



POROČILO

O SLOVENSKEM
NEPREMIČNINSKEM TRGU ZA
PRVO POLLETJE

2023

Geodetska uprava Republike Slovenije
Oktober 2023

Kazalo vsebine

NEPREMIČNINSKI TRG V PRVEM POLLETJU 2023	4
1. OBSEG PRODAJE NEPREMIČNIN	6
1.1. ŠTEVILO IN VREDNOST KUPOPRODAJNIH POGODB ZA NEPREMIČNINE	7
1.2. KUPOPRODAJE STANOVANJSKIH IN POSLOVNIH NEPREMIČNIN TER ZEMLJIŠČ ZA GRADNJO STAVB	9
2. TRG STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN IN ZEMLJIŠČ ZA NJIHOVO GRADNJO	14
2.1. PRODAJA STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN IN ZEMLJIŠČ ZA NJIHOVO GRADNJO	16
2.1.1. Stanovanja v večstanovanjskih stavbah	16
2.1.2. Stanovanjske hiše	17
2.1.3. Zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb	19
2.2. TRŽNE CENE STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN IN ZEMLJIŠČ ZA NJIHOVO GRADNJO	21
2.2.1. Stanovanja v večstanovanjskih stavbah	21
2.2.2. Stanovanjske hiše	23
2.2.3. Zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb	26
2.3. GIBANJE CEN STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN IN ZEMLJIŠČ ZA NJIHOVO GRADNJO	28
METODOLOŠKA POJASNILA	32



POROČILO

O SLOVENSKEM NEPREMIČNINSKEM
TRGU ZA PRVO POLLETJE

2023

NEPREMIČNINSKI TRG V PRVEM POLLETJU 2023



V letošnjem prvem polletju se je na slovenskem nepremičninskem trgu nadaljeval trend upadanja kupoprodaj nepremičnin, skokovita rast cen nepremičnin, ki smo ji bili priča predvsem v prvi polovici leta 2022, pa se je povsem umirila.

Število oziroma skupna vrednost sklenjenih kupoprodajnih pogodb z nepremičninami se je v prvem polletju 2023 zmanjšala tretje polletje zapored, in sicer v primerjavi z drugim polletjem 2022 za tri do pet odstotkov.

V prvi polovici leta 2023 v primerjavi z drugo polovico leta 2021, ko je po epidemiji število transakcij s stanovanjskimi nepremičninami doseglo vrh, je bilo število transakcij s stanovanji v večstanovanjskih stavbah in stanovanjskimi hišami manjše že za okoli 25 odstotkov, število kupoprodaj zemljišč za gradnjo stanovanjskih in poslovnih stavb pa za okoli 30 odstotkov.

Število transakcij s stanovanji v večstanovanjskih stavbah se je med največjimi mesti v primerjavi z drugo polovico leta 2021 najbolj zmanjšalo v Mariboru, in sicer za okoli 40 odstotkov, najmanj pa v Celju, za okoli 15 odstotkov. V Ljubljani, kjer je sicer število transakcij s stanovanji začelo upadati najprej in je občutno upadlo že v drugi polovici leta 2021, pa je bilo število transakcij manjše za okoli 20 odstotkov.

Kljub občutnemu zmanjšanju števila transakcij s stanovanjskimi nepremičninami in zemljišči za njihovo gradnjo upad števila transakcij na ravni države še ni tako drastičen, da bi že lahko govorili o novi krizi slovenskega nepremičninskega trga. Očitno pa je zmanjšanje plačilno sposobnega povpraševanja, ki so ga načele visoke cene in obresti, in posledično manjše število transakcij že vplivalo na rast cen nepremičnin.

Potem, ko so v prvi polovici leta 2022 cene stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo na polletni ravni rekordno zrasle, saj so cene stanovanj na ravni države zrasle za 12 odstotkov, cene hiš za 8 odstotkov, cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb pa za 17 odstotkov, se je rast cen pričela umirjati. V drugi polovici leta 2022 so cene stanovanj, hiš in zemljišč za njihovo gradnjo zrasle »le« še za okoli 5 odstotkov. V prvi polovici letošnjega leta so nato cene stanovanj in zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb praktično stagnirale, medtem ko so cene hiš še zmerno zrasle, in sicer za okoli 4 odstotke.

Cene stanovanj so v prvi polovici letošnjega leta praktično stagnirale v vseh največjih mestih, z izjemo Kranja, kjer so zrasle za okoli 6 odstotkov.

O obratu cen na slovenskem nepremičninskem trgu sicer še ne moremo govoriti, bi pa morda do njega lahko prišlo že letos oziroma v naslednjem letu. Nenadnega velikega padca cen nepremičnin tudi po obratu ne gre pričakovati, bo pa zanimivo videti koliko časa bodo nato cene padale in za koliko bodo na koncu padle cene stanovanjskih nepremičnin.

1. OBSEG PRODAJE NEPREMIČNIN



1.1. ŠTEVILO IN VREDNOST KUPOPRODAJNIH POGODB ZA NEPREMIČNINE

Glede na to, da so evidentirani podatki o sklenjenih kupoprodajnih poslih z nepremičninami še preliminarni, ocenjujemo, da je v Sloveniji število sklenjenih kupoprodajnih pogodb v prvem polletju letošnjega leta preseglo 15 tisoč, njihova skupna vrednost pa 1,3 milijarde evrov. Po naši oceni sta bila število in vrednost sklenjenih poslov v prvem polletju 2023 v primerjavi z drugim polletjem 2022 manjša za 3 do 5 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2022 za 10 do 15 odstotkov, v primerjavi z drugim polletjem 2021 pa že za 15 do 20 odstotkov.

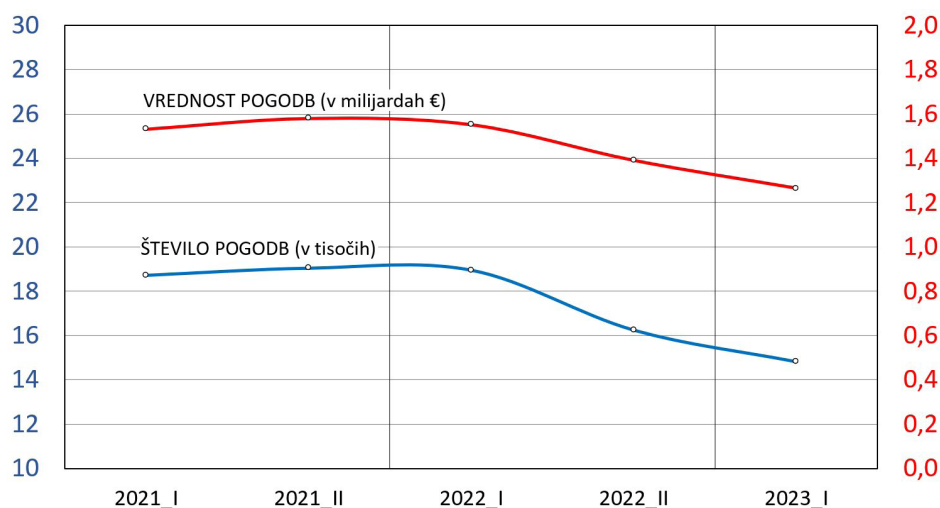
Preglednica 1: Število in skupna vrednost sklenjenih kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, Slovenija, 1. polletje 2021 – 1. polletje 2023

	2021_I	2021_II	2022_I	2022_II	2023_I
Število pogodb (v tisočih)	18,7	19,0	19,0	16,2	14,8
Vrednost pogodb (v milijardah €)	1,53	1,58	1,55	1,39	1,26

Opomba:

Upoštevane so kupoprodajne pogodbe za nepremičnine (stavbe oziroma dele stavb in parcele), ki so bile sklenjene 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.

Slika 1: Število in skupna vrednost sklenjenih kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, Slovenija, 1. polletje 2021 – 1. polletje 2023



Po še začasnih podatkih je vrednost prometa s stanovanjskimi nepremičninami (stanovanja v večstanovanjskih stavbah in stanovanjske hiše) v prvem polletju 2023 znašala slabih 900 milijonov evrov in je predstavljala okoli 70 odstotkov vsega prometa na nepremičninskem trgu. V primerjavi z enakim obdobjem lani je ostal delež prometa stanovanjskih nepremičnin praktično nespremenjen, s tem da se je delež prometa s stanovanji povečal za približno dve odstotni točki, delež prometa s hišami pa prav toliko zmanjšal.

Vrednost prometa z zemljišči za gradnjo stavb je znašala dobrih 150 milijonov evrov oziroma 12 odstotkov vsega prometa z nepremičninami. Prav tako kot pri hišah, se je v primerjavi s prvim polletjem 2022 delež prometa z zemljišči za gradnjo stavb zmanjšal za 2 odstotni točki.

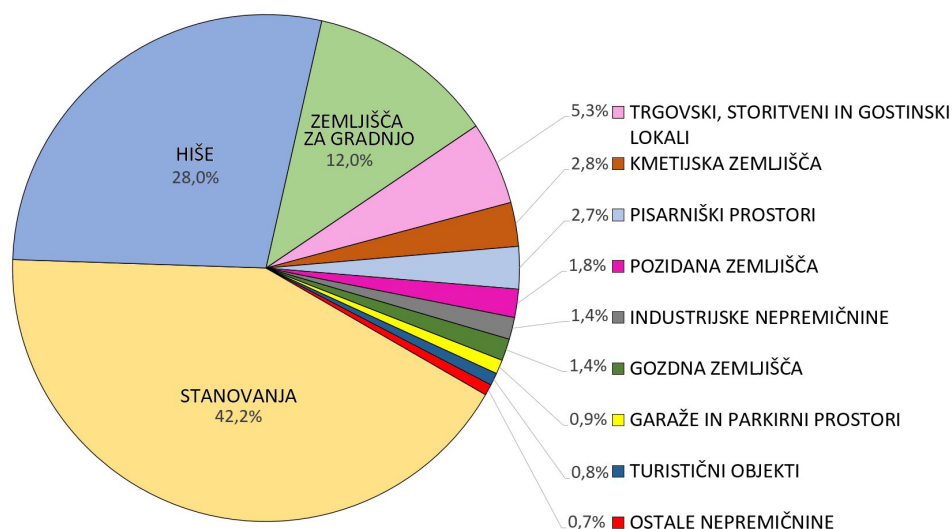
Promet s poslovnimi nepremičninami (pisarne, trgovski in gostinski lokali) je v prvem polletju 2023 znašal dobrih 100 milijonov evrov oziroma 8 odstotkov vsega prometa. Delež prometa s poslovnimi nepremičninami v skupnem prometu se je v primerjavi s prvim polletjem 2022 povečal za več kot 2 odstotni točki, predvsem na račun večjega prometa z lokali. Za razliko od prometa s stanovanjskimi nepremičninami in zemljišči za gradnjo, ki se je glede na enako obdobje lani absolutno gledano zmanjšal, se je promet s poslovnimi nepremičninami povečal tudi v evrih.

