

2010 _ 2

kvartalno

Poročilo

o povprečnih cenah nepremičnin na
slovenskem trgu za 2. četrletje **2010**



Geodetska uprava Republike Slovenije
Avgust 2010



POROČILO O POVPREČNIH CENAH NEPREMIČNIN NA SLOVENSKEM TRGU ZA 2. ČETRTELJE 2010

Uvodna pojasnila

Povprečne cene nepremičnin so izračunane in objavljene v skladu s »Pravilnikom o načinu izračunavanja letnih indeksov cen nepremičnin in določanja indeksov vrednosti nepremičnin« (Ur. list RS, št. 79/2008).

Nepremičnine so razvrščene v skladu z »Uredbo o določitvi podskupin znotraj posameznih skupin istovrstnih nepremičnin in o podatkih za pripis vrednosti po podskupinah nepremičnin« (Ur. list RS, št. 44/2009).

V izračunih so upoštevani prečiščeni podatki o realiziranih pogodbenih cenah nepremičnin, ki so jih zakonsko predpisani posredovalci posredovali v evidenco trga nepremičnin do 16. 07. 2010.

Zaradi časovnih zamikov pri evidentiranju sklenjenih poslov z nepremičninami so podatki o številu upoštevanih transakcij in povprečnih cenah za leto 2010 še začasni. Zaradi možne naknadne izločitve manj kakovostnih podatkov so lahko ponekod velikosti vzorcev tudi manjše kot v predhodnem poročilu.

Metodološka pojasnila o izračunavanju povprečnih cen in oblikovanju cenovnih ter analitičnih območij so podana v »Metodoloških pojasnilih k periodičnim poročilom (Verzija 1.1)«. Grafični prikaz cenovnih in analitičnih območij po vrstah nepremičnin je podan v »Slikah analitičnih in cenovnih območij (2.1)«. Oba dokumenta sta objavljena na spletni strani:

[http://e-prostor.gov.si/index.php?id=etn&no_cache=1&tx_simpltabs_pi1\[tab\]=590#tabs](http://e-prostor.gov.si/index.php?id=etn&no_cache=1&tx_simpltabs_pi1[tab]=590#tabs)

Tolmačenje kazalcev v kvartalnih poročilih:

- **»Velikost vzorca«** je podatek o številu v izračunih upoštevanih prečiščenih podatkov oziroma o velikosti statističnega vzorca. **Podatek ne pomeni števila dejansko realiziranih, niti ne števila evidentiranih kupoprodajnih poslov.** Je pa z njima v korelaciji.
- **Pojasnjevalna vrednost** in primerljivost povprečnih cen med obdobji je sorazmerna z velikostjo vzorca. Ocenjujemo, da imajo izračunane cene določeno statistično zanesljivost le za tista območja, kjer je velikost vzorca **vsaj 20 transakcij na kvartal.**



- Pri relativno majhnem številu upoštevanih podatkov so večja **statistična nihanja cen** med zaporednimi obdobji zelo pogosta. Pretežno so posledica sprememb v strukturi prodanih nepremičnin in ne dejanske spremembe tržnih cen.
- **Relativne cene (€/m²)** so pri stanovanjih in poslovnih nepremičninah izračunane na kvadratni meter uporabne površine, ki bolj realno kot neto tlorisna površina odraža funkcionalno velikost nepremičnine. Definicije površin nepremičnin so v skladu s predpisi o evidentiranju nepremičnin opredeljene v »Pravilniku o vpisih v kataster stavb« (Ur. list RS, št. 22/2007) in podrobneje določene v dokumentu »Razvrstitev vrste prostorov glede na namen uporabe«: http://www.gu.gov.si/fileadmin/gu.gov.si/pageuploads/zakonodaja/ZEN_am/CCsi_150609.doc

Neto tlorisna površina stanovanja je seštevek površin vseh prostorov, ki sestavljajo stanovanje (npr. dnevna soba, kuhinja, kopalnica, spalnica, otroška soba, kabinet, balkon, terasa, klet) oziroma pripadajo istemu delu stavbe in se v geodetskih evidencah ne vodijo kot samostojen del stavbe z lastno številko dela stavbe. Vanjo je vključena površina vseh bivalnih in nebivalnih prostorov stanovanja.

