

POROČILO

O SLOVENSKEM
NEPREMIČNINSKEM TRGU
ZA PRVO POLLETJE

2024



Geodetska uprava Republike Slovenije
Oktober 2024



Kazalo vsebine

NEPREMIČNINSKI TRG V PRVEM POLLETJU 2024	4
1. OBSEG PRODAJE NEPREMIČNIN	6
1.1. ŠTEVILO IN VREDNOST KUPOPRODAJNIH POGODB ZA NEPREMIČNINE	7
1.2. KUPOPRODAJE STANOVANJSKIH IN POSLOVNIH NEPREMIČNIN TER ZEMLJIŠČ ZA GRADNJO STAVB	9
1.3. KUPOPRODAJE KMETIJSKIH IN GOZDNIH ZEMLJIŠČ	12
2. TRG STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN IN ZEMLJIŠČ ZA NJIHOVO GRADNJO	14
2.1. PRODAJA STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN IN ZEMLJIŠČ ZA NJIHOVO GRADNJO	16
2.2. TRŽNE CENE STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN IN ZEMLJIŠČ ZA NJIHOVO GRADNJO	20
2.3. GIBANJE CEN STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN IN ZEMLJIŠČ ZA NJIHOVO GRADNJO	27
2.4. PRIMARNI TRG STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN	32
METODOLOŠKA POJASNILA	36





POROČILO

O SLOVENSKEM
NEPREMIČNINSKEM TRGU
ZA PRVO POLLETJE

2024

NEPREMIČNINSKI TRG V PRVEM POLLETJU 2024



Geodetska uprava RS je 10. oktobra 2024 objavila posplošene vrednosti nepremičnin, ki odražajo cene na slovenskem nepremičninskem trgu na dan 1. 1. 2024. Analize nepremičninskega trga za pričujoče poročilo pa kažejo, da so cene nepremičnin v prvi polovici letošnjega leta, kljub nadaljnjem upadu števila prodaj, še naprej rasle.

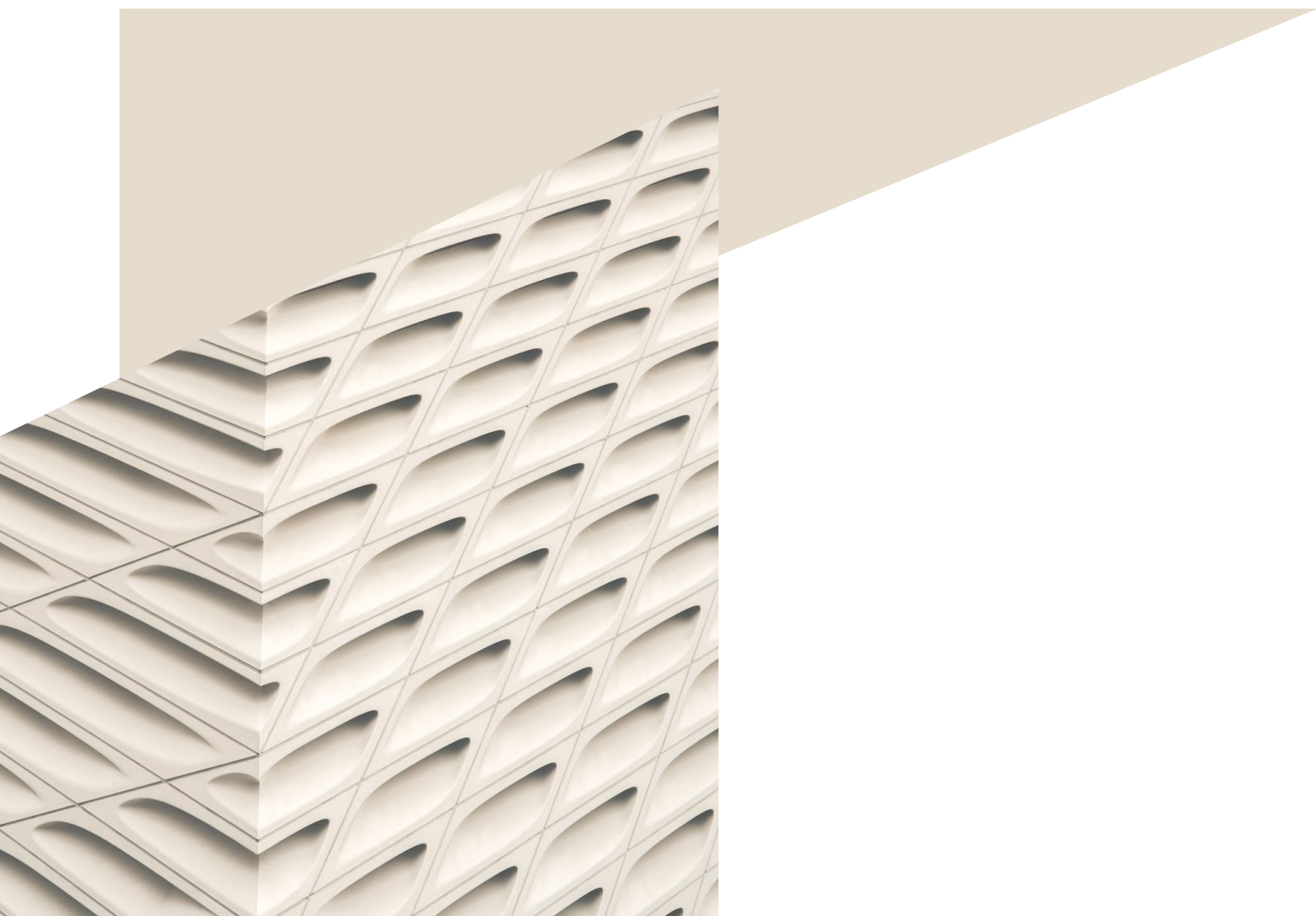
V primerjavi z drugo polovico leta 2021, ko je število transakcij z nepremičninami po epidemiji doseglo vrh, je bilo število kupoprodaj stanovanjskih nepremičnin in zazidljivih zemljišč v prvi polovici letošnjega leta manjše že za okoli 45 odstotkov.

Nadaljnje upadanje števila transakcij gre po eni strani pripisati premajhni ponudbi novih stanovanj in rabljenih stanovanj na boljših lokacijah, po drugi strani pa precenjenosti rabljenih stanovanj na slabših lokacijah oziroma slabše kakovosti. Predvsem pa dejstvu, da si večji del populacije oziroma tisti, ki rešujejo svoje stanovanjsko vprašanje, tržnega nakupa stanovanja oziroma stanovanjske hiše sploh ne more več privoščiti.

Po rekordni rasti cen stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo v prvi polovici leta 2022 in umiritvi njihove rasti v prvi polovici leta 2023, ko je že kazalo, da se bližamo obratu cen na slovenskem nepremičninskem trgu, so cene ponovno začele opazneje rasti. V zadnjih dveh polletjih so tako na ravni države cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah zrasle za 10 odstotkov, cene stanovanjskih hiš pa za 6 odstotkov.

Ob še vedno nezadostni ponudbi novih stanovanj v največjih mestih je glavni razlog za rast cen še zmeraj veliko plačilno sposobno povpraševanje na strani bogatejšega sloja, ki pri nas v največji meri vlaga presežke denarja v stanovanjske nepremičnine. Poleg rekordnih prihrankov prebivalstva, v prvi vrsti to povpraševanje v zadnjem času povečuje zniževanje obrestnih mer za stanovanjska posojila, ki znižuje stroške financiranja nakupov nepremičnin s krediti. Zato, če ne bo večjih domačih gospodarskih ali novih zunanjepolitičnih pretresov, ki bi vplivali na naše gospodarstvo, vsaj v bližnji prihodnosti večjih sprememb trendov cen nepremičnin v Sloveniji ni pričakovati.

1. OBSEG PRODAJE NEPREMIČNIN



1.1. ŠTEVILO IN VREDNOST KUPOPRODAJNIH POSLOV Z NEPREMIČNINAMI

Na podlagi še začasnih podatkov o sklenjenih kupoprodajnih poslih z nepremičninami ocenjujemo, da je bilo v prvem polletju letošnjega leta v Sloveniji sklenjenih blizu 12 tisoč kupoprodajnih pogodb, njihova skupna vrednost pa je znašala okoli 1,2 milijarde evrov. Število sklenjenih pogodb je bilo po naši oceni v primerjavi z drugim polletjem 2023 manjše za okoli 15 odstotkov, njihova skupna vrednost pa za okoli 10 odstotkov. V primerjavi s prvim polletjem 2023 je bilo število pogodb manjše za 20 do 25 odstotkov, njihova vrednost pa med 10 in 15 odstotkov, medtem ko je bilo v primerjavi s prvim polletjem 2022 število manjše za 35 do 40 odstotkov, vrednost pa med 25 in 30 odstotkov.

Preglednica 1: Število in skupna vrednost sklenjenih kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, Slovenija, 1. polletje 2022 – 1. polletje 2024

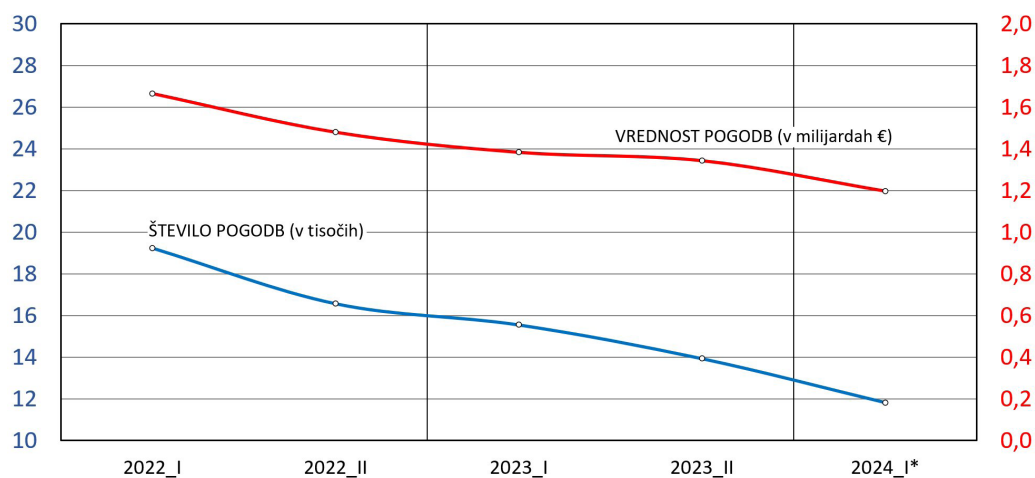
	2022_I	2022_II	2023_I	2023_II	2024_I
Število pogodb (v tisočih)	19,2	16,6	15,6	13,9	11,4
Vrednost pogodb (v milijardah €)	1,67	1,48	1,38	1,34	1,11

Opombe:

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

- Podatki so še začasni in predvsem za prvo polletje 2024 niso neposredno primerljivi s podatki za prejšnja polletja.

Slika 1: Število in skupna vrednost sklenjenih kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, Slovenija, 1. polletje 2022 – 1. polletje 2024*



* Število in vrednost pogodb za prvo polletje leto 2024 sta ocenjena na izkustveni podlagi, glede na preliminarne podatke. Predvideno je, da bo končno število pogodb z nepremičninami za prvo polletje 2024 še za 5 odstotkov večje, njihova skupna vrednost pa za 8 odstotkov.

