

POROČILO

**O SLOVENSKEM
NEPREMIČNINSKEM TRGU
ZA LETO
2024**

**Geodetska uprava Republike Slovenije
April 2025**

Uvodna misel

Splošno znano je, da so na področju ocenjevanja vrednosti nepremičnin najpomembnejši trije vplivni elementi, in sicer lokacija, lokacija ter lokacija. Hkrati se na nepremičninskem trgu v Sloveniji v zadnjih letih srečujemo s tremi ključnimi izzivi, in sicer ponudba, ponudba in ponudba.

V povezavi s ponudbo na trgu nepremičnin v Sloveniji so problematični trije ključni podsistemi, prostorska in gradbena zakonodaja, naraščajoči stroški gradnje ter brezciljna davčna zakonodaja na področju nepremičnin.

Posledice navedenih »problematičnih trojčkov« je možno empirično prikazati tudi s podatki o trgu nepremičnin za leto 2024, in sicer ponoven upad prometa s stanovanji za 20 odstotkov, s hišami za 15 odstotkov in s stavbnimi zemljišči za 20 odstotkov. Po drugi strani pa, na že tako visoke cene, zopet ne tako majhna rast cen pri stanovanjih za 10 odstotkov, pri hišah za 9 odstotkov in pri stavbnih zemljiščih za 17 odstotkov. Tako so od leta 2019 cene stanovanj zrasle za 67%, hiš za 54% in stavbnih zemljišč za 72%.

Opažanja, ki smo jih zapisali v poročilu za leto 2023, so se tako nadaljevala tudi v letu 2024. Zmanjšanje prometa z nepremičninami pa ni imelo vpliva na znižanje cen, temveč obratno.

Potencialno zazidljivih zemljišč v obstoječih občinskih prostorskih načrtih je ogromno. Žal pa je zelo malo le teh tudi komunalno opremljenih in pripravljenih za gradnjo, saj sredstev za programe komunalnega opremljanja v občinskih proračunih ni. Ponudbe na trgu zazidljivih zemljišč ni, posledično so cene zazidljivih parcel zelo visoke. Ker lastniki nimajo nikakršnih stroškov z zemljišči (davki so zanemarljivi ali pa jih sploh ni), le teh ne plasirajo na trg. Obenem gradnja večstanovanjske stavbe na lastniškem zemljišču, od izdelave občinskih podrobnejših prostorskih načrtov, priprave projektov, pridobitve soglasij ter gradbenega dovoljenja, do gradnje in pridobitve uporabnega dovoljenja, zahteva čas od 6 do 9 let (primeroma stanovanjski projekt Schellenburg v centru Ljubljane kar 20 let).

Hkrati so se stroški gradbenega materiala ter stroški gradbene operative od leta 2019 dvignili za 50 odstotkov. Pri gradbeni operativi smo zelo močno odvisni od tujih delavcev. Pretiranega zanimanja mladih za gradbeništvo v slovenskih šolah ni. Neurejene, evropsko neprimerljive in brezciljne davčne zakonodaje na področju nepremičnin (predvsem pa brez vpliva na povečanje ponudbe na trgu nepremičnin) ni potrebno posebej poudarjati.

V Sloveniji je družba zaznala problem zdravstva, pokojnin, šolstva, sistema plač, pa še kaj bi se našlo, in temu z različnimi poskusi skuša slediti politika z reformami/ukrepi. Prostorska in gradbena zakonodaja, kot tudi občinski programi komunalnega opremljanja potencialnih zazidljivih zemljišč, hkrati pa tudi davčna zakonodaja na področju nepremičnin, prav tako zahtevajo zelo resne reforme in čimprejšnje ukrepanje politike. Žal samo zagotavljanje finančnih virov za gradnjo javnih stanovanj ne bo dovolj.

POROČILO

O SLOVENSKEM
NEPREMIČNINSKEM TRGU
ZA LETO
2024

Kazalo vsebine

Uvodna misel	2
1. NEPREMIČNINSKI TRG V LETU 2024	5
2. OBSEG PRODAJE NEPREMIČNIN	7
2.1 ŠTEVILO IN VREDNOST KUPOPRODAJNIH POGODB	8
2.2 PRODAJE STANOVANJSKIH IN POSLOVNIH NEPREMIČNIN	11
2.3 PRODAJE ZEMLJIŠČ	13
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 2024



V letu 2024 se je na slovenskem nepremičninskem trgu že tretje leto zapored nadaljeval trend upadanja števila kupoprodaj vseh vrst nepremičnin, medtem ko so cene še naprej rasle.

Kljub postopnemu zniževanju bančnih obrestnih mer, razmeroma ugodnim makroekonomskim kazalnikom in še vedno visokemu povpraševanju po nepremičninah se je število transakcij zmanjšalo. K temu so v manjši meri prispevale vladne napovedi uvedbe obdavčitve premoženja v obliki stanovanjskih nepremičnin ter omejitve kratkoročnega oddajanja nepremičnin, v večji meri pa predvsem nadaljnja visoka rast cen, ki omejuje dostopnost nepremičnin širšemu delu prebivalstva.

Število tržnih prodaj stanovanj v večstanovanjskih stavbah se je lani na ravni države zmanjšalo za 15 do 20 odstotkov, število prodaj stanovanjskih hiš za 10 do 15 odstotkov. V primerjavi z vrhom leta 2021 se je število prodaj tako stanovanj kot stanovanjskih hiš zmanjšalo za 35 do 40 odstotkov.

Zmanjšanje števila kupoprodaj poslovnih nepremičnin, kamor sodijo pisarniški prostori ter trgovski, storitveni in gostinski lokali, je bilo v preteklem letu na podobni ravni kot pri stanovanjskih nepremičninah. Število transakcij je v letu 2024 upadlo za 15 do 20 odstotkov, v primerjavi z letom 2021 pa se je zmanjšalo za približno 45 odstotkov.

V zadnjih treh letih je najbolj izrazit trend upadanja zemljišč za gradnjo stavb. Število prodaj zazidljivih zemljišč za gradnjo stavb se je v letu 2024 v primerjavi z letom 2023 zmanjšalo za 20 odstotkov, v primerjavi z letom 2021 pa za več kot 45 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 v Ljubljani in na Obali.

Rast cen stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo v letu 2024 sicer ni bila tako izrazita kot v rekordnem letu 2022, a kljub temu razmeroma visoka. Na ravni države so cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah zrasle za 10 odstotkov, cene stanovanjskih hiš pa za 9 odstotkov, medtem ko so cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb zrasle za kar 17 odstotkov. V zadnjih petih letih so tako cene stanovanj zrasle že za 67 odstotkov, cene hiš za 54 odstotkov in zemljišč za stanovanjsko gradnjo za 72 odstotkov.

Ob upadanju števila transakcij ter rekordnih cenah nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo se zdi, da se nahajamo v samem vrhu nepremičninskega cikla in postopoma prehajamo v fazo upočasnitve oziroma ohlajanja trga na ravni celotne države.

Predvsem visoke cene ter deloma omejena ponudba nepremičnin še naprej zmanjšujejo plačilno sposobno povpraševanje prebivalstva, hkrati pa zavirajo tudi investicijsko povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah.

Zato je pričakovati nadaljnje zmanjševanje števila nepremičninskih transakcij tudi v letu 2025. Če se bo trend upadanja števila transakcij s stanovanjskimi nepremičninami nadaljeval z enako intenziteto tudi v letu 2025, bi lahko v prihodnjem obdobju govorili o novi krizi nepremičninskega trga.

Ocenjujemo, da se bo visoka rast cen stanovanjskih nepremičnin v letošnjem letu nekoliko umirila, pri čemer lahko ponekod, predvsem na sekundarnem trgu, pride do stagnacije ali celo rahlega upada cen stanovanj. Zaradi omejene ponudbe novih stanovanj in zazidljivih zemljišč v največjih mestih, zlasti v Ljubljani, ki pomembno vpliva na trende na slovenskem nepremičninskem trgu, pa večjega in nenadnega padca cen nepremičnin ni pričakovati.

2. OBSEG PRODAJE NEPREMIČNIN

2.1 ŠTEVILO IN VREDNOST KUPOPRODAJNIH POGODB

Po še preliminarnih podatkih smo za leto 2024 evidentirali okoli 23.400 sklenjenih kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, katerih skupna vrednost je znašala okoli 2,4 milijarde evrov. Na tej podlagi ocenjujemo, da bo v Sloveniji končno število sklenjenih pogodb za preteklo leto med 24 in 25 tisoč, njihova skupna vrednost pa med 2,5 in 2,6 milijarde evrov.

Preglednica 1: Število in vrednost kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, Slovenija, 2020 – 2024

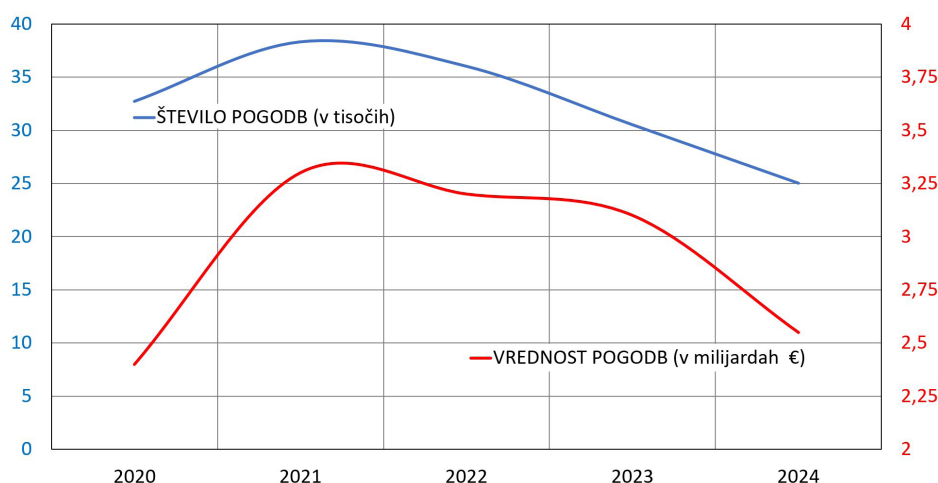
	2020	2021	2022	2023	2024
ŠTEVILO POGODB (v tisočih)	32,7	38,3	36,0	30,5	23,4
VREDNOST POGODB (v milijardah €)	2,4	3,3	3,2	3,1	2,4

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 2024 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 tretje leto zapored zmanjšalo. Po naši oceni se je število sklenjenih pogodb v primerjavi z letom 2023 zmanjšalo za približno 20 odstotkov, njihova skupna vrednost pa za okoli 15 do 20 odstotkov. V primerjavi z letom 2022 je bilo število sklenjenih pogodb manjše že za 30 odstotkov, še več oziroma za okoli 35 odstotkov manjše pa je bilo v primerjavi z letom 2021.

Slika 1: Število in vrednost kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, Slovenija, 2020 – 2024



Opomba:

- Število in vrednost pogodb za leto 2024 predstavljata oceni, ki predpostavljata, da bo glede na preliminarne podatke končno število evidentiranih poslov z nepremičninami za leto 2024 še za 5 odstotkov višje.

Po še začasnih podatkih je bila vrednost prometa s stanovanjskimi nepremičninami (stanovanja v večstanovanjskih stavbah in hiše s pripadajočim zemljiščem) v letu 2024 slabih 1,7 milijarde evrov, kar je predstavljalo 70 odstotkov vsega prometa z nepremičninami. V primerjavi z letom 2023 se je delež stanovanjskih nepremičnin v skupni vrednosti prometa zmanjšal za nekaj več kot 15 odstotkov, predvsem na račun zmanjšanja skupne vrednosti prodanih stanovanj, ki se je v primerjavi z letom prej znižala za 20 do 25 odstotkov. To je posledica občutnega upada obsega trgovanja s stanovanji v lanskem letu.

Preglednica 2: Vrednost in deleži prometa po vrstah nepremičnin, Slovenija, leto 2024

Vrsta nepremičnine	Vrednost prometa (v mio €)	Delež v skupnem prometu
Stanovanja	996	41,7%
Hiše	682	28,6%
Zemljišča za gradnjo stavb	281	11,8%
Trgovski, storitveni in gostinski lokali	125	5,2%
Pisarne	71	3,0%
Kmetijska zemljišča	62	2,6%
Industrijske nepremičnine	56	2,3%
Pozidana zemljišča	29	1,2%
Gozdna zemljišča	28	1,2%
Turistični objekti	26	1,1%
Garaže in parkirni prostori	18	0,7%
Ostale nepremičnine	14	0,6%

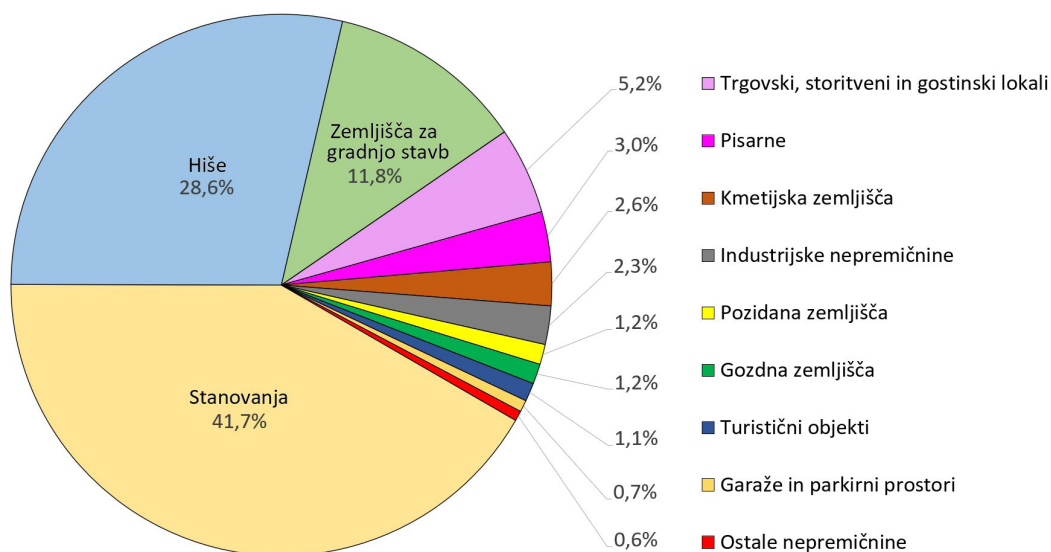
Vrednostno je v letu 2024 skupni promet s stanovanjskimi nepremičninami in zemljišči za gradnjo stavb znašal slabih 2 milijarde evrov oziroma 82 odstotkov celotnega prometa z nepremičninami. Skupni promet s poslovnimi in industrijskimi nepremičninami je znašal 252 milijonov evrov oziroma slabih 11 odstotkov celotnega prometa, skupni promet s kmetijskimi in gozdnimi zemljišči pa 90 milijonov evrov oziroma 4 odstotke celotnega prometa.

Skupna vrednost prometa s poslovnimi in industrijskimi nepremičninami se je v primerjavi z letom prej povečala za dobrih 5 odstotkov, pri čemer se je opazno povečala vrednost prometa z industrijskimi nepremičninami (65 odstotkov) ter v manjši meri s pisarniškimi prostori (5 odstotkov), medtem ko se je vrednost prometa s trgovskimi, storitvenimi in gostinskimi lokali zmanjšala za okoli 10 odstotkov.

Kljub zmanjšanju vrednosti skupnega prometa za približno 15 odstotkov, se delež vrednosti s kmetijskimi in gozdnimi zemljišči v primerjavi z letom prej praktično ni spremenil.

Omeniti velja še padec vrednosti prometa z garažami in parkirnimi prostori, ki je znašal okoli 25 odstotkov. Ta upad je deloma posledica zmanjšane števila kupoprodaj stanovanj v večstanovanjskih stavbah, saj se garaže in parkirni prostori v večini primerov prodajajo skupaj s stanovanji.

Slika 2: Deleži prometa po vrstah nepremičnin, Slovenija, leto 2024



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 tretje leto zapored.

Stanovanjske nepremičnine

Glede na še začasno število evidentiranih prodaj za leto 2024 ocenjujemo, da je bilo lani v Sloveniji prodanih okoli 7.000 stanovanj v večstanovanjskih stavbah in okoli 5.000 stanovanjskih hiš.

Po naši oceni se je v letu 2024 število prodaj stanovanj na ravni države v primerjavi z letom 2023 zmanjšalo za 15 do 20 odstotkov, v primerjavi z letom 2022 pa za 25 do 30 odstotkov. Število prodaj stanovanjskih hiš, se je v primerjavi z letom 2023, zmanjšalo za 10 do 15 odstotkov, v primerjavi z letom 2022 pa prav tako kot za stanovanja, za 25 do 30 odstotkov. V primerjavi z letom 2021, ko je število kupoprodajnih poslov po epidemiji doseglo vrh, je bilo število prodaj stanovanj manjše za okoli 40 odstotkov, število prodaj hiš pa za okoli 35 odstotkov.

Poslovne nepremičnine

Ocenjujemo, da je bilo lani na ravni države sklenjenih okoli 800 kupoprodajnih poslov za pisarne in okoli 450 za lokale.

V primerjavi z letom 2023 se je število prodaj pisarn zmanjšalo za 10 do 15 odstotkov, število prodaj lokalov pa za 25 odstotkov. Še izrazitejši padec beležimo v primerjavi z letom 2022, saj se je število prodaj pisarn zmanjšalo za 25 do 30 odstotkov, število prodaj lokalov pa za 40 do 45 odstotkov. V primerjavi z letom 2021 je bilo število prodaj pisarn manjše za 40 do 45 odstotkov, število prodaj lokalov pa za 45 do 50 odstotkov.

Parkirni prostori

Lani je bilo po naši oceni prodanih okoli 1900 različnih vrst garaž in nekaj manj kot 1500 parkirnih prostorov v skupnih garažah.

Število prodaj garaž se je v primerjavi z letom 2023 zmanjšalo za okoli 5 odstotkov, število prodaj parkirnih prostorov v skupnih garažah pa kar za 40 odstotkov. V primerjavi z letom 2022 se je število prodaj garaž zmanjšalo za 15 odstotkov, število prodaj parkirnih prostorov v skupnih garažah pa za 20 do 25 odstotkov. Glede na leto 2021 je bilo število prodaj garaž manjše za 25 do 30 odstotkov, število prodaj parkirnih prostorov v skupnih garažah pa za 45 odstotkov.

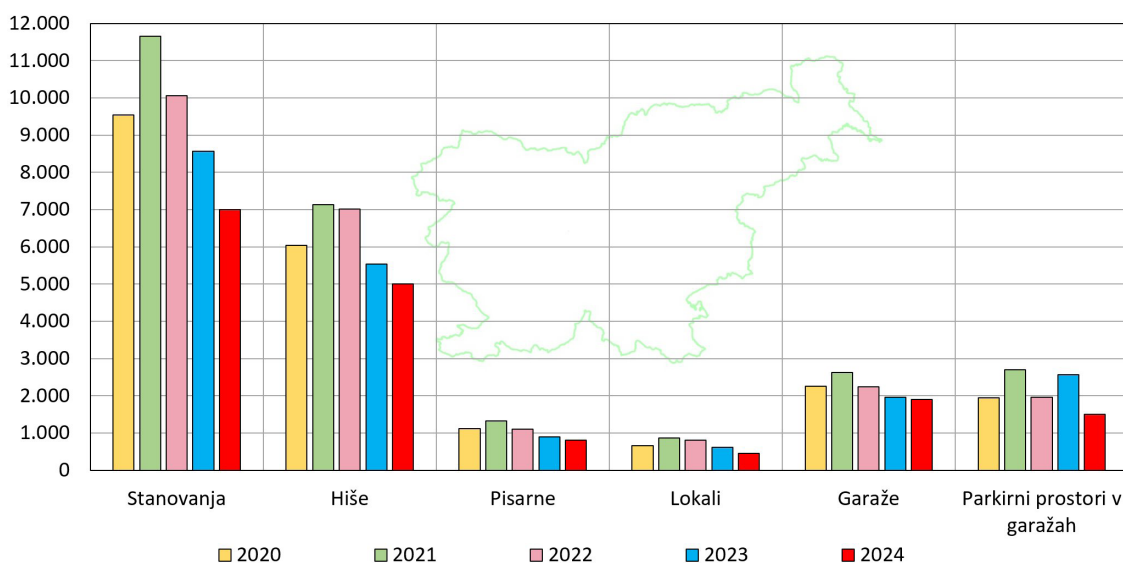
Preglednica 3: Število evidentiranih prodaj stanovanjskih nepremičnin, poslovnih nepremičnin in parkirnih prostorov v stavbah, Slovenija, 2020 – 2024

Vrsta nepremičnine	2020	2021	2022	2023	2024
Stanovanjske skupaj	15.581	18.788	17.080	14.099	10.940
Stanovanja	9.547	11.657	10.065	8.563	6.453
Hiše	6.034	7.131	7.015	5.536	4.487
Poslovne skupaj	1.769	2.193	1.921	1.511	1.191
Pisarne	1.114	1.326	1.107	897	760
Lokali	655	867	814	614	431
Parkirni prostori skupaj	4.202	5.319	4.212	4.528	3.011
Garaže	2.250	2.622	2.246	1.960	1.764
Parkirni prostori v garažah	1.952	2.697	1.966	2.568	1.247

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 2024 so še začasni.

Slika 3: Število evidentiranih prodaj stanovanjskih nepremičnin, poslovnih nepremičnin in parkirnih prostorov, Slovenija, 2020 – 2024



Opomba:

- Število prodaj za leto 2024 predstavlja ocena, ki predpostavlja, da bo glede na preliminarne podatke končno število evidentiranih prodaj nepremičnin za leto 2024 še do 5 odstotkov večje.

2.3 PRODAJE ZEMLJIŠČ

Tako kot s stanovanjskimi in poslovnimi nepremičninami je v letu 2024 upadel tudi obseg trgovanja z vsemi vrstami zemljišč.

Zemljišča za gradnjo stavb

Na podlagi preliminarних podatkov ocenjujemo, da je bilo lani prodanih okoli 4600 zemljišč za gradnjo stavb, s skupno površino okoli 470 hektarov.

Potem, ko je obseg trgovanja z zemljišči za gradnjo stavb v letu 2021 v Sloveniji dosegel vrh, je število prodaj v letu 2024 že tretje leto zapored občutno padlo. Ocenjujemo, da je bilo v primerjavi z letom 2023, predvsem na račun manjše prodaje zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, število prodaj manjše za 15 do 20 odstotkov, v primerjavi z letom 2022 za 30 do 35 odstotkov ter v primerjavi z 2021 že za dobrih 45 odstotkov.

Kmetijska in gozdna zemljišča

Po naši oceni je bilo lani prodanih okoli 6400 kmetijskih in okoli 2700 gozdnih zemljišč. Skupna prodana površina kmetijskih zemljišč je bila okoli 3400 hektarov, gozdnih pa 4400.

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 po naši oceni leta 2024 v primerjavi z letom 2023 število prodaj kmetijskih zemljišč na ravni države zmanjšalo za okoli 15 odstotkov, gozdnih zemljišč pa za okoli 20 odstotkov.

Preglednica 4: Število evidentiranih prodaj in prodana površina zemljišč¹ za gradnjo stavb, kmetijskih in gozdnih zemljišč, Slovenija, 2020 – 2024

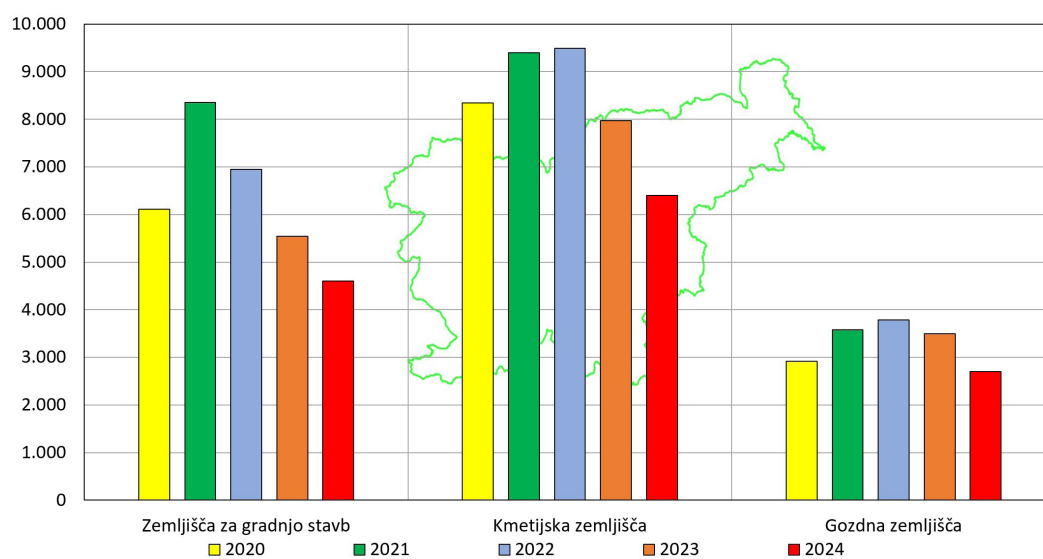
Vrsta zemljišča	2020	2021	2022	2023	2024
ZEMLJIŠČA ZA GRADNJO STAVB					
Število prodaj	6.109	8.358	6.948	5.541	4.440
Prodana površina (v hektarih)	699	943	730	554	450
KMETIJSKA ZEMLJIŠČA					
Število prodaj	8.339	9.393	9.488	7.970	6.074
Prodana površina (v hektarih)	4.367	6.762	5.119	4.157	3.236
GOZDNA ZEMLJIŠČA					
Število prodaj	2.917	3.584	3.790	3.492	2.586
Prodana površina (v hektarih)	5.033	4.816	6.001	5.480	4.175

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 2024 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, 2020 – 2024



Opomba:

- Število prodaj za leto 2024 predstavlja ocena, ki predpostavlja, da bo glede na preliminarne podatke končno število evidentiranih prodaj za leto 2024 za zemljišča za gradnjo stavb še do 4 odstotke 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 2024 smo imeli v Sloveniji evidentiranih slabih 554 tisoč stanovanjskih hiš in okoli 350 tisoč stanovanj v večstanovanjskih stavbah. V primerjavi s prejšnjim letom se je fond stanovanjskih hiš povečal za pol odstotka oziroma za dobrih 3.000 enot, fond stanovanj v večstanovanjskih stavbah pa za dober odstotek oziroma za slabih 4.000 enot. Vrednostno so hiše predstavljale 30 odstotkov celotne vrednosti slovenskega nepremičninskega fonda (ki je znašala okoli 277 milijard evrov²) oziroma okoli 82 milijard evrov. Kar 97 odstotkov stanovanjskih hiš je v lasti fizičnih oseb.

Stanovanja v večstanovanjskih stavbah so vrednostno predstavljala okoli 21 odstotkov celotnega nepremičninskega fonda oziroma 58 milijard evrov. Okoli 82 odstotkov stanovanj je v lasti fizičnih oseb, slabih 6 odstotkov v lasti države in občin, ostalih 12 odstotkov pa v lasti gospodarskih družb in drugih pravnih oseb.

² Ocenjeno na podlagi poskusnega izračuna posplošenih vrednosti nepremičnin z modeli množičnega vrednotenja nepremičnin glede na stanje trga dne 1. 1. 2024.

Preglednica 5: Fond stanovanj v večstanovanjskih stavbah in stanovanjskih hiš po tržnih analitičnih območjih (TAO), Slovenija, december 2024

Analitično območje	Stanovanja	Hiše	Skupaj
SLOVENIJA	350.581	553.881	904.462
LJUBLJANA	100.133	31.033	131.166
MARIBOR	37.089	12.762	49.851
OBALA	23.680	18.087	41.767
GORENJSKO OBMOČJE	17.095	26.605	43.700
SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE	14.521	29.817	44.338
CELJE	13.446	5.163	18.609
KRANJ Z OKOLICO	11.954	16.158	28.112
KOROŠKA, POHORJE, KOZJAK	11.691	20.261	31.952
ZASAVJE	10.448	8.241	18.689
JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE	9.633	32.967	42.600
NOVA GORICA, VIPAVSKA DOLINA, BRDA	9.520	21.025	30.545
ŠALEŠKA DOLINA	9.090	4.601	13.691
JUŽNA OKOLICA MARIBORA	8.573	31.104	39.677
NOVO MESTO IN OKOLICA	8.024	23.522	31.546
NOTRANJSKO OBMOČJE	6.878	17.795	24.673
SLOVENSKE GORICE	6.045	37.427	43.472
PTUJSKO POLJE	5.866	16.693	22.559
POSOČJE IN IDRIJSKO OBMOČJE	5.667	18.048	23.715
PREKMURJE	5.462	28.332	33.794
SAVINJSKA DOLINA	5.199	13.805	19.004
ALPSKO TURISTIČNO OBMOČJE	4.868	8.319	13.187
SAVINJSKO HRIBOVJE	4.431	27.244	31.675
KOČEVSKO OBMOČJE	3.772	15.557	19.329
KRŠKO-BREŽIŠKO POLJE	3.727	10.701	14.428
KRAS	3.403	8.584	11.987
POSAVJE	3.037	28.190	31.227
HALOZE, BOČ	3.002	18.267	21.269
VZHODNA OKOLICA LJUBLJANE	2.265	11.029	13.294
BELA KRAJINA	1.867	9.186	11.053
SLOVENSKA ISTRA BREZ OBALE	195	3.358	3.553

Opomba: Analitična območja so razvrščena padajoče glede na število fonda stanovanj.

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. **Obala** in **Kranj z okolico**, na primer, imata po 3-odstotni delež ter **Maribor** 2-odstotni delež.

DEJAVNOST TRGA STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN

Dejavnost trga stanovanjskih nepremičnin se je v letu 2024 znova občutno zmanjšala.

V preteklem letu je bilo prodanih 1,8 odstotka stanovanj v večstanovanjskih stavbah in 0,8 odstotka stanovanjskih hiš. Leto prej je ta delež znašal 2,2 odstotka stanovanj in 1 odstotek hiš, medtem ko je bilo v letu 2022 prodanih 2,7 odstotka stanovanj in 1,3 odstotka hiš.

Preglednica 6: Število prodaj stanovanj po tržnih analitičnih območjih (TAO), Slovenija, 2020 – 2024

Analitično območje	2020	2021	2022	2023	2024
SLOVENIJA	9.547	11.657	10.065	8.563	6.453
LJUBLJANA	2.580	3.256	2.563	2.440	1.798
MARIBOR	1.129	1.427	1.229	942	717
OBALA	586	679	669	478	382
CELJE	396	446	393	358	379
SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE	427	560	472	438	310
GORENJSKO OBMOČJE	489	441	428	361	300
JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE	297	361	338	252	280
KRANJ Z OKOLICO	264	377	353	344	254
JUŽNA OKOLICA MARIBORA	241	306	303	233	193
SAVINJSKA DOLINA	219	211	197	132	166
NOVO MESTO IN OKOLICA	210	295	216	251	163
ŠALEŠKA DOLINA	201	210	175	151	145
NOVA GORICA, VIPAVSKA DOLINA, BRDA	187	374	258	237	129
SLOVENSKE GORICE	239	288	306	215	125
PTUJSKO POLJE	185	170	185	144	107
ZASAVJE	192	199	256	195	105
KOROŠKA, POHORJE, KOZJAK	337	394	310	288	101
HALOZE, BOČ	72	109	95	87	98
NOTRANJSKO OBMOČJE	196	212	187	142	93
SAVINJSKO HRIBOVJE	111	148	97	104	90
PREKMURJE	164	180	143	131	82
KOČEVSKO OBMOČJE	110	193	115	122	71
VZHODNA OKOLICA LJUBLJANE	81	91	89	61	65
ALPSKO TURISTIČNO OBMOČJE	132	176	123	83	64
KRAS	137	185	142	95	54
KRŠKO-BREŽIŠKO POLJE	64	83	122	62	51
POSAVJE	71	76	79	61	44
POSOČJE IN IDRIJSKO OBMOČJE	166	143	145	125	44
BELA KRAJINA	53	49	62	24	32
SLOVENSKA ISTRA BREZ OBALE	11	18	15	7	11

Opombe:

- Analitična območja so razvrščena padajoče glede na število prodaj v letu 2024.
- Podatki za leto 2024 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 leto prej, med tržnimi analitičnimi območji z največjim fondom stanovanj (več kot 10.000 stanovanj) najbolj aktiven trg v **Celju**, kjer je bilo prodanih 2,8 odstotka fonda. Sledila sta **Kranj z okolico** in **Severna okolica Ljubljane** (2,1 odstotka fonda) ter **Maribor** (1,9 odstotka). Na ravni slovenskega povprečja je bila dejavnost trga stanovanj na **Gorenjskem območju** in v **Ljubljani**, tik pod povprečjem pa na **Obali** (1,6 odstotka). Najmanj dejavno je bilo v **Zasavju**, kjer je trg stanovanj tradicionalno najmanj aktiven (1 odstotek), ter na območju **Koroške, Pohorja** in **Kozjaka** (0,9 odstotka).

