

2010 _ 4

kvartalno

Poročilo

o povprečnih cenah nepremičnin na
slovenskem trgu za 4. četrletje 2010



Geodetska uprava Republike Slovenije
Februar 2011



POROČILO O POVPREČNIH CENAH NEPREMIČNIN NA SLOVENSKEM TRGU ZA 4. 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 15. 01. 2011.

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 1.2)«. 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 javnega vpogleda v evidenco trga nepremičnin: <http://prostor3.gov.si/ETN-JV/> pod zavihkom 'POROČILA'.

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 povprečnih cen** med primerjanimi 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	Četrtletje:	2009_4	2010_1	2010_2	2010_3	2010_4
SLOVENIJA	Velikost vzorca	1.442	1.405	1.442	1.243	1.348
	Cena (€/m ²)	1.732	1.745	1.745	1.790	1.737
LJUBLJANA	Velikost vzorca	421	397	409	394	383
	Cena (€/m ²)	2.454	2.455	2.434	2.421	2.524
OSREDNJESLOVENSKO OBMOČJE	Velikost vzorca	93	83	111	103	100
BREZ LJUBLJANE	Cena (€/m ²)	1.988	2.048	1.870	1.996	1.928
GORENJSKO OBMOČJE	Velikost vzorca	115	138	137	116	130
	Cena (€/m ²)	1.670	1.791	1.764	1.758	1.772
ALPE IN IDRIJSKO OBMOČJE	Velikost vzorca	17	17	26	15	15
	Cena (€/m ²)	1.134	1.325	1.300	1.331	1.284
NOVA GORICA	Velikost vzorca	40	29	26	18	21
	Cena (€/m ²)	1.838	1.962	1.896	1.843	2.000
ZALEDJE OBAL, KRAS IN VIPAVSKA DOLINA	Velikost vzorca	25	16	29	25	13
	Cena (€/m ²)	1.600	1.400	1.459	1.521	1.523
OBALA IN SLOVENSKA ISTRA	Velikost vzorca	90	75	83	73	66
	Cena (€/m ²)	2.538	2.656	2.704	2.686	2.528
POSTOJNSKO IN KOČEVSKO OBMOČJE	Velikost vzorca	55	36	38	31	47
	Cena (€/m ²)	1.103	1.244	1.214	1.237	1.205
DOLENJSKO OBMOČJE IN POSAVJE	Velikost vzorca	69	61	61	45	38
	Cena (€/m ²)	1.226	1.258	1.266	1.056	1.172
ZASAVSKO OBMOČJE	Velikost vzorca	44	44	32	29	53
	Cena (€/m ²)	869	874	922	910	953
CELJE	Velikost vzorca	85	84	77	56	68
	Cena (€/m ²)	1.230	1.206	1.234	1.288	1.349
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	Velikost vzorca	100	137	118	92	131
	Cena (€/m ²)	1.158	1.182	1.197	1.190	1.157
MARIBOR	Velikost vzorca	161	166	192	166	187
	Cena (€/m ²)	1.240	1.264	1.204	1.224	1.159
KOROŠKO OBMOČJE S POHORJEM	Velikost vzorca	34	44	42	26	24
	Cena (€/m ²)	915	920	959	863	905
SLOVENSKE GORICE, HALOZE IN KOZJANSKO	Velikost vzorca	71	54	36	29	52
	Cena (€/m ²)	989	1.082	1.012	969	998
PREKMURSKO OBMOČJE	Velikost vzorca	22	24	25	25	20
	Cena (€/m ²)	982	1.104	1.012	1.077	955

Upoštevane so tržne transakcije rabljenih stanovanj v večstanovanjskih stavbah.