V prvem polletju letošnjega leta se je vrednost prometa vseh vrst nepremičnin v primerjavi z enakim obdobjem lani zmanjšala, kar je seveda posledica manjšega števila realiziranih transakcij.

Po še začasnih podatkih je v prvem polletju letošnjega leta vrednost prometa s stanovanjskimi nepremičninami (stanovanja in hiše) znašala slabih 830 milijonov evrov, kar je predstavljalo slabih 75 odstotkov vsega prometa na nepremičninskem trgu. Delež stanovanjskih nepremičnin v skupni vrednosti prometa na nepremičninskem trgu se je opazno povečal. In sicer na račun povečanja deleža stanovanj, ki se je povečal za 4,5 odstotne točke, medtem ko je delež hiš ostal nespremenjen.

Vrednost prometa z zemljišči za gradnjo je znašala dobrih 130 milijonov evrov oziroma slabih 12 odstotkov vsega prometa z nepremičninami, kar pomeni, da je ostal tudi delež prometa zazidljivih zemljišč praktično nespremenjen.

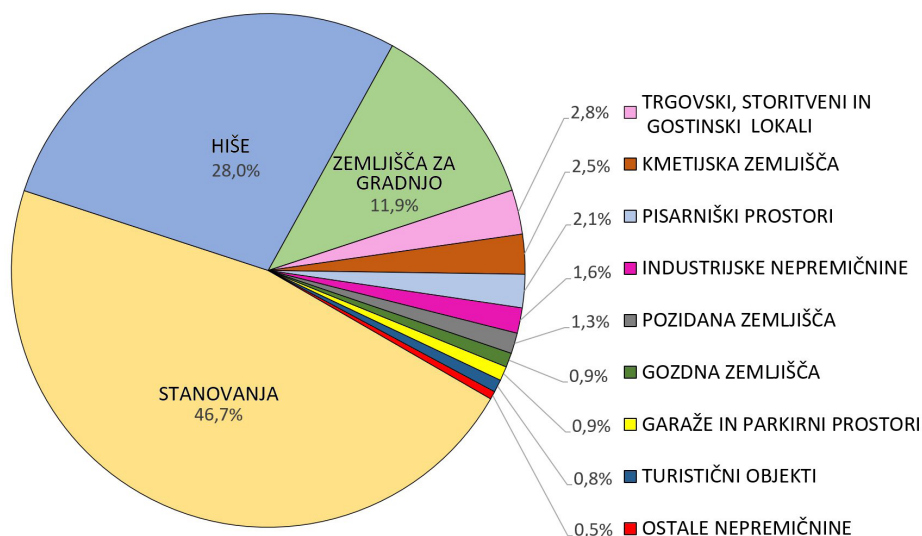
Delež stanovanjskih nepremičnin v skupnem prometu se je povečal predvsem na račun manjšega deleža poslovnih nepremičnin (pisarniški prostori ter trgovski, storitveni in gostinski lokali), medtem ko se deleži ostalih vrst nepremičnin niso bistveno spremenili. Vrednost prometa s poslovnimi nepremičninami je znašala slabih 60 milijonov evrov oziroma dobrih 5,3 odstotka celotnega prometa z nepremičninami.

Skupni promet s kmetijskimi in gozdnimi zemljišči je v letošnjem prvem polletju znašal blizu 40 milijonov evrov oziroma 3,4 odstotka celotnega prometa.

Preglednica 2: Vrednost in delež prometa po vrstah nepremičnin, Slovenija, 1. polletje 2024

VRSTA NEPREMIČNINE	Vrednost prometa (v mio €)	Delež
STANOVANJA	517	46,7%
HIŠE	311	28,0%
ZEMLJIŠČA ZA GRADNJO	132	11,9%
TRGOVSKI, STORITVENI IN GOSTINSKI LOKALI	31	2,8%
KMETIJSKA ZEMLJIŠČA	28	2,5%
PISARNIŠKI PROSTORI	23	2,1%
INDUSTRIJSKE NEPREMIČNINE	18	1,6%
POZIDANA ZEMLJIŠČA	14	1,3%
GOZDNA ZEMLJIŠČA	10	0,9%
GARAŽE IN PARKIRNI PROSTORI	10	0,9%
TURISTIČNI OBJEKTI	9	0,8%
OSTALE NEPREMIČNINE	6	0,5%

Slika 2: Deleži prometa po vrstah nepremičnin, Slovenija, 1. polletje 2024



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

1.2.1. STANOVANJSKE NEPREMIČNINE

V prvem polletju letošnjega leta se je nadaljeval izrazit trend zmanjševanja števila kupoprodaj stanovanjskih nepremičnin. Število transakcij s stanovanji v večstanovanjskih stavbah je upadlo že peto polletje zapored, število transakcij s stanovanjskimi hišami pa četrto. V primerjavi z drugim polletjem 2021, ko je število transakcij z nepremičninami po epidemiji doseglo vrh, je bilo število kupoprodaj stanovanjskih nepremičnin v prvem polletju letošnjega leta manjše že za okoli 45 odstotkov.

Preglednica 3: Število kupoprodaj stanovanjskih nepremičnin, Slovenija, 1. polletje 2022 – 1. polletje 2024

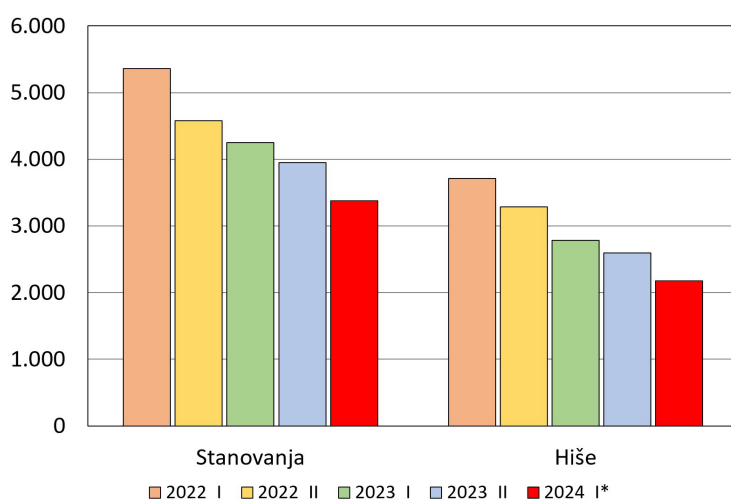
	2022_I	2022_II	2023_I	2023_II	2024_I
Stanovanjske nepremičnine skupaj	9.071	7.859	7.032	6.539	5.349
Stanovanja	5.359	4.576	4.246	3.948	3.214
Hiše	3.712	3.283	2.786	2.591	2.135

Opombe:

- Kot stanovanja so šteta stanovanja v večstanovanjskih stavbah, kot hiše so štete samostojne in vrstne hiše ter dvojčki.
- Podatki so še začasni in predvsem za prvo polletje 2024 niso neposredno primerljivi s podatki za prejšnja polletja.

Po naših ocenah na podlagi preliminarne podatkov se je v prvem polletju letošnjega leta v primerjavi z drugim polletjem 2023 število kupoprodaj stanovanj kot tudi hiš zmanjšalo za okoli 15 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2023 je bilo manjše za več kot 20 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2022 pa za okoli 40 odstotkov.

Slika 3: Število kupoprodaj stanovanj in hiš, Slovenija, 1. polletje 2022 – 1. polletje 2024*



* Število kupoprodaj za prvo polletje 2024 je ocenjeno na izkustveni podlagi, glede na preliminarne podatke. Predvideno je, da bo končno število prodaj stanovanj za prvo polletje 2024 še za 5 odstotkov večje, hiš pa za 2 odstotka.

1.2.2. POSLOVNE NEPREMIČNINE

Prav tako kot za stanovanjske nepremičnine, se je v prvem polletju letošnjega leta nadaljeval trend upadanja števila kupoprodaj tudi za poslovne nepremičnine. Število kupoprodaj pisarniških prostorov je upadlo že šesto polletje zapored, število kupoprodaj trgovskih, storitvenih in gostinskih lokalov pa peto. S tem, da je bil padec števila transakcij v letošnjem prvem polletju tako za pisarne kot za lokale rekorden.

Preglednica 4: Število kupoprodaj poslovnih nepremičnin, Slovenija, 1. polletje 2022 – 1. polletje 2024

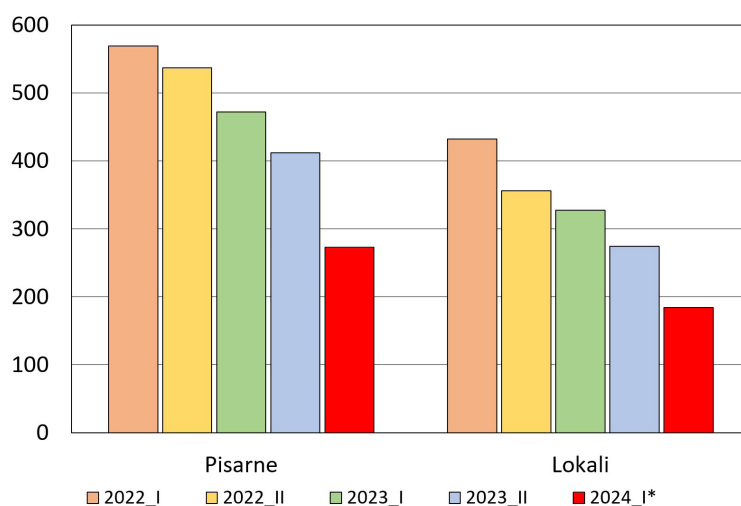
	2022_I	2022_II	2023_I	2023_II	2024_I
Poslovne nepremičnine skupaj	1.001	893	799	686	444
Pisarne	569	537	472	412	265
Lokali	432	356	327	274	179

Opombe:

- Kot pisarne so šteti pisarniški prostori, prostori za poslovanje s strankami in zdravniške ordinacije, kot lokali so šteti trgovski, storitveni in gostinski lokali.
- Podatki so še začasni in predvsem za prvo polletje 2024 niso neposredno primerljivi s podatki za prejšnja polletja.

Po naši oceni se je število transakcij s pisarnami in lokali v letošnjem prvem polletju v primerjavi z drugim polletjem 2023 zmanjšalo kar za tretjino. V primerjavi s prvim polletjem 2023 je bilo manjše za več kot 40 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2022 pa se je več kot prepolovilo.

Slika 4: Število kupoprodaj poslovnih nepremičnin, Slovenija, 1. polletje 2022 – 1. polletje 2024*



* Število kupoprodaj za prvo polletje 2024 je ocenjeno na izkustveni podlagi, glede na preliminarne podatke. Predvideno je, da bo končno število prodaj pisarn za prvo polletje 2024 še za 3 odstotke večje.

1.2.3. ZEMLJIŠČA ZA GRADNJO STAVB

Trend padanja števila kupoprodaj zemljišč za gradnjo stavb se je v prvi polovici leta 2024 nadaljeval že šesto polletje zapored.

