

2010

letno

Poročilo

o slovenskem nepremičninskem trgu
za leto **2010**



Geodetska uprava Republike Slovenije
Marec 2011



Kazalo

POROČILO O SLOVENSKEM NEPREMIČNINSKEM TRGU ZA LETO 2010	3
TRŽNO DOGAJANJE	4
Ponudba in povpraševanje	5
Obseg prometa	7
Gibanje cen	8
Pregled trga po območjih	10
ANALIZA TRGA PO VRSTAH NEPREMIČNIN	18
Stanovanja	18
Hiše	21
Zemljišča za gradnjo	22
Poslovne nepremičnine	24
Kmetijska zemljišča	25
Gozdna zemljišča	26
SKLEPNE UGOTOVITVE	26
Priloga 1:	
Podatki nepremičninskega trga za drugo polletje in leto 2010	28



POROČILO O SLOVENSKEM NEPREMIČNINSKEM TRGU ZA LETO 2010

Na svetovni ravni lahko preteklo leto označimo kot leto okrevanja po gospodarski krizi. Po letu 2009, ko je bruto svetovni proizvod še upadel za 0,6 %, je bila svetovna gospodarska rast v letu 2010 spet pozitivna. Zrasel je za 5 %, kar je bilo nad pričakovanji analitikov, vendar je bilo okrevanje po državah zelo neenakomerno. Visoke stopnje rasti so bile značilne predvsem za hitro vzpenjajoča se azijska gospodarstva, ki so kazala rast že v letu 2009. V ospredju sta bili Kitajska in Indija z 10,3 oziroma 9,7-odstotno rastjo družbenega bruto proizvoda (BDP) lani. Sledila jima je Brazilija s 7,5-odstotno rastjo. Nasplah je bila višja gospodarska rast značilnejša za države v razvoju, medtem ko je bila v razvitih gospodarstvih skromnejša. Japonska je imela 4,3-odstotno rast, v ZDA je znašala 2,8 odstotka, v evrskem območju, v katerem je prednjačila Nemčija s 3,6-odstotno rastjo, pa je bila skupno le 1,8-odstotna ¹.

Čeprav so različni davčni in ekonomski ukrepi vlad nedvomno pomagali stabilizirati finančne trge in ustvariti razmere za ponovno gospodarsko rast, so dejavniki povišanega tveganja za počasnejše okrevanje ali celo ponovno poglobitev krize v večini držav še vedno prisotni. Med te dejavnike lahko štejemo visoke stopnje nezaposlenosti, visoko svetovno rast cen surovin (v letu 2010 je bila več kot 23-odstotna) in povečane inflacijske pritiske, predvsem pa pešanje fiskalnih spodbud gospodarstvom zaradi povečevanja zadolženosti držav. V Evropi je največje tveganje prav nevarnost širitve dolžniške krize, ki je lani že prizadela Grčijo in nato Irsko, še vedno pa ogroža tudi druge gospodarsko šibkejše države evrskega območja.

Sloveniji se v letu 2010 ni uspelo izvit iz objema krize. Rast BDP je bila 1,2 %, kar je manj, kot je bilo povprečje evrskega območja, in kar po 8,1-odstotnem padcu v letu 2009 pomeni še vedno precejšen zaostanek za ravno leta 2008 ². Ponovno se je pokazala precejšnja odvisnost našega gospodarstva od gospodarstva v naših najpomembnejših zunanjetrgovinskih partnericah (Nemčija, Francija, Italija, Avstrija). Po ocenah UMAR-ja je k slovenski gospodarski rasti v preteklem letu najbolj prispevalo povečevanje izvoza, ki pa ni raslo tako hitro kot tuje povpraševanje. Počasno prodiranje na nove trge, kreditni krč bančnega sistema, stečaji podjetij, kriza v gradbeništvu in naraščajoča brezposelnost lani kažejo, da je okrevanje slovenskega gospodarstva še negotovo.

¹ Kazalniki gospodarske rasti po državah so povzeti po IMF World Economics Update Outlook, januar 2011

² Kazalniki za Slovenijo so povzeti po UMAR, Ekonomsko ogledalo, februar 2011



Dogajanje na svetovnem nepremičninskem trgu je bilo v letu 2010 po različnih območjih in državah zelo različno. V ZDA so realne cene stanovanjskih nepremičnin po poku nepremičninskega balona, ki je v letu 2007 sprožil val svetovne finančne krize, in posledično gospodarske recesije padle na letni ravni še tretje leto zapored, in sicer za več kot 5 %, kar je več kot v letu 2009. V Evropi sta največji padec cen doživeli žrtvi dolžniške krize, Irska in Grčija. Realno naj bi znašal skoraj 12 % oziroma 10 %. Baltske države so v letu 2009 doživele pok nepremičninskega balona, v preteklem letu pa sta bili Latvija (Riga + 19 %) in Estonija (Talin + 8 %) že med državami z največjo realno rastjo cen stanovanjskih nepremičnin. V Litvi so njihove cene padle za nekaj manj kot 7 %. V Bolgariji, kjer je nepremičninski balon počil že leta 2008, pa za približno 9,5 %. Tudi v drugih vzhodnoevropskih državah so cene stanovanjskih nepremičnin v preteklem letu bolj ali manj padle. Na primer v Ukrajini (Kijev nominalno – 9,5 %), na Madžarskem realno za okoli 6,5 % in na Hrvaškem za 5 %. Nekoliko večji realni padci cen stanovanjskih nepremičnin so bili statistično zapisani še v Španiji (– 6 %), na Portugalskem (– 4,5 %) in na Islandiji (– 4 %), medtem ko je bilo gibanje cen v drugih zahodnoevropskih državah lani okoli ničelne stopnje. Izjema so skandinavske države, v katerih se je nadaljevala stabilna rast cen med dvema in štirimi odstotki letno.³

Žal podatki o gibanju prometa na nepremičninskih trgih v posameznih državah niso dostopni, da bi bilo mogoče ugotoviti, katere države se spopadajo s krizo nepremičninskega trga oziroma kje v nepremičninskem ciklu so trenutno. Manjši ali večji letni padec cen nepremičnin namreč še ni zanesljiv kazalnik krize nepremičninskega trga. Čeprav cene praviloma padajo po zmanjševanju tržne dejavnosti, lahko stagnirajo ali padajo tudi, ko obseg prometa narašča.

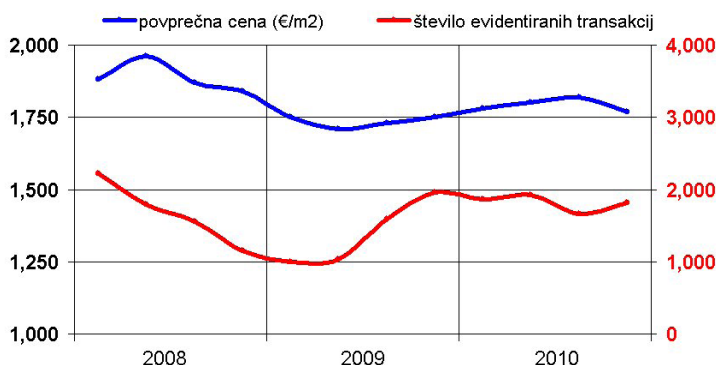
Slovenija spada med države, v katerih so se realne cene nepremičnin v letu 2010 nekoliko znižale, tržna aktivnost pa se je v primerjavi s kriznim letom 2009 bistveno povečala.

TRŽNO DOGAJANJE

Po sorazmerno hitri rasti prometa v drugi polovici leta 2009, ki pa ji ni sledila sorazmerna rast cen, je bil slovenski nepremičninski trg v začetku preteklega leta v pričakovanju nadaljnjega oživljanja. Po drugi strani je bil trg glede na zaloge neprodanih novogradenj in zadolženost investitorjev do bank v pričakovanju poka nepremičninskega balona vsaj na tistih lokalnih trgih, na katerih so bile nepremičnine še vedno očitno precenjene. Pričakovano se je zaradi nezmožnosti realizacije na trgu in poravnavanja obveznosti do bank v letu 2010 poglobila kriza v gradbeništvu in nekatera velika gradbena podjetja, ki so bila pomembni izvajalci in investitorji v nepremičnine, so morala v stečaj.

³ Gibanje cen nepremičnin po državah je povzeto po spletnem portalu Global Property Guide.

Graf 1: Gibanje povprečne cene (v €/m²) in števila evidentiranih prodaj stanovanj v Sloveniji, 2008–2010



Primerjava gibanja prometa in cen stanovanj dobro ponazarja, da je dejavnost trga v letu 2010 stagnirala. Na splošno je promet nepremičnin nihal nekoliko pod ravtnjo, ki je bila dosežena ob koncu leta 2009. Tudi cene so bile ob koncu leta statistično na približno enaki ravni kot na začetku leta.

Ponudba in povpraševanje

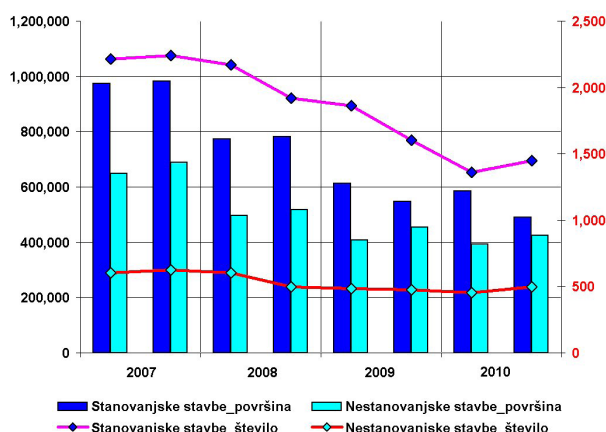
Za ponudbo je bilo v preteklem letu značilno, da so bili ponudniki na sekundarnem trgu stanovanj v glavnem gospodinjstva, ki so hkrati iskala večja, vendar ne nujno nova stanovanja. Na primarnem trgu je ponudbo še vedno narekovala presežna ponudba novogradenj. Zaloge neprodanih stanovanj so se zaradi povečanja prometa v primerjavi s predhodnim letom nekoliko zmanjšale, vendar so še vedno ostale velike predvsem na območjih z najvišjimi ravnmi cen.

Problematična je struktura neprodanih stanovanj. Največ je novogradenj iz preteklih let, ki so posledica nepremičninskega razcveta iz časov pred krizo. Medtem ko se nova stanovanja na zaželenih lokacijah in s tržno prilagojenimi cenami prodajajo uspešno, ostajajo novogradnje, ki so bile ob zgraditvi glede na pogosto neustrezno mikrolokacijo in uporabno velikost močno precenjene, neprodane. Večina teh stanovanj kljub (ne dovolj velikemu) zniževanju cen že več let ne najde kupcev.

Gradnja stanovanjskih in poslovnih nepremičnin se je zmanjšala že tretje leto zapored. Ponudba se poizkuša prilagoditi spremenjenim tržnim razmeram z ustavitvijo nekaterih že začelih in z zmanjševanjem števila novih nepremičninskih projektov. Dodatno na to vpliva tudi kreditni krč bank oziroma otežen dostop do posojil za gospodarske subjekte za financiranje nepremičninskih projektov.



Graf 2: Predvideno število in površine novozgrajenih stavb v izdanih gradbenih dovoljenjih v obdobju 2007–2010 *

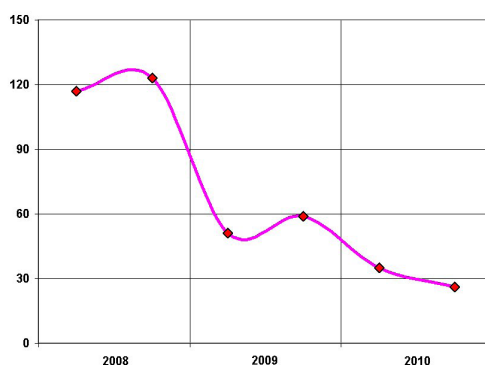


* Podatki za leto 2010 so začasni.

