fonda stanovanj v večstanovanjskih stavbah in 1 odstotek fonda stanovanjskih hiš, leto prej pa 2,7 odstotka fonda stanovanj in 1,3 odstotka fonda hiš.





Preglednica 6: Število prodaj stanovanj po tržnih analitičnih območjih (TAO), Slovenija, 2019 – 2023

ANALITIČNO OBMOČJE	2019	2020	2021	2022	2023
SLOVENIJA	11.528	9.435	11.335	9.629	7.639
LJUBLJANA	2.926	2.468	2.937	2.337	2.039
MARIBOR	1.557	1.129	1.426	1.168	846
OBALA	810	586	678	624	453
SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE	540	427	560	472	417
GORENJSKO OBMOČJE	533	489	441	428	354
CELJE	400	396	446	373	316
KRANJ Z OKOLICO	346	264	377	341	281
KOROŠKA, POHORJE, KOZJAK	367	337	393	292	255
NOVO MESTO IN OKOLICA	274	210	295	216	242
JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE	411	297	361	338	219
JUŽNA OKOLICA MARIBORA	327	241	306	300	212
NOVA GORICA, VIPAVSKA DOLINA, BRDA	245	187	374	248	211
SLOVENSKE GORICE	261	239	288	306	206
ZASAVJE	271	192	199	256	180
ŠALEŠKA DOLINA	284	201	210	175	147
PTUJSKO POLJE	181	185	170	185	138
NOTRANJSKO OBMOČJE	241	196	212	187	126
POSOČJE IN IDRIJSKO OBMOČJE	154	166	143	145	119
PREKMURJE	189	164	180	143	118
KOČEVSKO OBMOČJE	140	110	193	115	116
SAVINJSKA DOLINA	228	219	211	192	105
SAVINJSKO HRIBOVJE	129	111	148	97	95
HALOZE, BOČ	75	72	109	78	84
ALPSKO TURISTIČNO OBMOČJE	155	132	176	123	79
KRAS	148	137	185	123	76
POSAVJE	86	71	76	79	59
VZHODNA OKOLICA LJUBLJANE	87	81	91	89	59
KRŠKO-BREŽIŠKO POLJE	101	64	83	122	57
BELA KRAJINA	56	53	49	62	24
SLOVENSKA ISTRA BREZ OBALE	6	11	18	15	6

Opombe:

- Analitična območja so razvrščena padajoče glede na število prodaj v letu 2023.
- Podatki za leto 2023 so še začasni in niso neposredno primerljivi s podatki za prejšnja leta.

Glede na število prodaj v primerjavi s fondom, je bil lani, tako kot že leto prej, med tržnimi analitičnimi območji z največjim fondom stanovanj oziroma fondom, večjim od 10.000 stanovanj, najbolj aktiven trg v **Severni okolici Ljubljane**, kjer je bilo prodanega 2,9 odstotka fonda. Sledila sta **Kranj z okolico** in **Celje** (prodanega 2,4 odstotka fonda), **Maribor** (2,3 odstotka). Nadpovprečno aktiven je bil še trg stanovanj na območju **Koroška, Pohorje, Kozjak**. Pod slovenskim povprečjem pa je bila dejavnost trga stanovanj na **Gorenjskem območju** (prodanega 2,1 odstotka fonda), v **Ljubljani** (2,0 odstotka), na **Obali** (1,9 odstotka) in v **Zasavju**, kjer je trg stanovanj tradicionalno najmanj dejaven (1,7 odstotka).





Preglednica 7: Število prodaj stanovanjskih hiš po tržnih analitičnih območjih (TAO), Slovenija, 2019 – 2023

ANALITIČNO OBMOČJE	2019	2020	2021	2022	2023
SLOVENIJA	6.559	6.031	7.126	6.981	5.237
SLOVENSKE GORICE	484	459	516	556	427
JUŽNA OKOLICA MARIBORA	420	402	461	425	325
PREKMURJE	387	318	416	461	313
POSAVJE	314	317	411	437	305
SAVINJSKO HRIBOVJE	302	299	318	325	267
JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE	382	355	458	344	251
LJUBLJANA	398	347	352	358	244
NOVO MESTO IN OKOLICA	290	232	308	241	226
SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE	319	320	346	306	220
HALOZE, BOČ	244	236	256	286	219
MARIBOR	286	237	292	243	190
GORENJSKO OBMOČJE	277	243	237	256	181
NOVA GORICA, VIPAVSKA DOLINA, BRDA	228	176	211	207	181
KOROŠKA, POHORJE, KOZJAK	198	173	262	221	160
POSOČJE IN IDRIJSKO OBMOČJE	188	185	188	182	157
PTUJSKO POLJE	207	163	214	234	152
OBALA	230	180	198	176	150
KRANJ Z OKOLICO	133	153	175	183	146
KOČEVSKO OBMOČJE	181	152	195	203	144
NOTRANJSKO OBMOČJE	190	145	201	221	140
SAVINJSKA DOLINA	149	177	207	160	138
BELA KRAJINA	93	81	126	112	106
KRŠKO-BREŽIŠKO POLJE	115	123	132	128	99
ALPSKO TURISTIČNO OBMOČJE	101	80	107	102	83
CELJE	83	94	78	106	83
VZHODNA OKOLICA LJUBLJANE	97	90	108	124	80
ZASAVJE	80	94	102	136	79
KRAS	79	91	113	133	67
SLOVENSKA ISTRA BREZ OBALE	37	53	74	58	58
ŠALEŠKA DOLINA	67	56	64	57	46

Opombe:

- Analitična območja so razvrščena padajoče glede na število prodaj v letu 2023.
- Podatki za leto 2023 so še začasni in niso neposredno primerljivi s podatki za prejšnja leta.

Pri hišah, kjer je razpršenost fonda izven največjih urbanih središč bistveno večja kot pri stanovanjih, je bila dejavnost trga lani največja v **Celju**, kjer je bilo prodanega 1,6 odstotka fonda hiš, sledil je **Maribor** z 1,5 odstotka. V ostalih največjih mestih je bila aktivnost trga podpovprečna. V **Kranju z okolico** se je prodalo 0,9 odstotka fonda hiš, na **Obali** oziroma v **Kopru** in v **Ljubljani** pa le 0,8 odstotka.





Preglednica 8: Število prodaj zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb po tržnih analitičnih območjih (TAO), Slovenija, 2019 – 2023

ANALITIČNO OBMOČJE	2019	2020	2021	2022	2023
SLOVENIJA	2.269	2.553	3.536	2.837	2.128
JUŽNA OKOLICA MARIBORA	172	208	338	247	201
SLOVENSKE GORICE	126	180	257	220	159
JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE	289	247	329	199	155
NOVO MESTO IN OKOLICA	114	129	174	151	138
SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE	184	242	251	168	125
PREKMURJE	83	124	191	153	123
PTUJSKO POLJE	84	87	148	115	85
GORENJSKO OBMOČJE	114	113	165	109	80
OBALA	103	100	140	125	75
SAVINJSKO HRIBOVJE	51	67	99	92	69
KRAS	58	71	74	84	66
NOVA GORICA, VIPAVSKA DOLINA, BRDA	56	75	110	80	64
POSAVJE	37	41	50	68	64
LJUBLJANA	147	135	123	94	62
NOTRANJSKO OBMOČJE	75	72	127	115	62
MARIBOR	52	58	71	78	58
KOČEVSKO OBMOČJE	42	45	91	71	57
KOROŠKA, POHORJE, KOZJAK	83	87	94	68	57
VZHODNA OKOLICA LJUBLJANE	60	62	102	70	57
SAVINJSKA DOLINA	66	84	123	90	55
HALOZE, BOČ	28	38	53	56	49
KRANJ Z OKOLICO	68	70	113	68	48
KRŠKO-BREŽIŠKO POLJE	34	47	59	62	40
POSOČJE IN IDRIJSKO OBMOČJE	26	35	49	52	37
BELA KRAJINA	18	26	26	43	33
ZASAVJE	11	21	13	23	28
ALPSKO TURISTIČNO OBMOČJE	30	31	65	37	26
SLOVENSKA ISTRA BREZ OBALE	26	21	58	55	25
ŠALEŠKA DOLINA	17	19	22	25	18
CELJE	15	18	21	19	12

Opombe:

- Upoštevane so le evidentirane prodaje zemljišč, ki dejansko predstavljajo nepozidana zemljišča ali pozidana zemljišča za nadomestno gradnjo stanovanjskih hiš ali večstanovanjskih stavb.
- Analitična območja so razvrščena padajoče glede na število prodaj v letu 2023.
- Podatki za leto 2023 so še začasni in niso neposredno primerljivi s podatki za prejšnja leta.

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 vzpostavljena. Dejavnost trga zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb na določenem območju tako lahko ocenimo le na podlagi podatkov o številu evidentiranih prodaj zemljišč v določenem obdobju. Več kot 99 odstotkov evidentiranih prodaj zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb sicer predstavljajo prodaje zemljišč za gradnjo stanovanjskih hiš.

Na splošno se je tudi dejavnost trga zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb že drugo leto zapored opazno zmanjšala. To je bila predvsem posledica pomanjkanja ponudbe ustreznih zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb v urbanih središčih, ob sicer še vedno velikem povpraševanju.

Med največjimi mesti se je število prodaj zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb v letu 2023 v primerjavi z letom 2022 še najmanj zmanjšalo v **Mariboru**, po naši oceni za 24 odstotkov, v primerjavi z letom 2021 je bilo manjše za 17 odstotkov. Najbolj se je število prodaj zmanjšalo v **Kopru** oziroma na Obali, kjer je bilo po naši oceni v primerjavi z letom 2022 manjše za 39 odstotkov, v primerjavi z letom 2021 pa za okoli 45 odstotkov. V **Celju** se je zmanjšalo v primerjavi z letom 2022 za 36 odstotkov, v primerjavi z letom 2021 pa za 42 odstotkov. V **Ljubljani** se je po naši oceni število prodaj za gradnjo stanovanjskih stavb v primerjavi z letom 2022 zmanjšalo za tretjino, v primerjavi z letom 2021 pa je bilo manjše skoraj za polovico, kolikor je bilo manjše tudi v **Severni okolici Ljubljane**, kjer pa se je v primerjavi z letom 2022 število prodaj zmanjšalo za slabo četrtnino. V **Vzhodni okolici Ljubljane** se je število prodaj zemljišč v primerjavi z letom 2022 zmanjšalo za 17 odstotkov, v primerjavi z letom 2021 pa za 43 odstotkov. V **Kranju** je bilo po naši oceni število prodaj v primerjavi z letom 2022 manjše za 28 odstotkov, v primerjavi z letom 2021 pa kar za 57 odstotkov oziroma se je med največjimi mesti zmanjšalo največ.

TRŽNE CENE STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN IN ZEMLJIŠČ ZA NJIHOVO GRADNJO

V primerjavi z letom prej se je lani razlika v cenah stanovanjskih nepremičnin med območji, kjer so cene najvišje (Ljubljana, gorenjski in obalni turistični kraji) in pretežno ruralnimi območji, kjer so najnižje (Bela Krajina, Haloze, Prekmurje) nekoliko zmanjšala. Cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah so bile tako v letu 2023 v Ljubljani v povprečju 3,2-krat višje kot v Beli Krajini, cene stanovanjskih hiš pa 6,3-krat. Cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih hiš pa so bile v Ljubljani v povprečju več kot 30-krat višje kot v Prekmurju, kjer so praviloma najnižje.





Preglednica 9: Velikost vzorca in mediana cen za stanovanja in hiše na sekundarnem trgu, po tržnih analitičnih območjih (TAO), Slovenija, leto 2023

ANALITIČNO OBMOČJE	Stanovanja Velikost vzorca	Stanovanja - Cena v €/m ² (mediana)	Hiše Velikost vzorca	Hiše - Cena v € (mediana)
SLOVENIJA	5.243	2.610	2.710	141.000
LJUBLJANA	1.323	3.990	171	380.000
MARIBOR	684	2.130	116	175.000
OBALA	302	3.890	90	300.000
SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE	263	3.270	131	293.000
GORENJSKO OBMOČJE	253	2.490	95	219.000
CELJE	238	2.180	62	162.000
KRANJ Z OKOLICO	224	3.100	62	280.000
KOROŠKA, POHORJE, KOZJAK	156	1.460	78	133.000
JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE	149	3.090	126	261.000
JUŽNA OKOLICA MARIBORA	140	1.850	198	140.000
NOVO MESTO IN OKOLICA	137	2.530	128	99.000
ZASAVJE	136	1.380	54	80.000
NOVA GORICA, VIPAVSKA DOLINA, BRDA	128	2.590	87	152.000
ŠALEŠKA DOLINA	128	2.200	29	180.000
SLOVENSKE GORICE	106	1.560	201	89.000
NOTRANJSKO OBMOČJE	94	1.890	49	90.000
PTUJSKO POLJE	90	1.740	86	115.000
PREKMURJE	83	1.300	120	71.000
SAVINJSKA DOLINA	79	2.080	76	148.000
KOČEVSKO OBMOČJE	72	1.440	89	95.000
SAVINJSKO HRIBOVJE	68	1.740	138	95.000
POSOČJE IN IDRIJSKO OBMOČJE	64	1.360	68	78.000
ALPSKO TURISTIČNO OBMOČJE	59	3.930	36	338.000
KRAS	57	2.380	42	165.000
HALOZE, BOČ	54	1.580	86	70.000
KRŠKO-BREŽIŠKO POLJE	47	1.680	52	89.000
POSAVJE	46	1.320	120	75.000
VZHODNA OKOLICA LJUBLJANE	36	2.360	44	193.000
BELA KRAJINA	25	1.260	60	60.000
SLOVENSKA ISTR A BREZ OBALE	2	--	16	185.000

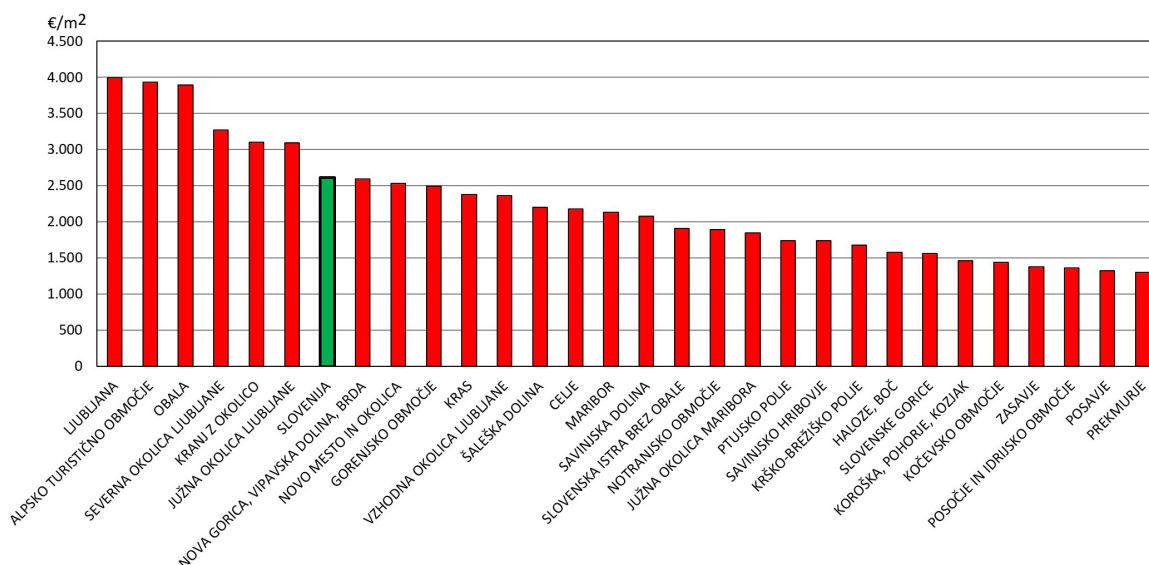
Opombe:

- Velikost vzorca je podatek o številu prodaj, ki so bile upoštevane za izračun kazalnikov cen.
- Analitična območja so razvrščena padajoče glede na velikost vzorca za stanovanja.
- Podatek o mediani cene za stanovanja za območje »Slovenska Istra brez Obale« ni prikazan, ker je vzorec premajhen.

STANOVANJA V VEČSTANOVANJSKIH STAVBAH

V letu 2023 smo bili še naprej priča rasti cen stanovanj, ki pa je bila vendarle precej manjša kot leto prej. Srednja cena stanovanja na ravni države (2.610 €/m²) se je v primerjavi z letom 2022 zvišala za 210 evrov na kvadratni meter.

Slika 6: Srednja cena stanovanj (mediana) po tržnih analitičnih območjih (TAO), leto 2023



Primat najvišjih cen stanovanj je tudi v letu 2023 ohranila **Ljubljana**. Srednja cena prodanih stanovanj v Ljubljani se je v primerjavi z letom 2022 zvišala za 40 evrov na kvadratni meter in praktično dosegla 4.000 €/m². Tik za Ljubljano so bile cene stanovanj na **Alpskem turističnem območju** (ki vključuje tudi Kranjsko Goro, Bled in območje Bohinjskega jezera), kjer je lani srednja cena stanovanja znašala 3.930 €/m² in se je v primerjavi z letom prej dvignila kar za 350 evrov na kvadratni meter. Alpско turistično območje je na drugem mestu po ravni cen stanovanj prehitelo **Obalo** (ki vključuje tudi Koper, Piran, Portorož, Izolo in Ankaran), kjer je bila srednja cena prodanih stanovanj 3.890 €/m² in se je v primerjavi z letom 2022 zvišala za 120 evrov na kvadratni meter.

Nad slovenskim povprečjem so bile lani tudi cene stanovanj v **Severni okolici Ljubljane** (ki vključuje tudi Medvode, Domžale in Kamnik), kjer se je srednja cena 3.270 €/m² v primerjavi z letom prej zvišala za 150 evrov na kvadratni meter, v **Kranju z okolico**, kjer se je srednja cena (3.100 €/m²) v primerjavi z letom prej zvišala za 210 evrov na kvadratni meter, in v **Južni okolici Ljubljane** (ki vključuje tudi Grosuplje, Vrhniko in Logatec), kjer se je srednja cena (3.090 €/m²) zvišala za 30 evrov na kvadratni meter.

Pod slovenskim povprečjem pa so bili med urbanimi območji z večjim fondom stanovanj v večstanovanjskih stavbah tudi **Nova Gorica z Vipavsko dolino** in **Goriškimi Brdi** (ki vključuje tudi Ajdovščino), kjer je bila srednja cena stanovanja 2.590 €/m² in se je v primerjavi z letom 2022 zvišala kar za 360 evrov na kvadratni meter, **Novo mesto z okolico** (ki vključuje tudi Trebnje),



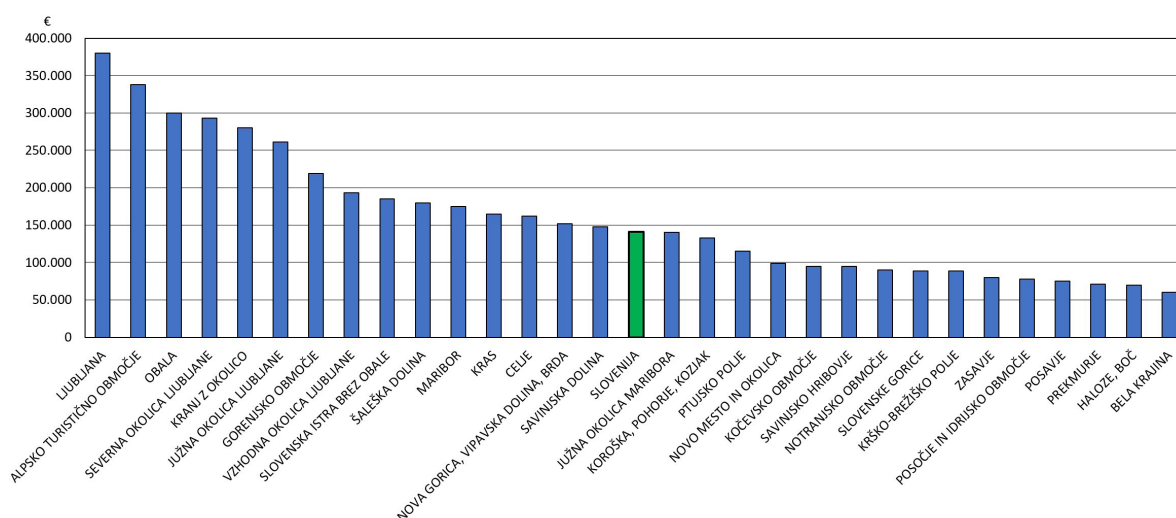
kjer se je srednja cena (2.530 €/m²) zvišala za 300 evrov na kvadratni meter, **Gorenjsko območje** (brez Kranja in alpskih turističnih krajev), ki vključuje tudi Škofjo Loko, Radovljico, Tržič in Jesenice, kjer se je srednja cena (2.490 €/m²) zvišala za 180 evrov na kvadratni meter, **Šaleška dolina** (ki vključuje tudi Velenje), kjer se je srednja cena (2.200 €/m²) zvišala za 240 evrov na kvadratni meter, **Celje**, kjer se je srednja cena (2.180 €/m²) zvišala za 50 evrov na kvadratni meter, **Maribor**, kjer se je srednja cena (2.130 €/m²) zvišala za 90 evrov na kvadratni meter, in **Zasavje** (ki vključuje tudi Trbovlje, Hrastnik in Zagorje ob Savi), kjer so cene stanovanj med najnižjimi v državi in je srednja cena prodanih stanovanj (1.380 €/m²) v primerjavi z letom prej ostala nespremenjena.

Kot običajno, so bila tudi lani stanovanja najcenejša v **Prekmurju**, kjer se je srednja cena (1.300 €/m²) sicer zvišala za 160 evrov na kvadratni meter in v **Beli Krajini**, kjer bila srednja cena stanovanj ponovno najnižja (1.260 €/m²) in se je v primerjavi z letom prej prav tako zvišala za 160 evrov na kvadratni meter.

STANOVANJSKE HIŠE

Kot za stanovanja se je v letu 2023 tudi za stanovanjske hiše nadaljevala rast cen, ki pa je bila manjša kot leto prej. Na ravni države je srednja cena hiše s pripadajočim zemljiščem lani znašala 141.000 evrov oziroma je bila v primerjavi z letom prej višja za 9.000 evrov. Srednje leto zgraditve prodanih hiš je bilo lani 1972, v povprečju pa so se prodajale 3 leta starejše hiše kot leto prej. Srednja velikost lani prodanih hiš je znašala 168 kvadratnih metrov in se je v primerjavi z letom prej povečala za 10 kvadratnih metrov. Srednja velikost pripadajočega zemljišča je ostala v primerjavi z letom prej nespremenjena in je znašala 720 kvadratnih metrov.

Slika 7: Srednja cena hiš (mediana) po tržnih analitičnih območjih (TAO), leto 2023



Tudi lani so bile cene hiš najvišje v **Ljubljani**, kjer je srednja pogodbeni cena prodanih stanovanjskih hiš s pripadajočim zemljiščem znašala 380.000 evrov in se je v primerjavi z letom prej zvišala za 20.000 evrov. Tako kot pri stanovanjih, sledita **Alpsko turistično območje**, kjer se je srednja cena (338.000 evrov) v primerjavi z letom prej zvišala kar za 68.000 evrov, in **Obala**, kjer pa se je srednja cena (300.000 evrov) v primerjavi z letom prej zvišala le za 2.000 evrov.

Med večjimi mesti oziroma območji z večjim fondom stanovanjskih hiš so bile lani nad slovenskim povprečjem še cene hiš v **Severni okolici Ljubljane**, kjer se je srednja cena (293.000 evrov) v primerjavi z letom prej sicer znižala za 7.000 evrov, v **Južni okolici Ljubljane**, kjer se je srednja cena (261.000 evrov) v primerjavi z letom prej znižala za 6.000 evrov, v **Kranju z okolico**, kjer se je srednja cena (280.000 evrov) v primerjavi z letom prej zvišala za 44.000 evrov, na **Gorenjskem območju**, kjer se je srednja cena (219.000 evrov) zvišala za 39.000 evrov, v **Mariboru**, kjer je ostala srednja cena (175.000 evrov) v primerjavi z letom prej praktično enaka, in v **Celju**, kjer se je srednja cena (162.000 evrov) znižala za 3.000 evrov.

V Slovenskih Goricah, ki imajo med vsemi območji največji fond stanovanjskih hiš, njihove cene pa so med nižjimi v državi, se je srednja cena (89.000 evrov) v primerjavi z letom prej znižala še za 9.000 evrov. V **Južni okolici Maribora**, ki vključuje Slovenske Konjice, in Slovensko Bistrico ter ima tudi razmeroma velik fond stanovanjskih hiš, so bile cene hiš lani blizu slovenskega povprečja, srednja pogodbeni cena (140.000 evrov) pa se je v primerjavi z letom prej zvišala za 10.000 evrov.

Najcenejše so bile tudi lani hiše v Beli Krajini, kjer se je srednja cena (60.000 evrov) v primerjavi z letom prej znižala še za 5.000 evrov.

Najmlajše hiše so se lani prodajale v okolici Ljubljane. V **Južni okolici Ljubljane** je bilo srednje leto zgraditve prodane hiše 1986, v **Severni okolici Ljubljane** pa 1978. Najstarejše hiše, s srednjo letnice zgraditve pod 1930 pa so se prodajale na območjih: **Kras, Nova Gorica, Vipavska dolina in Goriška Brda, Posočje in Idrijsko območje in Slovenska Istra brez Obale**.

Največje hiše, katerih srednja velikost je bila blizu 200 kvadratnih metrov, so se lani prodajale na **Gorenjskem območju**, najmanjše, katerih srednja velikost je bila 115 kvadratnih metrov, pa v **Posavju**, kjer pa so bila tudi največja pripadajoča zemljišča prodanih hiš, saj je srednja velikost pripadajočega zemljišča znašala dobrih 1.600 kvadratnih metrov. Najmanjša so bila, kot vedno, pripadajoča zemljišča prodanih hiš na **Obali** (srednja velikost 140 m²) in v **Ljubljani** (170 m²), kjer je tudi največ vrstnih hiš in dvojčkov, ki imajo praviloma manjša pripadajoča zemljišča.





ZEMLJIŠČA ZA GRADNJO STANOVANJSKIH STAVB

Vse od začetka sistematičnega spremljanja cen nepremičnin leta 2007 na geodetski upravi ugotavljamo, da je, glede na razpoložljiv fond zazidljivih zemljišč za gradnjo stanovanjskih (in drugih) stavb, ponudba zemljišč izrazito majhna. Razlogi so povezani z neurejenimi področji prostorskega načrtovanja, urejanja komunalne infrastrukture, gradnje in davkov, povezanih z nepremičninami.

Posledica majhne ponudbe zazidljivih zemljišč je tudi razmeroma majhno število realiziranih prodaj zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb. Zaradi majhnih in nereprezentativnih vzorcev³ pa so statistični kazalniki cen zazidljivih zemljišč praviloma neverodostojni in ne odražajo dejanskih tržnih cen. Še posebno to velja za območja, kjer so cene stanovanjskih nepremičnin najvišje (Ljubljana in turistični kraji). Zaradi tega statističnih podatkov o cenah zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb po analitičnih območjih ne objavljamo.

Na splošno se ravni cen zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb po naših analitičnih območjih povsem ujemajo z ravnmi cen stanovanjskih nepremičnin. S tem, da zaradi zelo majhne ponudbe, predvsem v Ljubljani, na Obali in v turističnih krajih, v obdobjih prosperitete nepremičninskega trga zrastejo v nebo, razlike v cenah med urbanimi, sub urbanimi in ruralnimi območji pa so še bistveno večje kot za stanovanjske nepremičnine.

³ Vzrok za nereprezentativnost vzorcev, ki služijo za izračun kazalnikov cen, je razmeroma majhno letno število prodaj na posameznih območjih, predvsem pa velika heterogenost zazidljivih zemljišč. Ta se namreč zelo razlikuje glede na namen gradnje oziroma na to kaj in koliko je dopuščeno graditi ter glede na pravno-upravni status oziroma razvojno stopnjo zemljišča (komunalna opremljenost zemljišča, gradbeno dovoljenje).

GIBANJE CEN STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN

Po rekordni rasti cen stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo v letih 2021 in 2022 se je rast njihovih cen nadaljevala tudi lani, a se je vendarle nekoliko umirila.

Preglednica 10: Gibanje cen stanovanj in hiš, Slovenija, od leta 2018 do 2023 (verižno glede na predhodno leto)

	Stanovanja	Hiše	Zemljišča za gradnjo
2018–2019	6%	4%	5%
2019–2020	4%	2%	4%
2020–2021	15%	13%	12%
2021–2022	19%	12%	17%
2022–2023	6%	9%	8%

V primerjavi z letom 2022 so leta 2023 cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah zrasle za 6 odstotkov oziroma za 13 odstotnih točk manj kot zgodovinsko rekordnega leta 2022. Cene stanovanjskih hiš so zrasle za 9 odstotkov oziroma za 3 odstotne točke manj kot leta 2022, cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb pa za 8 odstotkov oziroma 9 odstotnih točk manj kot leta 2022.

Preglednica 11: Gibanje cen stanovanj in hiš, Slovenija, od leta 2018 do 2023
(kumulativno glede na cene v letu 2018)

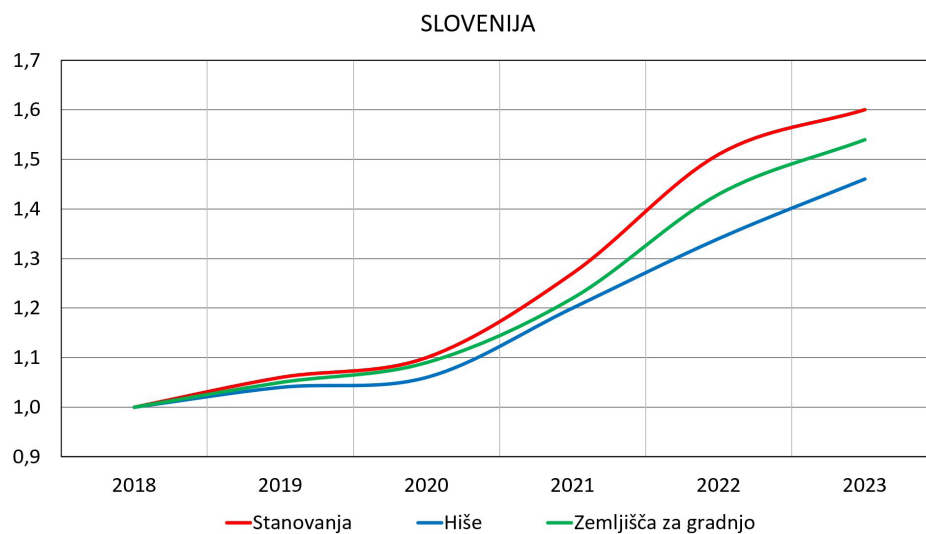
	Stanovanja	Hiše	Zemljišča za gradnjo
2018–2019	6%	4%	5%
2018–2020	10%	6%	9%
2018–2021	27%	20%	22%
2018–2022	51%	34%	43%
2018–2023	60%	46%	54%





V zadnjih petih letih so na ravni države po naši oceni cene stanovanj zrasle za 60 odstotkov, cene hiš za 46 odstotkov in cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb za 54 odstotkov. V primerjavi z letom 2015, ko je v Sloveniji prišlo do zadnjega obrata cen nepremičnin, so se cene stanovanj leta 2023 več kot podvojile, cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb so zrasle za okoli 80 odstotkov, cene hiš pa za okoli 70 odstotkov.

Slika 8: Gibanje cen stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo, Slovenija, od leta 2018 do 2023 (osnova so cene v letu 2018)



STANOVANJA V VEČSTANOVANJSKIH STAVBAH

Lansko zmanjšanje rasti cen stanovanj glede na leto 2022 je bilo predvsem posledica manjše rasti cen na najbolj urbanih območjih oziroma na območjih z največjim fondom stanovanj v večstanovanjskih stavbah, medtem ko je bila rast cen na ostalih območjih oziroma na območjih z majhnim fondom stanovanj še naprej visoka oziroma nadpovprečna.

V **Ljubljani** so cene stanovanj lani zrasle najmanj med vsemi območji in sicer za 2 odstotka. Med petimi največjimi mesti so sicer cene stanovanj lani najbolj zrasle v **Kopru**, kjer so zrasle za 8 odstotkov. V **Kranju** so zrasle za 7 odstotkov, v **Mariboru** za 5 odstotkov in v **Celju** za 3 odstotke.