Preglednica 5: Število kupoprodaj in prodana površina zemljišč za gradnjo stavb, Slovenija, 1. polletje 2022 – 1. polletje 2024

	2022_I	2022_II	2023_I	2023_II	2024_I
Število kupoprodaj	3.903	3.006	2.794	2.545	2.139
Prodana površina (v hektarih)	408	320	260	282	207

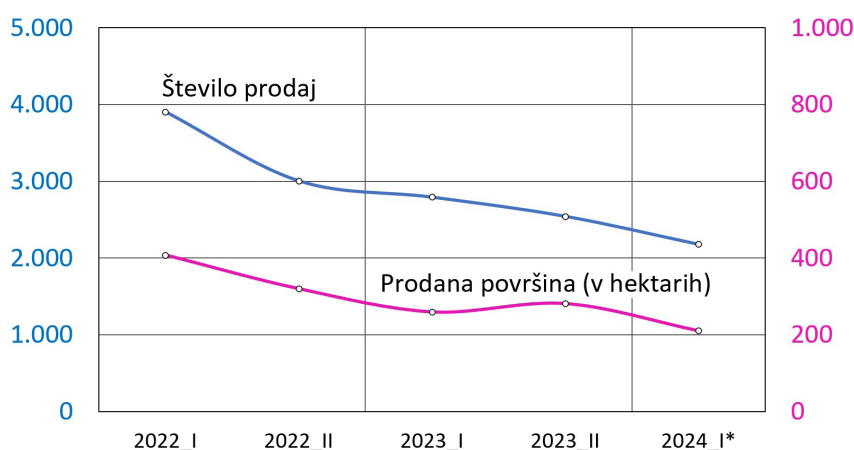
Opombe:

- Kot zemljišča za gradnjo stavb so šteta zazidljiva zemljišča za gradnjo stanovanjskih hiš (samostojne in vrstne hiše ter dvojčki), večstanovanjskih stavb, poslovnih in industrijskih stavb.
- Podatki so še začasni in predvsem za prvo polletje 2024 niso neposredno primerljivi s podatki za prejšnja polletja.

Število kupoprodaj in skupna prodana površina zazidljivih zemljišč sta se, po naši oceni, v prvem polletju 2024 v primerjavi s prvim polletjem 2021, ko sta bila po epidemiji največja, zmanjšala skoraj za polovico.

V primerjavi z drugim polletjem 2023 je bilo število transakcij manjše za okoli 15 odstotkov, prodana površina pa za okoli 25 odstotkov. V primerjavi s prvim polletjem 2023 sta bila število transakcij in prodana površina manjša za okoli 20 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2022 pa za okoli 45 odstotkov.

Slika 5: Število kupoprodaj in prodana površina zemljišč za gradnjo stavb, Slovenija, 1. polletje 2022 – 1. polletje 2024*



* Število kupoprodaj in skupna prodana površina za prvo polletje 2024 sta ocenjena na izkustveni podlagi, glede na preliminarne podatke. Predvideno je, da bosta končno število prodaj zemljišč za gradnjo stavb in njihova skupna prodana površina za prvo polletje 2024 še za 2 odstotka večja.

1.3. KUPOPRODAJE KMETIJSKIH IN GOZDNIH ZEMLJIŠČ

V prvem polletju letošnjega leta se je nadaljeval tudi trend upadanja števila kupoprodaj kmetijskih in gozdnih zemljišč.

Število transakcij s kmetijskimi zemljišči se je zmanjšalo četrto polletje zapored. Glede na še začasne podatke je bilo po naši oceni število kupoprodaj kmetijskih zemljišč v prvem polletju 2024 za 15 do 20 odstotkov manjše kot v drugem polletju 2023, od 25 do 30 odstotkov manjše kot v prvem polletju 2023 in za okoli 40 odstotkov manjše kot v prvem polletju 2022. Skupna prodana površina kmetijskih zemljišč se je v prvem polletju 2024 v primerjavi z drugim polletjem 2023 zmanjšala za okoli 20 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2023 za okoli 30 odstotkov in v primerjavi s prvim polletjem 2022 za okoli 40 odstotkov.

Preglednica 6: Število kupoprodaj in prodane površine kmetijskih in gozdnih zemljišč, Slovenija, 1. polletje 2022 – 1. polletje 2024

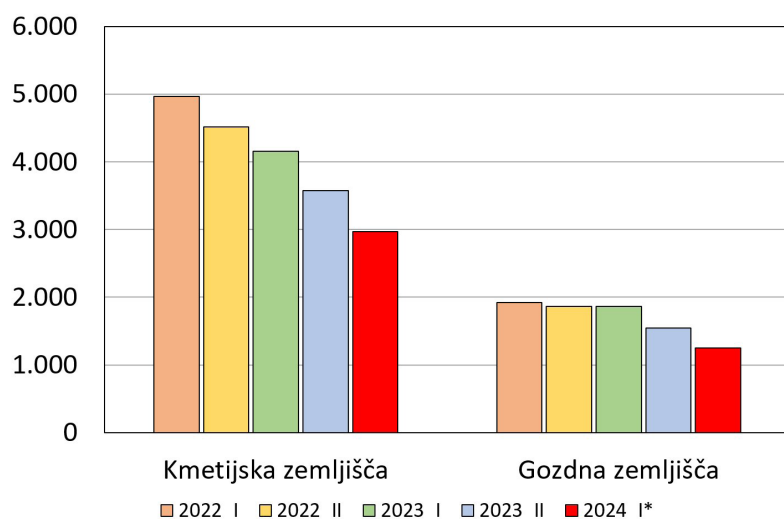
	2022_I	2022_II	2023_I	2023_II	2024_I
Kmetijska zemljišča					
Število kupoprodaj	4.968	4.517	4.154	3.576	2.886
Prodana površina (v hektarih)	2.599	2.519	2.166	1.896	1.488
Gozdna zemljišča					
Število kupoprodaj	1.924	1.865	1.863	1.543	1.218
Prodana površina (v hektarih)	2.859	3.142	3.090	2.321	1.510

Opomba:

- Podatki so še začasni in predvsem za prvo polletje 2024 niso neposredno primerljivi s podatki za prejšnja polletja.

Število transakcij z gozdnimi zemljišči se je zmanjšalo tretje polletje zapored. Po naši oceni je bilo število kupoprodaj gozdnih zemljišč v prvem polletju 2024 za okoli 20 odstotkov manjše kot v drugem polletju 2023 in za okoli tretjino manjše kot v prvem polletju 2023 oziroma v prvem polletju 2022. Skupna prodana površina gozdnih zemljišč se je v prvem polletju 2024 v primerjavi z drugim polletjem 2023 zmanjšala za tretjino, v primerjavi s prvim polletjem 2023 oziroma s prvim polletjem 2022 pa za približno polovico.

Slika 6: Število kupoprodaj kmetijskih in gozdnih zemljišč, Slovenija, 1. polletje 2022 – 1. polletje 2024*



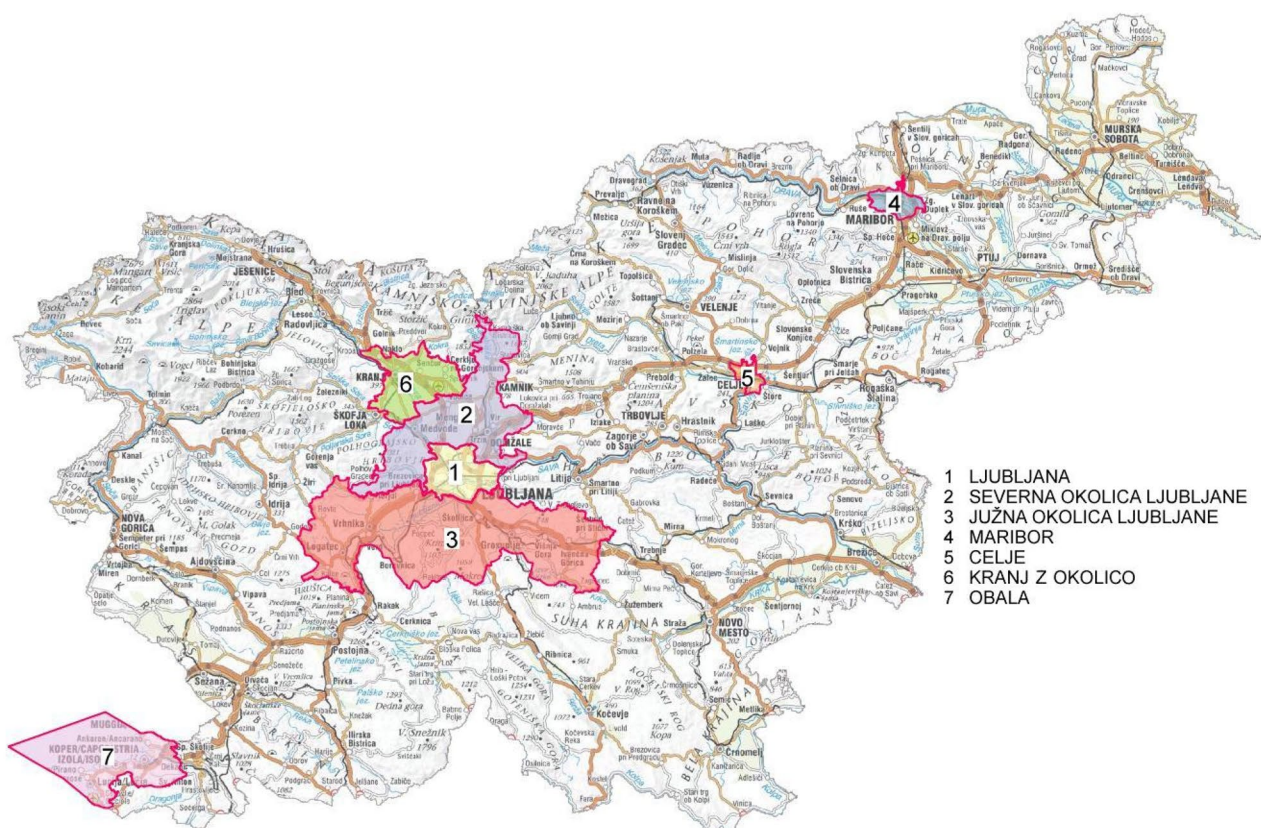
* Število kupoprodaj za prvo polletje 2024 je ocenjeno na izkustveni podlagi, glede na preliminarne podatke. Predvideno je, da bo končno število prodaj kmetijskih in gozdnih zemljišč za prvo polletje 2024 še za 3 odstotke večje.

2. TRG STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN IN ZEMLJIŠČ ZA NJIHOVO GRADNJO



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

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



Opombe:

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

2.1. PRODAJA STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN IN ZEMLJIŠČ ZA NJIHOVO GRADNJO

2.1.1. STANOVANJA V VEČSTANOVANJSKIH STAVBAH

V prvem polletju 2024 je bilo v Ljubljani sklenjenih 28 odstotkov vseh kupoprodaj stanovanj v državi, v Mariboru 12 odstotkov, v Celju 7 odstotkov, na območju Obale 6 odstotkov, v Severni okolici Ljubljane 5 odstotkov, v Kranju z okolico in Južni okolici Ljubljane po 4 odstotke ter v preostanku Slovenije 33 odstotkov. V primerjavi z enakim obdobjem leta 2023 se je delež Ljubljane povečal za 3 odstotne točke, predvsem na račun deleža Ostale Slovenije, ki se je zmanjšal za 7 odstotnih točk.