Preglednica 7: Število prodaj stanovanjskih hiš po tržnih analitičnih območjih (TAO), Slovenija, 2020 – 2024

Analitično območje	2020	2021	2022	2023	2024
SLOVENIJA	6.034	7.131	7.015	5.536	4.487
SLOVENSKE GORICE	461	517	558	452	326
JUŽNA OKOLICA MARIBORA	402	461	425	335	298
POSAVJE	317	411	437	324	284
JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE	355	458	344	262	247
LJUBLJANA	347	354	361	265	246
SAVINJSKO HRIBOVJE	299	318	325	281	231
PREKMURJE	318	417	461	341	204
HALOZE, BOČ	236	256	286	230	200
GORENJSKO OBMOČJE	243	237	256	192	189
SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE	320	346	310	232	185
MARIBOR	237	292	260	219	182
NOVO MESTO IN OKOLICA	232	308	241	235	179
KOČEVSKO OBMOČJE	152	195	203	151	166
NOVA GORICA, VIPAVSKA DOLINA, BRDA	176	211	207	195	166
PTUJSKO POLJE	163	214	234	160	144
POSOČJE IN IDRIJSKO OBMOČJE	185	188	183	161	127
NOTRANJSKO OBMOČJE	145	201	221	141	107
OBALA	180	198	177	162	106
SAVINJSKA DOLINA	177	207	160	139	104
KRANJ Z OKOLICO	153	175	186	158	98
KOROŠKA, POHORJE, KOZJAK	173	262	223	168	97
BELA KRAJINA	81	126	112	109	81
KRŠKO-BREŽIŠKO POLJE	123	132	128	105	77
ZASAVJE	94	102	136	86	73
CELJE	94	78	106	86	72
VZHODNA OKOLICA LJUBLJANE	90	109	124	84	70
ALPSKO TURISTIČNO OBMOČJE	80	107	102	87	69
KRAS	91	113	134	70	64
SLOVENSKA ISTRA BREZ OBALE	54	74	58	58	48
ŠALEŠKA DOLINA	56	64	57	48	47

Opombe:

- Analitična območja so razvrščena padajoče glede na število prodaj v letu 2024.
- Podatki za leto 2024 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**, **Mariboru** ter na območju **Slovenske Istre brez obale**, kjer je bilo prodanega po 1,4 odstotka fonda hiš. Sledila je **Ljubljana**, ki je dosegla slovensko povprečje z 0,8 odstotka. V ostalih največjih mestih je bila aktivnost trga podpovprečna. V **Kranju z okolico** ter na območju **Obale** oziroma v **Kopru** se je prodalo 0,6 odstotka fonda hiš.

Preglednica 8: Število prodaj zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb po tržnih analitičnih območjih (TAO), Slovenija, 2020 – 2024

Analitično območje	2020	2021	2022	2023	2024
SLOVENIJA	4.909	7.064	5.710	4.613	3.806
JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE	369	618	426	294	289
JUŽNA OKOLICA MARIBORA	329	473	367	332	271
SLOVENSKE GORICE	377	500	418	336	261
LJUBLJANA	224	381	315	272	219
SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE	334	457	367	267	194
NOVO MESTO IN OKOLICA	243	347	214	193	191
PREKMURJE	283	399	370	303	165
SAVINJSKO HRIBOVJE	179	259	251	175	157
KOČEVSKO OBMOČJE	216	342	224	173	156
MARIBOR	128	189	163	127	139
NOTRANJSKO OBMOČJE	137	224	241	185	134
OBALA	135	200	161	122	129
GORENJSKO OBMOČJE	234	306	187	174	129
POSAVJE	122	166	160	132	128
NOVA GORICA, VIPAVSKA DOLINA, BRDA	146	153	130	112	109
PTUJSKO POLJE	144	214	180	143	105
HALOZE, BOČ	102	148	131	149	103
SLOVENSKA ISTRA BREZ OBALE	73	127	99	62	100
SAVINJSKA DOLINA	173	230	186	115	99
VZHODNA OKOLICA LJUBLJANE	95	172	150	106	91
KRAS	153	179	136	112	79
KOROŠKA, POHORJE, KOZJAK	124	166	133	120	78
BELA KRAJINA	108	129	126	88	76
POSOČJE IN IDRIJSKO OBMOČJE	83	122	114	110	69
KRANJ Z OKOLICO	119	179	134	87	64
CELJE	33	60	52	76	63
KRŠKO-BREŽIŠKO POLJE	73	108	64	60	56
ALPSKO TURISTIČNO OBMOČJE	63	109	69	69	54
ZASAVJE	71	60	90	74	53
ŠALEŠKA DOLINA	39	47	52	45	45

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 2024.
- Podatki za leto 2024 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 98 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 tretje 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 2024 v primerjavi z letom 2023 povečalo le v **Mariboru** (za 10 odstotkov) in na **Obali** oziroma v Kopru (za 5 odstotkov), medtem ko je v vseh preostalih večjih mestih upadlo.

Najbolj izrazit je bil padec števila prodaj v **Kranju**, kjer je bilo po naši oceni število prodaj v primerjavi z letom 2023 nižje za 25 odstotkov, v primerjavi z letom 2022 za 50 odstotkov ter glede na leto 2021 za 60 odstotkov. V **Celju** se je število prodaj v primerjavi z letom 2023 zmanjšalo za 15 do 20 odstotkov, medtem ko je v primerjavi z letoma 2022 in 2021 naraslo za 20 oziroma 5 odstotkov.

V **Ljubljani** se je po naši oceni število prodaj zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb v primerjavi z letom 2023 zmanjšalo za petino, v primerjavi z letom 2022 za 30 odstotkov, glede na leto 2021 pa je bilo skoraj prepolovljeno.

Podoben trend upada je bilo zaznati tudi v okolici Ljubljane. V **Severni okolici Ljubljane** se je v primerjavi z letom 2023 število prodaj zmanjšalo za slabo četrtno, v primerjavi z letom 2022 za 45 odstotkov, glede na leto 2021 pa za kar 60 odstotkov. V **Južni okolici Ljubljane** je bilo število prodaj v primerjavi z letom 2023 nižje za 5 odstotkov, v primerjavi z letom 2022 za 30 odstotkov, v primerjavi z letom 2021 pa za več kot 50 odstotkov.

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 (Posavje, Bela Krajina, Zasavje), nekoliko povečala. Cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah so bile tako v letu 2023 v Ljubljani v povprečju 3,4-krat višje kot v Beli Krajini, cene stanovanjskih hiš pa 5,8-krat. Cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih hiš pa so bile v Ljubljani v povprečju več kot 40-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 2024

Analitično območje	Stanovanja Velikost vzorca	Stanovanja - Cena v €/m ² (mediana)	Hiše Velikost vzorca	Hiše - Cena v € (mediana)
SLOVENIJA	4.192	2.920	2.260	165.000
LJUBLJANA	1.082	4.510	139	405.000
MARIBOR	565	2.330	100	195.000
OBALA	282	4.320	74	308.000
KRANJ Z OKOLICO	211	3.220	52	288.000
GORENJSKO OBMOČJE	209	2.730	82	200.000
SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE	204	3.600	105	330.000
CELJE	193	2.310	61	170.000
ŠALEŠKA DOLINA	124	2.220	28	183.000
NOVO MESTO IN OKOLICA	117	2.790	99	134.000
JUŽNA OKOLICA MARIBORA	116	2.000	157	175.000
JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE	112	3.540	111	340.000
NOVA GORICA, VIPAVSKA DOLINA, BRDA	90	2.610	77	148.000
SLOVENSKE GORICE	84	1.760	130	118.000
PTUJSKO POLJE	83	1.990	82	128.000
KOROŠKA, POHORJE, KOZJAK	78	1.640	44	137.000
ZASAVJE	77	1.530	29	130.000
SAVINJSKA DOLINA	74	2.300	60	182.000
NOTRANJSKO OBMOČJE	64	2.230	53	116.000
ALPSKO TURISTIČNO OBMOČJE	56	3.820	35	350.000
SAVINJSKO HRIBOVJE	52	1.800	127	119.000
KOČEVSKO OBMOČJE	47	1.720	67	120.000
HALOZE, BOČ	44	1.750	90	69.000
PREKMURJE	42	1.550	84	90.000
VZHODNA OKOLICA LJUBLJANE	41	2.720	38	199.000
KRŠKO-BREŽIŠKO POLJE	35	1.890	51	90.000
KRAS	30	2.750	43	200.000
POSAVJE	29	1.340	124	77.000
BELA KRAJINA	28	1.430	45	70.000
POSOČJE IN IDRIJSKO OBMOČJE	23	2.010	55	110.000
SLOVENSKA ISTR A BREZ OBALE	--	--	18	171.000

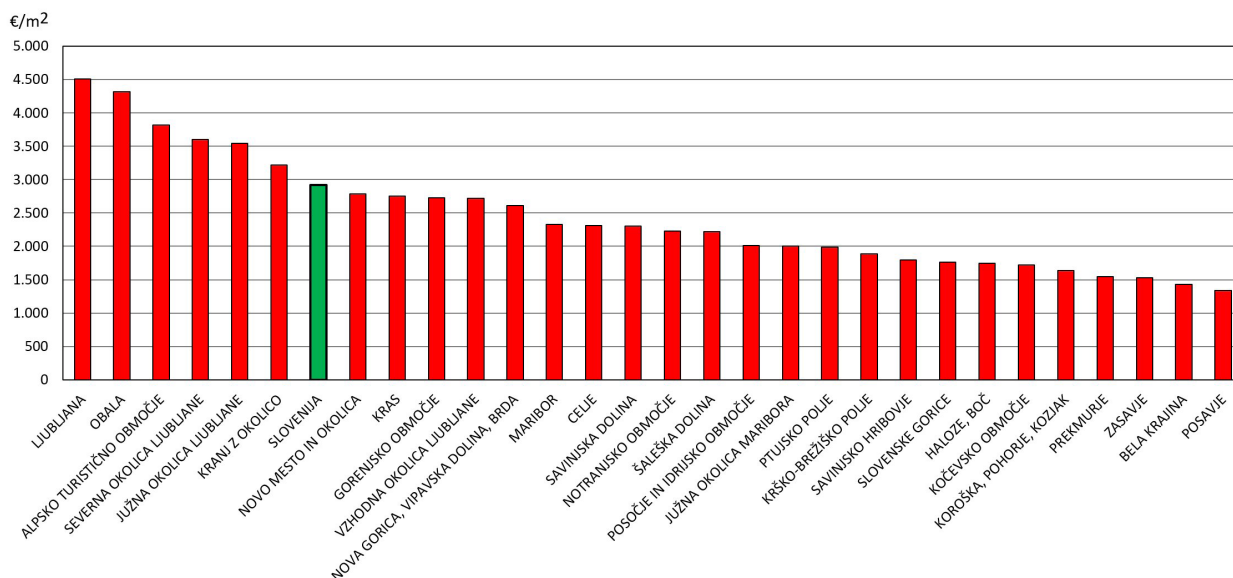
Opombe:

- 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 2024 smo bili še naprej priča rasti cen stanovanj, ki pa je bila nekoliko večja kot leto prej. Srednja cena stanovanja na ravni države (2.920 €/m²) se je v primerjavi z letom 2023 zvišala za 310 evrov na kvadratni meter ter se tako prvič približala meji 3.000 €/m².

Slika 6: Srednja cena stanovanj (mediana) po tržnih analitičnih območjih (TAO), leto 2024



Primat najvišjih cen stanovanj je tudi v letu 2024 ohranila **Ljubljana**. Srednja cena prodanih stanovanj v Ljubljani se je v primerjavi z letom 2023 rekordno zvišala za 500 evrov na kvadratni meter in praktično preseгла 4.500 €/m². Tik za Ljubljano so bile cene stanovanj na območju **Obale** (ki vključuje tudi Koper, Piran, Portorož, Izolo in Ankaran) kjer je lani srednja cena stanovanja znašala 4.320 €/m² in se je v primerjavi z letom prej dvignila za 430 evrov na kvadratni meter. Območje Obale je na drugem mestu po ravni cen stanovanj prehitelo **Alpsko turistično območje** (ki vključuje tudi Kranjsko Goro, Bled in območje Bohinjskega jezera), kjer je bila srednja cena prodanih stanovanj 3.820 €/m² in se je v primerjavi z leto 2023 zmanjšala za 110 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 3.600 €/m² v primerjavi z letom prej zvišala za 330 evrov in v **Južni okolici Ljubljane** (ki vključuje tudi Grosuplje, Vrhniko in Logatec), kjer se je srednja cena (3.540 €/m²) v primerjavi z letom prej zvišala za 450 evrov, ter v **Kranju z okolico**, kjer se je srednja cena (3.220 €/m²) zvišala za 120 evrov.

Pod slovenskim povprečjem so bili med urbani območji z večjim fondom stanovanj v večstanovanjskih stavbah **Novo mesto z okolico** (ki vključuje tudi Trebnje), kjer je bila srednja cena stanovanja 2.790 €/m² in se je v primerjavi z letom 2023 zvišala kar za 260 evrov, **Gorenjsko območje** (brez Kranja in alpskih turističnih krajev), ki vključuje tudi Škofjo Loko, Radovljico, Tržič in

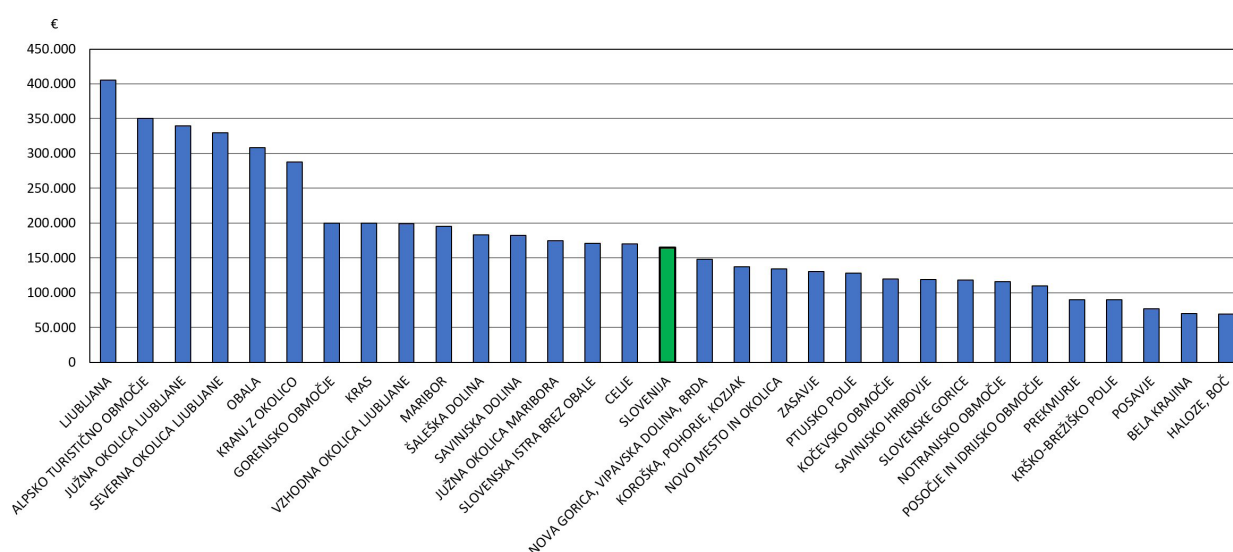
Jesenice, kjer se je srednja cena (2.730 €/m²) zvišala za 240 evrov, **Nova Gorica z Vipavsko dolino in Goriškimi Brdi** (ki vključuje tudi Ajdovščino), kjer se je srednja cena (2.610 €/m²) malenkost zvišala za 20 evrov, **Maribor**, kjer se je srednja cena (2.330 €/m²) zvišala za 200 evrov, **Celje**, kjer se je srednja cena (2.310 €/m²) zvišala za 130 evrov, **Šaleška dolina** (ki vključuje tudi Velenje), kjer se je srednja cena (2.220 €/m²) zvišala za 20 evrov, in **Zasavje** (ki vključuje tudi Trbovlje, Hrastnik in Zagorje ob Savi), kjer so cene stanovanj med najnižjimi v državi in se je srednja cena prodanih stanovanj (1.530 €/m²) v primerjavi z letom prej zvišala za 150 evrov.

Kot običajno, so bila tudi v letu 2024 stanovanja najcenejša v **Prekmurju**, kjer se je srednja cena (1.550 €/m²) sicer zvišala za kar 250 evrov, in v **Beli Krajini**, kjer bila srednja cena stanovanj ponovno najnižja (1.430 €/m²) in se je v primerjavi z letom prej zvišala za 170 evrov.

STANOVANJSKE HIŠE

Kot za stanovanja se je v letu 2024 tudi za stanovanjske hiše nadaljevala rast cen, ki pa je bila na enaki ravni kot leto prej. Na ravni države je srednja cena hiše s pripadajočim zemljiščem lani znašala 165.000 evrov oziroma je bila v primerjavi z letom prej višja za 24.000 evrov. Srednje leto zgraditve prodanih hiš je bilo lani 1973, v povprečju pa so se prodajale malenkost novejše hiše kot leto prej. Srednja velikost lani prodanih hiš je znašala 161 kvadratnih metrov in se je v primerjavi z letom prej znižala za 7 kvadratnih metrov. Srednja velikost pripadajočega zemljišča je ostala v primerjavi z letom prej nespremenjena in je znašala 700 kvadratnih metrov.

Slika 7: Srednja cena hiš (mediana) po tržnih analitičnih območjih (TAO), leto 2024



Tudi v letu 2024 so bile cene hiš najvišje v **Ljubljani**, kjer je srednja pogodbeni cena prodanih stanovanjskih hiš s pripadajočim zemljiščem znašala 405.000 evrov in se je v primerjavi z letom prej zvišala za 25.000 evrov. Sledita ji **Alpsko turistično območje**, kjer se je srednja cena (350.000 evrov) v primerjavi z letom prej zvišala za 12.000 evrov, in **Obala**, kjer se je srednja cena (308.000 evrov) v primerjavi z letom prej zvišala le za 8.000 evrov.

Med večjimi mesti oziroma območji z večjim fondom stanovanjskih hiš so bile lani nad slovenskim povprečjem še cene hiš v **Južni okolici Ljubljane**, kjer se je srednja cena (340.000 evrov) v primerjavi z letom sicer zvišala za kar 79.000 evrov, v **Severni okolici Ljubljane**, kjer se je srednja cena (330.000 evrov) v primerjavi z letom prej zvišala za 37.000 evrov, v **Kranju z okolico**, kjer se je srednja cena (288.000 evrov) v primerjavi z letom prej zvišala za 8.000 evrov, na **Gorenjskem območju**, kjer se je srednja cena (200.000 evrov) znižala za 19.000 evrov, v **Mariboru**, kjer se je srednja cena (195.000 evrov) v primerjavi z letom zvišala za 20.000 evrov, in v **Celju**, kjer pa se je srednja cena (170.000 evrov) znižala za 8.000 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 (118.000 evrov) v primerjavi z letom prej zvišala za 29.000 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 tik nad slovenskim povprečjem, srednja pogodbeni cena (175.000 evrov) pa se je v primerjavi z letom prej zvišala za 35.000 evrov. Najcenejše so bile tudi lani hiše v Beli Krajini, kjer se je srednja cena (70.000 evrov) v primerjavi z letom prej zvišala za 10.000 evrov.

Najnovejše hiše so se lani prodajale v okolici Ljubljane in Maribora. V **Južni okolici Ljubljane** je bilo srednje leto zgraditve prodane hiše 1990, v **Severni okolici Ljubljane** 1979 ter v **Južni okolici Maribora** 1981. Najstarejše hiše, s srednjo letnice zgraditve pred 1950, so se prodajale na območjih: **Kras, Nova Gorica, Vipavska dolina in Goriška Brda, Posočje** in **Idrijsko območje** ter **Slovenska Istra** brez **Obale**.

Največje hiše, katerih srednja velikost je bila tik nad 200 kvadratnih metrov, so se lani prodajale na območjih **Šaleške doline** in **Koroške, Pohorje, Kozjak**, najmanjše, katerih srednja velikost je bila 106 kvadratnih metrov, pa v **Posavju**, kjer pa so bila največja pripadajoča zemljišča prodanih hiš, saj je srednja velikost pripadajočega zemljišča znašala dobrih 1.400 kvadratnih metrov. Najmanjša so bila, kot vedno, pripadajoča zemljišča prodanih hiš na **Obali** in v **Ljubljani**, kjer je srednja velikost znašala 360 m² in 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 ponudba zazidljivih zemljišč za gradnjo stanovanjskih (in drugih) stavb izrazito majhna glede na njihov razpoložljiv fond. 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.

Pri tem pa zaradi zelo majhne ponudbe, predvsem v Ljubljani, na Obali in v turističnih krajih, v obdobjih prosperitete nepremičninskega trga cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb izrazito porastejo in postanejo razlike v cenah med urbani, sub urbani in ruralnimi območji še bistveno večje kot pri stanovanjskih nepremičninah.

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 ter umiritvi v letu 2023 se je njihova rast v preteklem letu ponovno nekoliko okrepila.

Preglednica 10: Gibanje cen stanovanj, hiš in zemljišč za gradnjo stavb, Slovenija, od leta 2019 do 2024 (verižno glede na predhodno leto)

	Stanovanja	Hiše	Zemljišča za gradnjo stavb
2019–2020	4%	2%	4%
2020–2021	15%	13%	12%
2021–2022	19%	12%	17%
2022–2023	6%	9%	8%
2023–2024	10%	9%	17%

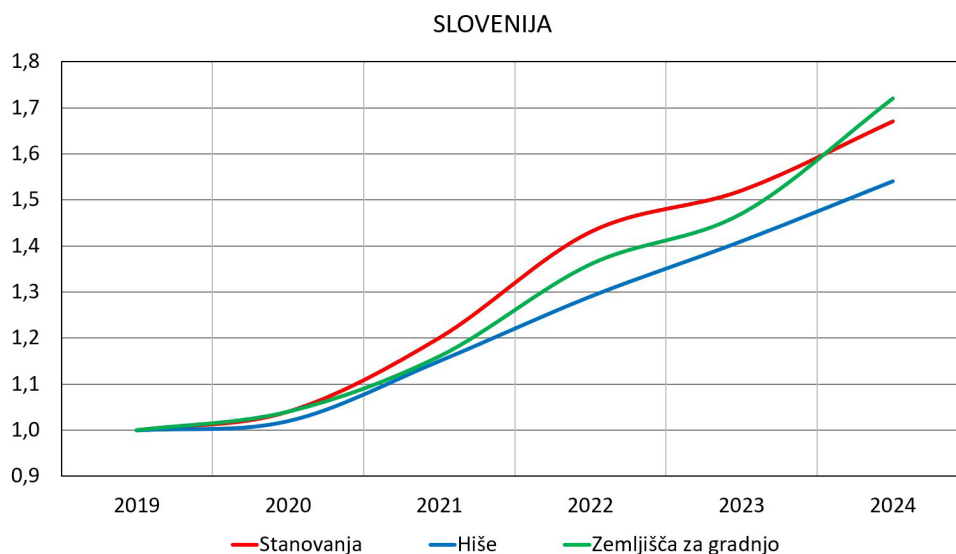
V letu 2024 so se cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah v primerjavi z letom 2023 zvišale za 10 odstotkov, kar je 9 odstotnih točk manj kot v rekordnem letu 2022. Cene stanovanjskih hiš so zrasle za 9 odstotkov, kar je enako kot v letu 2023 in 3 odstotne točke manj kot leta 2022. Cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb pa so se povečale za 17 odstotkov, kar je 9 odstotnih točk več kot leta 2023 in enako kot v rekordnem letu 2022.

Preglednica 11: Gibanje cen stanovanj, hiš in zemljišč za gradnjo stavb, Slovenija, od leta 2019 do 2024 (kumulativno glede na cene v letu 2019)

	Stanovanja	Hiše	Zemljišča za gradnjo stavb
2019–2020	4%	2%	4%
2019–2021	20%	15%	16%
2019–2022	43%	29%	36%
2019–2023	52%	41%	47%
2019–2024	67%	54%	72%

V zadnjih petih letih so na ravni države po naši oceni cene stanovanj zrasle za 67 odstotkov, cene hiš za 54 odstotkov in cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb za 72 odstotkov. V primerjavi z letom 2015, ko je v Sloveniji prišlo do zadnjega obrata cen nepremičnin, so se leta 2024 cene stanovanj in zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb več kot podvojile, medtem ko so se cene hiš zvišale za dobrih 80 odstotkov.

Slika 8: Gibanje cen stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za gradnjo stavb, Slovenija, od leta 2019 do 2024 (osnova so cene v letu 2019)



STANOVANJA V VEČSTANOVANJSKIH STAVBAH

Lansko povečanje rasti cen stanovanj glede na leto 2023 je bilo predvsem posledica višjih rasti cen na manj urbanih območjih oziroma na območjih z najmanjšim fondom stanovanj v večstanovanjskih stavbah, medtem ko je bila rast cen na območjih z večjim fondom stanovanj v povprečju na ravni države.

Med petimi največjimi mesti smo lani zabeležili največjo rast v **Ljubljani**, in sicer so se cene stanovanj povečale za 13 odstotkov. Sledila je **Obala** oziroma **Koper** z 12-odstotno rastjo ter **Celje** in **Maribor**, kjer so se cene zvišale za 10 odstotkov. Najnižjo rast med petimi največjimi mesti smo zabeležili v **Kranju**, kjer so se cene stanovanj povečale za 4 odstotke. Visoko rast cen stanovanj smo zaznali tudi v **Severni** in **Južni okolici Ljubljane**, kjer so se cene lani zvišale za 12 oziroma 11 odstotkov.

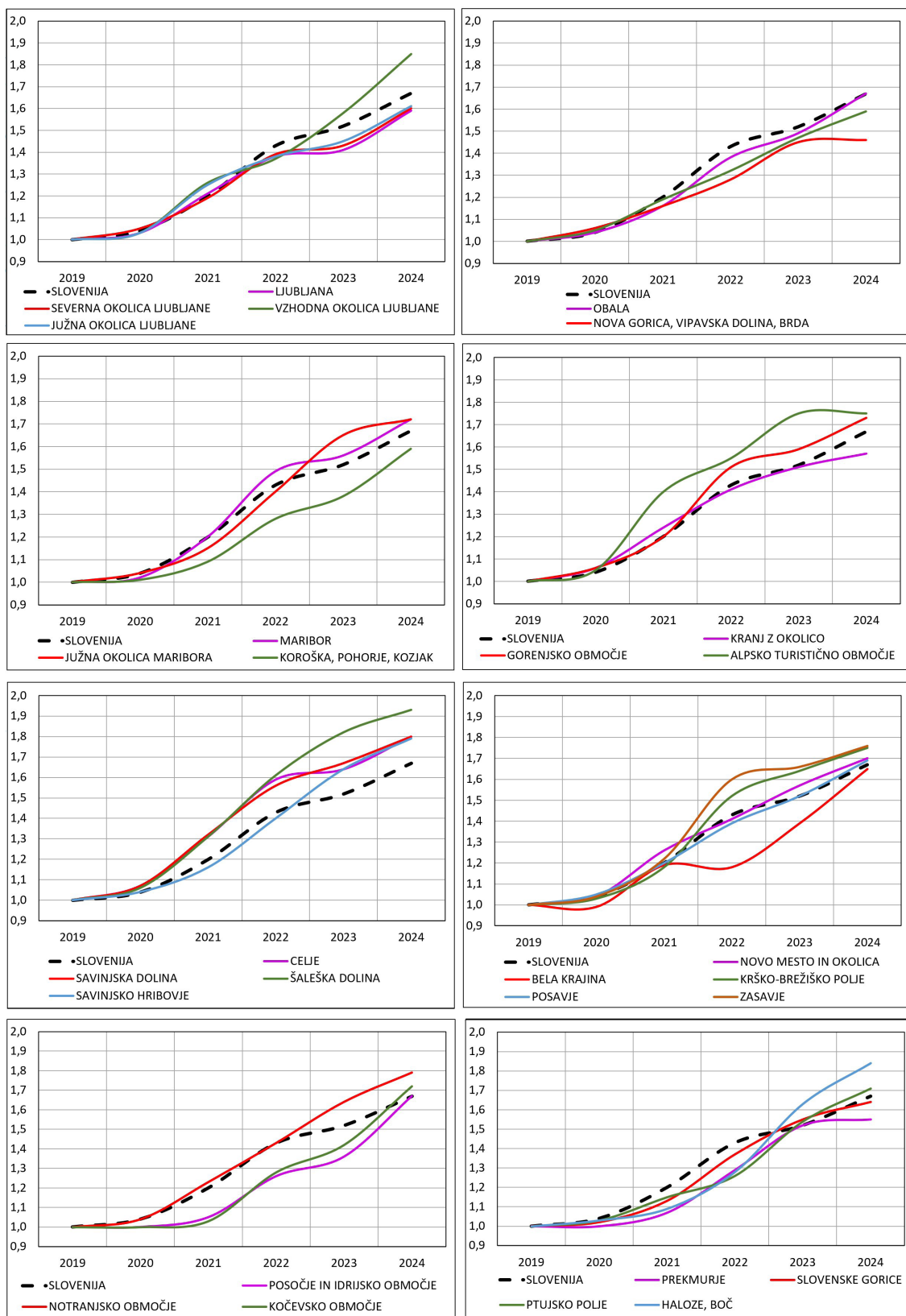
Na preostalih območjih z večjim fondom stanovanj smo večjo rast od slovenskega povprečja zabeležili le še na območju **Koroške**, medtem ko je bila rast na drugih območjih nižja. Na **Gorenjskem območju** (ki vključuje tudi Škofjo Loko, Radovljico, Tržič, Jesenice) so se cene zvišale za 9 odstotkov, v **Novem mestu** za 8 odstotkov in v **Zasavju** za 6 odstotkov. V **Novi Gorici** in **Murski Soboti** so cene ostale približno na enaki ravni kot leto prej.

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 67 odstotkov.

Po naših ocenah so cene najbolj zrasle v **Velenju**, **Celju** in **Savinski dolini** (ki vključuje tudi Žalec in Polzelo), kjer so se zvišale za več kot 80 odstotkov. Več kot 70-odstotna rast je bila zabeležena na **Alpsko turističnem območju** (ki vključuje tudi Kranjsko goro in Bled) ter v ostalih gorenjskih mestih (**Škofja Loka**, **Radovljica**, **Tržič**, **Jesenice**), medtem ko je bila rast cen v Kranju 57 odstotkov. V **Postojni** so se cene stanovanj povišale za 79 odstotkov, skoraj enako pa tudi v **Zasavju** (76 odstotkov), medtem ko so v **Mariboru** in **Novem Mestu** zrasle za približno 70 odstotkov.

Na ravni slovenskega povprečja je bila v zadnjih petih letih rast cen stanovanj v **Kopru**, kjer so cene zrasle za okoli 67 odstotkov, ter v **Beli Krajini**, kjer je rast znašala 65 odstotkov. Pod slovenskim povprečjem pa so cene zrasle v Osrednjeslovenski regiji, kjer so v **Ljubljani** zrasle za 59 odstotkov. Podobna rast je bila zabeležena tudi v **Medvodah**, **Kamniku**, **Domžalah**, **Grosuplju**, **Vrhniki** in **Logatcu**, kjer so cene stanovanj zrasle za odtenek več. Najnižje med vsemi območji pa je bila rast cen v **Murski Soboti** (55 odstotkov) ter v **Novi Gorici** in **Ajdovščini**, kjer so cene zrasle za okoli 46 odstotkov.

Slika 9: Gibanje cen stanovanj, Slovenija in po tržnih analitičnih območjih, od leta 2019 do 2024
(osnova so cene v letu 2019)



STANOVANJSKE HIŠE

Tako kot za stanovanja v večstanovanjskih stavbah je bilo v letu 2024 tudi za stanovanjske hiše značilno nadaljevanje visoke rasti cen predvsem na suburbanih območjih, medtem ko se je rast cen v največjih urbanih središčih oziroma na gosteje poseljenih območjih v primerjavi z letom 2023 praviloma nekoliko umirila.

Na območju **Slovenskih Goric**, kjer je največji fond stanovanjskih hiš, je bila rast cen v letu 2024 tik pod slovenskim povprečjem, in sicer 7-odstotna, kar je za 2 odstotni točki manj kot leta 2023.

Med največjimi mesti je bila rast cen hiš nekoliko večja, vendar še vedno podpovprečna, le v **Ljubljani** in **Kopru**, kjer so po naši oceni cene hiš zrasle za 7 odstotkov. V **Celju** je rast znašala le 1 odstotek, v **Kranju** in **Mariboru** pa so cene celo upadle za 1 odstotek.

Največjo rast cen stanovanjskih hiš smo lani zabeleži v **Murski Soboti** in **Postojni**, kjer je rast znašala 16 odstotkov. Sledila so območja **Posavja**, **Zasavja**, **Južne okolice Maribora** ter območje **Posočja** in **Idrijskega**, kjer je rast znašala 13 odstotkov, medtem ko je **Novo Mesto** zabeležilo 11-odstotno rast.

Pod slovenskim povprečjem so v območjih z nekoliko večjim fondom hiš cene zrasle na **Koroškem** za 7 odstotkov, v **Novi Gorici** in **Ajdovščini** za 4 odstotke ter v **Severni** (7 odstotkov) in **Južni okolici Ljubljane** za 5 odstotkov.

Manjši padec cen smo zabeležili na območju **Krasa**, kjer so se cene znižale za 3 odstotke, ter na **Alpsko turističnem območju** (Kranjska gora, Bled), kjer so cene upadle za 4 odstotke. Največji padec pa smo zabeležili na območju **Slovenske Istre brez Obale**, ki je znašal 8 odstotkov.

Po naših ocenah so cene stanovanjskih hiš na ravni države v zadnjih petih letih zrasle za okoli 54 odstotkov, kar je tako kot pri stanovanjih v večstanovanjskih stavbah predvsem posledica 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 67 odstotkov.

Od leta 2019 so cene stanovanjskih hiš najbolj zrasle na območju **Alpsko turistično območje**, kjer so se cene v povprečju skoraj podvojile (85 odstotkov), in na območju **Slovenske Istre brez Obale**, kjer so po naši oceni zrasle za okoli 74 odstotkov. Najmanjšo rast cen hiš v tem obdobju smo zabeležili na območju **Slovenskih Goric**, kjer so se cene zvišale za okoli 35 odstotkov, in na območju **Bele Krajine**, kjer so se zvišale »le« za 33 odstotkov.