Rast cen se je precej umirila tudi v **Severni** in **Južni okolici Ljubljane**, kjer so cene stanovanj lani zrasle za 3 oziroma 5 odstotkov. Rast cen je bila pod slovenskim povprečjem še na **Gorenjskem območju** (brez Kranja in alpskega turističnega območja), kjer so cene prav tako zrasle za 5 odstotkov, ter v **Zasavju**, kjer so cene stanovanj leto prej zrasle najbolj, in so letos zrasle »le« za 4 odstotke.

V zadnjih petih letih so cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah na ravni države, predvsem na račun skokovite rasti cen po epidemiji, v povprečju zrasle za 60 odstotkov.

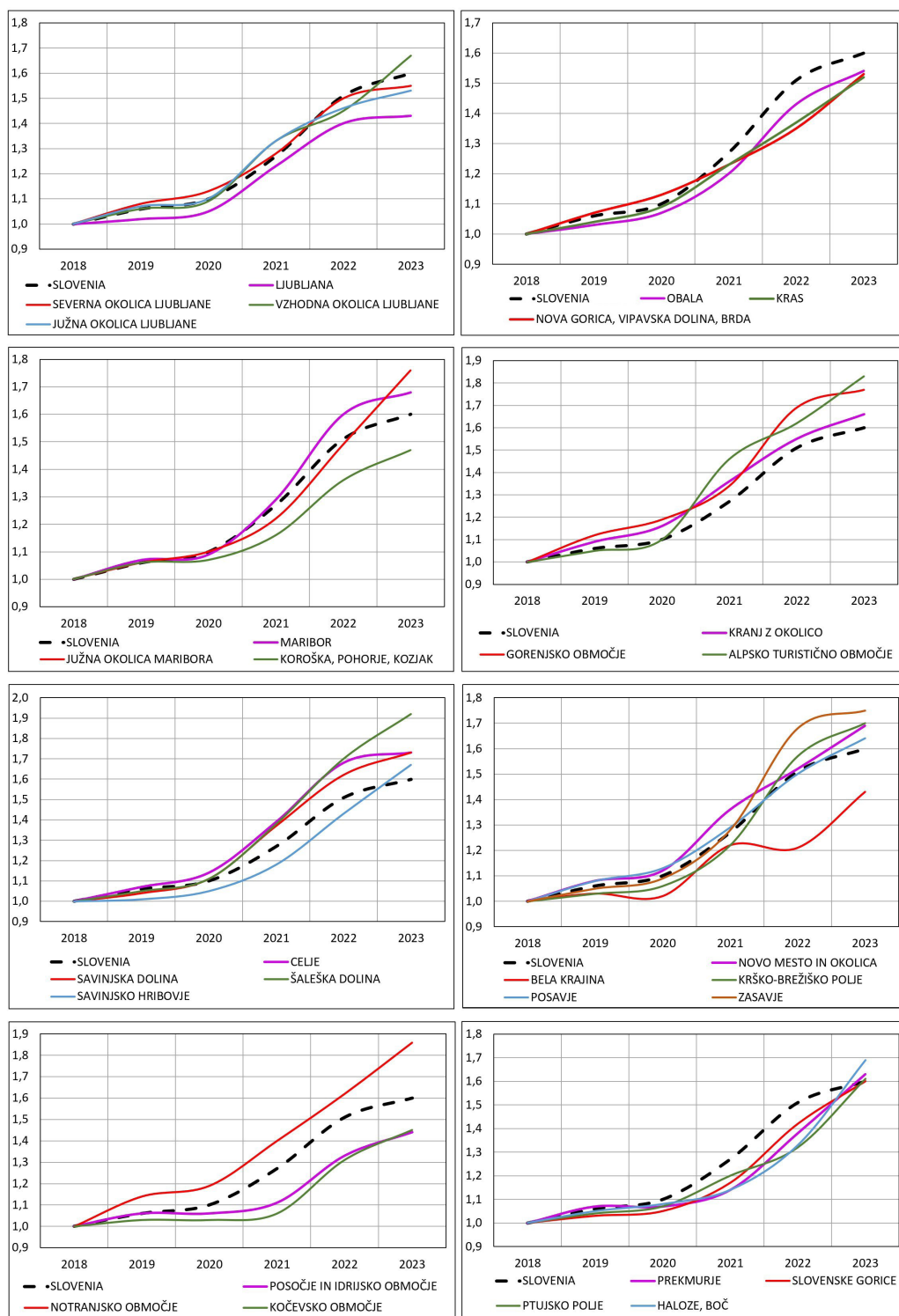
Po naših ocenah so najbolj zrasle cene v **Velenju** in v **Postojni**, in sicer za več kot 80 odstotkov. Več kot 80-odstotna je bila tudi rast cen v **Kranjski gori** in na **Bledu**, v ostalih gorenjskih mestih (**Škofja Loka, Radovljica, Tržič, Jesenice**) pa je bila rast okoli 80-odstotna, medtem ko je bila v **Kranju** 66-odstotna. V **Zasavju** so od leta 2018 cene stanovanj zrasle za 75 odstotkov, skoraj toliko pa tudi v **Celju**, medtem ko so v **Mariboru** zrasle za okoli 70 odstotkov.

Pod slovenskim povprečjem je bila v zadnjih petih letih rast cen stanovanj v **Kopru**, kjer so cene zrasle za okoli 55 odstotkov. Podobno so zrasle cene tudi v **Medvodah, Kamniku, Domžalah, Grosuplju, Vrhniki** in **Logatcu**. Najnižja med vsemi območji pa je bila rast cen v Ljubljani, kjer so zrasle za okoli 45 odstotkov.





Slika 9: Gibanje cen stanovanj, Slovenija in po tržnih analitičnih območjih, od leta 2018 do 2023 (osnova so cene v letu 2018)



STANOVANJSKE HIŠE

Tako kot za stanovanja v večstanovanjskih stavbah je bilo v letu 2023 tudi za stanovanjske hiše značilno nadaljevanje visoke rasti cen predvsem na sub urbanih območjih, medtem ko se je rast cen v največjih urbanih središčih oziroma na gosteje poseljenih območjih v primerjavi z letom 2022 praviloma nekoliko umirila.

Na območju **Slovenskih Goric**, ki ima sicer največji fond stanovanjskih hiš, je bila rast cen lani enaka slovenskemu povprečju, 9-odstotna oziroma za 5 odstotnih točk večja kot leta 2022.

Med največjimi mesti je bila rast cen lani nadpovprečna le v **Celju**, kjer so po naši oceni cene hiš zrasle za 13 odstotkov in v **Mariboru**, kjer so zrasle za 11 odstotkov. V **Južni okolici Maribora**, ki ima sicer tretji največji fond hiš, so njihove cene zrasle za 3 odstotke oziroma za 11 odstotnih točk manj kot leta 2022.

Med največjimi mesti smo lani za hiše zabeležili najmanjšo rast cen v **Ljubljani**, tako kot za stanovanja v večstanovanjskih stavbah. Cene hiš so se povišale za 4 odstotke oziroma za 4-odstotne točke manj kot leta 2022. V **Južni okolici Ljubljane** je bila rast cen 6-odstotna oziroma za 12 odstotnih točk manjša kot leta 2022. V **Vzhodni okolici Ljubljane** so cene hiš zrasle nadpovprečno, za 11 odstotkov oziroma za 4 odstotne točke več kot leta 2022. V **Severni okolici Ljubljane** so cene hiš lani praktično stagnirale, medtem ko so leto prej zrasle za 9 odstotkov.

V **Kopru** oziroma na **Obali** je bila rast cen hiš lani 8-odstotna oziroma za 7 odstotnih točk manjša kot leta 2022, v **Kranju z okolico** pa 7 odstotna, potem ko je bila leto prej rekordna, saj so se cene hiš takrat povišale za okoli 30 odstotkov.

Po naših ocenah so cene stanovanjskih hiš na ravni države v zadnjih petih letih zrasle za okoli 45 odstotkov. Tako kot za stanovanja v večstanovanjskih stavbah, predvsem na račun visoke rasti cen po epidemiji, v letih 2021 in 2022. Sicer so cene hiš v tem obdobju zrasle manj kot cene stanovanj, ki so zrasle za 60 odstotkov.

Od leta 2018 so cene stanovanjskih hiš najbolj zrasle na območju **Slovenske Istre brez Obale**, kjer so se cene v povprečju praktično podvojile, in na območju **Alpsko turistično območje**, kjer so po naši oceni zrasle za okoli 80 odstotkov. Najmanjšo rast cen hiš v tem obdobju smo zabeležili na območju **Slovenskih Goric**, kjer so se cene zvišale »le« za okoli 25 odstotkov, in na območju **Prekmurja**, kjer so se zvišale za okoli 30 odstotkov.

Med največjimi mesti je bila v zadnjih petih letih rast cen hiš najvišja v **Kranju z okolico** in v **Celju**, kjer so cene zrasle za okoli 60 odstotkov. V **Mariboru** so cene zrasle za 55 odstotkov, medtem ko so v **Južni okolici Maribora** zrasle za okoli 45 odstotkov, kolikor so zrasle tudi na **Obali** oziroma v **Kopru**.

V **Ljubljani** so v obdobju od leta 2018 cene hiš zrasle še najmanj, in sicer za okoli 40 odstotkov. V **Južni** in **Vzhodni okolici Ljubljane** so zrasle za okoli 60 odstotkov, v **Severni okolici Ljubljane** pa za okoli 50 odstotkov.





ZEMLJIŠČA ZA GRADNJO STANOVANJSKIH STAVB

Gibanje cen zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb praviloma sledi gibanju cen stanovanjskih nepremičnin. Za zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb so zaradi razmeroma nereprezentativnih vzorcev sicer mogoče le zelo grobe ocene trendov njihovih cen, primerjave med različnimi območji pa so praktično nemogoče.

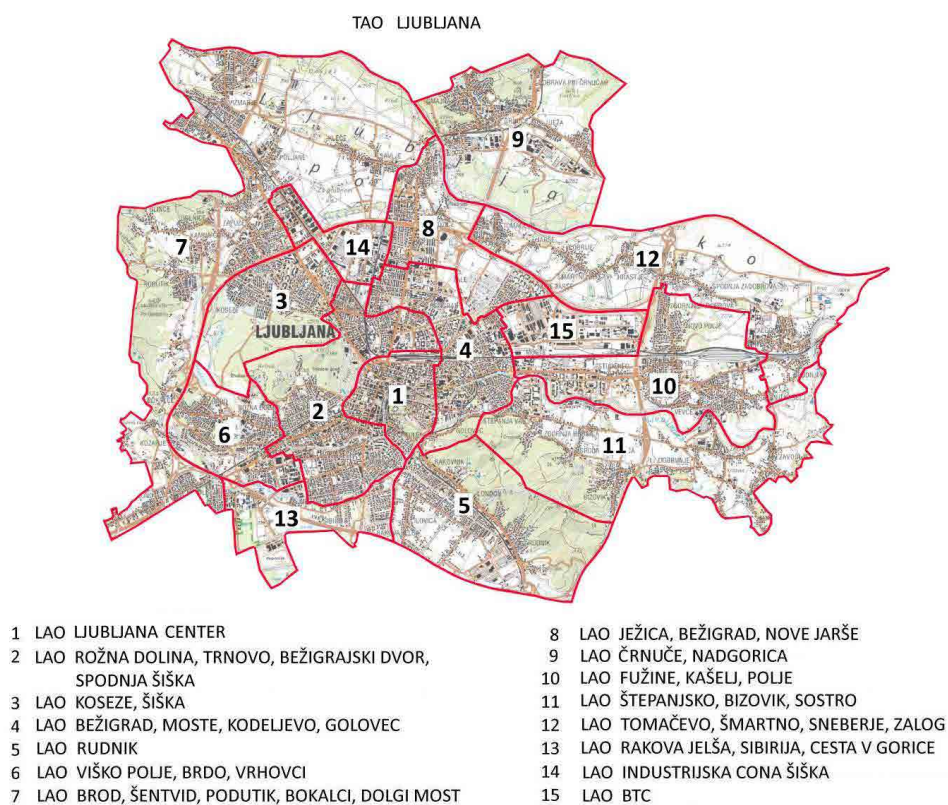
Statistično so se v zadnjih petih letih cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb na ravni države zvišale za 54 odstotkov. Tako kot to velja za stanovanjske nepremičnine, so tudi cene zazidljivih zemljišč poskočile po epidemiji in rekordno zrasle v letu 2022, v primerjavi z letom 2021 za 17 odstotkov. V letu 2023, ko so cene zemljišč zrasle za 8 odstotkov, se je njihova rast sicer umirila, a ostala razmeroma visoka.

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

LJUBLJANA

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

Slika 10: Tržno analitično območje (TAO) Ljubljana in lokalna analitična območja (LAO)



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

LAO »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 središča mesta. Velja za najbolj zaželeno ljubljansko stanovanjsko območje.

LAO »Koseze, Šiška« obsega Zgornjo Šiško do severne obvoznice, predel Kosez in novejša 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, Celovski dvori pa so bili dokončani leta 2018. 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 strnjene del 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 NJIHOVE PRODAJE

Konec leta 2023 je bilo v Ljubljani evidentiranih okoli 130 tisoč stanovanjskih enot v večstanovanjskih stavbah in stanovanjskih hišah, kar pomeni skoraj 15 odstotkov slovenskega stanovanjskega fonda. Ljubljanska stanovanja v večstanovanjskih stavbah predstavljajo 29 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.

Preglednica 12: Fond in število evidentiranih prodaj za stanovanja in hiše, TAO Ljubljana, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2023

ANALITIČNO OBMOČJE	Stanovanja - fond	Stanovanja št. prodaj	Hiše - fond	Hiše – št. prodaj
TAO LJUBLJANA	99.535	2.039	30.776	244
LAO ROŽNA DOLINA, TRNOVO, BEŽIGRAJSKI DVOR, SPODNJA ŠIŠKA	17.470	352	4.136	33
LAO BEŽIGRAD, MOSTE, KODELJEVO, GOLOVEC	14.038	248	2.254	25
LAO LJUBLJANA CENTER	12.542	509	344	6
LAO KOSEZE, ŠIŠKA	12.536	214	1.487	14
LAO JEŽICA, BEŽIGRAD, NOVE JARŠE	10.497	177	1.755	17
LAO BROD, ŠENTVID, PODUTIK, BOKALCI, DOLGI MOST	8.713	137	5.884	42
LAO FUŽINE, KAŠELJ, POLJE	7.621	110	2.807	24
LAO VIŠKO POLJE, BRDO, VRHOVCI	4.957	68	2.035	13
LAO ŠTEPANJSKO, BIZOVIK, SOSTRO	4.043	72	2.015	9
LAO ČRNUČE, NADGORICA	2.469	67	1.754	19
LAO RUDNIK	2.101	34	2.686	14
LAO TOMAČEVO, ŠMARTNO, SNEBERJE, ZALOG	1.147	27	2.589	22
LAO INDUSTRIJSKA CONA ŠIŠKA	782	12	147	2
LAO RAKOVA JELŠA, SIBIRIJA, CESTA V GORICE	619	12	879	4

Opomba:

- Za LAO BTC ni bila evidentirana nobena prodaja.

Zadnji dve leti smo v Ljubljani priča znatnemu upadu prodaj stanovanjskih nepremičnin, tako da je bilo število prodaj v primerjavi z letom 2021, ko je po epidemiji doseglo vrh, lani manjše za skoraj 30 odstotkov. Število prodaj stanovanj v večstanovanjskih stavbah se je po naši oceni lani v primerjavi z letom 2022 zmanjšalo za 10 odstotkov in je bilo v primerjavi z letom 2021 manjše za 28 odstotkov. Medtem je število prodaj stanovanjskih hiš leta 2021 praktično še stagniralo, lani pa se je v primerjavi z letom 2022 zmanjšalo kar za 30 odstotkov.

DEJAVNOST PRIMARNEGA TRGA

V preteklem letu smo bili priča rekordnemu številu zgrajenih stanovanjskih enot v Ljubljani in njeni ožji okolici. Teh je bilo 2.200, kar je za 1.300 enot več, kot v letu 2022. Velika večina stanovanjskih enot predstavlja stanovanja v večstanovanjskih oz. stanovanjsko-poslovnih zgradbah, medtem ko je stanovanjskih hiš občutno manj oziroma njihov delež znaša le 6%.

Tako kot je v praksi v zadnjih letih, je bila večina stanovanjskih enot prodanih že v predprodaji oziroma v času gradnje. Opaziti je nekoliko zmanjšano zanimanje za rezervacije stanovanj, ki so trenutno v gradnji, saj je bilo moč ob koncu preteklega leta opaziti manjše število neprodanih dokončanih stanovanj. Predvsem gre stanovanja z večjo kvadraturo.

Trenutno se v Ljubljani in okolici gradi približno 1.600 stanovanjskih enot, v veliki večini gre za stanovanja v večstanovanjskih stavbah. Kljub pospešeni gradbeni dejavnosti in rekordnem številu zgrajenih stanovanjskih enot lani, ponudba še vedno ni uspela zadostiti povpraševanju na stanovanjskem trgu. V glavnem mestu je še vedno prisotna prava gradbena evforija, saj je, po napovedih sodeč, v Ljubljani in ožji okolici trenutno načrtovanih več kot 6.500 novih stanovanjskih enot.

Preglednica 13: Število in prodana površina zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Ljubljana, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2023

ANALITIČNO OBMOČJE	Število	Površina [ha]
TAO LJUBLJANA	40	3,8
LAO BROD, ŠENTVID, PODUTIK, BOKALCI, DOLGI MOST	12	0,9
LAO FUŽINE, KAŠELJ, POLJE	8	0,6
LAO ROŽNA DOLINA, TRNOVO, BEŽIGRAJSKI DVOR, SPODNJA ŠIŠKA	6	0,5
LAO ČRNUČE, NADGORICA	4	0,3
LAO TOMAČEVO, ŠMARTNO, SNEBERJE, ZALOG	3	0,9
LAO JEŽICA, BEŽIGRAD, NOVE JARŠE	2	0,1
LAO RUDNIK	2	0,2
LAO ŠTEPANJSKO, BIZOVIK, SOSTRO	1	0,1
LAO RAKOVA JELŠA, SIBIRIJA, CESTA V GORICE	1	0,2

Opombe:

- Za ostale LAO lani nismo evidentirali nobene prodaje zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb.
- Upoštevane so le preverjene prodaje zemljišč za gradnjo stanovanjskih hiš in večstanovanjskih stavb, večjih od 400 m².

Število prodaj zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb v Ljubljani se je zaradi pomanjkanja ponudbe, kljub še vedno velikemu povpraševanju, zmanjšalo še bolj kot število prodaj stanovanjskih nepremičnin. Po naši oceni se je število prodaj zemljišč v primerjavi z letom 2022 v letu 2023 zmanjšalo za tretjino, v primerjavi z letom 2021 pa je bilo že za polovico manjše.





TRŽNE CENE

Praviloma so cene stanovanjskih nepremičnin najvišje v središču Ljubljane in se z oddaljenostjo znižujejo. V veliki meri so odvisne tudi od mikrolokacije, tipa ter starostne strukture stanovanjskih nepremičnin v posameznih predelih Ljubljane, zato se lahko cene nepremičnin precej razlikujejo tudi znotraj posameznega analitičnega območja.

STANOVANJA V VEČSTANOVANJSKIH STAVBAH

V letu 2023 so cene rabljenih stanovanj v Ljubljani znova dosegle rekordno vrednost, saj se je srednja cena praktično povzpela na 4.000 evrov na kvadratni meter uporabne površine.

Najvišjo ceno na kvadratni meter uporabne površine, okoli 11.000 €/m², je doseglo novo stanovanje, velikosti 220 m² uporabne površine, ki je bilo prodano v centru Ljubljane v Villi Schellenburg. Tam je bila dosežena tudi najvišja pogodbeno cena, ki je za stanovanje z uporabno površino 350 m² in večjo teraso znašala 3,3 milijona evrov. To je bila tudi najvišja cena, ki je bila lani plačana za stanovanje v Sloveniji. Velja sicer omeniti, da smo v preteklem letu v centru Ljubljane zabeležili več prodaj novih stanovanj, ki so presegale 1 milijon pogodbene vrednosti. Poleg tistih v Schellenburgu nekaj tudi v Šumi centru.

Relativno najdražje rabljeno stanovanje, ki je bilo prodano lani v Ljubljani, pa je bila garsonjera z uporabno površino 20 m², prodana za 8.400 €/m², ki se nahaja v večstanovanjski stavbi na območju Bežigrada.

Če zanemarimo območja, kjer je fond stanovanj zanemarljiv (**»BTC«, »Jelša, Sibirija, Cesta v Gorice«**), kjer je bilo število prodaj stanovanj premajhno za verodostojen izračun kazalnikov cen, so bile lani cene rabljenih stanovanj najnižje na območju **»Tomačevo, Šmartno, Sneberje, Zalog«**, kjer se je večina stanovanj prodala po cenah od 2.800 do 3.900 €/m². V povprečju so bile tu cene stanovanj za dobro petino nižje kot na območju **»Ljubljana Center«**, kjer so bile cene najvišje in se je večina stanovanj prodala po cenah med 3.600 in 5.000 €/m². Nekoliko nižje od ljubljanskega povprečja so bile cene stanovanj na območjih **»Fužine, Kašelj, Polje«** in **»Brod, Šentvid, Podutik, Bokalci, Dolgi most«**, kjer se je večina stanovanj prodala po cenah od 3.300 do 4.400 €/m². Na preostalih območjih Ljubljane večjih razlik v cenah rabljenih stanovanj ni bilo zaznati, večina se jih je prodala po cenah od 3.500 do 4.900 €/m².

Tudi lani so bile cene novih stanovanj v Ljubljani v povprečju le malo višje kot cene novejših rabljenih stanovanj na dobrih lokacijah. Pri tem pa je treba upoštevati, da so bila praktično vsa lani vseljiva nova stanovanja kupljena že v predprodaji, po cenah, ki so veljale v času sklenitve pogodbe, torej pred dvema ali celo tremi leti. Cene novih stanovanj v gradnji, za katere so se predpogodbe sklepale v preteklem letu, pa so bile že precej višje.

Za večino lani vseljivih novih stanovanj na območju Ljubljane je bila cena z DDV od 6.500 €/m² naprej (na kvadratni meter uporabne površine, brez upoštevanja garaž oziroma parkirnih prostorov). Najdražje novogradnje v centru Ljubljane pa so se ponujale tudi po ceni 12.000 €/m² in več.

Preglednica 14: Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, TAO Ljubljana, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2023

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25.percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Uporabna površina (mediana)
TAO LJUBLJANA	1.323	3.490	3.990	4.620	1972	53
LAO ROŽNA DOLINA, TRNOVO, BEŽIGRAJSKI DVOR, SPODNJA ŠIŠKA	218	3.520	3.990	4.560	1965	52
LAO BEŽIGRAD, MOSTE, KODELJEVO, GOLOVEC	189	3.440	4.010	4.630	1964	50
LAO KOSEZE, ŠIŠKA	179	3.550	4.000	4.610	1969	53
LAO LJUBLJANA CENTER	170	3.610	4.250	5.020	1953	59
LAO JEŽICA, BEŽIGRAD, NOVE JARŠE	153	3.470	3.920	4.350	1977	53
LAO BROD, ŠENTVID, PODUTIK, BOKALCI, DOLGI MOST	106	3.360	3.790	4.430	1980	52
LAO FUŽINE, KAŠELJ, POLJE	85	3.390	3.740	4.460	1981	55
LAO ŠTEPANJSKO, BIZOVIK, SOSTRO	63	3.730	4.150	4.800	1976	44
LAO VIŠKO POLJE, BRDO, VRHOVCI	55	3.900	4.290	4.850	1996	55
LAO ČRNUČE, NADGORICA	48	3.390	3.850	4.530	1988	53
LAO RUDNIK	29	3.410	3.960	4.880	2002	46
LAO TOMAČEVO, ŠMARTNO, SNEBERJE, ZALOG	12	2.880	3.300	3.940	1975	61
LAO INDUSTRIJSKA CONA ŠIŠKA	12	3.320	3.910	4.230	1983	19

Opomba:

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





STANOVANJSKE HIŠE

Leta 2023 je srednja cena hiše v Ljubljani znašala 380.000 evrov. Srednja letnica zgraditve prodanih hiš je bila 1969, srednja velikost hiš okoli 170 kvadratnih metrov ter srednja velikost pripadajočega zemljišča 400 kvadratnih metrov. V primerjavi z letom 2022 se je srednja cena prodane hiše zvišala za dobrih 20 tisoč evrov, velikost hiše in srednja letnica zgraditve pa sta ostali nespremenjeni. V povprečju so se prodajale hiše z nekoliko večjim pripadajočim zemljiščem.

Preglednica 15: Cene in lastnosti prodanih hiš na sekundarnem trgu, TAO Ljubljana, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2023

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena € (25.percentil)	Cena € (mediana)	Cena € (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše (mediana)	Površina zemljišča (mediana)
TAO LJUBLJANA	171	300.000	380.000	495.000	1969	172	400
LAO BROD, ŠENTVID, PODUTIK, BOKALCI, DOLGI MOST	29	345.000	390.000	475.000	1975	201	460
LAO ROŽNA DOLINA, TRNOVO, BEŽIGRAJSKI DVOR, SPODNJA ŠIŠKA	22	446.000	570.000	819.000	1963	211	400
LAO BEŽIGRAD, MOSTE, KODELJEVO, GOLOVEC	20	348.000	380.000	480.000	1959	170	270
LAO FUŽINE, KAŠELJ, POLJE	20	278.000	310.000	393.000	1971	161	400
LAO TOMAČEVO, ŠMARTNO, SNEBERJE, ZALOG	18	203.000	246.000	313.000	1974	104	280
LAO ČRNUČE, NADGORICA	14	251.000	308.000	372.000	1969	220	500
LAO RUDNIK	13	380.000	450.000	520.000	1975	211	510
LAO KOSEZE, ŠIŠKA	12	315.000	354.000	523.000	1962	154	240

Opomba:

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

Najdražja hiša je bila lani prodana na območju Trnovega. Kupec je za 450 kvadratnih metrov veliko, okoli 20 let staro hišo z okoli 1.500 m² zemljišča plačal približno 5 milijonov evrov.

Hiše v Ljubljani so sicer praviloma najdražje na območju »Ljubljana center«, kjer pa prevladujejo stanovanja v starih meščanskih stavbah in je samostojnih in vrstnih hiš le za vzorec, tako da so prodaje izredno redke oziroma v preteklem letu nismo evidentirali niti ene prodaje stanovanjskih hiš.

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 za okoli 20 do 25 odstotkov cenejše kot znotraj obroča. Večina hiš znotraj obroča je bila prodana po ceni od 350.000 do 800.000 evrov, zunaj obroča pa po ceni od 205.000 do 450.000 evrov.

ZEMLJIŠČA ZA GRADNJO STANOVANJSKIH STAVB

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 večstanovanjskih stavb, odvisno od velikosti zemljišča in dovoljene stopnje pozidave. Večjih zemljišč za gradnjo velikih večstanovanjskih stavb na trgu praktično ni.

Najvišjo absolutno ceno, prek 2,2 milijona evrov, je lani sicer doseglo približno 5.500 m² veliko zemljišče na območju Moste-Polje. Zemljišče se nahaja na območju večstanovanjskih stavb ter ima namembnost stanovanjskih površin.

Cene zazidljivih zemljišč znotraj obroča ljubljanske obvoznice so sicer le malo nižje kot v centru in njegovi bližini, kjer so praviloma najvišje, a kot rečeno razpoložljivih zemljišč praktično ni.





GIBANJE CEN

Po obratu cen leta 2015 so cene stanovanjskih nepremičnin začele najprej in najhitreje rasti v Ljubljani. Po daleč najvišji rasti cen v letih 2016 do 2018 in umiritvi rasti v letih 2019 in 2020, so, tako kot po epidemiji večinoma povsod po državi, tudi v Ljubljani cene stanovanjskih nepremičnin v letu 2021 zrasle rekordno, in sicer stanovanj za 17 odstotkov in hiš za 16 odstotkov. V letih 2022 in 2023 pa je bila nato rast cen v Ljubljani, tudi zaradi že doseženih izredno visokih cen, podpovprečna. V letu 2022 so se sicer cene stanovanj in hiš v povprečju povišale za visokih 14 oziroma 8 odstotkov. V letu 2023 so se cene stanovanj povišale le za 2 odstotka, cene hiš pa za 4 odstotke. Rast cen stanovanj v lanskem letu je bila celo najnižja med vsemi analitičnimi območji.

Preglednica 16: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Ljubljana, od leta 2018 do 2023 (verižno glede na predhodno leto)

	Stanovanja	Hiše
2018–2019	2%	5%
2019–2020	3%	4%
2020–2021	17%	16%
2021–2022	14%	8%
2022–2023	2%	4%

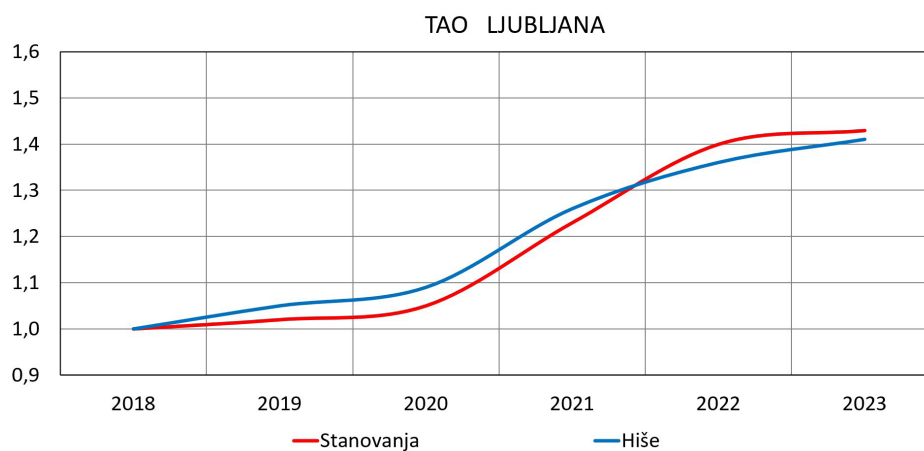
V zadnjih petih letih je bila rast cen stanovanj in hiš v Ljubljani pod povprečjem Slovenije, kar gre pripisati že v osnovi visokim oziroma najvišjim cenam v državi in pospešeni rasti cen stanovanjskih nepremičnin na ostalih območjih države.

Od leta 2018 so po naši oceni cene stanovanj v Ljubljani zrasle za 43 odstotkov, cene hiš pa za 41 odstotkov.

Preglednica 17: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Ljubljana, od leta 2018 do 2023 (kumulativno glede na cene v letu 2018)

	Stanovanja	Hiše
2018–2019	2%	5%
2018–2020	5%	9%
2018–2021	23%	26%
2018–2022	40%	36%
2018–2023	43%	41%

Slika 11: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Ljubljana, od leta 2018 do 2023 (osnova so cene v letu 2018)





MARIBOR

Maribor kot drugo največje mesto predstavlja tudi drugi največji trg stanovanjskih nepremičnin v Sloveniji.

Slika 12: Tržno analitično območje (TAO) Maribor in lokalna analitična območja (LAO)



Maribor smo glede na značilnosti trga in razlike v cenah stanovanjskih nepremičnin razdelili na pet lokalnih analitičnih območij (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 po večini 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 zaželeno stanovanjsko lokacijo v Mariboru, zato so tudi vrednosti nepremičnin tu najvišje.

LAO »Tabor, Nova vas« je za Centrom druga najbolj zaželeno stanovanjsko lokacijo, kar odražajo tudi vrednosti nepremičnin. Gre za spalno naselje Maribora, zgrajeno v času največjega razcveta mariborske industrije, predvsem za potrebe le-te ter potrebe vojske v letih od 1900 – 1990. Na severu območja prevladujejo starejši manjši bloki in vrstne hiše, proti jugu pa vedno novejša gradnje z velikimi 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 NJIHOVE PRODAJE

V Mariboru je bilo konec leta 2023 evidentiranih okoli 50 tisoč stanovanjskih enot v večstanovanjskih stavbah in stanovanjskih hišah, kar predstavlja slabih 6 odstotkov slovenskega stanovanjskega fonda. Okoli 37 tisoč mariborskih stanovanj predstavlja 11 odstotkov slovenskega fonda stanovanj, okoli 13 tisoč hiš pa 2 odstotka slovenskega fonda hiš.