Eno in dvostanovanjske stavbe

Cenovno območje	Četrtoletje:	2009_4	2010_1	2010_2	2010_3	2010_4
SLOVENIJA	Velikost vzorca	512	439	533	477	479
	Cena (€)	131.894	123.925	125.764	123.458	122.615
LJUBLJANA	Velikost vzorca	44	24	45	38	43
	Cena (€)	314.808	286.065	293.838	256.485	261.730
OSREDNJESLOVENSKO OBMOČJE BREZ LJUBLJANE	Velikost vzorca	66	48	66	58	49
	Cena (€)	153.743	206.459	191.481	186.779	162.389
GORENJSKO OBMOČJE	Velikost vzorca	31	24	30	23	46
	Cena (€)	231.164	165.849	157.164	192.382	194.625
GORIŠKO OBMOČJE IN KRAS	Velikost vzorca	24	21	25	21	20
	Cena (€)	149.867	114.514	117.967	143.276	122.980
ALPE IN IDRIJSKO OBMOČJE	Velikost vzorca	17	17	16	11	12
	Cena (€)	74.729	125.412	83.149	75.045	76.958
OBALA IN SLOVENSKA ISTRA	Velikost vzorca	20	21	17	16	14
	Cena (€)	201.087	252.469	236.343	235.623	206.861
POSTOJNSKO IN KOČEVSKO OBMOČJE	Velikost vzorca	17	17	15	15	12
	Cena (€)	79.297	79.800	89.887	68.427	78.700
DOLENJSKA, ZASAVJE IN POSAVJE	Velikost vzorca	43	64	51	39	44
	Cena (€)	88.515	71.332	83.111	81.440	71.291
CELJE Z OKOLICO IN OKOLICA MARIBORA	Velikost vzorca	91	72	95	102	85
	Cena (€)	102.148	103.692	111.307	100.924	105.374
MARIBOR	Velikost vzorca	28	27	23	27	32
	Cena (€)	129.086	133.321	128.087	120.212	107.103
KOROŠKO OBMOČJE S POHORJEM	Velikost vzorca	13	9	13	10	16
	Cena (€)	102.541	89.444	82.608	82.740	87.875
SLOVENSKE GORICE, HALOZE IN KOZJANSKO	Velikost vzorca	78	62	79	68	69
	Cena (€)	66.420	68.751	64.439	77.006	68.120
PREKMURSKO OBMOČJE	Velikost vzorca	40	33	58	49	37
	Cena (€)	72.454	53.146	49.786	50.500	46.423

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

Garaže

Cenovno območje	Četrtletje:	2009_4	2010_1	2010_2	2010_3	2010_4
SLOVENIJA	Velikost vzorca Cena (€)	199 8.097	171 8.389	164 8.233	158 9.166	222 8.415
LJUBLJANA, MARIBOR IN OBALA	Velikost vzorca Cena (€)	108 9.861	94 10.452	94 10.098	97 10.407	147 9.498
NOVA GORICA, NOVO MESTO, CELJE, KRANJ, MURSKA SOBOTA	Velikost vzorca Cena (€)	33 7.027	35 7.108	24 6.880	25 8.286	31 7.839
OSTALA SLOVENIJA	Velikost vzorca Cena (€)	58 5.422	42 4.837	46 5.127	36 6.436	44 5.204

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

Poslovne nepremičnine

Pisarne

Cenovno območje	Četrtletje:	2009_4	2010_1	2010_2	2010_3	2010_4
SLOVENIJA	Velikost vzorca Cena (€/m ²)	70 1.338	64 1.318	56 1.257	54 1.390	71 1.134
LJUBLJANA IN OBALNO OBMOČJE	Velikost vzorca Cena (€/m ²)	24 1.736	34 1.490	25 1.448	24 1.581	21 1.421
DOLENJSKO IN GORIŠKO OBMOČJE S KRASOM, GORENJSKO IN OSREDNJESLOVENSKO OBMOČJE BREZ LJUBLJANE, MARIBOR IN CELJE Z OKOLICO	Velikost vzorca Cena (€/m ²)	33 1.156	26 1.223	22 1.068	21 1.242	32 950
TOLMINSKO, NOTRANJSKO, KOČEVSKO, KOROŠKO, PREKMURSKO OBMOČJE	Velikost vzorca Cena (€/m ²)	13 1.064	4 486	9 1.190	9 1.229	18 1.125