Malenkost je bil v primerjavi s prvim polletjem 2022 vrednostno večji tudi skupni promet s kmetijskimi in gozdnimi zemljišči. Znašal je okoli 53 milijonov evrov. Delež njihovega prometa v skupnem prometu z nepremičninami pa je zrasel na dobre 4 odstotke.

Preglednica 2: Vrednost in delež prometa po vrstah nepremičnin, Slovenija, 1. polletje 2023

VRSTA NEPREMIČNINE	Vrednost prometa (v mio €)	Delež
STANOVANJA	533	42,2%
HIŠE	354	28,0%
ZEMLJIŠČA ZA GRADNJO	151	12,0%
TRGOVSKI, STORITVENI IN GOSTINSKI LOKALI	67	5,3%
KMETIJSKA ZEMLJIŠČA	36	2,8%
PISARNIŠKI PROSTORI	35	2,7%
POZIDANA ZEMLJIŠČA	23	1,8%
INDUSTRIJSKE NEPREMIČNINE	18	1,4%
GOZDNA ZEMLJIŠČA	17	1,4%
GARAŽE IN PARKIRNI PROSTORI	11	0,9%
TURISTIČNI OBJEKTI	10	0,8%
OSTALE NEPREMIČNINE	8	0,7%

Slika 2: Deleži prometa po vrstah nepremičnin, Slovenija, 1. polletje 2023



1.2. KUPOPRODAJE STANOVANJSKIH IN POSLOVNIH NEPREMIČNIN TER ZEMLIŠČ ZA GRADNJO STAVB

STANOVANJSKE NEPREMIČNINE

Kljub še začasnim podatkom je očitno, da se je v prvem polletju 2023 nadaljeval trend padanja števila transakcij s stanovanjskimi nepremičninami, ki se je vzpostavil v prvem polletju 2022. Potem, ko se je v drugem polletju 2022 skupno število transakcij s stanovanjskimi nepremičninami zmanjšalo za okoli 15 odstotkov, se je v letošnjem prvem polletju zmanjšalo še za 5 do 10 odstotkov. Število transakcij s stanovanji se je zmanjšalo že četrto polletje zapored, število transakcij s hišami pa, po stagnaciji v prvem polletju 2022, drugo polletje zapored.

Preglednica 3: Število kupoprodaj stanovanjskih nepremičnin, Slovenija, 1. polletje 2021 – 1. polletje 2023

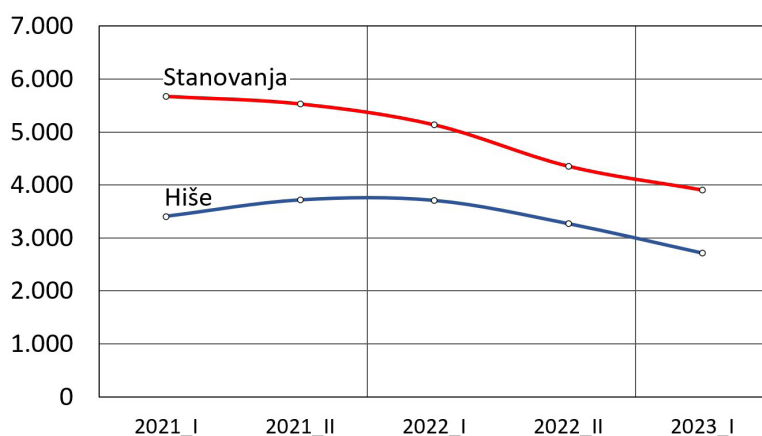
	2021_I	2021_II	2022_I	2022_II	2023_I
Stanovanjske nepremičnine skupaj	9.082	9.249	8.843	7.621	6.615
Stanovanja	5.676	5.534	5.138	4.354	3.903
Hiše	3.406	3.715	3.705	3.267	2.712

Opomba:

- Kot stanovanja so šteta stanovanja v večstanovanjskih stavbah,
- kot hiše so štete samostojne in vrstne hiše ter dvojčki.

Po naši oceni se je število transakcij s stanovanji v prvem polletju 2023 v primerjavi z drugim polletjem 2022 zmanjšalo za 5 do 7 odstotkov. V primerjavi s prvim polletjem 2022 je bilo manjše za 20 do 22 odstotkov, v primerjavi z drugim polletjem 2021 pa za okoli 25 do 27 odstotkov. Število transakcij s hišami je bilo v prvem polletju 2023 v primerjavi z drugim polletjem 2022 manjše za 12 do 15 odstotkov, kar je precej večji upad kot pri stanovanjih. V primerjavi s prvim polletjem 2022 oziroma z drugim polletjem 2021 pa je število transakcij s hišami upadlo za 22 do 25 odstotkov oziroma nekoliko manj kot število transakcij s stanovanji.

Slika 3: Število kupoprodaj stanovanj in hiš, Slovenija, 1. polletje 2021 – 1. polletje 2023



POSLOVNE NEPREMIČNINE

Podobno kot pri stanovanjskih nepremičninah se je tudi pri poslovnih nepremičninah v prvi polovici leta 2023 nadaljeval trend padanja števila kupoprodaj. Po občutni oživitvi trgovanja s poslovnimi nepremičninami po »covidnem« prvem polletju 2020 je trend zmanjševanja števila transakcij pri pisarnah prisoten že od drugega polletja 2021, medtem ko je pri lokalih opazen šele od drugega polletja 2022. Po naših ocenah se je število transakcij s poslovnimi nepremičninami v prvem polletju 2023 v primerjavi z drugim polletjem 2022 zmanjšalo za okoli 8 odstotkov.

Preglednica 4: Število kupoprodaj poslovnih nepremičnin, Slovenija, 1. polletje 2021 – 1. polletje 2023

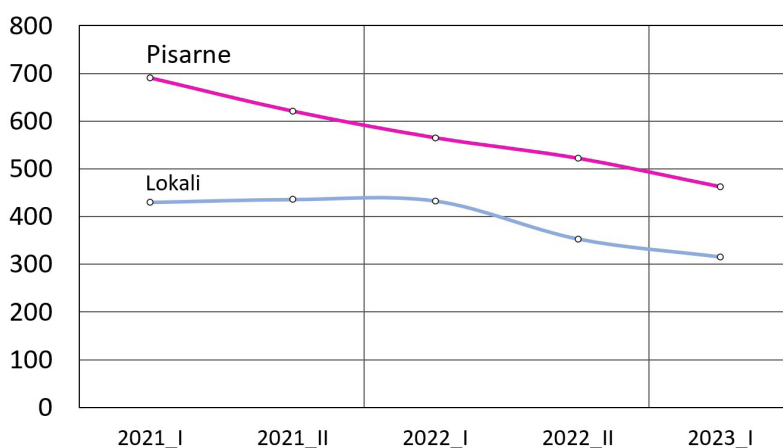
	2021_I	2021_II	2022_I	2022_II	2023_I
Poslovne nepremičnine skupaj	1.121	1.057	998	875	777
Pisarne	691	621	565	522	462
Lokali	430	436	433	353	315

Opomba:

- Kot pisarne so šteti pisarniški prostori, prostori za poslovanje s strankami in zdravniške ordinacije,
- kot lokali so šteti trgovski, storitveni in gostinski lokali.

Število transakcij s pisarnami se je v prvem polletju 2023 v primerjavi z drugim polletjem 2022 zmanjšalo za 5 do 10 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2022 za 10 do 15 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2021, po katerem se je upadanje števila transakcij začelo, pa za okoli 30 odstotkov. Število transakcij z lokali se je v primerjavi z drugim polletjem 2022 prav tako zmanjšalo za 5 do 10 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2022 za 20 do 25 odstotkov, približno toliko pa tudi v primerjavi s prvim polletjem 2021.

Slika 4: Število kupoprodaj poslovnih nepremičnin, Slovenija, 1. polletje 2021 – 1. polletje 2023



ZEMLJIŠČA ZA GRADNJO STANOVANJSKIH IN POSLOVNIH STAVB

Tudi pri zemljiščih za gradnjo stavb se je v prvem polletju 2023 nadaljeval trend padanja števila realiziranih kupoprodaj.