Uporabna površina stanovanja je seštevek vseh zaprtih prostorov za bivanje, brez tehničnih prostorov in skupnih prostorov, ki pripadajo istemu delu stavbe. Prostor za bivanje so dnevna soba, kuhinja, kopalnica, stranišče, predsoba, spalnica, kabinet, notranji hodnik ipd. Tehnični prostori so klet, shramba za živila, sušilnica, pralnica, garaža, dvarnica, kurilnica, stopnišče znotraj stanovanja, delavnica, garderoba ipd. Med tehnične prostore se štejejo tudi odprte in zaprte terase, balkoni in lože. Za prostore, ki se nahajajo v mansardi, v uporabno površino štejemo samo del površine, kjer je višina stropov enaka oz. višja od 1,6 m.

- Za eno- in dvostanovanjske stavbe oziroma hiše s pripadajočim zemljiščem so podane **absolutne cene v evrih**, ker relativne cene pri hišah zaradi različnih velikosti pripadajočih zemljišč niso primerljive. Absolutne cene so podane tudi za garaže oziroma parkirna mesta, ki se na trgu prodajajo kot enote glede na število parkirnih mest ne glede na razlike v kvadraturi.
- Za stanovanja po analitičnih območjih, ki predstavljajo večja slovenska mesta, so po četrletjih podane tudi povprečne uporabne površine in povprečna leta zgraditve prodanih stanovanj.



Stanovanjske nepremičnine

Stanovanja

Cenovno območje	Četrletje:	2009_2	2009_3	2009_4	2010_1	2010_2
SLOVENIJA	Velikost vzorca	778	1.036	1.442	1.359	1.382
	Cena (€/m ²)	1.678	1.666	1.732	1.734	1.737
LJUBLJANA	Velikost vzorca	179	239	421	379	382
	Cena (€/m ²)	2.351	2.463	2.454	2.449	2.436
OSREDNJESLOVENSKO OBMOČJE	Velikost vzorca	55	84	93	76	106
BREZ LJUBLJANE	Cena (€/m ²)	2.014	1.888	1.988	2.064	1.909
GORENJSKO OBMOČJE	Velikost vzorca	91	78	115	121	121
	Cena (€/m ²)	1.729	1.681	1.670	1.777	1.749
ALPE IN IDRIJSKO OBMOČJE	Velikost vzorca	9	10	17	17	26
	Cena (€/m ²)	1.151	1.177	1.134	1.325	1.300
NOVA GORICA	Velikost vzorca	13	15	40	27	26
	Cena (€/m ²)	1.784	1.878	1.838	1.973	1.896
ZALEDJE OBAL, KRAS IN VIPAVSKA DOLINA	Velikost vzorca	10	11	25	16	28
	Cena (€/m ²)	1.433	1.527	1.600	1.400	1.449
OBALA IN SLOVENSKA ISTR	Velikost vzorca	57	78	90	76	82
	Cena (€/m ²)	2.764	2.692	2.538	2.694	2.714
POSTOJNSKO IN KOČEVSKO OBMOČJE	Velikost vzorca	20	28	55	35	39
	Cena (€/m ²)	1.258	1.114	1.103	1.259	1.220
DOLENJSKO OBMOČJE IN POSAVJE	Velikost vzorca	50	66	69	61	62
	Cena (€/m ²)	1.235	1.155	1.226	1.240	1.262
ZASAVSKO OBMOČJE	Velikost vzorca	40	45	44	44	31
	Cena (€/m ²)	828	761	869	874	918
CELJE	Velikost vzorca	42	60	85	84	74
	Cena (€/m ²)	1.255	1.226	1.230	1.206	1.238
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	Velikost vzorca	76	78	100	136	115
	Cena (€/m ²)	1.121	1.178	1.158	1.177	1.201
MARIBOR	Velikost vzorca	69	133	161	164	187
	Cena (€/m ²)	1.251	1.261	1.240	1.264	1.204
KOROŠKO OBMOČJE S POHORJEM	Velikost vzorca	20	45	34	47	42
	Cena (€/m ²)	1.053	941	915	904	942
SLOVENSKE GORICE, HALOZE IN KOZJANSKO	Velikost vzorca	35	48	71	51	36
	Cena (€/m ²)	1.014	983	989	1.090	996
PREKMURSKO OBMOČJE	Velikost vzorca	12	18	22	25	25
	Cena (€/m ²)	877	899	982	1.135	1.012