Preglednica 18: Fond in število evidentiranih prodaj za stanovanja in hiše, TAO Maribor, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2023

ANALITIČNO OBMOČJE	Stanovanja - fond	Stanovanja št. prodaj	Hiše - fond	Hiše – št. prodaj
TAO MARIBOR	36.741	846	12.718	190
LAO TABOR, NOVA VAS	16.350	356	2.020	34
LAO MARIBOR CENTER	10.212	227	853	10
LAO TEZNO, POBREŽJE, BREZJE, ZRKOVCI	7.304	187	5.019	75
LAO STUDENCI, LIMBUŠ, PEKRE	2.032	43	3.907	61
LAO KOŠAKI, MELJE	843	33	919	10

Število prodaj stanovanjskih nepremičnin v Mariboru je potem, ko je po epidemiji leta 2021 doseglo vrh, že drugo leto zapored močno upadlo. Leta 2022 se je število prodaj stanovanj zmanjšalo za 18 odstotkov, leta 2023 pa še za 25 odstotkov in je bilo v primerjavi z letom 2021 tako manjše že za slabih





40 odstotkov. Število prodaj hiš se je v letu 2022 zmanjšalo za 17 odstotkov, v letu 2023 pa še za 19 odstotkov in je bilo v primerjavi z letom 2021 manjše za 33 odstotkov.

DEJAVNOST PRIMARNEGA TRGA

Kljub velikemu povpraševanju se je v lanskem letu v Mariboru zgradilo le 500 stanovanjskih enot. Šlo je predvsem za stanovanja v večstanovanjskih zgradbah. Zaradi pomanjkanja ponudbe se nova stanovanja in hiše dobro prodajajo in večina, ki so še v gradnji, je že rezerviranih oziroma prodanih.

V Mariboru še ne moremo govoriti o takšni gradbeni ekspanziji kot v Ljubljani, saj je trenutno v gradnji približno 350 stanovanjskih enot, že načrtovanih pa še 200 enot. Če načrtov ne prepreči kriza nepremičninskega trga, pa je, glede na veliko povpraševanje investitorjev po zemljiščih za gradnjo stanovanjskih stavb, v prihodnjih letih tudi v Mariboru pričakovati bistveno povečanje novogradnje stanovanjskih enot.

Preglednica 19: Število in prodana površina zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Maribor, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2023

ANALITIČNO OBMOČJE	Število	Površina [ha]
TAO MARIBOR	22	2,0
LAO TEZNO, POBREŽJE, BREZJE, ZRKOVCI	10	1,1
LAO STUDENCI, LIMBUŠ, PEKRE	9	0,6
LAO TABOR, NOVA VAS	2	0,1
LAO KOŠAKI, MELJE	1	0,1

Opombe:

- Za ostale LAO lani nismo evidentirali nobene prodaje zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb.
- Upoštevane so le preverjene prodaje zemljišč za gradnjo stanovanjskih hiš in večstanovanjskih stavb, večjih od 400 m².

Število evidentiranih transakcij z zemljišči za gradnjo stavb je bilo tudi lani zelo majhno. Ob že tako majhni ponudbi, je tudi za zemljišča za gradnjo stanovanj zadnji dve leti prisoten razmeroma močan trend upadanja števila realiziranih kupoprodajnih poslov.

TRŽNE CENE

Zaradi višje rasti cen v Mariboru v zadnjih dveh letih se je razlika med cenami stanovanjskih nepremičnin med Mariborom in Ljubljano lani nekoliko zmanjšala. Po dolgem času so bile tako cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah v Mariboru v povprečju za manj kot polovico nižje kot v Ljubljani.

STANOVANJA V VEČSTANOVANJSKIH STAVBAH

Srednja cena rabljenega stanovanja v Mariboru se je v primerjavi z letom prej povečala za 80 evrov na kvadratni meter in je prvič presegla mejo 2.100 €/m². Večina rabljenih stanovanj je bila prodana po cenah od 1.750 do 2.400 €/m², pri čemer je bilo srednje leto zgraditve prodanega stanovanja 1968, srednja uporabna površina pa 50 kvadratnih metrov.

Preglednica 20: Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, TAO Maribor, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2023

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25.percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Uporabna površina (mediana)
TAO MARIBOR	684	1.790	2.130	2.400	1968	50
LAO TABOR, NOVA VAS	308	1.870	2.190	2.400	1972	50
LAO MARIBOR CENTER	190	1.650	2.110	2.370	1950	55
LAO TEZNO, POBREŽJE, BREZJE, ZRKOVCI	150	1.820	2.070	2.350	1975	48
LAO STUDENCI, LIMBUŠ, PEKRE	25	1.720	2.020	2.550	1982	50
LAO KOŠAKI, MELJE	11	1.100	1.660	2.490	1900	64

Najvišje cene so bile dosežene na območju »**Tabor, Nova vas**«, kjer je bilo zabeleženih tudi daleč največ prodaj stanovanj. Srednja cena je praktično dosegla mejo 2.200 €/m². Večina stanovanj na tem območju se je lani prodala po ceni med 1.850 in 2.400 €/m².

Najdražje rabljeno stanovanje je bilo lani prodano na območju »**Maribor Center**«, kjer je cena za stanovanje s 134 m² uporabne površine v prenovljeni večstanovanjski zgradbi znašala 3.800 €/m².

Najvišjo pogodbeno ceno pa je doseglo novo stanovanje na območju »**Studenci, Limbuš, Pekre**«, velikosti 120 m² uporabne površine, z večjo teraso ter dvema parkirnima mestoma v garaži, ki je bilo prodano za 590.000 evrov.

Najnižje so bile cene stanovanj na območju »**Košaki, Melje**«, kjer je bilo prodaj razmeroma malo, prodajala pa so se veliko starejša ter večja stanovanja. Večina je bila prodana po cenah od 1.100 do 2.500 €/m².

STANOVANJSKE HIŠE

V lanskem letu je srednja cena stanovanjske hiše v Mariboru znašala 175.000 evrov. Srednja letnica zgraditve prodanih hiš je bila 1969, srednja velikost hiše pa 163 kvadratnih metrov. Srednja površina pripadajočega zemljišča je bila 480 kvadratnih metrov. V primerjavi z letom prej je srednja cena prodanih hiš ostala na približno enaki ravni. V povprečju so se prodajale hiše z nekoliko manjšim pripadajočim zemljiščem in s povprečno 10 m² manjšo površino, medtem ko je bila starost prodanih hiš primerljiva z letom prej.





Preglednica 21: Cene in lastnosti prodanih hiš na sekundarnem trgu, TAO Maribor, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2023

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena € (25.percentil)	Cena € (mediana)	Cena € (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše (mediana)	Površina zemljišča (mediana)
TAO MARIBOR	116	135.000	175.000	225.000	1969	163	480
LAO STUDENCI, LIMBUŠ, PEKRE	42	143.000	180.000	220.000	1974	164	510
LAO TEZNO, POBREŽJE, BREZJE, ZRKOVCI	41	128.000	165.000	200.000	1974	133	450
LAO TABOR, NOVA VAS	23	153.000	210.000	255.000	1967	177	440

Opomba:

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

Tako kot v preteklih letih, so se tudi lani najdražje hiše prodajale na območju »**Maribor Center**«, kjer pa smo zabeležili le 5 prodaj, pri katerih je povprečna pogodbeni cena znašala več kot 300.000 evrov.

Po višini cen je odstopalo še območje »**Tabor, Nova vas**«, kjer se je večina hiš, prodala po ceni od 150.000 do 250.000 evrov. Na ostalih območjih Maribora cene hiš niso bistveno odstopale od povprečja. Večina hiš se je prodala po cenah od 130.000 do 220.000 evrov. Še najcenejše so bile hiše na območju »**Košaki, Melje**«, kjer je srednja cena hiše znašala 130.000 evrov.

Lani najdražjo prodajo hiše smo evidentirali na območju »**Studenci, Limbuš, Pekre**«, kjer je bila za 460 tisoč evrov prodana modernejša, leta 2021 zgrajena hiša, z uporabno površino 160 kvadratnih metrov in okoli 450 kvadratnimi metri zemljišča.

ZEMLJIŠČA ZA GRADNJO STANOVANJSKIH STAVB

Tako kot v ostalih večjih mestih, so tudi v Mariboru cene zemljišč najvišje na najbolj zaželenih mestnih lokacijah, kjer pa praznih zazidljivih zemljišč praktično ni in je možna le nadomestna gradnja obstoječih stavb.

Najvišjo pogodbeno ceno za zemljišče za gradnjo stavb v Mariboru smo lani evidentirali na območju »**Tezno, Pobrežje, Brezje, Zrkovci**«, kjer je bilo 6.000 kvadratnih metrov veliko zemljišče prodano za nekaj manj kot 600 tisoč evrov.

GIBANJE CEN

Po skokoviti rasti cen stanovanjskih nepremičnin v Mariboru v letih 2021 in 2022 smo bili leta 2023 priča umiritvi rasti. Potem, ko so cene stanovanj v letu 2021 zrasle za 18 odstotkov oziroma leta 2022 za rekordnih 24 odstotkov, so lani zrasle le še za 5 odstotkov. Cene hiš, ki so prav tako rekordno zrasle leta 2022 in sicer za 21 odstotkov, pa so lani zrasle za še vedno visokih 11 odstotkov.

Preglednica 22: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Maribor, od leta 2018 do 2023 (verižno glede na predhodno leto)

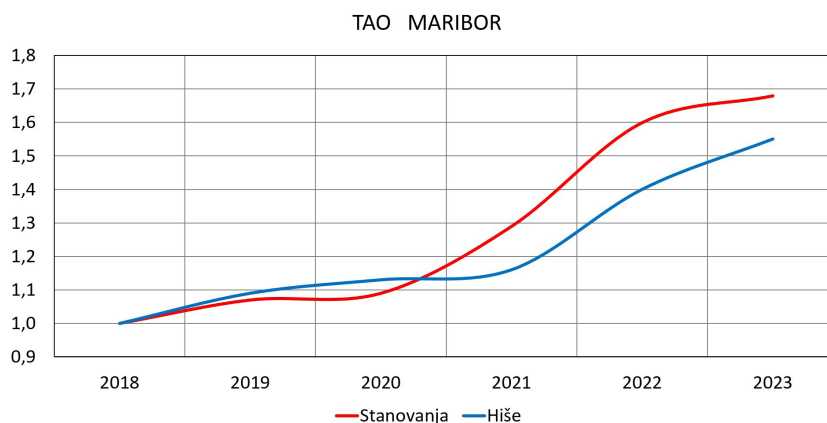
	Stanovanja	Hiše
2018–2019	7%	9%
2019–2020	2%	4%
2020–2021	18%	3%
2021–2022	24%	21%
2022–2023	5%	11%

V zadnjih petih letih so cene stanovanj v Mariboru zrasle za 68 odstotkov, cene hiš pa za 55 odstotkov. Višja rast cen stanovanj je posledica tega, da so cene stanovanj močno poskočile že leta 2021, medtem ko so cene hiš opazneje zrasle šele leto kasneje.

Preglednica 23: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Maribor, od leta 2018 do 2023 (kumulativno glede na cene v letu 2018)

	Stanovanja	Hiše
2018–2019	7%	9%
2018–2020	9%	13%
2018–2021	29%	16%
2018–2022	60%	40%
2018–2023	68%	55%

Slika 13: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Maribor, od leta 2018 do 2023 (osnova so cene v letu 2018)

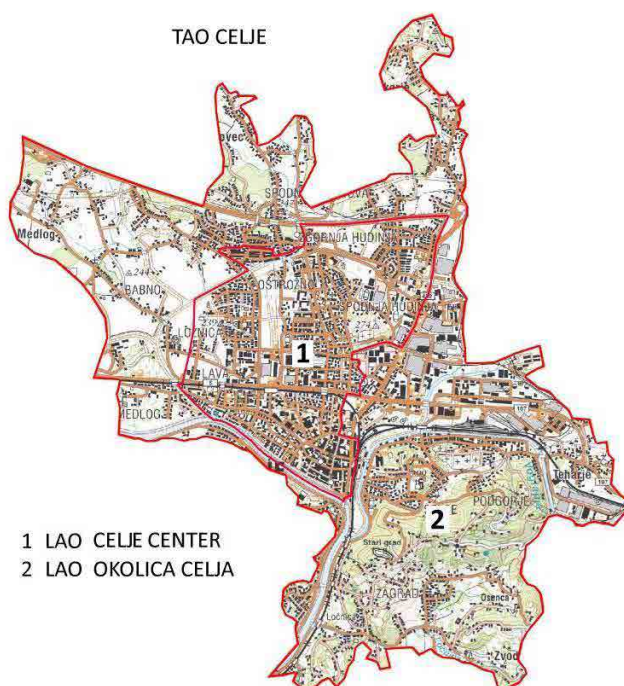




CELJE

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

Slika 14: 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 novejšje, 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 NJIHOVE PRODAJE

Na območju Celja je bilo konec leta 2023 evidentiranih več kot 18 tisoč stanovanjskih enot oziroma okoli 13 tisoč stanovanj v večstanovanjskih stavbah in okoli 5 tisoč stanovanjskih hiš. Celjska stanovanja predstavljajo okoli 3 odstotke slovenskega fonda stanovanj, hiše pa slab odstotek fonda hiš. V Celju okoli tri četrtine fonda hiš predstavljajo samostojne hiše, četrtno pa vrstne hiše oziroma dvojčki.

Preglednica 24: Fond in število evidentiranih prodaj za stanovanja in hiše, TAO Celje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2023

ANALITIČNO OBMOČJE	Stanovanja - fond	Stanovanja št. prodaj	Hiše - fond	Hiše – št. prodaj
TAO CELJE	13.309	316	5.156	83
LAO CELJE CENTER	12.304	283	2.115	33
LAO OKOLICA CELJA	1.005	33	3.041	50

Tako kot v vseh večjih mestih, se je v zadnjih dveh letih število prodaj stanovanj v večstanovanjskih stavbah opazno zmanjšalo tudi v Celju. Po naših ocenah se je leta 2023 v primerjavi z letom 2022 zmanjšalo za 13 odstotkov in je bilo v primerjavi z letom 2021 manjše za 27 odstotkov.

Število prodaj stanovanjskih hiš se je lani v primerjavi z letom 2022 zmanjšalo za 19 odstotkov, zaradi povečanja števila prodaj za 36 odstotkov leta 2022, pa je bilo v primerjavi z letom 2021 še vedno večje za 10 odstotkov.

DEJAVNOST PRIMARNEGA TRGA

Na primarnem stanovanjskem trgu v Celju je stanje podobno kot v Mariboru, saj smo priča velikemu povpraševanju in majhni ponudbi novogradenj. V preteklem letu se je v Celju zgradilo približno 450 stanovanjskih enot, več ali manj je šlo za stanovanjske enote v večstanovanjskih zgradbah in le peščica je bila stanovanjskih hiš.

Za razliko od Maribora je v Celju trenutno v gradnji nekaj več enot, in sicer dobrih 500 ter 150 že napovedanih v prihodnjih letih. Tudi v Celju je opaziti izjemno povpraševanje investitorjev po zemljiščih za gradnjo stanovanjskih stavb, kar kaže na bistveno povečanje stanovanjske novogradnje v prihodnje.





Preglednica 25: Število in prodana površina zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Celje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2023

ANALITIČNO OBMOČJE	Število	Površina [ha]
TAO CELJE	7	0,7
LAO OKOLICA CELJA	4	0,3
LAO CELJE CENTER	3	0,4

Opomba:

Upoštevane so le preverjene prodaje zemljišč za gradnjo stanovanjskih hiš in večstanovanjskih stavb, večjih od 400 m².

Tako kot za ostala največja mesta, tudi za Celje velja, da se je, ob že tako kroničnem pomanjkanju ponudbe zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, lani nadaljeval trend upadanja prodaj zazidljivih zemljišč.

TRŽNE CENE

Cene stanovanjskih nepremičnin v Celju so bile tudi lani na podobni ravni kot v Mariboru oziroma za nekaj manj kot polovico nižje kot v Ljubljani.

STANOVANJA V VEČSTANOVANJSKIH STAVBAH

Tako kot povsod po Sloveniji so bile tudi cene stanovanj v Celju lani na rekordni ravni. Srednja cena rabljenega stanovanja je bila 2.180 €/m², kar je kar za 50 evrov več kot leta 2022 in na primer za dobrih 50 evrov več kot v Mariboru.

Preglednica 26: Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, TAO Celje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2023

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25.percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Uporabna površina (mediana)
TAO CELJE	238	1.750	2.180	2.520	1970	51
LAO CELJE CENTER	222	1.850	2.230	2.530	1972	52
LAO OKOLICA CELJA	16	1.020	1.570	1.980	1922	50

Na območju »Okolica Celja« je bilo kot v preteklih letih, tudi lani prodaj stanovanj le za vzorec. Večina stanovanj na območju »Celje Center«, kjer je stanovanjski fond tudi bistveno večji, se je lani prodala po cenah od 1.850 do 2.550 €/m².

Relativno najdražje prodano stanovanje je bila 28 kvadratnih metrov velika garsonjera v novejši stavbi iz leta 2022, ki je bila prodana za 4.200 €/m². Najvišjo pogodbeno ceno pa je doseglo novejšo stanovanje v centru mesta, s približno 110 m² uporabne površine ter dvema parkirnima mestoma v garaži, ki je bilo prodano za 275.000 evrov.

STANOVANJSKE HIŠE

Srednja cena stanovanjske hiše v Celju in ožji okolici je v lanskem letu znašala 163.000 evrov in je ostala na približno isti ravni kot leta 2022. Srednja letnica zgraditve prodanih hiš je bila 1966, srednja velikost hiše 180 kvadratnih metrov, srednja površina pripadajočega zemljišča pa 510 kvadratnih metrov.

Preglednica 27: Cene in lastnosti prodanih hiš na sekundarnem trgu, TAO Celje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2023

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena € (25.percentil)	Cena € (mediana)	Cena € (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše (mediana)	Površina zemljišča (mediana)
TAO CELJE	62	130.000	163.000	224.000	1966	180	510
LAO OKOLICA CELJA	38	125.000	158.000	198.000	1965	180	520
LAO CELJE CENTER	24	139.000	200.000	240.000	1969	185	440

Večina hiš na območju »Celje Center« se je prodala po cenah od 135.000 do 240.000 evrov, na območju »Okolica Celja« pa od 125.000 do 200.000 evrov. Najdražja hiša je bila lani sicer prodana na območju Okolice Celja. Hiša velikosti 430 kvadratnih metrov s pripadajočim zemljiščem okoli 1.800 kvadratnih metrov in letnico zgraditve 1976, je bila prodana za 540.000 evrov.

ZEMLJIŠČA ZA GRADNJO STANOVANJSKIH STAVB

Tako kot v Ljubljani in Mariboru tudi v Celju praznih zazidljivih zemljišč za gradnjo stanovanj praktično ni in je možna le nadomestna gradnja obstoječih stavb.

Najdražje zemljišče, veliko 1.500 kvadratnih metrov, je bilo lani prodano v okolici mesta za 480 €/m² oziroma za 720.000 evrov.





GIBANJE CEN

V Celju smo bili leta 2021 priča tako rekordni rasti cen stanovanj kot hiš. Takrat so cene stanovanj zrasle za 22 odstotkov in cene hiš za 29 odstotkov, kar je med vsemi analitičnimi območji predstavljalo največjo rast cen stanovanjskih nepremičnin. Visoka rast cen stanovanj se je nadaljevala tudi v letu 2022, ko so njihove cene zrasle za 21 odstotkov, medtem ko so cene hiš stagnirale. V letu 2023 so nato cene stanovanj zrasle le za 3 odstotke, cen hiš pa spet opazneje, za 13 odstotkov.

Preglednica 28: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Celje, od leta 2018 do 2023 (verižno glede na predhodno leto)

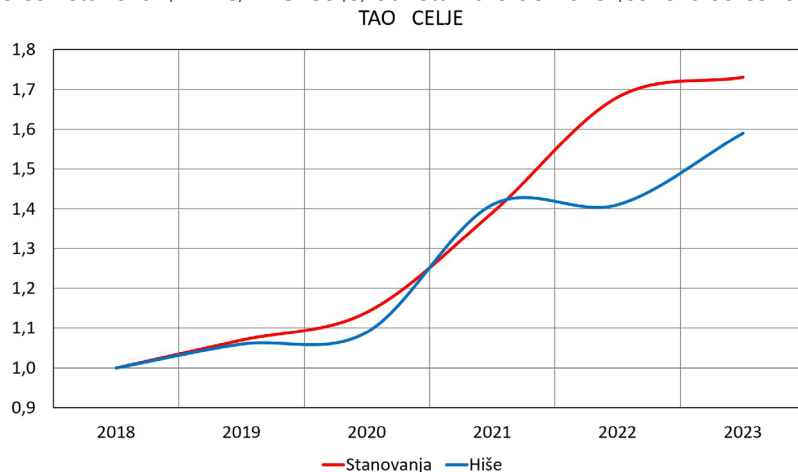
	Stanovanja	Hiše
2018–2019	7%	6%
2019–2020	7%	3%
2020–2021	22%	29%
2021–2022	21%	0%
2022–2023	3%	13%

Tako kot v vseh večjih mestih so cene stanovanj v Celju v zadnjih petih letih zrasle več kot cene hiš. Od leta 2018 so cene stanovanj zrasle za 73 odstotkov, cene hiš pa za 59 odstotkov.

Preglednica 29: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Celje, od leta 2018 do 2023 (kumulativno glede na cene v letu 2018)

	Stanovanja	Hiše
2018–2019	7%	6%
2018–2020	14%	9%
2018–2021	39%	41%
2018–2022	68%	41%
2018–2023	73%	59%

Slika 15: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Celje, od leta 2018 do 2023 (osnova so cene v letu 2018)



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 16: 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 porušениh starih stavb. Kljub strnjenosti naselja je na območju dovolj zelenih površin, infrastrukturnih objektov in trgovskih centrov. Tudi zato je to območje eno najbolj zaželenih za nakup stanovanjskih nepremičnin. Stanovanja v večstanovanjskih stavbah predstavljajo okoli 60 odstotkov vseh stanovanjskih enot, stanovanjske hiše pa okoli 40 odstotkov.

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

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

V Kranju je bilo konec leta 2023 evidentiranih okoli 28 tisoč stanovanjskih enot v večstanovanjskih stavbah in stanovanjskih hišah, kar predstavlja dobre 3 odstotke slovenskega stanovanjskega fonda. Okoli 12 tisoč kranjskih stanovanj predstavlja dobre 3 odstotke slovenskega fonda stanovanj, okoli 16 tisoč hiš pa 3 odstotke slovenskega fonda hiš.

V Kranju z okolico 86 odstotkov stanovanjskih hiš predstavljajo samostojne hiše, 14 odstotkov pa vrstne hiše oziroma dvojčki.

Preglednica 30: Fond in število evidentiranih prodaj za stanovanja in hiše, TAO Kranj z okolico, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2023

ANALITIČNO OBMOČJE	Stanovanja - fond	Stanovanja št. prodaj	Hiše - fond	Hiše – št. prodaj
TAO KRANJ Z OKOLICO	11.797	281	16.092	146
LAO KRANJ CENTER	9.644	237	2.077	29
LAO JUŽNA IN VZHODNA OKOLICA KRANJA	601	10	7.037	53
LAO NAKLO, KOKRICA, ŠENČUR	571	21	4.078	37
LAO STRAŽIŠČE, HRASTJE	981	13	2.900	27

Kot v vseh večjih mestih, se je v zadnjih dveh letih število prodaj stanovanj v večstanovanjskih stavbah precej zmanjšalo tudi v Kranju in njegovi okolici. Ocenjujemo, da se je v preteklem letu v primerjavi z letom 2022 zmanjšalo za 16 odstotkov ter v primerjavi z letom 2021 za 23 odstotkov.

Število prodaj stanovanjskih hiš se je lani v primerjavi z letom 2022 zmanjšalo za 18 odstotkov, zaradi povečanja števila prodaj za 5 odstotkov leta 2022, pa je bilo v primerjavi z letom 2021 manjše za 14 odstotkov.

DEJAVNOST PRIMARNEGA TRGA

Kljub velikemu povpraševanju, v zadnjih letih v Kranju prave gradbene ekspanzije oziroma večjih stanovanjskih projektov še ni bilo zaznati. Tako smo v letu 2023 zabeležili le 70 zgrajenih novih stanovanjskih enot, od tega jih je bilo nekaj več kot 60 odstotkov v večstanovanjskih zgradbah. Vse enote so bile že rezervirane oziroma prodane v času gradnje.

Kljub skromnemu številu novozgrajenih stanovanjskih enot v preteklih letih, so podatki v prihodnje bolj vzpodbudni, saj je trenutno v fazi gradnje kar 700 stanovanjskih enot in je že napovedana gradnja dodatnih 600 enot.

Preglednica 31: Število in prodana površina zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Kranj z okolico, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2023

ANALITIČNO OBMOČJE	Število	Površina [ha]
TAO KRANJ Z OKOLICO	34	2,6
LAO JUŽNA IN VZHODNA OKOLICA KRANJA	21	1,6
LAO KRANJ CENTER	5	0,3
LAO NAKLO, KOKRICA, ŠENČUR	5	0,5
LAO STRAŽIŠČE, HRASTJE	3	0,1

Opomba:

Upoštevane so le preverjene prodaje zemljišč za gradnjo stanovanjskih hiš in večstanovanjskih stavb, večjih od 400 m².

Število prodaj zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb se je v Kranju, kljub velikemu povpraševanju, zmanjšalo še bolj kot število prodaj stanovanjskih nepremičnin. Po naši oceni se je število prodaj zemljišč v primerjavi z letom 2022 v letu 2023 zmanjšalo za 30 odstotkov, v primerjavi z letom 2021 pa je bilo še za polovico manjše.

TRŽNE CENE

V zadnjih letih je tudi v Kranju opazna zelo visoka rast cen stanovanjskih nepremičnin, kar gre pripisati predvsem bližini glavnega mesta in relativno nižjim cenam ter pomanjkanju ponudbe. Cene so precej nad slovenskim povprečjem, vendar so v povprečju še vedno za četrtno nižje kot v Ljubljani.

STANOVANJA V VEČSTANOVANJSKIH STAVBAH

Leta 2023 je srednja cena rabljenega stanovanja v »Kranju in okolici« znašala 3.100 €/m² in je dosegla novo rekordno vrednost. V primerjavi z letom 2022 se je zvišala za dobrih 200 evrov na kvadratni meter. Srednja letnica zgraditve prodanega stanovanja je bila 1974, srednja uporabna površina pa 49 kvadratnih metrov. V primerjavi z letom prej se povprečna starost in velikost prodanih stanovanj ni bistveno spremenila.

Preglednica 32: Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, TAO Kranj z okolico, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2023

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25.percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Uporabna površina (mediana)
TAO KRANJ Z OKOLICO	224	2.700	3.100	3.620	1974	49
LAO KRANJ CENTER	199	2.730	3.140	3.620	1974	50
LAO STRAŽIŠČE, HRASTJE	11	2.670	2.930	3.750	1974	45

Opomba:

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





V povprečju so najvišje cene stanovanj bile na območju »**Kranj Center**«, kjer se je lani večina stanovanj prodala po ceni od 2.700 do 3.600 €/m² ter je bilo realiziranih tudi daleč največ prodaj.

Na tem istem območju se je lani prodalo tudi najdražje rabljeno stanovanje, garsonjera z uporabno površino 18 kvadratnih metrov, in sicer za ceno 5.650 €/m². Prav tako je bila tu dosežena tudi najvišja pogodbeni cena, in sicer za 140 kvadratnih metrov veliko stanovanje, ki je bilo prodano za 350.000 evrov.

Zelo podobno tako po cenah, kot tudi po številu transakcij sta si območji »**Stražišče, Hrastje**« in »**Naklo, Kokrica, Šenčur**«, kjer so se v povprečju prodajala stanovanja od 2.700 do 3.700 €/m².

Najmanj transakcij in tudi najnižje cene so bile lani na območju »**Južna in vzhodna okolica Kranja**«, kjer se je večina stanovanj prodajala po cenah od 1.800 do 3.400 €/m².

STANOVANJSKE HIŠE

Na območju »Kranja z okolico« je srednja cena stanovanjske hiše lani znašala 280.000 evrov. Srednja letnica zgraditve prodanih hiš je bila 1968, srednja velikost hiše okoli 190 kvadratnih metrov, srednja površina pripadajočega zemljišča pa 580 kvadratnih metrov. Večina hiš se je prodala po ceni od 220.000 do 350.000 evrov. V primerjavi z letom prej so se v povprečju prodajale novejši in nekoliko večje hiše.

Preglednica 33: Cene in lastnosti prodanih hiš na sekundarnem trgu, TAO Kranj z okolico, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2023

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena € (25.percentil)	Cena € (mediana)	Cena € (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše (mediana)	Površina zemljišča (mediana)
TAO KRANJ Z OKOLICO	62	228.000	280.000	349.000	1968	189	580
LAO JUŽNA IN VZHODNA OKOLICA KRANJA	22	172.000	272.000	318.000	1973	150	640
LAO STRAŽIŠČE, HRASTJE	17	231.000	265.000	300.000	1966	198	610
LAO KRANJ CENTER	13	270.000	280.000	350.000	1966	197	430
LAO NAKLO, KOKRICA, ŠENČUR	10	240.000	345.000	429.000	1981	226	650

V preteklem letu so se najdražje hiše prodajale na območju »**Naklo, Kokrica, Šenčur**«, kjer se jih je večina prodala po ceni od 240.000 do 430.000 evrov ter smo evidentirali tudi najmanj prodaj.

Najcenejše hiše so se prodajale na območjih »**Južna in vzhodna okolica Kranja**«, kjer je srednja cena prodane hiše znašala 270.000 evrov ter smo evidentirali tudi največ prodaj in »**Stražišče, Hrastje**«, v katerem je srednja cena prodane hiše znašala 265.000 evrov. Na tem območju se je prodala tudi najdražja hiša in sicer za 850 tisoč evrov. Zgrajena je bila leta 1996, velika je okoli 900 kvadratnih metrov ter ima 2.000 kvadratnih metrov pripadajočega zemljišča.

ZEMLJIŠČA ZA GRADNJO STANOVANJSKIH STAVB

Veliko večino prodaj so predstavljale prodaje zemljišč za gradnjo družinskih hiš na območju »**Južna in vzhodna okolica Kranja**«, medtem ko smo na območju »**Stražišče, Hrastje**« evidencialno le tri prodaje.

Najdražje zazidljivo zemljišče, velikosti 500 kvadratnih metrov, je bilo prodano na območju »**Južna in vzhodna okolica Kranja**« za okoli 290 €/m², najvišja pogodbeno cena pa je znašala 280 tisoč evrov, za zemljišče velikosti približno 1.400 kvadratnih metrov na območju »**Kranj center**«.

GIBANJE CEN

V Kranju so cene hiš do leta 2021 zmerno rasle, v povprečju 5 odstotkov na leto. Leta 2022 smo bili nato priča rekordni rasti cen. Takrat so cene zrasle za 32 odstotkov, kar je med vsemi analitičnimi območji predstavljalo največjo rast cen hiš. Za stanovanja so cene rekordno zrasle že leta 2021, ko so zrasle za 17 odstotkov, medtem ko so leta 2022 zrasle za 14 odstotkov. Lani so tako cene stanovanj kot cene hiš zrasle za 7 odstotkov.

Preglednica 34: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Kranj z okolico, od leta 2018 do 2023 (verižno glede na predhodno leto)

	Stanovanja	Hiše
2018–2019	9%	5%
2019–2020	6%	5%
2020–2021	17%	4%
2021–2022	14%	32%
2022–2023	7%	7%

V zadnjih petih letih je bila rast cen stanovanj in hiš v Kranju tik nad povprečjem Slovenije. Tako kot v vseh ostalih večjih mestih so sicer cene stanovanj tudi v Kranju zrasle bolj kot cene hiš. Od leta 2018 so cene stanovanj zrasle za 66 odstotkov, cene hiš pa za 61 odstotkov.