Preglednica 7: Število evidentiranih prodaj stanovanj, Slovenija po izbranih analitičnih območjih, 1. polletje 2022 – 1. polletje 2024

ANALITIČNO OBMOČJE	2022_I	2022_II	2023_I	2023_II	2024_I
SLOVENIJA	5.359	4.576	4.246	3.948	3.214
LJUBLJANA	1.424	1.124	1.184	1.203	915
MARIBOR	629	540	460	414	387
CELJE	221	153	183	137	215
OBALA	370	298	236	224	200
SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE	248	224	248	184	153
JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE	168	170	122	110	135
KRANJ Z OKOLICO	197	156	154	184	133
Ostala Slovenija skupaj	2.102	1.911	1.659	1.492	1.076

Opombe:

- Območja so sortirana padajoče po številu prodaj v zadnjem polletju.
- Podatki so še začasni in predvsem za prvo polletje 2024 niso neposredno primerljivi s podatki za prejšnja polletja.

Med obravnavanimi območji se je število sklenjenih transakcij s stanovanji v zadnjih dveh letih najbolj zmanjšalo prav na območju Ostale Slovenije. Po naših ocenah, na podlagi še začasnih podatkov, je bilo v prvem polletju 2024 v primerjavi z drugim polletjem 2023 število prodaj manjše za okoli 25 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2013 za slabo tretjino in v primerjavi s prvim polletjem 2022 za okoli 45 odstotkov.

V **Ljubljani** je po naših ocenah število transakcij s stanovanji v prvem polletju 2024 v primerjavi z drugim in prvim polletjem 2023 upadlo za 20 do 25 odstotkov. V primerjavi s prvim polletjem 2022 pa je bilo manjše za 30 do 35 odstotkov.

V **Severni okolici Ljubljane** se je v prvem polletju 2024 število transakcij s stanovanji v primerjavi z drugim polletjem 2023 zmanjšalo za okoli 15 odstotkov. V primerjavi s prvim polletjem 2023 in prvim polletjem 2022 je bilo manjše za okoli 35 odstotkov.

Južna okolica Ljubljane je bila edino območje poleg Celja, kjer se je število evidentiranih transakcij s stanovanji v zadnjih dveh polletjih povečalo, predvsem na račun prodaje okoli dvajsetih novozgrajenih stanovanj. V Južni okolici Ljubljane je bilo v prvem polletju 2024 število transakcij v primerjavi z drugim polletjem 2023 večje za okoli 25 odstotkov. V primerjavi s prvim polletjem 2023 je bilo število transakcij večje za 10 do 15 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2022 pa je bilo za 15 do 20 odstotkov manjše.

V **Kranju** se je v prvem polletju 2024 število transakcij s stanovanji v primerjavi z drugim polletjem 2023 zmanjšalo za približno 25 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2023 pa za 10 do 15 odstotkov. V primerjavi s prvim polletjem 2022 pa je bil ta padec okoli 30 odstoten.

Na **Obali** oziroma v Kopru je bilo število transakcij s stanovanji v prvem polletju 2024 v primerjavi z drugim polletjem 2023 manjše za 5 do 10 odstotkov. V primerjavi s prvim polletjem 2023 je bilo število transakcij manjše za 10 do 15 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2022 pa za od 40 do 45 odstotkov, kar je med obravnavanimi analitičnimi območji pomenilo največji upad v tem obdobju.

V **Mariboru** je bilo število transakcij s stanovanji v prvem polletju 2024 v primerjavi z drugim polletjem 2023 manjše za okoli 5 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2023 za 10 do 15 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2022 pa za okoli 35 odstotkov.

V **Celju** se je v prvem polletju 2024 število transakcij s stanovanji v primerjavi z drugim polletjem 2023 več kot podvojilo, kar gre pripisati prodaji okoli 90 novozgrajenih stanovanj v projektu Sončni Golovec. V primerjavi s prvim polletjem 2023 je bilo število transakcij večje za okoli 20 odstotkov, medtem ko je bilo podobno kot v prvem polletju 2022.

2.1.2. STANOVANJSKE HIŠE

Deleži posameznih območij v skupnem številu realiziranih transakcij s stanovanjskimi hišami se v zadnjem polletju niso bistveno spremenili.

V prvem polletju 2024 je bilo v Ljubljani in v Južni okolici Ljubljane sklenjenih po dobrih 5 odstotkov vseh kupoprodaj stanovanjskih hiš v državi, v Mariboru in Severni okolici Ljubljane po dobre 4 odstotke, v Kranju in na območju Obale po slaba 2 odstotka, v Celju dober odstotek in v preostanku Slovenije slabih 75 odstotkov.

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

Preglednica 8: Število evidentiranih prodaj stanovanjskih hiš, Slovenija po izbranih analitičnih območjih, 1. polletje 2022 – 1. polletje 2024

ANALITIČNO OBMOČJE	2022_I	2022_II	2023_I	2023_II	2024_I
SLOVENIJA	3.712	3.283	2.786	2.591	2.135
JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE	186	158	148	110	118
LJUBLJANA	210	150	138	118	116
MARIBOR	122	121	95	98	91
SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE	180	130	138	92	89
KRANJ Z OKOLICO	102	84	76	79	59
OBALA	90	87	82	72	53
CELJE	65	41	39	46	29
Ostala Slovenija skupaj	2.757	2.512	2.070	1.976	1.580

Opombe:

- Območja so sortirana padajoče po številu prodaj v zadnjem polletju.
- Podatki so še začasni in predvsem za prvo polletje 2024 niso neposredno primerljivi s podatki za prejšnja polletja.

Na podlagi še začasnih podatkov ocenjujemo, da je število transakcij s hišami v **Ljubljani** v prvem polletju 2024 v primerjavi z drugim polletjem 2023 več ali manj stagniralo, v primerjavi s prvim polletjem 2023 je bilo manjše za okoli 15 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2022 pa za okoli 45 odstotkov.

V **Severni okolici Ljubljane** se je v prvem polletju 2024 število transakcij s hišami v primerjavi z drugim polletjem 2023 minimalno zmanjšalo, medtem ko je bilo v primerjavi s prvim polletjem 2023 manjše za približno 35 odstotkov. V primerjavi s prvim polletjem 2022 se je število transakcij zmanjšalo za okoli polovico, kar je bil med obravnavanimi območji, takoj za Celjem, največji upad števila transakcij v zadnjih štirih polletjih.

V **Južni okolici Ljubljane** je bilo v prvem polletju 2024 število transakcij s hišami v primerjavi z drugim polletjem 2023 večje za 5 do 10 odstotkov, kar hkrati pomeni edino povečanje števila transakcij med obravnavanimi analitičnimi območji v tem obdobju. V primerjavi s prvim polletjem 2023 se je število transakcij s hišami zmanjšalo za okoli 20 odstotkov in v primerjavi s prvim polletjem 2022 za okoli 35 odstotkov.

V **Kranju** z okolico je bilo v prvem polletju 2024 število transakcij s hišami v primerjavi z drugim polletjem 2023 manjše za okoli 25 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2023 za 20 do 25 odstotkov in v primerjavi s prvim polletjem 2022 za dobrih 40 odstotkov.

Na **Obali** je bilo v prvem polletju 2024 število transakcij s hišami v primerjavi z drugim polletjem 2023 manjše za okoli 25 odstotkov. V primerjavi s prvim polletjem 2023 se je zmanjšalo za okoli 35 odstotkov in v primerjavi s prvim polletjem 2022 za okoli 40 odstotkov.

V **Mariboru** je bilo število transakcij s hišami v prvem polletju 2024 v primerjavi z drugim polletjem 2023 manjše za okoli 5 odstotkov. V primerjavi s prvim polletjem 2023 se je zmanjšalo za 2 do 4

odstotke, v primerjavi s prvim polletjem 2022 pa za okoli 25 odstotkov. Kar pomeni, da je bil padec števila transakcij s hišami v zadnjih štirih polletjih med vsemi obravnavanimi območji najmanjši prav v Mariboru.

V **Celju** je bilo število transakcij s hišami v prvem poletju 2024 v primerjavi z drugim polletjem 2023 manjše za okoli 35 odstotkov, kar je predstavljalo daleč največji upad med obravnavanimi analitičnimi območji v tem obdobju. V primerjavi s prvim polletjem 2023 se je zmanjšalo za okoli 25 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2022 pa za približno 55 odstotkov, kar je prav tako predstavljalo največji padec med obravnavanimi analitičnimi območji v tem obdobju.

Na ostalih, pretežno ruralnih območjih, je bilo v prvem polletju 2024 število transakcij s hišami v primerjavi z drugim polletjem 2023 manjše za 15 do 20 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2023 za 20 do 25 odstotkov in v primerjavi s prvim polletjem 2022 za okoli 40 do 45 odstotkov.

2.1.3. ZEMLJIŠČA ZA GRADNJO STANOVANJSKIH STAVB

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

Pretežno je v Sloveniji, predvsem pa izven največjih mest, od druge polovice leta 2021 prisoten močan trend upadanja števila transakcij z zemljišči za gradnjo stavb. S tem, da se je število prodaj v Ljubljani v prvi polovici tega leta, v Mariboru pa že polletje prej, vendarle povečalo.

Preglednica 9: Število evidentiranih prodaj zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, Slovenija po izbranih analitičnih območjih), 1. polletje 2022 – 1. polletje 2024

ANALITIČNO OBMOČJE	2022_I	2022_II	2023_I	2023_II	2024_I
SLOVENIJA	3.814	2.942	2.744	2.495	2.128
LJUBLJANA	193	215	208	121	140
JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE	268	193	167	151	133
SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE	248	163	156	134	122
MARIBOR	99	83	58	61	78
OBALA	96	79	57	67	58
KRANJ Z OKOLICO	95	64	60	50	41
CELJE	22	15	24	16	17
Ostala Slovenija	2.793	2.130	2.014	1.895	1.539

Opombe:

- Kot zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb so upoštevana zemljišča za gradnjo večstanovanjskih stavb in zemljišča za gradnjo samostojnih in vrstnih stanovanjskih hiš ter dvojčkov, kot tudi pozidana zemljišča za nadomestno gradnjo stanovanjskih stavb.
- Območja so sortirana padajoče po številu prodaj v zadnjem polletju.
- Podatki so še začasni in predvsem za prvo polletje 2024 niso neposredno primerljivi s podatki za prejšnja polletja.

Ocenjujemo, da se je v **Ljubljani** v prvem polletju 2024 v primerjavi z drugim polletjem 2023 število transakcij z zemljišči za gradnjo stanovanjskih stavb povečalo za 15 do 20 odstotkov. Povečanje gre pripisati predvsem evidentiranju večjega števila prodaj pozidanih zemljišč za nadomestno gradnjo. V primerjavi s prvim polletjem 2023 je bilo število transakcij manjše za okoli tretjino, v primerjavi s prvim polletjem 2022 pa za 25 do 30 odstotkov.

V **Mariboru** se je število transakcij že v drugem polletju 2023 v primerjavi s prvim polletjem 2023 povečalo za 5 odstotkov, kar gre pripisati večjemu številu prodaj zazidljivih zemljišč s strani občine. V letošnjem prvem polletju v primerjavi z drugim polletjem 2023 pa se je povečalo še za okoli 30 odstotkov. V primerjavi s prvim polletjem 2023 je bilo tako večje že za okoli 35 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2022 pa še vedno manjše za okoli 20 odstotkov.