Upoštevane so tržne transakcije rabljenih stanovanj v večstanovanjskih stavbah.



Analitično območje	Četrtletje:	2009_2	2009_3	2009_4	2010_1	2010_2
SLOVENIJA	Velikost vzorca	778	1.036	1.442	1.359	1.382
	Cena (€/m ²)	1.678	1.666	1.732	1.734	1.737
	Leto zgraditve	1971	1969	1970	1968	1969
	Uporabna površina	52	50	51	51	52
LJUBLJANA	Velikost vzorca	178	238	421	379	382
	Cena (€/m ²)	2.348	2.465	2.454	2.449	2.436
	Leto zgraditve	1972	1972	1970	1965	1969
	Uporabna površina	52	53	52	54	53
KRANJ	Velikost vzorca	29	30	45	32	47
	Cena (€/m ²)	1.771	1.796	1.732	1.864	1.829
	Leto zgraditve	1957	1967	1974	1971	1966
	Uporabna površina	54	53	52	50	55
KOPER	Velikost vzorca	27	30	37	34	23
	Cena (€/m ²)	2.845	2.570	2.335	2.363	2.518
	Leto zgraditve	1979	1959	1974	1964	1977
	Uporabna površina	53	50	51	52	52
NOVO MESTO	Velikost vzorca	21	21	30	22	27
	Cena (€/m ²)	1.466	1.402	1.560	1.508	1.482
	Leto zgraditve	1990	1970	1976	1973	1973
	Uporabna površina	54	45	48	47	46
CELJE	Velikost vzorca	41	59	81	81	73
	Cena (€/m ²)	1.264	1.232	1.249	1.207	1.248
	Leto zgraditve	1974	1969	1965	1959	1967
	Uporabna površina	49	52	50	49	52
MARIBOR	Velikost vzorca	68	133	159	163	186
	Cena (€/m ²)	1.239	1.261	1.233	1.265	1.205
	Leto zgraditve	1965	1970	1964	1969	1965
	Uporabna površina	57	48	53	51	51
MURSKA SOBOTA	Velikost vzorca	7	10	12	19	17
	Cena (€/m ²)	1.107	1.005	1.162	1.178	1.086
	Leto zgraditve	1977	1974	1982	1979	1980
	Uporabna površina	46	39	52	53	46

Upoštevane so tržne transakcije rabljenih stanovanj v večstanovanjskih stavbah.



Gibanje cen rabljenih stanovanj

Povprečna cena kvadratnega metra rabljenega stanovanja v Sloveniji se še drugo četrtoletje zapored ni spremenila. V primerjavi z drugim četrtoletjem 2009 je višja za 4%.

V Ljubljani se je povprečna cena v drugem četrtoletju 2010 znižala za 1%, v primerjavi z enakim četrtoletjem lani je v povprečju višja za 4%. V rangju ljubljanskih cen je še Koper, kjer pa so zaradi relativno majhnega števila evidentiranih transakcij prisotna večja nihanja. V primerjavi s prvim četrtoletjem 2010 so cene v Kopru zrasle za 7%, v primerjavi z drugim četrtoletjem 2009 pa so še vedno za 11% nižje.