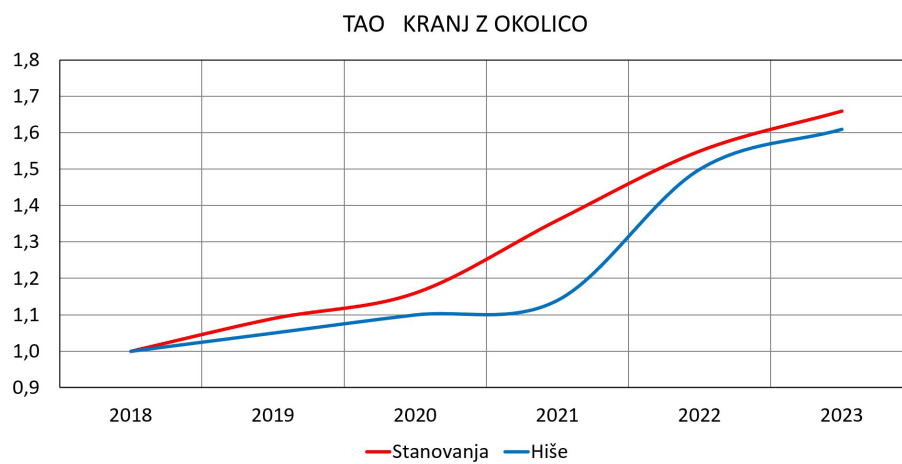
Preglednica 35: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Kranj z okolico, od leta 2018 do 2023 (kumulativno glede na cene v letu 2018)

	Stanovanja	Hiše
2018–2019	9%	5%
2018–2020	16%	10%
2018–2021	36%	14%
2018–2022	55%	50%
2018–2023	66%	61%





Slika 17: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Kranj z okolico, od leta 2018 do 2023 (osnova so cene v letu 2018)



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 18: 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 novejša območja Markovca, Semele, 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. Zaključni se pri izolski obvoznici. Več kot tri četrtine stanovanjskega fonda predstavljajo stanovanja v večstanovanjskih stavbah, ki so bila zgrajena po letu 1960. Vrednosti stanovanjskih nepremičnin na območju Izole se zaradi kupcev iz notranjosti Slovenije in tujcev v zadnjih letih počasi približujejo tistim v Portorožu in Piranu.

LAO 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 vasi. Območje vse bolj postaja predmestje Kopra in je tudi infrastrukturno dobro povezano z mestom. Zaradi pretežno južne lege in gričevnate pokrajine ponuja pogled na morje in nudi dobro osončenje tudi pozimi, kar za druge dele Obalnega območja, razen za Ankaran, ne moremo reči. Prednost je tudi hiter dostop do avtoceste. Vse naštetе ugodnosti lokacije v zadnjem času dvigujejo tudi vrednosti nepremičnin na tem območju.

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

FOND NEPREMIČNIN IN OBSEG NJIHOVE PRODAJE

Na območju Obale je bilo konec leta 2023 evidentiranih več kot 41 tisoč stanovanjskih enot oziroma okoli 23 tisoč stanovanj v večstanovanjskih stavbah in okoli 18 tisoč stanovanjskih hiš. Stanovanja na Obali predstavljajo okoli 7 odstotke slovenskega fonda stanovanj, hiše pa 3 odstotke fonda hiš. Na Obali 69 odstotka fonda hiš predstavljajo samostojne hiše, 31 odstotkov pa vrstne hiše oziroma dvojčki.

Preglednica 36: Fond in število evidentiranih prodaj za stanovanja in hiše, TAO Obala, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2023

ANALITIČNO OBMOČJE	Stanovanja - fond	Stanovanja št. prodaj	Hiše - fond	Hiše – št. prodaj
TAO OBALA	23.273	453	18.000	150
LAO KOPER	8.697	152	3.178	34
LAO PIRAN, PORTOROŽ	6.017	119	3.262	33
LAO IZOLA	5.509	109	1.603	9
LAO HRVATINI, ŠKOFIJE, PRADE	1.221	34	4.676	34
LAO ANKARAN	954	22	522	4
LAO SEČOVLJE, MALIJA, KORTE, ŠARED, STRUNJAN, GAŽON	609	11	2.668	18
LAO VANGANEL, MAREZIGE	266	6	2.091	18

V zadnjih 5 letih smo na Obali priča znatnemu upadu prodaj stanovanjskih nepremičnin, tako da je bilo število prodaj v primerjavi z letom 2019 lani manjše za dobrih 40 odstotkov. Število prodaj stanovanj v večstanovanjskih stavbah se je po naši oceni lani v primerjavi z letom 2022 zmanjšalo za 25 odstotkov in je bilo v primerjavi z letom 2021 manjše za 31 odstotkov. Medtem se je število prodaj hiš v preteklem letu v primerjavi z letom 2022 zmanjšalo za 12 odstotkov, v primerjavi z letom 2021 pa za 22 odstotkov.

DEJAVNOST PRIMARNEGA TRGA

V preteklem letu je bilo na območju Obale zgrajenih le okoli 100 novih stanovanjskih enot, kar je bistveno premalo za ogromno povpraševanje, ki je stalno prisotno na tem območju. Praktično vse nove stanovanjske enote, ki pridejo na trg so že rezervirane še pred pričetkom gradnje oziroma v času gradnje.

Trenutno je v gradnji nekaj večjih stanovanjskih projektov v Kopru in nekaj manjših v Izoli. Skupaj približno 500 stanovanjskih enot, kar še zdaleč ne bo zadostilo povpraševanju. Poleg tega je na območju Obale trenutno napovedana gradnje še približno 1.000 novih stanovanjskih enot. Kljub velikemu interesu investitorjev za gradnjo stanovanjskih enot, predstavlja dodatno težavo pomanjkanje zemljišč za gradnjo večstanovanjskih stavb.

Preglednica 37: Število in prodana površina zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Obala, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2023

ANALITIČNO OBMOČJE	Število	Površina [ha]
TAO OBALA	36	3,3
LAO HRVATINI, ŠKOFIJE, PRADE	19	1,4
LAO VANGANEL, MAREZIGE	8	1,2
LAO SEČOVLJE, MALIJA, KORTE, ŠARED, STRUNJAN, GAŽON	5	0,4
LAO PIRAN, PORTOROŽ	3	0,3
LAO KOPER	1	0,1

Opombe:

- Za ostale LAO lani nismo evidentirali nobene prodaje zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb.
- Upoštevane so le preverjene prodaje zemljišč za gradnjo stanovanjskih hiš in večstanovanjskih stavb, večjih od 400 m².

Število prodaj zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb na območju Obale se je zaradi pomanjkanja ponudbe, kljub še vedno velikemu povpraševanju, zmanjšalo še bolj kot število prodaj stanovanjskih nepremičnin. Po naši oceni se je v letu 2023 število prodaj zemljišč v primerjavi z letom 2022 zmanjšalo za dobrih 30 odstotkov, v primerjavi z letom 2021 pa je bilo manjše za dobrih 40 odstotkov.





TRŽNE CENE

Za območje Obale kot najbolj razvito turistično območje v državi so značilno temu primerne 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, saj so po obratu cen leta 2015 presenetljivo rasle počasneje kot v glavnem mestu in na večini drugih območij Slovenije. V zadnjih treh letih pa se je rast cen na Obali pospešila ter približala ravnem cen v Ljubljani, kar pomeni, da bi lahko morda že v letošnjem letu, Obala ponovno prevzela primat.

STANOVANJA V VEČSTANOVANJSKIH STAVBAH

Lani so cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah na območju Obale precej poskočile v primerjavi z Ljubljano in se tako približale ljubljanskim cenam. Srednja cena rabljenega stanovanja je tako znašala 3.900 €/m² in je bila v primerjavi z letom prej višja za približno 200 evrov. Prodajala so se za malenkost starejša stanovanja kot leta 2022, medtem ko se srednja velikost prodanih stanovanj bistveno ni spremenila.

Preglednica 38: Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, TAO Obala, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2023

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25.percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Uporabna površina (mediana)
TAO OBALA	302	3.370	3.890	4.620	1975	51
LAO KOPER	119	3.350	3.740	4.400	1974	52
LAO PIRAN, PORTOROŽ	81	3.470	3.960	4.690	1971	46
LAO IZOLA	70	3.450	4.080	4.650	1978	51
LAO ANKARAN	15	3.260	4.370	4.950	1986	51
LAO HRVATINI, ŠKOFIJE, PRADE	11	2.430	3.680	4.470	1990	43

Opomba:

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

Praviloma so se v preteklosti najdražja stanovanja prodajala na območju »**Piran, Portorož**«, a se je že drugo leto zapored izkazalo, da so se v povprečju najdražja stanovanja prodala na območju »**Ankaran**«, kjer so bile cene večinoma od 3.300 do 5.000 €/m², število transakcij pa je bilo razmeroma majhno.

Sledilo je območje »**Izole**«, kjer so se v povprečju cene gibale od 3.500 do 4.700 €/m² ter je bilo število evidentiranih prodaj bistveno večje v primerjavi z območjem »**Ankaran**«. Le malenkost nižje cene kot na območju »**Izola**« so lani stanovanja dosegala na območju »**Piran, Portorož**«, kjer je bilo evidentiranih drugo največje število prodaj. Le teh je bilo najnižje število v zalednem območju »**Hrvatini, Škofije, Prade**«, kjer so bile tudi dosežene v povprečju najnižje cene, od 2.400 do 4.400 €/m².

Na območju »**Koper**« je bilo v lanskem letu, v skladu s strukturo fonda, evidentiranih največ prodaj, kjer so bile cene večinoma od 3.300 do 4.400 €/m². Na tem območju je bilo prodano tudi relativno najdražje stanovanje, garsonjera velikosti 26 kvadratnih metrov uporabne površine ter letnico zgraditve 1950, za okoli 8.500 €/m². Prav tako smo zabeležili na tem območju prodajo z najvišjo pogodbeno ceno, in sicer 465 tisoč evrov. Šlo je za štirinajst let staro stanovanje, velikosti približno 120 kvadratnih metrov uporabne površine, s teraso in dvema parkirnima mestoma v garaži.

STANOVANJSKE HIŠE

Na območju Obale je ponudba hiš zelo omejena, povpraševanje pa veliko. Najdražje so hiše v neposredni bližini morja oziroma z neposrednim pogledom nanj. Te lahko dosežejo astronomske cene, a se na trgu pojavijo le izjemoma.

Srednja cena stanovanjske hiše na Obali je lani znašala 300.000 evrov in se je v primerjavi z letom 2022 le malenkost zvišala. Srednja letnica zgraditve prodanih hiš je bila 1970, srednja velikost prodane hiše približno 139 kvadratnih metrov, srednja površina pripadajočega zemljišča pa 290 kvadratnih metrov. Polovica hiš se je lani prodala v razponu cen od 220.000 do 500.000 tisoč evrov.

Preglednica 39: Cene in lastnosti prodanih hiš na sekundarnem trgu, TAO Obala, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2023

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena € (25.percentil)	Cena € (mediana)	Cena € (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše (mediana)	Površina zemljišča (mediana)
TAO OBALA	90	218.000	300.000	499.000	1970	139	290
LAO KOPER	24	228.000	285.000	342.000	1970	106	160
LAO HRVATINI, ŠKOFIJE, PRADE	23	177.000	218.000	283.000	1981	133	330
LAO PIRAN, PORTOROŽ	17	500.000	724.000	950.000	1975	214	640
LAO VANGANEL, MAREZIGE	10	208.000	295.000	510.000	1985	131	890

Opomba:

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

Najdražje hiše so bile tudi lani na območju »**Piran, Portorož**«, kjer so se večinoma prodale po ceni od 500.000 do 950.000 evrov. Na tem območju smo tudi zabeležili prodajo najdražje hiše, ki je bila lani prodana v Piranu za 1,6 milijona evrov. Hiša zgrajena leta 1969, s teraso in bivalnimi prostori meri okoli 300 kvadratnih metrov in stoji na 1.100 kvadratnih metrov velikem zemljišču.

Po cenah sta sledili območji »**Sečovelje, Malija, Korte, Šared, Strunjan, Gažon**« in »**Izole**«, vendar ob skromnem oziroma zanemarljivem številu evidentiranih prodaj, podatki niso zanesljivi. Najnižje cene hiš pa so bile cene na območju »**Hrvatini, Škofije, Prade**«, kjer so se večinoma prodajale po cenah od 180.000 do 280.000 evrov.

Največ evidentiranih prodaj smo zabeležili na območju »**Koper**«, kjer so se večinoma prodajale najstarejše in po površini najmanjše hiše ter z najmanjšim pripadajočim zemljiščem. Tu so se cene hiš po večini gibale od 230.000 do 340.000 evrov.





ZEMLJIŠČA ZA GRADNJO STANOVANJSKIH STAVB

Ponudba zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb je na Obali še manjša kot ponudba stanovanjskih hiš. Predvsem ponudba zemljišč v bližini morja oziroma s pogledom nanj, ki sicer dosegajo izredno visoke cene. Zato se večina transakcij z zazidljivimi zemljišči realizira v zaledju, kjer so cene bistveno nižje.

Najdražja zazidljiva zemljišča so se lani prodajala na priobalnem območju »**Piran, Portorož**«. Na tem območju smo tudi zabeležili hkrati najvišjo absolutno in relativno ceno zemljišča. Skoraj 1.300 m² veliko zemljišče za nadomestno gradnjo je bilo prodano za prek 1,3 milijona evrov.

GIBANJE CEN

Na območju Obale smo bili leta 2022 priča rekordni rasti cen, tako za stanovanja kot za hiše. Cene stanovanj so zrasle za 19 odstotkov in cene hiš za 15 odstotkov. V preteklem letu so, tako za stanovanja kot za hiše, cene zrasle za 8 odstotkov.

Preglednica 40: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Obala, od leta 2018 do 2023 (verižno glede na predhodno leto)

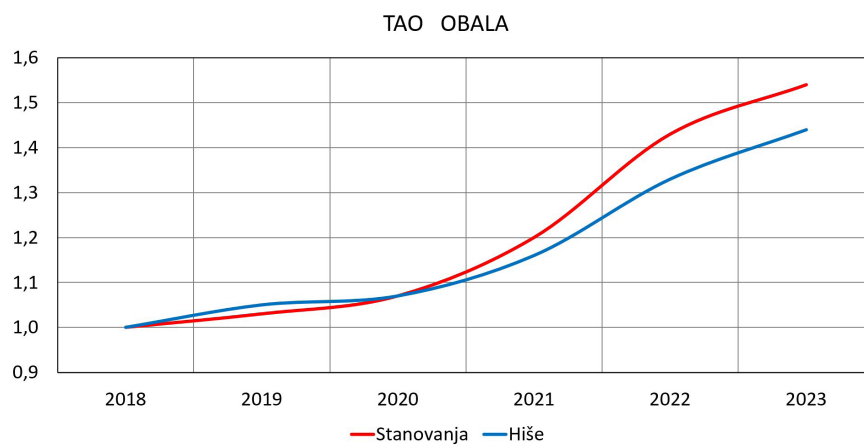
	Stanovanja	Hiše
2018–2019	3%	5%
2019–2020	4%	2%
2020–2021	12%	8%
2021–2022	19%	15%
2022–2023	8%	8%

V zadnjih petih letih je bila rast cen stanovanj in hiš na Obali nekoliko pod povprečjem Slovenije, kar gre pripisati že v osnovi visokim cenam v preteklosti ter pospešeni rasti cen stanovanjskih nepremičnin na ostalih območjih države. Tako kot praktično v vseh večjih mestih so cene stanovanj na Obali v zadnjih petih letih zrasle več kot cene hiš. Od leta 2018 so cene stanovanj zrasle za 54 odstotkov, cene hiš pa za 44 odstotkov.

Preglednica 41: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Obala, od leta 2018 do 2023 (kumulativno glede na cene v letu 2018)

	Stanovanja	Hiše
2018–2019	3%	5%
2018–2020	7%	7%
2018–2021	20%	16%
2018–2022	43%	33%
2018–2023	54%	44%

Slika 19: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Obala, od leta 2018 do 2023 (osnova so cene v letu 2018)





3.3. TRG STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN NA OSTALIH OBMOČJIH

Za ostala tržna analitična območja, brez največjih mest, kjer sta gostota poselitve in nepremičninski fond premajhna, da bi lahko govorili o nepremičninskem trgu v pravem pomenu besede, v nadaljevanju podajamo le tabelarične podatke o številu evidentiranih prodaj in tržnih cenah stanovanjskih nepremičnin za leto 2023 ter tabelarični in grafični prikaz gibanja njihovih cen v obdobju od leta 2015 do leta 2023.

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

SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE

Slika 20: Tržno analitično območje (TAO) Severna okolica Ljubljane in lokalna analitična območja (LAO)



OBSEG PRODAJ

Preglednica 42: Število evidentiranih prodaj za stanovanja in hiše, TAO Severna okolica Ljubljane, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2023

ANALITIČNO OBMOČJE	Stanovanja - fond	Stanovanja št. prodaj	Hiše - fond	Hiše – št. prodaj
TAO SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE	14.362	417	29.592	220
LAO DOMŽALE, TRZIN, MENGEŠ	5.388	119	6.567	60
LAO KOMENDA, RADOMLJE, DOB, KRTINA, LUKOVICA	4.248	95	2.278	15
LAO KAMNIK	1.433	71	6.069	41
LAO MEDVODE, STANEŽIČE, PIRNIČE	1.413	38	3.114	28
LAO ŠENTJAKOB, DRAGOMELJ, IHAN, DOL, DOLSKO	850	56	2.983	15
LAO SMLEDNIK, VODICE, DOBENO	461	15	1.399	7
LAO DOBROVA, POLHOV GRADEC IN OKOLICA	336	12	3.276	19
LAO GAMELJNE, TACEN	150	5	2.419	21
LAO TUNJICE, STAHOVICA, VELIKA PLANINA	83	6	1.487	14

TRŽNE CENE

Preglednica 43: Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, TAO Severna okolica Ljubljane, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2023

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25.percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Uporabna površina (mediana)
TAO SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE	263	2.790	3.270	3.770	1982	51
LAO DOMŽALE, TRZIN, MENGEŠ	99	2.970	3.370	3.830	1982	46
LAO KAMNIK	78	2.710	3.140	3.490	1980	51
LAO KOMENDA, RADOMLJE, DOB, KRTINA, LUKOVICA	28	2.640	3.300	3.920	2005	53
LAO MEDVODE, STANEŽIČE, PIRNIČE	27	2.990	3.320	3.760	1978	56
LAO ŠENTJAKOB, DRAGOMELJ, IHAN, DOL, DOLSKO	17	2.580	2.850	3.620	2005	55

Opomba:

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





Preglednica 44: Cene in lastnosti prodanih hiš na sekundarnem trgu, TAO Severna okolica Ljubljane, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2023

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena € (25.percentil)	Cena € (mediana)	Cena € (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše (mediana)	Površina zemljišča (mediana)
TAO SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE	131	201.000	293.000	369.000	1978	196	520
LAO KOMENDA, RADOMLJE, DOB, KRTINA, LUKOVICA	31	254.000	339.000	383.000	1980	196	470
LAO DOMŽALE, TRZIN, MENGEŠ	30	201.000	323.000	386.000	1974	205	530
LAO MEDVODE, STANEŽIČE, PIRNIČE	17	215.000	265.000	315.000	1972	176	400
LAO DOBROVA, POLHOV GRADEC IN OKOLICA	13	225.000	300.000	362.000	1980	180	720
LAO SMLEDNIK, VODICE, DOBENO	11	298.000	323.000	455.000	2002	224	630

Opomba:

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

GIBANJE CEN

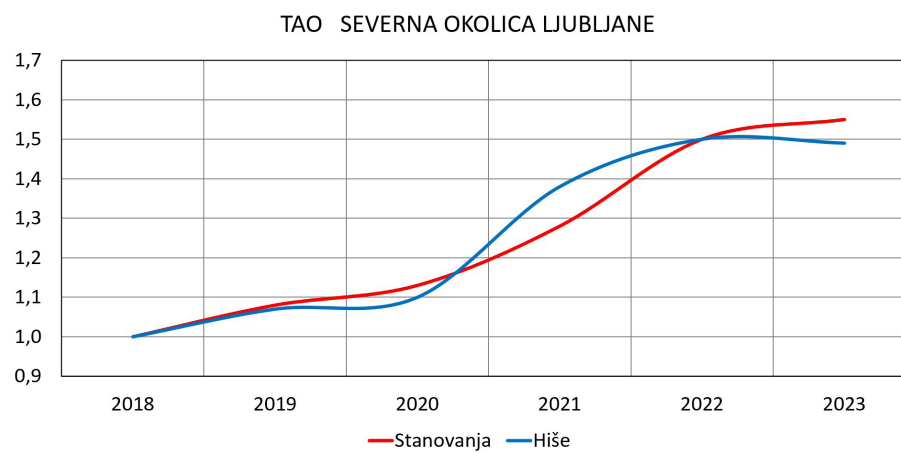
Preglednica 45: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Severna okolica Ljubljane, od leta 2018 do 2023 (kumulativno glede na cene v letu 2018)

	Stanovanja	Hiše
2018–2019	8%	7%
2018–2020	13%	10%
2018–2021	28%	38%
2018–2022	50%	50%
2018–2023	55%	49%

Preglednica 46: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Severna okolica Ljubljane, od leta 2018 do 2023 (verižno glede na predhodno leto)

	Stanovanja	Hiše
2018–2019	8%	7%
2019–2020	5%	3%
2020–2021	13%	25%
2021–2022	17%	9%
2022–2023	3%	-1%

Slika 21: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Severna okolica Ljubljane, od leta 2018 do 2023 (osnova so cene v letu 2018)





VZHODNA OKOLICA LJUBLJANE

Slika 22: Tržno analitično območje (TAO) Vzhodna okolica Ljubljane in lokalna analitična območja (LAO)



OBSEG PRODAJ

Preglednica 47: Število evidentiranih prodaj za stanovanja in hiše, TAO Vzhodna okolica Ljubljane, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2023

ANALITIČNO OBMOČJE	Stanovanja - fond	Stanovanja št. prodaj	Hiše - fond	Hiše – št. prodaj
TAO VZHODNA OKOLICA LJUBLJANE	2.247	59	10.948	80
LAO LITJA, ŠMARTNO	1.728	43	1.309	14
LAO TUHINJSKA, MORAVŠKA DOLINA, TREBELJEVO IN OKOLIŠKO HRIBOVJE	441	15	8.587	57
LAO SENOŽETI, RIBČE, KRESNICE, HOTIČ	78	1	1.052	9

TRŽNE CENE

Preglednica 48: Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, TAO Vzhodna okolica Ljubljane, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2023

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25.percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Uporabna površina (mediana)
TAO VZHODNA OKOLICA LJUBLJANE	36	2.080	2.360	2.690	1979	47
LAO LITIJA, ŠMARTNO	26	2.190	2.440	2.810	1979	47
LAO TUHINJSKA, MORAVŠKA DOLINA, TREBELJEVO IN OKOLIŠKO HRIBOVJE	10	1.510	1.960	2.410	1975	43

Opomba:

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

Preglednica 49: Cene in lastnosti prodanih hiš na sekundarnem trgu, TAO Vzhodna okolica Ljubljane, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2023

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena € (25.percentil)	Cena € (mediana)	Cena € (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše (mediana)	Površina zemljišča (mediana)
TAO VZHODNA OKOLICA LJUBLJANE	44	116.000	193.000	251.000	1978	180	980
LAO TUHINJSKA, MORAVŠKA DOLINA, TREBELJEVO IN OKOLIŠKO HRIBOVJE	30	107.000	194.000	249.000	1984	177	1160
LAO LITIJA, ŠMARTNO	10	114.000	160.000	268.000	1962	178	790

Opomba:

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





GIBANJE CEN

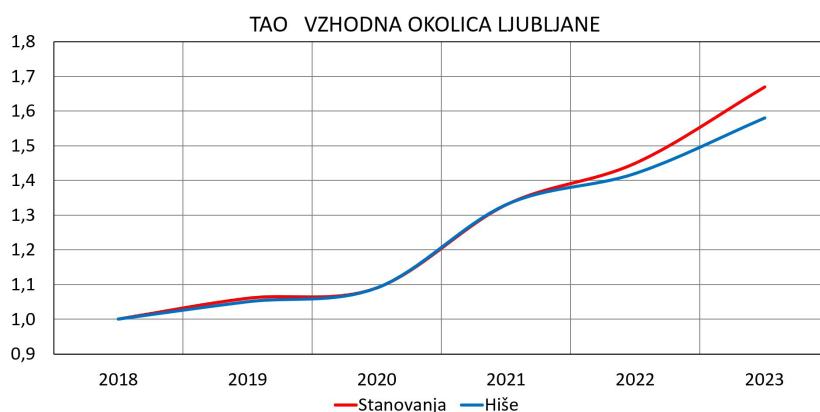
Preglednica 50: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Vzhodna okolica Ljubljane, od leta 2018 do 2023 (kumulativno glede na cene v letu 2018)

	Stanovanja	Hiše
2018–2019	6%	5%
2018–2020	9%	9%
2018–2021	33%	33%
2018–2022	45%	42%
2018–2023	67%	58%

Preglednica 51: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Vzhodna okolica Ljubljane, od leta 2018 do 2023 (verižno glede na predhodno leto)

	Stanovanja	Hiše
2018–2019	6%	5%
2019–2020	3%	4%
2020–2021	22%	22%
2021–2022	9%	7%
2022–2023	15%	11%

Slika 23: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Vzhodna okolica Ljubljane, od leta 2018 do 2023 (osnova so cene v letu 2018)



JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE

Slika 24: Tržno analitično območje (TAO) Južna okolica Ljubljane in lokalna analitična območja (LAO)



OBSEG PRODAJ

Preglednica 52: Število evidentiranih prodaj za stanovanja in hiše, TAO Južna okolica Ljubljane, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2023

ANALITIČNO OBMOČJE	Stanovanja - fond	Stanovanja – št. prodaj	Hiše - fond	Hiše – št. prodaj
TAO JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE	9.372	219	32.720	251
LAO VRHNIKA	1.917	48	1.963	16
LAO GROSUPLJE, ŠMARJE SAP	1.853	56	3.459	24
LAO JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE BREZ VEČJIH KRAJEV	1.824	37	18.978	150
LAO LOGATEC, KALCE	1.603	27	1.976	16
LAO LAVRICA, ŠKOFLIČA	1.017	28	1.360	11
LAO VIŠNJA GORA, IVANČNA GORICA	706	16	1.991	17
LAO BREZOVICA, GORICE	452	7	2.993	17



TRŽNE CENE

Preglednica 53: Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, TAO Južna okolica Ljubljane, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2023

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25.percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Uporabna površina (mediana)
TAO JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE	149	2.680	3.090	3.750	1999	55
LAO GROSUPLJE, ŠMARJE SAP	39	2.940	3.380	4.060	2005	53
LAO VRHNIKA	28	2.690	3.060	3.380	1986	53
LAO LOGATEC, KALCE	25	2.420	2.880	3.120	1970	47
LAO LAVRICA, ŠKOFLICA	23	3.520	3.920	4.320	2009	58
LAO JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE BREZ VEČJIH KRAJEV	19	1.780	2.790	3.270	1999	59
LAO VIŠNJA GORA, IVANČNA GORICA	11	2.530	2.810	3.450	2004	42

Opomba:

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

Preglednica 54: Cene in lastnosti prodanih hiš na sekundarnem trgu, TAO Južna okolica Ljubljane, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2023

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena € (25.percentil)	Cena € (mediana)	Cena € (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše (mediana)	Površina zemljišča (mediana)
TAO JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE	126	187.000	261.000	330.000	1986	172	610
LAO JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE BREZ VEČJIH KRAJEV	69	161.000	240.000	315.000	1995	150	640
LAO GROSUPLJE, ŠMARJE SAP	16	189.000	263.000	299.000	1972	154	340
LAO BREZOVICA, GORICE	11	268.000	300.000	384.000	1982	257	600

Opomba:

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

GIBANJE CEN

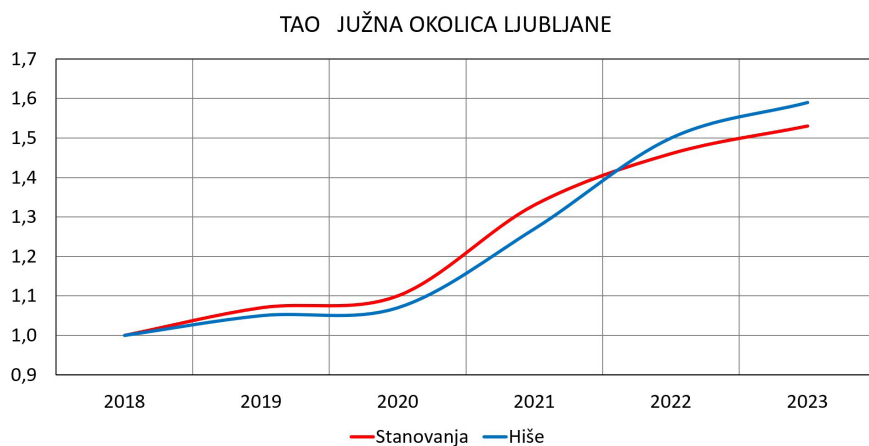
Preglednica 55: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Južna okolica Ljubljane, od leta 2018 do 2023 (kumulativno glede na cene v letu 2018)

	Stanovanja	Hiše
2018–2019	7%	5%
2018–2020	10%	7%
2018–2021	33%	27%
2018–2022	46%	50%
2018–2023	53%	59%

Preglednica 56: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Južna okolica Ljubljane, od leta 2018 do 2023 (verižno glede na predhodno leto)

	Stanovanja	Hiše
2018–2019	7%	5%
2019–2020	3%	2%
2020–2021	21%	19%
2021–2022	10%	18%
2022–2023	5%	6%

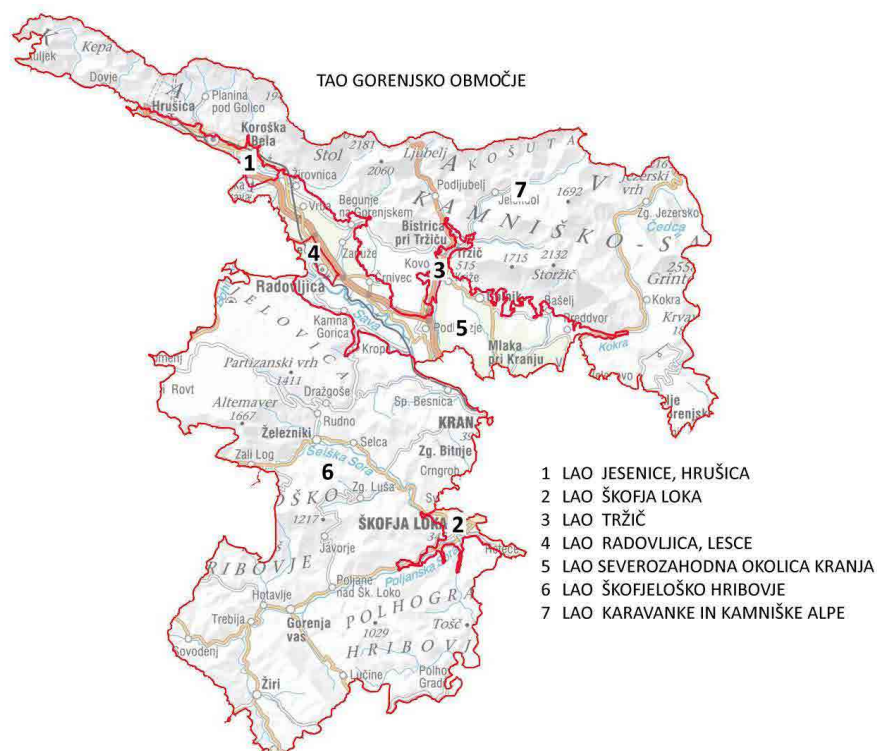
Slika 25: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Južna okolica Ljubljane, od leta 2018 do 2023 (osnova so cene v letu 2018)





GORENJSKO OBMOČJE⁴

Slika 26: Tržno analitično območje (TAO) Gorenjsko območje in lokalna analitična območja (LAO)



OBSEG PRODAJ

Preglednica 57: Število evidentiranih prodaj za stanovanja in hiše, TAO Gorenjsko območje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2023

ANALITIČNO OBMOČJE	Stanovanja - fond	Stanovanja št. prodaj	Hiše - fond	Hiše – št. prodaj
TAO GORENJSKO OBMOČJE	16.989	354	26.470	181
LAO JESENICE, HRUŠICA	6.068	126	2.156	12
LAO ŠKOFJA LOKA	3.276	65	2.838	24
LAO TRŽIČ	2.463	41	1.299	13
LAO RADOVLJICA, LESCE	2.210	41	1.586	11
LAO SEVEROZAHODNA OKOLICA KRANJA	1.560	44	8.005	55
LAO ŠKOFJELOŠKO HRIBOVJE	1.104	24	7.916	42
LAO KARAVANKE IN KAMNIŠKE ALPE	308	13	2.670	24

⁴ Brez Kranja z ožjo okolico in Alpskega turističnega območja s Kranjsko Goro, Bledom in Bohinjskim območjem.