Vir: Statistični urad RS

Število izdanih gradbenih dovoljenj za stavbe se je od leta 2007, ko je bil pri nas dosežen vrh nepremičninskega cikla, zmanjšalo za več kot tretjino, predvidene površine v gradbenih dovoljenjih pa za več ko 40 %. Pri tem je število izdanih dovoljenj prvič ponovno zraslo v drugi polovici preteklega leta, še posebno ker so podatki za leto 2010 začasni, kar morda pomeni, da se vrača optimizem investorjev, ki menijo, da se bodo v vsakih tržnih razmerah našli kupci za dobre nepremičninske projekte.

Graf 3: Število izdanih gradbenih dovoljenj za večstanovanjske stavbe, za pravne osebe v obdobju 2008–2010 *

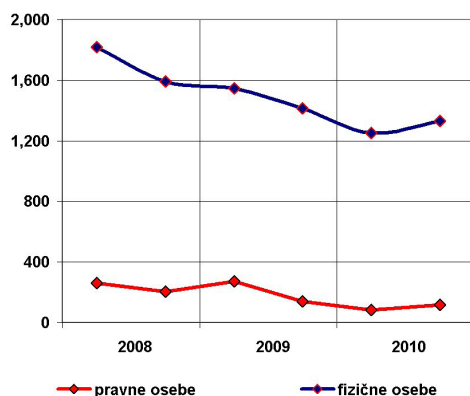


* Podatki za leto 2010 so začasni.

Vir: Statistični urad RS

Pravne osebe oziroma institucionalni investitorji so v preteklih letih močno zmanjšali predvsem novogradnjo večstanovanjskih stavb. Število za ta namen izdanih gradbenih dovoljenj je bilo v letu 2009 v primerjavi z letom 2008 manjše za 54 %, v letu 2010 pa kar za 75 %.

Graf 4: Število izdanih gradbenih dovoljenj za eno- in dvostanovanjske hiše po vrsti investitorja v obdobju 2008–2010 *



* Podatki za leto 2010 so začasni.

Vir: Statistični urad RS



Število pridobljenih gradbenih dovoljenj za eno- in dvostanovanjske hiše, ki so bila izdana pravnim osebam, se je v letu 2010 znižalo v primerjavi z letom 2008 za 57 %. V istem obdobju se je število dovoljenj fizičnim osebam znižalo za samo 24 %, kar je razumljivo, saj nepremičninska kriza bistveno bolj vpliva na obseg gradnje za trg kot na obseg samogradnje za lastne bivalne potrebe.

Pri povpraševanju je bil razvoj dogajanja v preteklem letu nekoliko presenetljiv. Plačilno sposobno povpraševanje in posledično obseg prometa na trgu stanovanjskih nepremičnin sta bila razmeroma velika kljub naraščanju brezposelnosti in nesorazmerno majhni rasti realnih plač oziroma celo njihovi ničelni stopnji rasti v javnem sektorju. Po podatkih Banke Slovenije ⁴ je bil tudi obseg novih stanovanjskih posojil z ročnostjo nad 10 let manjši kot v prejšnjem letu, in to ne glede na razmeroma nizke efektivne obrestne mere, ki so bile posledica zgodovinsko najnižjega EURIBOR-ja in znižanih pribitkov bank. Očitno je oživitev trga sama po sebi omogočila, da so lahko gospodinjstva nove nakupe stanovanj financirala pretežno s prodajo svojih starih stanovanj in se zadolževala le za morebitno razliko v ceni.

Za komercialne banke je bilo zaznati tudi vse večjo usmeritev v dolgoročno kreditiranje prebivalstva, ki je v danih razmerah v primerjavi s kreditiranjem gospodarstva razmeroma manj tvegano. Lanskoletna novost je podaljševanje ročnosti kreditov nad 20 let in s tem zniževanje mesečnih anuitet oziroma omogočanje večje kreditne sposobnosti prosilcev za posojila.

Obseg prometa

V letu 2010 je bilo v primerjavi z letom 2009 evidentiranih za 30 % več prodaj stanovanj in za 56 % več prodaj eno- in dvostanovanjskih hiš. Tako povečanje prometa stanovanjskih nepremičnin jasno kaže oživitev nepremičninskega trga. V drugem polletju leta 2010 je bilo v primerjavi z enakim obdobjem leta 2009 število prodaj stanovanj za 2 % manjše, hiš pa za 3 % večje. V primerjavi s prvim polletjem 2009, ko je kriza nepremičninskega trga v Sloveniji dosegla dno, je bilo za stanovanja večje za 71 %, za hiše pa kar 225 %. V primerjavi s prvim polletjem leta 2007, ko je bil evidentiran največji promet stanovanjskih nepremičnin, je bilo število prodaj stanovanj manjše za 39 %, prodaj hiš pa za 42 %. Prodaja poslovnih prostorov je začela po kriznem prvem polletju 2009 razmeroma hitro naraščati, tako da je bil največji promet od začetka sistematičnega spremljanja dosežen prav proti koncu preteklega leta.

⁴ Bilten Banke Slovenije, februar 2011.



Preglednica 1: Polletno število evidentiranih prodaj stanovanjskih in poslovnih nepremičnin v letih 2007–2010 *

Vrsta nepremičnine	2007_I	2007_II	2008_I	2008_II	2009_I	2009_II	2010_I	2010_II*
stanovanja	5344	5659	4009	2710	2034	3544	3792	3479
hiše	2670	3056	2368	1092	541	1709	1759	1758
poslovne nepremičnine *	166	211	228	135	90	338	376	434

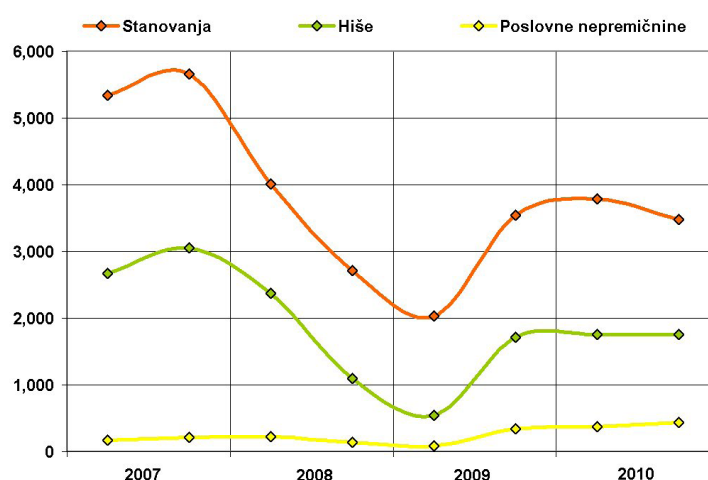
Opombe:

- Poslovne nepremičnine vključujejo prodajo poslovnih stavb, pisarniških prostorov in prostorov za opravljanje gostinske, trgovske ali druge storitvene dejavnosti.
- Podatki za drugo polletje 2010 so začasni.

najmanj

največ

Graf 5: Število evidentiranih prodaj stanovanjskih in poslovnih nepremičnin v letih 2007–2010



Promet z zemljišči se ni okrepil toliko kot s stavbami in deli stavb. Evidentirani tržni promet zemljišč za gradnjo se je v letu 2010 povečal v primerjavi z letom 2009 za 5 %, vendar je bil za polovico manjši kot v letih 2008 in 2007.

Število evidentiranih tržnih transakcij s kmetijskimi zemljišči je v primerjavi z letom 2009 celo padlo za 10 %, prav tako pa je bilo približno pol manjše kot v letih 2007 in 2008. Število transakcij z gozdnimi zemljišči se je v letu 2010 v primerjavi z letom 2009 povečalo za več kot petino, bilo pa še vedno za 12 % manjše kot v letu 2008.

Gibanje cen

Ocene letnih sprememb cen, ki temeljijo na primerjavi povprečnih razmerij med prodajno ceno in ocenjeno vrednostjo prodanih nepremičnin med zadnjima četrtletjema let 2010 in 2009 ⁵, kažejo, da so na ravni države v letu 2010 realno padle cene prav vseh obravnavanih vrst nepremičnin.

⁵ Podrobnosti o uporabljenem načinu izračunavanja so navedene v dokumentu: Metodološka pojasnila k periodičnim poročilom, različica 1.2, ki je objavljen na prostorskem portalu Geodetske uprave RS.



Cene stanovanjskih in poslovnih nepremičnin so padle že drugo leto zapored. V povprečju so, razen za hiše, padle manj kot v letu 2009. Cene hiš s pripadajočim zemljiščem so padle najbolj, za skoraj 9 %, kar je več kot v letu 2009 in precej več kot je v preteklem letu znašal padec realnih cen stanovanj. To je bila posledica tržnega usklajevanja cen stanovanjskih nepremičnin, saj so prejšnje leto bolj padle cene stanovanj. Cene zemljišč za gradnjo stavb tako kot cene stanovanj se v preteklem letu praktično niso spremenile in njihov realni padec gre izključno na račun inflacije.

Preglednica 2: Ocena realne * spremembe cen nepremičnin v letu 2010, Slovenija

Vrsta nepremičnine	2010_4 / 2009_4
stanovanja	-1,8 %
hiše	-8,9 %
pisarne	-3,4 %
lokali	-2,0 %
zemljišča za gradnjo	-1,6 %
kmetijska zemljišča	-5,1 %
gozdna zemljišča	-7,3 %

* Upoštevana je decembrska medletna inflacija, ki je znašala 1,9 % (vir: Statistični urad RS).

Padanje cen poslovnih nepremičnin se je ustavilo, saj je bil padec cen v primerjavi s predhodnim letom, ko je v povprečju znašal okoli 10 %, majhen. Nasprotno so cene kmetijskih in gozdnih zemljišč, ki so imele v letu 2009 še rahlo pozitivno rast, v preteklem letu precej padle.

Ločena analiza spremembe cen novozgrajenih stanovanj na vzorcu 121-ih prodaj je pokazala 1,7-odstotni realni padec cen v preteklem letu. Iz preračuna indeksov cen novozgrajenih stanovanj, ki jih objavlja statistični urad (SURS) ⁶, pa izhaja, da so se nova stanovanja realno podražila za 2 %.

Analize oglaševanih cen, ki jih objavlja spletni portal Slonep, ne glede na težko primerljivost podatkov, različna analitična območja in načine ocenjevanja sprememb cen, potrjujejo navedena splošna gibanja cen nepremičnin na ravni države. Tudi oglaševane cene slovenskih nepremičnin so se v letu 2010 realno znižale, vendar ne toliko kot prejšnje leto.

Iz primerjave povprečnih četrtnih cen je v zadnjem četrtletju leta 2010 za prav vse obravnavane vrste nepremičnin na ravni države razvidno padanje nominalnih cen. Najmanj za stanovanjske hiše s pripadajočim zemljiščem (- 1 %) in največ za pisarniške prostore (- 18 %).

⁶ SURS izračunava indekse cen novozgrajenih stanovanj za Slovenijo na podlagi prečiščenih podatkov evidence trga nepremičnin, ki jo vodi geodetska uprava in anketnih podatkov, ki jih pridobiva od investitorjev. Metodološka pojasnila so dostopna na spletnih straneh SURS-a.



Preglednica 3: Četrtni letni indeksi povprečnih cen nepremičnin, leto 2010, Slovenija

	2009_4	2010_1	2010_2	2010_3	2010_4
rabljena stanovanja	100	101	100	102	97
hiše	100	94	101	98	99
garaže	100	102	98	114	91
pisarniški prostori	100	99	95	112	82
lokali	100	97	97	101	93
zemljišča za gradnjo	100	97	100	115	97
kmetijska zemljišča	100	83	115	91	97
gozdna zemljišča	100	100	97	98	89

Pregled trga po območjih

V nadaljevanju so opisane nekatere značilnosti posameznih regionalnih in lokalnih trgov nepremičnin v preteklem letu.

Nepremičninski trg na **obalnem območju** si je po izredno slabem letu 2009 nekoliko opomogel. Dober del sklenjenih transakcij še vedno odpade na nakup stanovanjskih nepremičnin za počitniške namene, kar ohranja sorazmerno visoko raven cen. Za ta namen manj primerne nepremičnine pogosto ostajajo neprodane, ker so za domačine predrage. Večjega padca cen na tem območju, ki so ga v začetku preteklega leta napovedovali nekateri nepremičninski strokovnjaki, kljub temu ni bilo. Cene hiš so se celo nekoliko povečale, medtem ko so se cene drugih vrst nepremičnin nekoliko znižale. Še najbolj so padle cene zemljišč za gradnjo, pri katerih se je istočasno zmanjšalo tudi število prodaj.