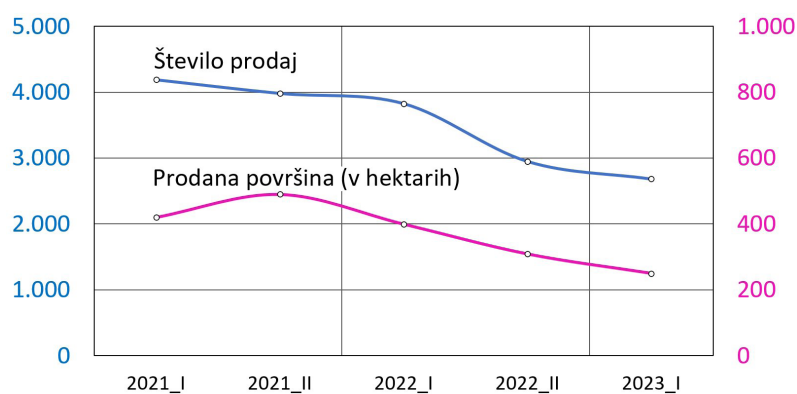
Preglednica 5: Število kupoprodaj in prodana površina zemljišč za gradnjo stanovanjskih in poslovnih stavb, Slovenija, 1. polletje 2021 – 1. polletje 2023

	2021_I	2021_II	2022_I	2022_II	2023_I
Zemljišča za gradnjo hiš					
Število kupoprodaj	4.090	3.874	3.757	2.890	2.626
Prodana površina (v hektarih)	411	476	393	293	245
Zemljišča za gradnjo stanovanj					
Število kupoprodaj	56	40	25	18	25
Prodana površina (v hektarih)	5	9	3	7	2
Zemljišča za gradnjo poslovnih stavb					
Število kupoprodaj	42	67	44	41	32
Prodana površina (v hektarih)	4	5	3	9	3

Število transakcij z zemljišči za gradnjo hiš, ki praviloma predstavljajo okoli 97 odstotkov vseh kupoprodaj zemljišč za gradnjo stanovanjskih in poslovnih stavb skupaj, se je po naši oceni v prvem polletju leta 2023 v primerjavi z drugim polletjem 2022 zmanjšalo za 4 do 6 odstotkov. V primerjavi s prvim polletjem 2022 je bilo manjše za okoli 25 do 30 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2021 pa kar za 30 do 35 odstotkov. Potem ko je število transakcij z zemljišči za gradnjo hiš stavb v prvem polletju 2020 (po prvem valu epidemije Covid-19) poskočilo kar za 50 odstotkov, se je od drugega polletja 2021 zmanjševalo, najbolj izrazit pa je bil padec v drugem polletju 2022, ko se je število transakcij zmanjšalo za več kot 20 odstotkov.

Tudi za zemljišča za gradnjo stanovanjskih in poslovnih stavb velja, da je po prvem valu epidemije prišlo najprej do izrazite rasti obsega prometa z njimi ¹, v zadnjih treh polletjih pa se je ta trend obrnil.

Slika 5: Število kupoprodaj in prodana površina zemljišč za gradnjo stavb, Slovenija, 1. polletje 2021 – 1. polletje 2023



Opomba: Upoštevane so kupoprodaje zemljišč za gradnjo hiš, večstanovanjskih in poslovnih stavb.

¹ Gibanje obsega prometa za zemljišča za gradnjo večstanovanjskih in poslovnih stavb navadno bolje kot število transakcij odražajo prodane površine.

KUPOPRODAJE KMETIJSKIH IN GOZDNIH ZEMLJIŠČ

Tako kot za celoten slovenski nepremičninski trg je bil, ob upoštevanju sezonskih vplivov, tudi za kmetijska in gozdna zemljišča značilen razmeroma močan trend rasti števila transakcij po prvem valu epidemije v prvem polletju 2020. Za kmetijska zemljišča je bilo nato v zadnjih dveh polletjih zaznati zmeren trend upadanja števila transakcij, medtem ko je število transakcij z gozdnimi zemljišči več ali manj stagniralo.

Preglednica 6: Število kupoprodaj in prodane površine kmetijskih zemljišč, Slovenija, 1. polletje 2021 - 1. polletje 2023

	2021_I	2021_II	2022_I	2022_II	2023_I
Število kupoprodaj	4.518	4.860	4.962	4.507	3.972
Prodana površina (v hektarih)	4.057	2.690	2.590	2.517	2.085

Opomba:

Kmetijska zemljišča vključujejo zemljišča s trajnimi nasadi.

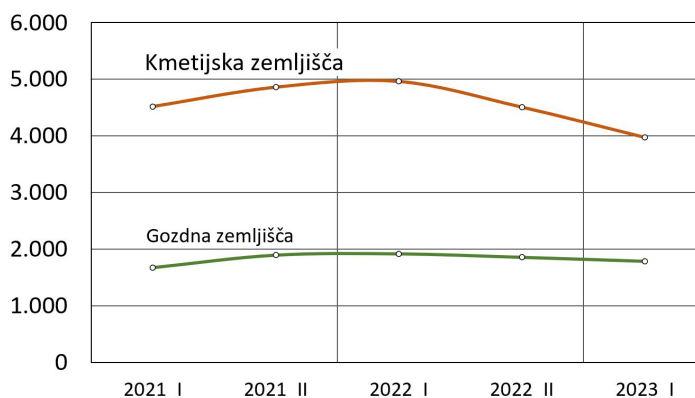
Po naši oceni se je število transakcij s kmetijskimi zemljišči v prvem polletju 2023 v primerjavi z drugim polletjem 2022 zmanjšalo za 7 do 10 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2022, ko je bilo po epidemiji največje, pa za okoli 15 odstotkov.

Preglednica 7: Število kupoprodaj in prodane površine gozdnih zemljišč, Slovenija, 1. polletje 2021 - 1. polletje 2023

	2021_I	2021_II	2022_I	2022_II	2023_I
Število kupoprodaj	1.675	1.897	1.920	1.858	1.788
Prodana površina (v hektarih)	2.335	2.463	2.858	3.139	3.031

Glede na še začasne podatke se, po naši oceni, število transakcij z gozdnimi zemljišči v prvem polletju 2023 v primerjavi s prvim oziroma drugim polletjem 2022 ni bistveno spremenilo.

Slika 6: Število kupoprodaj kmetijskih in gozdnih zemljišč, Slovenija, 1. polletje 2021 – 1. polletje 2023

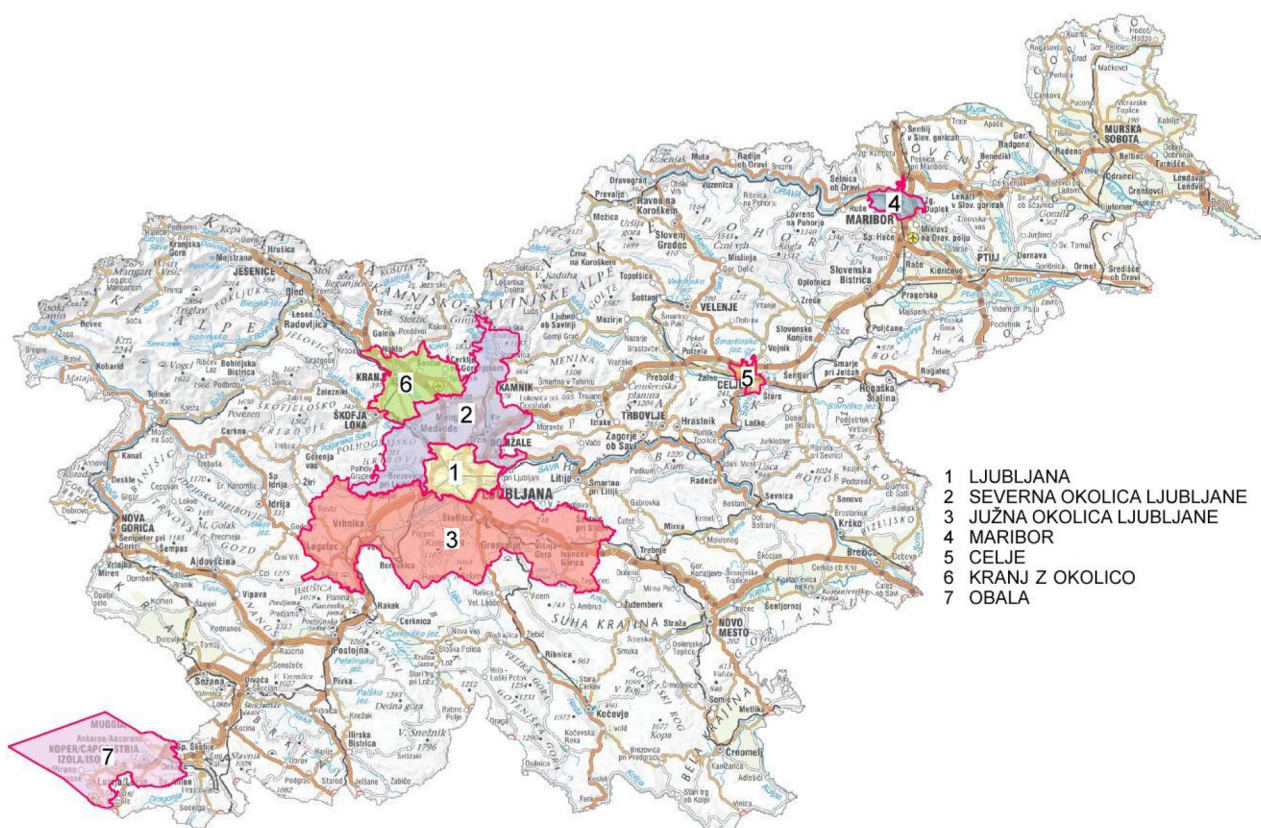


2. TRG STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN IN ZEMLJIŠČ ZA NJIHOVO GRADNJO



V nadaljevanju predstavljamo podatke o prodaji in cenah stanovanj v večstanovanjskih stavbah, stanovanjskih hiš (samostojne in vrstne hiše ter dvojčki, s pripadajočim zemljiščem) in zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb (zemljišča za gradnjo stanovanjskih hiš in večstanovanjskih stavb) v zadnjih petih polletjih, za Slovenijo skupno in po izbranih analitičnih območjih. Sedem izbranih analitičnih območij predstavlja največja urbana območja v državi, ostala Slovenija skupaj pa preostala, pretežno ruralna območja.

Slika 7: Tržna analitična območja (TAO) za stanovanjske nepremičnine in zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb



Opomba:

- TAO Severna okolica Ljubljane med drugim vključuje Medvode, Domžale in Kamnik,
- TAO Južna okolica Ljubljane med drugim vključuje Grosuplje, Vrhniko in Logatec,
- TAO Obala med drugim vključuje Koper, Ankaran, Izolo in Piran.