TRŽNE CENE

Preglednica 58: Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, TAO Gorenjsko območje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2023

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25.percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Uporabna površina (mediana)
TAO GORENJSKO OBMOČJE	253	2.040	2.490	3.010	1972	52
LAO JESENICE, HRUŠICA	99	2.000	2.230	2.550	1968	51
LAO ŠKOFJA LOKA	48	2.640	3.110	3.440	1977	51
LAO TRŽIČ	33	1.740	2.190	2.750	1966	52
LAO RADOVLJICA, LESCE	33	2.820	2.960	3.460	1974	52
LAO SEVEROZAHODNA OKOLICA KRANJA	21	2.110	2.850	3.140	1962	54
LAO ŠKOFJELOŠKO HRIBOVJE	14	1.640	1.900	2.320	1973	53

Opomba:

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

Preglednica 59: Cene in lastnosti prodanih hiš na sekundarnem trgu, TAO Gorenjsko območje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2023

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena € (25.percentil)	Cena € (mediana)	Cena € (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše (mediana)	Površina zemljišča (mediana)
TAO GORENJSKO OBMOČJE	95	153.000	219.000	300.000	1974	198	600
LAO SEVEROZAHODNA OKOLICA KRANJA	26	211.000	254.000	319.000	1983	230	590
LAO ŠKOFJELOŠKO HRIBOVJE	17	89.000	200.000	250.000	1970	164	570
LAO KARAVANKE IN KAMNIŠKE ALPE	16	102.000	155.000	227.000	1972	144	790
LAO ŠKOFJA LOKA	11	183.000	260.000	305.000	1967	204	540
LAO JESENICE, HRUŠICA	10	123.000	155.000	203.000	1945	156	660

Opomba:

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





GIBANJE CEN

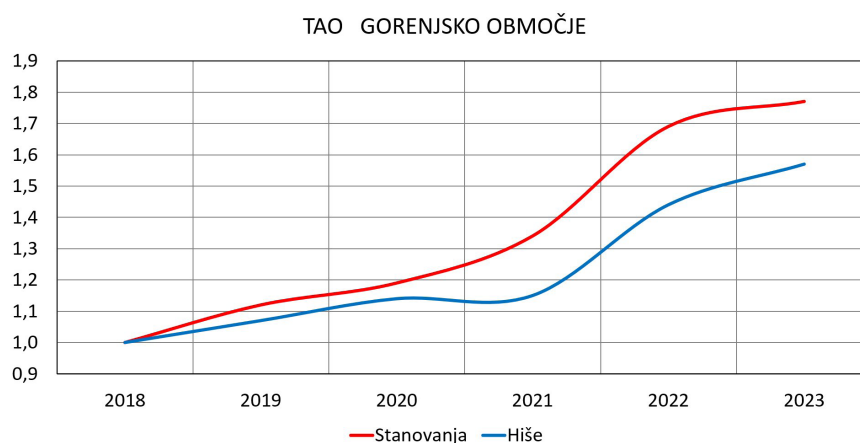
Preglednica 60: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Gorenjsko območje, od leta 2018 do 2023 (kumulativno glede na cene v letu 2018)

	Stanovanja	Hiše
2018–2019	12%	7%
2018–2020	19%	14%
2018–2021	34%	15%
2018–2022	69%	47%
2018–2023	77%	57%

Preglednica 61: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Gorenjsko območje, od leta 2018 do 2023 (verižno glede na predhodno leto)

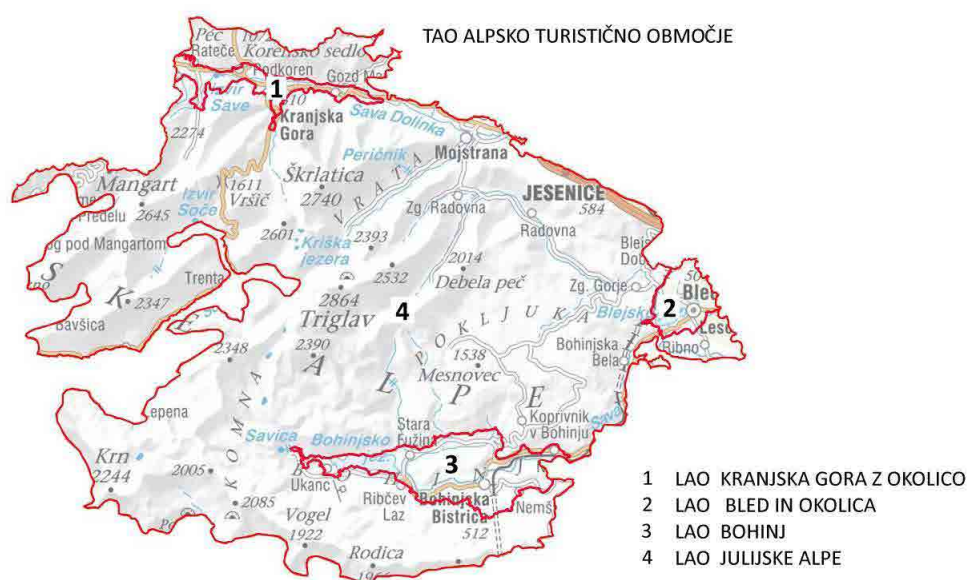
	Stanovanja	Hiše
2018–2019	12%	7%
2019–2020	6%	7%
2020–2021	13%	1%
2021–2022	26%	25%
2022–2023	5%	9%

Slika 27: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Gorenjsko območje, od leta 2018 do 2023 (osnova so cene v letu 2018)



ALPSKO TURISTIČNO OBMOČJE

Slika 28: Tržno analitično območje (TAO) Alpsko turistično območje in lokalna analitična območja (LAO)



OBSEG PRODAJ

Preglednica 62: Število evidentiranih prodaj za stanovanja in hiše, TAO Alpsko turistično območje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2023

ANALITIČNO OBMOČJE	Stanovanja - fond	Stanovanja št. prodaj	Hiše - fond	Hiše – št. prodaj
TAO ALPSKO TURISTIČNO OBMOČJE	4.829	79	8.292	83
LAO KRANJSKA GORA Z OKOLICO	2.055	33	1.320	14
LAO BLED IN OKOLICA	1.260	30	1.874	23
LAO BOHINJ	984	10	1.847	12
LAO JULIJSKE ALPE	530	6	3.251	34



TRŽNE CENE

Preglednica 63: Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, TAO Alpsko turistično območje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2023

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25.percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Uporabna površina (mediana)
TAO ALPSKO TURISTIČNO OBMOČJE	59	3.280	3.930	4.980	1978	45
LAO BLED IN OKOLICA	26	3.280	3.860	4.670	1978	47
LAO KRANJSKA GORA Z OKOLICO	23	3.760	4.570	5.490	1986	41

Opomba:

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

Preglednica 64: Cene in lastnosti prodanih hiš na sekundarnem trgu, TAO Alpsko turistično območje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2023

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena € (25.percentil)	Cena € (mediana)	Cena € (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše (mediana)	Površina zemljišča (mediana)
TAO ALPSKO TURISTIČNO OBMOČJE	36	231.000	338.000	430.000	1965	163	640
LAO JULIJSKE ALPE	14	165.000	238.000	309.000	1960	131	660

Opomba:

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

GIBANJE CEN

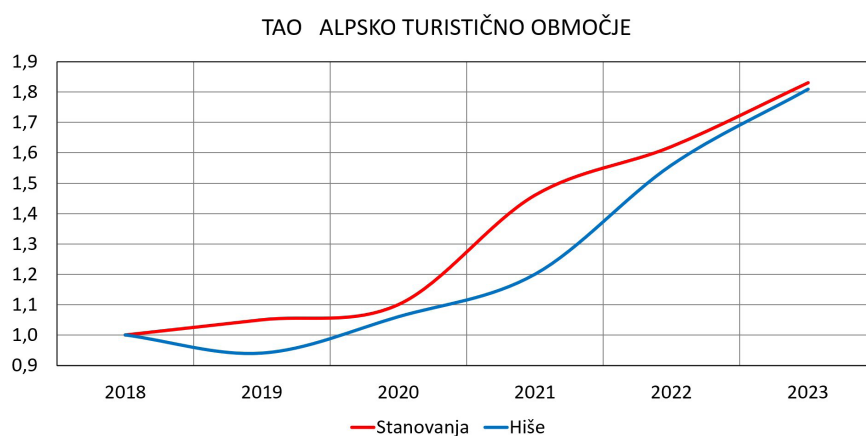
Preglednica 65: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Alpsko turistično območje, od leta 2018 do 2023 (kumulativno glede na cene v letu 2018)

	Stanovanja	Hiše
2018–2019	5%	-6%
2018–2020	10%	6%
2018–2021	46%	20%
2018–2022	62%	56%
2018–2023	83%	81%

Preglednica 66: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Alpsko turistično območje, od leta 2018 do 2023 (verižno glede na predhodno leto)

	Stanovanja	Hiše
2018–2019	5%	-6%
2019–2020	5%	13%
2020–2021	33%	13%
2021–2022	11%	30%
2022–2023	13%	16%

Slika 29: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Alpsko turistično območje, od leta 2018 do 2023 (osnova so cene v letu 2018)





POSOČJE IN IDRIJSKO OBMOČJE

Slika 30: Tržno analitično območje (TAO) Posočje in idrijsko območje in lokalna analitična območja (LAO)



OBSEG PRODAJ

Preglednica 67: Število evidentiranih prodaj za stanovanja in hiše, TAO Posočje in idrijsko območje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2023

ANALITIČNO OBMOČJE	Stanovanja - fond	Stanovanja št. prodaj	Hiše - fond	Hiše – št. prodaj
TAO POSOČJE IN IDRIJSKO OBMOČJE	5.627	119	18.013	157
LAO IDRIJA	2.073	44	1.177	7
LAO TOLMIN, KOBARID	1.366	23	3.218	19
LAO POSOČJE IN IDRIJSKO OBMOČJE BREZ VEČJIH KRAJEV	1.246	39	12.006	112
LAO BOVEC, LOG, TRENTA	942	13	1.612	19

TRŽNE CENE

Preglednica 68: Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, TAO Posočje in idrijsko območje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2023

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25.percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Uporabna površina (mediana)
TAO POSOČJE IN IDRIJSKO OBMOČJE	64	1.120	1.360	1.860	1966	52
LAO IDRIJA	33	1.090	1.360	1.670	1960	51
LAO POSOČJE IN IDRIJSKO OBMOČJE BREZ VEČJIH KRAJEV	14	980	1.190	1.260	1976	57
LAO TOLMIN, KOBARID	12	1.660	2.000	2.190	1976	56

Opomba:

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

Preglednica 69: Cene in lastnosti prodanih hiš na sekundarnem trgu, TAO Posočje in idrijsko območje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2023

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena € (25.percentil)	Cena € (mediana)	Cena € (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše (mediana)	Površina zemljišča (mediana)
TAO POSOČJE IN IDRIJSKO OBMOČJE	68	45.000	78.000	134.000	1923	143	370
LAO POSOČJE IN IDRIJSKO OBMOČJE BREZ VEČJIH KRAJEV	42	40.000	67.000	99.000	1920	135	440
LAO TOLMIN, KOBARID	12	49.000	75.000	156.000	1940	168	360
LAO BOVEC, LOG, TRENTA	10	127.000	204.000	249.000	1920	144	310

Opomba:

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





GIBANJE CEN

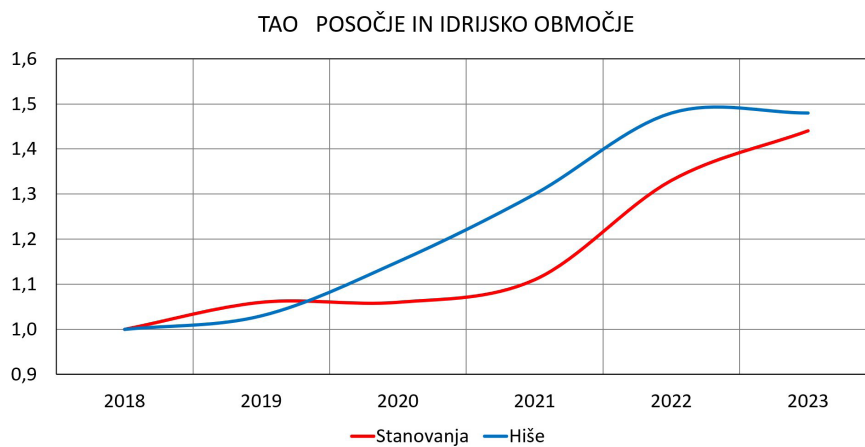
Preglednica 70: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Posočje in idrijsko območje, od leta 2018 do 2023 (kumulativno glede na cene v letu 2018)

	Stanovanja	Hiše
2018–2019	6%	3%
2018–2020	6%	15%
2018–2021	11%	30%
2018–2022	33%	48%
2018–2023	44%	48%

Preglednica 71: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Posočje in idrijsko območje, od leta 2018 do 2023 (verižno glede na predhodno leto)

	Stanovanja	Hiše
2018–2019	6%	3%
2019–2020	0%	12%
2020–2021	5%	13%
2021–2022	20%	14%
2022–2023	8%	0%

Slika 31: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Posočje in idrijsko območje, od leta 2018 do 2023 (osnova so cene v letu 2018)



NOVA GORICA, VIPAVSKA DOLINA, BRDA

Slika 32: Tržno analitično območje (TAO) Nova Gorica, Vipavska dolina, Brda in lokalna analitična območja (LAO)



OBSEG PRODAJ

Preglednica 72: Število evidentiranih prodaj za stanovanja in hiše, TAO Nova Gorica, Vipavska dolina, Brda, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2023

ANALITIČNO OBMOČJE	Stanovanja - fond	Stanovanja št. prodaj	Hiše - fond	Hiše – št. prodaj
TAO NOVA GORICA, VIPAVSKA DOLINA, BRDA	9.482	211	20.929	181
LAO NOVA GORICA, ŠEMPETER	6.470	120	4.609	36
LAO AJDOVŠČINA	1.584	28	1.259	7
LAO VIPAVSKA DOLINA	1.252	60	11.800	115
LAO GORIŠKA BRDA	176	3	2.185	12



TRŽNE CENE

Preglednica 73: Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, TAO Nova Gorica, Vipavska dolina, Brda, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2023

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25.percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Uporabna površina (mediana)
TAO NOVA GORICA, VIPAVSKA DOLINA, BRDA	128	2.160	2.590	2.940	1975	54
LAO NOVA GORICA, ŠEMPETER	98	2.230	2.660	3.000	1973	54
LAO AJDOVŠČINA	15	2.120	2.410	2.830	1978	53
LAO VIPAVSKA DOLINA	15	1.940	2.080	2.490	1976	59

Opomba:

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

Preglednica 74: Cene in lastnosti prodanih hiš na sekundarnem trgu, TAO Nova Gorica, Vipavska dolina, Brda, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2023

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena € (25.percentil)	Cena € (mediana)	Cena € (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše (mediana)	Površina zemljišča (mediana)
TAO NOVA GORICA, VIPAVSKA DOLINA, BRDA	87	93.000	152.000	214.000	1926	170	470
LAO VIPAVSKA DOLINA	53	66.000	135.000	175.000	1920	170	530
LAO NOVA GORICA, ŠEMPETER	19	158.000	184.000	264.000	1968	185	470

Opomba:

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

GIBANJE CEN

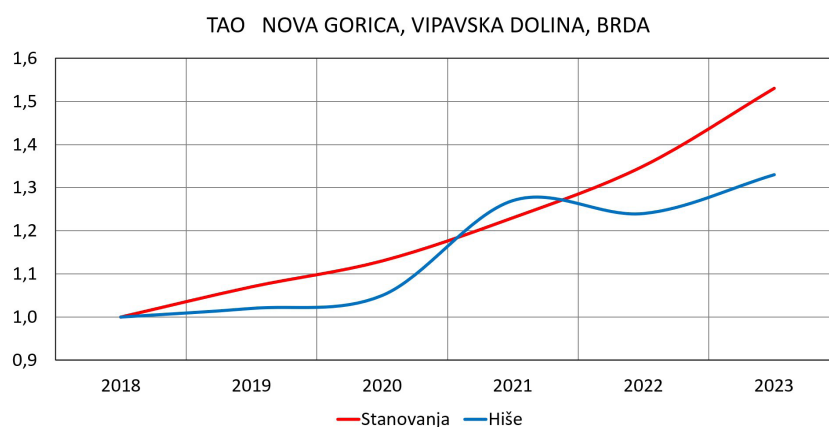
Preglednica 75: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Nova Gorica, Vipavska dolina, Brda, od leta 2018 do 2023 (kumulativno glede na cene v letu 2018)

	Stanovanja	Hiše
2018–2019	7%	2%
2018–2020	13%	5%
2018–2021	23%	27%
2018–2022	35%	24%
2018–2023	53%	33%

Preglednica 76: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Nova Gorica, Vipavska dolina, Brda, od leta 2018 do 2023 (verižno glede na predhodno leto)

	Stanovanja	Hiše
2018–2019	7%	2%
2019–2020	6%	3%
2020–2021	9%	21%
2021–2022	10%	-2%
2022–2023	13%	7%

Slika 33: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Nova Gorica, Vipavska dolina, Brda, od leta 2018 do 2023 (osnova so cene v letu 2018)





KRAS

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



OBSEG PRODAJ

Preglednica 77: Število evidentiranih prodaj za stanovanja in hiše, TAO Kras, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2023

ANALITIČNO OBMOČJE	Stanovanja - fond	Stanovanja št. prodaj	Hiše - fond	Hiše – št. prodaj
TAO KRAS	3.394	76	8.524	67
LAO SEŽANA	1.884	35	785	6
LAO KOZINA, DIVAČA	1.110	36	2.658	20
LAO KRAS BREZ VEČJIH KRAJEV	400	5	5.081	41

TRŽNE CENE

Preglednica 78: Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, TAO Kras, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2023

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25.percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Uporabna površina (mediana)
TAO KRAS	57	1.850	2.380	2.790	1979	53
LAO SEŽANA	28	1.830	2.260	2.680	1973	43
LAO KOZINA, DIVAČA	26	2.200	2.570	2.920	2000	56

Opomba:

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

Preglednica 79: Cene in lastnosti prodanih hiš na sekundarnem trgu, TAO Kras, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2023

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena € (25.percentil)	Cena € (mediana)	Cena € (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše (mediana)	Površina zemljišča (mediana)
TAO KRAS	42	123.000	165.000	256.000	1928	149	520
LAO KRAS BREZ VEČJIH KRAJEV	25	146.000	177.000	280.000	1922	149	550
LAO KOZINA, DIVAČA	10	89.000	133.000	152.000	1811	135	580

Opomba:

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





GIBANJE CEN

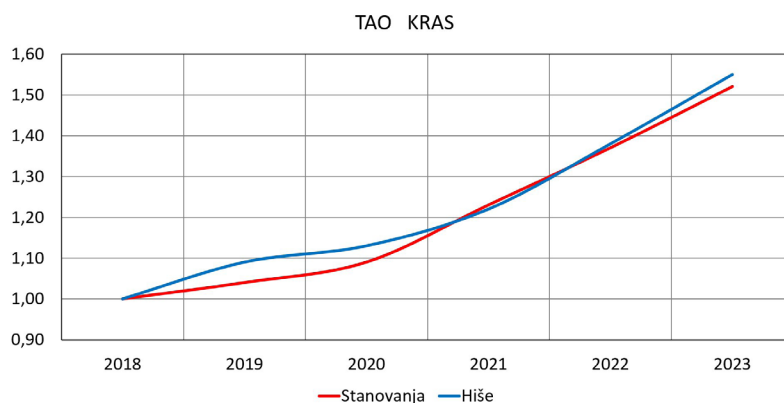
Preglednica 80: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Kras, od leta 2018 do 2023 (kumulativno glede na cene v letu 2018)

	Stanovanja	Hiše
2018–2019	4%	9%
2018–2020	9%	13%
2018–2021	23%	22%
2018–2022	37%	38%
2018–2023	52%	55%

Preglednica 81: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Kras, od leta 2018 do 2023 (verižno glede na predhodno leto)

	Stanovanja	Hiše
2018–2019	4%	9%
2019–2020	5%	4%
2020–2021	13%	8%
2021–2022	11%	13%
2022–2023	11%	12%

Slika 35: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Kras, od leta 2018 do 2023 (osnova so cene v letu 2018)



SLOVENSKA ISTRA BREZ OBALE

Slika 36: 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.

OBSEG PRODAJ

Preglednica 82: Število evidentiranih prodaj za stanovanja in hiše, TAO Slovenska Istra brez Obale, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2023

ANALITIČNO OBMOČJE	Stanovanja - fond	Stanovanja št. prodaj	Hiše - fond	Hiše – št. prodaj
LAO SLOVENSKA ISTRA BREZ OBALE	188	6	3.328	58



TRŽNE CENE

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

Preglednica 83: Cene in lastnosti prodanih hiš na sekundarnem trgu, TAO Slovenska Istra brez Obale, leto 2023

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena € (25.percentil)	Cena € (mediana)	Cena € (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše (mediana)	Površina zemljišča (mediana)
TAO SLOVENSKA ISTRA BREZ OBALE	16	169.000	185.000	213.000	1906	125	270

GIBANJE CEN

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

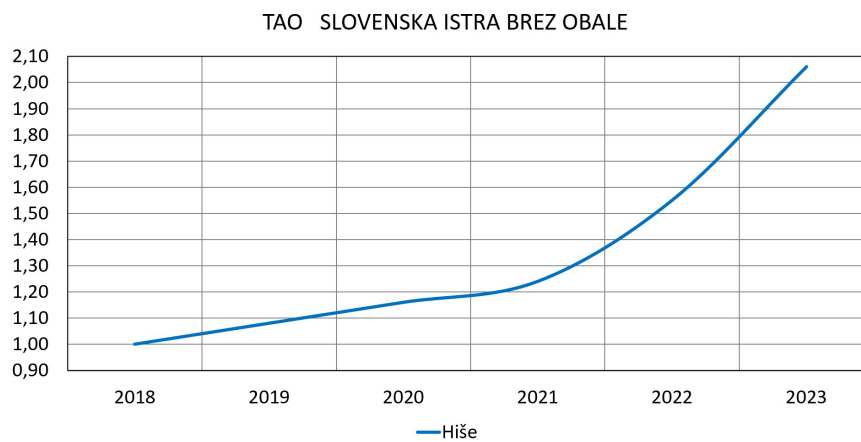
Preglednica 84: Gibanje cen hiš, TAO Slovenska Istra brez Obale, od leta 2018 do 2023 (kumulativno glede na cene v letu 2018)

	Hiše
2018–2019	8%
2018–2020	16%
2018–2021	24%
2018–2022	55%
2018–2023	106%

Preglednica 85: Gibanje cen hiš, TAO Slovenska Istra brez Obale, od leta 2018 do 2023 (verižno glede na predhodno leto)

	Hiše
2018–2019	8%
2019–2020	7%
2020–2021	7%
2021–2022	25%
2022–2023	33%

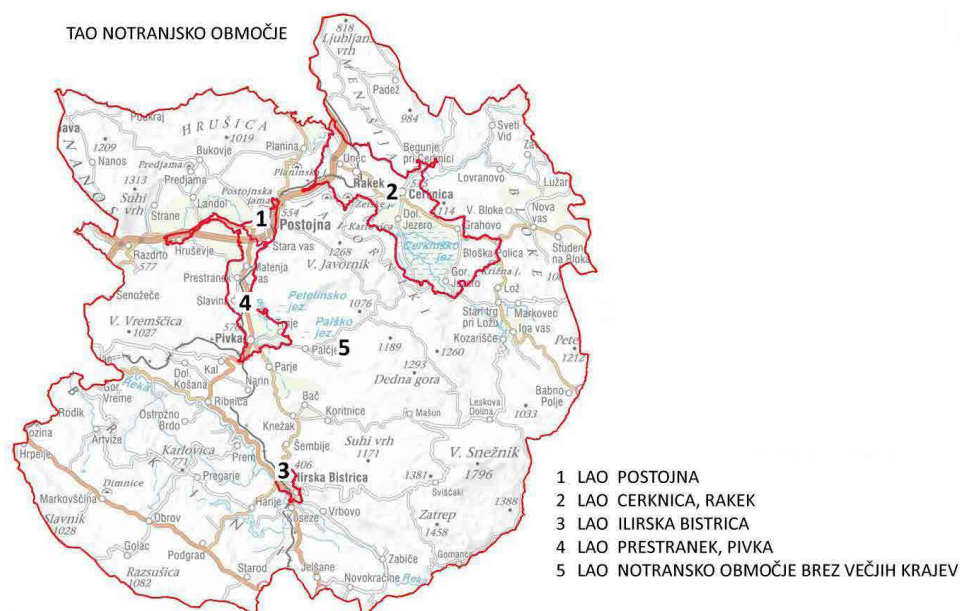
Slika 37: Gibanje cen hiš, TAO Slovenska Istra brez Obale, od leta 2018 do 2023 (osnova so cene v letu 2018)





NOTRANJSKO OBMOČJE

Slika 38: Tržno analitično območje (TAO) Notranjsko območje in lokalna analitična območja (LAO)



OBSEG PRODAJ

Preglednica 86: Število evidentiranih prodaj za stanovanja in hiše, TAO Notranjsko območje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2023

ANALITIČNO OBMOČJE	Stanovanja - fond	Stanovanja št. prodaj	Hiše - fond	Hiše – št. prodaj
TAO NOTRANJSKO OBMOČJE	6.875	126	17.739	140
LAO POSTOJNA	3.166	48	976	6
LAO ILIRSKA BISTRICA	1.183	30	894	5
LAO CERKNICA, RAKEK	1.066	14	3.177	16
LAO NOTRANSKO OBMOČJE BREZ VEČJIH KRAJEV	795	17	10.895	97
LAO PRESTRANEK, PIVKA	665	17	1.797	16

TRŽNE CENE

Preglednica 87: Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, TAO Notranjsko območje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2023

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25.percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Uporabna površina (mediana)
TAO NOTRANJSKO OBMOČJE	94	1.390	1.890	2.460	1969	53
LAO POSTOJNA	36	2.350	2.540	2.890	1972	51
LAO ILIRSKA BISTRICA	25	950	1.410	1.630	1970	52
LAO PRESTRANEK, PIVKA	13	1.170	1.500	1.720	1959	61
LAO CERKNICA, RAKEK	12	2.100	2.290	2.350	1977	54

Opomba:

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

Preglednica 88: Cene in lastnosti prodanih hiš na sekundarnem trgu, TAO Notranjsko območje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2023

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena € (25.percentil)	Cena € (mediana)	Cena € (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše (mediana)	Površina zemljišča (mediana)
TAO NOTRANJSKO OBMOČJE	49	58.000	90.000	135.000	1930	166	740
LAO NOTRANSKO OBMOČJE BREZ VEČJIH KRAJEV	37	56.000	88.000	130.000	1930	166	740

Opomba:

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





GIBANJE CEN

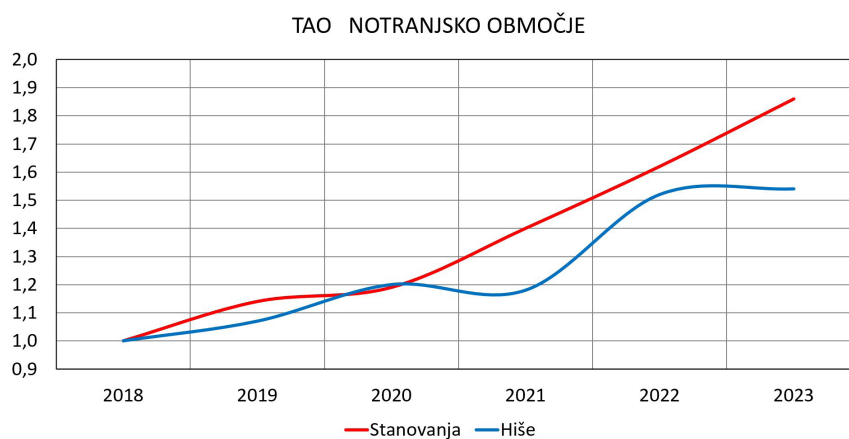
Preglednica 89: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Notranjsko območje, od leta 2018 do 2023 (kumulativno glede na cene v letu 2018)

	Stanovanja	Hiše
2018–2019	14%	7%
2018–2020	19%	20%
2018–2021	40%	18%
2018–2022	62%	52%
2018–2023	86%	54%

Preglednica 90: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Notranjsko območje, od leta 2018 do 2023 (verižno glede na predhodno leto)

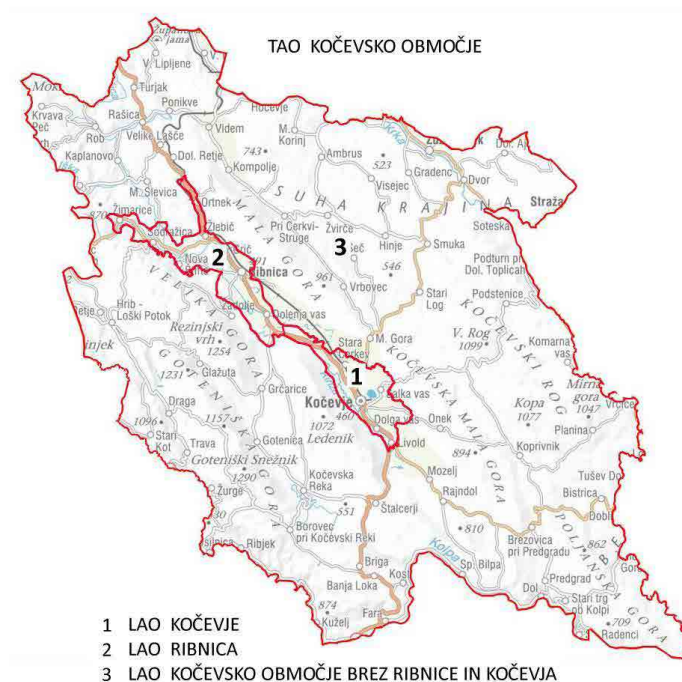
	Stanovanja	Hiše
2018–2019	14%	7%
2019–2020	4%	12%
2020–2021	18%	-2%
2021–2022	16%	29%
2022–2023	15%	1%

Slika 39: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Notranjsko območje, od leta 2018 do 2023 (osnova so cene v letu 2018)



KOČEVSKO OBMOČJE

Slika 40: Tržno analitično območje (TAO) Kočevsko območje in lokalna analitična območja (LAO)



OBSEG PRODAJ

Preglednica 91: Število evidentiranih prodaj za stanovanja in hiše, TAO Kočevsko območje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2023

ANALITIČNO OBMOČJE	Stanovanja - fond	Stanovanja št. prodaj	Hiše - fond	Hiše – št. prodaj
TAO KOČEVSKO OBMOČJE	3.743	116	15.499	144
LAO KOČEVJE	2.451	82	2.987	28
LAO RIBNICA	810	14	2.841	27
LAO KOČEVSKO OBMOČJE BREZ RIBNICE IN KOČEVJA	482	20	9.671	89



TRŽNE CENE

Preglednica 92: Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, TAO Kočevsko območje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2023

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25.percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Uporabna površina (mediana)
TAO KOČEVSKO OBMOČJE	72	1.160	1.440	1.810	1972	53
LAO KOČEVJE	52	1.180	1.420	1.770	1971	53
LAO RIBNICA	12	1.550	1.660	1.950	1976	56

Opomba:

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

Preglednica 93: Cene in lastnosti prodanih hiš na sekundarnem trgu, TAO Kočevsko območje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2023

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena € (25.percentil)	Cena € (mediana)	Cena € (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše (mediana)	Površina zemljišča (mediana)
TAO KOČEVSKO OBMOČJE	89	60.000	95.000	140.000	1971	152	980
LAO KOČEVSKO OBMOČJE BREZ RIBNICE IN KOČEVJA	52	50.000	80.000	116.000	1974	130	1250
LAO KOČEVJE	19	77.000	139.000	170.000	1972	217	900
LAO RIBNICA	18	90.000	118.000	220.000	1963	186	480