Predvsem na območju občine Koper se je veliko gradilo in se še gradi, največ stanovanja in poslovni prostori. V Izoli načrtujejo hotelska apartmajska naselja, medtem ko v Piranu že od začetka krize ni investicij. To je po svoje razumljivo, saj so cene redkih razpoložljivih zemljišč izredno visoke.

Občine so lani na javnih dražbah ponudile precejšnje število zazidljivih zemljišč, vendar dražbe večinoma niso bile uspešne. Prodane so bile manjše površine, medtem ko so velike, za katere bi bilo treba odšteti visoke zneske, ostale neprodane. Če so v občini Piran še pred tremi leti na dražbi prodajali parcele po 700 €/m² in več, jim je na zadnji dražbi v juniju uspelo prodati le parcelo v zaledju po 193 €/m², medtem ko v Portorožu in na Belem Križu parcele po precej višjih cenah niso našle kupcev. Tudi občini Koper ni uspelo prodati skoraj 2,7 hektarja parcel na Debelem rtiču, čeprav so to na dražbi poizkušali že tretjič in čeprav velja ankaranski polotok za eno najbolj zaželenih lokacij na obali. Poleg očitno še vedno previsoke izklicne cene, v povprečju je znašala okoli 150 €/m², je na to verjetno vplival tudi zaplet pri ustanovitvi nove občine Ankaran.



Na oživitev trga nepremičnin na obali najbolj kaže število prodaj stanovanj, ki je bilo v preteklem letu v primerjavi s predhodnim za več kot polovico večje. Daleč največ stanovanj je bilo prodanih v občini Koper, povečanje števila prodaj pa je bilo zaznati tudi v Piranu in Izoli. Cene stanovanj so ostale praktično na ravni iz leta 2009.

Investitorji za pospeševanje prodaje uporabljajo najrazličnejše prijeme. Tako se je v zadnjem času na obali precej razširil tudi tako imenovani sistem prodaje »rent-to buy«, pri katerem investitor omogoči kupcu, da najprej za določen čas najame stanovanje, ob odločitvi za nakup pa se nato najemnina všteje v kupnino.

Iz števila prodaj v preteklem letu je razvidno, da okreva tudi nepremičninski trg na širšem območju **Krasa**. Razen pri poslovnih prostorih in gozdnih zemljiščih se je pri vseh drugih vrstah nepremičnin število evidentiranih prodaj povečalo. Cene stanovanjskih nepremičnin so kazale rahlo padanje, ki je na tem območju prisotno že od začetka krize v letu 2008. Značilno je tudi, da stanovanjske novogradnje tu v glavnem ostajajo neprodane. Ne glede na to je Kras še vedno pod močnim pritiskom investitorjev, ki želijo nove gradbene projekte. Tako občine pod vplivom interesov kapitala kljub pomanjkanju razvojnih strategij in nasprotovanju domačinov sprejemajo podrobne prostorske načrte celo za zidavo stanovanjskih blokov v značilnih kraških vaseh. Dodaten problem je prepričanje domačinov, da bodo te novogradnje namenjene oziroma dostopne predvsem Italijanom, ki imajo večjo kupno moč od njih.

V začetku letošnjega leta se je oblikovala civilna iniciativa za Kras, ki od vlade med drugim zahteva, da pri Evropski komisiji uveljavi zaščitno odločbo za omejitev prodaje nepremičnin tujcem v obmejnem območju. Svojo zahtevo utemeljujejo z izredno rastjo cen nepremičnin, pretirano in neprimerno pozidavo ter nujnostjo ustavitve pospešenega spreminjanja narodnostne strukture, ki nastaja na tem območju po našem vstopu v Evropsko unijo zaradi italijanskih državljanov, ki kupujejo nepremičnine.

Po podatkih evidence trga nepremičnin, ki se vodi od leta 2007 dalje, je bil v sežanski upravni enoti, ki obsega kraške občine Sežana, Komen, Divača in Hrpelje - Kozina, v zadnjih štirih letih delež italijanskih državljanov pri nakupih hiš okoli 21-odstoten, zazidljivih zemljišč 12-odstoten, stanovanj pa 9-odstoten. Gibanje cen nepremičnin v tem obdobju na tem območju se ni značilno razlikovalo od splošnih gibanj v državi.

Vlada ima časa do 1. maja 2010, ko poteče rok, do katerega lahko Slovenija zaprosi za uveljavitev zaščitne klavzule. Če bo uveljavljena, bo to brez dvoma vplivalo na nepremičninski trg na celotnem obmejnem območju.



Na **Goriškem** in **Vipavskem** je dejavnost nepremičninskega trga ohranila dinamiko, ki jo je pridobila v drugi polovici leta 2009. Prodaja novozgrajenih stanovanj se je izboljšala. Tako so se proti koncu leta zmanjšale tudi zaloge neprodanih stanovanj manjših investitorjev v naseljih, kot so Šempeter, Šempas, Prvačina in Vipava, kjer prodaja prej dolgo ni stekla. V Novi Gorici je bil vzrok za dobro prodajo predvsem dokončanje stolpnice Cedra, v kateri so v razmeroma kratkem času od 69-ih prodali že 32 stanovanj. Res pa je, da je bila večina teh stanovanj prodana podjetjem, kar daje slutiti, da je šlo v glavnem za poplačila izvajalcev, ki jih ponovno ponujajo v prodajo. Pri prodaji novozgrajenih hiš na obeh območjih ni bilo opaziti bistvenih premikov in so se še vedno težko prodajale, čeprav se je v primerjavi s prejšnjim letom skupni promet s hišami močno povečal.

V dogajanje na regionalnem stanovanjskem trgu vse močnejše posegajo tudi stanovanjski skladi s svojo ponudbo socialnih stanovanj in neprofitnih najemnih stanovanj. V letu 2010 sta državni in novogoriški občinski sklad ponujala v odkup ali oddala v neprofitni najem kar 100 stanovanj, kar je enako številu v občini evidentiranih tržnih transakcij v istem času. Resnici na ljubo so prodajne cene skladov največkrat povsem primerljive ali celo višje od trenutnih tržnih, tako da njihova ponudba ne ustvarja posebnega pritiska na znižanje cen. Veliko prahu pa je dvignila lanska poteza občinskega sklada Nova Gorica, ki je ob pomanjkanju lastnih zmogljivosti dobil razpolagalno pravico za oddajo 45-ih stanovanj Stanovanjskega sklada Republike Slovenije v Kresnicah pri Ajdovščini in v Domini pri Vipavi. Občina je z oddajo teh stanovanj svojim občanom izgubila precej prebivalcev. Na koncu je bil dosežen kompromis, da je njihova preselitev začasna, dokler ne bodo na razpolago ustrezna stanovanja v novogoriški občini.

Na trgu poslovnih prostorov je bil evidentirani promet skromen. Predvsem to velja za trgovske lokale v mestnih središčih. Njihove prodaje so bile v glavnem skoncentrirane na novejše, večje trgovske centre v Novi Gorici in Ajdovščini. Za pisarniške prostore je bilo zaznati večjo prodajo starejših pisarn v Novi Gorici. Pri tem ni šlo za koncentrirano prodajo v isti stavbi, temveč za razpršeno prodajo pisarn po celem mestu. V prvi polovici leta 2010 so se prodajale večje pisarne v novejših objektih, njihova cena pa je v povprečju zrasla za 35 %. V drugi polovici leta so se cene spet spustile na raven leta 2009.

Nadaljevalo se je tudi gibanje slabe prodaje zemljišč za gradnjo stavb. Nekoliko več prodanih zemljišč (15) je bilo le v Ajdovščini, kjer je tudi največja razpoložljivost tovrstnih zemljišč. V Novi Gorici je bilo v vsem letu evidentiranih 10 prodaj, kar je zelo malo za regijsko središče, vendar pa v Novi Gorici takih zemljišč skoraj ni.

Največ kmetijskih zemljišč se pričakovano proda v Vipavski dolini, predvsem v zgornjem delu, v občinah Ajdovščina in Vipava. Gibanje za celotno



dolino kaže višanje cen, vendar zgolj na račun Goriških Brd, kjer dosegajo kmetijska zemljišča višjo ceno zaradi nadaljnje uporabe z zasaditvijo vinogradov, in spodnje Vipavske doline, kjer imajo urejen namakalni sistem.

V primerjavi z drugimi vrstami nepremičnin so pri gozdnih zemljiščih vsa navedena območja zastopana enakomerneje, saj imajo predvsem tista manj poseljena veliko tovrstnih zemljišč. Prodaj je nekoliko več kot v prejšnjem obdobju, še vedno pa malo. Podobno kot pri kmetijskih zemljiščih tudi pri gozdnih po ceni izstopa prodaja v Goriških Brdih, ker bodo najbrž uporabljena za krčenje in pridobivanje površin za vinograde.

Na **Gorenjskem** se je v letu 2010 število evidentiranih prodaj stanovanj v primerjavi s prejšnjim letom dvignilo za skoraj 40 odstotkov, hiš pa kar za več kot 60 odstotkov. Evidentirano je bilo tudi precejšnje povečanje prometa s poslovnimi prostori in garažami. Število prodaj zemljišč za gradnjo se je povečalo le simbolično. Povečalo se je tudi število prodaj gozdnih zemljišč, le pri kmetijskih zemljiščih je bilo manjše kot prejšnje leto.

Kljub povečanemu obsegu prodaje je na Gorenjskem naprodaj še precej novih stanovanj, nekaj zaradi pred kratkim dokončanih gradbenih projektov, večina pa še vedno na račun realnemu tržnemu povpraševanju neprilagojenih cen. Cene stanovanj so v preteklem letu kazale rahlo naraščanje in so še vedno najvišje v turističnih krajih. V Kranjski Gori je bila povprečna realizirana cena okoli 2700 evrov za kvadratni meter. Sledita Bohinj in Bled z okoli 2300 evri na kvadratni meter. Razmerja v cenah med gorenjskimi mesti so ostala bolj ali manj nespremenjena. V Kranju in Škofji Loki je bila cena kvadratnega metra blizu 1900 evrov, v Radovljici nekaj manj kot 1800 evrov in na Jesenicah blizu 1400 evrov.

Cene eno- in dvostanovanjskih hiš na Gorenjskem so ob velikemu povečanju prometa padale. Pri tem se je povprečna površina prodane hiše nekoliko povečala, velikost pripadajočega zemljišča pa ostala približno enaka. Razmerja v cenah med posameznimi kraji so podobna kot pri stanovanjih. Najvišja pogodbena cena v preteklem letu je bila v Kranjski Gori (307.000 evrov). Na Jesenicah so bile cene v povprečju najnižje, manj kot 140.000 evrov za hišo z okoli 650 metrov pripadajočega zemljišča.

Absolutno število evidentiranih prodaj zemljišč za gradnjo je bilo zaradi majhne ponudbe kot navadno majhno. Cena zemljišč za gradnjo v preteklem letu je v povprečju ostala skoraj enaka, prodana površina pa se je zmanjšala za skoraj tretjino, kar je logična posledica krize in zmanjšanja nakupov zemljišč za gradnjo večstanovanjskih stavb oziroma večjih nepremičninskih projektov velikih investitorjev. Pretežno so se tako prodajala manjša zemljišča za individualno gradnjo. Najvišja cena, 354 evrov za kvadratni meter, je bila dosežena na območju občine Bled.



Ljubljana, ki je daleč največji nepremičninski trg v Sloveniji, hkrati velja za trg, na katerem so zaloge neprodanih stanovanj največje, stanovanjske nepremičnine pa kljub temu še vedno precenjene.

Cene novogradenj so daleč od nekoč napovedanih županovih 2000 evrov za kvadratni meter. Njihovo povprečje se giblje okoli 3300 evrov za kvadratni meter. Po oceni, ki temelji na javno dostopnih spletnih podatkih o ponudbi novogradenj, je bilo ob koncu preteklega leta v Ljubljani naprodaj najmanj 1250 novih stanovanj oziroma vsaj četrtnina manj, kot jih je bilo po podobnih ocenah ob koncu leta 2009. Zaloge so se zmanjšale deloma zaradi večje prodaje in deloma zaradi postopnega zmanjševanja nove ponudbe. Nekateri projekti so bili v preteklem letu ustavljeni zaradi finančnih težav investitorjev ali gradbenih izvajalcev, kot je skladovo stanovanjsko naselje na Brdu. Večina že prej načrtovanih poslovno-stanovanjskih kompleksov in stolpnic pa se še ni začela graditi.