Po naši oceni se je med obravnavnimi analitičnimi območji v prvem polletju 2024 število transakcij z zemljišči za gradnjo stanovanjskih stavb glede na leto 2023 najbolj zmanjšalo v **Kranju z okolico**. V primerjavi z drugim polletjem 2023 je bilo manjše za 15 do 20 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2023 pa za okoli 30 odstotkov. V primerjavi s prvim polletjem 2022 je bilo kar za okoli 55 odstotkov manjše, kar je bil med obravnavanimi območji največji padec števila transakcij v zadnjih štirih polletjih.

Razmeroma velik padec števila transakcij z zemljišči za gradnjo stavb v zadnjih štirih polletjih smo zaznali še na območju **Obale**, kjer je bilo število transakcij v prvem polletju 2024 za okoli 40 odstotkov manjše kot v prvem polletju 2022. V primerjavi z drugim polletjem 2023 je bilo manjše za 10 do 15 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2023 pa je bilo celo malenkost večje.

Na območju ostale Slovenije oziroma na pretežno ruralnih območjih je bilo po naši oceni število transakcij z zemljišči za gradnjo stanovanjskih stavb v prvem polletju v primerjavi z drugim polletjem 2023 manjše za 15 do 20 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2023 se je zmanjšalo za 20 do 25 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2022 pa za okoli 45 odstotkov.

2.2. TRŽNE CENE STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN IN ZEMLJIŠČ ZA NJIHOVO GRADNJO

V prvem polletju letošnjega leta so cene stanovanjskih nepremičnin v Sloveniji že peto polletje zapored dosegle rekordno raven. Prav tako so, po dveh letih stagnacije, rekordno raven dosegle tudi cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb.

2.2.1. STANOVANJA V VEČSTANOVANJSKIH STAVBAH

V prvem polletju 2024 se je srednja cena (mediana) rabljenega stanovanja na ravni države povzpela na 2.890 €/m² in je v primerjavi s prvim polletjem 2023 večja za rekordnih 340 €/m².

Preglednica 10: Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, Slovenija in izbrana analitična območja, 1. polletje 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)
SLOVENIJA	2.146	2.090	2.890	4.070	1975	52
LJUBLJANA	555	3.820	4.370	5.010	1973	54
OBALA	144	3.630	4.260	5.010	1974	51
SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE	102	3.130	3.620	4.150	1983	52
JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE	54	2.840	3.410	3.960	1996	52
KRANJ Z OKOLICO	109	2.680	3.190	3.610	1973	54
MARIBOR	301	1.900	2.330	2.700	1970	51
CELJE	103	1.810	2.180	2.620	1967	51

Primat najvišjih cen stanovanj v državi ohranja **Ljubljana**, kjer se je v prvem polletju 2024 srednja cena rabljenega stanovanja (4.370 €/m²) v primerjavi s prvim polletjem 2023 zvišala za 490 €/m² in tako krepko prebila mejo 4.000 €/m². Večina stanovanj se je v Ljubljani v prvi polovici letošnjega leta prodala po ceni med 3.800 in 5.000 €/m².

Najvišjo absolutno in relativno ceno v prvem polletju 2024 je v Ljubljani in hkrati v državi doseglo novo stanovanje v Centru, ki je bilo skupaj z osmimi parkirnimi mesti v skupni garaži prodano za 2,1 milijona evrov oziroma približno za 10.700 evrov na kvadratni meter uporabne površine. Stanovanje je veliko okoli 170 m², z okoli 160 m² uporabne površine. Rabljeno stanovanje je doseglo najvišjo absolutno ceno v Rožni dolini, in sicer 1,58 milijona evrov. Stanovanje je bilo zgrajeno leta 2016, veliko je 295 kvadratnih metrov (167 kvadratnih metrov uporabne površine), pripada mu klet in tri parkirna mesta v garaži. To je bilo tudi najdražje rabljeno stanovanje, ki je bilo v Sloveniji prodano v letošnjem prvem polletju. Najvišjo relativno ceno v Ljubljani in hkrati državi, okoli 8.200 evrov na kvadratni meter, pa je dosegla garsonjera na Prulah (leto zgraditve 1960, površina 22 kvadratnih metrov oziroma 18 kvadratnih metrov uporabne površine).

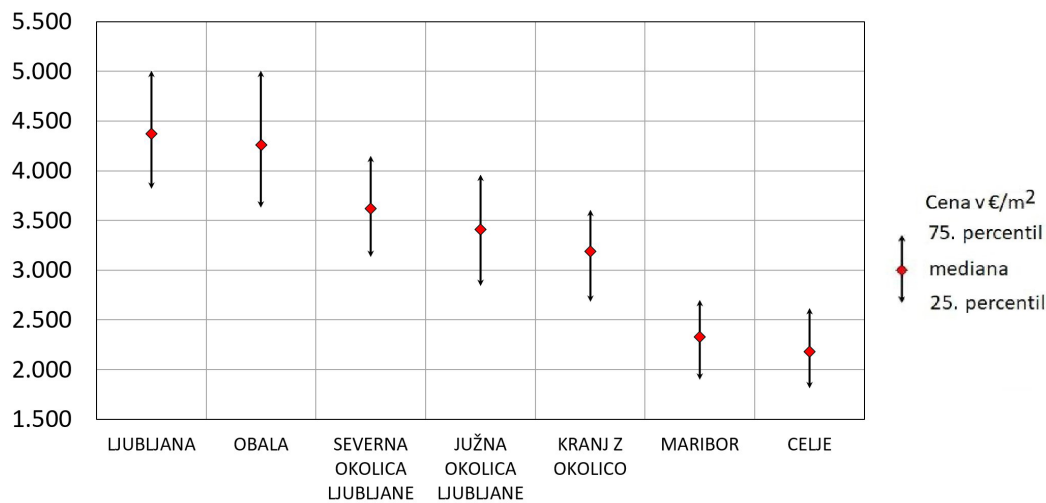
Po višini cen sledi **Obala**, kjer se je v prvem polletju v primerjavi z letom prej srednja cena rabljenega stanovanja (4.260 €/m²) zvišala najbolj, in sicer za 570 €/m². Večina rabljenih stanovanj je bila sicer prodana po ceni od 3.600 do 5.000 €/m². Najvišjo absolutno ceno je doseglo novejšo stanovanje v Portorožu, s 155 m² uporabne površine, ki je bilo prodano za 870.000 evrov. Najvišjo relativno ceno pa je dosegla 60 let stara garsonjera v Kopru, velika 20 m² (16 m² uporabne površine), ki je bila prodana za okoli 7.400 evrov na kvadratni meter uporabne površine.

Kot običajno so po ravni cen stanovanj sledila Ljubljani in Obali večja naselja v okolici glavnega mesta. V **Severni okolici Ljubljane** je bila srednja cena rabljenega stanovanja 3.620 €/m², v **Južni okolici Ljubljane** pa 3.410 €/m². Srednja cena se je v Severni okolici Ljubljane v primerjavi z enim letom prej zvišala za 410 €/m², v Južni okolici Ljubljane pa za 340 €/m². Večina stanovanj na teh dveh območjih je bila prodana po ceni med 2.900 in 4.150 €/m². V **Severni okolici Ljubljane** je bilo absolutno najdražje stanovanje prodano v bližini Domžal, za 420.000 evrov. Gre za novejšo stanovanje, z uporabno površino okoli 80 m², z dvema parkirnima mestoma v garaži. Tudi relativno najdražje stanovanje je bilo prodano v Domžalah, in sicer za 5.700 evrov na kvadratni meter uporabne površine. Šlo je za 20 let staro stanovanje, s 40 m² uporabne površine in pripadajočo kletjo. V **Južni okolici Ljubljane** je bilo absolutno najdražje stanovanje prodano na Vrhniki, za 424.000 evrov. Gre za novo stanovanje, veliko okoli 170 m², ki ima okoli 105 m² uporabne površine ter dve parkirni mesti v skupni garaži. Relativno najdražje stanovanje je bilo prodano na Škofljici za okoli 5.550 evrov na kvadratni meter uporabne površine. Gre za 15 let staro garsonjero, veliko 33 m² (29 m² uporabne površine), z enim parkirnim mestom v garaži.

Takoj za cenami stanovanj v okolici Ljubljane so bile v prvem polletju 2024 cene v **Kranju**. Srednja cena rabljenega stanovanja je bila 3.190 €/m² in se je v primerjavi s prvim polletjem 2023 zvišala za 180 €/m². Večina rabljenih stanovanj je bila prodana po ceni od 2.650 do 3.600 €/m². Najvišjo absolutno ceno je v **Kranju** doseglo stanovanje, prodano na obrobju mesta za 402.000 evrov. Stanovanje je veliko okoli 190 m² in ima 95 m² uporabne površine ter dva parkirna mesta v garaži. Relativno najdražje je bilo 62 let staro stanovanje z 19 m² uporabne površine, prodano za okoli 5.300 evrov na kvadratni meter uporabne površine.

Cene stanovanj v **Mariboru** in **Celju** še vedno ostajajo precej pod slovenskim povprečjem (2.890 €/m²). Za razliko od lanskega, so bile v letošnjem prvem polletju cene stanovanj nekoliko višje v **Mariboru**, kjer je srednja cena rabljenega stanovanja znašala 2.330 €/m² in se je v primerjavi z letom prej zvišala za 290 €/m². Medtem se je v **Celju** (2.180 €/m²) zvišala »le« za 60 €/m² oziroma v absolutnem znesku najmanj med obravnavanimi območji. Večina rabljenih stanovanj v **Mariboru** in **Celju** se je v prvi polovici letošnjega leta prodala po ceni od 1.800 do 2.700 €/m². V **Mariboru** je bilo absolutno najdražje stanovanje prodano za okoli 325.000 evrov. Zgrajeno je bilo leta 2007, veliko je okoli 118 m² in ima okoli 95 m² uporabne površine ter parkirno mesto v skupni garaži. Relativno najdražje stanovanje je bilo prodano za okoli 4.950 evrov na kvadratni meter uporabne površine. Zgrajeno je bilo leta 2002, veliko pa je 25 m² ter ima 20 m² uporabne površine. V **Celju** je bilo absolutno najdražje stanovanje prodano za 371.000 evrov. Gre za novogradnjo, velikosti 160 m² in s 120 m² uporabne površine ter dvema parkirnima mestoma v garaži. Najdražje rabljeno stanovanje je bilo prodano v hiši v starem mestnem jedru, za 335.000 evrov (uporabna površina okoli 110 kvadratnih metrov). Relativno najdražje stanovanje je bilo prodano v središču mesta za okoli 3.700 evrov na kvadratni meter uporabne površine. Staro je 60 let in veliko 34 m² (31 m² uporabne površine).

Slika 8: Kazalniki cen stanovanj za izbrana analitična območja, 1. polletje 2024



2.2.2. STANOVANJSKE HIŠE

V prvem polletju 2024 je srednja cena (mediana) stanovanjske hiše v Sloveniji znašala 160.000 evrov in se je v primerjavi z enakim obdobjem leta 2023 zvišala za 18.000 evrov. V povprečju so se v primerjavi s prvim polletjem 2023 prodajale približno enako velike hiše, z okoli 10 kvadratnih metrov manjšim pripadajočim zemljiščem. Prodane hiše so bile v povprečju zgrajene pred okoli petdesetimi leti oziroma so bile v primerjavi s prvim polletjem 2023 za dve leti novejše.