2.1. PRODAJA STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN IN ZEMLJIŠČ ZA NJIHOVO GRADNJO

2.1.1. Stanovanja v večstanovanjskih stavbah

V prvem polletju 2023 je bilo v Ljubljani sklenjenih 25 odstotkov vseh kupoprodaj stanovanj v državi, v Mariboru 11 odstotkov, na območjih Obale in Severne okolice Ljubljane po 6 odstotkov, v Celju 5 odstotkov, v Kranju z okolico 4 odstotke, v Južni okolici Ljubljane 3 odstotke, v preostanku Slovenije pa 40 odstotkov.

Preglednica 8: Število evidentiranih prodaj stanovanj, Slovenija po izbranih analitičnih območjih, 1. polletje 2021 – 1. polletje 2023

ANALITIČNO OBMOČJE	2021_I	2021_II	2022_I	2022_II	2023_I
SLOVENIJA	5.676	5.534	5.138	4.354	3.903
LJUBLJANA	1.623	1.286	1.267	1.040	992
MARIBOR	664	762	629	539	448
OBALA	340	338	366	258	229
SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE	296	264	248	224	225
CELJE	221	225	220	153	183
KRANJ Z OKOLICO	142	221	196	145	146
JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE	155	205	159	149	116
Ostala Slovenija skupaj	2.235	2.233	2.053	1.846	1.564

Na podlagi še začasnih podatkov ocenjujemo, da je v **Ljubljani** v prvem polletju 2023 v primerjavi z drugim polletjem 2022 število transakcij s stanovanji več ali manj stagniralo, v primerjavi s prvim polletjem 2022 pa je bilo manjše za 15 do 20 odstotkov. V primerjavi s prvim polletjem 2021 je bilo manjše kar za 35 do 40 odstotkov, kar je med vsemi obravnavanimi območji predstavljalo tudi največji upad števila transakcij v tem obdobju.

V **Severni okolici Ljubljane** se je v prvem polletju 2023 število transakcij s stanovanji v primerjavi z drugim polletjem 2022 povečalo za okoli 3 odstotke. V primerjavi s prvim polletjem 2022 je bilo manjše za okoli 5 odstotkov, kar je pa bil med obravnavanimi območji najmanjši upad števila transakcij. V primerjavi s prvim polletjem 2021 je bilo število transakcij manjše za okoli 20 odstotkov.

V **Južni okolici Ljubljane** je bilo v prvem polletju 2023 število transakcij s stanovanji v primerjavi z drugim polletjem 2022 manjše za okoli 20 odstotkov, kar je bil največji padec števila transakcij med obravnavanimi analitičnimi območji. V primerjavi s prvim polletjem 2022 je bilo število transakcij manjše za okoli 25 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2021 pa za 20 do 25 odstotkov.

V **Kranju** se je, tako kot v Severni okolici Ljubljane, v prvem polletju 2023 število transakcij s stanovanji v primerjavi z drugim polletjem 2022 povečalo za okoli 3 odstotke, v primerjavi s prvim

polletjem 2022 pa se je zmanjšalo za 20 do 25 odstotkov. V primerjavi s prvim polletjem 2021 se je povečalo za okoli 5 odstotkov, kar je bilo v tem obdobju edino povečanje števila transakcij med vsemi obravnavanimi analitičnimi območji.

Na **Obali** oziroma v Kopru je bilo število transakcij s stanovanji v prvem polletju 2023 v primerjavi z drugim polletjem 2022 manjše za okoli 8 odstotkov. V primerjavi s prvim polletjem 2022 je bilo manjše za okoli 35 odstotkov, kar je bilo med obravnavanimi analitičnimi območji tudi največje zmanjšanje. V primerjavi s prvim polletjem 2021 je bilo število transakcij manjše za okoli 30 odstotkov.

V **Mariboru** je bilo število transakcij s stanovanji v prvem polletju 2023 v primerjavi z drugim polletjem 2022 manjše za 12 do 15 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2022 se je zmanjšalo za okoli 25 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2021 pa za okoli 30 odstotkov.

V **Celju** se je v prvem polletju 2023 število transakcij s stanovanji v primerjavi z drugim polletjem 2022 povečalo za okoli 25 odstotkov, kar je bilo največje povečanje med vsemi obravnavanimi območji.

Na pretežno ruralnih območjih, ki jih predstavlja območje Ostale Slovenije skupaj, je bilo število transakcij s stanovanji v prvem polletju v primerjavi z drugim polletjem 2022 manjše za 10 do 15 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2022 se je zmanjšalo za 20 do 25 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2021 pa za 25 do 30 odstotkov.

PRIMARNI TRG

Za prvo polletje letošnjega leta smo do sedaj evidentirali 256 kupoprodaj novih stanovanj, od tega 141 v Ljubljani. Ostale prodaje so razpršene po drugih urbanih območjih².

V Sloveniji, zaradi izrazitega povečanja novogradnje stanovanj v zadnjih letih, prihaja na trg vse več novih stanovanj, ki so bila večinoma prodana že v času gradnje. V letošnjem letu je tako prišlo na trg več kot 1.200 novih stanovanj, večina oziroma dobra polovica v Ljubljani. Izpostaviti velja še Celje z okoli 400 novimi stanovanjskimi enotami, medtem ko so bile številke v ostalih največjih mestih bistveno nižje.

Dokler ne pride do nove krize nepremičninskega trga je pričakovati, da se bo trend rasti prodaje novih stanovanj nadaljeval tudi v prihodnje, saj se v državi trenutno gradi med 6.500 in 7.000 stanovanj. Prednjači Ljubljana z okoli 3.000 enotami, sledijo Maribor z okoli 1.200 ter Koper in Celje s po 600 enotami.

2.1.2. Stanovanjske hiše

V prvem polletju 2023 se tako deleži števila transakcij s hišami, kot tudi s stanovanji v večstanovanjskih stavbah, po obravnavanih analitičnih območjih niso bistveno spremenili.

² Opozoriti je treba, da so možni tudi veliki zamiki pri evidentiranju prodaj novih stanovanj (in hiš). Razlog za to je, da so dejansko prodana že v fazi gradnje po predpogodbah, prodaje pa se lahko evidentirajo šele ko so dokončana oziroma ko so podatki o nepremičninah katastrsko vpisani. Dodatni razlog pa je tudi nedosledno poročanje investitorjev o prodajah.

Koncentracija transakcij s hišami v največjih mestih je, zaradi večje razpršenosti poselitve v hišah, precej manjša kot za stanovanja v večstanovanjskih stavbah. Medtem ko se pri stanovanjih v največjih petih mestih (Ljubljana, Maribor, Celje, Kranj in Koper) praviloma realizira približno polovica vseh transakcij s stanovanji, se jih pri hišah realizira le okoli 15 odstotkov.

V prvem polletju 2023 se sicer tako deleži števila transakcij s hišami, kot tudi s stanovanji v večstanovanjskih stavbah, po obravnavanih analitičnih območjih niso bistveno spremenili.

Preglednica 9: Število evidentiranih prodaj stanovanjskih hiš, Slovenija po izbranih analitičnih območjih, 1. polletje 2021 – 1. polletje 2023

ANALITIČNO OBMOČJE	2021_I	2021_II	2022_I	2022_II	2023_I
SLOVENIJA	3.406	3.715	3.705	3.267	2.712
JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE	216	240	186	158	146
LJUBLJANA	171	181	208	149	135
SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE	181	165	179	127	132
MARIBOR	153	139	122	118	93
OBALA	96	101	90	86	81
KRANJ Z OKOLICO	83	92	100	83	73
CELJE	39	39	65	41	38
Ostali TAO Skupaj	2.467	2.758	2.755	2.505	2.014

Na podlagi še začasnih podatkov ocenjujemo, da je število transakcij s hišami v **Ljubljani** v prvem polletju 2023 v primerjavi z drugim polletjem 2022 upadlo za 5 do 8 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2022 za 30 do 35 odstotkov in v primerjavi s prvim polletjem 2021 za 15 do 20 odstotkov.

V **Severni okolici Ljubljane** se je v prvem polletju 2023 število transakcij s hišami v primerjavi z drugim polletjem 2022 povečalo za okoli 5 odstotkov, kar je bilo med obravnavanimi območji tudi edino povečanje števila transakcij v tem obdobju. V primerjavi s prvim polletjem 2022 oziroma prvim polletjem 2021 pa je bilo manjše za okoli 25 odstotkov.

V **Južni okolici Ljubljane** je bilo v prvem polletju 2023 število transakcij s hišami v primerjavi z drugim polletjem 2022 manjše za okoli 5 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2022 za okoli 20 odstotkov in v primerjavi s prvim polletjem 2021 za okoli 30 odstotkov.

V **Kranju** je bilo v prvem polletju 2023 število transakcij s hišami v primerjavi z drugim polletjem 2022 manjše za okoli 10 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2022 za okoli 25 odstotkov in v primerjavi s prvim polletjem 2021 za okoli 10 odstotkov.

Na **Obali** je bilo v prvem polletju 2023 število transakcij s hišami v primerjavi z drugim polletjem 2022 manjše za okoli 3 odstotke. V primerjavi s prvim polletjem 2022 se je zmanjšalo za okoli 5

odstotkov, kar je bil najmanjši upad števila transakcij med obravnavanimi območji. V primerjavi s prvim polletjem 2021 pa se je število transakcij zmanjšalo za 10 do 15 odstotkov.

V **Mariboru** je bilo število transakcij s hišami v prvem polletju 2023 v primerjavi z drugim polletjem 2022 manjše za 15 do 20 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2022 se je zmanjšalo za 20 do 25 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2021 pa celo za 35 do 40 odstotkov. Tako v primerjavi z drugim polletjem 2022 kot v primerjavi s prvim polletjem 2021 je bil upad števila transakcij s hišami v Mariboru največji med vsemi obravnavanimi območji.