Evidentirani promet s stanovanji je bil za 53 % večji kot v letu 2009, s hišami za več kot 100 % in s poslovnimi prostori za skoraj 125 %.

Med občinskimi projekti je bilo najodmevnejše odprtje športnega stadiona in dvorane Stožice. Na nepremičninski trg to sicer ni vplivalo, bo pa, ko bo zaživel še poslovno-trgovski del kompleksa. Z novim starim županom se nadaljujejo infrastrukturni projekti, ki so se začeli že v preteklih letih. Prodaja občinskih nepremičnin in zazidljivih zemljišč po sprejetju novega občinskega prostorskega načrta je zaradi neugodnih tržnih razmer zastala.

Območje **Dolenjske** je edino, na katerem je bilo v letu 2010 v primerjavi z letom 2009 evidentiranih manj prodaj stanovanj, medtem ko se je prodaja stanovanjskih hiš le malo povečala. Razlog je majhno povpraševanje, ki ga ponudba močno presega, cene novogradenj in rabljenih stanovanjskih nepremičnin pa ostajajo praktično nespremenjene in očitno previsoke.

Prodaja zemljišč za gradnjo se je v preteklem letu povečala, kar je predvsem posledica sprejetja nekaterih občinskih prostorskih načrtov (OPN). Ob spremembi OPN v Novem mestu je bilo na primer s spremembo namembnosti 481 hektarjev kmetijskih in 299 hektarjev gozdnih zemljišč pridobljenih 780 hektarjev zazidljivih zemljišč. Cene zemljišč za gradnjo se v povprečju niso spremenile, zmanjšala pa se je njihova povprečna prodana površina.

V preteklem letu je treba omeniti odprtje zadnjih odsekov dolenjske avtoceste, s čimer je bila končno vzpostavljena avtocestna povezava med Ljubljano in Zagrebom, in kar je še pomembnejše, spodobna povezava Dolenjske z osrednjo Slovenijo. Ta bi morala v prihodnosti vplivati tudi na nepremičninski trg v naseljih v bližini avtoceste, kot to že velja za Trebnje, kjer so cene nepremičnin na splošno višje kot v Novem mestu.



Kot zanimivost na tem območju naj omenimo še spodbujanje izvirne turistične ponudbe, ki je namenjena turistom, ki iščejo oddih na podeželju. To so zidanice. Zidanice so posebnost vinorodne dežele Posavje z vinorodnimi okoliši Dolenjska, Bela krajina in Bizeljsko – Sremič, saj ni nikjer drugje mogoče na tako majhnem prostoru najti toliko zidanic. Postavljene so ob rob vinogradov na vzdignjenih gričih z lepim razgledom. Gospodarski del zidanice je klet, v kateri sta shranjeni orodje in vino, bivalni del v pritličju pa ima kuhinjo, sanitarije, kopalnico in ležišča. Zaradi te nove turistične ponudbe se je v zadnjih dveh letih gradnja zidanic še povečala.

Za območje **Celja** je bilo v preteklem letu značilno, da je bila gradnja večine stanovanjskih projektov končana, nova gradnja pa se ni začela. Razlogi so verjetno v pričakovanju novih OPN in pa kljub oživitvi trga v še vedno nerazprodanih zalogah novih stanovanj. V Celju je bilo sicer povpraševanje po stanovanjih razmeroma veliko. Posledično je bila tu najvišja rast cen stanovanj med slovenskimi mesti. V širši okolici mesta se cene stanovanj v povprečju skoraj niso spremenile.

Trg hiš je bil v preteklem letu prav tako dejaven in je kazal naraščanje cen. V nasprotju s stanovanji je obseg gradnje družinskih hiš bistveno večji. Ker je postala samogradnja cenovno precej ugodnejša, trenutno rastejo novogradnje praktično po celotnem celjskem območju. Zlasti veliko novogradenj je na območjih Vojnika in Arclina, Polzele, Brega pri Polzeli in Ločice ob Savinji, medtem ko se po nekaj novih hiš gradi v okolici skoraj vseh večjih naselij (Gomilsko, Braslovče, Prebold, Rečica ob Savinji, Šentjur, Stopče, Šmarje pri Jelšah, Slovenske Konjice ...).

Pri trgovanju z zemljišči za gradnjo stavb je bila v Celju prodaja v letu 2010 nekoliko večja kot v letu 2009. Zaznati je bilo rast ponudbenih cen. V predelih, v katerih se z novim prostorskim načrtom predvideva širitev mesta, so oglaševane cene dosegle za regijo zelo visoko ceno 200 evrov za kvadratni meter.

Na širšem območju **Maribora** se je promet nepremičnin v letu 2010 močno okrepil, njihove cene pa so v povprečju padle. Maribor je bil sploh edino večje slovensko mesto, v katerem so se cene stanovanj občutneje znižale oziroma prilagodile plačilno sposobnemu povpraševanju. Zato pa je bila prodaja razmeroma dobra in velika presežna ponudba novozgrajenih stanovanj iz preteklih let se je vendarle zmanjšala. Še vedno sicer ni mogoče zanesljivo oceniti, kako velike so preostale zaloge neprodanih stanovanj. Ker se je padanje cen hiš ustavilo že v preteklem letu, poslovne nepremičnine pa so kazale celo rahlo naraščanje, verjetno ni več pričakovati bistvenega nadaljnjega padanja cen stanovanj, razen če se ne bodo množično nadaljevali stečaji investitorjev in bodo razprodana njihova zasežena stanovanja.



Na **Koroškem** je bilo največje povpraševanje po manjših in starejših stanovanjih. Zaradi velikega povpraševanja so se cene stanovanj v letu 2010 kljub krizi in veliki brezposelnosti rahlo povečale. Cene novih stanovanj z garažnim parkirnim mestom so se gibale od 1000 evrov za kvadratni meter v Radljah ob Dravi do blizu 1500 v Slovenj Gradcu. Število prodaj je za približno 10 odstotkov preseglo tisto v predhodnem letu. Novogradenj skoraj ni, lani so bili zgrajeni le posamezni bloki v večjih naseljih, pa še ta stanovanja so v glavnem neprodana.

Tudi gradnja individualnih hiš kljub interesu prebivalcev nikakor ne steče zaradi pomanjkanja finančnih sredstev, ki bi jih bilo treba vložiti v komunalno opremljanje zemljišč in dolgotrajnih postopkov izdelave ter sprejemanja prostorskih načrtov. V nekaterih manjših, predvsem obmejnih občinah, pa tudi zemljišč za gradnjo primanjkuje, zato se ljudje že odločajo za gradnjo hiš v sosednji Avstriji. Obmejna občina Pliberk na primer za ohranitev poseljenosti ponuja komunalno opremljene parcele na lepih lokacijah po malo nad 15 evrov za kvadratni meter, gradbeno dovoljenje pa izda v največ enem mesecu brez zajetne dokumentacije. Na naši strani meje se cene komunalno opremljenih zemljišč na celotnem območju gibljejo med 30 in 40 evrov za kvadratni meter. Večje razlike oziroma nižje cene po občinah so le za komunalno neurejena zemljišča. Ker v skladu z novo zakonodajo razpršena gradnja ne bo več dovoljena, bo veliko nepozidanih zemljišč za gradnjo spet postalo kmetijskih, zato občine s sprejemanjem prostorskih načrtov ne hitijo. V mestni občini Slovenj Gradec bodo na podeželju od 960 zazidljivih parcel izgubili približno tretjino. To je za Koroško lahko velik problem, saj je že zdaj veliko opuščenenih kmetij, nadaljnje krčenje razpoložljivih zazidljivih zemljišč pa lahko povzroči še povečano odseljevanje.

Poslovnih prostorov v središčih mest je dovolj, veliko je praznih in se prodajajo večinoma za preureditev v stanovanja. Občina Slovenj Gradec lokale v svoji lasti oddaja z javnim zbiranjem ponudb, novogradnje lokalov pa rastejo v poslovnoobratni coni na severu mesta ob regionalni cesti proti Dravogradu. Na obrobju mesta je bil že v letu 2009 zgrajen velik trgovski center s 16 trgovinami, medtem ko manjši lokali v samem mestnem jedru zapirajo svoja vrata.

Kmetijska in gozdna zemljišča se v glavnem kupujejo s špekulativnimi nameni za spremembo namembnosti za gradnjo stanovanjskih hiš ali počitniških hišic. Prodaj je zelo malo, cene pa se na istem območju zelo razlikujejo. Občine odkupujejo kmetijska zemljišča v glavnem za obnovo cest, čistih prodaj za kmetijsko rabo praktično ni.

Trga stanovanjskih in poslovnih nepremičnin je v **Prekmurju** zaradi razmeroma majhne in razpršene poselitve relativno majhen in že po tradiciji med najmanj dejavnimi, cene nepremičnin pa so med najnižjimi v Sloveniji. To je veljalo tudi v preteklem letu, čeprav se je v primerjavi s



prejšnjim letom močno povečal promet s stanovanjskimi in poslovnimi nepremičninami. Cene stanovanj so v primerjavi z letom 2009 v povprečju precej poskočile, vendar so v drugi polovici preteklega leta že kazale ponovno padanje, ki je bilo na prekmurskem območju značilno za praktično vse vrste nepremičnin. Novozgrajena stanovanja so se prodajala slabo. Cene hiš se niso bistveno spremenile, glede na to da so se pripadajoča zemljišča v povprečju zmanjšala z dobrih 3000 na slabih 1400 kvadratnih metrov.

Evidentirani promet z zemljišči za gradnjo stavb na celotnem območju je bil manjši kot v letu 2009. Na območju Slovenskih goric in Ptujkega polja je povprečna cena vse leto precej nihala. V začetku leta 2010 je močno padla, v tretjem četrtletju zrasla na skoraj 29 evrov za kvadratni meter, ob koncu leta pa ponovno padla, tako da je bilo na koncu letno povprečje celotnega območja okoli 16 evrov za kvadratni meter. Promet in cene na trgu kmetijskih zemljišč, ki je najdejavniji v državi, so se v letu 2010 zmanjšale, medtem ko sta se sicer skromno število evidentiranih transakcij in povprečna cena gozdnih zemljišč nekoliko povečala. Pri obeh vrstah zemljišč je bilo zaznati rast cen v prvih treh mesecih in nato že omenjeno padanje cen do konca leta.



ANALIZA TRGA PO VRSTAH NEPREMIČNIN

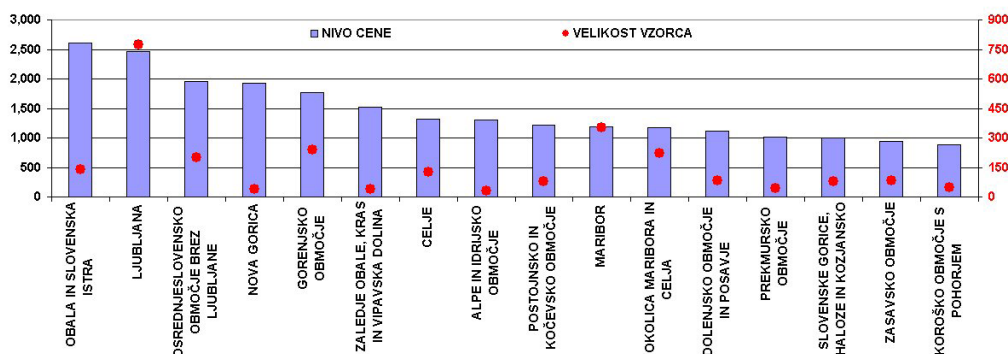
Stanovanja ⁷

V letu 2010 je bilo v Sloveniji evidentiranih skoraj 7300 prodaj stanovanj oziroma 30 % več kot v letu 2009.

Povprečna prodajna cena rabljenega stanovanja je bila 1.750 €/m². V zadnjem četrtletju je bila 1.740 €/m². V primerjavi z letom 2009 je bila višja za 2,9 %, v primerjavi z zadnjim četrtletjem 2009 pa le za 0,6 %.