Cene v Kranju so nekoliko nad slovenskim povprečjem. V zadnjem četrtoletju so se znižale za 2%, v prvem polletju so zrasle 6%, v primerjavi z drugim četrtoletjem 2009 so višje za 3%. V Novem mestu se je povprečna cena v primerjavi s prvim četrtoletjem 2010 znižala za 2%. V primerjavi z drugim četrtoletjem 2009 je višja za 1 odstotek, pri čemer je potrebno opozoriti na spremenjeno strukturo prodanih stanovanj v primerjanih obdobjih. V drugem četrtoletju 2010 so bile v Novem mestu evidentirane prodaje rabljenih stanovanj, ki so bila v povprečju 17 let starejša in 15% manjša kot v enakem četrtoletju lani.

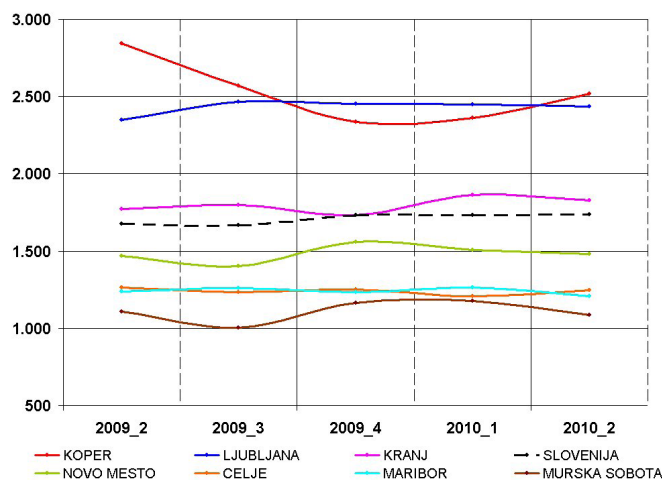
Ravni cen v Celju in Mariboru sta še naprej približno enaki. Cene so v Celju v drugem četrtoletju 2010 v primerjavi s prvim zrasle za 3%, v Mariboru pa padle za 5%. V primerjavi z enakim obdobjem leta 2009 so v Celju nižje v povprečju za 1%, v Mariboru pa za 3%.

V Murski Soboti je letos sicer evidentiran precejšen padec cen (8% v drugem četrtoletju), vendar je tu število evidentiranih transakcij med vsemi večjimi mesti najmanjše, tako da so zaradi majhnega vzorca večja statistična nihanja običajna in v glavnem posledica sprememb v strukturi prodanih stanovanj.

Na splošno lahko ugotovimo, da se je gibanje cen v mestih kjer se evidentira največ transakcij (Ljubljana, Maribor in Celje) in se tudi najbolje kažejo dejanski trendi cen, v zadnjih treh četrtoletjih umirilo. Povprečne cene rabljenih stanovanj ostajajo praktično nespremenjene kljub oživiljanju nepremičninskega trga.



Graf 1: Kvartalno gibanje povprečne cene rabljenega stanovanja (€/m²) za večja slovenska mesta in Slovenijo