V **Celju** je bilo število transakcij s hišami v prvem polletju 2023 v primerjavi z drugim polletjem 2022 manjše za okoli 5 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2022 se je zmanjšalo za 35 do 38 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2021 pa je stagniralo. V primerjavi s prvim polletjem 2022 je bil upad števila transakcij s hišami v Celju največji med vsemi obravnavanimi območji, medtem ko je bilo v primerjavi s prvim polletjem 2021 Celje edino, kjer se število transakcij ni opazneje zmanjšalo.

Na ostalih, pretežno ruralnih območjih, je bilo v prvem polletju 2023 število transakcij s hišami v primerjavi z drugim polletjem 2022 manjše za 15 do 20 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2022 za okoli 25 odstotkov in v primerjavi s prvim polletjem 2021 za okoli 15 odstotkov. Na splošno je bilo tako v prvem polletju 2023 na ruralnih območjih zmanjšanje števila transakcij s hišami v primerjavi z drugim polletjem 2022 večje kot na urbanih območjih, medtem ko je bil v primerjavi s prvim polletjem 2021 upad manjši kot na urbanih območjih.

PRIMARNI TRG

V zadnjih letih, v nasprotju z novogradnjo stanovanj v večstanovanjskih stavbah, pretirane gradnje stanovanjskih hiš za trg³ ni bilo zaznati, saj tradicionalno prevladuje gradnja družinskih hiš v lastni režiji. Kljub temu je na trg letos prišlo okoli 100 novih stanovanjskih hiš, največ na območju Ljubljane, Murske Sobotne in Novega mesta.

Pričakovati je, da bo v prihodnje na trg prišlo še več novih hiš, saj je trenutno po vsej državi v gradnji približno 400 novih stanovanjskih hiš, namenjenih prodaji na trgu. Od tega v Ljubljani okoli 200, sledijo Maribor z okoli 70 hišami ter Koper in Murska Sobota s po 40 hišami.

2.1.3. Zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb

Podobno kot pri hišah se tudi pri zemljiščih za gradnjo stanovanjskih stavb približno tri četrtine transakcij realizira na pretežno ruralnih območjih, saj je ponudba primernih zazidljivih zemljišč v največjih mestih razmeroma majhna.

Na praktično vseh obravnavanih območjih je od druge polovice leta 2021 prisoten močan trend upadanja števila transakcij z zemljišči za gradnjo stavb. Z izjemo Ljubljane, kjer je trend, na račun kar 45-odstotnega padca števila transakcij v drugem polletju 2021, ravno obraten.

³ Praviloma se hiše prodajajo v tretji podaljšani oziroma četrti gradbeni fazi. Gradnja hiš na ključ je redkost.

Preglednica 10: Število evidentiranih prodaj zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, Slovenija po izbranih analitičnih območjih), 1. polletje 2021 – 1. polletje 2023

ANALITIČNO OBMOČJE	2021_I	2021_II	2022_I	2022_II	2023_I
SLOVENIJA	4.146	3.914	3.782	2.908	2.651
LJUBLJANA	284	152	192	208	203
JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE	297	313	268	192	161
SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE	284	236	245	163	153
OBALA	94	111	93	70	56
KRANJ Z OKOLICO	141	88	96	63	55
MARIBOR	101	98	97	83	51
CELJE	24	35	22	16	25
Ostala Slovenija	2.921	2.881	2.769	2.113	1.947

Opomba:

Kot zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb so upoštevana zemljišča za gradnjo večstanovanjskih stavb in zemljišča za gradnjo samostojnih in vrstnih stanovanjskih hiš ter dvojčkov.

Ocenjujemo, da je v **Ljubljani** v prvem polletju 2023 v primerjavi z drugim polletjem 2022 število transakcij z zemljišči za gradnjo stanovanjskih stavb stagniralo, v primerjavi s prvim polletjem 2022 je bilo večje za 5 do 10 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2021 pa je bilo manjše za okoli 25 odstotkov.

Na vseh ostalih obravnavanih območjih se je število transakcij z zemljišči za gradnjo stanovanjskih stavb v prvem polletju 2023 v primerjavi s prejšnjimi štirimi polletji opazno zmanjšalo. Izjema je Celje, kjer pa so primerjave zaradi absolutno gledano majhnega števila transakcij več ali manj statistične narave.

Po naši oceni se je med obravnavnimi območji v prvem polletju 2023 število transakcij z zemljišči za gradnjo stanovanjskih stavb glede na leto 2022 najbolj zmanjšalo v **Mariboru**. V primerjavi z drugim polletjem 2022 je bilo manjše za 35 do 40 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2022 pa za okoli 45 odstotkov. V primerjavi z drugim polletjem 2021 se je število transakcij najbolj zmanjšalo na **Obali**, za okoli 50 odstotkov. V primerjavi s prvim polletjem 2021 pa v **Kranju**, in sicer kar za okoli 60 odstotkov.

Na pretežno ruralnih območjih je bilo po naši oceni število transakcij z zemljišči za gradnjo stanovanjskih stavb v prvem polletju v primerjavi z drugim polletjem 2022 manjše za okoli 5 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2022 se je zmanjšalo za 25 do 30 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2021 pa za okoli 30 odstotkov.

2.2. TRŽNE CENE STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN IN ZEMLJIŠČ ZA NJIHOVO GRADNJO

V prvem polletju letošnjega leta so cene stanovanjskih nepremičnin v Sloveniji že tretje polletje zapored dosegle rekordno raven, medtem ko cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb zadnji dve polletji ostajajo na približno enaki ravni.

2.2.1. Stanovanja v večstanovanjskih stavbah

V prvem polletju 2023 se je srednja cena (mediana) rabljenega stanovanja na ravni države povzpela na 2.550 €/m².

Preglednica 11: Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, Slovenija po izbranih analitičnih območjih), 1. polletje 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)
SLOVENIJA	2.701	1.840	2.550	3.540	1974	51
LJUBLJANA	677	3.410	3.880	4.500	1972	52
OBALA	144	3.210	3.690	4.480	1975	50
SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE	139	2.750	3.210	3.610	1982	49
JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE	80	2.660	3.070	3.600	2000	52
KRANJ Z OKOLICO	116	2.690	3.010	3.600	1973	47
CELJE	123	1.880	2.120	2.400	1970	51
MARIBOR	359	1.690	2.040	2.310	1968	51

Primat najvišjih cen stanovanj v državi še vedno ohranja **Ljubljana**, kljub temu, da se je v prvem polletju 2023 srednja cena rabljenega stanovanja (3.880 €/m²) v primerjavi z enim letom prej znižala za 100 €/m² in je tako ostala pod mejo 4.000 €/m². Večina stanovanj se je v Ljubljani v prvi polovici letošnjega leta prodala po ceni med 3.400 in 4.500 €/m².

Najvišjo absolutno in relativno ceno v prvem polletju 2023 v **Ljubljani** in hkrati v državi, je doseglo novo stanovanje v Centru, ki je bilo prodano za 1,4 milijona evrov oziroma približno 9.200 evrov na kvadratni meter uporabne površine. Stanovanje je veliko okoli 170 m², z okoli 160 m² uporabne površine, pripada mu klet in dve parkirni mesti v skupni garaži.

Po cenah sledi **Obala**, kjer je v primerjavi z enim letom prej srednja cena rabljenega stanovanja (3.690 €/m²) ostala praktično enaka oziroma se je znižala za 10 €/m². Večina rabljenih stanovanj je bila sicer prodana po ceni od 3.200 do 4.500 €/m².

Najvišjo absolutno ceno na območju **Obale** je doseglo 13 let staro stanovanje v Kopru (Semedela), ki je bilo prodano za okoli 460.000 evrov. Stanovanje je veliko okoli 140 m² in ima okoli 115 m² uporabne površine, pripada mu klet in dve parkirni mesti v skupni garaži. Najvišjo relativno ceno pa je doseglo 43 let staro stanovanje v Portorožu, veliko 30 m² (27 m² uporabne površine), ki je bilo prodano za 7.350 evrov na kvadratni meter uporabne površine.



Tako kot običajno, so bile tudi v letošnjem prvem polletju za cenami stanovanj v Ljubljani in na Obali po višini cene v okolici glavnega mesta. V **Severni okolici Ljubljane** je bila srednja cena rabljenega stanovanja 3.210 €/m², v **Južni okolici Ljubljane** pa 3.070 €/m². Srednja cena se je v Severni okolici Ljubljane v primerjavi z enim letom prej zvišala za 160 €/m², v Južni okolici Ljubljane pa za 110 €/m². Večina stanovanj na teh dveh območjih je bila prodana po ceni med 2.650 in 3.650 €/m².

V **Severni okolici Ljubljane** je bilo absolutno najdražje stanovanje prodano v Tacnu, za 475.000 evrov. Staro je dve leti, veliko okoli 190 m² in ima okoli 140 m² uporabne površine. Tudi relativno najdražje stanovanje je bilo prodano v Tacnu, in sicer za 5.400 evrov na kvadratni meter uporabne površine. Stanovanje je staro tri leta in je veliko 53 m² (41 m² uporabne površine).

V **Južni okolici Ljubljane** je bilo absolutno najdražje stanovanje prodano na Vrhniki, za 410.000 evrov. Gre za novo stanovanje, veliko okoli 160 m², ki ima okoli 105 m² uporabne površine. Relativno najdražje stanovanje je bilo prodano v Grosupljem za okoli 6.750 evrov na kvadratni meter uporabne površine. Staro je 18 let in veliko 48 m² (27 m² uporabne površine).

Takoj za cenami stanovanj v okolici Ljubljane so bile v prvem polletju 2023 cene v **Kranju**. Srednja cena rabljenega stanovanja je bila 3.010 €/m² in se je v primerjavi z enim letom prej zvišala za 20 €/m². Večina rabljenih stanovanj je bila prodana po ceni od 2.650 do 3.600 €/m².