Povprečna uporabna površina prodanega stanovanja je bila 52 m², povprečno leto zgraditve 1968. V primerjavi s predhodnim letom so se v povprečju kupovala en kvadratni meter večja in dve leti starejša rabljena stanovanja. Razmerje med neto tlorisno in uporabno površino je bilo 1,16 in je ostalo v primerjavi s prejšnjim letom nespremenjeno. To pomeni, da je imelo prodano stanovanje poleg bivalnih površin v povprečju še približno 8,3 m² nebivalnih površin, kot so balkon, loža, terasa, klet in podobno.

Graf 6: Povprečne cene rabljenih stanovanj (v €/m²) in število upoštevanih prodaj po cenovnih območjih, II. polletje 2010



V zadnjem polletju je bila najvišja povprečna cena rabljenega stanovanja (2.610 €/m²) na obalnem cenovnem območju, kjer so se zaradi nekoliko povečane prodaje v starih jedrih obalnih mest prodajala tudi v povprečju najstarejša stanovanja. V istem obdobju je bila raven cen višja od slovenskega povprečja (1.760 €/m²) še na ljubljanskem (2.470 €/m²), osrednjeslovenskem (1.960 €/m²), goriškem (1.930 €/m²) in za las tudi gorenjskem (1.770 €/m²) cenovnem območju. V primerjavi s prvim polletjem 2010 se je raven cen najbolj povišala na cenovnem območju Celja (+ 8 %), najbolj znižala pa na cenovnem območju Dolenjske in Posavja (– 12 %). V primerjavi z letom 2009 so se cene najbolj povišale na prekmurskem cenovnem območju (+ 16 %), najbolj znižale pa na območju, ki zajema zaledje obale, Kras in Vipavsko dolino (– 6 %).

⁷ Zaradi nepopolnega zajema podatkov in statistično neznačilnega vzorca za novogradnje pri izračunih povprečnih cen in drugih statističnih kazalnikov obravnavamo samo rabljena stanovanja.



Preglednica 4: Povprečne polletne cene rabljenih stanovanj v večjih slovenskih mestih

Analitično območje	Kazalnik	2007_I	2007_II	2008_I	2008_II	2009_I	2009_II	2010_I	2010_II	2010_4 *
SLOVENIJA	velikost vzorca	3028	3437	2893	2004	1536	2478	2843	2580	1343
	cena (€/m ²)	1.700	1.690	1.890	1.830	1.700	1.700	1.750	1.760	1.740
LJUBLJANA	velikost vzorca	798	737	760	488	341	659	806	775	382
	cena (€/m ²)	2.630	2.700	2.780	2.680	2.410	2.460	2.440	2.470	2.520
MARIBOR	velikost vzorca	417	514	318	175	132	292	355	346	183
	cena (€/m ²)	1.240	1.300	1.380	1.340	1.250	1.250	1.240	1.190	1.160
CELJE	velikost vzorca	157	172	174	115	85	140	157	119	64
	cena (€/m ²)	1.190	1.370	1.430	1.380	1.260	1.240	1.220	1.330	1.370
KRANJ	velikost vzorca	117	140	111	71	65	75	88	90	50
	cena (€/m ²)	1.770	1.720	1.910	1.890	1.700	1.760	1.800	1.810	1.850
KOPER	velikost vzorca	67	75	51	39	54	67	58	67	32
	cena (€/m ²)	2.250	2.460	2.630	2.530	2.690	2.440	2.400	2.480	2.310
NOVO MESTO	velikost vzorca	49	48	43	46	42	51	48	18	13
	cena (€/m ²)	1.450	1.540	1.620	1.670	1.540	1.500	1.490	1.480	1.500
NOVA GORICA z okolico **	velikost vzorca	42	48	44	30	20	51	53	38	20
	cena (€/m ²)	1.660	1.840	2.090	2.110	1.960	1.880	1.930	1.940	2.020
MURSKA SOBOTA	velikost vzorca	44	46	41	33	22	22	36	31	12
	cena (€/m ²)	920	990	1.060	1.140	1.050	1.090	1.130	1.150	1.140

najmanj

največ

* V zadnjem stolpcu so navedene povprečne cene za zadnje četrletje leta 2010.

** Okolica Nove Gorice vključuje naselja Solkan, Kromberk, Rožna dolina, Šempeter pri Novi Gorici, Pristava in Vitojba.

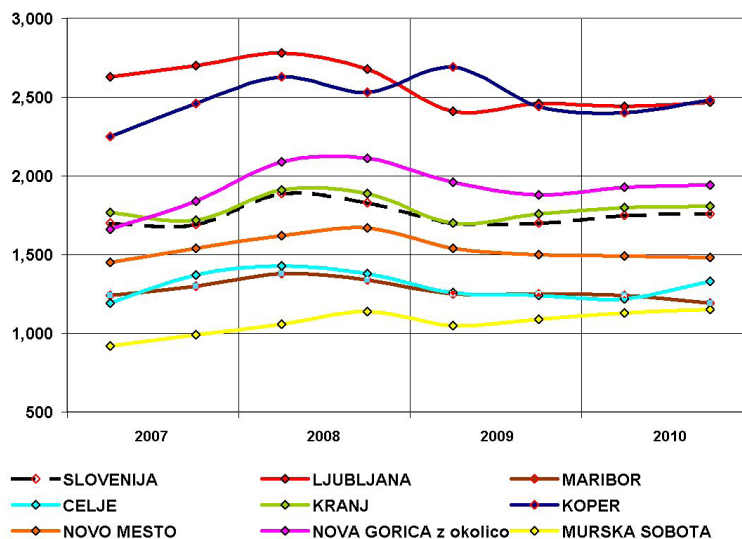
Ob koncu leta 2010 je bila najvišja raven cen stanovanj v Ljubljani. Povprečna cena kvadratnega metra rabljenega stanovanja je kazala naraščanje. V zadnjem četrletju 2010 je ponovno prebila mejo 2.500 evrov, pod katero je padla na začetku leta 2009. V primerjavi z drugim četrletjem leta 2008, ko je bila najvišja (2.820 €/m²), je bila še vedno za 10,6 % nižja. V primerjavi s prvim polletjem 2010 je zrasla za 1,2 %, v primerjavi z drugim polletjem leta 2009 pa le 0,4 %. Na območju Ljubljane je bilo lani evidentiranih 2097 tržnih prodaj stanovanj.

Najvišja oziroma skoraj enaka povprečna cena rabljenega stanovanja kot v glavnem mestu (2.470 €/m²) je bila v drugi polovici preteklega leta v Kopru (2.480 €/m²). Ob koncu leta je kazala močno padanje, ki pa zaradi razmeroma majhnega števila transakcij ni zanesljivo. Cene v obeh mestih tudi niso povsem primerljive zaradi razlik v velikosti in dejavnosti trgov ter namembnosti stanovanj. Kot je znano, v Kopru na visoko raven cen najbolj vpliva povpraševanje po stanovanjih za počitniške namene. V Kopru je bilo lani evidentiranih 195 tržnih prodaj. V primerjavi z rekordnim drugim četrletjem 2009 (2.850 €/m²) je bila tu povprečna cena v zadnjem četrletju 2010 nižja še za skoraj 19 %, kar je največ med primerjanimi mesti.

Nova Gorica z okoliškimi naselji po cenah vztraja na tretjem mestu med slovenskimi mesti že od druge polovice leta 2007. Značilno je, da se tu glede na število obstoječih stanovanj praviloma sklene najmanj tržnih prodaj. Lani jih je bilo evidentiranih 129. Povprečna cena (2.020 €/m²) je ob koncu leta po letu in pol ponovno prebila mejo 2000 evrov in kazala močno naraščanje, za katero pa velja podobno kot za Koper. V primerjavi z najvišjo ceno v drugem četrtletju leta 2008 je bila v zadnjem četrtletju lanskega leta še za 6,5 % nižja.

Nad slovenskim povprečjem (1.740 €/m²) je bila v zadnjem četrtletju preteklega leta še raven cen v **Kranju** (1.850 €/m²) in je kazala rast. Povprečna cena je bila za 0,6 % višja kot v prvem polletju 2010 in 2,8 % višja kot v drugem polletju leta 2009. V letu 2010 je bilo v Kranju zabeleženih 271 tržnih prodaj stanovanj.

Graf 7: Gibanje povprečnih polletnih cen rabljenih stanovanj (v €/m²) v obdobju 2007–2010



Novo mesto je bilo lani glede na obstoječa stanovanja najmanj dejaven stanovanjski trg. Evidentirali smo samo 86 tržnih prodaj. Povprečna cena je v zadnjem četrtletju znašala 1.480 €/m² in je kazala rast. V drugem polletju 2010 je v primerjavi s prvim padla za 0,7 %, v primerjavi z drugim polletjem 2009 pa 1,3 %.

Celje je bilo najbolj dejaven trg s stanovanji lani. Evidentirano je bilo 359 tržnih transakcij. Povprečna cena je bila ob koncu leta 1.370 €/m² in je kazala močno rast. Glede na najvišjo povprečno četrtletno ceno z začetka leta 2008 je bila še vedno za 5,5 % nižja. V drugem polletju 2010 se je v primerjavi s prvim povišala za 9 %, v primerjavi z drugim polletjem 2009 pa za 7,3 %, kar je najvišja rast cen med večjimi slovenskimi mesti.

V **Mariboru** je bilo lani evidentiranih 838 tržnih transakcij s stanovanji. Ob precejšnji tržni dejavnosti je povprečna cena rabljenih stanovanj v primerjavi s prvim polletjem 2010 padla za 4 %, v primerjavi z drugim polletjem



2009 pa za 4,8 %, kar je največji padec med večjimi mesti v državi. Povprečna četrletna cena je ob koncu preteklega leta znašala 1.160 €/m². Bila je najnižja od začetka sistematičnega spremljanja tržnih cen v letu 2007 in za skoraj 16 % nižja od najvišjega četrletnega povprečja v začetku leta 2008.

V **Murski Soboti**, trgu z najmanj stanovanji in najcenejšimi stanovanji med večjimi mesti, je bilo lani zabeleženo 74 tržnih transakcij. Povprečna cena v drugem polletju 2010 je znašala 1.150 €/m² in je bila najvišja od začetka spremljanja tržnih cen. V primerjavi s prvim polletjem se je povišala za 1,8 %, v primerjavi z drugim polletjem 2009 pa za 5,5 %. Ob koncu leta se je povprečna cena rabljenih stanovanj povsem približala tisti v Mariboru.

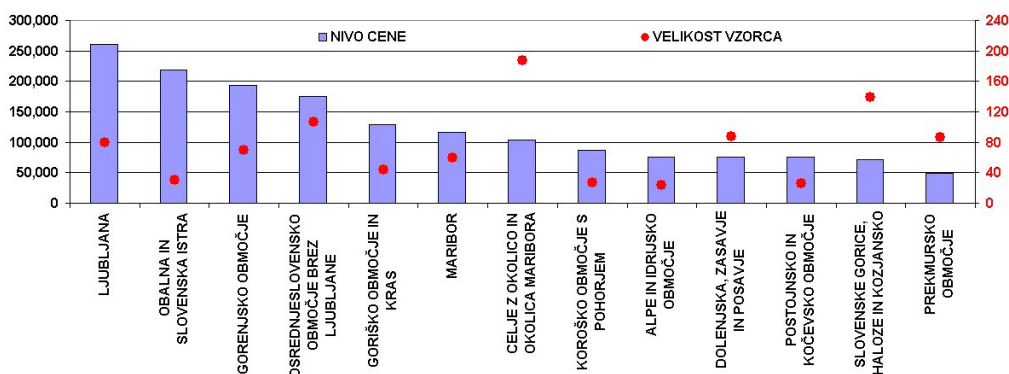
Hiše

V letu 2010 je bilo približno 3500 prodaj eno- in dvostanovanjskih hiš oziroma 56 % več kot v letu 2009.

Povprečna pogodbeni cena dokončane hiše s pripadajočim zemljiščem je znašala 123.500 evrov, srednja cena (mediana) pa 99.800 evrov. V primerjavi z letom 2009 se je povprečna pogodbeni cena v Sloveniji znižala za 1,5 %.