Eno in dvostanovanjske stavbe

Cenovno območje	Četrtoletje:	2009_2	2009_3	2009_4	2010_1	2010_2
SLOVENIJA	Velikost vzorca	209	456	512	462	520
	Cena (€)	124.517	121.812	131.894	120.988	119.692
LJUBLJANA	Velikost vzorca	11	17	44	22	35
	Cena (€)	271.020	232.539	314.808	310.058	296.456
OSREDNJE SLOVENSKO OBMOČJE BREZ LJUBLJANE	Velikost vzorca	27	48	66	40	55
	Cena (€)	190.754	176.035	153.743	211.675	197.027
GORENJSKO OBMOČJE	Velikost vzorca	10	30	31	27	31
	Cena (€)	285.200	201.359	231.164	178.903	166.255
GORIŠKO OBMOČJE IN KRAS	Velikost vzorca	5	6	24	21	27
	Cena (€)	234.000	189.833	149.867	114.514	115.321
ALPE IN IDRIJSKO OBMOČJE	Velikost vzorca	5	9	17	22	16
	Cena (€)	68.000	88.157	74.729	115.345	83.149
OBALA IN SLOVENSKA ISTRA	Velikost vzorca	4	32	20	22	18
	Cena (€)	164.500	312.962	201.087	259.175	227.994
POSTOJNSKO IN KOČEVSKO OBMOČJE	Velikost vzorca	2	12	17	18	13
	Cena (€)	115.000	81.617	79.297	78.144	82.177
DOLENJSKA, ZASAVJE IN POSAVJE	Velikost vzorca	31	63	43	75	52
	Cena (€)	67.260	69.302	88.515	70.276	78.368
CELJE Z OKOLICO IN OKOLICA MARIBORA	Velikost vzorca	41	83	91	78	96
	Cena (€)	108.105	99.117	102.148	103.542	111.435
MARIBOR	Velikost vzorca	13	24	28	26	21
	Cena (€)	171.280	130.477	129.086	131.718	124.571
KOROŠKO OBMOČJE S POHORJEM	Velikost vzorca	4	18	13	10	16
	Cena (€)	96.146	67.556	102.541	86.600	81.244
SLOVENSKE GORICE, HALOZE IN KOZJANSKO	Velikost vzorca	27	79	78	65	82
	Cena (€)	73.411	66.761	66.420	62.433	56.764
PREKMURSKO OBMOČJE	Velikost vzorca	29	35	40	36	58
	Cena (€)	52.822	56.055	72.454	56.426	50.234

Upošteevane so tržne transakcije dokončanih eno- in dvostanovanjskih hiš (samostojne hiše, dvojčki in vrstne hiše) s pripadajočim zemljiščem.



Garaže

Cenovno območje	Četrtletje:	2009_2	2009_3	2009_4	2010_1	2010_2
SLOVENIJA	Velikost vzorca Cena (€)	53 7.930	156 7.560	199 8.097	173 8.309	147 8.930
LJUBLJANA, MARIBOR IN OBALA	Velikost vzorca Cena (€)	27 9.173	73 9.668	108 9.861	92 10.550	90 10.635
NOVA GORICA, NOVO MESTO, CELJE, KRAJN, MURSKA SOBOTA	Velikost vzorca Cena (€)	14 6.939	38 6.551	33 7.027	36 7.105	22 6.965
OSTALA SLOVENIJA	Velikost vzorca Cena (€)	12 6.290	45 4.992	58 5.422	45 4.690	35 5.780

Upoštevane so tržne transakcije garaž in parkirnih mest v garažnih hišah ter vrstnih in samostojnih garaž.

Poslovne nepremičnine

Pisarne

Cenovno območje	Četrtletje:	2009_2	2009_3	2009_4	2010_1	2010_2
SLOVENIJA	Velikost vzorca Cena (€/m ²)	42 1.274	46 1.180	70 1.338	61 1.342	50 1.372
LJUBLJANA IN OBALNO OBMOČJE	Velikost vzorca Cena (€/m ²)	17 1.782	14 1.713	24 1.736	29 1.549	19 1.577
DOLENJSKO IN GORIŠKO OBMOČJE S KRASOM, GORENJSKO IN OSREDNJSLOVENSKO OBMOČJE BREZ LJUBLJANE, MARIBOR IN CELJE Z OKOLICO	Velikost vzorca Cena (€/m ²)	20 975	23 1.008	33 1.156	28 1.249	22 1.269
TOLMINSKO, NOTRANJSKO, KOČEVSKO, KOROŠKO, PREKMURSKO OBMOČJE	Velikost vzorca Cena (€/m ²)	5 740	9 790	13 1.064	4 486	9 1.190

Upoštevane so tržne transakcije pisarniških prostorov v poslovnih in poslovno-stanovanjskih zgradbah.