Med največjimi mesti je bila v zadnjih petih letih rast cen hiš najvišja v **Celju** in v **Kranju z okolico**, kjer so cene zrasle za 52 odstotkov. V **Mariboru** so cene zrasle za 42 odstotkov, medtem ko so v **Južni okolici Maribora** zrasle za okoli 57 odstotkov. Na **Obali** oziroma v **Kopru** so zrasle za 46 odstotkov, kolikor so zrasle tudi v **Ljubljani**. V **Severni** in **Vzhodni okolici Ljubljane** so zrasle za okoli 50 odstotkov, v **Južni okolici Ljubljane** pa za okoli 64 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.

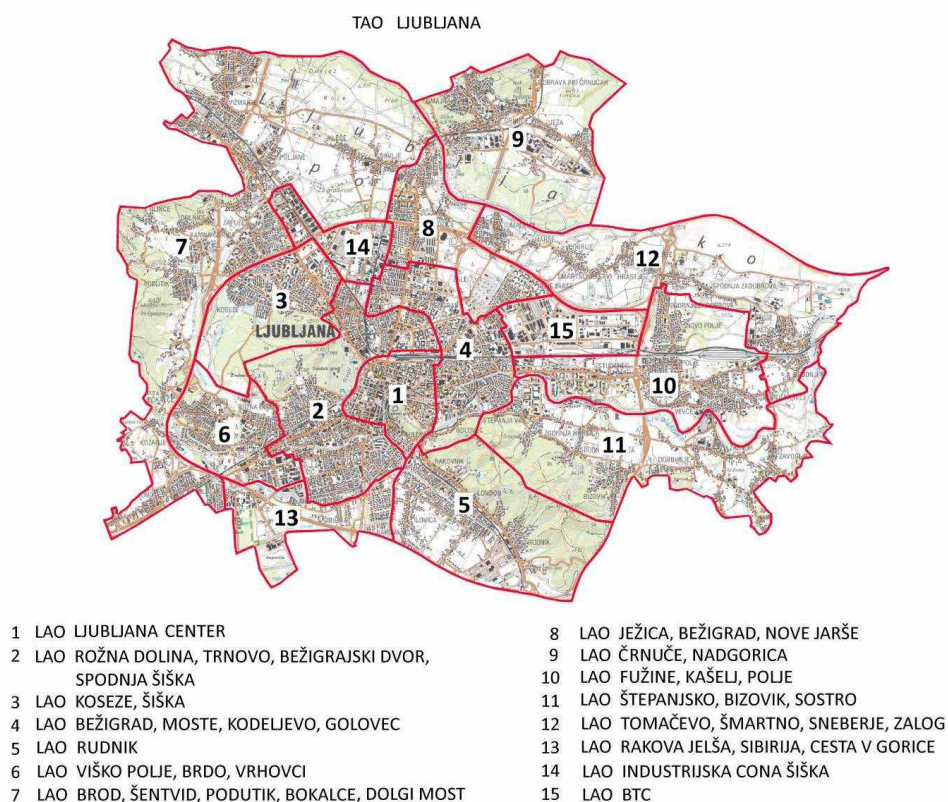
Statistično so se v zadnjih petih letih cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb na ravni države zvišale za 72 odstotkov. Tako kot to velja za stanovanjske nepremičnine, so tudi cene zazidljivih zemljišč rekordno poskočile po epidemiji. Po umiritvi v letu 2023 se je rast cen v preteklem letu ponovno pospešila in je dosegla 17 odstotkov.

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 novejši blokovski 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 Hradeckega 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 strnjenejšega dela mesta. Vključuje več manjših stanovanjskih naselij, zgrajenih v različnih obdobjih. Na primer naselja iz 70-ih let prejšnjega stoletja ob Viški cesti in ob železnici, naselje Grba iz 80-ih let, Nova Grbina iz začetka tega tisočletja in novo naselje Zeleni gaj na Brdu (zgrajeno 2014-2017), ter novo naselje Novo Brdo. V zadnjih letih na tem območju rastejo predvsem manjše večstanovanjske stavbe oziroma tako imenovani vila bloki. Priljubljenost tega območja je vse večja, temu primerno pa rastejo tudi vrednosti nepremičnin.

LAO »Brod, Šentvid, Podutik, Bokalce, 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 Bratovševa 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 blokkih.

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 2024 je bilo v Ljubljani evidentiranih dobrih 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 slabih 6 odstotkov fonda hiš. V Ljubljani 64 odstotkov stanovanjskih hiš predstavljajo samostojne hiše, 36 odstotkov pa vrstne hiše oziroma dvojčki.

Preglednica 12: Fond in število evidentiranih prodaj za stanovanja in hiše, TAO Ljubljana, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2024

Analitično območje	Stanovanja – fond	Stanovanja – št. prodaj	Hiše – fond	Hiše – št. prodaj
TAO LJUBLJANA	100.133	1.798	31.033	246
LAO ROŽNA DOLINA, TRNOVO, BEŽIGRAJSKI DVOR, SPODNJA ŠIŠKA	17.501	309	4.129	39
LAO BEŽIGRAD, MOSTE, KODELJEVO, GOLOVEC	14.269	272	2.255	20
LAO LJUBLJANA CENTER	12.566	235	343	0
LAO KOSEZE, ŠIŠKA	12.545	261	1.490	11
LAO JEŽICA, BEŽIGRAD, NOVE JARŠE	10.505	161	1.776	14
LAO BROD, ŠENTVID, PODUTIK, BOKALCE, DOLGI MOST	8.734	147	5.962	48
LAO FUŽINE, KAŠELJ, POLJE	7.631	102	2.828	34
LAO VIŠKO POLJE, BRDO, VRHOVCI	4.980	74	2.062	7
LAO ŠTEPANJSKO, BIZOVIK, SOSTRO	4.044	75	2.056	12
LAO ČRNUČE, NADGORICA	2.655	66	1.757	12
LAO RUDNIK	2.114	42	2.691	14
LAO TOMAČEVO, ŠMARTNO, SNEBERJE, ZALOG	1.183	24	2.628	21
LAO INDUSTRIJSKA CONA ŠIŠKA	784	22	147	1
LAO RAKOVA JELŠA, SIBIRIJA, CESTA V GORICE	622	8	905	13

Opomba:

- Za LAO BTC ni bila evidentirana nobena prodaja.

V zadnjih treh letih smo v Ljubljani priča znatnemu upadu prodaje stanovanjskih nepremičnin. Število prodaj je bilo lani v primerjavi z letom 2021, ko je po epidemiji doseglo vrh, manjše za dobrih 40 odstotkov.

Po naših ocenah se je število prodaj stanovanj v večstanovanjskih stavbah v letu 2024 v primerjavi z letom 2023 zmanjšalo za 20 odstotkov, v primerjavi z letom 2022 pa za 25 odstotkov.

Prodaja stanovanjskih hiš je v letu 2024 v primerjavi z letom 2023 praktično stagnirala oziroma je bila nižja za 3 odstotke, medtem ko se je v primerjavi z letom 2022 zmanjšala za kar 25 odstotkov.

DEJAVNOST PRIMARNEGA TRGA

Po rekordnem številu zgrajenih stanovanjskih enot v Ljubljani in njeni ožji okolici v letu 2023, ko jih je bilo kar 2.200, smo v preteklem letu zabeležili zgolj 660 novozgrajenih stanovanjskih enot, kar pomeni dobrih 1.500 enot manj. Velika večina teh enot predstavlja stanovanja v večstanovanjskih ali stanovanjsko-poslovnih stavbah, medtem ko je delež stanovanjskih hiš občutno manjši in znaša le 15 odstotkov.

Tako kot v preteklih letih je bila tudi tokrat večina stanovanjskih enot prodana že v predprodaji oziroma med samo gradnjo. Opaziti pa je rahlo zmanjšano zanimanje za rezervacije stanovanj, ki so trenutno še v gradnji, saj se je ob koncu preteklega leta povečalo število neprodanih dokončanih stanovanj. Predvsem gre za stanovanja z večjo kvadraturo.

Kljub lanskemu manjšemu številu, se v bodoče obeta prihod večjega števila novozgrajenih stanovanjskih enot, saj se trenutno v Ljubljani in njeni okolici gradi približno 2.300 stanovanjskih enot, pri čemer 90 odstotkov predstavljajo stanovanja v večstanovanjskih stavbah.

Ne glede na pospešeno gradbeno dejavnost in rahlo zmanjšanje rezervacij stanovanj med gradnjo ponudba še vedno ne zadostuje povpraševanju na stanovanjskem trgu. V glavnem mestu, sodeč po napovedih vlada prava gradbena evforija, saj je v Ljubljani in njeni ožji okolici trenutno načrtovanih več kot 6.900 novih stanovanjskih enot.

Preglednica 13: Število in prodana površina zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Ljubljana, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2024

Analitično območje	Število	Površina [ha]
TAO LJUBLJANA	219	6,52
LAO BROD, ŠENTVID, PODUTIK, BOKALCE, DOLGI MOST	35	0,96
LAO ROŽNA DOLINA, TRNOVO, BEŽIGRAJSKI DVOR, SPODNJA ŠIŠKA	22	0,5
LAO TOMAČEVO, ŠMARTNO, SNEBERJE, ZALOG	22	0,9
LAO FUŽINE, KAŠELJ, POLJE	21	0,51
LAO RAKOVA JELŠA, SIBIRIJA, CESTA V GORICE	21	0,49
LAO BEŽIGRAD, MOSTE, KODELJEVO, GOLOVEC	18	0,17
LAO KOSEZE, ŠIŠKA	18	0,55
LAO RUDNIK	17	0,87
LAO ŠTEPANJSKO, BIZOVIK, SOSTRO	12	0,76
LAO JEŽICA, BEŽIGRAD, NOVE JARŠE	10	0,27
LAO LJUBLJANA CENTER	8	0,08
LAO VIŠKO POLJE, BRDO, VRHOVCI	8	0,11
LAO ČRNUČE, NADGORICA	6	0,14
LAO BTC	1	0,21

Opombe:

- Za LAO INDUSTRIJSKA CONA ŠIŠKA ni bila evidentirana nobena prodaja.
- 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, kljub še vedno visokemu povpraševanju, zaradi omejene ponudbe zmanjšalo manj izrazito kot število prodaj stanovanjskih nepremičnin. Po naših ocenah se je v letu 2024 število prodaj zemljišč v primerjavi z letom 2023 zmanjšalo za petino, v primerjavi z letom 2022 za 30 odstotkov ter v primerjavi z letom 2021 pa med 40 in 45 odstotkov.

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 2024 so cene rabljenih stanovanj v Ljubljani ponovno dosegle rekordno vrednost, saj se je srednja cena povzpela čez 4.500 evrov na kvadratni meter uporabne površine, kar predstavlja za 500 evrov višjo vrednost v primerjavi z letom 2023.

Najvišjo ceno na kvadratni meter uporabne površine, približno 12.600 €/m² in hkrati najvišjo pogodbeno vrednost, ki je presegla 2 milijona evrov, je lani doseglo novo stanovanje, velikosti 160 m² uporabne površine, katero je bilo prodano v centru Ljubljane v Villi Schellenburg. To je bila tudi najvišja cena, ki je bila lani plačana za stanovanje v Sloveniji.

Omeniti velja, da smo v preteklem letu v centru Ljubljane zabeležili več kot deset prodaj stanovanj, katerih pogodbeno vrednost je presegla 1 milijon evrov. Poleg stanovanj v Villi Schellenburg so bila med najdražjimi še nekatera druga stanovanja na različnih elitnih lokacijah v mestu.

Relativno najdražje rabljeno stanovanje, ki je bilo prodano lani v Ljubljani, pa je bila garsonjera z uporabno površino 22 kvadratnih metrov, prodana za 10.800 €/m², ki se nahaja v večstanovanjski stavbi na območju Trnovega.

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 najnižje cene rabljenih stanovanj na območjih **»Industrijska cona šiška«** ter **»Tomačevo, Šmartno, Sneberje, Zalog«**, kjer se je večina stanovanj prodala po cenah od 3.500 do 4.400 €/m². V povprečju so bile tu cene stanovanj za petino nižje kot na območju **»Rudnik«**, kjer so bile najvišje in se je večina stanovanj prodala po cenah med 4.400 in 5.700 €/m². Sledila so območja **»Ljubljana center«, »Viško polje, Brdo, Vrhovci«** in **»Črnuče, Nadgorica«**, kjer so se cene gibale med 4.100 in 5.400 €/m².

Nekoliko nižje od ljubljanskega povprečja so bile cene stanovanj na območju **»Štepanjsko, Bizovik, Sostro«**, kjer se je večina stanovanj prodala po cenah od 3.700 do 4.800 €/m². Na preostalih območjih Ljubljane večjih razlik v cenah rabljenih stanovanj ni bilo zaznati, večina se jih je prodala po cenah od 3.900 do 5.400 €/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 10.000 €/m² in več.

Preglednica 14: Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, TAO Ljubljana, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2024

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	1.082	3.950	4.510	5.220	1974	54
LAO ROŽNA DOLINA, TRNOVO, BEŽIGRAJSKI DVOR, SPODNJA ŠIŠKA	171	3.970	4.550	5.380	1966	54
LAO BEŽIGRAD, MOSTE, KODELJEVO, GOLOVEC	166	3.900	4.460	5.290	1965	52
LAO KOSEZE, ŠIŠKA	140	4.020	4.520	5.420	1970	56
LAO LJUBLJANA CENTER	129	4.140	4.770	5.430	1959	62
LAO JEŽICA, BEŽIGRAD, NOVE JARŠE	127	4.100	4.490	5.090	1976	51
LAO BROD, ŠENTVID, PODUTIK, BOKALCE, DOLGI MOST	95	3.960	4.510	5.190	1982	53
LAO FUŽINE, KAŠELJ, POLJE	71	3.840	4.460	4.930	1981	54
LAO ŠTEPANJSKO, BIZOVIK, SOSTRO	57	3.710	4.130	4.850	1976	56
LAO VIŠKO POLJE, BRDO, VRHOVCI	44	4.220	4.770	5.370	1978	53
LAO ČRNUČE, NADGORICA	31	4.160	4.680	5.180	1988	44
LAO RUDNIK	20	4.440	4.880	5.700	1997	54
LAO INDUSTRIJSKA CONA ŠIŠKA	19	3.460	3.940	4.350	1983	19
LAO TOMAČEVO, ŠMARTNO, SNEBERJE, ZALOG	10	3.800	3.950	4.360	1975	43

Opomba:

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

Stanovanjske hiše

Leta 2024 je srednja cena prodane hiše v Ljubljani znašala 405.000 evrov. Srednja letnica zgraditve prodanih hiš je bila 1969, srednja velikost hiš okoli 183 kvadratnih metrov ter srednja velikost pripadajočega zemljišča 360 kvadratnih metrov. V primerjavi z letom 2023 se je srednja cena prodane hiše zvišala za 25 tisoč evrov, hkrati pa se je srednja površina hiše povečala za dobrih 10 kvadratnih metrov. Srednja letnica gradnje je ostala nespremenjena, medtem ko so imele prodane hiše v povprečju nekoliko manjše pripadajoče zemljišče.

Preglednica 15: Cene in lastnosti prodanih hiš na sekundarnem trgu, TAO Ljubljana, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2024

Analitično območje	Velikost vzorca	Cena € (25.percentil)	Cena € (mediana)	Cena € (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše m ² (mediana)	Površina zemljišča m ² (mediana)
TAO LJUBLJANA	139	344.000	405.000	488.000	1969	183	360
LAO BROD, ŠENTVID, PODUTIK, BOKALCI, DOLGI MOST	30	335.000	388.000	417.000	1970	200	340
LAO ROŽNA DOLINA, TRNOVO, BEŽIGRAJSKI DVOR, SPODNJA ŠIŠKA	22	455.000	493.000	699.000	1968	167	370
LAO BEŽIGRAD, MOSTE, KODELJEVO, GOLOVEC	14	350.000	420.000	449.000	1959	196	220
LAO FUŽINE, KAŠELJ, POLJE	14	313.000	340.000	410.000	1972	175	360
LAO RUDNIK	12	441.000	500.000	585.000	1985	194	420
LAO TOMAČEVO, ŠMARTNO, SNEBERJE, ZALOG	11	191.000	249.000	312.000	1970	92	170

Opomba:

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

Hiše v Ljubljani so praviloma najdražje na območju »**Ljubljana center**«, kjer sicer prevladujejo stanovanja v starejših meščanskih stavbah ter je samostojnih in vrstnih hiš le za vzorec, tako da so prodaje izredno redke. Prav na tem območju smo lani zabeležili najdražjo prodajo hiše, kjer je kupec za 360 kvadratnih metrov veliko, starejšo hišo z okoli 700 m² zemljišča plačal preko 1,2 milijona evrov.

Središču mesta po cenah hiš sledijo območja znotraj obroča ljubljanske obvoznice, najnižje pa so cene na območjih zunaj obroča obvoznice. V preteklem letu so bile hiše zunaj obroča obvoznice v povprečju za okoli 15 do 20 odstotkov cenejše kot znotraj obroča. Večina hiš znotraj obroča je bila prodana po ceni od 360.000 do 700.000 evrov, zunaj obroča pa po ceni od 300.000 do 490.000 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, za 1,2 milijona evrov, je lani doseglo več kot 1.200 m² veliko zemljišče za nadomestno gradnjo na območju Trnovega, na katerem se nahaja starejši objekt.

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 ter umiritvi rasti v letih 2019 in 2020 so cene stanovanjskih nepremičnin v Ljubljani v letu 2021, podobno kot drugod po državi po epidemiji, zabeležile rekordno rast. Cene stanovanj so se povečale za 17 odstotkov, cene hiš pa za 16 odstotkov. V letih 2022 in 2023 je bila rast cen v Ljubljani, predvsem zaradi že doseženih izredno visokih cen, pod povprečjem. Leta 2022 so se cene stanovanj povečale za visokih 14 odstotkov, cene hiš pa za 8 odstotkov. V letu 2023 pa so se cene stanovanj povečale le še za 2 odstotka, cene hiš pa za 4 odstotke. V preteklem letu pa smo ponovno zabeležili višjo rast cen, in sicer pri stanovanjih za 13 odstotkov ter pri hišah za 7 odstotkov, kar je pomenilo največjo rast cen med večjimi slovenskimi mesti, tako pri stanovanjih kot pri hišah.

Preglednica 16: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Ljubljana, od leta 2018 do 2024 (verižno glede na predhodno leto)

	Stanovanja	Hiše
2019-2020	3%	4%
2020-2021	17%	16%
2021-2022	14%	8%
2022-2023	2%	4%
2023-2024	13%	7%

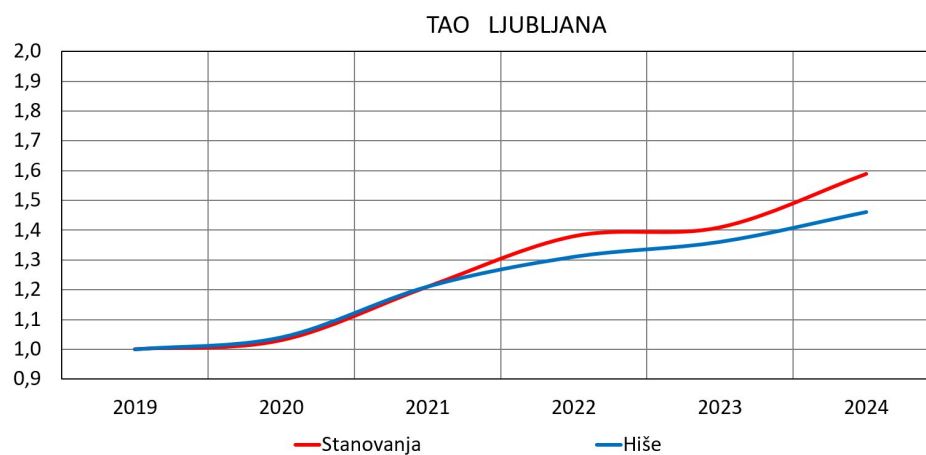
V zadnjih petih letih je bila rast cen stanovanj in hiš v Ljubljani pod povprečjem Slovenije, kar gre pripisati že v osnovi visokim oziroma najvišjim cenam v državi in pospešeni rasti cen stanovanjskih nepremičnin na ostalih območjih države.

Od leta 2019 so po naši oceni cene stanovanj v Ljubljani zrasle za 59 odstotkov, cene hiš pa za 46 odstotkov.

Preglednica 17: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Ljubljana, od leta 2019 do 2024 (kumulativno glede na cene v letu 2019)

	Stanovanja	Hiše
2019-2020	3%	4%
2019-2021	21%	21%
2019-2022	38%	31%
2019-2023	41%	36%
2019-2024	59%	46%

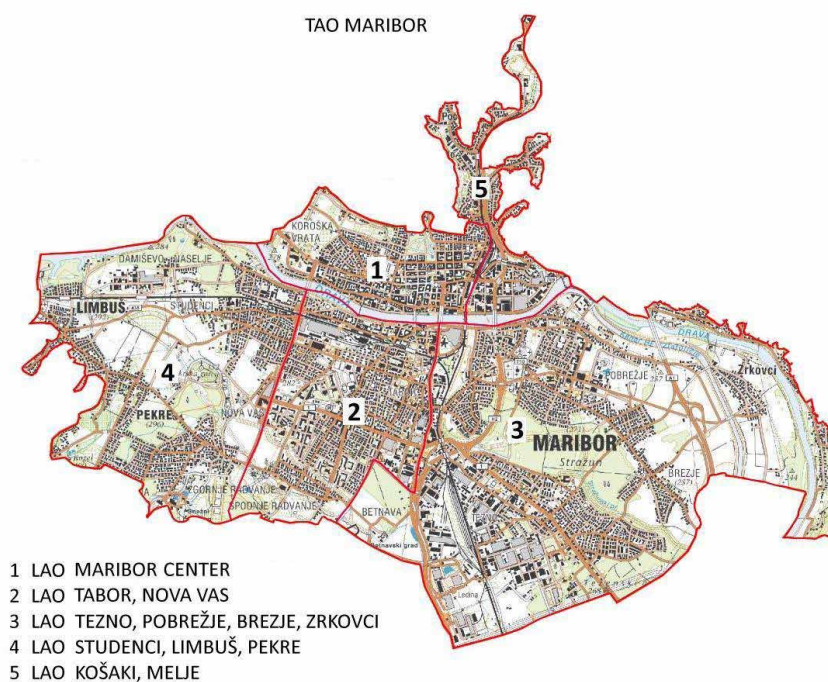
Slika 11: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Ljubljana, od leta 2019 do 2024 (osnova so cene v letu 2019)



MARIBOR

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

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 povečini starejše od sto let, njihovo obnavljanje oziroma restavriranje pa poteka razmeroma počasi. Stanovanja v večstanovanjskih stavbah predstavljajo več kot 90 odstotkov stanovanjskega fonda na tem območju. Ceste so tukaj po večini enosmerne in ozke, parkirna mesta večno primanjkujejo. Kljub slabostim je Center najbolj 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 do 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 2024 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, slabih 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 2024

Analitično območje	Stanovanja – fond	Stanovanja – št. prodaj	Hiše – fond	Hiše – št. prodaj
TAO MARIBOR	37.089	717	12.762	182
LAO TABOR, NOVA VAS	16.444	356	2.011	21
LAO MARIBOR CENTER	10.242	88	846	11
LAO TEZNO, POBREŽJE, BREZJE, ZRKOVCI	7.420	186	5.054	71
LAO STUDENCI, LIMBUŠ, PEKRE	2.132	65	3.933	63
LAO KOŠAKI, MELJE	851	22	918	16

Število prodaj stanovanjskih nepremičnin v Mariboru je potem, ko je po epidemiji leta 2021 doseglo vrh, že tretje leto zapored močno upadlo. V primerjavi z letom 2023 se je število prodaj stanovanj zmanjšalo za 15 odstotkov, glede na leto 2022 za 35 odstotkov, v primerjavi z letom

2021 pa za kar 45 odstotkov. Prav tako se je v letu 2024 zmanjšalo število prodaj hiš, in sicer za 13 odstotkov v primerjavi z letom 2023, za 27 odstotkov glede na leto 2022 ter za 35 odstotkov v primerjavi z letom 2021.

DEJAVNOST PRIMARNEGA TRGA

Kljub velikemu povpraševanju po novih stanovanjskih enotah je bilo v Mariboru v lanskem letu zgrajenih le nekaj več kot 400 stanovanjskih enot, večinoma v večstanovanjskih zgradbah. Zaradi omejene ponudbe se nova stanovanja in hiše dobro prodajajo, pri čemer je večina enot, ki so še v gradnji, že rezerviranih ali prodanih.

V Mariboru še ne zaznavamo takšne gradbene ekspanzije kot v Ljubljani, saj je trenutno v gradnji približno 220 stanovanjskih enot, v načrtovanju pa še manj kot 200 novih enot. Če nepričakovane razmere na nepremičninskem trgu ne bodo ovirale razvoja, lahko na podlagi velikega zanimanja investitorjev za zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb v prihodnjih letih pričakujemo občutno povečanje novogradenj tudi v Mariboru.

Preglednica 19: Število in prodana površina zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Maribor, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2024

Analitično območje	Število	Površina [ha]
TAO MARIBOR	139	6,59
LAO TEZNO, POBREŽJE, BREZJE, ZRKOVC	51	2,54
LAO STUDENCI, LIMBUŠ, PEKRE	36	1,68
LAO TABOR, NOVA VAS	19	0,24
LAO MARIBOR CENTER	18	1,58
LAO KOŠAKI, MELJE	15	0,55

Opombe:

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

V preteklem letu se je število prodaj zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb v Mariboru, kljub velikemu povpraševanju in skromnemu številu evidentiranih transakcij, rahlo povečalo. Po naši oceni se je v letu 2024 število prodaj v primerjavi z letom 2023 povečalo za 10 odstotkov, medtem ko je v primerjavi z letom 2022 upadlo za 15 odstotkov in glede na leto 2021 za 25 odstotkov.

TRŽNE CENE

Zaradi višje rasti cen v Mariboru v zadnjih dveh letih se je razlika med cenami stanovanjskih nepremičnin med Mariborom in Ljubljano lani še 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 200 evrov na kvadratni meter in je prvič presegla mejo 2.300 €/m². Večina rabljenih stanovanj je bila prodana po cenah od 1.900 do 2.700 €/m², pri čemer je bilo srednje leto zgraditve prodanega stanovanja 1971, srednja uporabna površina pa 52 kvadratnih metrov.

Preglednica 20: Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, TAO Maribor, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2024

Analitično območje	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25.percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Uporabna površina m ² (mediana)
TAO MARIBOR	565	1.920	2.330	2.700	1971	52
LAO TABOR, NOVA VAS	308	2.000	2.360	2.710	1972	52
LAO TEZNO, POBREŽJE, BREZJE, ZRKOVC	147	1.880	2.310	2.580	1976	50
LAO MARIBOR CENTER	69	1.900	2.430	2.840	1965	51
LAO STUDENCI, LIMBUŠ, PEKRE	26	2.080	2.720	3.100	2005	54
LAO KOŠAKI, MELJE	15	1.110	1.300	2.030	1900	55

Ob razmeroma majhnem številu sklenjenih prodaj so bile najvišje cene dosežene na območju »**Studenci, Limbuš, Pekre**«, kjer je srednja cena dosegla rekordno mejo 2.700 €/m². Večina stanovanj na tem območju se je lani prodala po cenah med 2.100 in 3.100 €/m². Sledilo je območje »**Maribor Center**«, kjer so se stanovanja večinoma prodala po cenah med 1.900 in 2.800 €/m².

Najdražje rabljeno stanovanje je bilo lani prodano na območju »**Tabor, Nova vas**«, kjer je cena za stanovanje s 20 kvadratnimi metri uporabne površine v starejši večstanovanjski zgradbi znašala približno 5.100 €/m². Prav tako smo na tem območju zabeležili najvišjo pogodbeno ceno, katero je doseglo novejšo stanovanje, velikosti 107 m² uporabne površine in dvema parkirnima mestoma v garaži, ki je bilo prodano za 370.000 evrov.

Najnižje cene stanovanj so bile na območju »**Košaki, Melje**«, kjer je bilo prodaj razmeroma malo, večinoma pa so se prodajala starejša ter večja stanovanja. Večina se jih je prodala po cenah od 1.100 do 2.000 €/m².

STANOVANJSKE HIŠE

V lanskem letu je srednja cena stanovanjske hiše v Mariboru znašala 195.000 evrov. Srednja letnica zgraditve prodanih hiš je bila 1975, srednja velikost hiše pa 171 kvadratnih metrov. Srednja površina pripadajočega zemljišča je znašala 530 kvadratnih metrov.

V primerjavi z letom 2023 se je srednja cena prodanih hiš zvišala za 20.000 evrov. V povprečju so bile prodane za malenkost novejšo hišo, z nekoliko večjim pripadajočim zemljiščem in s povprečno 10 kvadratnih metrov večjo površino.

Preglednica 21: Cene in lastnosti prodanih hiš na sekundarnem trgu, TAO Maribor, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2024

Analitično območje	Velikost vzorca	Cena € (25.percentil)	Cena € (mediana)	Cena € (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše m ² (mediana)	Površina zemljišča m ² (mediana)
TAO MARIBOR	100	150.000	195.000	250.000	1975	171	530
LAO TEZNO, POBREŽJE, BREZJE, ZRKOVCI	37	149.000	172.000	240.000	1973	160	530
LAO STUDENCI, LIMBUŠ, PEKRE	32	149.000	224.000	252.000	1976	171	590
LAO TABOR, NOVA VAS	13	180.000	232.000	254.000	1973	174	400
LAO KOŠAKI, MELJE	12	118.000	183.000	195.000	1976	198	590

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 je bilo sklenjenih razmeroma malo prodaj. Srednja pogodbeni cena hiš na tem območju je znašala 280.000 evrov.

Po višini cen sta izstopali še območji »**Tabor, Nova vas**« in »**Studenci, Limbuš, Pekre**«, kjer se je večina hiš prodala po cenah od 150.000 do 250.000 evrov. Na preostalih območjih Maribora cene hiš niso bistveno odstopale od povprečja, saj se je večina hiš prodala po cenah od 150.000 do 240.000 evrov. Najcenejše so bile hiše na območju »**Tezno, Pobrežje, Brezje, Zrkovci**«, kjer je srednja cena hiše znašala 172.000 evrov.

Najdražjo prodajo hiše v letu 2024 smo evidentirali na območju »**Studenci, Limbuš, Pekre**«, kjer je bila za 850 tisoč evrov prodana novejša hiša, zgrajena leta 2010, z uporabno površino 200 kvadratnih metrov in približno 600 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 »**Maribor Center**«, kjer je bilo dobrih 13 tisoč kvadratnih metrov veliko zemljišče prodano za nekaj več kot 2 milijona evrov.

GIBANJE CEN

Po skokoviti rasti cen stanovanjskih nepremičnin v Mariboru v letih 2021 in 2022, kjer so cene stanovanj zrasle za 18 odstotkov oziroma rekordnih 24 odstotkov, smo v letu 2023 opazili umiritev rasti, saj so se cene stanovanj zvišale le za 5 odstotkov. V preteklem letu pa so cene ponovno izraziteje porasle, in sicer za 10 odstotkov.

Cene hiš, ki so v letu 2022 dosegle rekordno rast v višini 21 odstotkov, so v letu 2023 še vedno zrasle za visokih 11 odstotkov, medtem ko smo v lanskem letu zaznali stagnacijo cen.

Preglednica 22: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Maribor, od leta 2019 do 2024 (verižno glede na predhodno leto)

	Stanovanja	Hiše
2019-2020	2%	4%
2020-2021	18%	3%
2021-2022	24%	21%
2022-2023	5%	11%
2023-2024	10%	-1%

V zadnjih petih letih so cene stanovanj v Mariboru zrasle za 72 odstotkov, cene hiš pa za 42 odstotkov. Višja rast cen stanovanj je predvsem posledica tega, da so cene stanovanj močno poskočile že leta 2021, medtem ko so cene hiš opazneje zrasle šele leto kasneje in, kot že omenjeno, v preteklem letu stagnirale.

Preglednica 23: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Maribor, od leta 2019 do 2024 (kumulativno glede na cene v letu 2019)

	Stanovanja	Hiše
2019-2020	2%	4%
2019-2021	20%	7%
2019-2022	49%	29%
2019-2023	56%	43%
2019-2024	72%	42%

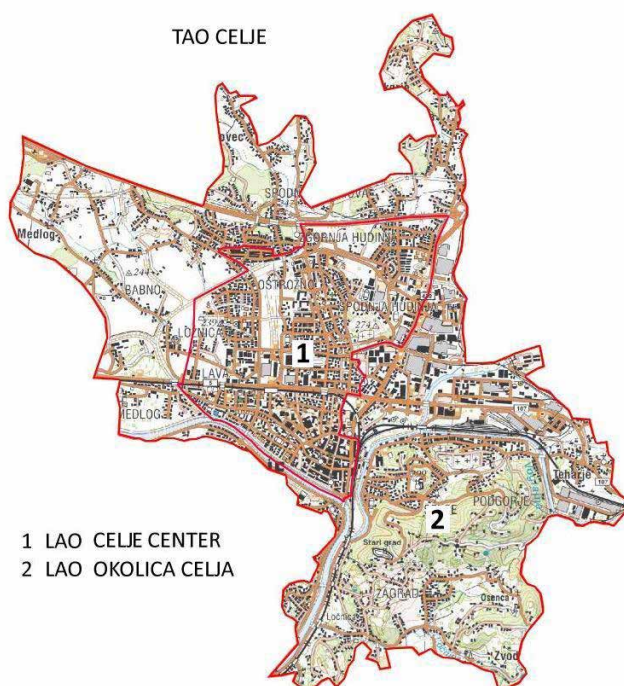
Slika 13: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Maribor, od leta 2019 do 2024 (osnova so cene v letu 2019)



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 2024 evidentiranih več kot 18 tisoč stanovanjskih enot oziroma dobrih 13 tisoč stanovanj v večstanovanjskih stavbah in okoli 5 tisoč stanovanjskih hiš. Celjska stanovanja predstavljajo skoraj 4 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 2024

Analitično območje	Stanovanja – fond	Stanovanja – št. prodaj	Hiše – fond	Hiše – št. prodaj
TAO CELJE	13.446	379	5.163	72
LAO CELJE CENTER	12.332	252	2.114	21
LAO OKOLICA CELJA	1.114	127	3.049	51

Za razliko od drugih večjih mest se je v Celju v preteklem letu število prodaj stanovanj v večstanovanjskih stavbah povečalo. Po naših ocenah se je primerjavi z letom 2023 povečalo za 10 odstotkov, v primerjavi z letom 2022 je ostalo na približno enaki ravni, medtem ko je bilo v primerjavi z letom 2021 manjše za dobrih 10 odstotkov.