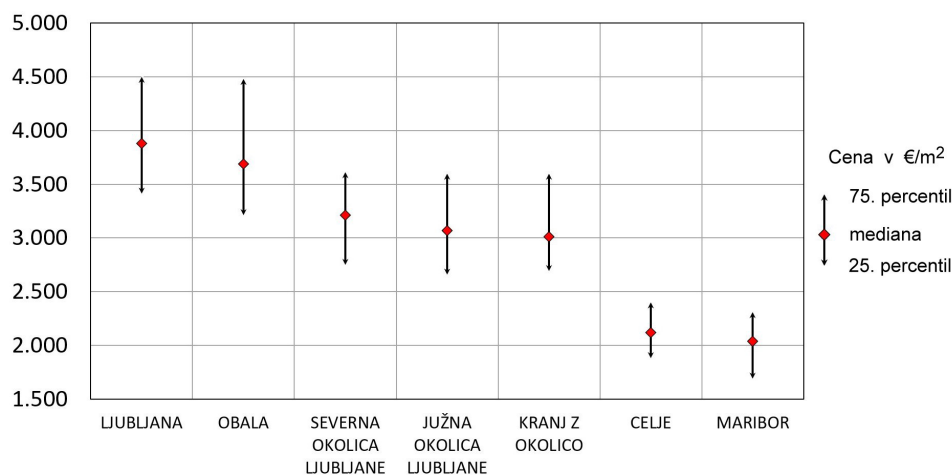
Najvišjo absolutno ceno v **Kranju** je doseglo stanovanje, prodano v starem mestnem jedru za 350.000 evrov. Stanovanje je veliko okoli 140 m² in ima 120 m² uporabne površine. Relativno najdražje je bilo 51 let staro stanovanje s 30 m² uporabne površine, prodano za okoli 5.250 evrov na kvadratni meter uporabne površine.

Cene stanovanj v Mariboru in Celju ostajajo precej pod slovenskim povprečjem (2.550 €/m²). V prvem polletju 2023 so bile cene stanovanj nekoliko višje v **Celju**, kjer je srednja cena rabljenega stanovanja znašala 2.120 €/m² in se je v primerjavi z enim letom prej zvišala le za 10 €/m². V **Mariboru** je srednja cena znašala 2.040 €/m², v primerjavi z enim letom prej pa se je opazno zvišala, in sicer za 110 €/m². Večina rabljenih stanovanj v Mariboru in Celju se je v prvi polovici letošnjega leta prodala po ceni od 1.700 do 2.400 €/m².

V **Celju** je bilo absolutno najdražje stanovanje prodano za okoli 230.000 evrov. Staro je tri leta, veliko 90 m² in ima 80 m² uporabne površine ter atrij. Relativno najdražje stanovanje je bilo prodano za okoli 3.750 evrov na kvadratni meter uporabne površine. Staro je 18 let in veliko 40 m² (32 m² uporabne površine).

V **Mariboru** je bilo absolutno najdražje stanovanje prodano za okoli 360.000 evrov. Zgrajeno je bilo leta 1941, veliko je okoli 135 m² in ima okoli 110 m² uporabne površine. Relativno najdražje stanovanje je bilo prodano za okoli 3.450 evrov na kvadratni meter uporabne površine. Zgrajeno je bilo leta 1960, veliko pa je 25 m² in ima 21 m² uporabne površine.

Slika 8: Kazalniki cen stanovanj za izbrana analitična območja, 1. polletje 2023



2.2.2. Stanovanjske hiše

V prvem polletju 2023 je srednja cena (mediana) stanovanjske hiše v Sloveniji znašala 142.000 evrov in se je v primerjavi z enakim obdobjem leta 2022 zvišala za 6.000 evrov. V povprečju so se v primerjavi s prvim polletjem 2022 prodajale za okoli 10 kvadratnih metrov manjše hiše, z okoli 10 kvadratnih metrov večjim pripadajočim zemljiščem. Prodane hiše so bile v povprečju zgrajene pred okoli petdesetimi leti oziroma so bile v primerjavi s prvim polletjem 2022 tri leta starejše.

Preglednica 12: Cene in lastnosti prodanih stanovanjskih hiš na sekundarnem trgu, Slovenija po izbranih analitičnih območjih, 1. polletje 2023

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena € (25. percentil)	Cena € (mediana)	Cena € (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše (mediana)	Površina zemljišča (mediana)
SLOVENIJA	1310	80.000	142.000	250.000	1972	160	720
LJUBLJANA	92	294.000	372.000	465.000	1969	176	420
SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE	74	230.000	322.000	384.000	1978	201	530
OBALA	45	195.000	290.000	366.000	1970	130	240
KRANJ Z OKOLICO	31	202.000	282.000	338.000	1966	187	600
JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE	68	180.000	247.000	330.000	1980	172	620
MARIBOR	50	136.000	182.000	218.000	1971	150	490
CELJE	25	130.000	170.000	210.000	1964	180	440

Opomba: Upoštevane so samostojne in vrstne hiše ter dvojčki.

Najvišje cene so v prvem polletju 2023 dosegle hiše v **Ljubljani**. Srednja pogodbenena cena rabljene hiše je bila 372.000 evrov in je bila v primerjavi z enakim obdobjem leta 2022 nižja za 3.000 evrov. Večina hiš se je prodala po ceni od 290.000 do 470.000 evrov.

Najvišjo ceno v prvi polovici letošnjega leta v **Ljubljani** in hkrati v državi je dosegla hiša v Trnovskem predmestju, ki je bila prodana za nekaj več kot 5 milijonov evrov⁴. Gre za hišo zgrajeno leta 2005, veliko 450 m² (uporabna površina 240 m²), in 1.600 m² pripadajočega zemljišča.

Statistično se je na drugo mesto po cenah hiš v letošnjem prvem polletju prebila **Severna okolica Ljubljane**, kjer se je srednja pogodbenena cena hiše (322.000 €) v primerjavi s prvim polletjem 2022 tudi največ povečala, in sicer za 37.000 evrov. Večina rabljenih hiš se je na tem območju v prvem polletju 2023 prodala po cenah med 230.000 in 385.000 evrov.

Najvišjo ceno v **Severni okolici Ljubljane** je dosegla hiša v Zgornjih Gameljnah, prodana za 715.000 evrov. Hiša je zgrajena leta 1998, velika je okoli 355 m² (245 m² uporabne površine) in ima 600 m² pripadajočega zemljišča.

Na območju **Južne okolice Ljubljane**, kjer je bila srednja cena prodane hiše 247.000 evrov, se je večina hiš prodala po ceni med 180.000 in 350.000 evrov. Srednja cena hiše se je v primerjavi z enim letom prej statistično znižala kar za 58.000 evrov.

Najvišjo ceno v **Južni okolici Ljubljane** je dosegla hiša na Brezovici, prodana za 820.000 evrov. Hiša je zgrajena leta 2016, velika je okoli 275 m² (190 m² uporabne površine) in ima okoli 800 m² pripadajočega zemljišča.

Na **Obali**, kjer so dejansko cene stanovanjskih hiš v obmorskih krajih takoj za ljubljanskimi, je bila srednja cena rabljene hiše v letošnjem prvem polletju 290.000 evrov, večina hiš pa se je prodala po ceni med 190.000 in 370.000 evrov. Srednja cena hiše se je v primerjavi z enim leto prej statistično zvišala za 19.000 evrov.

Najvišjo ceno na **Obali** je dosegla hiša na Maliji nad Izolo, prodana za milijon evrov. Hiša je zgrajena leta 2008, velika okoli 440 m² (200 m² uporabne površine) in ima okoli 1.100 m² pripadajočega zemljišča.

V **Kranju z okolico**, kjer je bila v prvem polletju 2023 srednja cena prodane hiše 282.000 evrov, se je večina hiš prodala po ceni med 200.000 in 340.000 evrov. Srednja cena hiše se je v primerjavi z enim leto prej statistično zvišala za 24.000 evrov.

Najvišjo ceno v **Kranju z okolico** je dosegla hiša na obrobju mesta, prodana za 850.000 evrov. Hiša je zgrajena leta 1996, velika okoli 930 m² (365 m² uporabne površine) in ima okoli 2.000 m² pripadajočega zemljišča.

⁴ Transakcija v izračun kazalnikov tržnih cen ni bila vključena, ker je šlo za netržni kupoprodajni posel med povezanimi osebami.

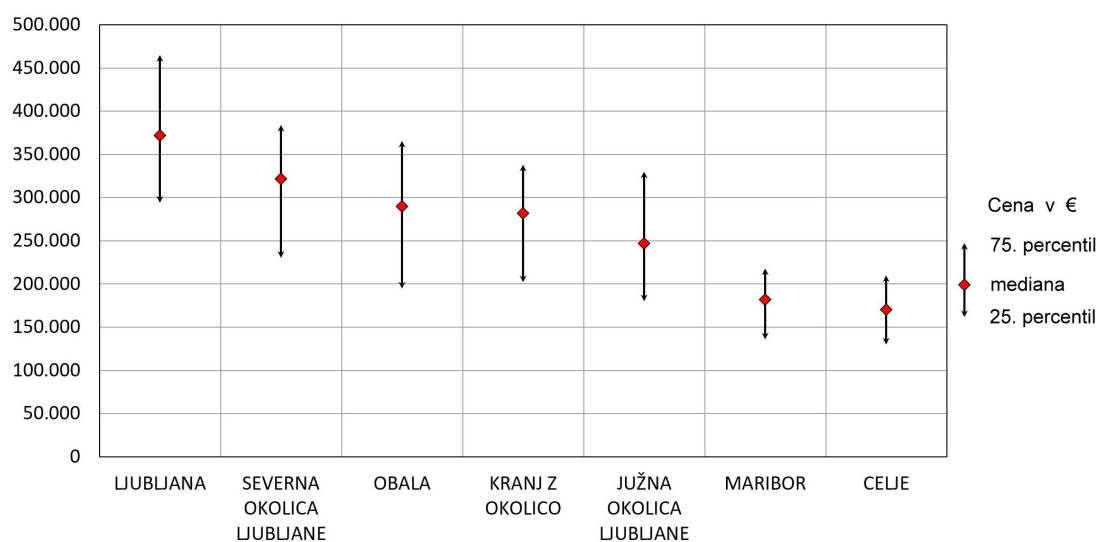
V **Mariboru**, kjer je bila v prvi polovici leta 2023 srednja cena prodane hiše 182.000 evrov, se je večina hiš prodala po ceni med 135.000 in 220.000 evrov. Srednja cena hiše se je v primerjavi z enim leto prej statistično zvišala za 17.000 evrov.