Lokali

Cenovno območje	Četrtletje:	2009_2	2009_3	2009_4	2010_1	2010_2
SLOVENIJA	Velikost vzorca Cena (€/m ²)	26 1.452	51 1.356	58 1.516	75 1.600	63 1.423
LJUBLJANA, OBALA IN KRANJSKA GORA	Velikost vzorca Cena (€/m ²)	5 2.636	13 2.092	19 2.237	15 2.610	20 1.938
OSREDNJSLOVENSKO OBMOČJE BREZ LJUBLJANE, GORENJSKO, DOLENJSKO, PRIMORSKO IN ŠTAJERSKO OBMOČJE	Velikost vzorca Cena (€/m ²)	9 1.512	14 1.219	13 1.356	23 1.532	14 1.299
MARIBOR, NOVA GORICA, NOVO MESTO, KRAJN, CELJE IN MURSKA SOBOTA	Velikost vzorca Cena (€/m ²)	5 1.105	11 1.303	13 1.018	21 1.334	13 1.299
TOLMINSKO, NOTRANJSKO, KOČEVSKO, ZASAVSKO, KOROŠKO IN PREKMURSKO OBMOČJE	Velikost vzorca Cena (€/m ²)	7 776	13 814	13 1.117	16 1.102	16 990

Upoštevane so tržne transakcije prostorov za opravljanje gostinske, trgovske in druge storitvene dejavnosti v poslovnih in poslovno-stanovanjskih zgradbah.



Zemljišča brez sestavin

Zemljišča za gradnjo stavb

Cenovno območje	Četrtletje:	2009_2	2009_3	2009_4	2010_1	2010_2
SLOVENIJA	Velikost vzorca Cena (€/m ²)	243 63	308 68	368 61	299 57	342 57
LJUBLJANA	Velikost vzorca Cena (€/m ²)	9 380	7 467	9 219	9 262	5 205
OSREDNJESLOVENSKO OBMOČJE BREZ LJUBLJANE	Velikost vzorca Cena (€/m ²)	36 103	45 93	72 78	45 110	67 94
GORENJSKO OBMOČJE	Velikost vzorca Cena (€/m ²)	8 98	22 148	29 131	14 134	19 128
GORIŠKO OBMOČJE IN KRAS	Velikost vzorca Cena (€/m ²)	11 42	15 60	23 55	11 63	11 54
ALPE IN IDRIJSKO OBMOČJE	Velikost vzorca Cena (€/m ²)	4 66	9 45	10 23	4 58	12 40
OBALA IN SLOVENSKA ISTR	Velikost vzorca Cena (€/m ²)	10 175	20 134	23 111	11 108	14 130
POSTOJNSKO IN KOČEVSKO OBMOČJE	Velikost vzorca Cena (€/m ²)	9 18	29 25	29 26	18 30	24 35
DOLENJSKA, ZASAVJE IN POSAVJE	Velikost vzorca Cena (€/m ²)	22 36	25 38	22 30	29 34	39 40
CELJE Z OKOLICO IN OKOLICA MARIBORA	Velikost vzorca Cena (€/m ²)	50 37	60 46	79 41	57 38	70 37
MARIBOR	Velikost vzorca Cena (€/m ²)	11 79	8 62	8 85	4 59	7 44
KOROŠKO OBMOČJE S POHORJEM	Velikost vzorca Cena (€/m ²)	21 17	13 21	22 23	25 19	12 20
SLOVENSKE GORICE, HALOZE IN KOZJANSKO	Velikost vzorca Cena (€/m ²)	25 18	37 25	21 28	39 18	44 20
PREKMURSKO OBMOČJE	Velikost vzorca Cena (€/m ²)	27 13	18 15	21 18	33 15	18 15

Upoštevane so tržne transakcije zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, ne glede na upravno-pravni status zemljišča.