Prodana hiša je imela povprečno 140 m² neto tlorisne površine stavbe in 927 m² pripadajočega zemljišča. V povprečju je bila zgrajena leta 1957. V primerjavi z letom 2009 se je površina stavbe zmanjšala za en kvadratni meter. Prodane hiše so bile povprečno za leto starejše. Površina pripadajočega zemljišča je bila kar za 555 m² oziroma 37 % manjša. Med prodanimi hišami je bilo 80 % samostojnih hiš, 9 % dvojčkov in 11 % vrstnih hiš. Struktura hiš po vrsti se v primerjavi s prejšnjim letom ni spremenila, se je pa v primerjavi s prvim polletjem preteklega leta občutno povečala prodaja vrstnih hiš na račun dvojčkov.

Graf 8: Povprečne cene hiš s pripadajočim zemljiščem (v €) in število upoštevanih prodaj po cenovnih območjih, II. polletje 2010





Povprečna pogodbeni cena hiše s pripadajočim zemljiščem je bila v drugi polovici preteklega leta najvišja v **Ljubljani** in je znašala okoli 260.000 evrov ter kazala padanje. V primerjavi z drugim polletjem leta 2009 se je znižala za več kot 7 %. V Ljubljani je bilo v preteklem letu evidentiranih 363 prodaj, kar je še enkrat več kot v prejšnjem letu (180 prodaj).

Hiše sicer dosegajo najvišje cene v obalnih letoviških krajih, vendar povprečno ceno **obalnega cenovnega območja** znižujejo bistveno nižje cene v zaledju. V drugem polletju 2010 je bila blizu 220.000 evrov. Kazala je padanje in je bila v primerjavi z drugim polletjem 2009 kar za 18 % nižja. Struktura prodanih hiš se pri tem ni bistveno spremenila. Na cenovnem območju obale so se lani prodajale hiše z okoli 400 kvadratnih metrov pripadajočega zemljišča, kar je kot navadno najmanj med vsemi obravnavanimi območji. Podobno je bila med najmanjšimi tudi povprečna površina prodanih hiš (119 m²).

Povprečno ceno nad 150.000 evrov so v drugi polovici preteklega leta dosegle še hiše na območju **Gorenjske** (okoli 194.000 evrov) in **osrednjeslovenskem območju brez Ljubljane** (okoli 175.000 evrov), s tem da je na prvem ob koncu leta kazala naraščanje, na drugem pa padanje. Daleč najcenejše so hiše v **Prekmurju**, kjer so se v letu 2010 prodajale najmanjše hiše (povprečno 118 m²), medtem ko je bilo pripadajoče zemljišče (povprečno 1369 m²) med največjimi.

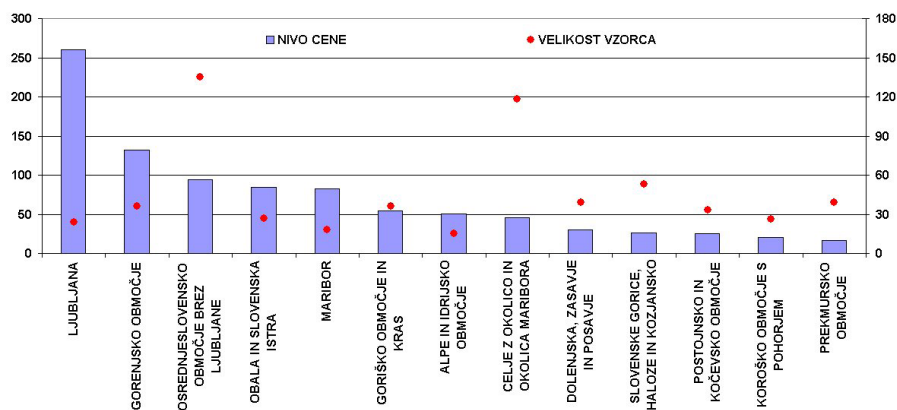
Trg je bil v preteklem letu najbolj dejaven na širšem območju **Celja in okolice Maribora**, kjer se je vzorec prodaj v primerjavi s prejšnjim letom povečal za več kot polovico. V povprečju najstarejše hiše so se prodajale na **goriškem in kraškem cenovnem območju**. Njihovo povprečno leto zgraditve je bilo 1928. Najmlajše hiše s povprečnim letom zgraditve 1974 so se prodajale na območju osrednje Slovenije.

Zemljišča za gradnjo

V preteklem letu je bila povprečna cena prodanega zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb 63 €/m². V primerjavi z letom 2009 je zrasla za 1,6 %. Povprečna prodana površina je znašala blizu 1000 kvadratnih metrov (964 m²) in se je v primerjavi z letom 2009 zmanjšala za 7,4 %.

Na splošno se padanje prometa in cen zemljišč za gradnjo, ki smo mu bili priča po nastopu krize nepremičninskega trga, ustavlja, medtem ko se zmanjševanje povprečne površine prodanih zemljišč nadaljuje. Razlog je, da se nadaljuje tudi zmanjševanje povpraševanja po zemljiščih za gradnjo velikih stanovanjskih projektov v mestnih središčih oziroma da se pretežno kupujejo zazidljiva zemljišča za individualno gradnjo v okolici mest.

Graf 9: Povprečne cene zemljišč za gradnjo (v €/m²) in število upoštevanih prodaj po cenovnih območjih, II. polletje 2010



V drugi polovici lanskega leta je bila kot po navadi dosežena najvišja raven cen v **Ljubljani**. Povprečna cena za kvadratni meter se je gibala okoli 260 evrov. V Mariboru je bila za primerjavo povprečna cena okoli 80 evrov za kvadratni meter oziroma več kot trikrat nižja. V Ljubljani se je v primerjavi z drugim polletjem 2009 znižala za skoraj petino, v Mariboru za nekaj več kot 10 odstotkov. Letni promet je bil v obeh mestih običajno skromen. V preteklem letu je bila v Ljubljani tudi največja povprečna površina prodanih zemljišč (1331 m²).

Zaradi nezmožnosti prodaje obmorskih zemljišč po pretirano visokih cenah je že drugo leto zapored krepko padla povprečna cena na obalnem cenovnem območju. V drugem polletju je znašala okoli 85 €/m² in je še naprej kazala padanje. Povprečna prodana površina je bila tu lani 690 m² in je bila najmanjša med obravnavanimi območji.

Največji promet z zazidljivimi zemljišči je bil na osrednjeslovenskem in celjsko-mariborskem cenovnem območju, kjer je tudi največja ponudba. Precejšnje povečanje prometa samo potrjuje usmeritev trga v okolico največjih mest.

Najnižje so cene zazidljivih zemljišč še vedno v Prekmurju. V drugi polovici leta 2010 je bila povprečna cena 17 €/m² in je kazala rast.

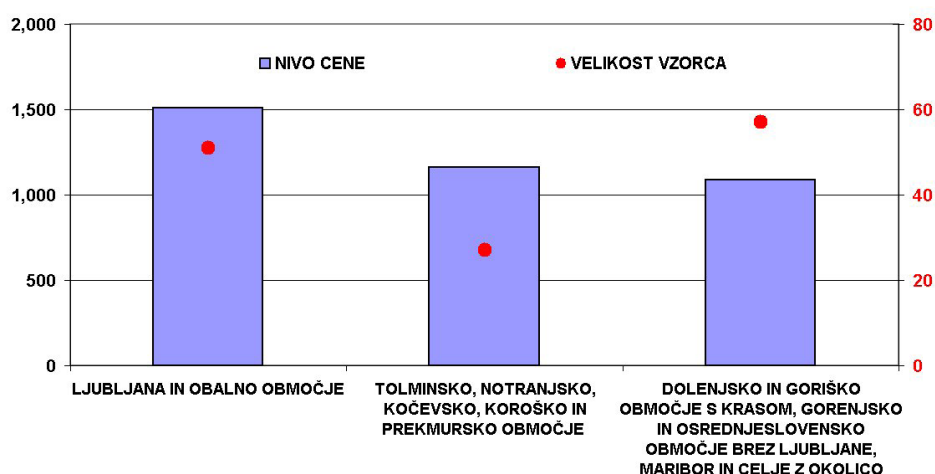


Poslovni prostori

Povprečna cena prodanih pisarniških prostorov je bila v preteklem letu 1.270 €/m², njihova povprečna uporabna površina pa 131 m². Povprečno leto zgraditve je bilo 1967. Cena se je v primerjavi z letom 2009 znižala za 3 %, uporabna površina za 4 m². Povprečno leto zgraditve pa se je zvišalo za šest let.

V zadnjem četrtletju 2010 je bil na ravni države evidentiran nenavadno velik padec cen pisarn (18 %). Pri tem je treba opozoriti, da so povprečne cene pisarn v glavnem padle na račun spremenjene površine prodanih pisarn. Njihova povprečna uporabna površina se je v zadnjem četrtletju več kot podvojila, kar je vplivalo seveda tudi na povprečno ceno kvadratnega metra.

Graf 10: Povprečne cene pisarniških prostorov (v €/m²) in število upoštevanih prodaj po cenovnih območjih, II. polletje 2010

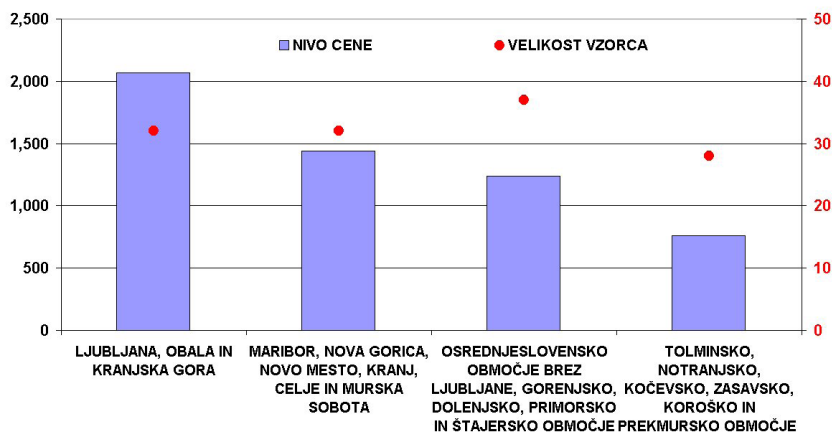


Povprečna cena prodanih lokalov oziroma prostorov za opravljanje gostinske, trgovske ali druge storitvene dejavnosti je v preteklem letu znašala 1.420 €/m², njihova povprečna uporabna površina je bila 99 m², povprečno leto zgraditve pa 1963.

Ponovno je treba opozoriti, da zaradi majhnosti statističnih vzorcev, heterogenosti in sprememb v strukturi prodanih nepremičnin med različnimi obdobji povprečne cene lokalov in njihove primerjave pogosto nimajo prave pojasnjevalne vrednosti.



Graf 11: Povprečne cene lokalov (v €/m²) in število upoštevanih prodaj po cenovnih območjih, II. polletje 2010

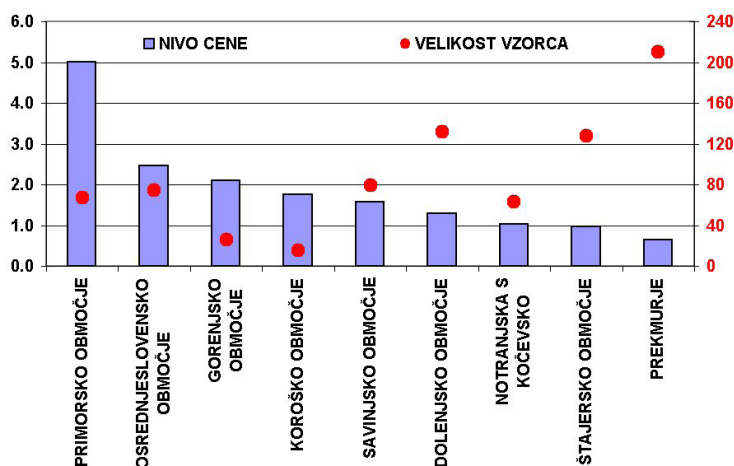


Za trg poslovnih prostorov v Sloveniji je značilno, da se kljub majhnosti in omejenosti na nekaj največjih mest dobro odziva na tržne spremembe. Po krizi se je promet poslovnih prostorov v drugi polovici leta 2008 najprej hitro in močno zmanjšal, nato pa tudi oživel prej kot pri stanovanjskih nepremičninah, saj so se ponudbene cene hitro znižale in prilagodile povpraševanju. Čeprav se dejavnost trga povečuje in se cene pisarn in lokalov v zadnjem letu umirjajo, se padanje cen poslovnih prostorov nadaljuje. Pričakovati je, da bo tako, dokler ne bo konec gospodarske krize.