Preglednica 11: Cene in lastnosti prodanih stanovanjskih hiš na sekundarnem trgu, Slovenija in izbrana analitična območja, 1. polletje 2024

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena € (25. percentil)	Cena € (mediana)	Cena € (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše (mediana)	Površina zemljišča (mediana)
SLOVENIJA	1.071	90.000	160.000	256.000	1974	160	710
LJUBLJANA	68	350.000	416.000	500.000	1970	196	360
OBALA	36	245.000	325.000	483.000	1969	145	350
JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE	53	240.000	320.000	400.000	1989	184	650
SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE	55	222.000	285.000	388.000	1975	200	520
KRANJ Z OKOLICO	33	230.000	280.000	350.000	1968	183	500
MARIBOR	46	160.000	184.000	240.000	1976	172	490
CELJE	22	120.000	150.000	197.000	1963	154	540

Opomba: Upoštevane so samostojne in vrstne hiše ter dvojčki.

Najvišje cene so v prvem polletju 2024 dosegale hiše v **Ljubljani**. Srednja pogodbeni cena rabljene hiše je bila 416.000 evrov in je bila v primerjavi z enakim obdobjem leta 2023 višja za 44.000 evrov. Večina hiš se je prodala po ceni od 350.000 do 500.000 evrov. Najvišjo ceno je v **Ljubljani** in hkrati v državi v prvi polovici letošnjega leta dosegla hiša v bližini centra Ljubljane, ki je bila prodana za 1,2 milijonov evrov. Gre za hišo zgrajeno leta 1900, veliko 430 m² (uporabna površina 340 m²), s 600 m² pripadajočega zemljišča.

V **Severni okolici Ljubljane** je srednja pogodbeni cena hiše znašala 285.000 € in se je v primerjavi s prvim polletjem 2023 znižala za 37.000 evrov, kar je bilo največje znižanje med obravnavanimi analitičnimi območji. Večina rabljenih hiš se je na tem območju v prvem polletju 2024 prodala po cenah med 220.000 in 390.000 evrov. Najvišjo ceno je dosegla hiša v Tacnu, prodana je bila za 830.000 evrov. Hiša je zgrajena leta 1999, velika je okoli 160 m² (110 m² uporabne površine) in ima približno 850 m² pripadajočega zemljišča.

Na območju **Južne okolice Ljubljane**, kjer je bila srednja cena prodane hiše 320.000 evrov, se je večina hiš prodala po ceni med 240.000 in 400.000 evrov. Srednja cena hiše se je v primerjavi s prvim polletjem 2023 zvišala za 73.000 evrov, kar je pomenilo največji skok med obravnavanimi analitičnimi območji. Najvišjo ceno v **Južni okolici Ljubljane** je dosegla hiša v bližini Brezovice, prodana za približno 780.000 evrov. Hiša je zgrajena leta 2015, velika je okoli 240 m² (210 m² uporabne površine) in ima okoli 1.600 m² pripadajočega zemljišča.

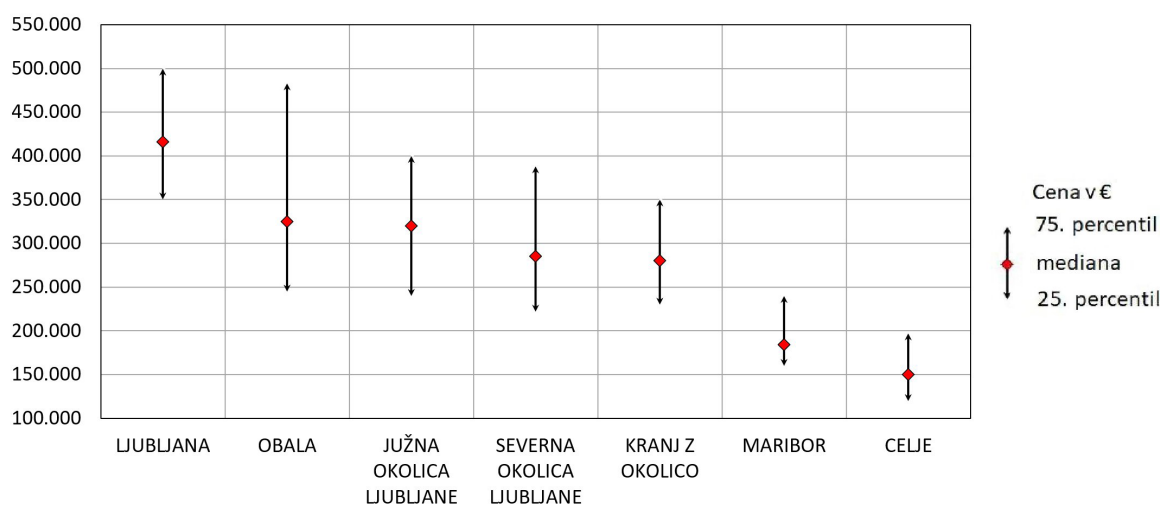
Na **Obali**, kjer so sicer cene stanovanjskih hiš v obmorskih krajih primerljive z ljubljanskimi, je bila na račun hiš, prodanih v zaledju, srednja cena rabljene hiše v letošnjem prvem polletju 325.000 evrov, večina hiš pa se je prodala po ceni med 245.000 in 485.000 evrov. Srednja cena hiše se je v primerjavi z letom prej zvišala za 35.000 evrov. Najvišjo ceno na **Obali** je dosegla hiša v Portorožu, prodana je bila za približno 900.000 evrov. Hiša je zgrajena leta 1908 in obnovljena v osemdesetih letih prejšnjega stoletja. Velika je okoli 120 m² (110 m² uporabne površine) in ima okoli 2.700 m² pripadajočega zemljišča z vinogradom.

V **Kranju z okolico**, kjer je bila v prvem polletju 2024 srednja cena prodane hiše 280.000 evrov, se je večina hiš prodala po ceni med 230.000 in 350.000 evrov. Srednja cena hiše se je v primerjavi z enim leto prej znižala za 2.000 evrov. Najvišjo ceno v je dosegla hiša v bližini centra mesta, prodana za 600.000 evrov. Hiša je zgrajena leta 1973, velika okoli 320 m² (130 m² uporabne površine) in ima okoli 1.200 m² pripadajočega zemljišča.

V **Mariboru**, kjer je bila v prvi polovici leta 2024 srednja cena prodane hiše 184.000 evrov, se je večina hiš prodala po ceni med 160.000 in 245.000 evrov. Srednja cena hiše se je v primerjavi z letom prej zvišala za 2.000 evrov. Najvišjo ceno je dosegla hiša na robu mesta, pod Pohorjem, prodana za 485.000 evrov. Hiša je zgrajena leta 2017, velika je okoli 390 m² (280 m² uporabne površine) in ima okoli 1.100 m² pripadajočega zemljišča.

V **Celju**, je bila v letošnjem prvem polletju srednja cena prodane hiše 150.000 evrov oziroma najnižja med vsemi obravnavanimi območji. Večina hiš se je prodala po ceni med 120.000 in 200.000 evrov. Srednja cena hiše se je v primerjavi z letom prej znižala za 20.000 evrov. Najvišjo ceno je dosegla hiša v okolici mesta, prodana skupaj s kmetijskim objektom, za približno 930.000 evrov. Hiša je zgrajena leta 1991, velika okoli 700 m² (450 m² uporabne površine) in ima približno 9.900 m² pripadajočega zemljišča.

Slika 9: Kazalniki cen stanovanjskih hiš za izbrana analitična območja, 1. polletje 2024



2.2.3. ZEMLJIŠČA ZA GRADNJO STANOVANJSKIH STAVB

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

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

Preglednica 12: Cene in velikost prodanih zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, Slovenija in izbrana analitična območja, 1. polletje 2024

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25. percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Površina zemljišča (mediana)
SLOVENIJA	943	26	49	103	820
LJUBLJANA	29	354	508	969	700
KRANJ Z OKOLICO	15	199	220	244	700
SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE	42	145	194	278	740
OBALA	35	95	150	301	720
MARIBOR	33	76	129	187	650
JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE	50	90	121	161	1.020

Opomba:

- Podatki za območje Celja niso prikazani, ker je velikost vzorca premajhna za izračun statističnih kazalnikov.

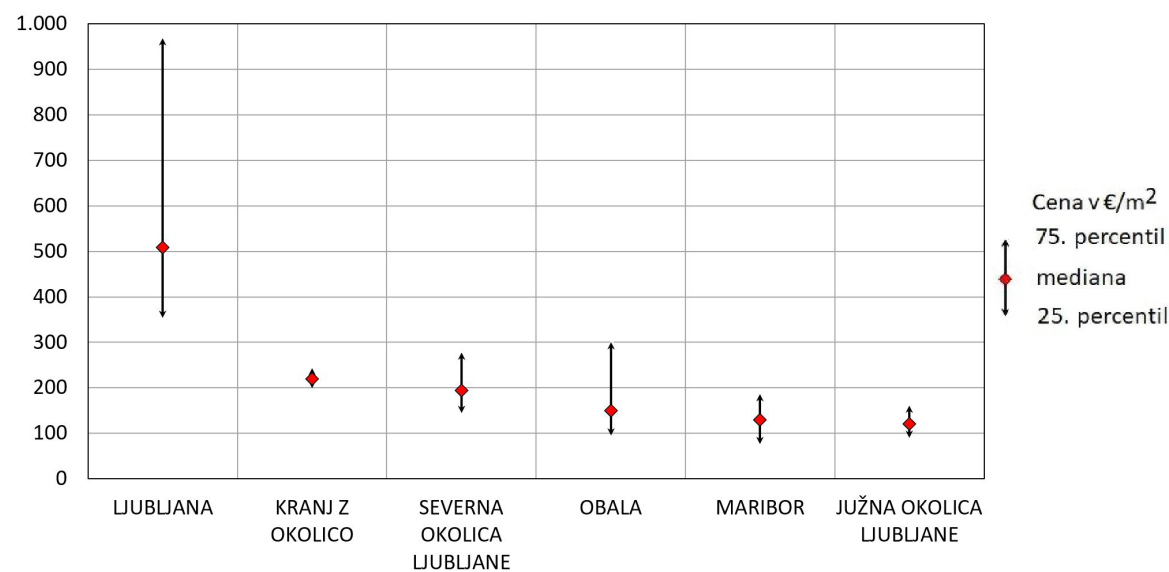
V **Ljubljani** je bila v prvem polletju 2024 srednja cena zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb (508 €/m²) za 136 €/m² višja kot leto prej. Večina zemljišč se je prodala po cenah med 350 in 970 €/m².

Na območju **Obale** v prvem polletju 2024 nismo evidentirali nobene prodaje zazidljivih zemljišč v štirih priobalnih mestih (Koper, Izola, Piran, Ankaran), kjer so cene navadno primerljive z ljubljanskimi. Vse prodaje so bile realizirane v zaledju Kopra, tako da je srednja cena prodanega zemljišča znašala 150 €/m², večina zemljišč pa se je prodala po cenah od 100 do 310 €/m².