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

Lokali

Cenovno območje	Četrtletje:	2009_4	2010_1	2010_2	2010_3	2010_4
SLOVENIJA	Velikost vzorca Cena (€/m ²)	58 1.516	71 1.465	71 1.430	52 1.469	74 1.403
LJUBLJANA, OBALA IN KRANJSKA GORA	Velikost vzorca Cena (€/m ²)	19 2.237	14 2.176	24 1.962	16 2.179	13 2.016
OSREDNJESLOVENSKO OBMOČJE BREZ LJUBLJANE, GORENJSKO, DOLENJSKO, PRIMORSKO IN ŠTAJERSKO OBMOČJE	Velikost vzorca Cena (€/m ²)	13 1.356	22 1.532	17 1.201	13 1.570	25 1.155
MARIBOR, NOVA GORICA, NOVO MESTO, KRANJ, CELJE IN MURSKA SOBOTA	Velikost vzorca Cena (€/m ²)	13 1.018	19 1.298	15 1.263	9 1.201	24 1.605
TOLMINSKO, NOTRANJSKO, KOČEVSKO, ZASAVSKO, KOROŠKO IN PREKMURSKO OBMOČJE	Velikost vzorca Cena (€/m ²)	13 1.117	16 952	15 1.007	14 738	12 850

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_4	2010_1	2010_2	2010_3	2010_4
SLOVENIJA	Velikost vzorca	368	296	384	301	300
	Cena (€/m ²)	61	59	59	68	66
LJUBLJANA	Velikost vzorca	9	10	11	11	13
	Cena (€/m ²)	219	287	222	250	270
OSREDNJSLOVENSKO OBMOČJE	Velikost vzorca	72	46	79	62	73
BREZ LJUBLJANE	Cena (€/m ²)	78	110	93	89	98
GORENJSKO OBMOČJE	Velikost vzorca	29	14	18	16	21
	Cena (€/m ²)	131	134	128	159	109
GORIŠKO OBMOČJE IN KRAS	Velikost vzorca	23	11	10	22	15
	Cena (€/m ²)	55	63	58	59	47
ALPE IN IDRIJSKO OBMOČJE	Velikost vzorca	10	3	13	11	5
	Cena (€/m ²)	23	50	39	43	59
OBALA IN SLOVENSKA ISTRA	Velikost vzorca	23	11	15	17	9
	Cena (€/m ²)	111	108	126	101	58
POSTOJNSKO IN KOČEVSKO OBMOČJE	Velikost vzorca	29	17	25	14	19
	Cena (€/m ²)	26	30	35	29	22
DOLENJSKA, ZASAVJE IN POSAVJE	Velikost vzorca	22	30	47	19	20
	Cena (€/m ²)	30	34	39	30	30
CELJE Z OKOLICO IN OKOLICA MARIBORA	Velikost vzorca	79	55	73	56	62
	Cena (€/m ²)	41	37	39	51	40
MARIBOR	Velikost vzorca	8	4	5	8	10
	Cena (€/m ²)	85	59	55	104	65
KOROŠKO OBMOČJE S POHORJEM	Velikost vzorca	22	25	20	16	10
	Cena (€/m ²)	23	19	21	19	23
SLOVENSKE GORICE, HALOZE IN KOZJANSKO	Velikost vzorca	21	37	47	31	22
	Cena (€/m ²)	28	18	22	29	23
PREKMURSKO OBMOČJE	Velikost vzorca	21	33	21	18	21
	Cena (€/m ²)	18	16	16	16	17

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



Kmetijska zemljišča

Cenovno območje	Četrtletje:	2009_4	2010_1	2010_2	2010_3	2010_4
SLOVENIJA	Velikost vzorca Cena (€/m ²)	505 1,80	501 1,50	530 1,71	427 1,55	373 1,48
OSREDNJESLOVENSKO OBMOČJE	Velikost vzorca Cena (€/m ²)	37 2,89	30 2,65	29 2,15	48 2,61	26 2,20
GORENJSKO OBMOČJE	Velikost vzorca Cena (€/m ²)	13 2,52	6 2,37	13 1,71	11 2,26	15 2,01
PRIMORSKO OBMOČJE	Velikost vzorca Cena (€/m ²)	48 6,13	35 5,28	55 5,52	38 4,23	29 6,02
NOTRANJSKA S KOČEVSKO	Velikost vzorca Cena (€/m ²)	25 1,42	31 1,12	25 1,07	47 0,93	22 1,11
DOLENJSKO OBMOČJE	Velikost vzorca Cena (€/m ²)	115 1,32	127 1,36	107 1,38	72 1,37	60 1,20
SAVINJSKO OBMOČJE	Velikost vzorca Cena (€/m ²)	58 1,74	49 1,31	55 1,62	41 1,41	38 1,49
ŠTAJERSKO OBMOČJE	Velikost vzorca Cena (€/m ²)	87 1,02	99 1,01	117 1,23	72 1,05	55 0,86
KOROŠKO OBMOČJE	Velikost vzorca Cena (€/m ²)	6 1,83	9 1,57	8 2,66	8 2,19	7 1,28
PREKMURJE	Velikost vzorca Cena (€/m ²)	116 0,74	115 0,77	121 0,75	90 0,62	121 0,67