Najvišjo ceno v **Mariboru** je dosegla hiša na robu mesta pod Pohorjem, prodana za 460.000 evrov. Hiša je zgrajena leta 2021, velika je okoli 200 m² (160 m² uporabne površine) in ima 440 m² pripadajočega zemljišča.

V **Celju**, kjer je bila v letošnjem prvem polletju srednja cena prodane hiše 170.000 evrov, se je večina hiš prodala po ceni med 130.000 in 210.000 evrov. Srednja cena hiše se je v primerjavi z enim leto prej statistično zvišala za 10.000 evrov.

Najvišjo ceno v **Celju** je dosegla hiša v bližnji okolici mesta, prodana skupaj z gospodarskim poslopjem za 540.000 evrov. Hiša je zgrajena leta 1976, velika okoli 430 m² in ima 1.850 m² pripadajočega zemljišča.

Slika 9: Kazalniki cen stanovanjskih hiš za izbrana analitična območja, 1. polletje 2023



2.2.3. Zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb

Zaradi velike raznovrstnosti zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb glede na namen gradnje (eno ali dvostanovanjske hiše, vrstne hiše, dvojčki, večstanovanjske stavbe), razvojno stopnjo in upravno-pravni status zemljišč (komunalna opremljenost in gradbeno dovoljenje) ter razmeroma majhno polletno število realiziranih prodaj, cene zazidljivih zemljišč po območjih statistično precej nihajo. Tako so možne le grobe primerjave ravni in trendov cen med njimi. Podane cene in lastnosti prodanih zemljišč po izbranih analitičnih območjih so zato pretežno le statistično informativne narave.

Preglednica 13: Cene in velikost prodanih zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, Slovenija po izbranih analitičnih območjih, 1. polletje 2023

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25. percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Površina zemljišča (mediana)
SLOVENIJA	538	32	56	119	830
LJUBLJANA	18	326	372	418	770
SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE	31	183	212	248	770
KRANJ Z OKOLICO	12	171	204	246	610
MARIBOR	17	124	133	156	620
JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE	36	109	131	205	750

Opomba: Podatki za območji Obale in Celja niso prikazani, ker je velikost vzorca premajhna za izračun statističnih kazalnikov.

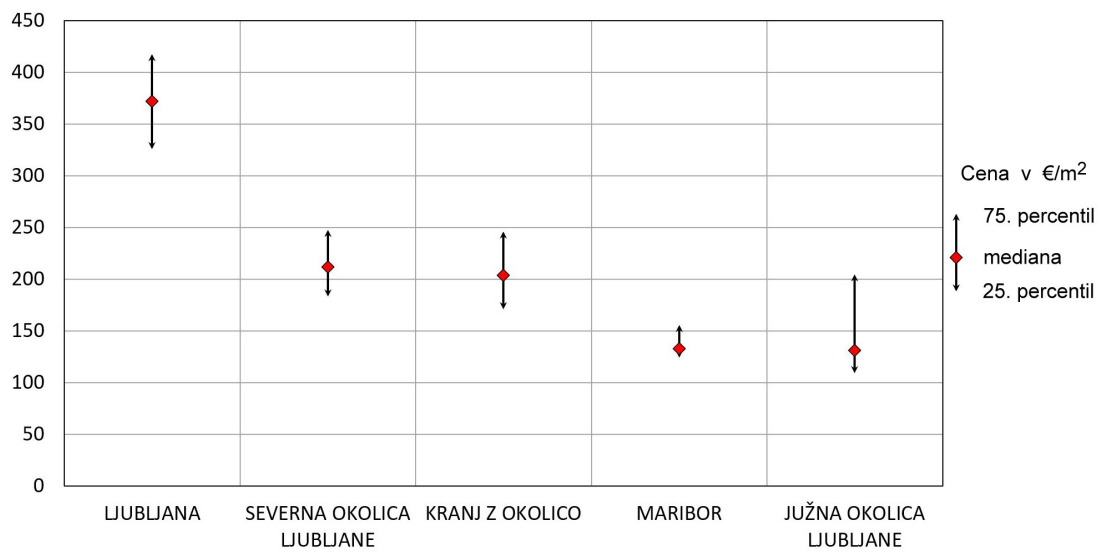
Po cenah zazidljivih zemljišč tradicionalno močno prednjači **Ljubljana**, kjer se sklene tudi daleč največ prodaj zemljišč za gradnjo večstanovanjskih stavb, ki so relativno najdražja. Največ pa je tudi prodaj obstoječih stavb s pripadajočim zemljiščem, ki jih investitorji uporabijo za nadomestno gradnjo manjših večstanovanjskih stavb. Cene zazidljivih zemljišč v glavnem mestu dosegajo ali celo presegajo le cene v priobalnih krajih, kjer pa je ponudba majhna in so prodaje zelo redke.

V **Ljubljani** je bila v prvem polletju 2023 srednja cena zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb (372 €/m²) za slabih 70 €/m² višja kot eno leto prej. Večina zemljišč se je prodala po cenah med 320 in 420 €/m².

Statistično so bile v prvem polletju 2023 cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb v **Severni okolici Ljubljane** in v **Kranju z okolico** za okoli 45 odstotkov nižje kot v **Ljubljani**, v **Južni okolici Ljubljane** in v **Mariboru** pa za okoli 65 odstotkov.

Absolutno najvišjo ceno je v prvem polletju 2023 doseglo približno 7.700 m² veliko zazidljivo zemljišče, ki je bilo prodano v Stožicah v **Ljubljani** za nekaj manj kot 3,1 milijona evrov. Relativno najvišjo ceno pa nekaj manj kot 1.400 m² veliko zemljišče v Portorožu, na katerem sicer stoji kmetijski objekt predviden za rušenje, ki je bilo prodano za 960 €/m².

Slika 10: Kazalniki cen zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb za izbrana analitična območja, 1. polletje 2023



2.3. GIBANJE CEN STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN IN ZEMLJIŠČ ZA NJIHOVO GRADNJO

Po prvem »covidnem« letu 2020, ko so prenehali veljati vladni ukrepi za zajezitev epidemije, se je v prvi polovici leta 2021 vzpostavil močan trend rasti cen stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo. V prvi polovici leta 2022 pa so na ravni države rekordno zrasle tako cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah (za 12 odstotkov) kot cene družinskih hiš (za 8 odstotkov), predvsem pa zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb (kar za 17 odstotkov). V drugi polovici leta 2022 se je rast cen umirila, v prvi polovici letošnjega leta pa so nato cene stanovanj in zazidljivih zemljišč praktično stagnirale, medtem ko so cene hiš zmerno zrasle (za 4 odstotke).

Preglednica 14: Gibanje cen stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo, Slovenija, v primerjavi s predhodnim polletjem, 2. polletje 2020 – 1. polletje 2023

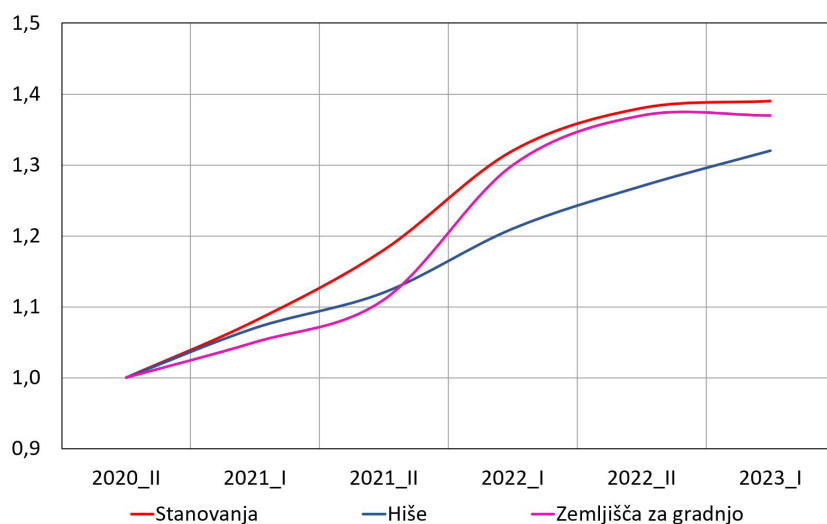
ANALITIČNO OBMOČJE	2020_II -2021_I	2021_I -2021_II	2021_II -2022_I	2022_I -2022_II	2022_II -2023_I
Stanovanja	8%	9%	12%	4%	1%
Hiše	7%	5%	8%	5%	4%
Zemljišča za gradnjo	5%	6%	17%	5%	0%

V primerjavi z drugim polletjem 2020 so bile v prvem polletju 2023 cene stanovanj višje za 39 odstotkov, hiš za 32 odstotkov in zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb za 37 odstotkov.

Preglednica 15: Gibanje cen stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo, Slovenija, kumulativno, 2. polletje 2020 (osnova) – 1. polletje 2023

ANALITIČNO OBMOČJE	2020_II -2021_I	2021_I -2021_II	2021_II -2022_I	2022_I -2022_II	2022_II -2023_I
Stanovanja	8%	18%	32%	38%	39%
Hiše	7%	12%	21%	27%	32%
Zemljišča za gradnjo	5%	11%	30%	37%	37%

Slika 11: Gibanje cen stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo, Slovenija, 2. polletje 2020 – 1. polletje 2023



GIBANJE CEN STANOVANJ V VEČSTANOVANJSKIH STAVBAH

V nadaljevanju podajamo gibanje cen rabljenih stanovanj v večstanovanjskih stavbah za zadnjih pet let, ki najbolj ponazarja gibanje cen stanovanj na izbranih tržnih analitičnih območjih in v Sloveniji na splošno.