Število prodaj stanovanjskih hiš se je lani v primerjavi z letom 2023 zmanjšalo za 12 odstotkov, v primerjavi z letom 2022 za 30 odstotkov, glede na leto 2021 pa je bilo manjše le za 3 odstotke. Razlog temu je, da je Celje, za razliko od drugih večjih mest, vrh števila prodaj hiš doseglo šele v letu 2022.

DEJAVNOST PRIMARNEGA TRGA

Na primarnem stanovanjskem trgu v Celju je stanje podobno kot v Mariboru, saj se soočamo z velikim povpraševanjem in omejeno ponudbo novogradenj. V preteklem letu je bilo v Celju zgrajenih približno 220 stanovanjskih enot, večinoma v večstanovanjskih zgradbah, medtem ko je bilo stanovanjskih hiš zgolj za vzorec.

Za razliko od Maribora je trenutno v Celju v gradnji nekoliko več enot – skoraj 600, v prihodnjih letih pa je napovedana še gradnja dodatnih 450 stanovanjskih enot. Tudi v Celju je opaziti izrazito zanimanje investitorjev za zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb, kar nakazuje na občutno povečanje stanovanjske novogradnje v prihodnosti.

Preglednica 25: Število in prodana površina zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Celje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2024

Analitično območje	Število	Površina [ha]
TAO CELJE	63	6,41
LAO CELJE CENTER	32	0,42
LAO OKOLICA CELJA	31	5,99

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 Celju, kljub prisotnemu visokemu povpraševanju, zmanjšalo še bolj kot prodaja stanovanjskih nepremičnin.

Po naši oceni se je v letu 2024 število prodaj v primerjavi z letom 2023 zmanjšalo za 15 odstotkov, medtem ko se je v primerjavi z letom 2022 povečalo za 25 odstotkov ter glede na leto 2021 za nekaj več kot 10 odstotkov.

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 2.310 €/m², kar je za 130 evrov več kot leta 2023 in na primer za samo 20 evrov manj kot v Mariboru.

Preglednica 26: Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, TAO Celje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2024

Analitično območje	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25.percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Uporabna površina m ² (mediana)
TAO CELJE	193	1.880	2.310	2.720	1965	52
LAO CELJE CENTER	178	1.920	2.350	2.750	1966	52
LAO OKOLICA CELJA	15	1.200	1.740	2.090	1909	60

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 1.900 do 2.750 €/m².

Relativno najvišjo ceno je doseglo 50 kvadratnih metrov veliko stanovanje v novejši večstanovanjski stavbi, zgrajeni leta 2006 s pripadajočim parkirnim mestom v garaži, ki je bilo prodano po 3.850 €/m². Najvišjo pogodbeno ceno pa je doseglo novejše stanovanje v centru mesta, s približno 120 m² uporabne površine ter dvema parkirnima mestoma v garaži, ki je bilo prodano za približno 370.000 evrov.

STANOVANJSKE HIŠE

Srednja cena stanovanjske hiše v Celju in ožji okolici je v lanskem letu znašala 170.000 evrov in se je v primerjavi z letom 2023 povečala za 7.000 evrov. Srednja letnica zgraditve prodanih hiš je bila 1965, srednja velikost hiše 196 kvadratnih metrov, srednja površina pripadajočega zemljišča pa 550 kvadratnih metrov. V primerjavi z letom 2023 so bile prodane hiše podobne starosti, z nekoliko večjo površino in z večjim pripadajočim zemljiščem.

Preglednica 27: Cene in lastnosti prodanih hiš na sekundarnem trgu, TAO Celje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2024

Analitično območje	Velikost vzorca	Cena € (25.percentil)	Cena € (mediana)	Cena € (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše m ² (mediana)	Površina zemljišča m ² (mediana)
TAO CELJE	61	120.000	170.000	220.000	1965	196	550
LAO OKOLICA CELJA	44	112.000	153.000	198.000	1966	189	570
LAO CELJE CENTER	17	165.000	205.000	260.000	1962	200	480

Večina hiš na območju »Celje Center« se je prodala po cenah od 165.000 do 260.000 evrov, medtem ko so se hiše na območju »Okolica Celja« prodale po cenah od 115.000 do 200.000 evrov.

V preteklem letu je bila najdražja hiša prodana na obrobju Celja. Gre za hišo velikosti 450 kvadratnih metrov s pripadajočim zemljiščem okoli 10 tisoč kvadratnih metrov in letnico zgraditve 1991, ki je bila prodana za približno 940.000 evrov.

ZEMLJIŠČA ZA GRADNJO STANOVANJSKIH STAVB

Tako kot v Ljubljani in Mariboru tudi v Celju praktično ni več praznih zazidljivih zemljišč za stanovanjsko gradnjo, zato je gradnja možna predvsem kot nadomestna gradnja obstoječih stavb. Eden takšnih primerov je bilo najdražje evidentirano zemljišče v lanskem letu, veliko skoraj 6.000 kvadratnih metrov, ki je bilo prodano v središču mesta za več kot 2,4 milijona 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, cene hiš pa 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 cene stanovanj zrasle le za 3 odstotke, cene hiš pa so se povečale za 13 odstotkov, medtem ko smo v preteklem letu bili priča obratni situaciji, saj so cene stanovanj zrasle za 10 odstotkov, cene hiš pa so ostale na približno enaki ravni.

Preglednica 28: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Celje, od leta 2019 do 2024 (verižno glede na predhodno leto)

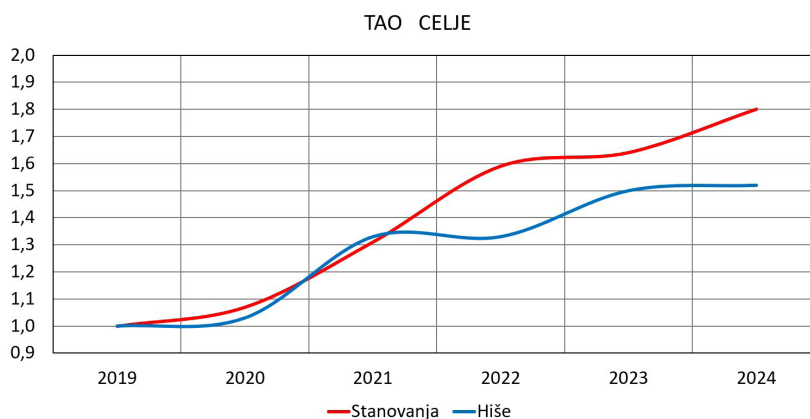
	Stanovanja	Hiše
2019-2020	7%	3%
2020-2021	22%	29%
2021-2022	21%	0%
2022-2023	3%	13%
2023-2024	10%	1%

Tako kot v vseh večjih mestih so cene stanovanj v Celju v zadnjih petih letih zrasle več kot cene hiš. Od leta 2019 so cene stanovanj zrasle za 80 odstotkov, cene hiš pa za 52 odstotkov.

Preglednica 29: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Celje, od leta 2019 do 2024 (kumulativno glede na cene v letu 2019)

	Stanovanja	Hiše
2019-2020	7%	3%
2019-2021	31%	33%
2019-2022	59%	33%
2019-2023	64%	50%
2019-2024	80%	52%

Slika 15: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Celje, od leta 2019 do 2024 (osnova so cene v letu 2019)



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 vasi, območje Vokla in Vogelj ter širšo okolico Cerklj 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 2024 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 2024

Analitično območje	Stanovanja – fond	Stanovanja – št. prodaj	Hiše – fond	Hiše – št. prodaj
TAO KRANJ Z OKOLICO	11.954	254	16.158	98
LAO KRANJ CENTER	9.676	199	2.079	33
LAO STRAŽIŠČE, HRASTJE	1.063	25	2.909	14
LAO JUŽNA IN VZHODNA OKOLICA KRANJA	624	17	7.081	35
LAO NAKLO, KOKRICA, ŠENČUR	591	13	4.089	16

Tako kot v vseh večjih mestih se je v zadnjih treh letih tudi v Kranju in njegovi okolici število prodaj stanovanj v večstanovanjskih stavbah znatno zmanjšalo. Po naših ocenah je bilo v preteklem letu število sklenjenih prodaj v primerjavi z letom 2023 manjše za 20 odstotkov, v primerjavi z letom 2022 za 25 odstotkov, glede na leto 2021 pa za kar 30 odstotkov.

Število prodaj stanovanjskih hiš se je v letu 2024 v primerjavi z letom 2023 zmanjšalo za 35 odstotkov, glede na leto 2022 za 45 odstotkov ter v primerjavi z letom 2021 za 40 odstotkov.

DEJAVNOST PRIMARNEGA TRGA

Kljub velikemu povpraševanju v zadnjih letih v Kranju še ni prišlo do prave gradbene ekspanzije ali večjih stanovanjskih projektov. Tako je bilo v letu 2024 zgrajenih dobrih 200 novih stanovanjskih enot, pri čemer je več kot 80 odstotkov teh enot v večstanovanjskih zgradbah. Vse enote so bile že v času gradnje rezervirane ali prodane, kar dodatno potrjuje močno povpraševanje po stanovanjih tudi v tem delu Slovenije.

Kljub skromnemu številu novozgrajenih stanovanjskih enot v preteklih letih so napovedi za prihodnost obetavne. Trenutno je v fazi gradnje 550 stanovanjskih enot, v prihodnjih letih pa je že načrtovana dodatna gradnja 750 enot. Ob vse večjem interesu investitorjev za gradnjo stanovanjskih stavb in rastočem povpraševanju se pričakuje, da bi se lahko stanovanjski trg v Kranju v prihodnjih letih občutno okrepil.

Preglednica 31: Število in prodana površina zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Kranj z okolico, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2024

Analitično območje	Število	Površina [ha]
TAO KRANJ Z OKOLICO	64	2,48
LAO JUŽNA IN VZHODNA OKOLICA KRANJA	33	1,44
LAO NAKLO, KOKRICA, ŠENČUR	20	0,72
LAO STRAŽIŠČE, HRASTJE	11	0,32

Opomba:

- Za LAO KRANJ CENTER ni bila evidentirana nobena prodaja.
- 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 prisotnemu velikemu povpraševanju, zmanjšalo še bolj kot število prodaj stanovanjskih nepremičnin. Po naši oceni se je v letu 2024 v primerjavi z letom 2023 število prodaj zmanjšalo za dobrih 20 odstotkov, v primerjavi z letom 2022 za 45 odstotkov, glede na leto 2021 pa za kar 60 odstotkov.

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 30 odstotkov nižje kot v Ljubljani.

STANOVANJA V VEČSTANOVANJSKIH STAVBAH

V letu 2024 je srednja cena rabljenega stanovanja v »**Kranju in okolici**« dosegla novo rekordno vrednost, ki je znašala 3.220 €/m² ter se je v primerjavi z letom 2023 zvišala za 120 evrov. Srednja letnica zgraditve prodanega stanovanja je bila 1974, srednja uporabna površina pa 50 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 2024

Analitično območje	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25.percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Uporabna površina m ² (mediana)
TAO KRANJ Z OKOLICO	211	2.670	3.220	3.680	1974	53
LAO KRANJ CENTER	169	2.740	3.260	3.670	1973	51
LAO STRAŽIŠČE, HRASTJE	18	2.580	2.960	3.260	1965	55
LAO JUŽNA IN VZHODNA OKOLICA KRANJA	13	2.120	4.120	5.140	1994	60
LAO NAKLO, KOKRICA, ŠENČUR	11	2.380	3.060	3.350	1999	62

Na območju »**Južna in vzhodna okolica Kranja**«, kjer je bilo prodaj stanovanj le za vzorec, smo v preteklem letu zabeležili najvišje povprečne cene stanovanj, ki so se gibale od 2.100 do 5.100 €/m².

Sledilo je območje »**Kranj Center**«, kjer so se stanovanja večinoma prodala po cenah med 2.700 in 3.700 €/m². Na tem območju je bilo lani prodano tudi najdražje rabljeno stanovanje, garsonjera z uporabno površino 27 kvadratnih metrov, ki je dosegla ceno 5.800 €/m². Prav tako je bila tukaj dosežena tudi najvišja pogodbeno cena, in sicer stanovanje z 94 kvadratni metri uporabne površine, ki je bilo prodano za dobrih 400.000 evrov.

Zelo podobni, tako po cenah, kot tudi po številu transakcij, sta si območji »**Stražišče, Hrastje**« in »**Naklo, Kokrica, Šentjur**«, kjer so se v povprečju stanovanja prodala po ceni od 2.400 do 3.300 €/m².

STANOVANJSKE HIŠE

Na območju Kranja z okolico je srednja cena stanovanjske hiše v preteklem letu znašala 288.000 evrov. Srednja letnica zgraditve prodanih hiš je bila 1968, srednja velikost hiše okoli 190 kvadratnih metrov, srednja površina pripadajočega zemljišča pa je obsegala 490 kvadratnih metrov. Večina hiš se je prodala po cenah od 230.000 do 350.000 evrov.

V primerjavi z letom prej se je srednja cena stanovanjske hiše zvišala za 8 tisoč evrov, pri čemer so bila pripadajoča zemljišča nekoliko manjša, medtem ko se leto izgradnje in površina hiš nista spremenili.

Preglednica 33: Cene in lastnosti prodanih hiš na sekundarnem trgu, TAO Kranj z okolico, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2024

Analitično območje	Velikost vzorca	Cena € (25.percentil)	Cena € (mediana)	Cena € (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše m ² (mediana)	Površina zemljišča m ² (mediana)
TAO KRANJ Z OKOLICO	52	234.000	288.000	353.000	1968	189	490
LAO KRANJ CENTER	19	243.000	315.000	351.000	1962	180	470
LAO JUŽNA IN VZHODNA OKOLICA KRANJA	17	212.000	230.000	330.000	1971	183	540

Opomba:

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

V preteklem letu so se najdražje hiše prodajale na območju »**Kranj center**«, kjer se jih je večina prodala po ceni od 240.000 do 350.000 evrov. Na tem območju je bila prodana tudi najdražja hiša, ki je dosegla ceno 600 tisoč evrov. Zgrajena je bila leta 1973, njena skupna površina znaša približno 320 kvadratnih metrov, od tega okoli 125 uporabne površine ter ima 1.200 kvadratnih metrov pripadajočega zemljišča.

Najcenejše hiše so se prodajale na območju »**Južna in vzhodna okolica Kranja**«, kjer je bilo evidentiranih največ prodaj. Srednja cena prodane hiše na tem območju je znašala 230.000 evrov, pri čemer se je večina hiš prodala v razponu od 210.000 do 330.000 evrov.

ZEMLJIŠČA ZA GRADNJO STANOVANJSKIH STAVB

Veliko večino prodaj so predstavljale prodaje zemljišč za gradnjo družinskih hiš na območjih »**Južna in vzhodna okolica Kranja**« ter »**Naklo, Kokrica, Šenčur**«, medtem ko so bila na ostalih območjih prodana zemljišča le v manjšem obsegu.

Najdražje zazidljivo zemljišče, velikosti približno 1.000 kvadratnih metrov, je bilo prodano na območju »**Južna in vzhodna okolica Kranja**«, pri čemer je pogodbeni cena znašala 400 tisoč evrov.

GIBANJE CEN

V Kranju so cene hiš do leta 2021 zmerno naraščale, v povprečju za 5 odstotkov na leto. Leta 2022 smo bili priča izjemni rasti cen, saj so se cene hiš povečale za kar 32 odstotkov, kar je predstavljalo največjo rast med vsemi analitičnimi območji. V letu 2023 so cene hiš zrasle za 7 odstotkov, medtem ko smo v preteklem letu zaznali stagnacijo cen.

Cene stanovanj so v Kranju rekordno zrasle že leta 2021, ko so se povečale za 17 odstotkov. Leta 2022 so cene stanovanj zrasle za 14 odstotkov, v letu 2023 pa so se povečale za 7 odstotkov, medtem ko smo v preteklem letu zabeležili le 4-odstotno rast.

Preglednica 34: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Kranj z okolico, od leta 2019 do 2024 (verižno glede na predhodno leto)

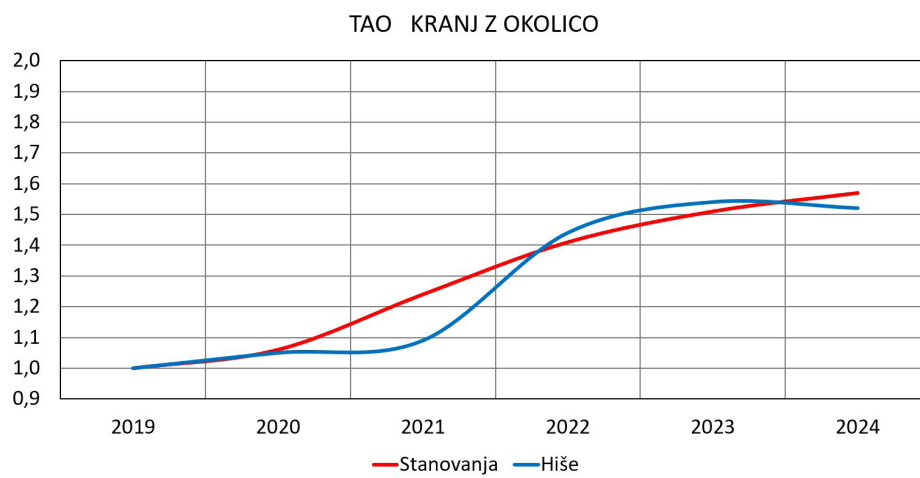
	Stanovanja	Hiše
2019-2020	6%	5%
2020-2021	17%	4%
2021-2022	14%	32%
2022-2023	7%	7%
2023-2024	4%	-1%

V zadnjih petih letih je bila rast cen stanovanj in hiš v Kranju tik pod povprečjem Slovenije. Tako kot v vseh ostalih večjih mestih so sicer cene stanovanj tudi v Kranju zrasle bolj kot cene hiš. Od leta 2019 so cene stanovanj zrasle za 57 odstotkov, cene hiš pa za 52 odstotkov.

Preglednica 35: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Kranj z okolico, od leta 2019 do 2024 (kumulativno glede na cene v letu 2019)

	Stanovanja	Hiše
2019-2020	6%	5%
2019-2021	24%	9%
2019-2022	41%	44%
2019-2023	51%	54%
2019-2024	57%	52%

Slika 17: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Kranj z okolico, od leta 2019 do 2024 (osnova so cene v letu 2019)



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, Semedeje, 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, Malijska, 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, Marežice« 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 2024 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 odstotkov slovenskega fonda stanovanj, hiše pa dobre 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 2024

Analitično območje	Stanovanja – fond	Stanovanja – št. prodaj	Hiše – fond	Hiše – št. prodaj
TAO OBALA	23.680	382	18.087	106
LAO KOPER	9.033	149	3.178	20
LAO PIRAN, PORTOROŽ	6.034	94	3.273	16
LAO IZOLA	5.546	73	1.599	6
LAO HRVATINI, ŠKOFIJE, PRADE	1.228	35	4.719	27
LAO ANKARAN	947	12	527	6
LAO SEČOVLJE, MALIJA, KORTE, ŠARED, STRUNJAN, GAŽON	621	8	2.682	19
LAO VANGANEL, MAREŽICE	271	11	2.109	12

Podobno kot v drugih večjih mestih po Sloveniji tudi v Kopru oziroma na območju Obale beležimo trend zmanjševanja števila transakcij s stanovanjskimi nepremičninami ter zemljišči za njihovo gradnjo. V preteklem letu se je število prodaj stanovanj v primerjavi z letom 2023 zmanjšalo za 15 odstotkov, v primerjavi z letom 2022 za 35 odstotkov, glede na leto 2021 pa kar za 40 odstotkov.

Še izrazitejši upad smo v preteklem letu zabeležili pri prodaji stanovanjskih hiš, saj se je število sklenjenih prodaj v primerjavi z letom 2023 zmanjšalo za 30 odstotkov, v primerjavi z letom 2022 za 35 odstotkov, glede na leto 2021 pa kar za 45 odstotkov.

DEJAVNOST PRIMARNEGA TRGA

V preteklem letu je bilo na Obali zgrajenih le okoli 190 novih stanovanjskih enot, kar je bistveno premalo glede na izjemno povpraševanje, ki je na tem območju stalno prisotno. Pri tem je treba izpostaviti, da je kar 166 teh enot neprofitnih, zgrajenih v skupnem projektu Republiškega stanovanjskega sklada in Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Koper. To pomeni, da je bilo za trg na voljo izjemno malo novih stanovanjskih enot, posledično pa se vse novogradnje razprodajo že pred začetkom ali v času gradnje.

Trenutno je v gradnji nekaj večjih stanovanjskih projektov v Kopru in nekaj manjših v Izoli, skupaj približno 450 stanovanjskih enot, kar še zdaleč ne bo zadostilo celotnemu povpraševanju. Poleg tega je na območju Obale napovedana gradnja dodatnih 550 stanovanjskih enot, vendar se kljub velikemu interesu investorjev za gradnjo pojavljajo dodatne ovire, predvsem pomanjkanje zemljišč za gradnjo večstanovanjskih stavb ter dolgotrajni postopki pri pridobivanju gradbenih dovoljenj.

Preglednica 37: Število in prodana površina zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Obala, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2024

Analitično območje	Število	Površina [ha]
TAO OBALA	129	8,19
LAO HRVATINI, ŠKOFIJE, PRADE	41	2,58
LAO VANGANEL, MAREZIGE	30	2,77
LAO SEČOVLJE, MALIJA, KORTE, ŠARED, STRUNJAN, GAŽON	25	1,18
LAO PIRAN, PORTOROŽ	18	1,13
LAO KOPER	9	0,36
LAO ANKARAN	5	0,12
LAO IZOLA	1	0,05

Opombe:

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

Za razliko od stanovanjskih nepremičnin se je število prodaj zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb na območju Obale kljub omejeni ponudbi v letu 2024 v primerjavi z letom 2023 povečalo za 5 odstotkov. Kljub tej rasti pa dolgoročni trend upadanja ostaja, saj je bilo število prodaj v primerjavi z letom 2022 manjše za 20 odstotkov, v primerjavi z letom 2021 pa za 35 odstotkov.

TRŽNE CENE

Območje Obale, kot najbolj razvito turistično območje v Sloveniji, se že tradicionalno ponaša z visokimi cenami stanovanjskih nepremičnin. Dolgo časa je veljalo za območje z najdražjimi nepremičninami v državi, pri čemer so bile cene stanovanj in hiš najvišje vse do leta 2017. Takrat je primat prevzela Ljubljana, saj so cene po preobratu leta 2015 v prestolnici in večini drugih delov Slovenije rasle hitreje kot na Obali. V zadnjih treh letih pa se je rast cen nepremičnin na Obali ponovno pospešila in približala ravnem cen v Ljubljani, kar pomeni, da bi se lahko že v letošnjem letu cenovni razkorak med območjema še dodatno zmanjšal.

STANOVANJA V VEČSTANOVANJSKIH STAVBAH

Lani so cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah na območju Obale precej poskočile, pri čemer je srednja vrednost rabljenega stanovanja, podobno kot v Ljubljani, presegla mejo 4.000 evrov na kvadratni meter. Srednja cena rabljenega stanovanja je tako znašala 4.320 €/m² in je bila v primerjavi z letom prej višja za 420 evrov. Srednja letnica zgraditve prodanega stanovanja je bila 1973, srednja uporabna površina pa 50 kvadratnih metrov. V primerjavi z letom prej se povprečna starost in velikost prodanih stanovanj nista bistveno spremenili.

Preglednica 38: Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, TAO Obala, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2024

Analitično območje	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25.percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Uporabna površina m ² (mediana)
TAO OBALA	282	3.640	4.320	5.140	1973	50
LAO KOPER	125	3.760	4.430	5.190	1974	51
LAO PIRAN, PORTOROŽ	67	3.850	4.330	5.220	1964	50
LAO IZOLA	62	3.490	4.400	5.060	1971	45
LAO HRVATINI, ŠKOFIJE, PRADE	15	2.670	3.260	4.700	1998	51
LAO ANKARAN	10	3.000	4.320	5.210	1978	63

Opomba:

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

V preteklem letu so se v povprečju najdražja stanovanja prodala na območju »**Kopra**« kjer so se cene večinoma gibale od 3.700 do 5.200 €/m². Na tem območju smo zabeležili tudi prodajo stanovanja z najvišjo pogodbeno ceno, in sicer 655 tisoč evrov. Šlo je za stanovanje v novejši večstanovanjski stavbi, s približno 150 kvadratnih metrov uporabne površine, z večjo teraso ter dvema parkirnima mestoma v garaži.

Z malenkost nižjimi cenami je sledilo območje »**Izole**«, kjer so se cene v povprečju gibale od 3.500 do 5.100 €/m². Sledili sta območji »**Piran, Portorož**« in »**Ankaran**«, kjer so se stanovanja v povprečju prodajala po cenah od 3.000 do 5.000 €/m². Na območju »**Piran, Portorož**« je bilo prodano tudi relativno najdražje stanovanje, garsonjera velikosti 15 kvadratnih metrov uporabne površine ter letnico zgraditve 1910, za približno 8.700 €/m².

Najnižje cene stanovanj so bile zabeležene na območju »**Hrvatini, Škofije, Prade**«, kjer je bilo število prodaj razmeroma nizko. Večinoma so se prodajala novejša stanovanja po cenah od 2.700 do 4.700 €/m².

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 izjemno visoke cene, a se na trgu pojavijo le izjemoma.

Srednja cena stanovanjske hiše na Obali je lani znašala 308.000 evrov in se je v primerjavi z letom 2023 le malenkost zvišala. Srednja letnica zgraditve prodanih hiš je bila 1970, srednja velikost prodane hiše 140 kvadratnih metrov, srednja površina pripadajočega zemljišča pa 360 kvadratnih metrov. Polovica hiš se je lani prodala v razponu cen od 230.000 do 485.000 tisoč evrov.

V primerjavi z letom prej se je srednja cena stanovanjske hiše zvišala za 8 tisoč evrov, pri čemer so bila pripadajoča zemljišča nekoliko večja, medtem ko se leto izgradnje in površina hiš nista spremenili.

Preglednica 39: Cene in lastnosti prodanih hiš na sekundarnem trgu, TAO Obala, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2024

Analično območje	Velikost vzorca	Cena € (25.percentil)	Cena € (mediana)	Cena € (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše m ² (mediana)	Površina zemljišča m ² (mediana)
TAO OBALA	74	230.000	308.000	485.000	1970	140	360
LAO HRVATINI, ŠKOFIJE, PRADE	21	200.000	270.000	414.000	1970	170	450
LAO KOPER	18	209.000	258.000	311.000	1970	75	160
LAO PIRAN, PORTOROŽ	10	417.000	658.000	718.000	1919	150	600
LAO SEČOVLJE, MALIJA, KORTE, ŠARED, STRUNJAN, GAŽON	10	268.000	318.000	543.000	1994	127	570

Opomba:

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

Tradicionalno se najdražje hiše prodajajo na območju »**Piran, Portorož**«, kjer so se v preteklem letu večinoma prodale po ceni od 420.000 do 720.000 evrov.

Po cenah je sledilo območje »**Sečovlje, Malija, Korte, Šared, Strunjan, Gažon**«, vendar ob skromnem oziroma zanemarljivem številu evidentiranih prodaj podatki niso zanesljivi. Pod povprečjem so se prodajale hiše na območju »**Hrvatini, Škofije, Prade**«, kjer je bilo zabeleženih največje število prodaj, cene pa so se gibale od 200.000 do 410.000 evrov.

Najnižje cene hiš so bile evidentirane na območju »**Kopra**«, kjer so se večinoma prodale po cenah od 210.000 do 310.000 evrov, pri čemer je treba poudariti, da so imele v povprečju najmanjšo bivalno površino.

Najdražja prodana hiša v preteklem letu je bila zabeležena na območju »**Vanganel, Marezige**«, ki je bila prodana za 906 tisoč evrov. Hiša, zgrajena leta 1999, s teraso in bivalnimi prostori meri dobrih 300 kvadratnih metrov in stoji na približno 1.800 kvadratnih metrov velikem zemljišču.

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 prodala na priobalnem območju »**Piran, Portorož**«, kjer smo zabeležili tako najvišjo absolutno kot tudi najvišjo relativno ceno zemljišč. V središču Portoroža je bilo prodano skoraj 4.000 kvadratnih metrov veliko zemljišče za gradnjo stanovanjskih stavb, pri čemer je pogodbeni cena dosegla 1,9 milijona evrov. Prav tako je bilo v Portorožu prodano 900 kvadratnih metrov veliko zemljišče po ceni nekaj več kot 1.000 €/m².

GIBANJE CEN

Na območju Obale rast cen stanovanj in hiš v letih od 2018 do 2021 ni bila tako izrazita kot na drugih območjih po državi, zaradi česar smo bili šele leta 2022 priča rekordni rasti cen, tako za stanovanja kot tudi za hiše. Cene stanovanj so zrasle za 19 odstotkov in cene hiš za 15 odstotkov. Po tej rekordni rasti se je v letu 2023 rast nekoliko umirila, saj so cene stanovanj in hiš zrasle za 8 odstotkov. V preteklem letu so cene stanovanj zrasle za 12 odstotkov, cene hiš pa za 7 odstotkov.

Preglednica 40: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Obala, od leta 2019 do 2024
(verižno glede na predhodno leto)

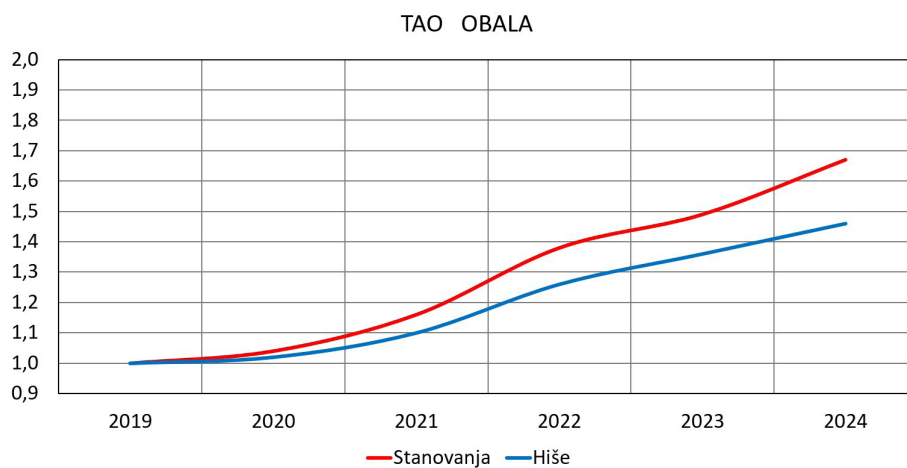
	Stanovanja	Hiše
2019-2020	4%	2%
2020-2021	12%	8%
2021-2022	19%	15%
2022-2023	8%	8%
2023-2024	12%	7%

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 2019 so cene stanovanj zrasle za 67 odstotkov, cene hiš pa za 46 odstotkov.

Preglednica 41: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Obala, od leta 2019 do 2024
(kumulativno glede na cene v letu 2019)

	Stanovanja	Hiše
2019-2020	4%	2%
2019-2021	16%	10%
2019-2022	38%	26%
2019-2023	49%	36%
2019-2024	67%	46%

Slika 19: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Obala, od leta 2019 do 2024 (osnova so cene v letu 2019)



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 2024 ter tabelarični in grafični prikaz gibanja njihovih cen v obdobju od leta 2019 do leta 2024.

Območja si zaporedno sledijo tako kot so oštevilčena na sliki 5 (Trg stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo).