Upoštevane so tržne transakcije kmetijskih zemljišč.

Gozdna zemljišča

Cenovno območje	Četrtletje:	2009_4	2010_1	2010_2	2010_3	2010_4
SLOVENIJA	Velikost vzorca Cena (€/m ²)	184 0,66	207 0,66	197 0,64	180 0,63	183 0,56
OSREDNJE SLOVENSKO OBMOČJE	Velikost vzorca Cena (€/m ²)	27 0,74	40 0,68	33 0,68	31 0,73	29 0,78
GORENJSKO OBMOČJE	Velikost vzorca Cena (€/m ²)	15 0,74	12 0,77	6 0,56	21 0,86	17 0,73
PRIMORSKO IN TOLMINSKO OBMOČJE	Velikost vzorca Cena (€/m ²)	13 1,13	17 0,91	18 1,11	15 0,82	11 0,46
NOTRANJSKO OBMOČJE	Velikost vzorca Cena (€/m ²)	16 0,52	8 0,44	7 0,43	12 0,38	18 0,41
DOLENJSKO IN KOČEVSKO OBMOČJE	Velikost vzorca Cena (€/m ²)	55 0,54	70 0,59	60 0,56	36 0,52	42 0,49
ŠTAJERSKO, SAVINJSKO IN KOROŠKO OBMOČJE	Velikost vzorca Cena (€/m ²)	49 0,70	43 0,74	56 0,65	54 0,60	55 0,52
PREKMURSKO OBMOČJE	Velikost vzorca Cena (€/m ²)	9 0,37	17 0,53	17 0,44	11 0,43	11 0,48

Upoštevane so tržne transakcije gozdnih zemljišč.



Gibanje cen nepremičnin

Po preliminarnih podatkih za zadnje četrletje 2010 je bil na ravni države v tem četrletju za prav vse obravnavane podskupine istovrstnih nepremičnin razviden trend padanja cen. Najmanj za stanovanjske hiše s pripadajočim zemljiščem (1 %) in največ za pisarniške prostore (18 %). Pri tem je treba opozoriti, da gre velik del padca povprečne cene pisarn na račun spremenjene površine prodanih pisarn. Njihova povprečna uporabna površina se je v zadnjem četrletju več kot podvojila, kar je vplivalo seveda tudi na povprečno ceno kvadratnega metra.

Tabela 1: Četrletni verižni indeksi cen nepremičnin, leto 2010, Slovenija

	2009_4	2010_1	2010_2	2010_3	2010_4
Rabljena stanovanja	100	101	100	103	97
Hiše	100	94	101	98	99
Garaže	100	104	98	111	92
Pisarniški prostori	100	99	95	111	82
Lokali	100	97	98	103	95
Zemljišča za gradnjo	100	97	101	115	97
Kmetijska zemljišča	100	83	114	90	96
Gozdna zemljišča	100	101	97	98	88

Na letni ravni so imele trend rasti le cene garaž in zemljišč za gradnjo stavb, cene rabljenih stanovanj so ostale na približno isti ravni, cene hiš, pisarn, lokalov, kmetijskih in gozdnih zemljišč pa so padle od 7 % (hiše in lokali) do 18 % (kmetijska zemljišča).