GIBANJE CEN

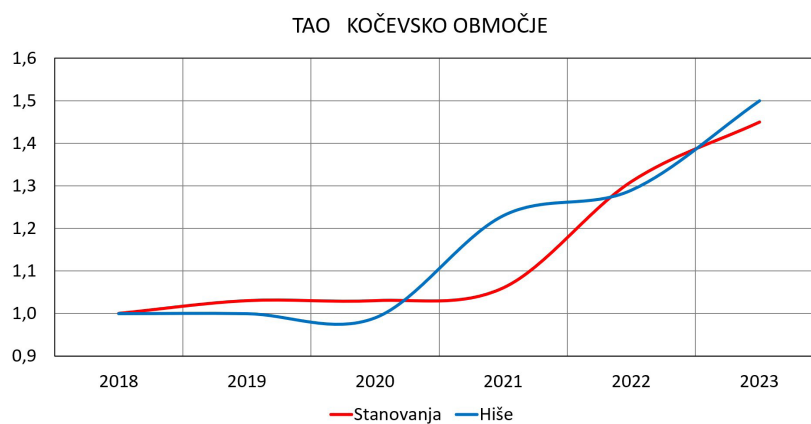
Preglednica 94: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Kočevsko območje, od leta 2018 do 2023 (kumulativno glede na cene v letu 2018)

	Stanovanja	Hiše
2018–2019	3%	0%
2018–2020	3%	-1%
2018–2021	6%	23%
2018–2022	31%	29%
2018–2023	45%	50%

Preglednica 95: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Kočevsko območje, od leta 2018 do 2023 (verižno glede na predhodno leto)

	Stanovanja	Hiše
2018–2019	3%	0%
2019–2020	0%	-1%
2020–2021	3%	24%
2021–2022	24%	5%
2022–2023	11%	16%

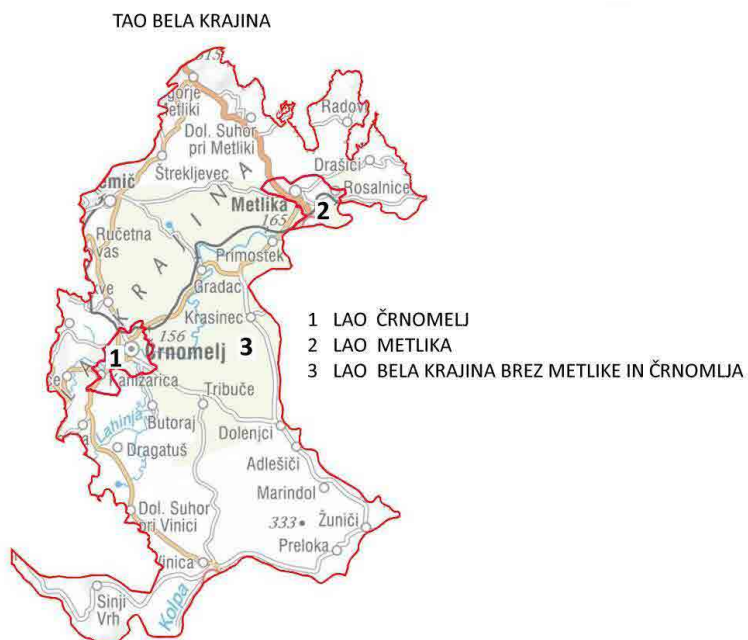
Slika 41: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Kočevsko območje, od leta 2018 do 2023 (osnova so cene v letu 2018)





BELA KRAJINA

Slika 42: Tržno analitično območje (TAO) Bela Krajina in lokalna analitična območja (LAO)



OBSEG PRODAJ

Preglednica 96: Število evidentiranih prodaj za stanovanja in hiše, TAO Bela Krajina, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2023

ANALITIČNO OBMOČJE	Stanovanja - fond	Stanovanja št. prodaj	Hiše - fond	Hiše – št. prodaj
TAO BELA KRAJINA	1.854	24	9.138	106
LAO ČRNOMELJ	1.060	16	1.333	17
LAO METLIKA	522	7	914	14
LAO BELA KRAJINA BREZ METLIKE IN ČRNOMLJA	272	1	6.891	75

TRŽNE CENE

Preglednica 97: Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, TAO Bela Krajina, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2023

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25.percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Uporabna površina (mediana)
TAO BELA KRAJINA	25	1.050	1.260	1.520	1972	48
LAO ČRNOMELJ	16	1.110	1.260	1.480	1963	51

Opomba:

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

Preglednica 98: Cene in lastnosti prodanih hiš na sekundarnem trgu, TAO Bela Krajina, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2023

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena € (25.percentil)	Cena € (mediana)	Cena € (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše (mediana)	Površina zemljišča (mediana)
TAO BELA KRAJINA	60	42.000	60.000	96.000	1975	124	1120
LAO BELA KRAJINA BREZ METLIKE IN ČRNOMLJA	43	31.000	54.000	84.000	1980	100	1410
LAO ČRNOMELJ	10	61.000	78.000	140.000	1959	137	720

Opomba:

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





GIBANJE CEN

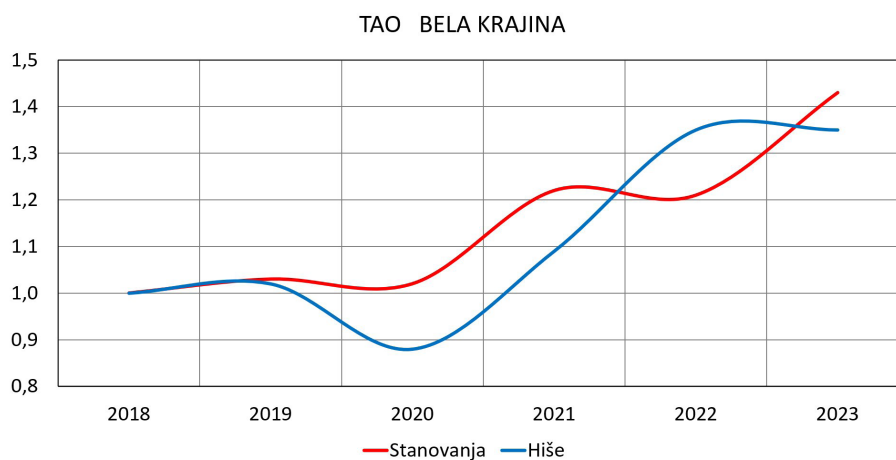
Preglednica 99: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Bela Krajina, od leta 2018 do 2023 (kumulativno glede na cene v letu 2018)

	Stanovanja	Hiše
2018–2019	3%	2%
2018–2020	2%	-12%
2018–2021	22%	9%
2018–2022	21%	35%
2018–2023	43%	35%

Preglednica 100: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Bela Krajina, od leta 2018 do 2023 (verižno glede na predhodno leto)

	Stanovanja	Hiše
2018–2019	3%	2%
2019–2020	-1%	-14%
2020–2021	20%	24%
2021–2022	-1%	24%
2022–2023	18%	0%

Slika 43: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Bela Krajina, od leta 2018 do 2023 (osnova so cene v letu 2018)



NOVO MESTO IN OKOLICA

Slika 44: : Tržno analitično območje (TAO) Novo mesto in okolica in lokalna analitična območja (LAO)



OBSEG PRODAJ

Preglednica 101: Število evidentiranih prodaj za stanovanja in hiše, TAO Novo mesto in okolica, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2023

ANALITIČNO OBMOČJE	Stanovanja - fond	Stanovanja št. prodaj	Hiše - fond	Hiše – št. prodaj
TAO NOVO MESTO IN OKOLICA	7.705	242	23.324	226
LAO NOVO MESTO	5.353	132	4.445	49
LAO OSREDNJA DOLENJSKA	1.531	82	12.874	98
LAO TREBNJE	757	23	1.277	27
LAO DOBRNIČ, GORJANCI	64	5	4.728	52



TRŽNE CENE

Preglednica 102: Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, TAO Novo mesto in okolica, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2023

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25.percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Uporabna površina (mediana)
TAO NOVO MESTO IN OKOLICA	137	1.890	2.530	2.940	1978	50
LAO NOVO MESTO	92	2.140	2.630	2.980	1976	50
LAO OSREDNJA DOLENJSKA	22	1.370	1.780	2.210	1983	52
LAO TREBNJE	21	2.260	2.940	3.280	1992	47

Opomba:

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

Preglednica 103: Cene in lastnosti prodanih hiš na sekundarnem trgu, TAO Novo mesto in okolica, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2023

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena € (25.percentil)	Cena € (mediana)	Cena € (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše (mediana)	Površina zemljišča (mediana)
TAO NOVO MESTO IN OKOLICA	128	59.000	99.000	173.000	1973	128	870
LAO OSREDNJA DOLENJSKA	66	51.000	90.000	140.000	1975	116	910
LAO DOBRNIČ, GORJANCI	29	38.000	60.000	90.000	1973	98	1250
LAO NOVO MESTO	26	123.000	181.000	249.000	1970	175	670

Opomba:

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

GIBANJE CEN

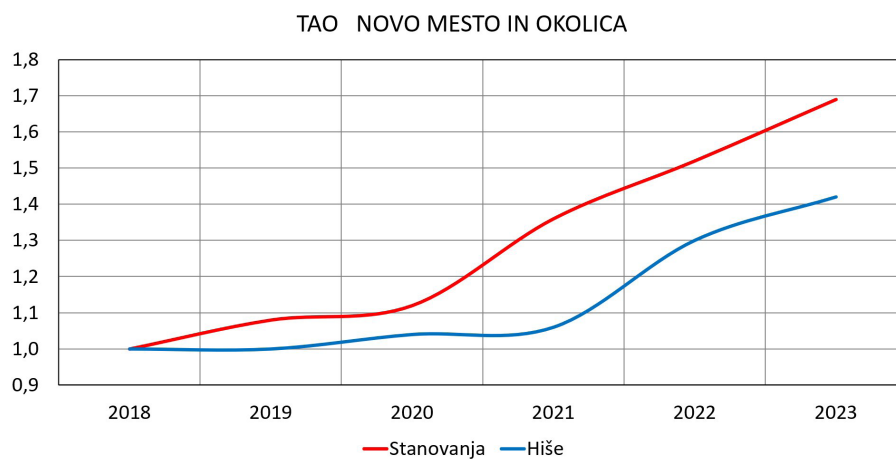
Preglednica 104: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Novo mesto in okolica, od leta 2018 do 2023 (kumulativno glede na cene v letu 2018)

	Stanovanja	Hiše
2018–2019	8%	0%
2018–2020	12%	4%
2018–2021	36%	6%
2018–2022	52%	30%
2018–2023	69%	42%

Preglednica 105: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Novo mesto in okolica, od leta 2018 do 2023 (verižno glede na predhodno leto)

	Stanovanja	Hiše
2018–2019	8%	0%
2019–2020	4%	4%
2020–2021	21%	2%
2021–2022	12%	23%
2022–2023	11%	9%

Slika 45: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Novo mesto in okolica, od leta 2018 do 2023 (osnova so cene v letu 2018)





KRŠKO-BREŽIŠKO POLJE

Slika 46: Tržno analitično območje (TAO) Krško-Brežiško polje in lokalna analitična območja (LAO)



OBSEG PRODAJ

Preglednica 106: Število evidentiranih prodaj za stanovanja in hiše, TAO Krško-Brežiško polje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2023

ANALITIČNO OBMOČJE	Stanovanja - fond	Stanovanja št. prodaj	Hiše - fond	Hiše – št. prodaj
TAO KRŠKO-BREŽIŠKO POLJE	3.599	57	10.654	99
LAO KRŠKO	1.763	31	1.630	15
LAO BREŽICE	1.675	21	1.933	15
LAO KRŠKO-BREŽIŠKO POLJE BREZ KRŠKEGA IN BREŽIC	161	5	7.091	69

TRŽNE CENE

Preglednica 107: Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, TAO Krško-Brežiško polje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2023

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25.percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Uporabna površina (mediana)
TAO KRŠKO-BREŽIŠKO POLJE	47	1.430	1.680	1.950	1977	51
LAO KRŠKO	28	1.530	1.850	1.960	1977	46
LAO BREŽICE	17	1.330	1.530	1.830	1973	56

Opomba:

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

Preglednica 108: Cene in lastnosti prodanih hiš na sekundarnem trgu, TAO Krško-Brežiško polje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2023

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena € (25.percentil)	Cena € (mediana)	Cena € (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše (mediana)	Površina zemljišča (mediana)
TAO KRŠKO-BREŽIŠKO POLJE	52	62.000	89.000	139.000	1967	160	1080
LAO KRŠKO-BREŽIŠKO POLJE BREZ KRŠKEGA IN BREŽIC	38	55.000	80.000	126.000	1967	124	1700

Opomba:

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





GIBANJE CEN

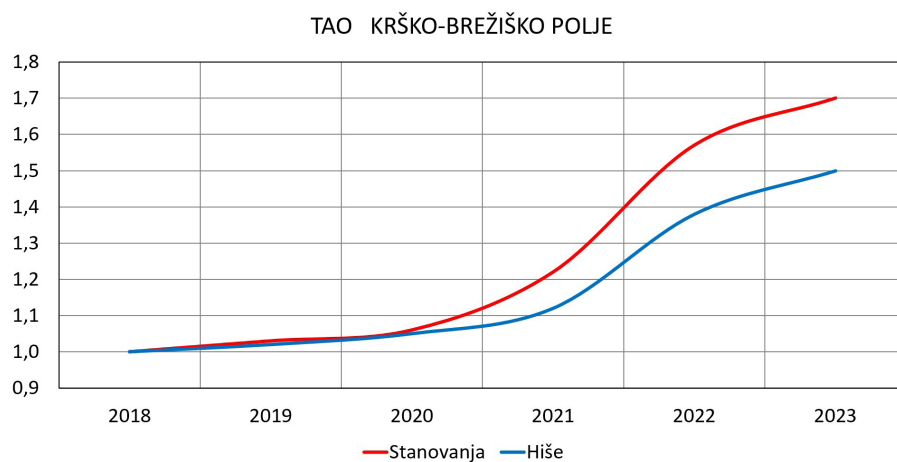
Preglednica 109: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Krško-Brežiško polje, od leta 2018 do 2023 (kumulativno glede na cene v letu 2018)

	Stanovanja	Hiše
2018–2019	3%	2%
2018–2020	6%	5%
2018–2021	22%	12%
2018–2022	57%	38%
2018–2023	70%	50%

Preglednica 110: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Krško-Brežiško polje, od leta 2018 do 2023 (verižno glede na predhodno leto)

	Stanovanja	Hiše
2018–2019	3%	2%
2019–2020	3%	3%
2020–2021	15%	7%
2021–2022	29%	23%
2022–2023	8%	9%

Slika 47: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Krško-Brežiško polje, od leta 2018 do 2023 (osnova so cene v letu 2018)



POSAVJE

Slika 48: Tržno analitično območje (TAO) Posavje in lokalna analitična območja (LAO)



OBSEG PRODAJ

Preglednica 111: Število evidentiranih prodaj za stanovanja in hiše, TAO Posavje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2023

ANALITIČNO OBMOČJE	Stanovanja - fond	Stanovanja št. prodaj	Hiše - fond	Hiše – št. prodaj
TAO POSAVJE	3.008	59	28.000	305
LAO POSAVJE BREZ SEVNICE	1.967	39	26.771	292
LAO SEVNICA	1.041	20	1.229	13



TRŽNE CENE

Preglednica 112: Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, TAO Posavje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2023

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25.percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Uporabna površina (mediana)
TAO POSAVJE	46	1.010	1.320	1.720	1977	51
LAO POSAVJE BREZ SEVNICE	28	940	1.170	1.390	1978	52
LAO SEVNICA	18	1.390	1.800	2.150	1976	49

Preglednica 113: Cene in lastnosti prodanih hiš na sekundarnem trgu, TAO Posavje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2023

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena € (25.percentil)	Cena € (mediana)	Cena € (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše (mediana)	Površina zemljišča (mediana)
TAO POSAVJE	120	45.000	75.000	111.000	1979	115	1640
LAO POSAVJE BREZ SEVNICE	114	45.000	75.000	110.000	1980	108	1770

Opomba:

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

GIBANJE CEN

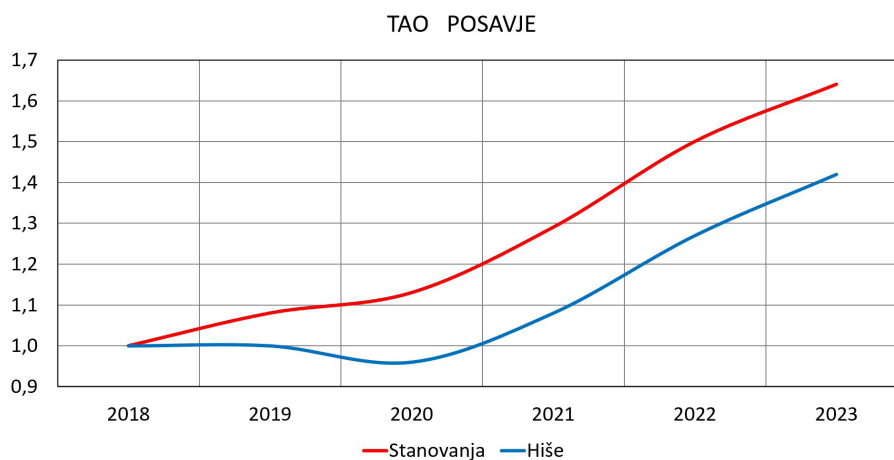
Preglednica 114: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Posavje, od leta 2018 do 2023 (kumulativno glede na cene v letu 2018)

	Stanovanja	Hiše
2018–2019	8%	0%
2018–2020	13%	-4%
2018–2021	29%	8%
2018–2022	50%	27%
2018–2023	64%	42%

Preglednica 115: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Posavje, od leta 2018 do 2023 (verižno glede na predhodno leto)

	Stanovanja	Hiše
2018–2019	8%	0%
2019–2020	5%	-4%
2020–2021	14%	13%
2021–2022	16%	18%
2022–2023	9%	12%

Slika 49: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Posavje, od leta 2018 do 2023 (osnova so cene v letu 2018)





ZASAVJE

Slika 50: Tržno analitično območje (TAO) Zasavje in lokalna analitična območja (LAO)



OBSEG PRODAJ

Preglednica 116: Število evidentiranih prodaj za stanovanja in hiše, TAO Zasavje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2023

ANALITIČNO OBMOČJE	Stanovanja - fond	Stanovanja št. prodaj	Hiše - fond	Hiše – št. prodaj
TAO ZASAVJE	10.437	180	8.217	79
LAO TRBOVLJE	4.311	84	1.175	16
LAO ZAGORJE, KISOVEC	2.413	32	1.196	5
LAO HRASTNIK	2.244	34	836	7
LAO TRBOVLJE JUG	986	20	207	5
LAO ZASAVJE BREZ VEČJIH KRAJEV	483	10	4.803	46

TRŽNE CENE

Preglednica 117: Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, TAO Zasavje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2023

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25.percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Uporabna površina (mediana)
TAO ZASAVJE	136	950	1.380	1.710	1965	49
LAO TRBOVLJE	69	1.230	1.510	1.700	1965	51
LAO HRASTNIK	29	750	1.050	1.380	1961	52
LAO ZAGORJE, KISOVEC	21	1.670	1.810	2.070	1965	44
LAO TRBOVLJE JUG	11	650	760	940	1907	37

Opomba:

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

Preglednica 118: Cene in lastnosti prodanih hiš na sekundarnem trgu, TAO Zasavje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2023

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena € (25.percentil)	Cena € (mediana)	Cena € (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše (mediana)	Površina zemljišča (mediana)
TAO ZASAVJE	54	51.000	81.000	109.000	1961	150	690
LAO ZASAVJE BREZ VEČJIH KRAJEV	29	44.000	65.000	85.000	1975	128	1080
LAO TRBOVLJE	10	85.000	123.000	178.000	1960	200	390

Opomba:

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





GIBANJE CEN

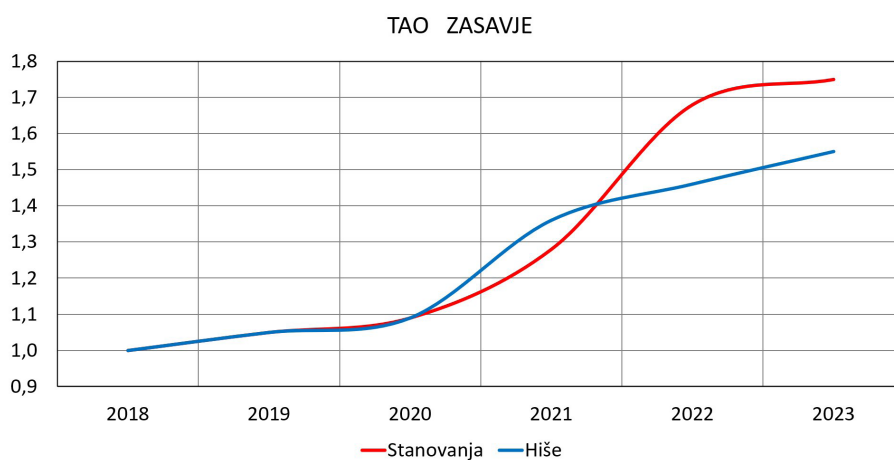
Preglednica 119: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Zasavje, od leta 2018 do 2023 (kumulativno glede na cene v letu 2018)

	Stanovanja	Hiše
2018–2019	5%	5%
2018–2020	9%	9%
2018–2021	28%	36%
2018–2022	68%	46%
2018–2023	75%	55%

Preglednica 120: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Zasavje, od leta 2018 do 2023 (verižno glede na predhodno leto)

	Stanovanja	Hiše
2018–2019	5%	5%
2019–2020	4%	4%
2020–2021	17%	25%
2021–2022	31%	7%
2022–2023	4%	6%

Slika 51: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Zasavje, od leta 2018 do 2023 (osnova so cene v letu 2018)



SAVINJSKO HRIBOVJE

Slika 52: Tržno analitično območje (TAO) Savinjsko hribovje in lokalna analitična območja (LAO)



OBSEG PRODAJ

Preglednica 121: Število evidentiranih prodaj za stanovanja in hiše, TAO Savinjsko hribovje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2023

ANALITIČNO OBMOČJE	Stanovanja - fond	Stanovanja št. prodaj	Hiše - fond	Hiše – št. prodaj
TAO SAVINJSKO HRIBOVJE	4.388	95	27.071	267
LAO SAVINJSKE ALPE IN HRIBOVJE	1.917	46	23.284	223
LAO ŠTORE, ŠENTJUR	1.529	35	3.187	35
LAO LAŠKO	942	14	600	9



TRŽNE CENE

Preglednica 122: Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, TAO Savinjsko hribovje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2023

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25.percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Uporabna površina (mediana)
TAO SAVINJSKO HRIBOVJE	68	1.310	1.740	2.110	1976	51
LAO SAVINJSKE ALPE IN HRIBOVJE	30	930	1.430	1.610	1963	51
LAO ŠTORE, ŠENTJUR	29	1.440	1.930	2.170	1974	58

Opomba:

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

Preglednica 123: Cene in lastnosti prodanih hiš na sekundarnem trgu, TAO Savinjsko hribovje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2023

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena € (25.percentil)	Cena € (mediana)	Cena € (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše (mediana)	Površina zemljišča (mediana)
TAO SAVINJSKO HRIBOVJE	138	63.000	95.000	139.000	1975	152	1120
LAO SAVINJSKE ALPE IN HRIBOVJE	113	62.000	90.000	140.000	1980	140	1170
LAO ŠTORE, ŠENTJUR	19	63.000	98.000	119.000	1965	180	990

Opomba:

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

GIBANJE CEN

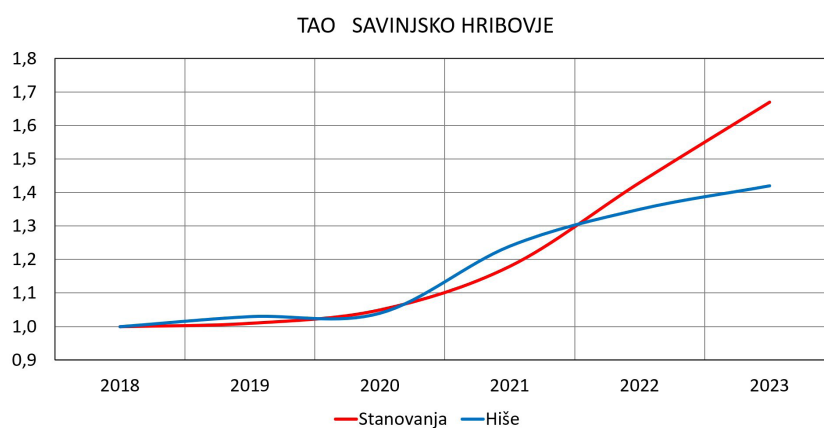
Preglednica 124: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Savinjsko hribovje, od leta 2018 do 2023 (kumulativno glede na cene v letu 2018)

	Stanovanja	Hiše
2018–2019	1%	3%
2018–2020	5%	4%
2018–2021	18%	24%
2018–2022	43%	35%
2018–2023	67%	42%

Preglednica 125: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Savinjsko hribovje, od leta 2018 do 2023 (verižno glede na predhodno leto)

	Stanovanja	Hiše
2018–2019	1%	3%
2019–2020	4%	1%
2020–2021	12%	19%
2021–2022	21%	9%
2022–2023	17%	5%

Slika 53: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Savinjsko hribovje, od leta 2018 do 2023 (osnova so cene v letu 2018)





SAVINJSKA DOLINA

Slika 54: Tržno analitično območje (TAO) Savinjska dolina in lokalna analitična območja (LAO)



OBSEG PRODAJ

Preglednica 126: Število evidentiranih prodaj za stanovanja in hiše, TAO Savinjska dolina, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2023

ANALITIČNO OBMOČJE	Stanovanja - fond	Stanovanja št. prodaj	Hiše - fond	Hiše – št. prodaj
TAO SAVINJSKA DOLINA	4.904	105	13.666	138
LAO SAVINJSKA DOLINA BREZ VEČJIH KRAJEV	2.507	64	11.301	117
LAO ŽALEC	1.667	26	588	6
LAO POLZELA, ŠEMPETER	730	15	1.777	15

TRŽNE CENE

Preglednica 127: Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, TAO Savinjska dolina, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2023

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25.percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Uporabna površina (mediana)
TAO SAVINJSKA DOLINA	79	1.750	2.080	2.390	1967	54
LAO SAVINJSKA DOLINA BREZ VEČJIH KRAJEV	41	1.470	1.980	2.380	1975	54
LAO ŽALEC	23	1.920	2.290	2.550	1959	57
LAO POLZELA, ŠEMPETER	15	1.980	2.110	2.270	1967	50

Preglednica 128: Cene in lastnosti prodanih hiš na sekundarnem trgu, TAO Savinjska dolina, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2023

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena € (25.percentil)	Cena € (mediana)	Cena € (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše (mediana)	Površina zemljišča (mediana)
TAO SAVINJSKA DOLINA	76	110.000	148.000	186.000	1970	174	770
LAO SAVINJSKA DOLINA BREZ VEČJIH KRAJEV	62	110.000	143.000	184.000	1970	177	830
LAO POLZELA, ŠEMPETER	10	88.000	150.000	159.000	1969	159	790

Opomba:

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





GIBANJE CEN

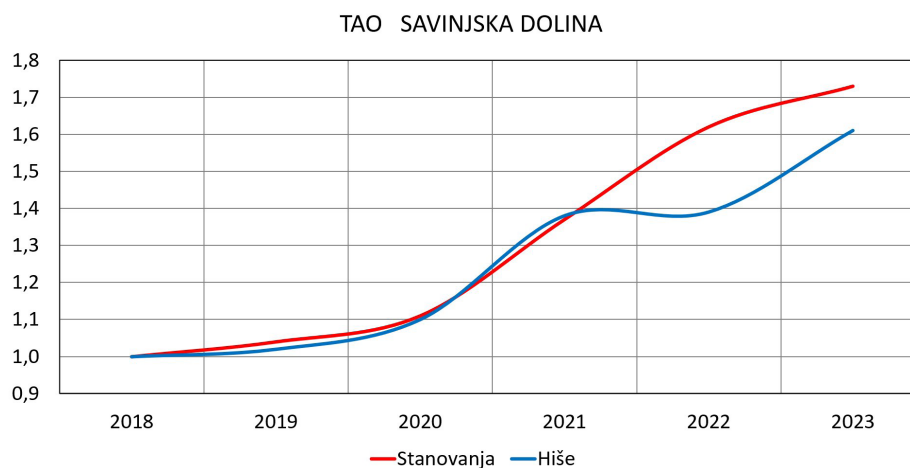
Preglednica 129: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Savinjska dolina, od leta 2018 do 2023 (kumulativno glede na cene v letu 2018)

	Stanovanja	Hiše
2018–2019	4%	2%
2018–2020	11%	10%
2018–2021	37%	38%
2018–2022	62%	39%
2018–2023	73%	61%

Preglednica 130: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Savinjska dolina, od leta 2018 do 2023 (verižno glede na predhodno leto)

	Stanovanja	Hiše
2018–2019	4%	2%
2019–2020	7%	8%
2020–2021	23%	25%
2021–2022	18%	1%
2022–2023	7%	16%

Slika 55: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Savinjska dolina, od leta 2018 do 2023 (osnova so cene v letu 2018)



ŠALEŠKA DOLINA

Slika 56: Tržno analitično območje (TAO) Šaleška dolina in lokalna analitična območja (LAO)



OBSEG PRODAJ

Preglednica 131: Število evidentiranih prodaj za stanovanja in hiše, TAO Šaleška dolina, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2023

ANALITIČNO OBMOČJE	Stanovanja - fond	Stanovanja št. prodaj	Hiše - fond	Hiše – št. prodaj
TAO ŠALEŠKA DOLINA	9.067	147	4.579	46
LAO VELENJE	7.958	121	1.656	18
LAO ŠOŠTANJ	886	19	445	5
LAO ŠALEŠKA DOLINA BREZ ŠOŠTANJA IN VELENJA	223	7	2.478	23



TRŽNE CENE

Preglednica 132: Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, TAO Šaleška dolina, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2023

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25.percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Uporabna površina (mediana)
TAO ŠALEŠKA DOLINA	128	1.710	2.200	2.490	1974	51
LAO VELENJE	107	1.890	2.250	2.520	1975	50
LAO ŠOŠTANJ	14	1.380	1.650	2.180	1963	49

Opomba:

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

Preglednica 133: Cene in lastnosti prodanih hiš na sekundarnem trgu, TAO Šaleška dolina, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2023

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena € (25.percentil)	Cena € (mediana)	Cena € (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše (mediana)	Površina zemljišča (mediana)
TAO ŠALEŠKA DOLINA	29	115.000	180.000	225.000	1978	174	800
LAO ŠALEŠKA DOLINA BREZ ŠOŠTANJA IN VELENJA	14	115.000	155.000	198.000	1979	188	1010
LAO VELENJE	11	188.000	225.000	270.000	1978	194	700

Opomba:

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

GIBANJE CEN

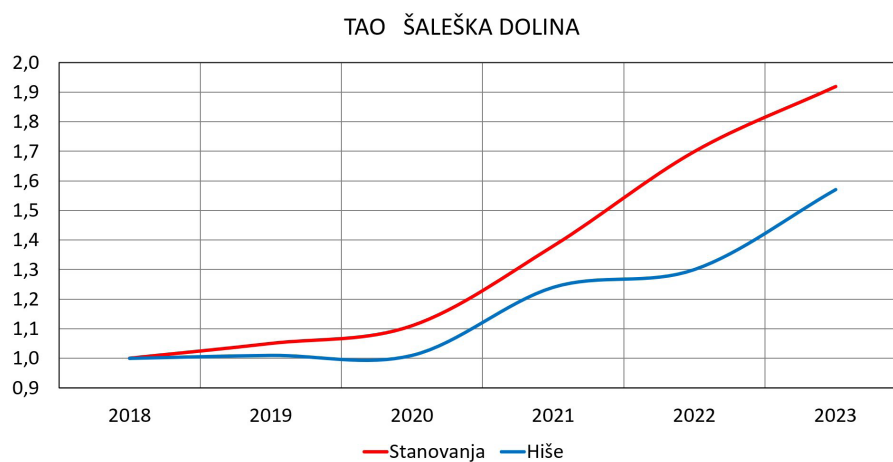
Preglednica 134: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Šaleška dolina, od leta 2018 do 2023 (kumulativno glede na cene v letu 2018)

	Stanovanja	Hiše
2018–2019	5%	1%
2018–2020	11%	1%
2018–2021	38%	24%
2018–2022	70%	30%
2018–2023	92%	57%

Preglednica 135: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Šaleška dolina, od leta 2018 do 2023 (verižno glede na predhodno leto)

	Stanovanja	Hiše
2018–2019	5%	1%
2019–2020	6%	0%
2020–2021	24%	23%
2021–2022	23%	5%
2022–2023	13%	21%