Statistično so bile v prvem polletju 2024 cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb v **Severni okolici Ljubljane** in v **Kranju z okolico** za dobro polovico nižje kot v Ljubljani, v **Južni okolici Ljubljane** in v **Mariboru** pa za kar okoli 75 odstotkov.

Absolutno najvišjo ceno je v prvem polletju 2024 doseglo približno 13.500 m² veliko zazidljivo zemljišče, ki je bilo prodano na obrobju **Maribora** za dobrih 2 milijona evrov. Relativno najvišjo ceno pa je doseglo 150 m² veliko zemljišče v Zadobrovi pri Ljubljani, ki je bilo prodano za 1.400 €/m².

Slika 10: Kazalniki cen zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb za izbrana analitična območja, 1. polletje 2024



2.3. GIBANJE CEN STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN IN ZEMLJIŠČ ZA NJIHOVO GRADNJO

Po rekordni rasti cen stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo v prvi polovici leta 2022 in umiritvi njihove rasti v prvi polovici leta 2023, ko je že kazalo, da se bližamo obratu cen na slovenskem nepremičninskem trgu, so cene ponovno začele opazneje rasti. V zadnjem letu so tako na ravni države cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah zrasle za 10 odstotkov, cene stanovanjskih hiš za 6 odstotkov, cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb pa kar za 24 odstotkov.

Preglednica 13: Gibanje cen stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo, Slovenija, v primerjavi s predhodnim polletjem, 2. polletje 2021 – 1. polletje 2024

VRSTA NEPREMIČNINE	2021_II -2022_I	2022_I -2022_II	2022_II -2023_I	2023_I -2023_II	2023_II -2024_I
Stanovanja	12%	4%	1%	5%	5%
Hiše	8%	5%	4%	2%	4%
Zemljišča za gradnjo	17%	5%	0%	7%	16%

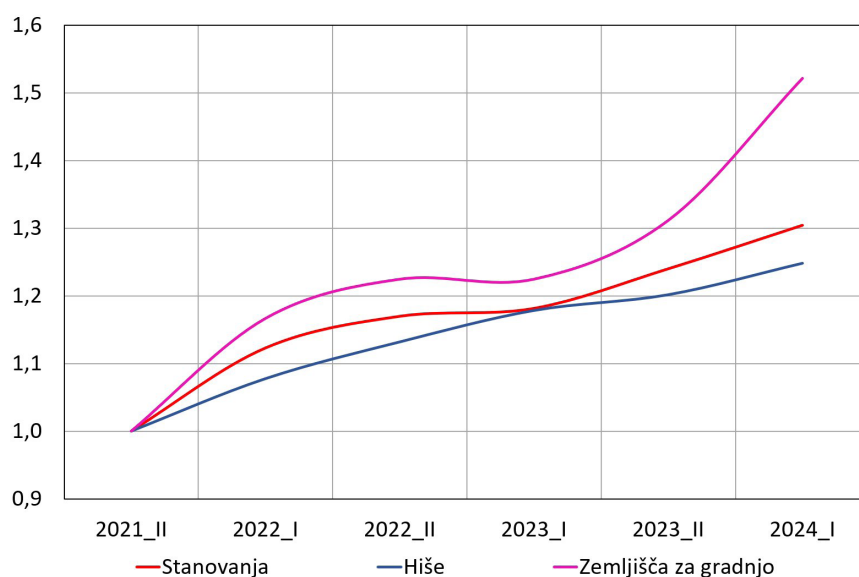
V prvem polletju 2024 so v primerjavi z drugim polletjem 2023 cene stanovanj zrasle za 5 odstotkov, cene hiš za 4 odstotke in cene zazidljivih zemljišč za 16 odstotkov.

V zadnjih petih polletjih oziroma v primerjavi z drugim polletjem 2021 so cene stanovanj zrasle za 30 odstotkov, cene hiš za 25 odstotkov, cene zazidljivih zemljišč pa kar za 52 odstotkov.

Preglednica 14: Gibanje cen stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo, Slovenija, 2. polletje 2021 (osnova) – 1. polletje 2024

VRSTA NEPREMIČNINE	2021_II -2022_I	2021_II- 2022_II	2021_II -2023_I	2021_II -2023_II	2021_II -2024_I
Stanovanja	12%	17%	18%	24%	30%
Hiše	8%	13%	18%	20%	25%
Zemljišča za gradnjo	17%	22%	22%	31%	52%

Slika 11: Gibanje cen stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo, Slovenija, 2. polletje 2021 (osnova) – 1. polletje 2024



2.3.1. GIBANJE CEN STANOVANJ V VEČSTANOVANJSKIH STAVBAH

V nadaljevanju podajamo podatke o gibanju cen stanovanj v večstanovanjskih stavbah za zadnjih pet polletij, ki najbolje ponazarjajo gibanje cen stanovanjskih nepremičnin na izbranih analitičnih območjih in v Sloveniji na splošno.

Preglednica 15: Gibanje cen stanovanj, Slovenija skupno in za izbrana analitična območja, v primerjavi s predhodnim polletjem, 2. polletje 2021 – 1. polletje 2024

ANALITIČNO OBMOČJE	2021_II -2022_I	2022_I -2022_II	2022_II -2023_I	2023_I -2023_II	2023_II -2024_I
SLOVENIJA	12%	4%	1%	5%	5%
LJUBLJANA	10%	1%	-1%	6%	7%
SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE	9%	6%	-3%	8%	8%
JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE	12%	4%	-2%	9%	5%
MARIBOR	16%	2%	1%	7%	6%
CELJE	15%	4%	-2%	4%	7%
KRANJ Z OKOLICO	11%	0%	6%	0%	3%
OBALA	15%	9%	-1%	5%	7%

V prvem polletju 2022, ko so cene stanovanj rekordno zrasle, je bila njihova rast največja v Mariboru, kjer so cene zrasle za 16 odstotkov ter v Celju in na Obali, kjer so zrasle za 15 odstotkov. Rast cen stanovanj v istem obdobju v Ljubljani (10-odstotna) in širši okolici Ljubljane ter v Kranju (11-odstotna) pa je bila pod slovenskim povprečjem (12-odstotna rast).

V prvem polletju 2023, ko smo bili priča opaznejši umiritvi rasti cen stanovanj na ravni države, so cene stanovanj skoraj povsod po državi stagnirale oziroma so se rahlo znižale. Izjema je bil Kranj, kjer so cene stagnirale že v drugem polletju 2022 in so v prvem polletju 2023 zrasle za 6 odstotkov.

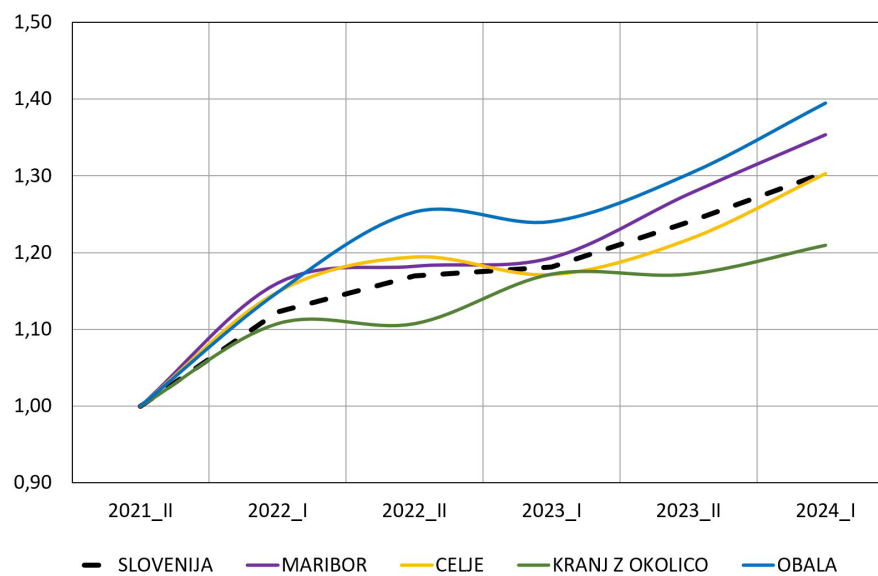
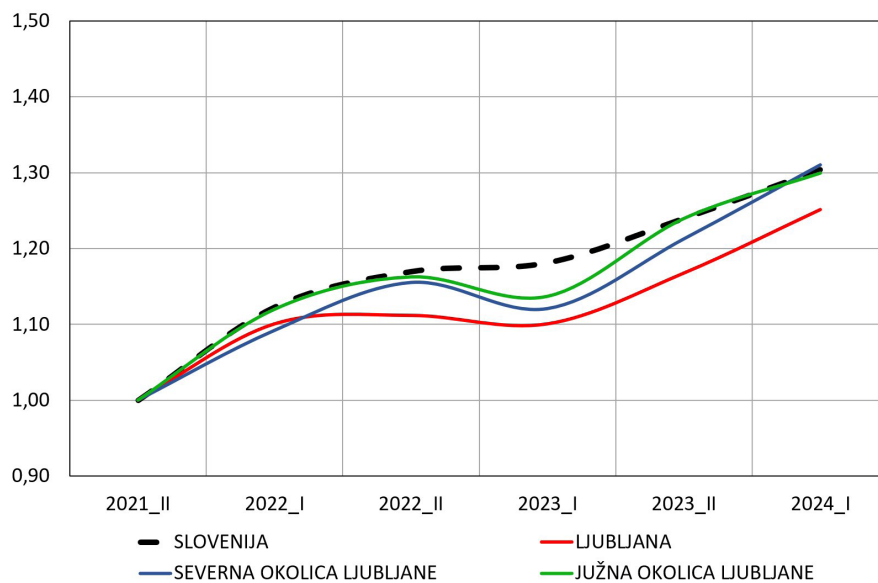
V zadnjih dveh polletjih je sledila opazna rast cen stanovanj na vseh obravnavanih območjih. Povsod so cene v primerjavi s prvim polletjem 2023 zrasle nadpovprečno oziroma za več kot 10 odstotkov. Razen v Kranju (3 odstotke), kjer so v drugem polletju 2023 ponovno stagnirale.

Preglednica 16: Gibanje cen stanovanj, Slovenija skupno in za izbrana analitična območja, kumulativno, 2. polletje 2021 (osnova) – 1. polletje 2024

ANALITIČNO OBMOČJE	2021_II -2022_I	2021_II- 2022_II	2021_II -2023_I	2021_II -2023_II	2021_II -2024_I
SLOVENIJA	12%	17%	18%	24%	30%
LJUBLJANA	10%	11%	10%	17%	25%
SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE	9%	16%	12%	21%	31%
JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE	12%	16%	14%	24%	30%
MARIBOR	16%	18%	19%	28%	35%
CELJE	15%	19%	17%	22%	30%
KRANJ Z OKOLICO	11%	11%	17%	17%	21%
OBALA	15%	25%	24%	30%	40%

V primerjavi z drugim polletjem leta 2021 so cene stanovanj na ravni države zrasle za 30 odstotkov. Najbolj na Obali, za 40 odstotkov. Nadpovprečno so v tem obdobju zrasle še v Mariboru, za 35 odstotkov. V Celju in v širši okolici Ljubljane je bila rast cen v tem obdobju povprečna, v Ljubljani (25-odstotna) in Kranju (21-odstotna) pa pod slovenskim povprečjem. V manjših mestih in na pretežno ruralnih območjih Slovenije so cene stanovanj več ali manj stagnirale.