Tabela 2: Četrletni indeksi cen nepremičnin, osnova 4. kvartal 2009, Slovenija

	2009_4	2010_1	2010_2	2010_3	2010_4
Rabljena stanovanja	100	101	101	103	100
Hiše	100	94	95	94	93
Garaže	100	104	102	113	104
Pisarniški prostori	100	99	94	104	85
Lokali	100	97	94	97	93
Zemljišča za gradnjo	100	97	97	112	109
Kmetijska zemljišča	100	83	95	86	82
Gozdna zemljišča	100	101	97	96	84

V zadnjem četrletju 2010 je v primerjavi s predhodnim povprečna cena kvadratnega metra rabljenega stanovanja v Sloveniji padla za 3 %. V primerjavi z zadnjim četrletjem 2009 se praktično ni spremenila.



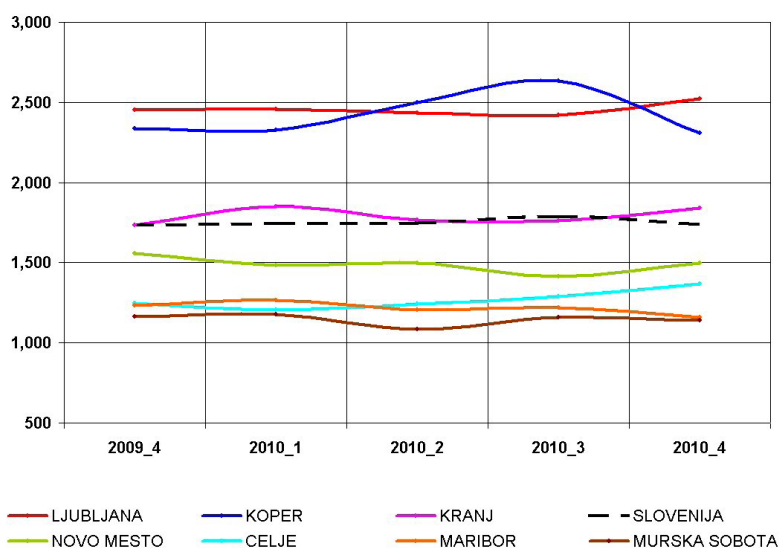
Tabela 3: Četrtletne cene in struktura prodanih rabljenih stanovanj v večjih slovenskih mestih

Analitično območje	Četrtletje:	2009_4	2010_1	2010_2	2010_3	2010_4
SLOVENIJA	Velikost vzorca	1442	1405	1442	1243	1348
	Cena (€/m ²)	1.732	1.745	1.745	1.790	1.737
	Leto zgraditve	1970	1968	1969	1968	1969
	Uporabna površina	51	51	52	51	52
LJUBLJANA	Velikost vzorca	421	397	409	393	383
	Cena (€/m ²)	2.454	2.455	2.434	2.419	2.524
	Leto zgraditve	1970	1965	1968	1965	1967
	Uporabna površina	52	54	54	54	54
KRANJ	Velikost vzorca	45	38	50	41	53
	Cena (€/m ²)	1.732	1.848	1.766	1.763	1.842
	Leto zgraditve	1974	1969	1965	1965	1957
	Uporabna površina	52	51	57	54	47
KOPER	Velikost vzorca	37	34	24	35	32
	Cena (€/m ²)	2.335	2.329	2.501	2.635	2.308
	Leto zgraditve	1974	1964	1977	1967	1967
	Uporabna površina	51	53	52	51	54
NOVO MESTO	Velikost vzorca	30	22	26	5	13
	Cena (€/m ²)	1.560	1.486	1.498	1.415	1.498
	Leto zgraditve	1976	1973	1973	1968	1975
	Uporabna površina	48	48	48	49	46
CELJE	Velikost vzorca	81	81	76	55	64
	Cena (€/m ²)	1.249	1.207	1.243	1.287	1.370
	Leto zgraditve	1965	1961	1967	1969	1971
	Uporabna površina	50	49	51	54	53
MARIBOR	Velikost vzorca	159	165	191	164	183
	Cena (€/m ²)	1.233	1.265	1.205	1.219	1.160
	Leto zgraditve	1964	1969	1965	1968	1968
	Uporabna površina	53	51	52	48	51
MURSKA SOBOTA	Velikost vzorca	12	19	17	19	12
	Cena (€/m ²)	1.162	1.178	1.086	1.157	1.138
	Leto zgraditve	1982	1979	1980	1974	1984
	Uporabna površina	52	53	46	47	55