Kmetijska zemljišča

Povprečna prodana površina kmetijskega zemljišča je bila 52 arov in je bila za 6 % večja kot v letu 2009. Povprečna cena je bila 1,58 €/m² in je bila za 9,7 % nižja kot prejšnje leto.

Graf 12: Povprečne cene kmetijskih zemljišč (v €/m²) in število upoštevanih prodaj po cenovnih območjih, II. polletje 2010

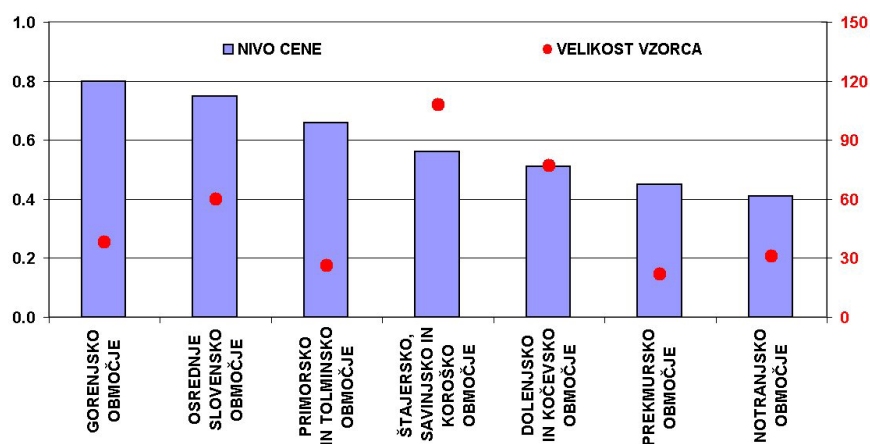


Povprečna cena kmetijskih zemljišč je bila v preteklem letu tradicionalno daleč najvišja v Primorju, ker je vedno dovolj kupcev, ki špekulirajo z možnostjo spremembe namembnosti v zazidljiva zemljišča v bližini morja. Prav tako tradicionalno je raven cen najnižja v Prekmurju, kjer je pretežno kmetijsko območje in je tudi ponudba največja, trg kmetijskih zemljišč pa najbolj razvit.

Gozdna zemljišča

Povprečna prodana površina gozdnega zemljišča v letu 2010 je bila 193 arov in je bila za skoraj 30 % večja kot prejšnje leto. Povprečna cena je bila 0,63 €/m² in je bila za 5,9 % nižja kot prejšnje leto.

Graf 13: Povprečne cene gozdnih zemljišč (v €/m²) in število upoštevanih prodaj po cenovnih območjih, II. polletje 2010



Pri nas je za gozdna zemljišča značilno, da se kakovost lesa in lesna masa le redko izražata v tržnih cenah. Gozd se pogosto kupuje zaradi krčenja in spremembe namembnosti v kmetijska zemljišča, neredko pa tudi iz špekulativnih razlogov.





SKLEPNE UGOTOVITVE

V preteklem letu se je promet nepremičnin ustalil na ravni, ki potrjuje oživitev slovenskega nepremičninskega trga po krizi, ki je dosegla dno v prvi polovici leta 2009. Hkrati se je trg stanovanjskih nepremičnin močno razslojil po različnih (pod)trgih in po kakovosti samih nepremičnin. Med posameznimi lokalnimi trgi je prišlo do večjih razlik v intenzivnosti in celo v smeri gibanja prometa in cen. Prišlo je tudi do izrazitega razlikovanja med »dobrimi«, kakovostnimi nepremičninami na kakovostnih mikrolokacijah in »slabimi«, kamor sodijo tista stanovanja in hiše s slabšo lokacijo, neustrezno funkcionalnostjo, velikostjo ali kakovostjo gradnje. Prve so se ob ustrezno prilagojenih cenah dobro prodajale, druge pa tudi po (premalo) znižanih cenah slabo, ali sploh ne.

Dolgo pričakovanega velikega padca cen nepremičnin ni bilo. Precejšen del zalog novih stanovanj je ostal neprodan. Banke so še naprej reprogramirale posojila prezadolženim investitorjem, množičnega zasega zastavljenih stanovanj in njihove razprodaje pa ni bilo. Prav tako še ni bilo prodaje preostalega premoženja velikih gradbincev, ki jih je že zajel val prisilnih poravnjav in stečajev.

Tudi napovedovanega posega države na nepremičninski trg in odkupovanja presežkov stanovanj ter s tem reševanja krize v gradbeništvu in posredno bank v preteklem letu zaenkrat ni bilo. Po drugi strani tudi ni bilo svežega denarja, niti motiva za nove nepremičninske projekte, gradbena dejavnost se je zmanjšala in dotok novih nepremičnin se je močno upočasn timeril.

Glede na trenutno stanje slovenskega nepremičninskega trga in gospodarske okoliščine sta letos mogoča dva scenarija. Prvi je, da kupna moč zaradi gospodarske krize ne bo preveč padla, banke in investitorji pa bodo kmalu ponudili zasežena in neprodana stanovanja iz nasedlih nepremičninskih projektov po tržno prilagojenih cenah. Ker vsaka nepremičnina postane pri določeni ceni tržno zanimiva, se bo trg na ta način očistil, vnaprej pa bo njegova dejavnost razmeroma stabilna z večjimi ali manjšimi nihanjem prometa in cen na posameznih regionalnih in lokalnih trgih.

Drugi scenarij pa je, da se bo realno povpraševanje zaradi nadaljevanja krize in kreditnega krča ter še naprej neprilagojenih cen nepremičnin ponovno zmanjšalo. To bi vodilo v ponovno zmanjšanje prometa in ponoven zdrs v krizo nepremičninskega trga z vsemi gospodarskimi in socialnimi posledicami. Tudi v tem primeru bo nekoč morale priti do čiščenja presežne ponudbe tržno neustreznih nepremičnin, saj bodo banke slej kot prej morale začeti z odpisom slabih kreditov, ki so jih dale za financiranje propadlih nepremičninskih projektov. In čim daljše bo odlašanje, tem trši bo pristanek.



Priloga 1:

PODATKI NEPREMIČNINSKEGA TRGA za drugo polletje in leto 2010

- vel. vzorca – število v izračunih upoštevanih prodaj
 izmera (m²) – povprečna prodajna površina dela stavbe, stavbe (izmera st. (m²)) ali zemljišča (izmera zem. (m²)) ¹
 leto gradnje – povprečno leto gradnje stavbe
 avg. (€/m²) – povprečna prodajna cena na površinsko enoto nepremičnine, izračunana kot aritmetična sredina ²
 avg. (€) – povprečna prodajna cena, izračunana kot aritmetična sredina
 med. (€/m²) – srednja prodajna cena na površinsko enoto nepremičnine, izračunana kot srednja vrednost ³
 med. (€) – srednja prodajna cena, izračunana kot srednja vrednost

- najvišja vrednost kazalnika
 najnižja vrednost kazalnika

Stanovanja, II. polletje 2010

Cenovno območje	vel. vzorca	izmera (m ²)	leto gradnje	avg (€/m ²)	med (€/m ²)
SLOVENIJA	2580	52	1969	1.760	1.640
LJUBLJANA	776	54	1966	2.470	2.410
OSREDNJSLOVENSKO OBMOČJE BREZ LJUBLJANE	200	51	1980	1.960	1.940
GORENJSKO OBMOČJE	241	50	1966	1.770	1.720
ALPE IN IDRIJSKO OBMOČJE	30	42	1970	1.310	1.180
NOVA GORICA	40	50	1973	1.930	1.900
ZALEDJE OBALE, KRAS IN VIPAVSKA DOLINA	38	53	1970	1.520	1.500
OBALA IN SLOVENSKA ISTRA	139	50	1960	2.610	2.540
POSTOJNSKO IN KOČEVSKO OBMOČJE	78	50	1968	1.220	1.210
DOLENJSKO OBMOČJE IN POSAVJE	83	53	1970	1.110	1.050
ZASAVSKO OBMOČJE	82	51	1963	940	1.000
CELJE	124	53	1969	1.320	1.300
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	223	51	1974	1.170	1.190
MARIBOR	351	50	1968	1.190	1.180
KOROŠKO OBMOČJE S POHORJEM	50	54	1971	880	880
SLOVENSKE GORICE, HALOZE IN KOZJANSKO	80	49	1974	1.000	1.010
PREKMURSKO OBMOČJE	45	50	1975	1.020	1.050

¹ Pri hišah je dana neto tlorisna površina, pri stanovanjih, pisarnah in lokalih pa uporabna površina. Neto tlorisna površina dela stavbe oziroma stavbe je vsota površin prostorov, ki sestavljajo del stavbe oziroma stavbo. Uporabna površina dela stavbe oziroma stavbe je vsota površin prostorov, ki pripadajo delu stavbe oziroma stavbi in se uporabljajo za enak namen kot del stavbe oziroma stavba. Za del stavbe, ki je stanovanje so to npr. površine vseh bivalnih prostorov (brez balkonov, teras, kleti ipd.).

² Aritmetična sredina je povprečje vseh upoštevanih cen v evrih oziroma v evrih na enoto površine na obravnavanem območju v obravnavanem obdobju. Pri izračunu aritmetičnih sredin in srednjih relativnih cen je enota površine za hiše kvadratni meter neto tlorisne površine, za stanovanja, pisarne in lokale pa uporabne površine.

³ Mediana je srednja cena v evrih oziroma v evrih na enoto površine, od katere je od vseh upoštevanih cen na obravnavanem območju v obravnavanem obdobju polovica cen višja in polovica nižja.



Stanovanja, leto 2010

Cenovno območje	vel. vzorca	izmera (m ²)	leto gradnje	avg (€/m ²)	med (€/m ²)
SLOVENIJA	5423	52	1968	1.750	1.630
LJUBLJANA	1582	54	1966	2.460	2.370
OSREDNJSLOVENSKO OBMOČJE BREZ LJUBLJANE	394	52	1982	1.950	1.920
GORENJSKO OBMOČJE	515	50	1965	1.770	1.730
ALPE IN IDRIJSKO OBMOČJE	73	45	1964	1.310	1.190
NOVA GORICA	95	51	1976	1.930	1.930
ZALEDJE OBALE, KRAS IN VIPAVSKA DOLINA	83	52	1967	1.480	1.440
OBALA IN SLOVENSKA ISTRA	297	49	1961	2.650	2.540
POSTOJSKO IN KOČEVSKO OBMOČJE	152	51	1969	1.220	1.210
DOLENJSKO OBMOČJE IN POSAVJE	205	51	1973	1.200	1.180
ZASAVSKO OBMOČJE	158	49	1963	920	1.000
CELJE	285	52	1966	1.260	1.250
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	477	51	1974	1.180	1.190
MARIBOR	708	51	1967	1.210	1.200
KOROŠKO OBMOČJE S POHORJEM	136	52	1968	920	940
SLOVENSKE GORICE, HALOZE IN KOZJANSKO	169	50	1972	1.030	1.030
PREKMURSKO OBMOČJE	94	50	1977	1.040	1.070

Upoštevani so prečiščeni podatki o evidentiranih tržnih prodajah rabljenih stanovanj v večstanovanjskih stavbah.