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 2024

Analitično območje	Stanovanja – fond	Stanovanja – št. prodaj	Hiše – fond	Hiše – št. prodaj
TAO SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE	14.521	310	29.817	185
LAO DOMŽALE, TRZIN, MENGEŠ	5.440	107	6.592	35
LAO KAMNIK	4.270	62	2.293	11
LAO KOMENDA, RADOMLJE, DOB, KRTINA, LUKOVICA	1.509	62	6.105	45
LAO MEDVODE, STANEŽIČE, PIRNIČE	1.417	26	3.144	25
LAO ŠENTJAKOB, DRAGOMELJ, IHAN, DOL, DOLSKO	849	23	3.012	17
LAO GAMELJNE, TACEN	462	13	1.414	8
LAO SMLEDNIK, VODICE, DOBENO	339	12	3.326	26
LAO DOBROVA, POLHOV GRADEC IN OKOLICA	150	3	2.432	12
LAO TUNJICE, STAHOVICA, VELIKA PLANINA	85	2	1.499	6

TRŽNE CENE

Preglednica 43: Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, TAO Severna okolica Ljubljane, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2024

Analitično območje	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25.percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Uporabna površina m ² (mediana)
TAO SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE	204	3.050	3.600	4.180	1982	53
LAO DOMŽALE, TRZIN, MENGEŠ	79	3.030	3.470	4.100	1984	47
LAO KAMNIK	55	2.880	3.360	3.860	1978	53
LAO KOMENDA, RADOMLJE, DOB, KRTINA, LUKOVICA	33	3.100	4.010	4.380	2007	61
LAO MEDVODE, STANEŽIČE, PIRNIČE	19	3.720	4.040	4.430	1978	56

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 2024

Analitično območje	Velikost vzorca	Cena € (25.percentil)	Cena € (mediana)	Cena € (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše m ² (mediana)	Površina zemljišča m ² (mediana)
TAO SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE	105	240.000	330.000	414.000	1979	199	520
LAO DOMŽALE, TRZIN, MENGEŠ	25	285.000	365.000	400.000	1972	216	520
LAO KOMENDA, RADOMLJE, DOB, KRTINA, LUKOVICA	25	210.000	330.000	392.000	1977	180	520
LAO SMLEDNIK, VODICE, DOBENO	13	333.000	393.000	500.000	2007	197	590
LAO ŠENTJAKOB, DRAGOMELJ, IHAN, DOL, DOLSKO	12	223.000	248.000	358.000	1971	190	500
LAO MEDVODE, STANEŽIČE, PIRNIČE	11	288.000	315.000	423.000	1975	200	560

Opomba:

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

GIBANJE CEN

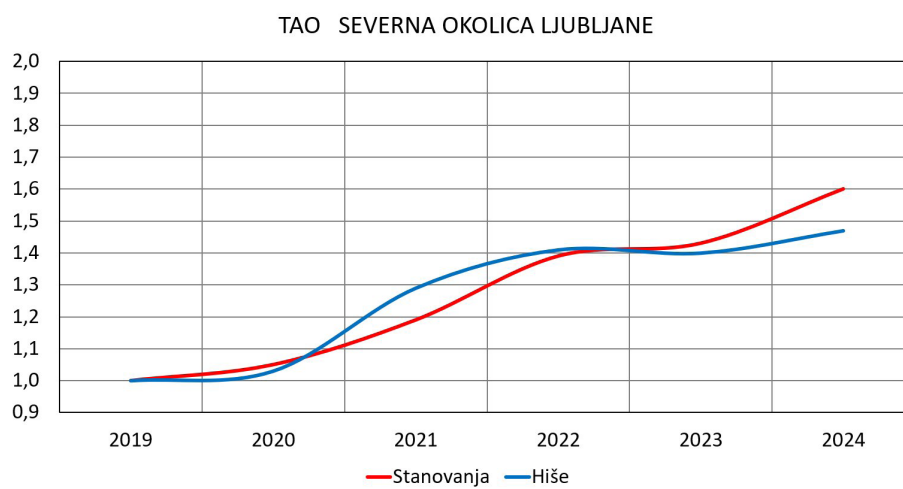
Preglednica 45: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Severna okolica Ljubljane, od leta 2019 do 2024 (verižno glede na predhodno leto)

	Stanovanja	Hiše
2019-2020	5%	3%
2020-2021	13%	25%
2021-2022	17%	9%
2022-2023	3%	-1%
2023-2024	12%	5%

Preglednica 46: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Severna okolica Ljubljane, od leta 2019 do 2024 (kumulativno glede na cene v letu 2019)

	Stanovanja	Hiše
2019-2020	5%	3%
2019-2021	19%	29%
2019-2022	39%	41%
2019-2023	43%	40%
2019-2024	60%	47%

Slika 21: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Severna okolica Ljubljane, od leta 2019 do 2024 (osnova so cene v letu 2019)



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 2024

Analitično območje	Stanovanja – fond	Stanovanja – št. prodaj	Hiše – fond	Hiše – št. prodaj
TAO VZHODNA OKOLICA LJUBLJANE	2.265	65	11.029	70
LAO LITJA, ŠMARTNO	1.740	44	1.314	15
LAO TUHINJSKA, MORAVŠKA DOLINA, TREBELJEVO IN OKOLIŠKO HRIBOVJE	444	14	8.655	51
LAO SENOŽETI, RIBČE, KRESNICE, HOTIČ	81	7	1.060	4

TRŽNE CENE

Preglednica 48: Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, TAO Vzhodna okolica Ljubljane, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2024

Analitično območje	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25.percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Uporabna površina m ² (mediana)
TAO VZHODNA OKOLICA LJUBLJANE	41	2.200	2.720	2.960	1974	51
LAO LITIJA, ŠMARTNO	34	2.210	2.780	3.030	1975	49

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 2024

Analitično območje	Velikost vzorca	Cena € (25.percentil)	Cena € (mediana)	Cena € (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše m ² (mediana)	Površina zemljišča m ² (mediana)
TAO VZHODNA OKOLICA LJUBLJANE	38	129.000	199.000	259.000	1978	175	670
LAO TUHINJSKA, MORAVŠKA DOLINA, TREBELJEVO IN OKOLIŠKO HRIBOVJE	22	115.000	199.000	278.000	1980	166	770
LAO LITIJA, ŠMARTNO	11	133.000	184.000	213.000	1966	200	590

Opomba:

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

GIBANJE CEN

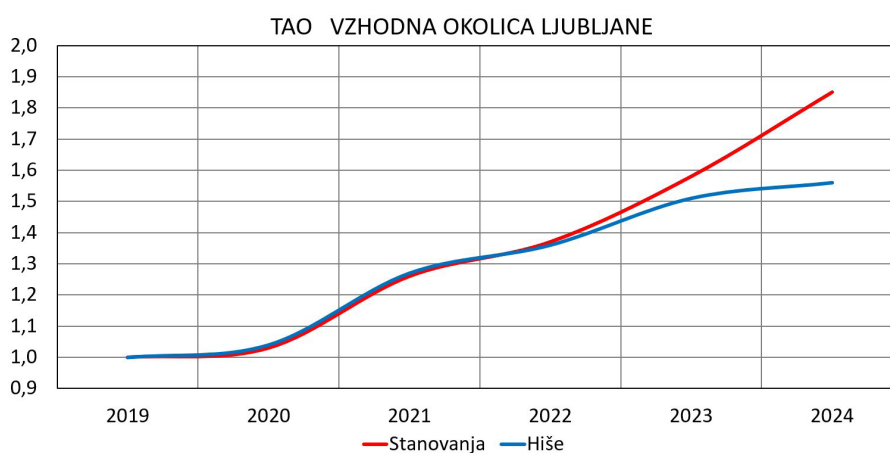
Preglednica 50: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Vzhodna okolica Ljubljane, od leta 2019 do 2024 (verižno glede na predhodno leto)

	Stanovanja	Hiše
2019-2020	3%	4%
2020-2021	22%	22%
2021-2022	9%	7%
2022-2023	15%	11%
2023-2024	17%	3%

Preglednica 51: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Vzhodna okolica Ljubljane, od leta 2019 do 2024 (kumulativno glede na cene v letu 2019)

	Stanovanja	Hiše
2019-2020	3%	4%
2019-2021	26%	27%
2019-2022	37%	36%
2019-2023	58%	51%
2019-2024	85%	56%

Slika 23: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Vzhodna okolica Ljubljane, od leta 2019 do 2024 (osnova so cene v letu 2019)



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 2024

Analitično območje	Stanovanja – fond	Stanovanja – št. prodaj	Hiše – fond	Hiše – št. prodaj
TAO JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE	9.633	280	32.967	247
LAO VRHNIKA	1.962	47	1.968	14
LAO JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE BREZ VEČJIH KRAJEV	1.923	52	19.143	145
LAO GROSUPLJE, ŠMARJE SAP	1.887	57	3.484	29
LAO LOGATEC, KALCE	1.651	44	1.975	9
LAO LAVRICA, ŠKOFLJICA	1.041	37	1.363	13
LAO VIŠNJA GORA, IVANČNA GORICA	707	21	2.018	9
LAO BREZOVICA, GORICE	462	22	3.016	28

TRŽNE CENE

Preglednica 53: Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, TAO Južna okolica Ljubljane, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2024

Analitično območje	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25.percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Uporabna površina m ² (mediana)
TAO JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE	112	2.990	3.540	4.010	1999	53
LAO JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE BREZ VEČJIH KRAJEV	27	2.930	3.310	3.850	2005	59
LAO LOGATEC, KALCE	26	2.780	3.220	3.740	1985	49
LAO VRHNIKA	17	3.370	3.570	3.960	1984	49
LAO GROSUPLJE, ŠMARJE SAP	14	3.410	3.660	4.030	2005	52
LAO LAVRICA, ŠKOFLICA	12	3.920	4.400	4.750	2009	56

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 2024

Analitično območje	Velikost vzorca	Cena € (25.percentil)	Cena € (mediana)	Cena € (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše m ² (mediana)	Površina zemljišča m ² (mediana)
TAO JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE	111	251.000	340.000	400.000	1990	184	680
LAO JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE BREZ VEČJIH KRAJEV	60	234.000	303.000	349.000	1988	176	680
LAO GROSUPLJE, ŠMARJE SAP	13	350.000	365.000	385.000	1990	197	640
LAO VRHNIKA	12	299.000	355.000	379.000	2008	232	460
LAO BREZOVICA, GORICE	11	315.000	400.000	484.000	1996	175	710

Opomba:

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

GIBANJE CEN

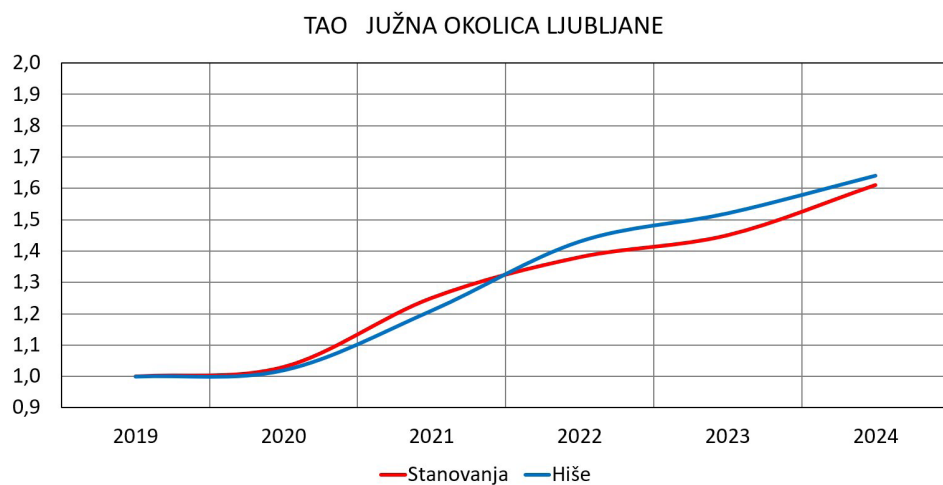
Preglednica 55: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Južna okolica Ljubljane, od leta 2019 do 2024 (verižno glede na predhodno leto)

	Stanovanja	Hiše
2019-2020	3%	2%
2020-2021	21%	19%
2021-2022	10%	18%
2022-2023	5%	6%
2023-2024	11%	8%

Preglednica 56: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Južna okolica Ljubljane, od leta 2019 do 2024 (kumulativno glede na cene v letu 2019)

	Stanovanja	Hiše
2019-2020	3%	2%
2019-2021	25%	21%
2019-2022	38%	43%
2019-2023	45%	52%
2019-2024	61%	64%

Slika 25: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Južna okolica Ljubljane, od leta 2019 do 2024 (osnova so cene v letu 2019)



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 2024

Analitično območje	Stanovanja – fond	Stanovanja – št. prodaj	Hiše – fond	Hiše – št. prodaj
TAO GORENJSKO OBMOČJE	17.095	300	26.605	189
LAO JESENICE, HRUŠICA	6.117	118	2.158	24
LAO ŠKOFJA LOKA	3.284	62	2.851	18
LAO TRŽIČ	2.460	34	1.307	6
LAO RADOVLJICA, LESCE	2.223	42	1.594	4
LAO SEVEROZAHODNA OKOLICA KRANJA	1.592	26	8.053	54
LAO ŠKOFJELOŠKO HRIBOVJE	1.111	11	7.948	64
LAO KARAVANKE IN KAMNIŠKE ALPE	308	7	2.694	19

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 2024

Analitično območje	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25.percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Uporabna površina m ² (mediana)
TAO GORENJSKO OBMOČJE	209	2.140	2.730	3.410	1971	49
LAO JESENICE, HRUŠICA	71	1.860	2.450	2.750	1965	49
LAO ŠKOFJA LOKA	49	2.910	3.300	4.020	1977	50
LAO RADOVLJICA, LESCE	31	3.160	3.640	4.190	1976	49
LAO TRŽIČ	29	1.560	2.180	2.790	1950	41
LAO SEVEROZAHODNA OKOLICA KRANJA	17	2.390	2.520	2.920	1976	52

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 2024

Analitično območje	Velikost vzorca	Cena € (25.percentil)	Cena € (mediana)	Cena € (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše m ² (mediana)	Površina zemljišča m ² (mediana)
TAO GORENJSKO OBMOČJE	82	146.000	200.000	273.000	1970	193	590
LAO ŠKOFJELOŠKO HRIBOVJE	22	126.000	182.000	233.000	1974	201	620
LAO SEVEROZAHODNA OKOLICA KRANJA	19	198.000	245.000	328.000	1968	188	510
LAO KARAVANKE IN KAMNIŠKE ALPE	14	158.000	185.000	230.000	1970	83	640
LAO JESENICE, HRUŠICA	13	130.000	137.000	180.000	1960	189	470
LAO ŠKOFJA LOKA	12	281.000	323.000	411.000	1982	260	440

Opomba:

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

GIBANJE CEN

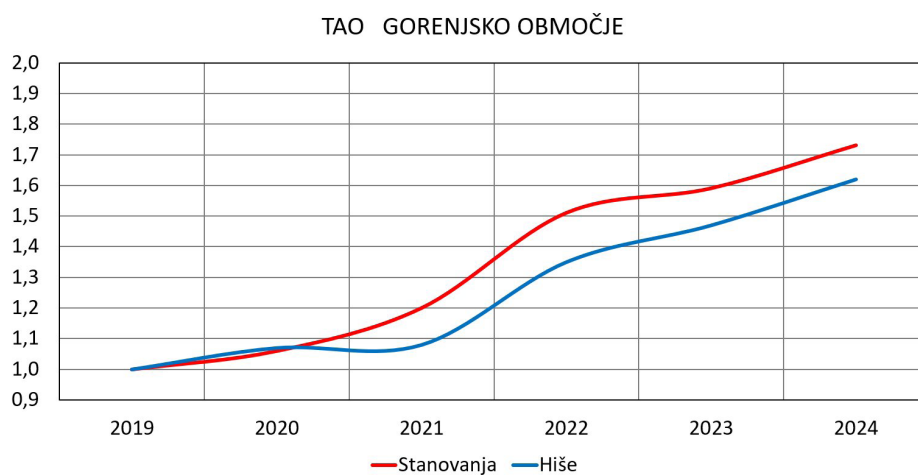
Preglednica 60: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Gorenjsko območje, od leta 2019 do 2024 (verižno glede na predhodno leto)

	Stanovanja	Hiše
2019-2020	6%	7%
2020-2021	13%	1%
2021-2022	26%	25%
2022-2023	5%	9%
2023-2024	9%	10%

Preglednica 61: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Gorenjsko območje, od leta 2019 do 2024 (kumulativno glede na cene v letu 2019)

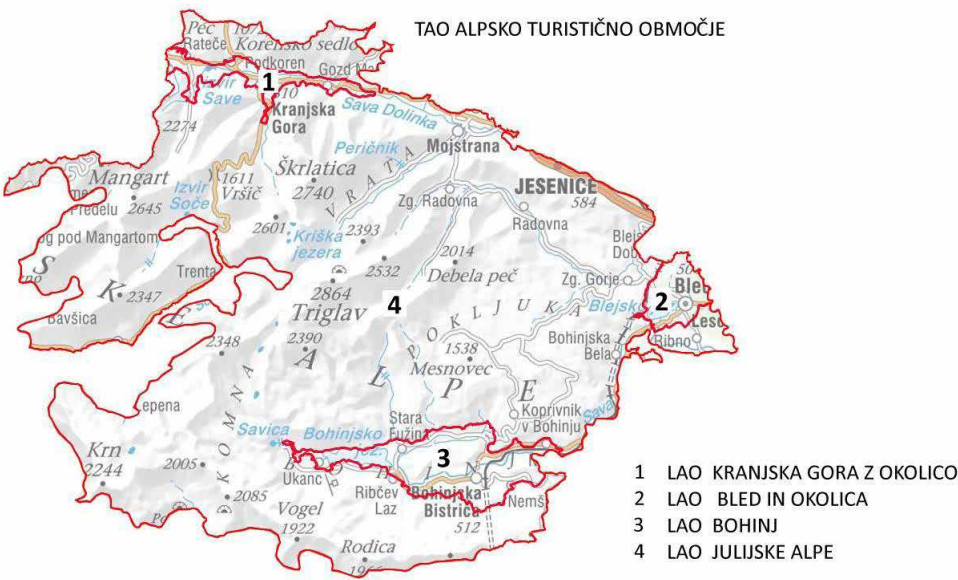
	Stanovanja	Hiše
2019-2020	6%	7%
2019-2021	20%	8%
2019-2022	51%	35%
2019-2023	59%	47%
2019-2024	73%	62%

Slika 27: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Gorenjsko območje, od leta 2019 do 2024 (osnova so cene v letu 2019)



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 2024

Analitično območje	Stanovanja – fond	Stanovanja – št. prodaj	Hiše – fond	Hiše – št. prodaj
TAO ALPSKO TURISTIČNO OBMOČJE	4.868	64	8.319	69
LAO KRANJSKA GORA Z OKOLICO	2.059	28	1.326	15
LAO BLEJ IN OKOLICA	1.281	15	1.875	17
LAO BOHINJ	986	14	1.857	13
LAO JULIJSKE ALPE	542	7	3.261	24

TRŽNE CENE

Preglednica 63: Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, TAO Alpsko turistično območje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2024

Analitično območje	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25.percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Uporabna površina m ² (mediana)
TAO ALPSKO TURISTIČNO OBMOČJE	56	2.680	3.820	4.930	1978	47
LAO KRANJSKA GORA Z OKOLICO	23	3.760	4.810	6.130	1996	41
LAO BLED IN OKOLICA	14	3.390	4.400	4.760	1978	45
LAO BOHINJ	12	2.300	2.800	3.380	1946	49

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 2024

Analitično območje	Velikost vzorca	Cena € (25.percentil)	Cena € (mediana)	Cena € (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše m ² (mediana)	Površina zemljišča m ² (mediana)
TAO ALPSKO TURISTIČNO OBMOČJE	35	209.000	350.000	513.000	1965	174	680
LAO JULIJSKE ALPE	12	222.000	343.000	400.000	1964	227	870

Opomba:

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

GIBANJE CEN

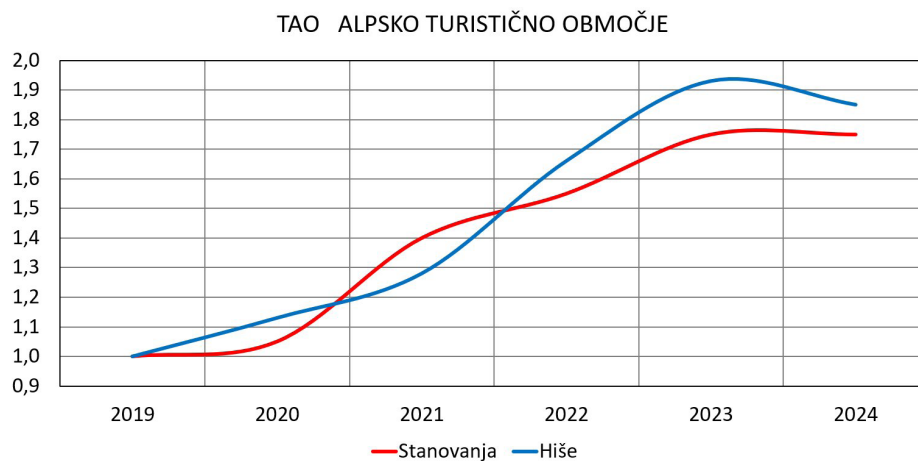
Preglednica 65: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Alpsko turistično območje, od leta 2019 do 2024 (verižno glede na predhodno leto)

	Stanovanja	Hiše
2019-2020	5%	13%
2020-2021	33%	13%
2021-2022	11%	30%
2022-2023	13%	16%
2023-2024	0%	-4%

Preglednica 66: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Alpsko turistično območje, od leta 2019 do 2024 (kumulativno glede na cene v letu 2019)

	Stanovanja	Hiše
2019-2020	5%	13%
2019-2021	40%	28%
2019-2022	55%	66%
2019-2023	75%	93%
2019-2024	75%	85%

Slika 29: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Alpsko turistično območje, od leta 2019 do 2024 (osnova so cene v letu 2019)



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 2024

Analitično območje	Stanovanja – fond	Stanovanja – št. prodaj	Hiše – fond	Hiše – št. prodaj
TAO POSOČJE IN IDRIJSKO OBMOČJE	5.667	44	18.048	127
LAO IDRIJA	2.088	4	1.176	4
LAO TOLMIN, KOBARID	1.381	14	3.225	16
LAO POSOČJE IN IDRIJSKO OBMOČJE BREZ VEČJIH KRAJEV	1.255	18	12.025	95
LAO BOVEC, LOG, TRENTA	943	8	1.622	12

TRŽNE CENE

Preglednica 68: Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, TAO Posočje in idrijsko območje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2024

Analitično območje	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25.percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Uporabna površina m ² (mediana)
TAO POSOČJE IN IDRIJSKO OBMOČJE	23	1.520	2.010	2.630	1975	49
LAO TOLMIN, KOBARID	11	1.970	2.580	2.800	1961	54

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 2024

Analitično območje	Velikost vzorca	Cena € (25.percentil)	Cena € (mediana)	Cena € (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše m ² (mediana)	Površina zemljišča m ² (mediana)
TAO POSOČJE IN IDRIJSKO OBMOČJE	55	89.000	110.000	155.000	1947	172	460
LAO POSOČJE IN IDRIJSKO OBMOČJE BREZ VEČJIH KRAJEV	38	81.000	100.000	159.000	1953	159	510
LAO TOLMIN, KOBARID	11	99.000	122.000	133.000	1945	187	270

Opomba:

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

GIBANJE CEN

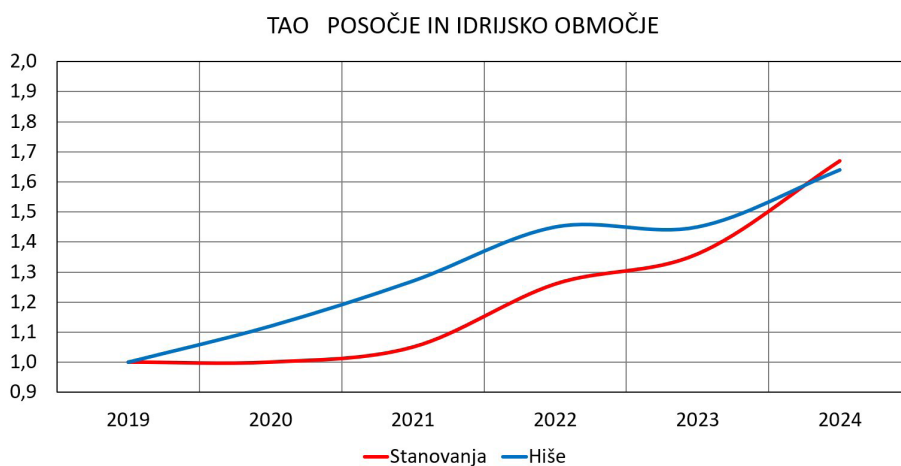
Preglednica 70: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Posočje in idrijsko območje, od leta 2019 do 2024 (verižno glede na predhodno leto)

	Stanovanja	Hiše
2019-2020	0%	12%
2020-2021	5%	13%
2021-2022	20%	14%
2022-2023	8%	0%
2023-2024	23%	13%

Preglednica 71: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Posočje in idrijsko območje, od leta 2019 do 2024 (kumulativno glede na cene v letu 2019)

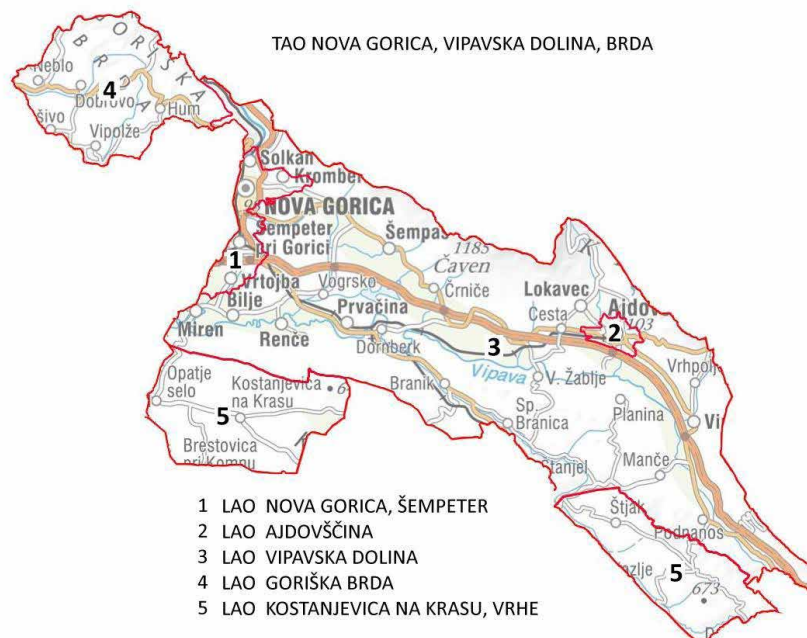
	Stanovanja	Hiše
2019-2020	0%	12%
2019-2021	5%	27%
2019-2022	26%	45%
2019-2023	36%	45%
2019-2024	67%	64%

Slika 31: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Posočje in idrijsko območje, od leta 2019 do 2024 (osnova so cene v letu 2019)



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 2024

Analitično območje	Stanovanja – fond	Stanovanja – št. prodaj	Hiše – fond	Hiše – št. prodaj
TAO NOVA GORICA, VIPAVSKA DOLINA, BRDA	9.504	129	21.025	166
LAO VIPAVSKA DOLINA	1.262	19	11.877	91
LAO NOVA GORICA, ŠEMPETER	6.482	82	4.617	37
LAO AJDOVŠČINA	1.587	24	1.258	14
LAO GORIŠKA BRDA	173	4	2.191	16

Opomba:

- LAO Kostanjevica na Krasu, Vrhe« ni bila evidentirana nobena prodaja.

TRŽNE CENE

Preglednica 73: Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, TAO Nova Gorica, Vipavska dolina, Brda, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2024

Analitično območje	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25.percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Uporabna površina m ² (mediana)
TAO NOVA GORICA, VIPAVSKA DOLINA, BRDA	90	2.250	2.610	3.060	1975	59
LAO NOVA GORICA, ŠEMPETER	60	2.240	2.510	2.970	1972	60
LAO AJDOVŠČINA	18	2.480	2.900	3.360	1995	60
LAO VIPAVSKA DOLINA	10	1.980	2.890	3.010	1970	50

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 2024

Analitično območje	Velikost vzorca	Cena € (25.percentil)	Cena € (mediana)	Cena € (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše m ² (mediana)	Površina zemljišča m ² (mediana)
TAO NOVA GORICA, VIPAVSKA DOLINA, BRDA	77	107.000	148.000	250.000	1952	158	450
LAO VIPAVSKA DOLINA	41	90.000	136.000	163.000	1921	144	690
LAO NOVA GORICA, ŠEMPETER	19	138.000	200.000	296.000	1968	172	380
LAO AJDOVŠČINA	10	122.000	196.000	294.000	1978	137	350

Opomba:

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

GIBANJE CEN

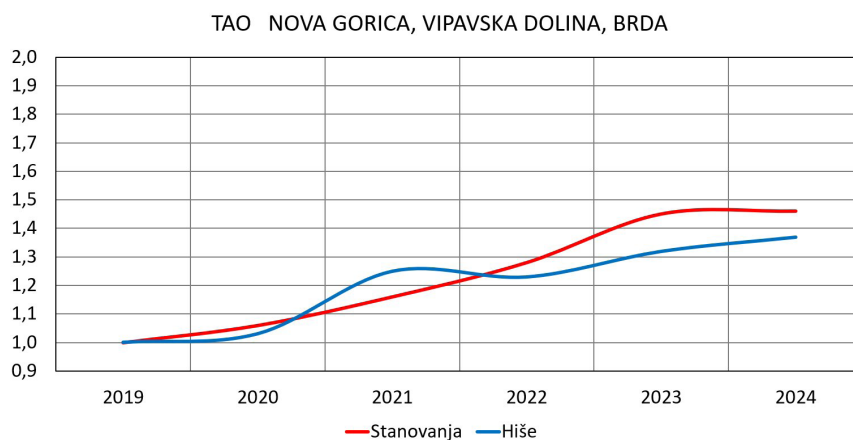
Preglednica 75: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Nova Gorica, Vipavska dolina, Brda, od leta 2019 do 2024 (verižno glede na predhodno leto)

	Stanovanja	Hiše
2019-2020	6%	3%
2020-2021	9%	21%
2021-2022	10%	-2%
2022-2023	13%	7%
2023-2024	1%	4%

Preglednica 76: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Nova Gorica, Vipavska dolina, Brda, od leta 2019 do 2024 (kumulativno glede na cene v letu 2019)

	Stanovanja	Hiše
2019-2020	6%	3%
2019-2021	16%	25%
2019-2022	28%	23%
2019-2023	45%	32%
2019-2024	46%	37%

Slika 33: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Nova Gorica, Vipavska dolina, Brda, od leta 2019 do 2024 (osnova so cene v letu 2019)



KRAS

Slika 34: 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 2024

Analitično območje	Stanovanja – fond	Stanovanja – št. prodaj	Hiše – fond	Hiše – št. prodaj
TAO KRAS	3.403	54	8.584	64
LAO SEŽANA	1.888	21	785	6
LAO KOZINA, DIVAČA	1.112	16	2.688	13
LAO KRAS BREZ VEČJIH KRAJEV	403	17	5.111	45

TRŽNE CENE

Preglednica 78: Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, TAO Kras, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2024

Analitično območje	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25.percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Uporabna površina m ² (mediana)
TAO KRAS	30	2.280	2.750	3.040	1978	58
LAO SEŽANA	18	2.300	2.690	3.150	1978	50

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 2024

Analitično območje	Velikost vzorca	Cena € (25.percentil)	Cena € (mediana)	Cena € (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše m ² (mediana)	Površina zemljišča m ² (mediana)
TAO KRAS	43	124.000	200.000	270.000	1948	152	570
LAO KRAS BREZ VEČJIH KRAJEV	23	113.000	200.000	265.000	1907	169	500
LAO KOZINA, DIVAČA	14	141.000	223.000	293.000	1969	152	700

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 2019 do 2024 (verižno glede na predhodno leto)

	Stanovanja	Hiše
2019-2020	5%	4%
2020-2021	13%	8%
2021-2022	11%	13%
2022-2023	11%	12%
2023-2024	8%	-3%

Preglednica 81: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Kras, od leta 2019 do 2024 (kumulativno glede na cene v letu 2019)

	Stanovanja	Hiše
2019-2020	5%	4%
2019-2021	19%	12%
2019-2022	32%	27%
2019-2023	47%	42%
2019-2024	59%	38%

Slika 35: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Kras, od leta 2019 do 2024 (osnova so cene v letu 2019)



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 2024

Analitično območje	Stanovanja – fond	Stanovanja – št. prodaj	Hiše – fond	Hiše – št. prodaj
LAO SLOVENSKA ISTRA BREZ OBALE	195	11	3.358	48

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 2024

Analitično območje	Velikost vzorca	Cena € (25.percentil)	Cena € (mediana)	Cena € (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše (mediana)	Površina zemljišča m ² (mediana)
TAO SLOVENSKA ISTRA BREZ OBALE	18	120.000	171.000	276.000	1900	124	300

GIBANJE CEN

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

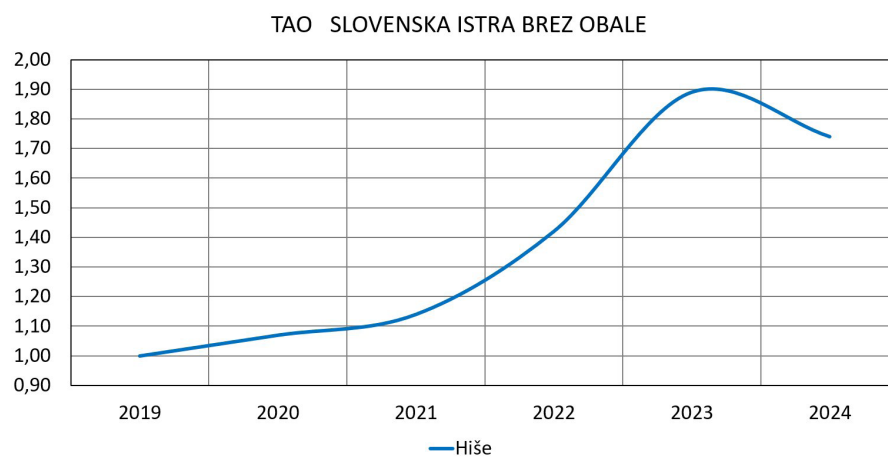
Preglednica 84: Gibanje cen hiš, TAO Slovenska Istra brez Obale, od leta 2019 do 2024 (verižno glede na predhodno leto)