Ob relativno majhnem evidentiranem prometu in že značilnem četrtletnem nihanju koprskih cen je primat mesta z najdražjimi stanovanji ponovno prevzela Ljubljana. Cena kvadratnega metra rabljenega stanovanja je prebila mejo 2.500 evrov, pod katero je padla v začetku leta 2009, na vrhuncu krize slovenskega nepremičninskega trga. V primerjavi s tretjim četrtletjem 2010 je povprečna cena višja za 4 %, v primerjavi z zadnjim četrtletjem 2009 pa za 3 %. V Kopru se na letni ravni cena ni bistveno spremenila oziroma se je znižala za približno 1 %.



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



Največjo rast povprečne cene rabljenega stanovanja v zadnjem četrtnetju 2010 smo evidentirali v Celju (6 %), ki je med slovenskimi mesti rekordno tudi z 10 % letno rastjo cen. S tem so se cene rabljenih stanovanj v Celju že precej odmaknile od tistih v Mariboru, s katerimi so bile dolgo časa na približno isti ravni. Zdaj jih prekašajo že za okoli 18 %. V Mariboru je povprečna cena padla največ, tako v zadnjem četrtnetju (5 %), kot na letni ravni (6 %).

Cena rabljenih stanovanj je zrasla še v Kranju, v zadnjem četrtnetju 4 %, na letni ravni 6 %. V Novem mestu in Murski Soboti je še vedno na voljo premalo podatkov, da bi bilo možno zanesljivo oceniti trende cen.



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 vseh transakcij,
- prihaja v praksi do zamikov pri posredovanju podatkov, zato so podatki o številu evidentiranih transakcij za tekoče leto, predvsem za zadnje četrtletje, še začasni.

Graf 2: Kvartalno gibanje števila evidentiranih kupoprodaj stanovanjskih nepremičnin

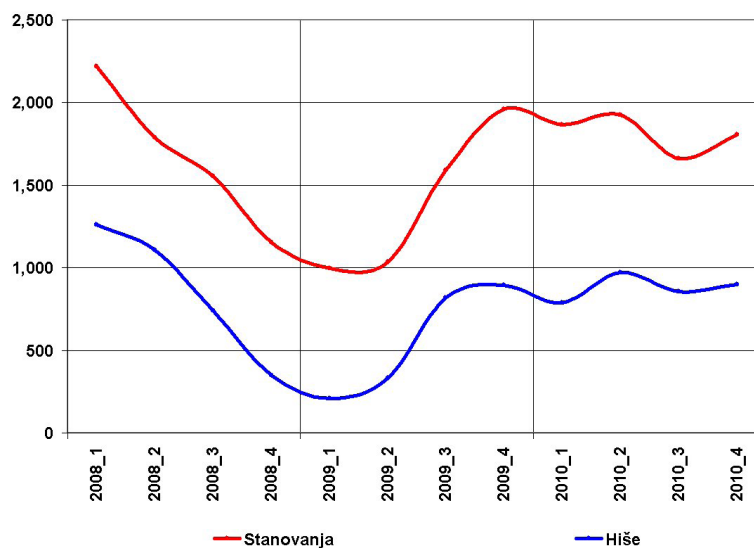


Tabela 2: Kvartalno gibanje števila evidentiranih kupoprodaj stanovanjskih nepremičnin

	2007_4	2008_1	2008_2	2008_3	2008_4	2009_1	2009_2	2009_3	2009_4	2010_1	2010_2	2010_3	2010_4
Stanovanja	2770	2221	1788	1555	1155	997	1037	1587	1957	1866	1924	1663	1805
Hiše	1526	1261	1107	743	349	209	332	816	893	790	969	855	899

maksimum
minimum

Po mrtvilu v začetku leta 2009 in hitrem naraščanju v drugi polovici istega leta je evidentirani promet stanovanjskih nepremičnin v letu 2010 iz četrtega v tretje četrtletje nihal, vendar ostajal na ravneh, ki potrjujejo oživitev slovenskega nepremičninskega trga. V zadnjem četrtletju se je število evidentiranih kupoprodaj stanovanj povečalo za 9 % v primerjavi s tretjim četrtletjem in je bilo za 81 % večje kot v prvem četrtletju 2009, ko je bil zabeležen najmanjši promet. Bilo je še vedno za 35 % manjše kot v zadnjem četrtletju leta 2007, ko smo prvič evidentirali padec števila transakcij s stanovanji. Število evidentiranih transakcij hiš s pripadajočim zemljiščem se je v zadnjem četrtletju v primerjavi s tretjim četrtletjem 2010 povečalo za 5 %, v primerjavi s prvim četrtletjem 2009 je bilo večje kar za 330 %, v primerjavi z zadnjim četrtletjem 2007 pa manjše za 41 %.