Eno- in dvostanovanjske hiše z zemljiščem, II. polletje 2010

Cenovno območje	vel. vzorca	izmera st. (m ²)	leto gradnje	izmera zem. (m ²)	avg (€)	med (€)
SLOVENIJA	964	141	1957	933	122.600	100.000
LJUBLJANA	80	173	1965	425	260.800	238.900
OSREDNJSLOVENSKO OBMOČJE BREZ LJUBLJANE	107	153	1974	759	175.600	155.000
GORENJSKO OBMOČJE	69	170	1964	657	193.900	175.000
GORIŠKO OBMOČJE IN KRAS	44	141	1918	537	128.600	113.000
ALPE IN IDRIJSKO OBMOČJE	23	138	1937	498	76.000	70.000
OBALA IN SLOVENSKA ISTRA	30	124	1952	396	218.800	162.500
POSTOJNSKO IN KOČEVSKO OBMOČJE	26	136	1940	640	75.100	60.000
DOLNJSKA, ZASAVJE IN POSAVJE	87	146	1951	1479	75.400	70.000
CELJE Z OKOLICO IN OKOLICA MARIBORA	187	142	1958	947	103.200	95.000
MARIBOR	59	123	1961	484	116.000	107.500
KOROŠKO OBMOČJE S POHORJEM	27	145	1974	922	87.200	68.000
SLOVENSKE GORICE, HALOZE IN KOZJANSKO	139	124	1956	1458	72.100	57.000
PREKMURSKO OBMOČJE	86	117	1958	1317	48.600	36.000

Eno- in dvostanovanjske hiše z zemljiščem, leto 2010

Cenovno območje	vel. vzorca	izmera st. (m ²)	leto gradnje	izmera zem. (m ²)	avg (€)	med (€)
SLOVENIJA	1950	140	1957	927	123.500	99.800
LJUBLJANA	150	175	1967	426	274.600	238.900
OSREDNJSLOVENSKO OBMOČJE BREZ LJUBLJANE	223	159	1975	717	187.600	165.000
GORENJSKO OBMOČJE	123	160	1962	666	179.500	166.000
GORIŠKO OBMOČJE IN KRAS	91	136	1928	537	121.700	105.000
ALPE IN IDRIJSKO OBMOČJE	58	153	1931	532	89.300	82.000
OBALA IN SLOVENSKA ISTRA	68	119	1954	410	233.600	170.000
POSTOJNSKO IN KOČEVSKO OBMOČJE	58	137	1929	809	80.300	65.000
DOLNJSKA, ZASAVJE IN POSAVJE	204	134	1950	1372	76.000	65.000
CELJE Z OKOLICO IN OKOLICA MARIBORA	354	143	1960	976	105.500	99.500
MARIBOR	110	135	1957	467	122.500	111.000
KOROŠKO OBMOČJE S POHORJEM	50	150	1971	1023	85.600	72.800
SLOVENSKE GORICE, HALOZE IN KOZJANSKO	283	119	1957	1331	68.900	54.000
PREKMURSKO OBMOČJE	178	118	1958	1369	49.800	40.000

Upoštevani so prečiščeni podatki o evidentiranih tržnih prodajah dokončanih eno- in dvostanovanjskih hiš (samostojne hiše, dvojčki in vrstne hiše) s pripadajočim zemljiščem.



Zemljišča za gradnjo stavb, II. polletje 2010

Cenovno območje	vel. vzorca	izmera zem. (m ²)	avg (€/m ²)	med (€/m ²)
SLOVENIJA	599	948	67	45
LJUBLJANA	24	1478	261	244
OSREDNJSLOVENSKO OBMOČJE BREZ LJUBLJANE	135	760	94	80
GORENJSKO OBMOČJE	36	661	132	128
GORIŠKO OBMOČJE IN KRAS	36	907	54	50
ALPE IN IDRIJSKO OBMOČJE	15	912	50	34
OBALA IN SLOVENSKA ISTRA	27	815	84	73
POSTOJNSKO IN KOČEVSKO OBMOČJE	33	1218	25	20
DOLENJSKA, ZASAVJE IN POSAVJE	39	1320	30	24
MARIBOR	118	960	45	41
CELJE Z OKOLICO IN OKOLICA MARIBORA	18	755	82	75
KOROŠKO OBMOČJE S POHORJEM	26	941	20	18
SLOVENSKE GORICE, HALOZE IN KOZJANSKO	53	873	26	21
PREKMURSKO OBMOČJE	39	1243	17	10

Zemljišča za gradnjo stavb, leto 2010

Cenovno območje	vel. vzorca	izmera zem. (m ²)	avg (€/m ²)	med (€/m ²)
SLOVENIJA	1277	964	63	40
LJUBLJANA	45	1331	257	214
OSREDNJSLOVENSKO OBMOČJE BREZ LJUBLJANE	259	757	96	84
GORENJSKO OBMOČJE	68	692	131	130
GORIŠKO OBMOČJE IN KRAS	57	895	57	48
ALPE IN IDRIJSKO OBMOČJE	31	742	46	35
OBALA IN SLOVENSKA ISTRA	53	690	101	77
POSTOJNSKO IN KOČEVSKO OBMOČJE	74	888	30	24
DOLENJSKA, ZASAVJE IN POSAVJE	116	1082	35	25
MARIBOR	246	957	42	36
CELJE Z OKOLICO IN OKOLICA MARIBORA	27	869	74	63
KOROŠKO OBMOČJE S POHORJEM	71	1240	20	18
SLOVENSKE GORICE, HALOZE IN KOZJANSKO	137	1257	23	19
PREKMURSKO OBMOČJE	93	1157	16	11

Upoštevani so prečiščeni podatki o evidentiranih tržnih prodajah zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb ne glede na upravno-pravni status zemljišča.



Pisarne, II. polletje 2010

Cenovno območje	vel. vzorca	izmera (m ²)	leto gradnje	avg (€/m ²)	med (€/m ²)
SLOVENIJA	135	111	1970	1.260	1.100
LJUBLJANA IN OBALNO OBMOČJE	51	146	1962	1.510	1.390
DOLENJSKO IN GORIŠKO OBMOČJE S KRASOM, GORENJSKO IN OSREDNJESLOVENSKO OBMOČJE BREZ LJUBLJANE, MARIBOR IN CELJE Z OKOLICO	57	102	1974	1.090	1.000
TOLMINSKO, NOTRANJSKO, KOČEVSKO, KOROŠKO IN PREKMURSKO OBMOČJE	27	65	1975	1.160	1.060

Pisarne, leto 2010

Cenovno območje	vel. vzorca	izmera (m ²)	leto gradnje	avg (€/m ²)	med (€/m ²)
SLOVENIJA	254	131	1967	1.270	1.140
LJUBLJANA IN OBALNO OBMOČJE	109	147	1967	1.490	1.420
DOLENJSKO IN GORIŠKO OBMOČJE S KRASOM, GORENJSKO IN OSREDNJESLOVENSKO OBMOČJE BREZ LJUBLJANE, MARIBOR IN CELJE Z OKOLICO	105	121	1966	1.120	1.000
TOLMINSKO, NOTRANJSKO, KOČEVSKO, KOROŠKO IN PREKMURSKO OBMOČJE	40	115	1975	1.100	980

Upoštevani so prečiščeni podatki o evidentiranih tržnih prodajah pisarniških prostorov v poslovnih in poslovno-stanovanjskih zgradbah.



Lokali, II. polletje 2010

Cenovno območje	vel. vzorca	izmera (m ²)	leto gradnje	avg (€/m ²)	med (€/m ²)
SLOVENIJA	129	108	1965	1.390	1.170
LJUBLJANA, OBALA IN KRANJSKA GORA	32	69	1977	2.070	1.990
OSREDNJESLOVENSKO OBMOČJE BREZ LJUBLJANE, GORENJSKO, DOLENJSKO, PRIMORSKO IN ŠTAJERSKO OBMOČJE	37	109	1951	1.240	1.090
MARIBOR, NOVA GORICA, NOVO MESTO, KRANJ, CELJE IN MURSKA SOBOTA	32	103	1964	1.440	1.310
TOLMINSKO, NOTRANJSKO, KOČEVSKO, ZASAVSKO, KOROŠKO IN PREKMURSKO OBMOČJE	28	155	1969	760	720

Lokali, leto 2010

Cenovno območje	vel. vzorca	izmera (m ²)	leto gradnje	avg (€/m ²)	med (€/m ²)
SLOVENIJA	271	99	1963	1.420	1.210
LJUBLJANA, OBALA IN KRANJSKA GORA	70	72	1964	2.050	1.920
OSREDNJESLOVENSKO OBMOČJE BREZ LJUBLJANE, GORENJSKO, DOLENJSKO, PRIMORSKO IN ŠTAJERSKO OBMOČJE	76	93	1959	1.320	1.110
MARIBOR, NOVA GORICA, NOVO MESTO, KRANJ, CELJE IN MURSKA SOBOTA	66	101	1969	1.360	1.210
TOLMINSKO, NOTRANJSKO, KOČEVSKO, ZASAVSKO, KOROŠKO IN PREKMURSKO OBMOČJE	59	137	1962	870	760

Upoštevani so prečiščeni podatki o evidentiranih tržnih prodajah prostorov za opravljanje gostinske, trgovske in druge storitvene dejavnosti v poslovnih in poslovno-stanovanjskih zgradbah.



Kmetijska zemljišča, II. polletje 2010

Cenovno območje	vel. vzorca	izmera zem. (m ²)	avg (€/m ²)	med (€/m ²)
SLOVENIJA	794	5500	1,54	1,00
OSREDNJESLOVENSKO OBMOČJE	74	7300	2,47	1,70
GORENJSKO OBMOČJE	26	5200	2,11	2,08
PRIMORSKO OBMOČJE	67	3700	5,01	2,50
NOTRANJSKA S KOČEVSKO	63	6600	1,04	0,84
DOLENJSKO OBMOČJE	132	4300	1,29	1,10
SAVINJSKO OBMOČJE	79	4800	1,57	1,15
ŠTAJERSKO OBMOČJE	128	6700	0,97	0,95
KOROŠKO OBMOČJE	15	6000	1,76	1,50
PREKMURJE	210	5500	0,65	0,52

Kmetijska zemljišča, leto 2010

Cenovno območje	vel. vzorca	izmera zem. (m ²)	avg (€/m ²)	med (€/m ²)
SLOVENIJA	1823	5200	1,58	1,00
OSREDNJESLOVENSKO OBMOČJE	133	6300	2,44	1,92
GORENJSKO OBMOČJE	44	5800	1,97	2,00
PRIMORSKO OBMOČJE	157	3000	5,25	3,00
NOTRANJSKA S KOČEVSKO	119	5300	1,07	0,88
DOLENJSKO OBMOČJE	366	4100	1,34	1,05
SAVINJSKO OBMOČJE	183	4900	1,51	1,15
ŠTAJERSKO OBMOČJE	343	6600	1,07	0,99
KOROŠKO OBMOČJE	32	6100	1,93	1,91
PREKMURJE	446	5300	0,71	0,56

Upoštevani so prečiščeni podatki o evidentiranih tržnih prodajah kmetijskih zemljišč.



Gozdna zemljišča, II. polletje 2010

Cenovno območje	vel. vzorca	izmera zem. (m ²)	avg (€/m ²)	med (€/m ²)
SLOVENIJA	362	23900	0,59	0,52
OSREDNJE SLOVENSKO OBMOČJE	60	20500	0,75	0,66
GORENJSKO OBMOČJE	38	30200	0,80	0,75
PRIMORSKO IN TOLMINSKO OBMOČJE	26	17100	0,66	0,50
NOTRANJSKO OBMOČJE	31	23100	0,41	0,35
DOLENJSKO IN KOČEVSKO OBMOČJE	77	27100	0,51	0,49
ŠTAJERSKO, SAVINJSKO IN KOROŠKO OBMOČJE	108	26500	0,56	0,52
PREKMURSKO OBMOČJE	22	6900	0,45	0,41

Gozdna zemljišča, leto 2010

Cenovno območje	vel. vzorca	izmera zem. (m ²)	avg (€/m ²)	med (€/m ²)
SLOVENIJA	766	19300	0,63	0,52
OSREDNJE SLOVENSKO OBMOČJE	133	17600	0,71	0,61
GORENJSKO OBMOČJE	56	31300	0,77	0,74
PRIMORSKO IN TOLMINSKO OBMOČJE	61	14700	0,86	0,60
NOTRANJSKO OBMOČJE	46	22500	0,42	0,39
DOLENJSKO IN KOČEVSKO OBMOČJE	207	20400	0,55	0,50
ŠTAJERSKO, SAVINJSKO IN KOROŠKO OBMOČJE	207	20000	0,62	0,54
PREKMURSKO OBMOČJE	56	6700	0,47	0,41

Upoštevani so prečiščeni podatki o evidentiranih tržnih prodajah gozdnih zemljišč.



2010