Preglednica 16: Gibanje cen stanovanj, Slovenija skupno in izbrana analitična območja, v primerjavi s predhodnim polletjem, 2. polletje 2020 – 1. polletje 2023

ANALITIČNO OBMOČJE	2020_II -2021_I	2021_I -2021_II	2021_II -2022_I	2022_I -2022_II	2022_II -2023_I
SLOVENIJA	8%	9%	12%	4%	1%
LJUBLJANA	6%	10%	10%	1%	-1%
SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE	6%	11%	9%	6%	-3%
JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE	11%	5%	12%	4%	-2%
MARIBOR	10%	11%	16%	2%	1%
CELJE	10%	12%	15%	4%	-2%
KRANJ Z OKOLICO	12%	7%	11%	0%	6%
OBALA	12%	2%	15%	9%	-1%

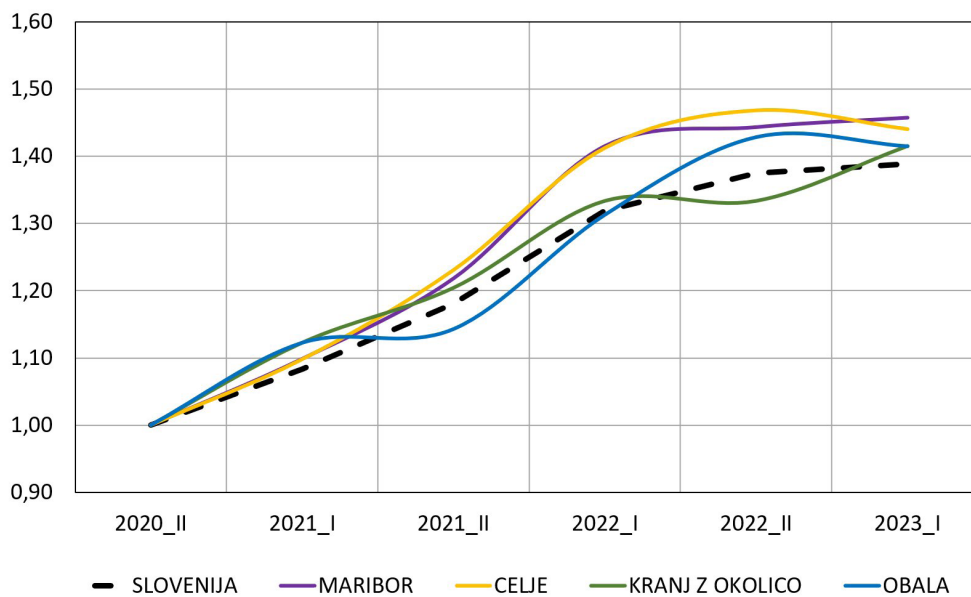
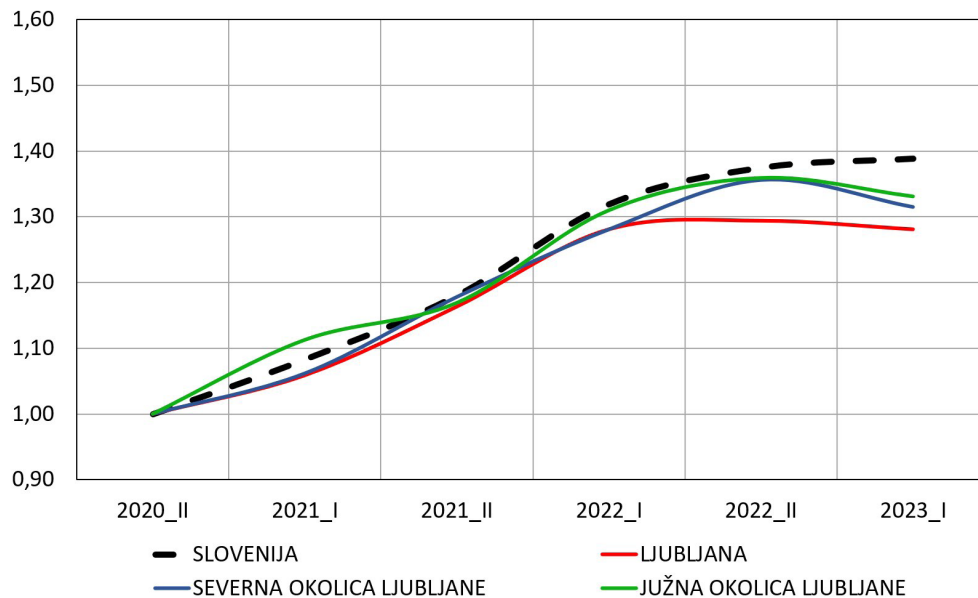
Visoka rast cen stanovanj v obravnavanem obdobju je bila na praktično vseh urbanih območjih države predvsem posledica izredne rasti cen v prvem polletju 2022. Največ, 15 oziroma 16 odstotkov, so takrat zrasle cene v **Mariboru, Celju** in na **Obali**. V drugem polletju 2022 se je rast cen povsod umirila, v **Ljubljani** in **Kranju** pa so cene rabljenih stanovanj praktično že stagnirale. V letošnjem prvem polletju so cene več ali manj stagnirale povsod oziroma so v **Severni** in **Južni** okolici Ljubljane celo rahlo padle. Izjema je bil **Kranj**, kjer so cene ponovno opazno zrasle (za 6 odstotkov).

Preglednica 17: Gibanje cen stanovanj, Slovenija skupno in izbrana analitična območja, kumulativno, 2. polletje 2020 (osnova) – 1. polletje 2023

ANALITIČNO OBMOČJE	2020_II -2021_I	2020_II -2021_II	2020_II -2022_I	2020_II -2022_II	2020_II -2023_I
SLOVENIJA	8%	18%	32%	38%	39%
LJUBLJANA	6%	16%	28%	29%	28%
SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE	6%	18%	28%	36%	32%
JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE	11%	17%	31%	36%	33%
MARIBOR	10%	22%	42%	44%	46%
CELJE	10%	23%	41%	47%	44%
KRANJ Z OKOLICO	12%	20%	33%	33%	41%
OBALA	12%	14%	31%	43%	41%

Od drugega polletja 2020 so cene rabljenih stanovanj nadpovprečno zrasle v **Mariboru** (za 46 odstotkov) in **Celju** (za 44 odstotkov). V **Kranju** in Kopru oziroma na **Obali** (za 41 odstotkov) so zrasle malo nad povprečjem, podpovprečno pa v **Južni okolici Ljubljane** (za 33 odstotkov) in v **Severni okolici Ljubljane** (za 32 odstotkov) ter v **Ljubljani** (za 28 odstotkov), kjer je bila rast cen od leta 2020, po predhodni pospešeni rasti, najmanjša.

Slika 12: Gibanje cen stanovanj, Slovenija in po izbranih analitičnih območjih, 2. polletje 2020 (osnova) – 1. polletje 2023



METODOLOŠKA POJASNILA

V polletnih poročilih predstavljamo podatke o številu evidentiranih prodaj za stanovanjske in poslovne nepremičnine, zemljišča za gradnjo stavb ter kmetijska in gozdna zemljišča. Podatke o številu evidentiranih prodaj podajamo na ravni države, za stanovanjske nepremičnine (stanovanja v večstanovanjskih stavbah in eno- oziroma dvostanovanjske hiše) in zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb pa tudi po izbranih tržnih analitičnih območjih. Cene nepremičnin podajamo le za stanovanjske nepremičnine in zemljišča za njihovo gradnjo, na ravni države in po izbranih tržnih analitičnih območjih, kjer je polletno število realiziranih transakcij praviloma dovolj veliko za verodostojne statistične analize. Podatke o gibanju cen za stanovanjske nepremičnine in zemljišča za njihovo gradnjo podajamo na ravni Slovenije, za stanovanja v večstanovanjskih stavbah pa tudi po izbranih tržnih analitičnih območjih.

V polletnih poročilih obravnavamo obdobje zadnjih petih polletij.

Vir podatkov o številu in vrednosti sklenjenih nepremičninskih poslov oziroma kupoprodajnih pogodb za nepremičnine ter o številu prodaj po vrstah nepremičnin je evidenca trga nepremičnin (ETN), ki jo vodi Geodetska uprava RS.

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

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

Analitična območja

Tržna analitična območja (TAO) predstavljajo območja, kjer so značilnosti ponudbe in povpraševanja po določeni skupini nepremičnin (npr. po stanovanjskih nepremičninah, zemljiščih za gradnjo stavb itd.) zelo podobne in je zato zelo podobno tudi gibanje njihovih cen. Določili smo jih na podlagi tržnih analiz, ki temeljijo na preverjenih in izboljšanih podatkih Evidence trga nepremičnin (ETN), ki jo vodi Geodetska uprava RS.

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 pogodbeno cena.

Vrednost posla predstavlja pogodbeno ceno z DDV, če je ta obračunan. Za eno transakcijo oziroma prodajo nepremičnine določene vrste, štejemo vsak istovrsten del stavbe oziroma vsako zemljišče, ki je bilo predmet evidentiranih sklenjenih poslov oziroma pogodb v določenem obdobju.

Kazalniki cen in ocenjevanje sprememb cen

Za prikaz cen nepremičnin uporabljamo mediano (srednja cena, od katere je bilo 50 % cen za določeno vrsto nepremičnin v obravnavanem obdobju višjih, 50 % cen pa nižjih) in razpon cen med 25. in 75. percentilom, v katerem je bilo 50 % vseh cen za določeno vrsto nepremičnine v obravnavanem obdobju (25 % cen je bilo nižjih od 25. percentila in 25 % cen višjih od 75. percentila).

Spremembe cen nepremičnin ocenjujemo na podlagi tako imenovane SPAR metode (angleško: Sale Price Appraisal Ratio), ki temelji na primerjavi kvocientov realiziranih tržnih cen in posplošenih vrednosti teh istih nepremičnin, izračunanih z modeli množičnega vrednotenja nepremičnin.