Graf 3: Kvartalno gibanje števila evidentiranih kupoprodaj stanovanj

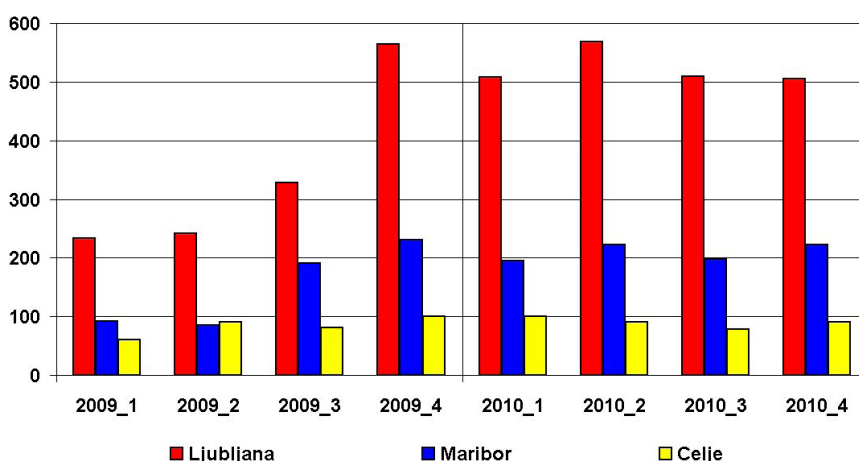




Tabela 2: Kvartalno gibanje števila evidentiranih kupoprodaj stanovanj

	Ljubljana	Maribor	Celje	Slovenija
2009_1	233	92	61	997
2009_2	241	85	90	1037
2009_3	328	191	81	1587
2009_4	564	230	100	1957
2010_1	508	195	100	1866
2010_2	568	222	91	1924
2010_3	510	198	78	1663
2010_4	505	223	90	1805

maksimum

minimum

Evidentirano število transakcij s stanovanji v treh največjih slovenskih mestih kaže, da se je tu v zadnjih dveh letih v povprečju evidentiralo 44 % vseh kupoprodaj v Sloveniji, v prvem polletju 2009, ko je kriza nepremičninskega trga dosegla dno, pa le 39 %. Kriza je bila najgloblja v Mariboru, ki je glede na nepremičninski fond drugi največji stanovanjski trg v državi, v drugem četrtletju 2009 pa je bilo tu absolutno število evidentiranih poslov celo manjše kot v Celju. Od takrat do konca leta 2010 se je evidentirani promet s stanovanji najbolj okrepil prav v Mariboru - za 162 %, v Ljubljani v primerjavi s prvim četrtletjem 2009, ko je bil najmanjši, za 117 %, in v Celju le za 48 %.

Zanimivo je, da relativno gibanje tržnih cen ni sledilo gibanju prometa. To pomeni da posamezni lokalni stanovanjski trgi v obdobju oživljanja delujejo precej različno. Tako je v Mariboru v navedenem obdobju, kljub znatnemu povečevanju prometa, povprečna cena rabljenega stanovanja padla za 6,4 %, kar kaže na to, da so tu prodajalci cene še najbolj prilagodili plačilno sposobnemu povpraševanju. V Ljubljani so cene rabljenih stanovanj, kljub nerazprodanim zalogam novih stanovanj in očitni precenjenosti, zrasle za 1,6 %, v Celju pa kar za 9,5 %, kar verjetno pomeni, da je tu ponudba tržno zanimivih stanovanj še najmanjša, oziroma je povpraševanje po takih stanovanjih večje od ponudbe.



2010 _ 4