Kmetijska zemljišča

Cenovno območje	Četrtletje:	2009_2	2009_3	2009_4	2010_1	2010_2
SLOVENIJA	Velikost vzorca Cena (€/m ²)	470 1,70	551 2,00	505 1,80	493 1,52	416 1,80
OSREDNJE SLOVENSKO OBMOČJE	Velikost vzorca Cena (€/m ²)	30 3,07	75 3,69	37 2,89	30 3,10	19 2,51
GORENJSKO OBMOČJE	Velikost vzorca Cena (€/m ²)	13 3,95	9 2,58	13 2,52	7 2,32	10 1,74
PRIMORSKO OBMOČJE	Velikost vzorca Cena (€/m ²)	29 6,83	47 6,53	48 6,13	34 5,34	42 5,89
NOTRANJSKA S KOČEVSKO	Velikost vzorca Cena (€/m ²)	20 0,80	31 1,00	25 1,42	28 1,17	21 1,34
DOLENJSKO OBMOČJE	Velikost vzorca Cena (€/m ²)	109 1,42	122 1,38	115 1,32	122 1,30	76 1,41
SAVINJSKO OBMOČJE	Velikost vzorca Cena (€/m ²)	59 1,68	55 1,63	58 1,74	47 1,32	43 1,51
ŠTAJERSKO OBMOČJE	Velikost vzorca Cena (€/m ²)	97 1,05	89 1,18	87 1,02	100 1,00	105 1,28
KOROŠKO OBMOČJE	Velikost vzorca Cena (€/m ²)	4 2,32	8 1,67	6 1,83	9 1,57	7 2,67
PREKMURJE	Velikost vzorca Cena (€/m ²)	109 0,71	115 0,77	116 0,74	116 0,78	93 0,86

Upoštevane so tržne transakcije kmetijskih zemljišč.

Gozdna zemljišča

Cenovno območje	Četrtletje:	2009_2	2009_3	2009_4	2010_1	2010_2
SLOVENIJA	Velikost vzorca Cena (€/m ²)	130 0,73	185 0,61	184 0,66	199 0,68	144 0,67
OSREDNJE SLOVENSKO OBMOČJE	Velikost vzorca Cena (€/m ²)	16 0,61	30 0,71	27 0,74	39 0,73	20 0,63
GORENJSKO OBMOČJE	Velikost vzorca Cena (€/m ²)	4 0,36	18 0,73	15 0,74	11 0,80	4 0,45
PRIMORSKO IN TOLMINSKO OBMOČJE	Velikost vzorca Cena (€/m ²)	16 1,56	13 0,61	13 1,13	15 0,76	12 1,22
NOTRANJSKO OBMOČJE	Velikost vzorca Cena (€/m ²)	5 0,32	13 0,45	16 0,52	9 0,75	9 0,70
DOLENJSKO IN KOČEVSKO OBMOČJE	Velikost vzorca Cena (€/m ²)	45 0,65	43 0,57	55 0,54	67 0,59	38 0,53
ŠTAJERSKO, SAVINJSKO IN KOROŠKO OBMOČJE	Velikost vzorca Cena (€/m ²)	37 0,65	51 0,61	49 0,70	41 0,74	46 0,74
PREKMURSKO OBMOČJE	Velikost vzorca Cena (€/m ²)	7 0,62	17 0,52	9 0,37	17 0,53	15 0,42

Upoštevane so tržne transakcije gozdnih zemljišč.