Slika 57: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Šaleška dolina, od leta 2018 do 2023 (osnova so cene v letu 2018)





KOROŠKA, POHORJE, KOZJAK

Slika 58: Tržno analitično območje (TAO) Koroška, Pohorje, Kozjak in lokalna analitična območja (LAO)



OBSEG PRODAJ

Preglednica 136: Število evidentiranih prodaj za stanovanja in hiše, TAO Koroška, Pohorje, Kozjak, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2023

ANALITIČNO OBMOČJE	Stanovanja - fond	Stanovanja št. prodaj	Hiše - fond	Hiše – št. prodaj
TAO KOROŠKA, POHORJE, KOZJAK	11.500	255	20.137	160
LAO RAVNE, PREVALJE	4.018	80	2.112	24
LAO KOROŠKA BREZ VEČJIH KRAJEV, POHORJE, KOZJAK	2.234	66	12.551	83
LAO SLOVENJ GRADEC	2.217	59	2.370	20
LAO MUTA, VUZENICA, RADLJE	1.345	27	2.088	22
LAO MEŽICA	845	6	501	6
LAO DRAVOGRAD	841	17	515	5

TRŽNE CENE

Preglednica 137: Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, TAO Koroška, Pohorje, Kozjak, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2023

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25.percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Uporabna površina (mediana)
TAO KOROŠKA, POHORJE, KOZJAK	156	1.180	1.460	1.860	1974	49
LAO RAVNE, PREVALJE	71	1.280	1.610	1.900	1975	49
LAO SLOVENJ GRADEC	34	1.490	1.870	2.080	1974	47
LAO MUTA, VUZENICA, RADLJE	20	910	1.180	1.320	1974	50
LAO KOROŠKA BREZ VEČJIH KRAJEV, POHORJE, KOZJAK	14	870	1.110	1.360	1961	38
LAO DRAVOGRAD	12	1.310	1.450	1.600	1979	58

Opomba:

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

Preglednica 138: Cene in lastnosti prodanih hiš na sekundarnem trgu, TAO Koroška, Pohorje, Kozjak, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2023

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena € (25.percentil)	Cena € (mediana)	Cena € (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše (mediana)	Površina zemljišča (mediana)
TAO KOROŠKA, POHORJE, KOZJAK	78	79.000	133.000	176.000	1974	186	710
LAO KOROŠKA BREZ VEČJIH KRAJEV, POHORJE, KOZJAK	33	55.000	90.000	148.000	1984	138	990
LAO RAVNE, PREVALJE	17	120.000	150.000	175.000	1968	229	570
LAO SLOVENJ GRADEC	12	134.000	150.000	178.000	1971	220	570

Opomba:

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





GIBANJE CEN

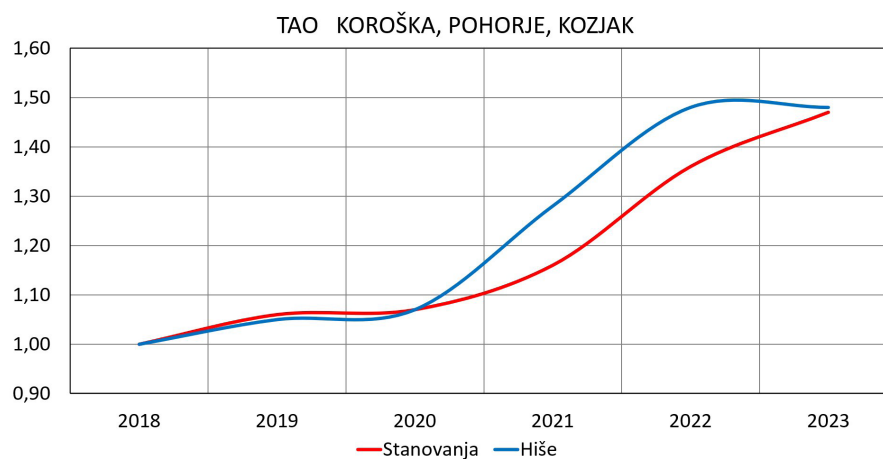
Preglednica 139: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Koroška, Pohorje, Kozjak, od leta 2018 do 2023 (kumulativno glede na cene v letu 2018)

	Stanovanja	Hiše
2018–2019	6%	5%
2018–2020	7%	7%
2018–2021	16%	28%
2018–2022	36%	48%
2018–2023	47%	48%

Preglednica 140: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Koroška, Pohorje, Kozjak, od leta 2018 do 2023 (verižno glede na predhodno leto)

	Stanovanja	Hiše
2018–2019	6%	5%
2019–2020	1%	2%
2020–2021	8%	20%
2021–2022	17%	16%
2022–2023	8%	0%

Slika 59: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Koroška, Pohorje, Kozjak, od leta 2018 do 2023 (osnova so cene v letu 2018)



JUŽNA OKOLICA MARIBORA

Slika 60: Tržno analitično območje (TAO) Južna okolica Maribora in lokalna analitična območja (LAO)



OBSEG PRODAJ

Preglednica 141: Število evidentiranih prodaj za stanovanja in hiše, TAO Južna okolica Maribora, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2023

ANALITIČNO OBMOČJE	Stanovanja - fond	Stanovanja št. prodaj	Hiše - fond	Hiše – št. prodaj
TAO JUŽNA OKOLICA MARIBORA	8.394	212	30.932	325
LAO SLOVENSKE KONJICE, ZREČE	2.136	35	2.604	27
LAO RUŠE, SELNICA, BISTRICA, BRESTERNICA, KAMNICA	1.971	55	3.665	30
LAO SLOVENSKA BISTRICA	1.925	40	1.834	27
LAO HOČE, DUPEK, MIKLAVŽ, RAČE, POLSKAVA	1.451	49	10.828	138
LAO JUŽNA OKOLICA MARIBORA BREZ VEČJIH KRAJEV	911	33	12.001	103



TRŽNE CENE

Preglednica 142: Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, TAO Južna okolica Maribora, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2023

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25.percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Uporabna površina (mediana)
TAO JUŽNA OKOLICA MARIBORA	140	1.510	1.850	2.190	1983	51
LAO RUŠE, SELNICA, BISTRICA, BRESTERNICA, KAMNICA	41	1.510	1.790	2.080	1977	47
LAO SLOVENSKA BISTRICA	35	1.630	1.950	2.240	1984	54
LAO HOČE, DUPEK, MIKLAVŽ, RAČE, POLSKAVA	27	1.530	1.910	2.280	2007	64
LAO SLOVENSKE KONJICE, ZREČE	24	1.710	2.080	2.310	1980	44
LAO JUŽNA OKOLICA MARIBORA BREZ VEČJIH KRAJEV	13	770	970	1.740	1978	45

Preglednica 143: Cene in lastnosti prodanih hiš na sekundarnem trgu, TAO Južna okolica Maribora, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2023

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena € (25.percentil)	Cena € (mediana)	Cena € (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše (mediana)	Površina zemljišča (mediana)
TAO JUŽNA OKOLICA MARIBORA	198	86.000	140.000	188.000	1977	165	760
LAO HOČE, DUPEK, MIKLAVŽ, RAČE, POLSKAVA	96	104.000	155.000	201.000	1976	171	730
LAO JUŽNA OKOLICA MARIBORA BREZ VEČJIH KRAJEV	59	70.000	95.000	139.000	1979	149	920
LAO RUŠE, SELNICA, BISTRICA, BRESTERNICA, KAMNICA	16	105.000	169.000	262.000	1972	183	670
LAO SLOVENSKE KONJICE, ZREČE	14	115.000	173.000	208.000	1977	185	700
LAO SLOVENSKA BISTRICA	13	115.000	175.000	185.000	1985	170	800

GIBANJE CEN

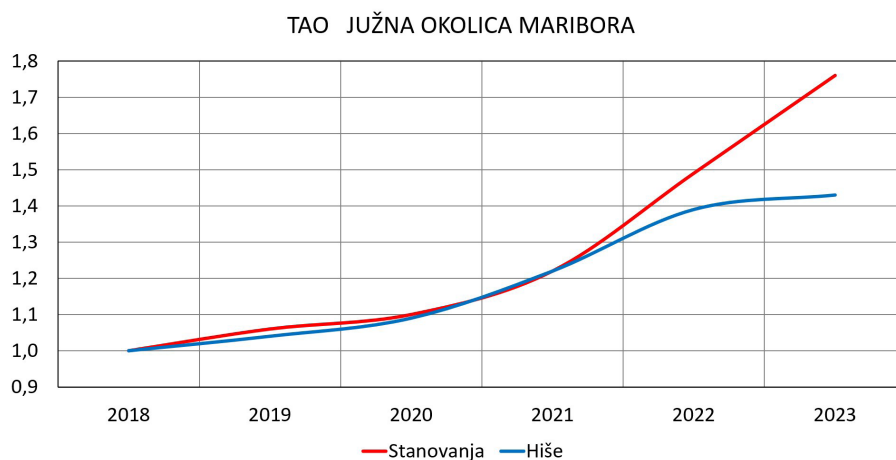
Preglednica 144: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Južna okolica Maribora, od leta 2018 do 2023 (kumulativno glede na cene v letu 2018)

	Stanovanja	Hiše
2018–2019	6%	4%
2018–2020	10%	9%
2018–2021	22%	22%
2018–2022	49%	39%
2018–2023	76%	43%

Preglednica 145: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Južna okolica Maribora, od leta 2018 do 2023 (verižno glede na predhodno leto)

	Stanovanja	Hiše
2018–2019	6%	4%
2019–2020	4%	5%
2020–2021	11%	12%
2021–2022	22%	14%
2022–2023	18%	3%

Slika 61: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Južna okolica Maribora, od leta 2018 do 2023 (osnova so cene v letu 2018)





HALOZE, BOČ

Slika 62: Tržno analitično območje (TAO) Haloze, Boč in lokalna analitična območja (LAO)



OBSEG PRODAJ

Preglednica 146: Število evidentiranih prodaj za stanovanja in hiše, TAO Haloze, Boč, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2023

ANALITIČNO OBMOČJE	Stanovanja - fond	Stanovanja št. prodaj	Hiše - fond	Hiše – št. prodaj
TAO HALOZE, BOČ	2.982	84	18.159	219
LAO ROGAŠKA SLATINA	1.129	35	1.422	20
LAO BOČ, HALOZE BREZ VEČJIH KRAJEV	1.074	35	15.641	193
LAO ŠMARJE PRI JELŠAH	436	8	373	2
LAO POLJČANE	343	6	723	4

TRŽNE CENE

Preglednica 147: Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, TAO Haloze, Boč, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2023

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25.percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Uporabna površina (mediana)
TAO HALOZE, BOČ	54	1.220	1.580	1.780	1978	48
LAO ROGAŠKA SLATINA	28	1.220	1.510	1.770	1981	49
LAO BOČ, HALOZE BREZ VEČJIH KRAJEV	14	1.020	1.510	1.910	1976	48

Opomba:

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

Preglednica 148: Cene in lastnosti prodanih hiš na sekundarnem trgu, TAO Haloze, Boč, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2023

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena € (25.percentil)	Cena € (mediana)	Cena € (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše (mediana)	Površina zemljišča (mediana)
TAO HALOZE, BOČ	86	38.000	70.000	120.000	1980	123	1420
LAO BOČ, HALOZE BREZ VEČJIH KRAJEV	71	33.000	65.000	113.000	1982	106	1670
LAO ROGAŠKA SLATINA	10	84.000	103.000	146.000	1973	189	800

Opomba:

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





GIBANJE CEN

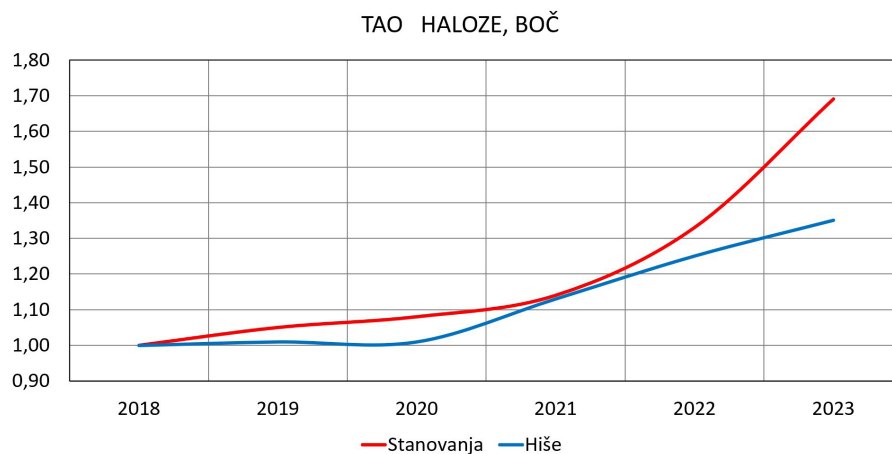
Preglednica 149: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Haloze, Boč, od leta 2018 do 2023 (kumulativno glede na cene v letu 2018)

	Stanovanja	Hiše
2018–2019	5%	1%
2018–2020	8%	1%
2018–2021	14%	13%
2018–2022	33%	25%
2018–2023	69%	35%

Preglednica 150: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Haloze, Boč, od leta 2018 do 2023 (verižno glede na predhodno leto)

	Stanovanja	Hiše
2018–2019	5%	1%
2019–2020	3%	0%
2020–2021	6%	12%
2021–2022	17%	11%
2022–2023	27%	8%

Slika 63: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Haloze, Boč, od leta 2018 do 2023 (osnova so cene v letu 2018)



PTUJSKO POLJE

Slika 64: Tržno analitično območje (TAO) Ptujsko polje in lokalna analitična območja (LAO)



OBSEG PRODAJ

Preglednica 151: Število evidentiranih prodaj za stanovanja in hiše, TAO Ptujsko polje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2023

ANALITIČNO OBMOČJE	Stanovanja - fond	Stanovanja št. prodaj	Hiše - fond	Hiše – št. prodaj
TAO PTUJSKO POLJE	5.794	138	16.568	152
LAO PTUJ	4.149	112	4.026	50
LAO PTUJSKO POLJE BREZ VEČJIH KRAJEV	608	12	11.946	97
LAO KIDRIČEVO	528	9	166	0
LAO ORMOŽ	509	5	430	5



TRŽNE CENE

Preglednica 152: Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, TAO Ptujsko polje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2023

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25.percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Uporabna površina (mediana)
TAO PTUJSKO POLJE	90	1.330	1.740	2.060	1976	56
LAO PTUJ	68	1.390	1.850	2.210	1976	54

Opomba:

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

Preglednica 153: Cene in lastnosti prodanih hiš na sekundarnem trgu, TAO Ptujsko polje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2023

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena € (25.percentil)	Cena € (mediana)	Cena € (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše (mediana)	Površina zemljišča (mediana)
TAO PTUJSKO POLJE	86	65.000	115.000	155.000	1976	163	820
LAO PTUJSKO POLJE BREZ VEČJIH KRAJEV	50	60.000	87.000	145.000	1977	153	1010
LAO PTUJ	31	114.000	146.000	183.000	1971	169	730

Opomba:

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

GIBANJE CEN

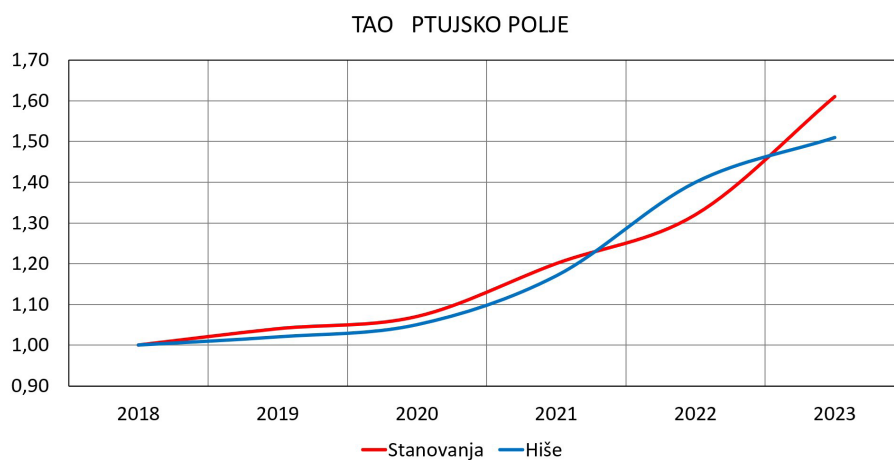
Preglednica 154: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Ptujsko polje, od leta 2018 do 2023 (kumulativno glede na cene v letu 2018)

	Stanovanja	Hiše
2018–2019	4%	2%
2018–2020	7%	5%
2018–2021	20%	17%
2018–2022	32%	40%
2018–2023	61%	51%

Preglednica 155: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Ptujsko polje, od leta 2018 do 2023 (verižno glede na predhodno leto)

	Stanovanja	Hiše
2018–2019	4%	2%
2019–2020	3%	3%
2020–2021	12%	11%
2021–2022	10%	20%
2022–2023	22%	8%

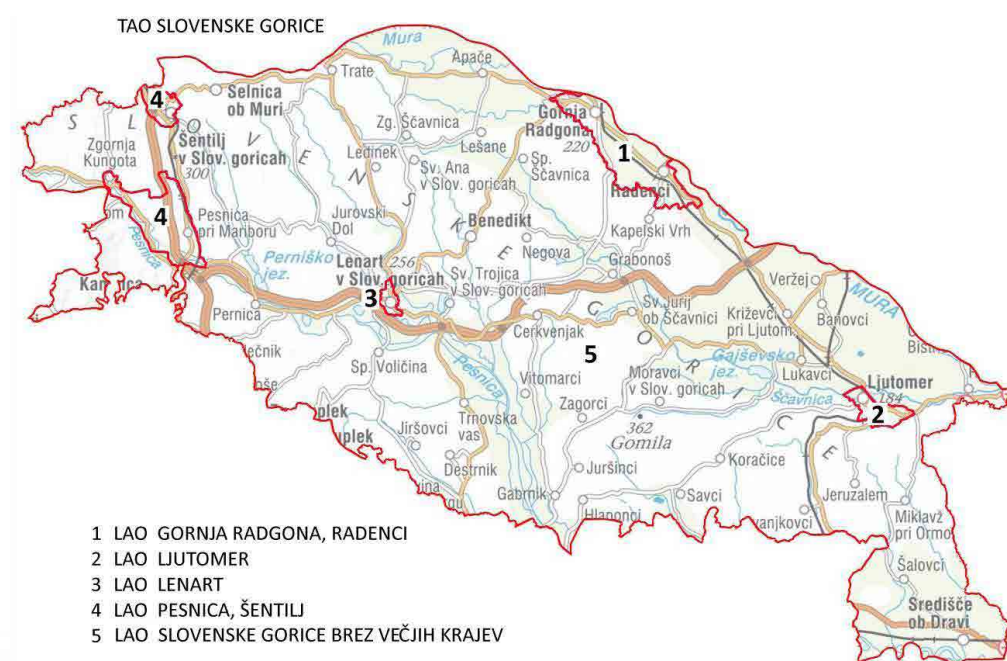
Slika 65: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Ptujsko polje, od leta 2018 do 2023 (osnova so cene v letu 2018)





SLOVENSKE GORICE

Slika 66: Tržno analitično območje (TAO) Slovenske Gorice in lokalna analitična območja (LAO)



OBSEG PRODAJ

Preglednica 156: Število evidentiranih prodaj za stanovanja in hiše, TAO Slovenske Gorice, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2023

ANALITIČNO OBMOČJE	Stanovanja - fond	Stanovanja št. prodaj	Hiše - fond	Hiše – št. prodaj
TAO SLOVENSKE GORICE	5.875	206	37.212	427
LAO SLOVENSKE GORICE BREZ VEČJIH KRAJEV	2.214	89	31.854	346
LAO GORNJA RADGONA, RADENCI	1.440	47	1.861	26
LAO LJUTOMER	849	10	894	8
LAO LENART	847	40	568	9
LAO PESNICA, ŠENTILJ	525	20	2.035	38

TRŽNE CENE

Preglednica 157: Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, TAO Slovenske Gorice, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2023

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25.percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Uporabna površina (mediana)
TAO SLOVENSKE GORICE	106	1.260	1.560	1.930	1980	53
LAO GORNJA RADGONA, RADENCI	37	1.190	1.370	1.850	1979	50
LAO SLOVENSKE GORICE BREZ VEČJIH KRAJEV	33	1.060	1.500	1.850	1980	52
LAO LENART	23	1.560	1.840	2.100	1989	55

Opomba:

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

Preglednica 158: Cene in lastnosti prodanih hiš na sekundarnem trgu, TAO Slovenske Gorice, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2023

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena € (25.percentil)	Cena € (mediana)	Cena € (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše (mediana)	Površina zemljišča (mediana)
TAO SLOVENSKE GORICE	201	51.000	89.000	138.000	1977	136	1120
LAO SLOVENSKE GORICE BREZ VEČJIH KRAJEV	156	49.000	80.000	120.000	1978	129	1390
LAO GORNJA RADGONA, RADENCI	18	78.000	103.000	161.000	1973	159	680
LAO PESNICA, ŠENTILJ	18	103.000	150.000	228.000	1990	180	750

Opomba:

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





GIBANJE CEN

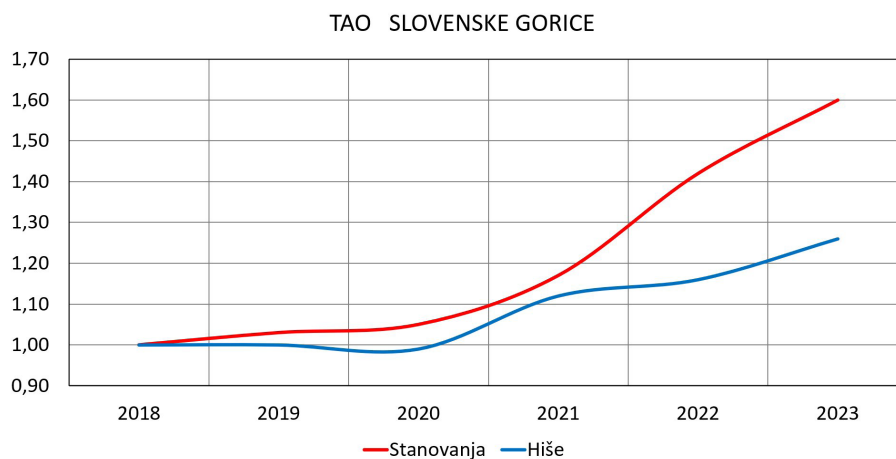
Preglednica 159: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Slovenske Gorice, od leta 2018 do 2023 (kumulativno glede na cene v letu 2018)

	Stanovanja	Hiše
2018–2019	3%	0%
2018–2020	5%	-1%
2018–2021	17%	12%
2018–2022	42%	16%
2018–2023	60%	26%

Preglednica 160: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Slovenske Gorice, od leta 2018 do 2023 (verižno glede na predhodno leto)

	Stanovanja	Hiše
2018–2019	3%	0%
2019–2020	2%	-1%
2020–2021	11%	13%
2021–2022	21%	4%
2022–2023	13%	9%

Slika 67: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Slovenske Gorice, od leta 2018 do 2023 (osnova so cene v letu 2018)



PREKMURJE

Slika 68: Tržno analitično območje (TAO) Prekmurje in lokalna analitična območja (LAO)



OBSEG PRODAJ

Preglednica 161: Število evidentiranih prodaj za stanovanja in hiše, TAO Prekmurje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2023

ANALITIČNO OBMOČJE	Stanovanja - fond	Stanovanja št. prodaj	Hiše - fond	Hiše – št. prodaj
TAO PREKMURJE	5.388	118	28.227	313
LAO MURSKA SOBOTA	3.217	70	3.393	38
LAO PREKMURJE BREZ MURSKE SOBOTE IN LENDAVE	1.288	36	22.984	244
LAO LENDAVA	883	12	1.850	31



TRŽNE CENE

Preglednica 162: Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, TAO Prekmurje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2023

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25.percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Uporabna površina (mediana)
TAO PREKMURJE	83	1.080	1.300	1.800	1976	48
LAO MURSKA SOBOTA	56	1.170	1.600	1.860	1975	45
LAO PREKMURJE BREZ MURSKE SOBOTE IN LENDAVE	16	770	1.040	1.300	1979	50
LAO LENDAVALA	11	1.010	1.110	1.250	1976	61

Preglednica 163: Cene in lastnosti prodanih hiš na sekundarnem trgu, TAO Prekmurje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2023

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena € (25.percentil)	Cena € (mediana)	Cena € (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše (mediana)	Površina zemljišča (mediana)
TAO PREKMURJE	120	45.000	71.000	109.000	1970	129	1130
LAO PREKMURJE BREZ MURSKE SOBOTE IN LENDAVE	91	39.000	65.000	95.000	1971	130	1430
LAO MURSKA SOBOTA	19	85.000	120.000	143.000	1970	131	690
LAO LENDAVALA	10	38.000	63.000	91.000	1952	120	750

GIBANJE CEN

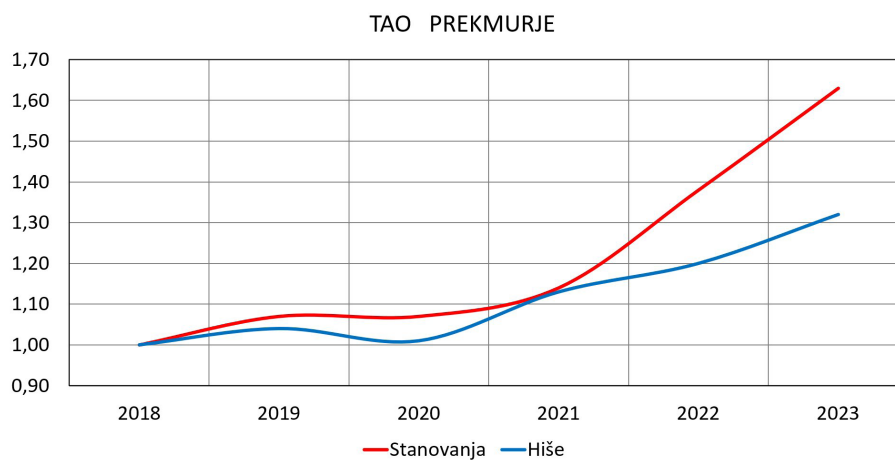
Preglednica 164: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Prekmurje, od leta 2018 do 2023 (kumulativno glede na cene v letu 2018)

	Stanovanja	Hiše
2018–2019	7%	4%
2018–2020	7%	1%
2018–2021	14%	13%
2018–2022	38%	20%
2018–2023	63%	32%

Preglednica 165: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Prekmurje, od leta 2018 do 2023 (verižno glede na predhodno leto)

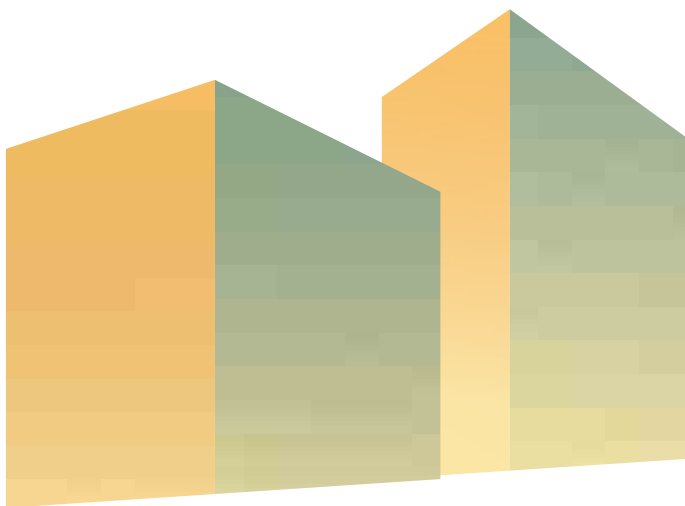
	Stanovanja	Hiše
2018–2019	7%	4%
2019–2020	0%	-3%
2020–2021	7%	12%
2021–2022	21%	6%
2022–2023	18%	10%

Slika 69: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Prekmurje, od leta 2018 do 2023 (osnova so cene v letu 2018)





4. TRG KMETIJSKIH IN GOZDNIH ZEMLJIŠČ

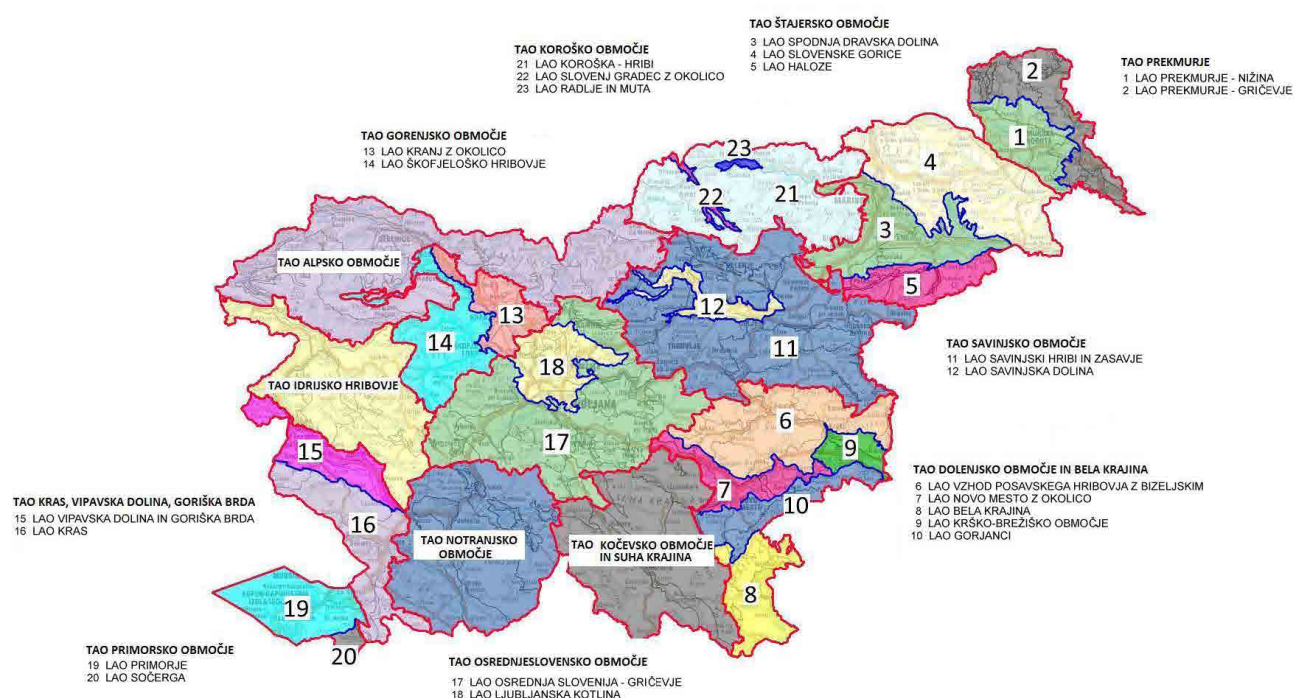


Trg kmetijskih in gozdnih zemljišč je v Sloveniji delno reguliran. Zakonodaja za kmetijska zemljišča določa predkupno pravico subjektov s statusom kmeta, za gozdna zemljišča pa v primeru varovanih gozdov tudi predkupno pravico Republike Slovenije, ki jo zastopa Sklad kmetijskih zemljišč. Na ta način 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. Po zadnji oceni predstavljajo kmetijska zemljišča okoli 5 odstotkov skupne vrednosti slovenskega nepremičninskega fonda, kar znaša okoli 12 milijard evrov. Okoli 76 odstotkov kmetijskih površin je v lasti fizičnih oseb, okoli 20 odstotkov v lasti države oziroma občin, okoli 4 odstotke pa v lasti ostalih pravnih oseb.

Slika 70: 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.

Glede na kmetijske površine in število transakcij s kmetijskimi zemljišči lahko kot »kmetijska območja« države opredelimo pet tržnih analitičnih območij, 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.



FOND IN OBSEG PRODAJE KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ

Glede na namensko rabo zemljišč je konec leta 2023 skupna površina kmetijskih zemljišč v Sloveniji znašala dobrih 650 tisoč hektarov.

S slabimi 120 tisoč hektari kmetijskih površin ima med obravnavanimi območji največji fond »Štajersko območje«, kjer se nahaja okoli 18 odstotkov kmetijskih površin v državi. Sledi »Dolenjsko območje in Bela Krajina« z okoli 85 tisoč hektari, kar predstavlja okoli 13 odstotkov fonda kmetijskih zemljišč, nato »Savinjsko območje« s slabih 83 tisoč hektarov, kar je prav tako okoli 13 odstotkov fonda. »Osrednjeslovensko območje« ima slabih 70 tisoč hektarov kmetijskih površin oziroma okoli 11 odstotkov fonda, »Prekmurje« pa okoli 55 tisoč hektarov oziroma 8 odstotkov celotnega fonda.