Slika 12: Gibanje cen stanovanj, Slovenija skupno in za izbrana analitična območja, 2. polletje 2021 (osnova) – 1. polletje 2024



2.4. PRIMARNI TRG STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN

V nadaljevanju predstavljamo pregled dogajanja na primarnem trgu stanovanjskih nepremičnin. Pri tem je treba poudariti, da so podatki okvirni, saj pretežno temeljijo na terenskih ogledih in javno dostopnih virih, medtem ko je uradnih ažurnih podatkov o kupoprodajah novih stanovanj in hiš razmeroma malo. Za uradno evidentiranje podatkov o kupoprodajah novogradenj je namreč značilen precejšen časovni zamik, ki je bodisi posledica nepravočasnega ali nedoslednega poročanja o sklenjenih poslih pri katerih je obračunan DDV, bodisi specifičnosti kupoprodajnega procesa pri novogradnjah. Nova stanovanja se namreč v veliki večini prodajajo že v fazi gradnje, po predpogodbah, prodaje pa se lahko evidentirajo šele, ko so dokončana oziroma, ko so podatki o nepremičninah katastrsko vpisani.

2.4.1. NOVOGRADNJE

V prvi polovici letošnjega leta je bilo v Sloveniji dokončanih dobrih 900 novih stanovanjskih enot za prodajo na trgu. Večina, okoli 800, jih v večstanovanjskih stavbah, ostalo v samostojnih in vrstnih hišah ter dvojčkih. Največ jih je bilo na območju Štajerske, saj je bilo v Mariboru in Celju zgrajenih po okoli 230 enot. Sledila je Ljubljana s približno 150 in Kranj s približno 130 stanovanjskimi enotami. Na ostalih območjih so bile te številke bistveno manjše, s tem da v Kopru zaenkrat nismo evidentirali še nobene dokončane stanovanjske enote za trg.

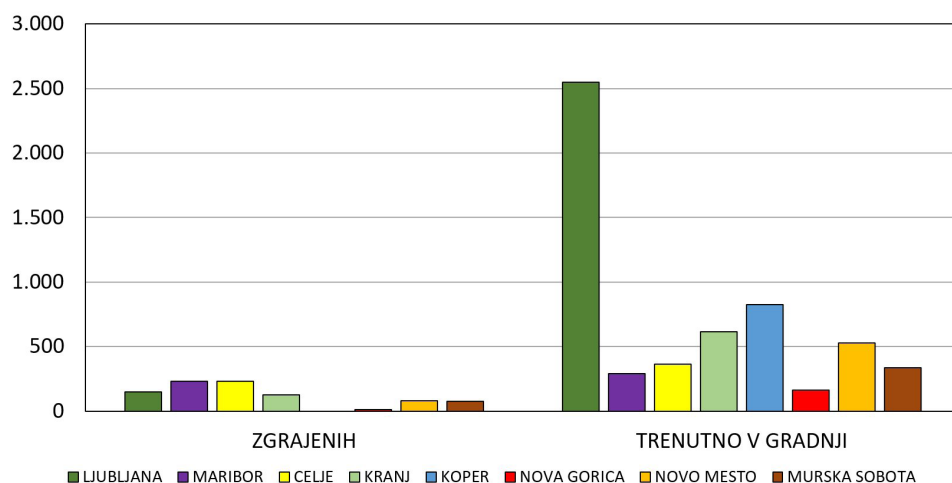
Po podatkih sodeč se do konca tega leta in v naslednjem letu trgu obeta večje število dokončanih stanovanj, saj je na ravni države v gradnji najmanj 5.700 stanovanjskih enot, večinoma v večstanovanjskih stavbah (okoli 5.400). Daleč največ gradbišč je odprtih na območju Ljubljane, kjer se trenutno gradi okoli 2.500 stanovanjskih enot. Sledijo Koper (okoli 800 enot) in Kranj (okoli 600 enot) ter Novo Mesto s približno 500 stanovanjskimi enotami.

V prihodnjih letih lahko po napovedih investorjev in posameznih občinskih stanovanjskih skladov po celotni državi pričakujemo začetek gradnje še večjega števila novih stanovanj. Tudi tu prednjači Ljubljana, z nekaj več kot 6.000 stanovanji. Je pa te številke treba jemati z rezervo, saj je zaradi različnih dejavnikov nemogoče napovedati ali se bodo vsi načrtovani projekti tudi dejansko izvedli.

Preglednica 17: Število zgrajenih in napovedanih stanovanjskih enot ter stanovanjskih enot v gradnji, Slovenija po izbranih območjih, 1. polletje 2024

OBMOČJE	Št. zgrajenih enot	Št. enot v gradnji	Št. napovedanih enot
LJUBLJANA	151	2.549	6.261
MARIBOR	231	291	169
CELJE	232	363	213
KRANJ	126	617	467
KOPER	0	826	298
NOVA GORICA	12	163	490
NOVO MESTO	80	530	206
MURSKA SOBOTA	76	339	155
SKUPAJ	908	5.678	8.259

Slika 13: Število zgrajenih stanovanjskih enot in stanovanjskih enot v gradnji, Slovenija po izbranih območjih, 1. polletje 2024



2.4.2. OBSEG PRODAJE NA PRIMARNEM TRGU

Kot kaže praksa zadnjih let, se večina novogradenj po vsej Sloveniji, predvsem pa v prestolnici in večjih mestih, proda oziroma rezervira že med gradnjo ali celo pred začetkom le-te. Običajno po dokončanju gradnje ostane na voljo le malo stanovanj, večinoma takih, ki so cenovno nedostopna širši populaciji oziroma kupcem, ki rešujejo svojo stanovanjsko problematiko. Posledično zaenkrat še ni govora o kopičenju zalog neprodanih stanovanj.

Preglednica 18: Število evidentiranih prodaj stanovanjskih nepremičnin na primarnem trgu, Slovenija in izbrana analitična območja, 1. polletje 2022 – 1. polletje 2024

ANALITIČNO OBMOČJE	2022_I	2022_II	2023_I	2023_II	2024_I
SLOVENIJA	547	536	532	585	330
LJUBLJANA	267	111	276	375	143
CELJE	21	3	0	0	93
JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE	25	49	21	16	32
SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE	33	30	29	23	9
KRANJ Z OKOLICO	23	12	9	54	9
OBALA	10	53	21	3	3
MARIBOR	21	4	6	10	3
Ostala Slovenija skupaj	147	274	170	104	38

Opomba:

- Podatki so še začasni in predvsem za prvo polletje 2024 niso neposredno primerljivi s podatki za prejšnja polletja.

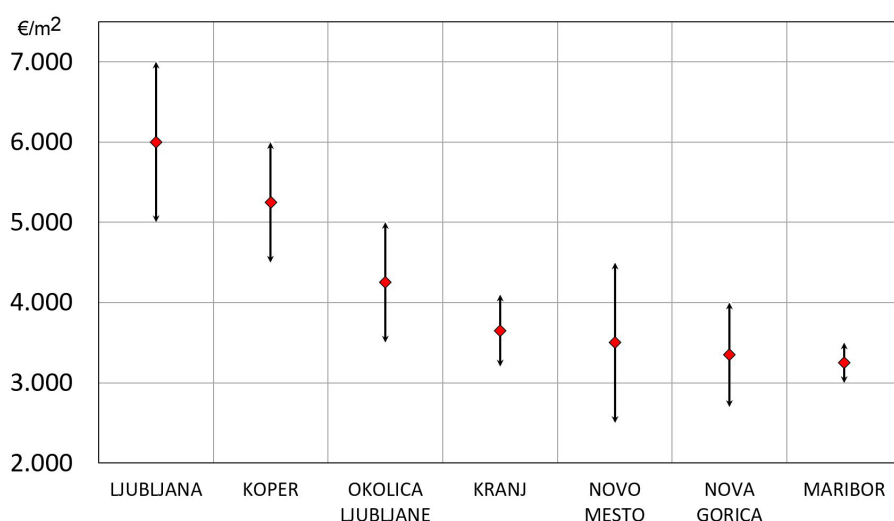
V prvem polletju letošnjega leta je bilo do sedaj evidentiranih 330 kupoprodaj novih stanovanjskih nepremičnin, od tega 313 stanovanj v večstanovanjskih stavbah. Največ kupoprodaj smo zabeležili na območjih **Ljubljane s širšo okolico** (184) ter **Celja** (93), ostale prodaje pa so bile dokaj enakomerno razpršene po ostalih mestih.

Po še začasnih podatkih ocenjujemo, da bo v primerjavi z drugim polletjem 2023 število kupoprodaj stanovanjskih nepremičnin na primarnem trgu ostalo na približno enaki ravni.

2.4.3. CENE NA PRIMARNEM TRGU ¹

Tudi v prvi polovici letošnjega leta se je v Sloveniji nadaljeval trend rasti cen novih stanovanj. Najbolj izrazit je bil v Ljubljani, kjer so cene novih stanovanj tudi sicer najvišje. Večina stanovanj se je v prvem polletju leta prodala po ceni od 5.000 do 7.000 €/m². V naseljih v širši okolici Ljubljane pa se je večina novogradenj prodala po ceni od 3.500 do 5.000 €/m². Med največjimi mesti Ljubljani sledi **Koper**, kjer so bile cene novih stanovanj v gradnji med 4.500 in 6.000 €/m². V **Kranju** so se stanovanja v prvem polletju prodala po cenah od 3.200 do 4.100 €/m², v **Mariboru** in **Celju** pa od 3.000 do 3.500 €/m². Nekoliko nižje so bile cen novogradenj v **Novem mestu**, kjer so se stanovanja večinoma prodala po ceni od 2.500 do 4.500 €/m² in v **Novi Gorici**, od 2.700 do 4.000 €/m². Najnižje so bile prodajne cene na območju **Murske Sobote**, kjer so se gibale od 2.500 do 3.000 €/m².

Slika 14: Ocenjeni razpon cen novih stanovanj v večstanovanjskih stavbah za izbrana območja, Slovenija, 1. polletje 2024



¹ Navedene cene predstavljajo neto ceno stanovanja (brez cene pripadajočih parkirnih mest) z DDV, v evrih na kvadratni meter uporabne površine stanovanja.

METODOLOŠKA POJASNILA

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

Cene nepremičnin prikazujemo le za stanovanjske nepremičnine in zemljišča za njihovo gradnjo, na ravni države in po izbranih tržnih analitičnih območjih. Podatke o gibanju cen za stanovanjske nepremičnine in zemljišča za njihovo gradnjo prikazujemo na ravni Slovenije, za stanovanja v večstanovanjskih stavbah pa tudi po izbranih tržnih analitičnih območjih.

V polletnih poročilih obravnavamo obdobje zadnjih petih polletij.

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

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

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

Analitična območja

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

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 skupna pogodbeni cena z DDV, če je ta obračunan. Za eno transakcijo oziroma kupoprodajo nepremičnine določene vrste štejemo vsak istovrsten del stavbe oziroma vsako zemljišče, ki je bilo predmet evidentiranih poslov oziroma pogodb, sklenjenih v določenem obdobju.

Kazalniki cen in ocenjevanje sprememb cen

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

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



Geodetska uprava Republike Slovenije
Oktober 2024