	Hiše
2019-2020	7%
2020-2021	7%
2021-2022	25%
2022-2023	33%
2023-2024	-8%

Preglednica 85: Gibanje cen hiš, TAO Slovenska Istra brez Obale, od leta 2019 do 2024 (kumulativno glede na cene v letu 2019)

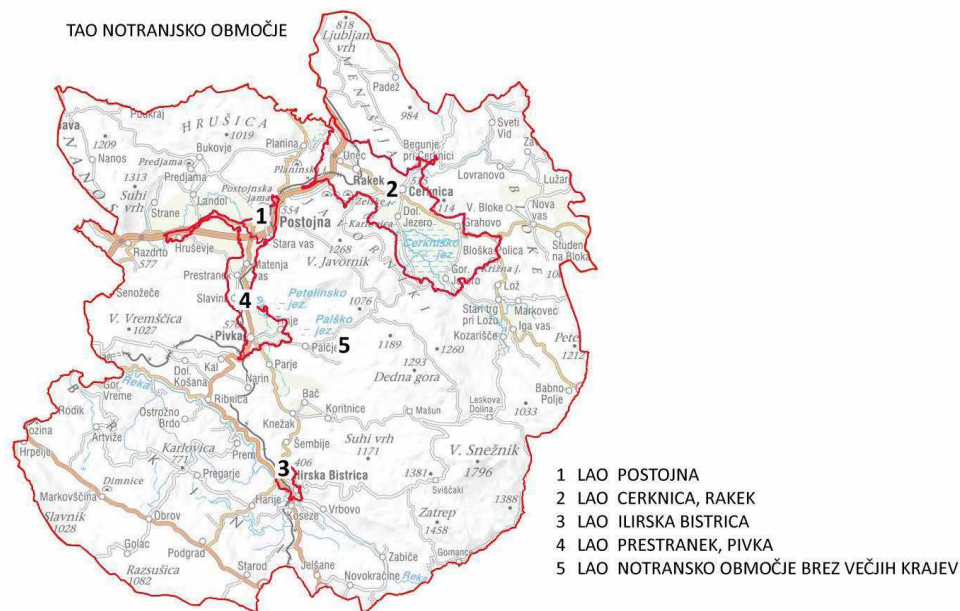
	Hiše
2019-2020	7%
2019-2021	14%
2019-2022	42%
2019-2023	89%
2019-2024	74%

Slika 37: Gibanje cen hiš, TAO Slovenska Istra brez Obale, od leta 2019 do 2024 (osnova so cene v letu 2019)



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 2024

Analitično območje	Stanovanja – fond	Stanovanja – št. prodaj	Hiše – fond	Hiše – št. prodaj
TAO NOTRANJSKO OBMOČJE	6.878	93	17.795	107
LAO POSTOJNA	3.173	33	981	4
LAO ILIRSKA BISTRICA	1.190	13	895	3
LAO CERKNICA, RAKEK	1.071	21	3.196	21
LAO NOTRANSKO OBMOČJE BREZ VEČJIH KRAJEV	762	15	10.927	61
LAO PRESTRANEK, PIVKA	682	11	1.796	18

TRŽNE CENE

Preglednica 87: Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, TAO Notranjsko območje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2024

Analitično območje	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25.percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Uporabna površina m ² (mediana)
TAO NOTRANJSKO OBMOČJE	64	1.600	2.230	2.570	1967	58
LAO POSTOJNA	27	2.100	2.520	2.750	1966	57
LAO ILIRSKA BISTRICA	12	990	1.410	2.300	1973	55
LAO CERKNICA, RAKEK	11	2.040	2.230	2.750	1967	41

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 2024

Analitično območje	Velikost vzorca	Cena € (25.percentil)	Cena € (mediana)	Cena € (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše m ² (mediana)	Površina zemljišča m ² (mediana)
TAO NOTRANJSKO OBMOČJE	53	80.000	116.000	180.000	1957	140	580
LAO NOTRANSKO OBMOČJE BREZ VEČJIH KRAJEV	33	75.000	105.000	120.000	1957	139	710

Opomba:

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

GIBANJE CEN

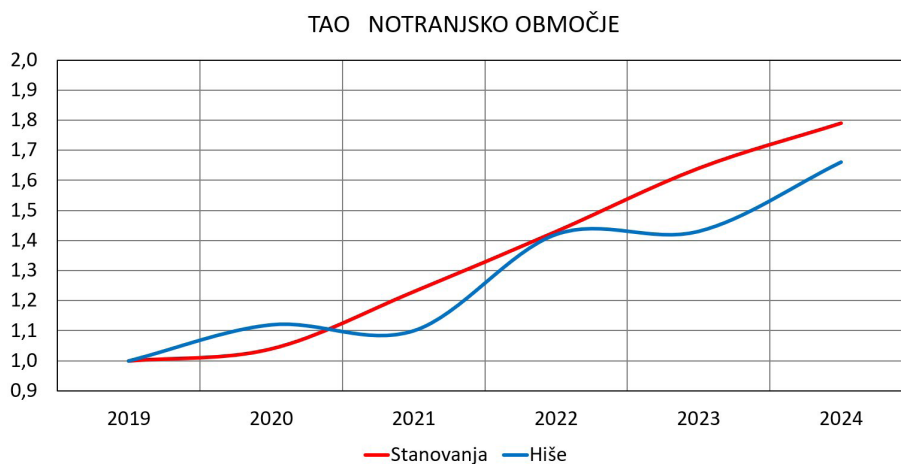
Preglednica 89: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Notranjsko območje, od leta 2019 do 2024 (verižno glede na predhodno leto)

	Stanovanja	Hiše
2019-2020	4%	12%
2020-2021	18%	-2%
2021-2022	16%	29%
2022-2023	15%	1%
2023-2024	9%	16%

Preglednica 90: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Notranjsko območje, od leta 2019 do 2024 (kumulativno glede na cene v letu 2019)

	Stanovanja	Hiše
2019-2020	4%	12%
2019-2021	23%	10%
2019-2022	43%	42%
2019-2023	64%	43%
2019-2024	79%	66%

Slika 39: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Notranjsko območje, od leta 2019 do 2024 (osnova so cene v letu 2019)



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 2024

Analitično območje	Stanovanja – fond	Stanovanja – št. prodaj	Hiše – fond	Hiše – št. prodaj
TAO KOČEVSKO OBMOČJE	3.772	71	15.557	166
LAO KOČEVJE	2.459	43	2.999	41
LAO RIBNICA	832	13	2.853	18
LAO KOČEVSKO OBMOČJE BREZ RIBNICE IN KOČEVJA	481	15	9.705	107

TRŽNE CENE

Preglednica 92: Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, TAO Kočevsko območje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2024

Analitično območje	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25.percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Uporabna površina m ² (mediana)
TAO KOČEVSKO OBMOČJE	47	1.450	1.720	2.120	1971	55
LAO KOČEVJE	32	1.490	1.720	2.080	1969	54

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 2024

Analitično območje	Velikost vzorca	Cena € (25.percentil)	Cena € (mediana)	Cena € (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše m ² (mediana)	Površina zemljišča m ² (mediana)
TAO KOČEVSKO OBMOČJE	67	80.000	120.000	181.000	1976	144	880
LAO KOČEVSKO OBMOČJE BREZ RIBNICE IN KOČEVJA	35	46.000	100.000	211.000	1976	120	880
LAO KOČEVJE	23	105.000	140.000	160.000	1977	158	790

Opomba:

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

GIBANJE CEN

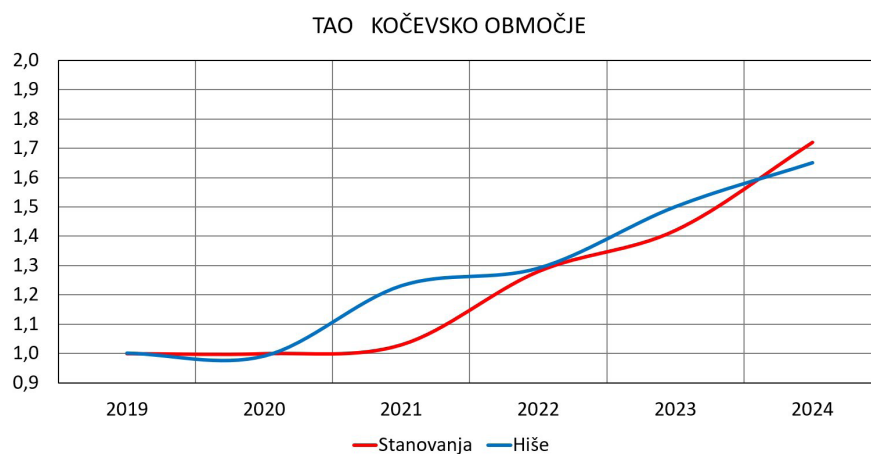
Preglednica 94: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Kočevsko območje, od leta 2019 do 2024 (verižno glede na predhodno leto)

	Stanovanja	Hiše
2019-2020	0%	-1%
2020-2021	3%	24%
2021-2022	24%	5%
2022-2023	11%	16%
2023-2024	21%	10%

Preglednica 95: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Kočevsko območje, od leta 2019 do 2024 (kumulativno glede na cene v letu 2019)

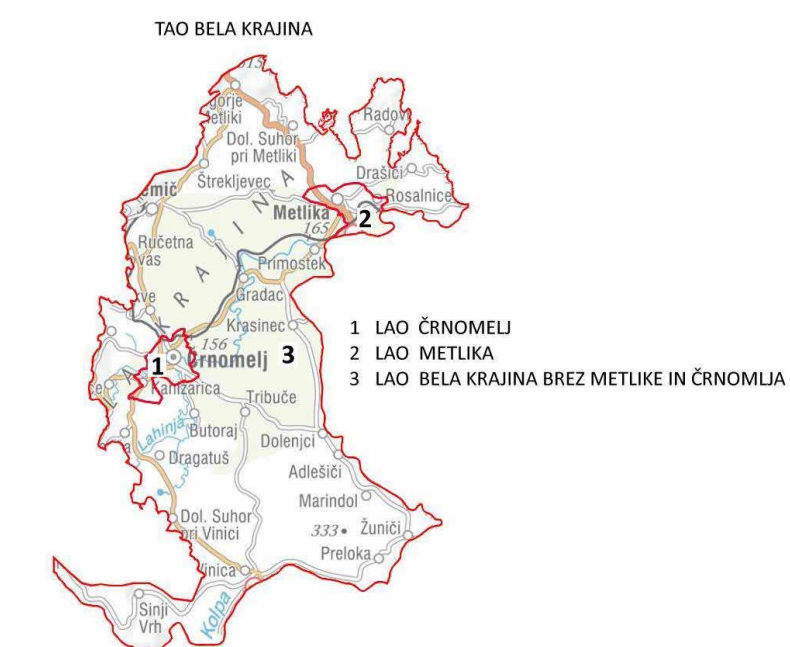
	Stanovanja	Hiše
2019-2020	0%	-1%
2019-2021	3%	23%
2019-2022	28%	29%
2019-2023	42%	50%
2019-2024	72%	65%

Slika 41: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Kočevsko območje, od leta 2019 do 2024 (osnova so cene v letu 2019)



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 2024

Analitično območje	Stanovanja – fond	Stanovanja – št. prodaj	Hiše – fond	Hiše – št. prodaj
TAO BELA KRAJINA	1.867	32	9.186	81
LAO ČRNOMELJ	1.068	18	1.333	12
LAO METLIKA	524	11	920	9
LAO BELA KRAJINA BREZ METLIKE IN ČRNOMLJA	275	3	6.933	60

TRŽNE CENE

Preglednica 97: Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, TAO Bela Krajina, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2024

Analitično območje	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25.percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Uporabna površina m ² (mediana)
TAO BELA KRAJINA	28	1.060	1.430	1.620	1974	51
LAO ČRNOMELJ	16	1.060	1.430	1.600	1968	58

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 2024

Analitično območje	Velikost vzorca	Cena € (25.percentil)	Cena € (mediana)	Cena € (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše m ² (mediana)	Površina zemljišča m ² (mediana)
TAO BELA KRAJINA	45	47.000	70.000	106.000	1972	138	970
LAO BELA KRAJINA BREZ METLIKE IN ČRNOMLJA	30	44.000	60.000	79.000	1977	117	1.130

Opomba:

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

GIBANJE CEN

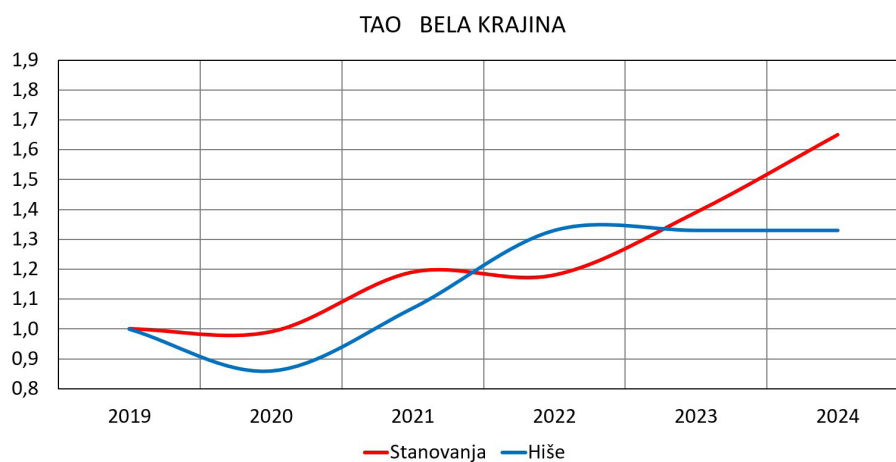
Preglednica 99: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Bela Krajina, od leta 2019 do 2024 (verižno glede na predhodno leto)

	Stanovanja	Hiše
2019-2020	-1%	-14%
2020-2021	20%	24%
2021-2022	-1%	24%
2022-2023	18%	0%
2023-2024	19%	0%

Preglednica 100: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Bela Krajina, od leta 2019 do 2024 (kumulativno glede na cene v letu 2019)

	Stanovanja	Hiše
2019-2020	-1%	-14%
2019-2021	19%	7%
2019-2022	18%	33%
2019-2023	39%	33%
2019-2024	65%	33%

Slika 43: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Bela Krajina, od leta 2019 do 2024 (osnova so cene v letu 2019)



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 2024

Analitično območje	Stanovanja – fond	Stanovanja – št. prodaj	Hiše – fond	Hiše – št. prodaj
TAO NOVO MESTO IN OKOLICA	7.959	163	23.522	179
LAO NOVO MESTO	5.591	116	4.463	32
LAO OSREDNJA DOLENJSKA	1.568	32	13.006	94
LAO TREBNJE	800	15	1.285	12
LAO DOBRNIČ, GORJANCI	64	0	4.768	41

TRŽNE CENE

Preglednica 102: Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, TAO Novo mesto in okolica, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2024

Analitično območje	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25.percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Uporabna površina m ² (mediana)
TAO NOVO MESTO IN OKOLICA	117	2.380	2.790	3.150	1977	50
LAO NOVO MESTO	81	2.550	2.880	3.230	1976	48
LAO OSREDNJA DOLENJSKA	21	1.860	2.360	2.750	1985	50
LAO TREBNJE	15	2.480	2.600	3.190	2007	58

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 2024

Analitično območje	Velikost vzorca	Cena € (25.percentil)	Cena € (mediana)	Cena € (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše m ² (mediana)	Površina zemljišča m ² (mediana)
TAO NOVO MESTO IN OKOLICA	99	90.000	134.000	203.000	1978	149	1.010
LAO OSREDNJA DOLENJSKA	63	90.000	127.000	168.000	1980	149	1.210
LAO DOBRNIČ, GORJANCI	17	70.000	89.000	120.000	1975	70	1.480
LAO NOVO MESTO	13	205.000	230.000	280.000	1969	171	580

Opomba:

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

GIBANJE CEN

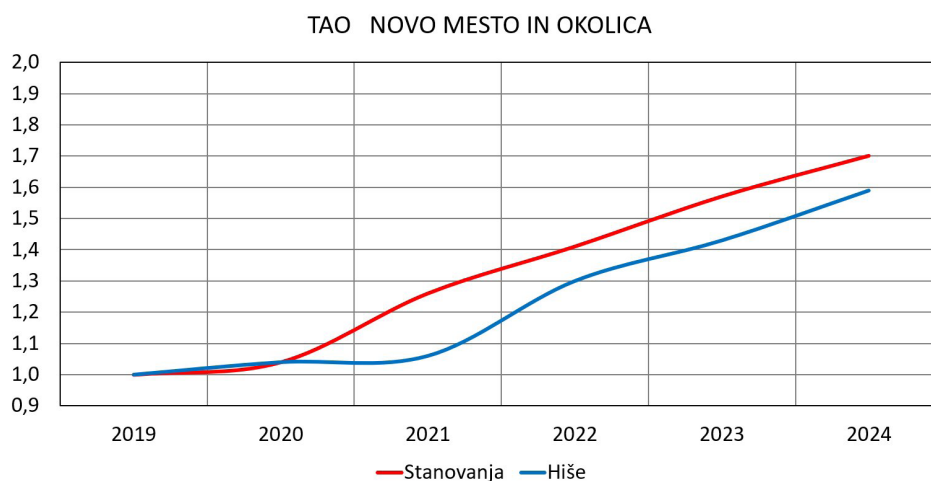
Preglednica 104: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Novo mesto in okolica, od leta 2019 do 2024 (verižno glede na predhodno leto)

	Stanovanja	Hiše
2019-2020	4%	4%
2020-2021	21%	2%
2021-2022	12%	23%
2022-2023	11%	9%
2023-2024	8%	11%

Preglednica 105: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Novo mesto in okolica, od leta 2019 do 2024 (kumulativno glede na cene v letu 2019)

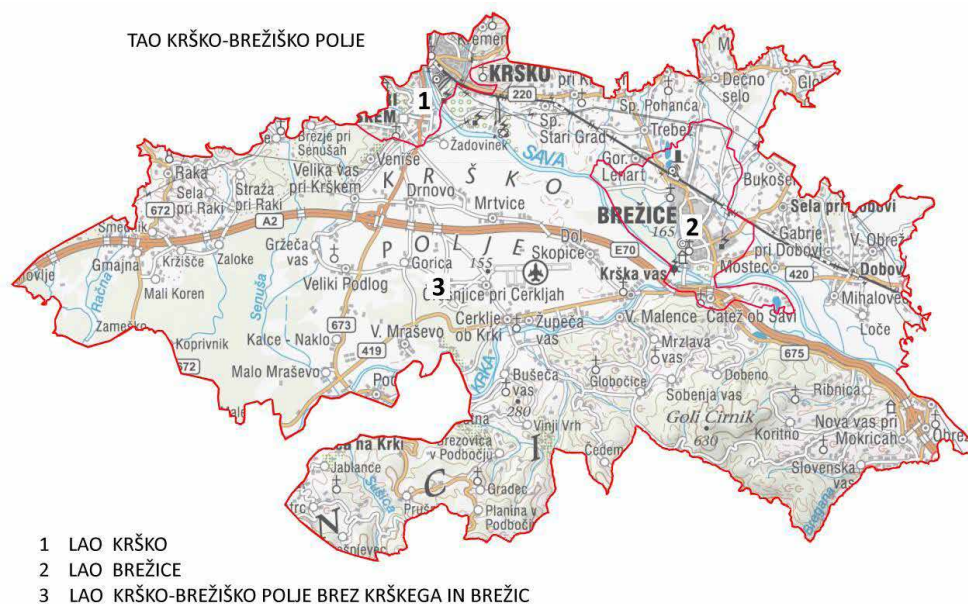
	Stanovanja	Hiše
2019-2020	4%	4%
2019-2021	26%	6%
2019-2022	41%	30%
2019-2023	57%	43%
2019-2024	70%	59%

Slika 45: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Novo mesto in okolica, od leta 2019 do 2024 (osnova so cene v letu 2019)



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 2024

Analitično območje	Stanovanja – fond	Stanovanja – št. prodaj	Hiše – fond	Hiše – št. prodaj
TAO KRŠKO-BREŽIŠKO POLJE	3.727	51	10.701	77
LAO KRŠKO	1.793	20	1.626	11
LAO BREŽICE	1.770	21	1.938	14
LAO KRŠKO-BREŽIŠKO POLJE BREZ KRŠKEGA IN BREŽIC	164	10	7.137	52

TRŽNE CENE

Preglednica 107: Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, TAO Krško-Brežiško polje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2024

Analitično območje	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25.percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Uporabna površina m ² (mediana)
TAO KRŠKO-BREŽIŠKO POLJE	35	1.670	1.890	2.200	1975	59
LAO BREŽICE	20	1.810	2.070	2.320	1973	56
LAO KRŠKO	14	1.370	1.860	1.990	1980	59

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 2024

Analitično območje	Velikost vzorca	Cena € (25.percentil)	Cena € (mediana)	Cena € (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše m ² (mediana)	Površina zemljišča m ² (mediana)
TAO KRŠKO-BREŽIŠKO POLJE	51	66.000	90.000	150.000	1972	140	940
LAO KRŠKO-BREŽIŠKO POLJE BREZ KRŠKEGA IN BREŽIC	31	60.000	77.000	115.000	1972	96	1.030
LAO KRŠKO	10	94.000	147.000	159.000	1972	222	770
LAO BREŽICE	10	109.000	154.000	213.000	1972	202	690

Opomba:

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

GIBANJE CEN

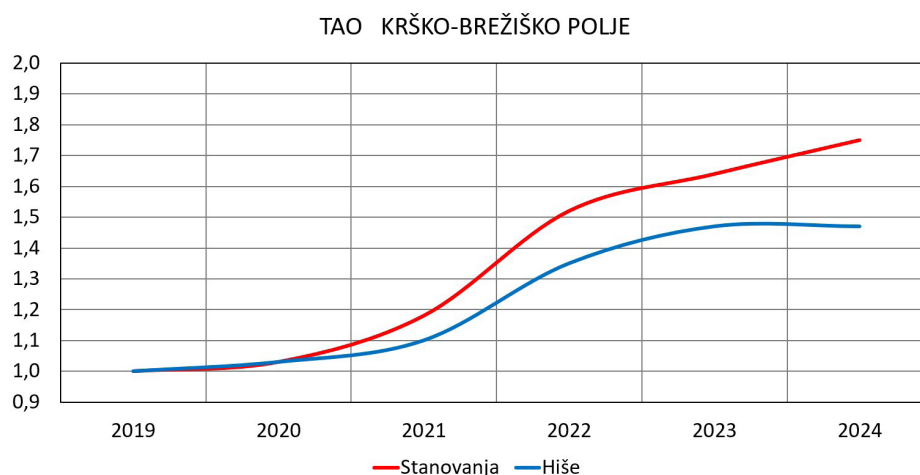
Preglednica 109: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Krško-Brežiško polje, od leta 2019 do 2024 (verižno glede na predhodno leto)

	Stanovanja	Hiše
2019-2020	3%	3%
2020-2021	15%	7%
2021-2022	29%	23%
2022-2023	8%	9%
2023-2024	7%	0%

Preglednica 110: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Krško-Brežiško polje, od leta 2019 do 2024 (kumulativno glede na cene v letu 2019)

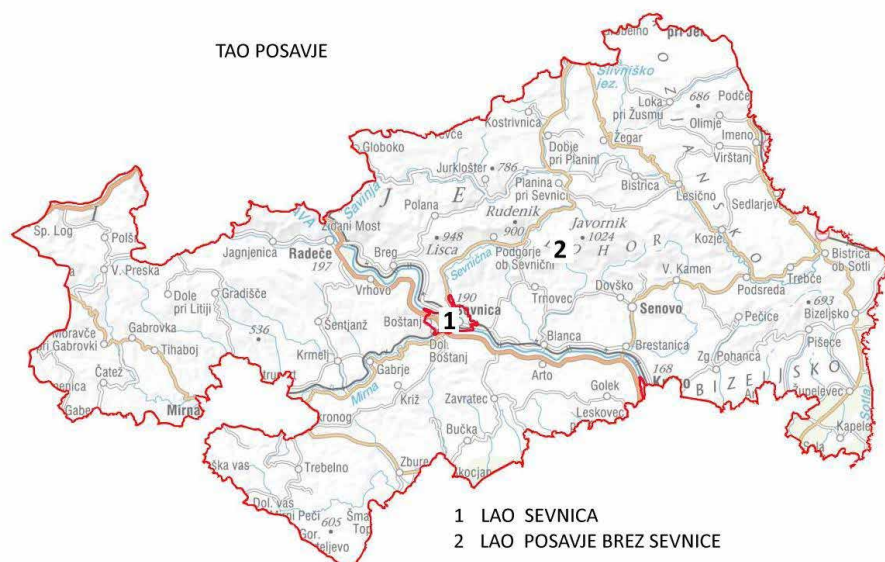
	Stanovanja	Hiše
2019-2020	3%	3%
2019-2021	18%	10%
2019-2022	52%	35%
2019-2023	64%	47%
2019-2024	75%	47%

Slika 47: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Krško-Brežiško polje, od leta 2019 do 2024 (osnova so cene v letu 2019)



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 2024

Analitično območje	Stanovanja – fond	Stanovanja – št. prodaj	Hiše – fond	Hiše – št. prodaj
TAO POSAVJE	3.037	44	28.190	284
LAO POSAVJE BREZ SEVNICE	1.979	38	26.959	275
LAO SEVNICA	1.058	6	1.231	9

TRŽNE CENE

Preglednica 112: Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, TAO Posavje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2024

Analitično območje	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25.percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Uporabna površina m ² (mediana)
TAO POSAVJE	29	1.030	1.340	1.610	1972	51
LAO POSAVJE BREZ SEVNICE	25	1.020	1.340	1.610	1972	53

Opomba:

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

Preglednica 113: Cene in lastnosti prodanih hiš na sekundarnem trgu, TAO Posavje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2024

Analitično območje	Velikost vzorca	Cena € (25.percentil)	Cena € (mediana)	Cena € (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše m ² (mediana)	Površina zemljišča m ² (mediana)
TAO POSAVJE	124	50.000	77.000	120.000	1979	106	1.430
LAO POSAVJE BREZ SEVNICE	118	50.000	75.000	119.000	1980	106	1.460

Opomba:

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

GIBANJE CEN

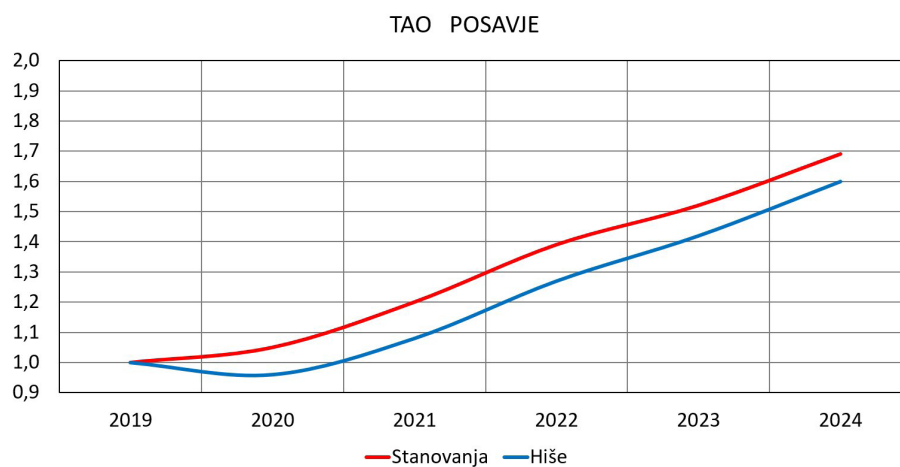
Preglednica 114: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Posavje, od leta 2019 do 2024 (verižno glede na predhodno leto)

	Stanovanja	Hiše
2019-2020	5%	-4%
2020-2021	14%	13%
2021-2022	16%	18%
2022-2023	9%	12%
2023-2024	11%	13%

Preglednica 115: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Posavje, od leta 2019 do 2024 (kumulativno glede na cene v letu 2019)

	Stanovanja	Hiše
2019-2020	5%	-4%
2019-2021	20%	8%
2019-2022	39%	27%
2019-2023	52%	42%
2019-2024	69%	60%

Slika 49: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Posavje, od leta 2019 do 2024 (osnova so cene v letu 2019)



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 2024

Analitično območje	Stanovanja – fond	Stanovanja – št. prodaj	Hiše – fond	Hiše – št. prodaj
TAO ZASAVJE	10.448	105	8.241	73
LAO TRBOVLJE	4.314	65	1.180	17
LAO ZAGORJE, KISOVEC	2.406	8	1.198	5
LAO HRASTNIK	2.259	18	836	5
LAO TRBOVLJE JUG	985	9	208	3
LAO ZASAVJE BREZ VEČJIH KRAJEV	484	5	4.819	43

TRŽNE CENE

Preglednica 117: Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, TAO Zasavje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2024

Analitično območje	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25.percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Uporabna površina m ² (mediana)
TAO ZASAVJE	77	1.190	1.530	2.000	1965	54
LAO TRBOVLJE	58	1.390	1.660	2.010	1965	54

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 2024

Analitično območje	Velikost vzorca	Cena € (25.percentil)	Cena € (mediana)	Cena € (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše m ² (mediana)	Površina zemljišča m ² (mediana)
TAO ZASAVJE	29	80.000	130.000	157.000	1968	150	670
LAO ZASAVJE BREZ VEČJIH KRAJEV	14	74.000	143.000	189.000	1979	154	920

Opomba:

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

GIBANJE CEN

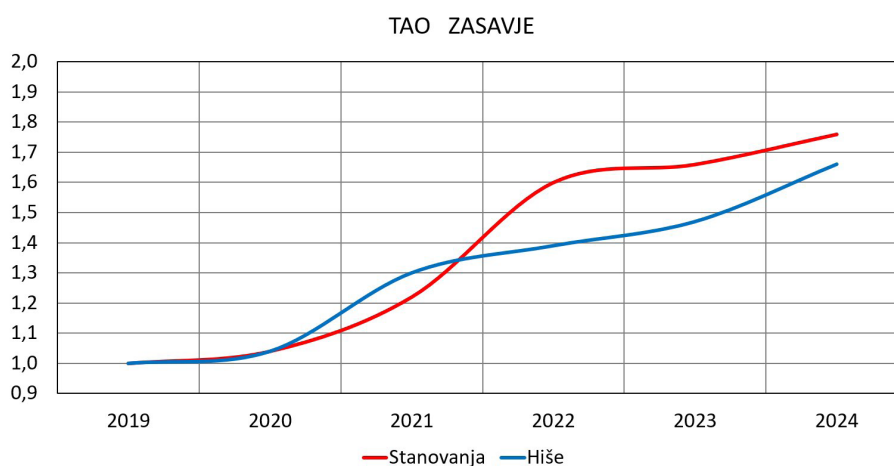
Preglednica 119: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Zasavje, od leta 2019 do 2024 (verižno glede na predhodno leto)

	Stanovanja	Hiše
2019-2020	4%	4%
2020-2021	17%	25%
2021-2022	31%	7%
2022-2023	4%	6%
2023-2024	6%	13%

Preglednica 120: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Zasavje, od leta 2019 do 2024 (kumulativno glede na cene v letu 2019)

	Stanovanja	Hiše
2019-2020	4%	4%
2019-2021	22%	30%
2019-2022	60%	39%
2019-2023	66%	47%
2019-2024	76%	66%

Slika 51: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Zasavje, od leta 2019 do 2024 (osnova so cene v letu 2019)



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



Analitično območje	Stanovanja – fond	Stanovanja – št. prodaj	Hiše – fond	Hiše – št. prodaj
TAO SAVINJSKO HRIBOVJE	4.431	90	27.244	231
LAO SAVINJSKE ALPE IN HRIBOVJE	1.936	31	23.432	192
LAO ŠTORE, ŠENTJUR	1.551	39	3.214	36
LAO LAŠKO	944	20	598	3

TRŽNE CENE

Preglednica 122: Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, TAO Savinjsko hribovje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2024

Analitično območje	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25.percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Uporabna površina m ² (mediana)
TAO SAVINJSKO HRIBOVJE	52	1.230	1.800	2.320	1971	48
LAO ŠTORE, ŠENTJUR	20	1.840	2.150	2.400	1967	53
LAO SAVINJSKE ALPE IN HRIBOVJE	18	1.010	1.160	1.840	1978	43
LAO LAŠKO	14	1.550	1.670	2.220	1981	48

Preglednica 123: Cene in lastnosti prodanih hiš na sekundarnem trgu, TAO Savinjsko hribovje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2024

Analitično območje	Velikost vzorca	Cena € (25.percentil)	Cena € (mediana)	Cena € (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše m ² (mediana)	Površina zemljišča m ² (mediana)
TAO SAVINJSKO HRIBOVJE	127	71.000	119.000	173.000	1975	159	1.040
LAO SAVINJSKE ALPE IN HRIBOVJE	98	70.000	110.000	176.000	1980	151	1.100
LAO ŠTORE, ŠENTJUR	24	88.000	143.000	169.000	1967	190	720

Opomba:

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

GIBANJE CEN

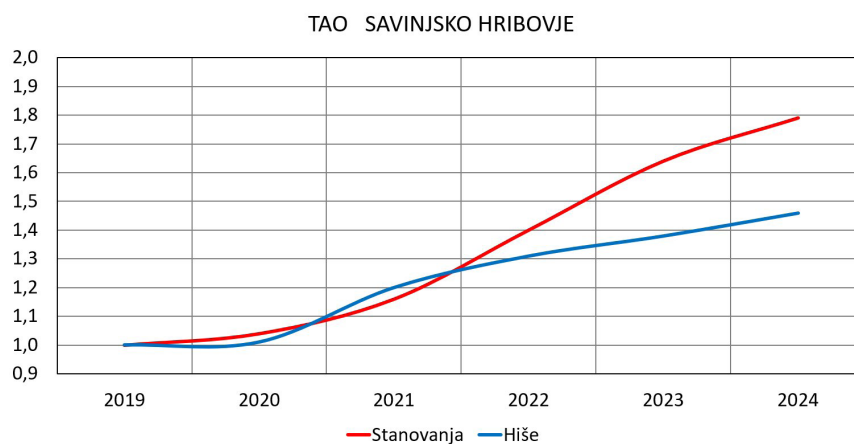
Preglednica 124: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Savinjsko hribovje, od leta 2019 do 2024 (verižno glede na predhodno leto)

	Stanovanja	Hiše
2019-2020	4%	1%
2020-2021	12%	19%
2021-2022	21%	9%
2022-2023	17%	5%
2023-2024	9%	6%

Preglednica 125: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Savinjsko hribovje, od leta 2019 do 2024 (kumulativno glede na cene v letu 2019)

	Stanovanja	Hiše
2019-2020	4%	1%
2019-2021	16%	20%
2019-2022	40%	31%
2019-2023	64%	38%
2019-2024	79%	46%

Slika 53: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Savinjsko hribovje, od leta 2019 do 2024 (osnova so cene v letu 2019)



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 2024

Analitično območje	Stanovanja – fond	Stanovanja – št. prodaj	Hiše – fond	Hiše – št. prodaj
TAO SAVINJSKA DOLINA	5.199	166	13.805	104
LAO SAVINJSKA DOLINA BREZ VEČJIH KRAJEV	2.673	118	11.391	70
LAO ŽALEC	1.760	32	590	7
LAO POLZELA, ŠEMPETER	766	16	1.824	27

TRŽNE CENE

Preglednica 127: Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, TAO Savinjska dolina, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2024

Analitično območje	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25.percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Uporabna površina m ² (mediana)
TAO SAVINJSKA DOLINA	74	1.790	2.300	2.700	1967	51
LAO SAVINJSKA DOLINA BREZ VEČJIH KRAJEV	35	1.740	2.230	2.670	1963	51
LAO ŽALEC	27	2.100	2.320	2.740	1975	51
LAO POLZELA, ŠEMPETER	12	1.710	2.410	2.800	1967	52

Preglednica 128: Cene in lastnosti prodanih hiš na sekundarnem trgu, TAO Savinjska dolina, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2024

Analitično območje	Velikost vzorca	Cena € (25.percentil)	Cena € (mediana)	Cena € (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše m ² (mediana)	Površina zemljišča m ² (mediana)
TAO SAVINJSKA DOLINA	60	140.000	182.000	243.000	1975	156	680
LAO SAVINJSKA DOLINA BREZ VEČJIH KRAJEV	45	138.000	180.000	230.000	1976	156	720
LAO POLZELA, ŠEMPETER	11	185.000	240.000	310.000	1988	179	770

Opomba:

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

GIBANJE CEN

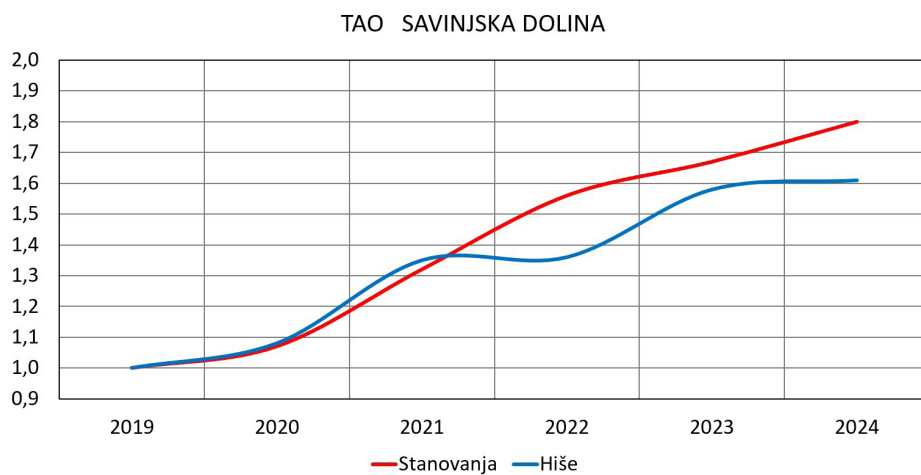
Preglednica 129: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Savinjska dolina, od leta 2019 do 2024 (verižno glede na predhodno leto)

	Stanovanja	Hiše
2019-2020	7%	8%
2020-2021	23%	25%
2021-2022	18%	1%
2022-2023	7%	16%
2023-2024	8%	2%

Preglednica 130: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Savinjska dolina, od leta 2019 do 2024 (kumulativno glede na cene v letu 2019)

	Stanovanja	Hiše
2019-2020	7%	8%
2019-2021	32%	35%
2019-2022	56%	36%
2019-2023	67%	58%
2019-2024	80%	61%

Slika 55: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Savinjska dolina, od leta 2019 do 2024 (osnova so cene v letu 2019)



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 2024

Analitično območje	Stanovanja – fond	Stanovanja – št. prodaj	Hiše – fond	Hiše – št. prodaj
TAO ŠALEŠKA DOLINA	9.090	145	4.601	47
LAO VELENJE	7.975	116	1.656	16
LAO ŠOŠTANJ	892	20	448	8
LAO ŠALEŠKA DOLINA BREZ ŠOŠTANJA IN VELENJA	223	9	2.497	23

TRŽNE CENE

Preglednica 132: Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, TAO Šaleška dolina, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2024

Analitično območje	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25.percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Uporabna površina m ² (mediana)
TAO ŠALEŠKA DOLINA	124	1.990	2.220	2.650	1975	55
LAO VELENJE	107	2.020	2.320	2.710	1975	55
LAO ŠOŠTANJ	17	1.530	2.050	2.170	1970	57

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 2024

Analitično območje	Velikost vzorca	Cena € (25.percentil)	Cena € (mediana)	Cena € (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše m ² (mediana)	Površina zemljišča m ² (mediana)
TAO ŠALEŠKA DOLINA	28	115.000	183.000	241.000	1971	205	750
LAO ŠALEŠKA DOLINA BREZ ŠOŠTANJA IN VELENJA	15	115.000	150.000	210.000	1972	214	1.120

Opomba:

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

GIBANJE CEN

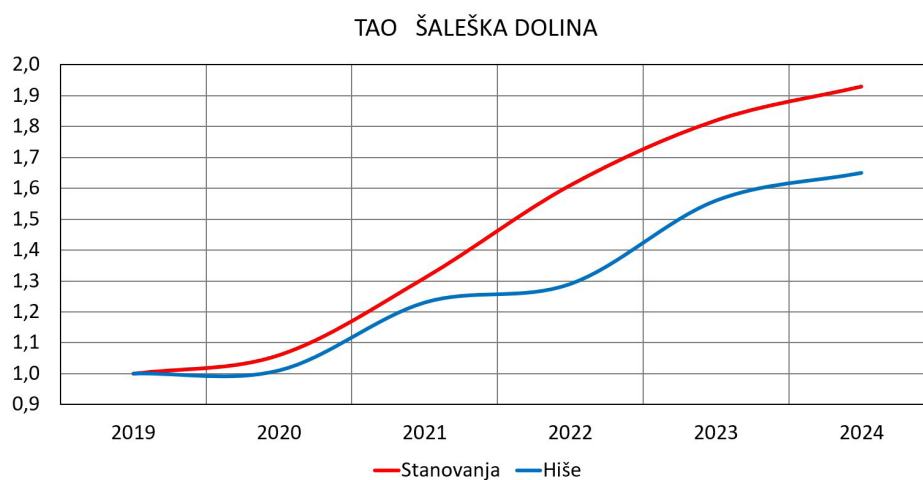
Preglednica 134: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Šaleška dolina, od leta 2019 do 2024 (verižno glede na predhodno leto)

	Stanovanja	Hiše
2019-2020	6%	0%
2020-2021	24%	23%
2021-2022	23%	5%
2022-2023	13%	21%
2023-2024	6%	6%

Preglednica 135: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Šaleška dolina, od leta 2019 do 2024 (kumulativno glede na cene v letu 2019)

	Stanovanja	Hiše
2019-2020	6%	0%
2019-2021	31%	23%
2019-2022	61%	29%
2019-2023	82%	56%
2019-2024	93%	65%

Slika 57: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Šaleška dolina, od leta 2019 do 2024 (osnova so cene v letu 2019)



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 2024

Analitično območje	Stanovanja – fond	Stanovanja – št. prodaj	Hiše – fond	Hiše – št. prodaj
TAO KOROŠKA, POHORJE, KOZJAK	11.691	101	20.261	97
LAO RAVNE, PREVALJE	4.098	31	2.116	12
LAO KOROŠKA BREZ VEČJIH KRAJEV, POHORJE, KOZJAK	2.267	22	12.639	59
LAO SLOVENJ GRADEC	2.231	16	2.384	9
LAO MUTA, VUZENICA, RADLJE	1.384	14	2.094	8
LAO MEŽICA	864	3	509	5
LAO DRAVOGRAD	847	15	519	4

TRŽNE CENE

Preglednica 137: Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, TAO Koroška, Pohorje, Kozjak, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2024

Analitično območje	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25.percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Uporabna površina m ² (mediana)
TAO KOROŠKA, POHORJE, KOZJAK	78	1.150	1.640	1.970	1969	52
LAO RAVNE, PREVALJE	26	1.260	1.650	2.040	1965	52
LAO SLOVENJ GRADEC	15	1.800	2.260	2.360	1976	48
LAO KOROŠKA BREZ VEČJIH KRAJEV, POHORJE, KOZJAK	13	830	910	1.150	1960	51
LAO DRAVOGRAD	11	1.440	1.740	1.890	1981	55
LAO MUTA, VUZENICA, RADLJE	10	1.020	1.310	1.690	1973	55

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 2024

Analitično območje	Velikost vzorca	Cena € (25.percentil)	Cena € (mediana)	Cena € (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše m ² (mediana)	Površina zemljišča m ² (mediana)
TAO KOROŠKA, POHORJE, KOZJAK	44	100.000	137.000	190.000	1970	201	740
LAO KOROŠKA BREZ VEČJIH KRAJEV, POHORJE, KOZJAK	19	64.000	115.000	150.000	1973	195	1.060

Opomba:

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

GIBANJE CEN

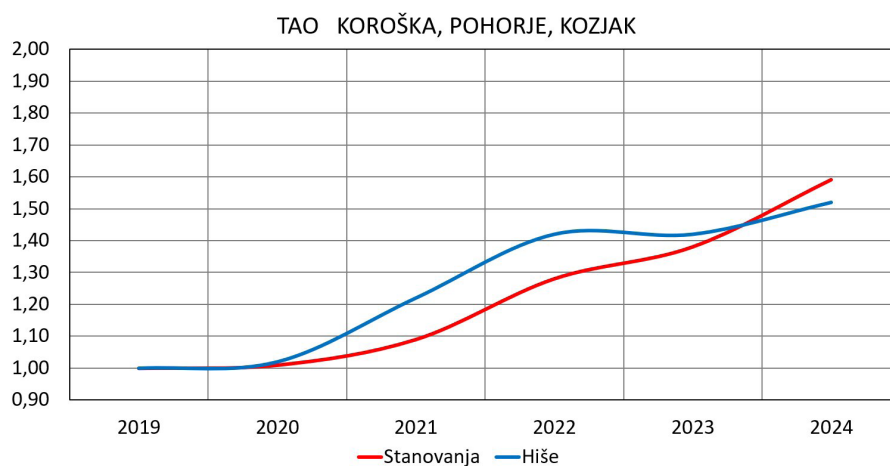
Preglednica 139: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Koroška, Pohorje, Kozjak, od leta 2019 do 2024 (verižno glede na predhodno leto)

	Stanovanja	Hiše
2019-2020	1%	2%
2020-2021	8%	20%
2021-2022	17%	16%
2022-2023	8%	0%
2023-2024	15%	7%

Preglednica 140: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Koroška, Pohorje, Kozjak, od leta 2019 do 2024 (kumulativno glede na cene v letu 2019)

	Stanovanja	Hiše
2019-2020	1%	2%
2019-2021	9%	22%
2019-2022	28%	42%
2019-2023	38%	42%
2019-2024	59%	52%

Slika 59: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Koroška, Pohorje, Kozjak, od leta 2019 do 2024 (osnova so cene v letu 2019)



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 2024

Analitično območje	Stanovanja – fond	Stanovanja – št. prodaj	Hiše – fond	Hiše – št. prodaj
TAO JUŽNA OKOLICA MARIBORA	8.573	193	31.104	298
LAO SLOVENSKE KONJICE, ZREČE	2.160	29	2.613	22
LAO RUŠE, SELNICA, BISTRICA, BRESTERNICA, KAMNICA	1.971	45	3.689	47
LAO SLOVENSKA BISTRICA	1.953	60	1.837	20
LAO HOČE, DUPEK, MIKLAVŽ, RAČE, POLSKAVA	1.514	41	10.901	114
LAO JUŽNA OKOLICA MARIBORA BREZ VEČJIH KRAJEV	975	18	12.064	95

TRŽNE CENE

Preglednica 142: Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, TAO Južna okolica Maribora, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2024

Analitično območje	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25.percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Uporabna površina m ² (mediana)
TAO JUŽNA OKOLICA MARIBORA	116	1.550	2.000	2.400	1988	54
LAO RUŠE, SELNICA, BISTRICA, BRESTERNICA, KAMNICA	35	1.680	1.980	2.390	1984	53
LAO HOČE, DUPEK, MIKLAVŽ, RAČE, POLSKAVA	31	1.680	2.160	2.740	2007	51
LAO SLOVENSKA BISTRICA	28	1.710	2.030	2.340	1980	55
LAO SLOVENSKE KONJICE, ZREČE	18	1.190	1.810	2.220	1987	55

Opomba:

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

Preglednica 143: Cene in lastnosti prodanih hiš na sekundarnem trgu, TAO Južna okolica Maribora, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2024

Analitično območje	Velikost vzorca	Cena € (25.percentil)	Cena € (mediana)	Cena € (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše m ² (mediana)	Površina zemljišča m ² (mediana)
TAO JUŽNA OKOLICA MARIBORA	157	135.000	175.000	230.000	1981	175	800
LAO HOČE, DUPEK, MIKLAVŽ, RAČE, POLSKAVA	70	135.000	180.000	250.000	1982	177	710
LAO JUŽNA OKOLICA MARIBORA BREZ VEČJIH KRAJEV	41	105.000	155.000	180.000	1981	146	1.120
LAO RUŠE, SELNICA, BISTRICA, BRESTERNICA, KAMNICA	22	142.000	175.000	225.000	1975	201	640
LAO SLOVENSKA BISTRICA	15	170.000	215.000	273.000	1985	177	710

Opomba:

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

GIBANJE CEN

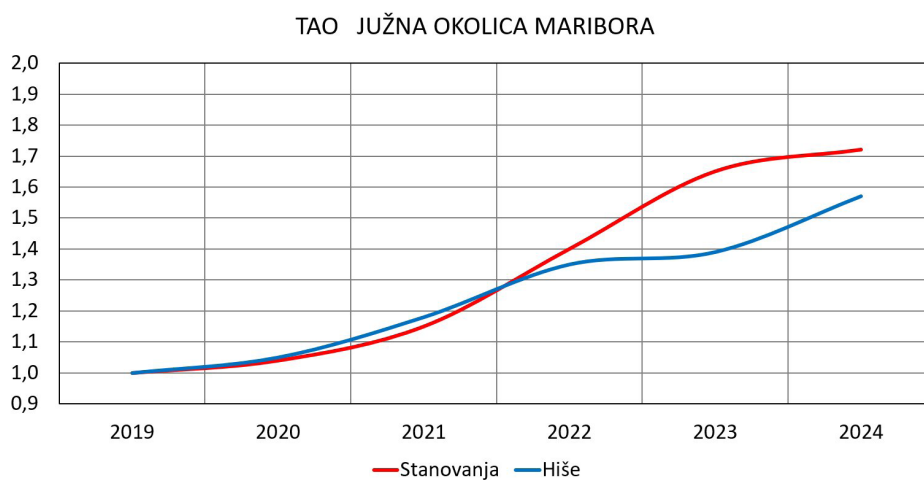
Preglednica 144: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Južna okolica Maribora, od leta 2019 do 2024 (verižno glede na predhodno leto)

	Stanovanja	Hiše
2019-2020	4%	5%
2020-2021	11%	12%
2021-2022	22%	14%
2022-2023	18%	3%
2023-2024	4%	13%

Preglednica 145: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Južna okolica Maribora, od leta 2019 do 2024 (kumulativno glede na cene v letu 2019)

	Stanovanja	Hiše
2019-2020	4%	5%
2019-2021	15%	18%
2019-2022	40%	35%
2019-2023	65%	39%
2019-2024	72%	57%

Slika 61: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Južna okolica Maribora, od leta 2019 do 2024 (osnova so cene v letu 2019)



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 2024

Analitično območje	Stanovanja – fond	Stanovanja – št. prodaj	Hiše – fond	Hiše – št. prodaj
TAO HALOZE, BOČ	3.002	98	18.267	200
LAO ROGAŠKA SLATINA	1.137	20	1.429	13
LAO BOČ, HALOZE BREZ VEČJIH KRAJEV	1.076	54	15.740	178
LAO ŠMARJE PRI JELŠAH	446	14	374	4
LAO POLJČANE	343	10	724	5

TRŽNE CENE

Preglednica 147: Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, TAO Haloze, Boč, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2024

Analitično območje	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25.percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Uporabna površina m ² (mediana)
TAO HALOZE, BOČ	44	1.290	1.750	2.230	1985	43
LAO BOČ, HALOZE BREZ VEČJIH KRAJEV	18	1.200	1.300	1.940	1987	43
LAO ROGAŠKA SLATINA	17	1.570	1.910	2.290	1975	43

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 2024

Analitično območje	Velikost vzorca	Cena € (25.percentil)	Cena € (mediana)	Cena € (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše m ² (mediana)	Površina zemljišča m ² (mediana)
TAO HALOZE, BOČ	90	41.000	69.000	115.000	1977	128	1.490
LAO BOČ, HALOZE BREZ VEČJIH KRAJEV	78	40.000	63.000	110.000	1976	117	1.640

Opomba:

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

GIBANJE CEN

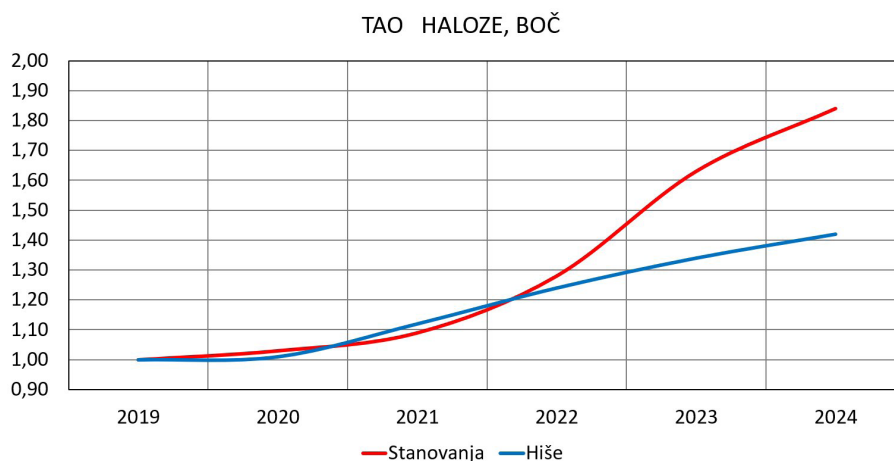
Preglednica 149: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Haloze, Boč, od leta 2019 do 2024 (verižno glede na predhodno leto)

	Stanovanja	Hiše
2019-2020	3%	0%
2020-2021	6%	12%
2021-2022	17%	11%
2022-2023	27%	8%
2023-2024	13%	6%

Preglednica 150: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Haloze, Boč, od leta 2019 do 2024 (kumulativno glede na cene v letu 2019)

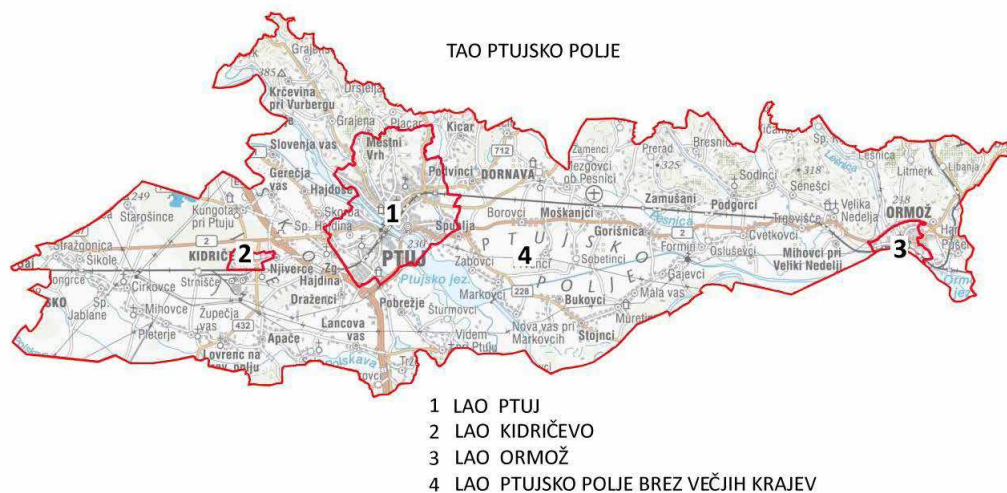
	Stanovanja	Hiše
2019-2020	3%	0%
2019-2021	9%	12%
2019-2022	28%	24%
2019-2023	63%	34%
2019-2024	84%	42%

Slika 63: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Haloze, Boč, od leta 2019 do 2024 (osnova so cene v letu 2019)



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 2024

Analitično območje	Stanovanja – fond	Stanovanja – št. prodaj	Hiše – fond	Hiše – št. prodaj
TAO PTUJSKO POLJE	5.866	107	16.693	144
LAO PTUJ	4.168	79	4.050	47
LAO PTUJSKO POLJE BREZ VEČJIH KRAJEV	645	5	12.033	91
LAO KIDRIČEVO	544	11	169	1
LAO ORMOŽ	509	12	441	5

TRŽNE CENE

Preglednica 152: Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, TAO Ptujsko polje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2024

Analitično območje	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25.percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Uporabna površina m ² (mediana)
TAO PTUJSKO POLJE	83	1.620	1.990	2.200	1978	57
LAO PTUJ	64	1.760	2.030	2.260	1978	58

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 2024

Analitično območje	Velikost vzorca	Cena € (25.percentil)	Cena € (mediana)	Cena € (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše m ² (mediana)	Površina zemljišča m ² (mediana)
TAO PTUJSKO POLJE	82	80.000	128.000	180.000	1975	142	1.050
LAO PTUJSKO POLJE BREZ VEČJIH KRAJEV	55	70.000	110.000	171.000	1978	134	1.250
LAO PTUJ	23	130.000	160.000	196.000	1973	149	710

Opomba:

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

GIBANJE CEN

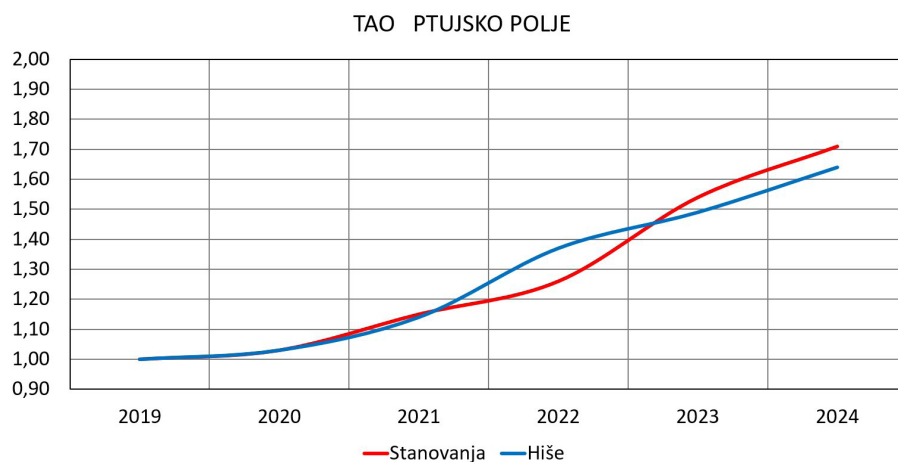
Preglednica 154: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Ptujsko polje, od leta 2019 do 2024 (verižno glede na predhodno leto)

	Stanovanja	Hiše
2019-2020	3%	3%
2020-2021	12%	11%
2021-2022	10%	20%
2022-2023	22%	8%
2023-2024	11%	10%

Preglednica 155: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Ptujsko polje, od leta 2019 do 2024 (kumulativno glede na cene v letu 2019)

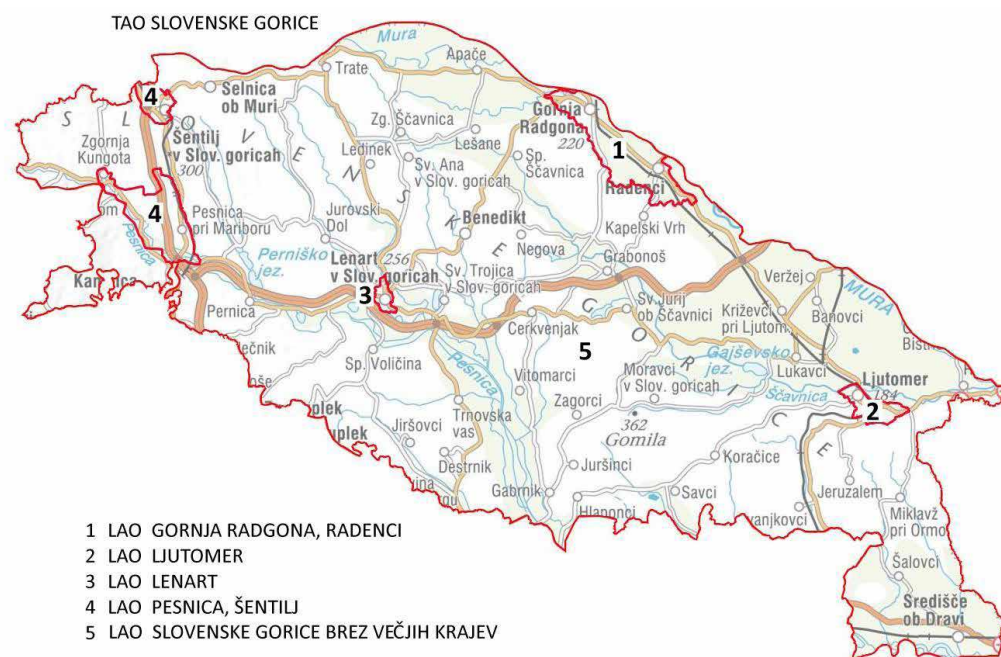
	Stanovanja	Hiše
2019-2020	3%	3%
2019-2021	15%	14%
2019-2022	26%	37%
2019-2023	54%	49%
2019-2024	71%	64%

Slika 65: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Ptujsko polje, od leta 2019 do 2024 (osnova so cene v letu 2019)



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 2024

Analitično območje	Stanovanja – fond	Stanovanja – št. prodaj	Hiše – fond	Hiše – št. prodaj
TAO SLOVENSKE GORICE	6.045	125	37.427	326
LAO SLOVENSKE GORICE BREZ VEČJIH KRAJEV	2.297	46	32.043	269
LAO GORNJA RADGONA, RADENCI	1.443	20	1.867	12
LAO LENART	867	25	570	7
LAO LJUTOMER	860	11	895	4
LAO PESNICA, ŠENTILJ	578	23	2.052	34

TRŽNE CENE

Preglednica 157: Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, TAO Slovenske Gorice, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2024

Analitično območje	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25.percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Uporabna površina m ² (mediana)
TAO SLOVENSKE GORICE	84	1.280	1.760	2.270	1977	49
LAO SLOVENSKE GORICE BREZ VEČJIH KRAJEV	27	1.280	1.750	1.930	1975	51
LAO LENART	24	1.790	2.120	2.700	1983	47
LAO GORNJA RADGONA, RADENCI	15	970	1.200	1.930	1975	53
LAO LJUTOMER	10	1.070	1.470	1.680	1977	54

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 2024

Analitično območje	Velikost vzorca	Cena € (25.percentil)	Cena € (mediana)	Cena € (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše m ² (mediana)	Površina zemljišča m ² (mediana)
TAO SLOVENSKE GORICE	130	76.000	118.000	170.000	1981	150	1.050
LAO SLOVENSKE GORICE BREZ VEČJIH KRAJEV	95	67.000	101.000	153.000	1981	132	1.180
LAO PESNICA, ŠENTILJ	14	154.000	195.000	240.000	2006	157	510
LAO GORNJA RADGONA, RADENCI	11	114.000	145.000	159.000	1971	183	1.060

Opomba:

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

GIBANJE CEN

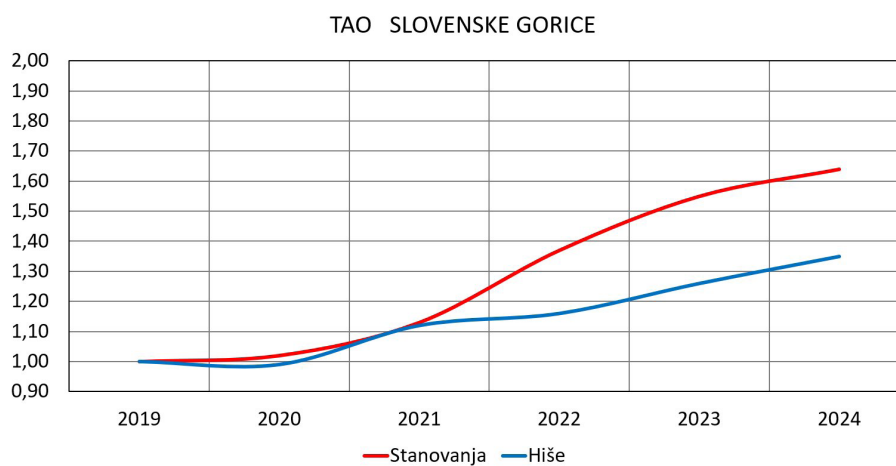
Preglednica 159: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Slovenske Gorice, od leta 2019 do 2024 (verižno glede na predhodno leto)

	Stanovanja	Hiše
2019-2020	2%	-1%
2020-2021	11%	13%
2021-2022	21%	4%
2022-2023	13%	9%
2023-2024	6%	7%

Preglednica 160: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Slovenske Gorice, od leta 2019 do 2024 (kumulativno glede na cene v letu 2019)

	Stanovanja	Hiše
2019-2020	2%	-1%
2019-2021	13%	12%
2019-2022	37%	16%
2019-2023	55%	26%
2019-2024	64%	35%

Slika 67: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Slovenske Gorice, od leta 2019 do 2024 (osnova so cene v letu 2019)



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 2024

Analitično območje	Stanovanja – fond	Stanovanja – št. prodaj	Hiše – fond	Hiše – št. prodaj
TAO PREKMURJE	5.462	82	28.332	204
LAO MURSKA SOBOTA	3.270	48	3.401	23
LAO PREKMURJE BREZ MURSKE SOBOTE IN LENDAVE	1.294	25	23.063	159
LAO LENDAVA	898	9	1.868	22

TRŽNE CENE

Preglednica 162: Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, TAO Prekmurje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2024

Analitično območje	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25.percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Uporabna površina m ² (mediana)
TAO PREKMURJE	42	1.180	1.550	1.860	1976	49
LAO MURSKA SOBOTA	31	1.270	1.580	1.980	1975	48

Preglednica 163: Cene in lastnosti prodanih hiš na sekundarnem trgu, TAO Prekmurje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2024

Analitično območje	Velikost vzorca	Cena € (25.percentil)	Cena € (mediana)	Cena € (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše m ² (mediana)	Površina zemljišča m ² (mediana)
TAO PREKMURJE	84	60.000	90.000	134.000	1971	130	1.000
LAO PREKMURJE BREZ MURSKE SOBOTE IN LENDAVE	61	55.000	77.000	120.000	1970	111	1.180
LAO MURSKA SOBOTA	14	113.000	132.000	144.000	1971	162	620

GIBANJE CEN

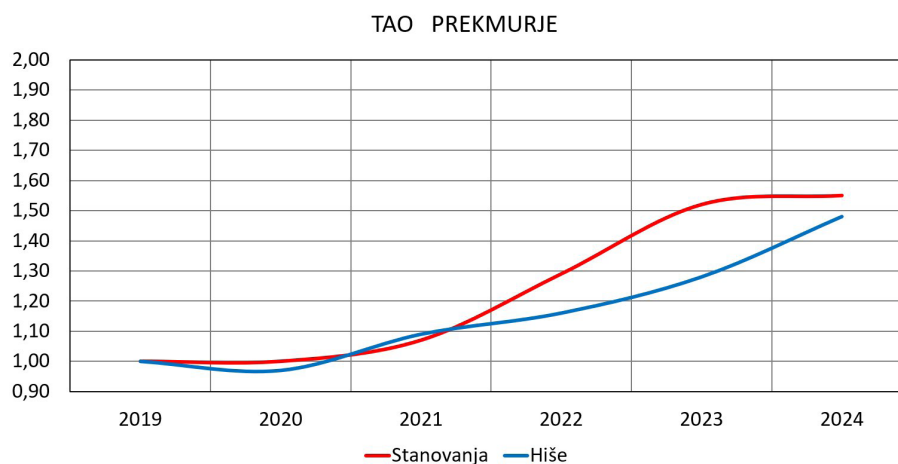
Preglednica 164: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Prekmurje, od leta 2019 do 2024 (verižno glede na predhodno leto)

	Stanovanja	Hiše
2019-2020	0%	-3%
2020-2021	7%	12%
2021-2022	21%	6%
2022-2023	18%	10%
2023-2024	2%	16%

Preglednica 165: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Prekmurje, od leta 2019 do 2024 (kumulativno glede na cene v letu 2019)

	Stanovanja	Hiše
2019-2020	0%	-3%
2019-2021	7%	9%
2019-2022	29%	16%
2019-2023	52%	28%
2019-2024	55%	48%

Slika 69: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Prekmurje, od leta 2019 do 2024 (osnova so cene v letu 2019)





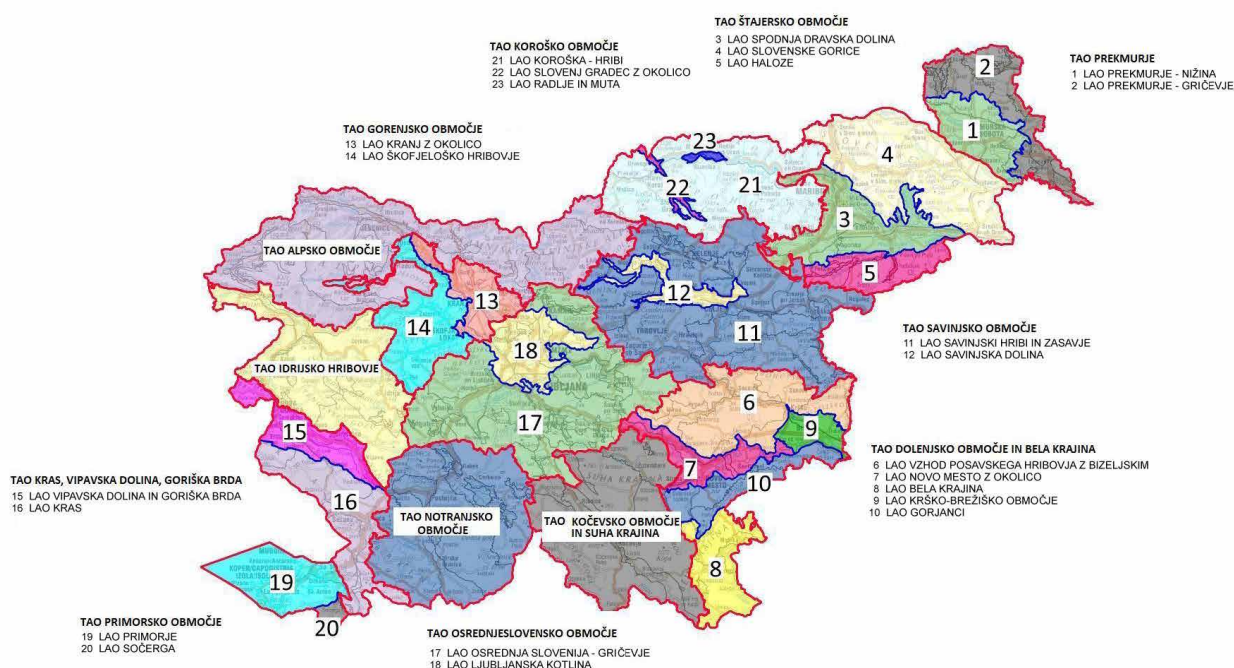
4. TRG KMETIJSKIH IN GOZDNIH ZEMLJIŠČ

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 slabih 13 milijard evrov. Okoli 84 odstotkov kmetijskih površin je v lasti fizičnih oseb, okoli 12 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 Bela Krajina**«, »**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 2024 skupna površina kmetijskih zemljišč v Sloveniji znašala dobrih 655 tisoč hektarov.