Daleč najmanjši fond kmetijskih zemljišč (dobrih 14 tisoč hektarov) ima Primorsko območje, ki je sicer 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 166: Površina fonda, število in prodana površina kmetijskih zemljišč (v hektarih), Slovenija po tržnih analitičnih območjih (TAO), leto 2023

ANALITIČNO OBMOČJE	Površina fonda [ha]	Površina prodaj [ha]	Število prodaj
SLOVENIJA	654.720	3.917	7.397
ŠTAJERSKO OBMOČJE	118.458	822	1.412
DOLENJSKO OBMOČJE IN BELA KRAJINA	84.432	550	1.401
SAVINJSKO OBMOČJE	82.805	585	960
OSREDNJSLOVENSKO OBMOČJE	69.380	316	641
PREKMURJE	54.004	451	989
KRAS, VİPAVSKA DOLINA, GORIŠKA BRDA	43.367	219	392
NOTRANJSKA	38.554	207	335
KOROŠKO OBMOČJE	33.066	120	170
SUHA KRAJINA, KOČEVSKO OBMOČJE	32.196	135	274
ALPSKO OBMOČJE	29.603	147	138
GORENJSKO OBMOČJE	29.069	100	242
IDRIJSKO HRIBOVJE	25.528	221	176
PRIMORSKO OBMOČJE	14.258	43	267

Opomba:

- Tržna analitična območja so razvrščena padajoče glede na površino fonda kmetijskih zemljišč.
- Površina fonda kmetijskih zemljišč je izračunana glede na namensko rabo parcel, evidentiranih v katastru nepremičnin, na dan 31.12.2023.

Med »kmetijskimi območji« je bil, kot po navadi, trg kmetijskih zemljišč, glede na skupno število sklenjenih kupoprodaj in skupno prodano površino zemljišč, najbolj dejaven na območju Prekmurja, kjer je lastnika zamenjalo okoli 0,8 odstotka kmetijskih površin. Po dejavnosti trga so sledila ostala kmetijska analitična območja, z izjemo Osrednjeslovenskega območja, kjer je bila dejavnost trga kmetijskih zemljišč tradicionalno pod slovenskim povprečjem, kar je predvsem posledica majhne ponudbe zemljišč.

CENE KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ

Cene kmetijskih zemljišč med tržnimi analitičnimi območji so zelo različne. Razlog za velike razlike v ceni je predvsem razmerje med ponudbo in povpraševanjem. Zemlja je omejena dobrina, kmetijska zemljišča pa so omejena še zaradi naravnih danosti kot so klima, relief, konfiguracija terena, kakovost in globina prsti. Klima kot omejitveni dejavnik se zadnja leta izraža predvsem v intenziteti padavin, ki povzroča obširne poplave. Posledično se zaradi gradnje protipoplavnih nasipov in suhih zadrževalnikov zmanjšujejo površine najkakovostnejših kmetijskih zemljišč. Poleg omejitev zaradi naravnih danosti ima velik vpliv na zmanjševanje kmetijskih površin še urbanizacija kmetijskih zemljišč, tako za gradnjo bivališč kot za gradnjo infrastrukture.

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

Na Gorenjskem območju, kjer je kmetijskih zemljišč zaradi naravnih danosti malo, povpraševanje pa je veliko, so bile cene kmetijskih zemljišč lani v povprečju najvišje. Srednja cena kmetijskega zemljišča je bila več kot 5,5 krat višja kot na območju Suhe Krajine in Kočevskega, kjer so bile cene najnižje.



Preglednica 167: Cene in površine prodanih kmetijskih zemljišč, po tržnih analitičnih območjih (TAO) in lokalnih analitičnih območjih (LAO), leto 2023

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25.percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Površina zemljišča (mediana m ²)
SLOVENIJA	2.103	1,15	1,87	2,95	3.600
TAO ŠTAJERSKO OBMOČJE	475	1,81	2,40	3,00	5.400
LAO SLOVENSKE_GORICE	247	1,41	2,00	2,71	5.700
LAO SPODNJA DRAVSKA DOLINA	196	2,40	2,91	3,25	5.400
LAO HALOZE	32	1,18	1,71	2,00	3.700
TAO DOLENJSKO OBMOČJE IN BELA KRAJINA	436	1,00	1,42	2,30	3.100
LAO VZHOD POSAVSKEGA HRIBOVJA Z BIZELJSKIM	124	1,04	1,32	1,99	3.800
LAO BELA KRAJINA	104	0,89	1,24	2,00	2.100
LAO NOVO MESTO Z OKOLICO	95	1,30	2,00	3,03	3.700
LAO GORJANCI	60	0,92	1,27	2,33	2.300
LAO KRŠKO BREŽICE	53	1,00	1,30	1,80	4.100
TAO SAVINJSKO OBMOČJE	163	1,25	2,15	3,52	3.400
LAO SAVINJSKA HRIBI ZASAVJE	101	1,00	1,50	2,28	3.400
LAO SAVINJSKA DOLINA	62	2,59	3,45	4,18	3.500
TAO OSREDNJE SLOVENSKO OBMOČJE	140	1,70	3,00	5,00	3.700
LAO OSREDNJA SLOVENIJA GRIČEVJE	101	1,52	2,50	3,92	3.700
LAO LJUBLJANSKA KOTLINA	39	4,00	5,05	6,54	4.600
TAO PREKMURJE	513	1,00	1,40	2,00	3.400
LAO PREKMURJE_GRIČEVJE	281	0,88	1,10	1,44	3.600
LAO PREKMURJE_NIŽINA	232	1,47	1,89	2,35	3.400
TAO KRAS, VIPAVSKA DOLINA, GORIŠKA BRDA	99	1,78	2,40	3,50	3.600
LAO VIPAVSKA DOLINA GORIŠKA BRDA	52	2,07	2,93	3,94	4.200
LAO KRAS	47	1,18	2,00	2,99	2.600
TAO NOTRANJSKA	84	1,00	1,34	2,15	1.700
TAO KOROŠKO OBMOČJE	8	-	-	-	-
LAO SLOVENJ GRADEC	4	-	-	-	-
LAO KOROŠKA HRIBI	3	-	-	-	-
LAO RADLJE, MUTA	1	-	-	-	-
TAO SUHA KRAJINA, KOČEVSKO OBMOČJE	74	0,96	1,24	1,86	2.700
TAO ALPSKO OBMOČJE	9	-	-	-	-
TAO GORENJSKO OBMOČJE	55	5,23	7,00	8,58	4.000
LAO KRANJ Z OKOLICO	45	6,00	7,00	9,88	4.300
LAO ŠKOFJELOŠKO HRIBOVJE	10	4,59	4,97	5,76	3.200
TAO IDRIJSKO HRIBOVJE	11	0,99	1,27	1,85	2.100
TAO PRIMORSKO OBMOČJE	36	3,08	5,53	8,17	2.000
LAO PRIMORJE	34	3,13	5,65	8,22	1.700
LAO SOČERGA	2	-	-	-	-

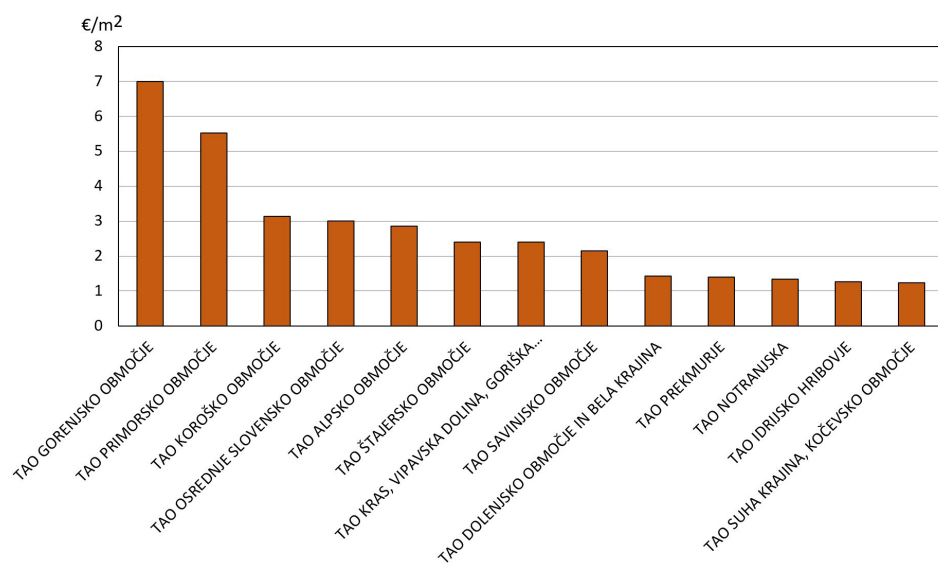
Opombe:

- Tržna analitična območja so razvrščena padajoče glede na fond kmetijskih zemljišč.
- TAO »Notranjska«, »Suha Krajina, Kočevsko območje«, »Alpsko območje« in »Idrijsko hribovje« niso razdeljeni na LAO.
- Podatki za TAO Koroško območje« in TAO »Alpsko območje« ter LAO »Slovenj Gradec«, »Radlje, Muta«, »Koroška hribi« in »Sočerga« niso prikazani, ker so velikosti vzorcev premajhne za izračun statističnih kazalnikov.

Leta 2023 je znašala srednja cena kmetijskih zemljišč brez trajnih nasadov 1,87 €/m² in se je v primerjavi z letom 2022 zvišala za 7 centov na kvadratni meter. Srednja velikost prodanih zemljišč je znašala 3.600 kvadratnih metrov oziroma 300 kvadratnih metrov več kot leto prej.

Največja prodaja kmetijskih zemljišč v letu 2023 je bila evidentirana v TAO Gorenjsko območje, v okolici Škofje Loke. Prodano je bilo kmetijsko zemljišče, velikosti okoli 48.500 m², za ceno okoli 375 tisoč evrov.

Slika 71: Srednja cena (mediana) kvadratnega metra kmetijskih zemljišč po tržnih analitičnih območjih (TAO), leto 2023



Med območji, ki smo jih opredelili kot kmetijska, so bile v letu 2023 cene kmetijskih zemljišč, kot običajno, najvišje na »**Osrednjeslovenskem območju**«. Srednja cena je lani znašala 3,00 €/m² oziroma okoli 10 centov manj kot leta 2022, večina zemljišč pa je bila prodana v razponu od 1,70 do 5,00 €/m².

Po višini cen na območjih, ki smo jih opredelili kot kmetijska je lani sledilo »**Štajersko območje**«. Srednja cena je znašala 2,40 €/m² oziroma 40 centov več kot leta 2022. Večina zemljišč pa je bila prodana po ceni od 1,80 do 3,00 €/m².

Med kmetijskimi območji so bile lani nad slovenskim povprečjem še cene zemljišč na »**Savinjskem območju**«, kjer je srednja cena znašala 2,15 €/m² in se je v primerjavi z letom prej znižala za 35 centov. Večina zemljišč je bila prodana po ceni od 1,20 do 3,50 €/m².

Na preostalih dveh, pravzaprav najbolj kmetijskih območjih, so bile lani, kot po navadi, cene kmetijskih zemljišč pod slovenskim povprečjem (srednja cena 1,87 €/m²). Na območju »**Dolenjske in Bele Krajine**« je srednja cena znašala 1,42 €/m² in se je v primerjavi z letom 2022 zvišala za 12 centov. Večina zemljišč je bila prodana po ceni od 1,00 do 2,30 €/m². Na območju »**Prekmurja**« je srednja cena znašala 1,40 €/m² in se v primerjavi z letom 2022 ni spremenila. Večina zemljišč je bila prodana po ceni od 1,00 do 2,00 €/m².



GIBANJE CEN KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ

Na ravni države so cene kmetijskih zemljišč leta 2023 v primerjavi z letom 2022 zrasle za 6 odstotkov oziroma za 5 odstotnih točk manj kot leto prej.

Najbolj oziroma nadpovprečno so med analitičnimi območji, ki smo jih opredelili kot kmetijska, lani zrasle cene na »**Štajerskem območju**« in sicer za 14 odstotkov. Na »**Osrednjeslovenskem območju**« so cene zrasle za 6 odstotkov, kar je bilo v letu 2023 tudi slovensko povprečje. Na analitičnem območju »**Dolenjsko območje in Bela Krajina**« so cene kmetijskih zemljišč lani zrasle za 5 odstotkov, medtem ko so cene v »**Prekmurju**«, kjer je bila rast cen leto prej največja, in na »**Savinjskem območju**« stagnirale.

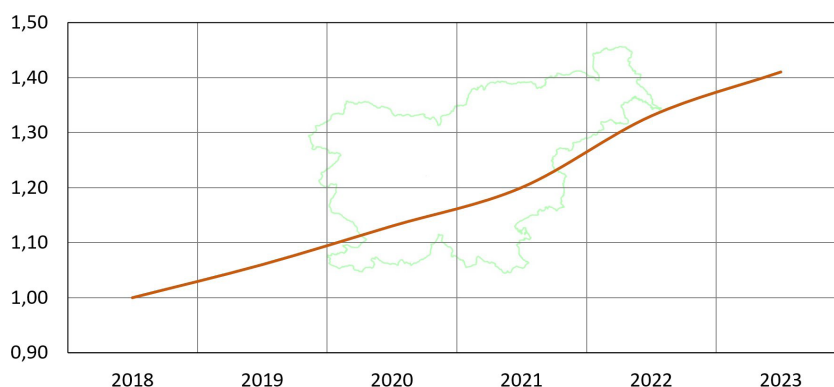
Preglednica 168: Sprememba cen kmetijskih zemljišč, »kmetijska« tržna analitična območja ⁵, Slovenija, 2022 – 2023 in 2018 – 2023

ANALITIČNO OBMOČJE	2022-2023	2018-2023
SLOVENIJA	6%	41%
ŠTAJERSKO OBMOČJE	14%	47%
DOLENJSKO OBMOČJE IN BELA KRAJINA	5%	26%
SAVINJSKO OBMOČJE	0%	44%
OSREDNJESLOVENSKO OBMOČJE	6%	37%
PREKMURJE	0%	56%

V zadnjih petih letih so cene kmetijskih zemljišč v Sloveniji zrasle za 41 odstotkov. Najbolj so zrasle prav na najbolj agrarnem območju, v »**Prekmurju**«, in sicer za 56 odstotkov. Nadpovprečno so zrasle v tem obdobju še na »**Štajerskem območju**«, za 47 odstotkov. Na »**Savinjskem območju**« so cene zrasle za 44 odstotkov in na »**Osrednjeslovenskem območju**« za 37 odstotkov, najmanj pa so zrasle na območju »**Dolenjske in Bele Krajine**« (26 odstotkov).

⁵ Prikazujemo le podatke o gibanju cen za 5 območij, ki smo jih opredelili kot kmetijska. Vzorci prodaj na ostalih območjih niso dovolj reprezentativni in ne omogočajo verodostojne ocene trendov cen na teh območjih.

Slika 72: Gibanje cen kmetijskih zemljišč, Slovenija, od leta 2018 do 2023 (osnova so cene v letu 2018)



Visoka oziroma nadpovprečna rast cen kmetijskih zemljišč v zadnjih letih je značilna tudi za »kmetijska« območja. Močno pa izstopa »**Prekmurje**«, kjer je bila kmetijska zemlja, glede na njeno kakovost, v primerjavi z ostalimi območji podcenjena in je cena kmetijskih zemljišč od leta 2015 zrasla za več kot 80 odstotkov.

V »**Osrednjeslovenskem območju**« je bila rast cen kmetijskih zemljišč enaka slovenskemu povprečju, 47-odstotna. Na »**Štajerskem območju**« je bila malo pod povprečjem, 43-odstotna. Na »Savinjskem območju« je bila na račun omenjenega statističnega padca cen v zadnjem letu že občutno podpovprečna (38-odstotna), na območju »**Dolenjsko območje in Bela Krajina**« pa so, na račun manjše rasti cen v Beli Krajini, cene od leta 2015 v povprečju zrasle »le« za 27 odstotkov.





4.2. GOZDNA ZEMLJIŠČA

Zemljišča, ki so po namenski rabi evidentirana kot gozdna, pokrivajo skoraj 60 odstotkov površine Slovenije. Po zadnji oceni skupna vrednost gozdnih zemljišč znaša okoli 6,5 milijarde evrov, kar predstavlja 3 odstotke skupne vrednosti slovenskega nepremičninskega fonda. V lasti fizičnih oseb je okoli 70 odstotkov gozdnih površin, v lasti države in občin jih je okoli 25 odstotkov in v lasti ostalih pravnih oseb okoli 5 odstotkov. Pretežno lastništvo fizičnih oseb je pozitivno za ponudbo oziroma tržno konkurenco, slabše pa je za dolgoročno gospodarjenje z gozdom, v smislu spravila lesa.

Slika 73: Tržna analitična območja (TAO) za gozdna zemljišča



Na podlagi značilnosti ponudbe in povpraševanja ter zaznanih razlik v trendih cen gozdnih zemljišč smo Slovenijo razdelili na 9 tržnih analitičnih območij za gozdna zemljišča.

FOND IN OBSEG PRODAJE GOZDNIH ZEMLJIŠČ

Glede na namensko rabo zemljišč je skupna površina gozdnih zemljišč v Sloveniji konec leta 2023 znašala okoli 1,13 milijona hektarov.

Med našimi analitičnimi območji ima največjo površino gozdnih zemljišč »**Severnoprimorsko in notranjsko območje**«, in sicer slabih 245 tisoč hektarov, kar predstavlja 22 odstotkov celotnega fonda gozdnih zemljišč v Sloveniji. Sledita »**Koroško in Savinjsko območje**« z dobrimi 190 tisoč hektari (17 odstotkov fonda) in »**Dolenjsko in Kočevsko območje**« z dobrimi 175 tisoč hektari (16 odstotkov fonda). »**Gorenjsko območje**« ima slabih 147 tisoč hektarov gozda (13 odstotkov fonda), »**Posavsko hribovje**« dobrih 113 tisoč hektarov (10 odstotkov fonda), »**Osrednjeslovensko območje**« dobrih 103 tisoč hektarov (9 odstotkov fonda), »**Obala, Kras in**

Goriška Brda« dobrih 76 tisoč hektarov (7 odstotkov fonda), »**Štajersko območje**« dobrih 56 tisoč hektarov (5 odstotkov fonda) in najmanj »**Prekmursko območje**«, dobrih 26 tisoč hektarov oziroma le 2 odstotka celotnega fonda gozdnih zemljišč.

Preglednica 169: Površina fonda, število in prodana površina gozdnih zemljišč (v hektarih), Slovenija po tržnih analitičnih območjih (TAO), leto 2023

ANALITIČNO OBMOČJE	Površina fonda [ha]	Površina prodaj [ha]	Število prodaj
SLOVENIJA	1.131.530	5.211	3.257
SEVERNOPRIMORSKO IN NOTRANJSKO OBMOČJE	244.576	1.452	445
KOROŠKO IN SAVINJSKO OBMOČJE	190.270	538	233
DOLENJSKO IN KOČEVSKO OBMOČJE	175.445	687	501
GORENJSKO OBMOČJE	146.619	503	264
POSAVSKO HRIBOVJE IN HALOZE	112.290	843	493
OSREDNJESLOVENSKO OBMOČJE	103.184	524	316
OBALA, KRAS, BRDA	76.383	234	302
ŠTAJERSKO OBMOČJE	56.401	289	423
PREKMURSKO OBMOČJE	26.360	141	280
ALPSKO OBMOČJE	29.603	147	138
GORENJSKO OBMOČJE	29.069	100	242
IDRIJSKO HRIBOVJE	25.528	221	176
PRIMORSKO OBMOČJE	14.258	43	267

Opomba:

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

Za trg gozdnih zemljišč je značilno, da lahko skupna prodana površina na posameznem območju med leti zelo niha, saj lahko že ena ali dve zelo veliki prodaji, do katerih občasno pride, odločilno vplivata na skupno prodano površino in posledično tudi na povprečno ceno zemljišč na nekem območju.

Glede na velikost fonda gozdnih zemljišč je bil v letu 2023 daleč najbolj dejaven trg na območju »**Posavsko hribovje in Haloze**«, kjer je skupna prodana površina prodanih zemljišč znašala dobrih 800 hektarov, evidentirali pa smo okoli 500 kupoprodaj. Po dejavnosti trga je sledilo »**Severnoprimorsko in Notranjsko območje**«, kjer je bilo prodanih blizu 1.500 hektarov gozda, evidentirali pa smo okoli 450 kupoprodaj. Dejavnost trga na »**Osrednjeslovenskem območju**«, »**Štajerskem območju**« in »**Prekmurskem območju**« je bila lani povprečna, medtem ko je bila na »**Dolenjskem in Kočevskem območju**« malo pod slovenskim povprečjem, na območju »**Obala, Kras, Goriška Brda**«, »**Gorenjskem območju**« in na »**Koroškem in Savinjskem območju**« pa je bila občutno pod povprečjem.





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, kar seveda vpliva tudi na povprečne cene in gibanje cen gozdnih zemljišč. Za natančnejše analize vpliva naravnih nesreč na cene gozdnih zemljišč pa je preteklo obdobje zaenkrat prekratko.

Preglednica 170: Cene in površine prodanih gozdnih zemljišč, po tržnih analitičnih območjih (TAO), leto 2023

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25.percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Površina zemljišča (mediana m ²)
SLOVENIJA	1.020	0,52	0,73	1,00	7.500
SEVERNO PRIMORSKO IN NOTRANJSKO OBMOČJE	129	0,44	0,57	0,77	11.000
KOROŠKO IN SAVINJSKO OBMOČJE	44	0,50	0,92	1,24	12.400
DOLENJSKO IN KOČEVSKO OBMOČJE	272	0,50	0,72	1,00	8.300
GORENJSKO OBMOČJE	43	0,78	1,00	1,20	11.300
POSAVSKO HRIBOVJE IN HALOZE	109	0,50	0,68	0,93	7.700
OSREDNJESLOVENSKO OBMOČJE	75	0,64	0,90	1,23	10.200
OBALA, KRAS, BRDA	54	0,54	0,81	1,21	5.200
ŠTAJERSKO OBMOČJE	163	0,65	0,95	1,24	6.000
PREKMURSKO OBMOČJE	131	0,49	0,61	0,78	4.200

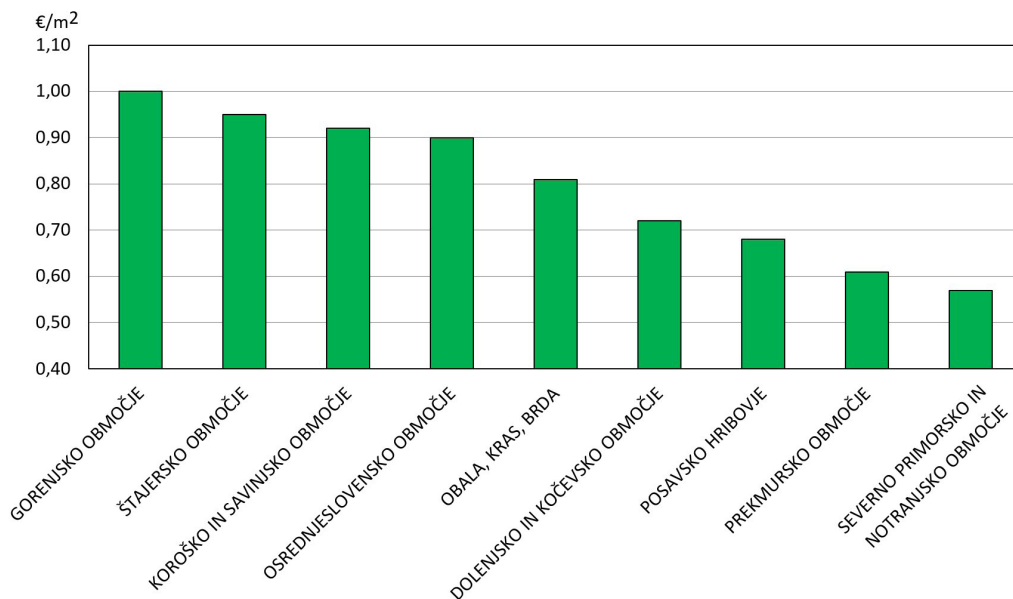
Opomba:

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

Lani je bila srednja cena gozdnih zemljišč v Sloveniji 0,73 €/m² in se je v primerjavi z letom 2022 zvišala za 3 cente na kvadratni meter. Srednja velikost prodanih zemljišč je znašala 7.500 kvadratnih metrov oziroma 500 kvadratnih metrov več kot leto prej.

Največja prodaja gozdnih zemljišč v letu 2023 je bila evidentirana v Osrednjeslovenskem območju, v bližini Smlednika. Prodano je bilo zemljišče, velikosti 126 hektarov, za ceno 700 tisoč evrov.

Slika 74: Srednja cena kvadratnega metra gozdnih zemljišč (mediana) po tržnih analitičnih območjih (TAO), leto 2023



Lani so bile cene gozdnih zemljišč najvišje na »**Gorenjskem območju**«, kjer se je večina zemljišč prodala po ceni od 0,75 do 1,25 €/m². Sledili so: »**Štajersko območje**«, »**Koroško in Savinjsko območje**«, »**Osrednjeslovensko območje**« in območje »**Obale, Krasa in Goriških Brd**«, kjer so bile cene nad slovenskim povprečjem, večina gozdnih zemljišč pa se je prodala po ceni od 0,60 do 1,25 €/m².

Cene gozda na »**Dolenjskem in Kočevskem območju**« in na območju »**Posavsko hribovje in Haloze**« so bile lani pod slovenskim povprečjem, večina zemljišč pa se je tam prodala po cenah od 0,50 do 1,00 €/m². Najnižje so bile cene na »**Prekmurskem območju**« in »**Severnoprimorskem in Notranjskem območju**«, kjer se je večina gozdnih zemljišč prodala po cenah od 0,45 do 0,80 €/m².

V povprečju največja gozdna zemljišča so se leta 2023 prodajala na »**Koroškem in Savinjskem območju**«, kjer je srednja površina prodanega zemljišča znašala 12.400 kvadratnih metrov. Najmanjša zemljišča pa so se prodajala na »**Prekmurskem območju**«, kjer je bila srednja prodana površina gozda 4.200 kvadratnih metrov.

GIBANJE CEN GOZDNIH ZEMLJIŠČ

Cene gozdnih zemljišč so se na ravni države leta 2023 v primerjavi z letom 2022 zvišale za 6 odstotkov oziroma za 3 odstotne točke več kot leta 2021.

Najbolj so cene zrasle na »**Gorenjskem območju**«, in sicer za 21 odstotkov. Nadpovprečna je bila lani še rast cen gozda na »**Štajerskem območju**«, kjer je bila 16-odstotna, in na »**Koroškem in Savinjskem območju**«, kjer je bila 11-odstotna. Na »**Dolenjskem in Kočevskem območju**« in na »**Osrednjeslovenskem območju**« je bila rast cen 6-odstotna oziroma enaka slovenskemu povprečju, na območju »**Posavsko hribovje in Haloze**« je bila 4-odstotna, na »**Severnoprimorskem in Notranjskem območju**« pa 3-odstotna.



Edini območji, kjer smo lani zaznali padec cen gozdnih zemljišč, sta bili »**Prekmursko območje**« in »**Obalno območje, Kras in Goriška Brda**«. Na »**Prekmurskem območju**« so cene gozda padle za 3 odstotke. Na območju »**Obalno območje, Kras in Goriška Brda**« pa so se cene v povprečju statistično znižale za 4 odstotke.

Preglednica 171: Sprememba cen gozdnih zemljišč, Slovenija po analitičnih območjih (TAO), 2022 – 2023 in 2018 – 2023

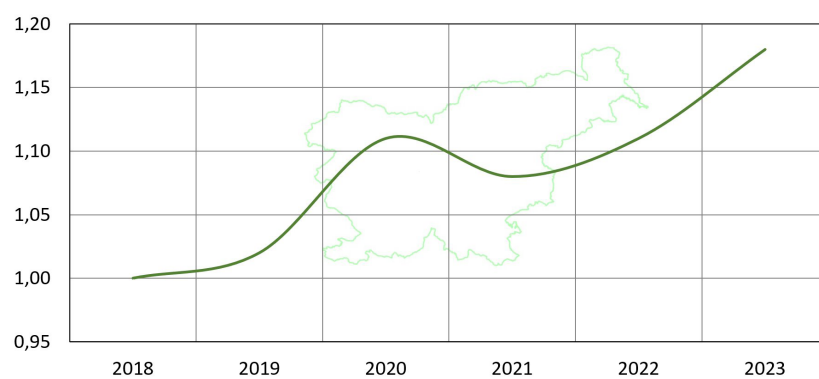
ANALITIČNO OBMOČJE	2022-2023	2018-2023
SLOVENIJA	6%	18%
SEVERNO PRIMORSKO IN NOTRANJSKO OBMOČJE	3%	22%
KOROŠKO IN SAVINJSKO OBMOČJE	11%	32%
DOLENJSKO IN KOČEVSKO OBMOČJE	6%	10%
GORENJSKO OBMOČJE	21%	34%
POSAVSKO HRIBOVJE IN HALOZE	4%	29%
OSREDNJESLOVENSKO OBMOČJE	6%	27%
OBALNO OBMOČJE, KRAS IN BRDA	-4%	20%
ŠTAJERSKO OBMOČJE	16%	19%
PREKMURSKO OBMOČJE	-3%	18%

Opomba:

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

V zadnjih petih letih so cene gozdnih zemljišč v Sloveniji v povprečju zrasle za 18 odstotkov. Najbolj so zrasle na »**Gorenjskem območju**«, in sicer kar za 34 odstotkov. Le malo manj so zrasle cene na »**Koroškem in Savinjskem območju**«, 32 odstotkov. Visoko nad povprečjem je bila tudi rast cen gozda na območjih: »**Posavsko hribovje in Haloze**« in »**Osrednjeslovensko območje**«, kjer je bila letna rast cen 29 oziroma 27- odstotna. Na »**Severnoprimorskem in Notranjskem območju**« je bila rast cen 22-odstotna, na območju »**Obalno območje, Kras in Goriška Brda**« 20-odstotna, na »**Štajerskem območju**« pa 19-odstotna. Na »**Prekmurskem območju**« je bila rast cen gozdnih zemljišč od leta 2018 povprečna, 18 odstotna, podpovprečna pa je bila na »**Dolenjskem in Kočevskem območju**«, kjer so cene gozdnih zemljišč v tem obdobju zrasle le za 10 odstotkov.

Slika 75: Gibanje cen gozdnih zemljišč, Slovenija, od leta 2018 do 2023 (osnova so cene v letu 2018)





METODOLOŠKA POJASNILA

Vir podatkov

Poročilo temelji na podatkih Evidence trga nepremičnin (ETN), ki so jih zakonsko predpisani zavezanci za poročanje posredovali do 15. februarja 2023. 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 nepravčasnega 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 leta 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 razpon 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 pogodbeni cena. Vrednost posla predstavlja pogodbeni cena brez DPN oziroma pogodbeni cena z DDV, če je ta obračunan.

Za eno transakcijo oziroma prodajo nepremičnine, štejemo vsak del stavbe oziroma zemljišča določene vrste, ki je bilo predmet evidentiranega posla oziroma kupoprodajne pogodbe 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 (sekundarni trg) upoštevamo cene brez DPN oziroma, če je obračunan DDV, cene brez DDV. Za nove stanovanjske nepremičnine (primarni trg) upoštevamo cene z DDV, za nestanovanjske pa cene brez DDV. Za izračune kazalnikov cen zemljišč, če je obračunan DDV, upoštevamo cene brez DDV.

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.

Vse ocene tržnih vrednosti nepremičnin v tem poročilu temeljijo na ocenah posplošenih vrednosti na podlagi neuradnih modelov množičnega vrednotenja nepremičnin, na stanje podatkov o nepremičninah dne 27. 12. 2022 in stanje trga dne 1. 1. 2023.

Posplošene tržne vrednosti

Vse ocene tržnih vrednosti nepremičnin, navedene v tem poročilu, temeljijo na ocenah posplošenih vrednosti na podlagi neuradnih modelov množičnega vrednotenja nepremičnin, na stanje podatkov o nepremičninah dne 27. 12. 2022 in stanje trga dne 1. 1. 2023.