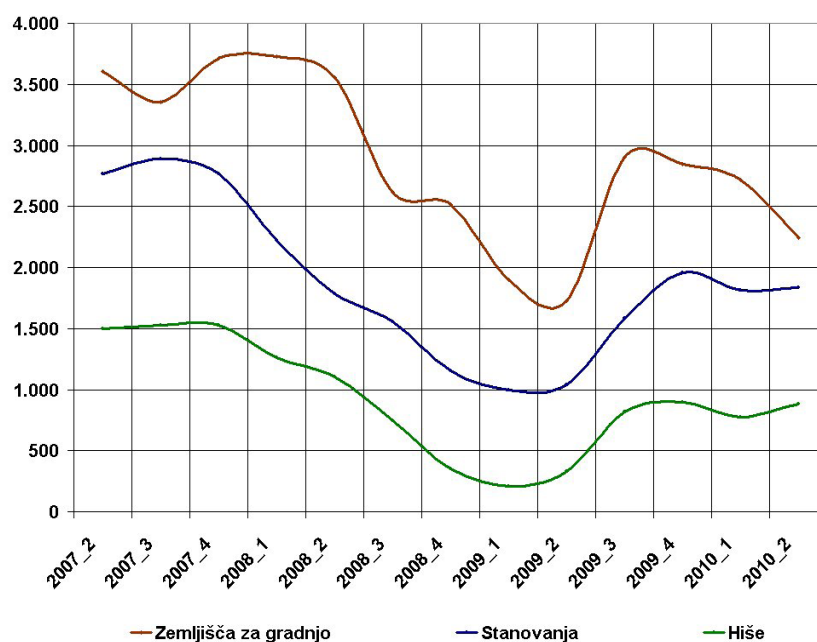


Evidentirane transakcije nepremičnin na slovenskem trgu

Ker so podatki o številu v Evidenci trga nepremičnin (ETN) evidentiranih transakcij z nepremičninami v močni korelaciji z dejansko realiziranim številom kupoprodaj, predstavljajo relativno zanesljivo podlago za ocene gibanja prometa posameznih vrst nepremičnin na slovenskem trgu. Pri tem je treba upoštevati, da:

- je število dejansko realiziranih transakcij večje od števila evidentiranih transakcij, saj se v ETN ne zajame prav vseh transakcij,
- prihaja v praksi do zamikov pri posredovanju podatkov, zato so podatki o številu evidentiranih transakcij za tekoče leto začasni.

Graf 2: Kvartalno gibanje števila evidentiranih transakcij nepremičnin *



Opomba *:

Število evidentiranih transakcij za zemljišča predstavlja število posameznih parcel, ki so bile predmet prometa.

Tabela 1: Kvartalno gibanje števila evidentiranih transakcij nepremičnin

	2007_2	2007_3	2007_4	2008_1	2008_2	2008_3	2008_4	2009_1	2009_2	2009_3	2009_4	2010_1	2010_2
Zemljišča za gradnjo	3604	3354	3710	3730	3554	2615	2516	1902	1727	2903	2845	2720	2246
Stanovanja	2766	2889	2770	2221	1788	1555	1155	997	1037	1587	1957	1815	1834
Hiše	1496	1530	1526	1261	1107	743	349	209	332	816	893	773	881

maksimum
minimum

Kljub temu, da so podatki o evidentiranem prometu za drugo četrtletje 2010 še začasni in bodo dejanske številke še nekoliko višje, je v primerjavi z enakim obdobjem leta 2009 na ravni države trenutno število evidentiranih transakcij s hišami kar za 165%, s stanovanji za 77%, z zemljišči za gradnjo stavb pa za 30% večje.

Ne glede na povečevanje prometa in očitno oživljanje trga v primerjavi s prvo polovico preteklega leta, ko je bila kriza nepremičninskega trga najgloblja, pa je zaenkrat četrtletno število evidentiranih transakcij za stanovanjske nepremičnine še vedno daleč od rekordnih števil, ki so bile zabeležene v tretjem četrtletju leta 2007 (za hiše je evidentirani promet manjši za 42%, za stanovanja pa 37%).



2010 _ 2