Med obravnavanimi območji ima največji fond kmetijskih zemljišč »**Štajersko območje**«, s skoraj 120 tisoč hektari kmetijskih površin, kar predstavlja približno 18 odstotkov celotnega fonda v državi. Sledi »**Dolenjsko območje in Bela Krajina**« z okoli 85 tisoč hektarov, kar predstavlja okoli 13 odstotkov fonda kmetijskih zemljišč, nato »**Savinjsko območje**« z nekaj manj kot 83 tisoč hektari, kar prav tako predstavlja približno 13 odstotkov fonda. »**Osrednjeslovensko območje**« obsega nekaj manj kot 70 tisoč hektarov kmetijskih površin oziroma okoli 11 odstotkov celotnega fonda, medtem ko »**Prekmurje**« zajema okoli 55 tisoč hektarov oziroma 8 odstotkov kmetijskih zemljišč v državi.

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 tako velja za 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 2024

Analitično območje	Površina fonda [ha]	Površina prodaj [ha]	Število prodaj
SLOVENIJA	655.242	5.053	6.074
ŠTAJERSKO OBMOČJE	118.766	729	1.141
DOLENJSKO OBMOČJE IN BELA KRAJINA	84.376	507	1.288
SAVINJSKO OBMOČJE	82.745	441	803
OSREDNJSLOVENSKO OBMOČJE	69.320	318	570
PREKMURJE	54.283	324	617
KRAS, VIPAVSKA DOLINA, GORIŠKA BRDA	43.375	142	305
NOTRANJSKA	38.643	176	236
KOROŠKO OBMOČJE	33.056	91	129
SUHA KRAJINA, KOČEVSKO OBMOČJE	32.207	137	292
ALPSKO OBMOČJE	29.640	1874	100
GORENJSKO OBMOČJE	29.009	165	209
IDRIJSKO HRIBOVJE	25.554	101	135
PRIMORSKO OBMOČJE	14.268	48	249

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. 2024.

Med »kmetijskimi območji« je bil trg kmetijskih zemljišč glede na skupno število sklenjenih kupoprodaj in skupno prodano površino zemljišč najbolj dejaven na območjih »**Prekmurja**«, »**Štajerskega območja**« ter »**Dolenjskega območja in Bele Krajine**«, kjer je lastnika zamenjalo po 0,6 odstotka kmetijskih površin. Po dejavnosti trga je sledilo »**Savinjsko območje**« (0,5 odstotka) ter »**Osrednjeslovensko območje**« z 0,45 odstotka. Na vseh območjih je bila dejavnost trga kmetijskih zemljišč pod slovenskim povprečjem, ki je znašalo slabih 0,8 odstotka.

CENE KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ

Cene kmetijskih zemljišč se med tržnimi analitičnimi območji zelo razlikujejo. 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 za 4,5-krat višja kot na območju »**Notranjske**«, kjer so bile cene najnižje.

Preglednica 167: Cene in površine prodanih kmetijskih zemljišč, po tržnih analitičnih območjih (TAO) in lokalnih analitičnih območjih (LAO), leto 2024

Analitično območje	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25.percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Površina zemljišča m ² (mediana)
SLOVENIJA	1.802	1,34	2,00	3,00	3.700
TAO ŠTAJERSKO OBMOČJE	434	1,87	2,50	3,00	5.300
LAO SLOVENSKE GORICE	214	1,57	2,11	2,87	5.800
LAO SPODNJA DRAVSKA DOLINA	192	2,30	3,00	3,23	5.200
LAO HALOZE	28	1,19	1,55	2,16	2.900
TAO DOLENJSKO OBMOČJE IN BELA KRAJINA	417	1,04	1,50	2,20	3.100
LAO BELA KRAJINA	105	0,98	1,23	2,03	1.800
LAO VZHOD POSAVSKEGA HRIBOVJA Z BIZELJSKIM	103	1,00	1,50	2,24	3.700
LAO NOVO MESTO Z OKOLICO	86	1,40	1,94	2,69	3.200
LAO GORJANCI	63	1,21	1,68	2,66	2.300
LAO KRŠKO BREŽICE	60	1,18	1,4	1,75	4.600
TAO SAVINJSKO OBMOČJE	164	1,68	2,40	3,80	4.300
LAO SAVINJSKA HRIBI ZASAVJE	121	1,37	2,10	3,02	4.700
LAO SAVINJSKA DOLINA	43	2,91	4,49	5,00	3.000
TAO OSREDNJE SLOVENSKO OBMOČJE	126	1,99	3,03	5,00	4.400
LAO OSREDNJA SLOVENIJA GRIČEVJE	86	1,80	2,46	3,99	5.200
LAO LJUBLJANSKA KOTLINA	40	3,98	5,00	7,00	3.400
TAO PREKMURJE	348	1,20	1,65	2,23	3.900
LAO PREKMURJE GRIČEVJE	179	1,00	1,34	1,70	4.200
LAO PREKMURJE NIŽINA	169	1,60	2,01	2,50	3.600
TAO KRAS, VIPAVSKA DOLINA, GORIŠKA BRDA	85	1,50	2,50	3,46	2.900
LAO VIPAVSKA DOLINA GORIŠKA BRDA	43	2,49	3,00	4,49	2.900
LAO KRAS	42	1,00	1,84	2,50	2.800
TAO NOTRANJSKA	70	1,00	1,35	1,89	2.300
TAO KOROŠKO OBMOČJE	10	2,94	3,95	5,69	4.300
LAO KOROŠKA HRIBI	4	-	-	-	-
LAO RADLJE, MUTA	4	-	-	-	-
LAO SLOVENJ GRADEC	2	-	-	-	-
TAO SUHA KRAJINA, KOČEVSKO OBMOČJE	56	1,15	1,54	2,52	2.200
TAO ALPSKO OBMOČJE	4	-	-	-	-
TAO GORENJSKO OBMOČJE	45	4,95	6,00	7,50	4.200
LAO KRANJ Z OKOLICO	31	5,03	6,50	9,00	4.400
LAO ŠKOFJELOŠKO HRIBOVJE	14	3,64	5,15	5,97	4.000
TAO IDRIJSKO HRIBOVJE	13	1,38	1,58	3,13	1.800
TAO PRIMORSKO OBMOČJE	30	3,05	5,33	7,45	1.900
LAO PRIMORJE	28	3,10	5,33	7,59	1.900
LAO SOČERGA	2	-	-	-	-

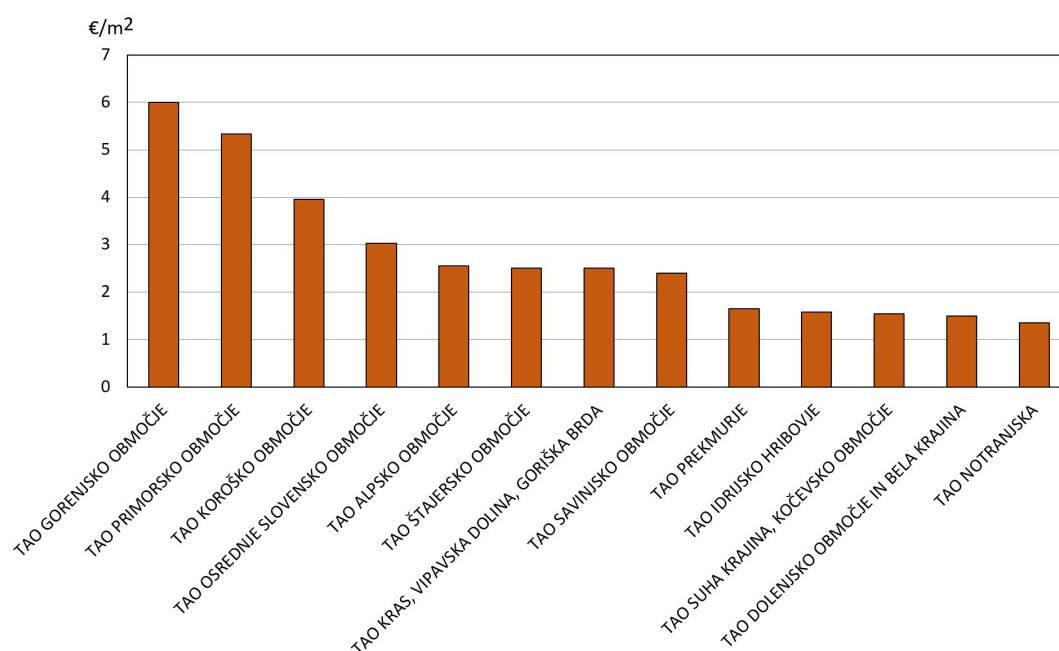
Opombe:

- 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 »Alpsko območje« ter LAO »Koroška hribi«, »Radlje, Muta«, »Slovenj Gradec« in »Sočerga« niso prikazani, ker so velikosti vzorcev premajhne za izračun statističnih kazalnikov.

Leta 2024 je znašala srednja cena kmetijskih zemljišč brez trajnih nasadov 2,00 €/m² in se je v primerjavi z letom 2023 zvišala za 13 centov na kvadratni meter. Srednja velikost prodanih zemljišč je znašala 3.700 kvadratnih metrov oziroma 100 kvadratnih metrov več kot leto prej.

Največja prodaja kmetijskega zemljišča v letu 2024 je bila evidentirana na »**Gorenjskem območju**«, v okolici Cerkelj na Gorenjskem. Prodano je bilo kmetijsko zemljišče, velikosti okoli 50.000 m², za ceno 380 tisoč evrov.

Slika 71: Srednja cena (mediana) kvadratnega metra kmetijskih zemljišč (mediana) po tržnih analitičnih območjih (TAO), leto 2024



Med območji, ki smo jih opredelili kot kmetijska, so bile v letu 2024 cene kmetijskih zemljišč, kot že običajno, najvišje na »**Osrednjeslovenskem območju**«. Srednja cena je lani znašala 3,03 €/m² oziroma za 3 cente več kot leta 2023, večina zemljišč pa je bila prodana v razponu od 1,99 do 5,00 €/m².

Po višini cen na območjih, ki smo jih opredelili kot kmetijska, je lani sledilo »**Štajersko območje**«. Srednja cena je znašala 2,50 €/m² oziroma 10 centov več kot leta 2023. Večina zemljišč pa je bila prodana po ceni od 1,87 do 3,00 €/m².

Med kmetijskimi območji so bile lani nad slovenskim povprečjem še cene zemljišč na »**Savinjskem območju**«, kjer je srednja cena znašala 2,40 €/m² in se je v primerjavi z letom prej zvišala za 25 centov. Večina zemljišč je bila prodana po ceni od 1,68 do 3,80 €/m².

Na preostalih dveh, sicer najbolj kmetijskih območjih, so bile lani, kot po navadi, cene kmetijskih zemljišč pod slovenskim povprečjem (srednja cena 2,00 €/m²). Na območju »**Prekmurja**« je srednja cena znašala 1,65 €/m² in se je v primerjavi z letom 2023 zvišala za 25 centov, kjer je večina zemljišč bila prodanih po ceni od 1,20 do 2,23 €/m². Na območju »**Dolenjske in Bele Krajine**« je srednja cena znašala 1,50 €/m² in se v primerjavi z letom 2023 zvišala za 8 centov ter se je večina zemljišč prodala po ceni od 1,04 do 2,20 €/m².

GIBANJE CEN KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ

Na ravni države so cene kmetijskih zemljišč leta 2024 v primerjavi z letom 2023 zrasle za 8 odstotkov oziroma za 2 odstotni točki manj kot leto prej.

Med analitičnimi območji, ki smo jih opredelili kot kmetijska, smo v preteklem letu najvišjo rast cen zabeležili na »**Savinjskem območju**«, kjer so se cene povečale za 16 odstotkov. Nad slovenskim povprečjem so se cene zvišale tudi na območju »**Prekmurja**« in sicer za 11 odstotkov ter na »**Osrednjeslovenskem območju**« za 9 odstotkov.

Rast cen smo zabeležili še na »**Štajerskem območju**«, kjer so se cene v preteklem letu zvišale za 4 odstotke, medtem ko so območju »**Dolenjsko območje in Bela Krajina**« stagnirale.

Preglednica 168: Sprememba cen kmetijskih zemljišč, »kmetijska« tržna analitična območja⁵, Slovenija, 2023 – 2024 in 2019 do 2024

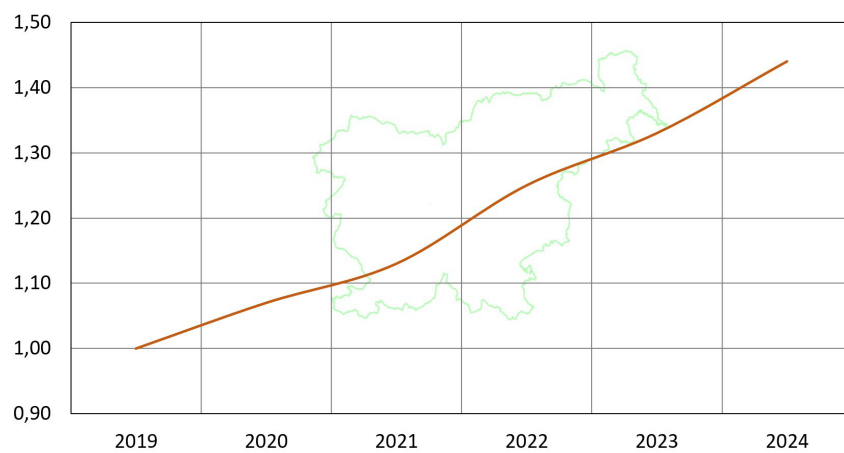
Analitično območje	2023–2024	2019–2024
SLOVENIJA	8%	44%
ŠTAJERSKO OBMOČJE	4%	45%
DOLENJSKO OBMOČJE IN BELA KRAJINA	0%	19%
SAVINJSKO OBMOČJE	16%	53%
OSREDNJSLOVENSKO OBMOČJE	9%	48%
PREKMURJE	11%	54%

V zadnjih petih letih so cene kmetijskih zemljišč v Sloveniji zrasle za 44 odstotkov. Najbolj so zrasle prav na najbolj agrarnem območju, v »**Prekmurju**«, kjer so se cene zvišale za 54 odstotkov. Nadpovprečno so zrasle v tem obdobju še na »**Savinjskem območju**« (53 odstotkov) ter »**Osrednjeslovenskem območju**« za 48 odstotkov.

Na »**Štajerskem območju**« so se cene zvišale za 45 odstotkov, najmanjšo rast pa smo zabeležili na območju »**Dolenjske in Bele Krajine**« (19 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 2019 do 2024 (osnova so cene v letu 2019)

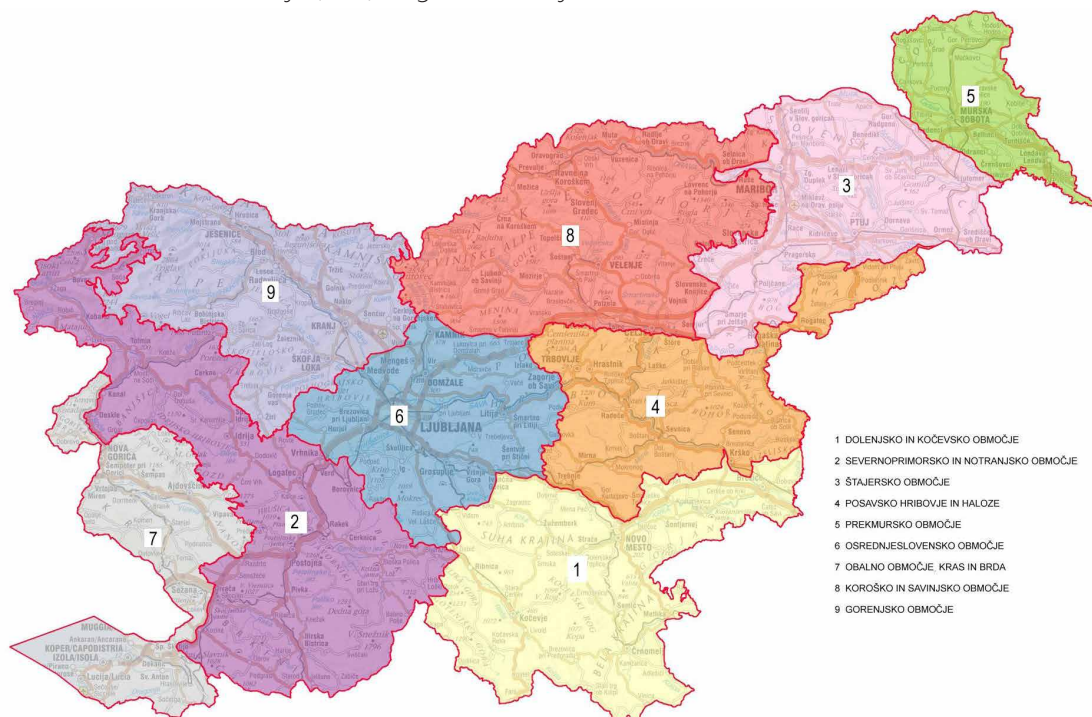


4.2. GOZDNA ZEMLJIŠČA

Zemljišča, ki so po namenski rabi evidentirana kot gozdna, pokrivajo skoraj 60 odstotkov površine Slovenije. Po zadnji oceni skupna vrednost gozdnih zemljišč znaša okoli 6,6 milijarde evrov, kar predstavlja dobra 2 odstotka skupne vrednosti slovenskega nepremičninskega fonda.

V lasti fizičnih oseb je okoli 82 odstotkov gozdnih površin, v lasti države in občin jih je okoli 14 odstotkov ter v lasti ostalih pravnih oseb okoli 4 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 2024 znašala okoli 1,13 milijona hektarov.

Med našimi analitičnimi območji ima največjo površino gozdnih zemljišč »**Severno-primorsko 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 2024

Analitično območje	Površina fonda [ha]	Površina prodaj [ha]	Število prodaj
SLOVENIJA	1.133.573	4.175	2.586
SEVERNOPRIMORSKO IN NOTRANJSKO OBMOČJE	244.498	706	337
KOROŠKO IN SAVINJSKO OBMOČJE	190.558	692	215
DOLENJSKO IN KOČEVSKO OBMOČJE	175.501	566	453
GORENJSKO OBMOČJE	146.488	746	223
POSAVSKO HRIBOVJE IN HALOZE	112.043	586	400
OSREDNJESLOVENSKO OBMOČJE	103.154	397	266
OBALA, KRAS, BRDA	76.366	174	201
ŠTAJERSKO OBMOČJE	57.679	216	344
PREKMURSKO OBMOČJE	27.285	92	147

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 2024 daleč najbolj dejaven trg na območju »**Posavsko hribovje in Haloze**«, kjer je skupna prodana površina prodanih zemljišč znašala slabih 600 hektarov, evidentirali pa smo okoli 400 kupoprodaj. Po dejavnosti trga je sledilo »**Gorenjsko območje**«, kjer je bilo prodanih blizu 750 hektarov gozda, evidentirali pa smo okoli 230 kupoprodaj.

Dejavnost trga na »**Osrednjeslovenskem območju**«, »**Štajerskem območju**« in »**Koroškem in Savinjskem območju**« je bila lani povprečna, medtem ko je bila na »**Prekmurskem območju**« in »**Dolenjskem in Kočevskem območju**« tik pod slovenskim povprečjem, na območju »**Severnoprimorsko in Notranjsko območje**« pa je bila občutno pod povprečjem. Najmanjšo dejavnost trga smo zabeležili na območju »**Obala, Kras, Goriška Brda**«.

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 2024

Analitično območje	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25.percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Površina zemljišča m ² (mediana)
SLOVENIJA	892	0,53	0,77	1,06	7.800
SEVERNO PRIMORSKO IN NOTRANJSKO OBMOČJE	125	0,40	0,58	0,85	12.400
KOROŠKO IN SAVINJSKO OBMOČJE	53	0,68	0,82	1,15	10.900
DOLENJSKO IN KOČEVSKO OBMOČJE	215	0,52	0,74	1,05	6.900
GORENJSKO OBMOČJE	43	0,86	1,00	1,30	11.900
POSAVSKO HRIBOVJE IN HALOZE	127	0,50	0,70	1,00	7.900
OSREDNJSLOVENSKO OBMOČJE	81	0,61	0,87	1,25	8.300
OBALA, KRAS, BRDA	60	0,50	0,93	1,47	5.900
ŠTAJERSKO OBMOČJE	108	0,68	0,90	1,25	7.100
PREKMURSKO OBMOČJE	80	0,52	0,69	1,00	4.100

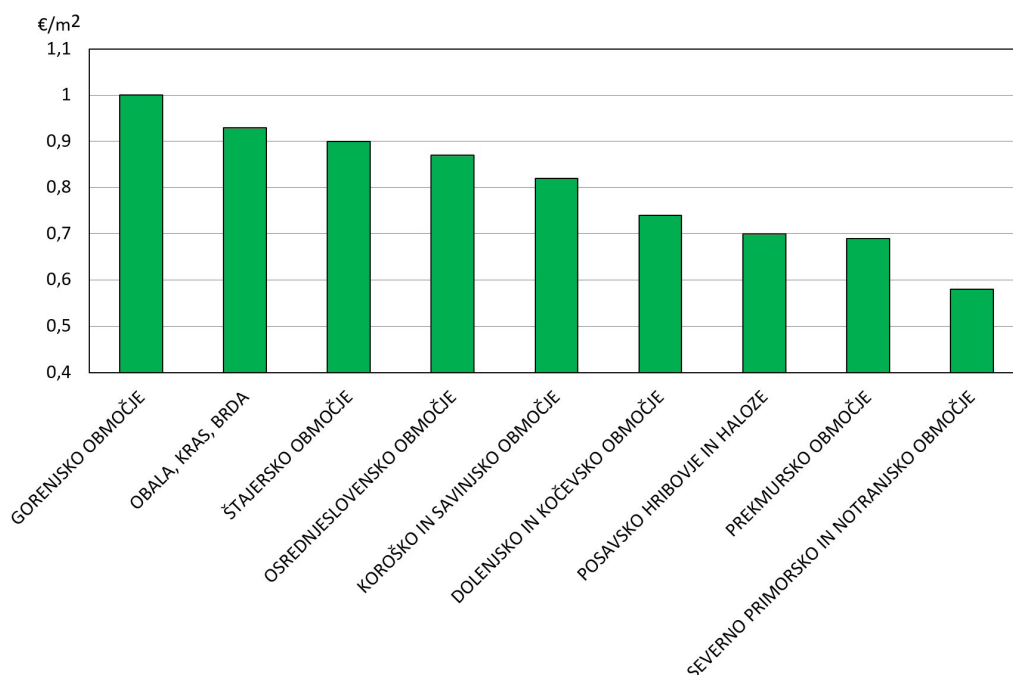
Opomba:

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

Lani je bila srednja cena gozdnih zemljišč v Sloveniji 0,77 €/m² in se je v primerjavi z letom 2023 zvišala za 4 cente na kvadratni meter. Srednja velikost prodanih zemljišč je znašala 7.800 kvadratnih metrov oziroma 300 kvadratnih metrov več kot leto prej.

Največja prodaja gozdnega zemljišča v letu 2024 je bila evidentirana na »**Gorenjskem območju**«, v bližini naselja Kokra. Prodano je bilo zemljišče, velikosti 246 hektarov, za ceno dobrih 1,2 milijona evrov.

Slika 74: Srednja cena kvadratnega metra gozdnih zemljišč (mediana) po tržnih analitičnih območjih (TAO), leto 2024



V letu 2024 so bile cene gozdnih zemljišč, kot običajno, najvišje na »**Gorenjskem območju**«, kjer so se večinoma prodajala po ceni od 0,86 do 1,3 €/m². Sledila so območja »**Obale, Krasa in Goriških Brd**«, »**Štajersko območje**«, »**Osrednjeslovensko območje**« in »**Koroško in Savinjsko območje**«, kjer so bile cene nad slovenskim povprečjem, večina gozdnih zemljišč pa se je prodala po ceni od 0,65 do 1,40 €/m².

Cene gozdnih zemljišč so bile pod slovenskim povprečjem na območjih »**Posavsko hribovje in Haloze**«, »**Dolenjskem in Kočevskem območju**« ter na »**Prekmurskem območju**«, kjer so se večinoma prodajala po cenah od 0,50 do 1,00 €/m². Najnižje so bile cene na »**Severnoprimorskem in Notranjskem območju**«, kjer se je večina gozdnih zemljišč prodala po cenah od 0,40 do 0,85 €/m².

V povprečju največja gozdna zemljišča so se leta 2024 prodajala na »**Severnoprimorskem in Notranjskem območju**«, kjer je srednja površina prodanega zemljišča obsegala 12.400 kvadratnih metrov. Najmanjša zemljišča pa so se prodajala na »**Prekmurskem območju**«, kjer je srednja prodana površina gozda obsegala 4.100 kvadratnih metrov.

GIBANJE CEN GOZDNIH ZEMLJIŠČ

Cene gozdnih zemljišč so se na ravni države leta 2024 v primerjavi z letom 2023 zvišale za 3 odstotke oziroma za 3 odstotne točke manj kot leto prej.

V preteklem letu so cene najbolj zrasle na »**Prekmurskem območju**«, in sicer za 13 odstotkov. Lani je bila nadpovprečna še rast cen gozda na območju »**Severnoprimorsko in Notranjsko območje**«, in sicer za 8 odstotkov, ter na območjih »**Dolenjsko in Kočevsko območje**« in »**Obalno območje, Kras in Goriška Brda**«, kjer smo zabeležili po 5-odstotno rast.

Z izjemo območja »**Posavsko hribovje in Haloze**«, kjer so cene stagnirale, so se na vseh preostalih območjih cene v primerjavi z letom 2023 znižale. Najmanjši upad cen smo zabeležili na »**Osrednjeslovenskem**« in »**Gorenjskem območju**«, kjer so se znižale za 3 odstotke. Največji padec cen smo zaznali na »**Štajerskem območju**« ter »**Koroškem in Savinjskem območju**«, kjer so se v povprečju znižale za 6 odstotkov.

Preglednica 171: Sprememba cen gozdnih zemljišč, Slovenija po analitičnih območjih (TAO), 2023 – 2024 in 2019 – 2024

Analitično območje	2023–2024	2019–2024
SLOVENIJA	3%	19%
SEVERNO PRIMORSKO IN NOTRANJSKO OBMOČJE	8%	25%
KOROŠKO IN SAVINJSKO OBMOČJE	-6%	24%
DOLENJSKO IN KOČEVSKO OBMOČJE	5%	12%
GORENJSKO OBMOČJE	-3%	32%
POSAVSKO HRIBOVJE IN HALOZE	-1%	17%
OSREDNJSLOVENSKO OBMOČJE	-3%	27%
OBALNO OBMOČJE, KRAS IN BRDA	5%	31%
ŠTAJERSKO OBMOČJE	-6%	15%
PREKMURSKO OBMOČJE	13%	28%

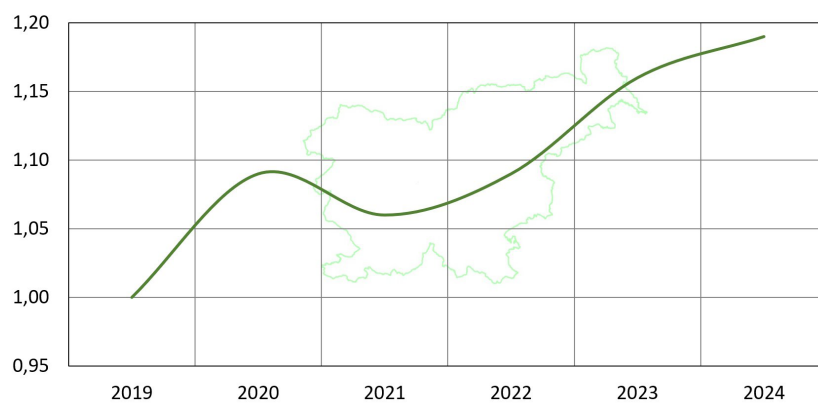
Opomba:

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

V zadnjih petih letih so cene gozdnih zemljišč v Sloveniji v povprečju zrasle za 19 odstotkov. Najbolj so zrasle na »**Gorenjskem območju**«, in sicer za kar 32 odstotkov ter le malo manj na območju »**Obalno območje, Kras in Goriška Brda**« (31 odstotkov). Visoko nad povprečjem je bila tudi rast cen gozda na območjih »**Prekmursko območje**« in »**Osrednjeslovensko območje**«, kjer je bila letna rast cen 28- oziroma 27-odstotna. Na »**Severnoprimorskem in Notranjskem območju**« je bila rast cen 25-odstotna, na »**Koroškem in Savinjskem območju**« pa 24-odstotna.

Na območju »**Posavsko hribovje in Haloze**« je bila rast cen gozdnih zemljišč od leta 2019 blizu povprečja, in sicer 17 odstotna, podpovprečna pa je bila na »**Štajerskem območju**« ter »**Dolenjskem in Kočevskem območju**«, kjer so cene gozdnih zemljišč v tem obdobju zrasle le za 15 oziroma 12 odstotkov.

Slika 75: Gibanje cen gozdnih zemljišč, Slovenija, od leta 2019 do 2024 (osnova so cene v letu 2019)



METODOLOŠKA POJASNILA

Vir podatkov

Poročilo temelji na podatkih Evidence trga nepremičnin (ETN), ki so jih zakonsko predpisani zavezanci za poročanje posredovali do 15. februarja 2025. 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 nepravilnega 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 bil 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 ter 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.

Posplošene tržne vrednosti

Vse ocene tržnih vrednosti nepremičnin, navedene v tem poročilu, temeljijo na poskusnem izračunu posplošenih vrednosti nepremičnin na podlagi neuradnih modelov množičnega vrednotenja nepremičnin, upoštevajoč stanje podatkov o nepremičninah na dan 10. 6. 2024 in stanje trga dne 1. 1. 2024.