

2011_1

kvartalno

Poročilo

o povprečnih cenah nepremičnin na
slovenskem trgu za 1. četrletje **2011**



Geodetska uprava Republike Slovenije
Maj 2011



POROČILO O POVPREČNIH CENAH NEPREMIČNIN NA SLOVENSKEM TRGU ZA 1. ČETRLETJE 2011

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. 04. 2011.

Zaradi časovnih zamikov pri evidentiranju sklenjenih poslov z nepremičninami so podatki o številu upoštevanih transakcij in povprečnih cenah za leto 2011 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, drvarnica, 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.

- **Absolutne cene** v evrih so podane za eno in dvostanovanjske stavbe oziroma hiše s pripadajočim zemljiščem, 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:	2010_1	2010_2	2010_3	2010_4	2011_1
SLOVENIJA	Velikost vzorca	1.404	1.439	1.237	1.355	1.077
	Cena (€/m ²)	1.746	1.746	1.792	1.746	1.745
LJUBLJANA	Velikost vzorca	398	408	394	392	273
	Cena (€/m ²)	2.455	2.432	2.421	2.517	2.521
OSREDNJESLOVENSKO OBMOČJE	Velikost vzorca	83	111	101	101	73
BREZ LJUBLJANE	Cena (€/m ²)	2.048	1.870	1.997	1.926	2.038
GORENJSKO OBMOČJE	Velikost vzorca	137	137	114	128	99
	Cena (€/m ²)	1.790	1.764	1.761	1.769	1.728
ALPE IN IDRIJSKO OBMOČJE	Velikost vzorca	17	26	15	15	19
	Cena (€/m ²)	1.325	1.300	1.331	1.284	1.225
NOVA GORICA	Velikost vzorca	29	26	18	22	19
	Cena (€/m ²)	1.962	1.896	1.843	2.003	1.718
ZALEDJE OBAL, KRAS IN VIPAVSKA DOLINA	Velikost vzorca	16	29	25	13	15
	Cena (€/m ²)	1.400	1.459	1.521	1.523	1.508
OBALA IN SLOVENSKA ISTRA	Velikost vzorca	75	83	73	67	82
	Cena (€/m ²)	2.656	2.704	2.686	2.527	2.634
POSTOJNSKO IN KOČEVSKO OBMOČJE	Velikost vzorca	36	38	31	48	42
	Cena (€/m ²)	1.244	1.214	1.237	1.190	1.020
DOLENJSKO OBMOČJE IN POSAVJE	Velikost vzorca	61	61	45	38	45
	Cena (€/m ²)	1.258	1.266	1.056	1.172	1.186
ZASAVSKO OBMOČJE	Velikost vzorca	44	32	29	54	32
	Cena (€/m ²)	874	922	910	949	963
CELJE	Velikost vzorca	84	77	56	69	49
	Cena (€/m ²)	1.206	1.234	1.288	1.344	1.276
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	Velikost vzorca	137	117	92	130	101
	Cena (€/m ²)	1.182	1.202	1.190	1.167	1.152
MARIBOR	Velikost vzorca	165	192	165	184	153
	Cena (€/m ²)	1.268	1.204	1.227	1.177	1.288
KOROŠKO OBMOČJE S POHORJEM	Velikost vzorca	44	42	26	24	33
	Cena (€/m ²)	920	959	863	905	928
SLOVENSKE GORICE, HALOZE IN KOZJANSKO	Velikost vzorca	54	35	28	50	20
	Cena (€/m ²)	1.082	1.012	990	1.022	1.053
PREKMURSKO OBMOČJE	Velikost vzorca	24	25	25	20	22
	Cena (€/m ²)	1.104	1.012	1.077	955	1.018

Upoštevane so tržne transakcije rabljenih stanovanj v večstanovanjskih stavbah.



Eno in dvostanovanjske stavbe

Cenovno območje	Četrtoletje:	2010_1	2010_2	2010_3	2010_4	2011_1
SLOVENIJA	Velikost vzorca Cena (€)	446 123.572	540 125.055	481 122.994	497 123.661	309 120.880
LJUBLJANA	Velikost vzorca Cena (€)	25 284.223	45 293.838	38 256.485	41 261.229	21 275.008
OSREDNJSLOVENSKO OBMOČJE	Velikost vzorca	50	66	58	49	38
BREZ LJUBLJANE	Cena (€)	206.127	192.920	186.779	162.389	174.510
GORENJSKO OBMOČJE	Velikost vzorca	24	30	23	46	14
	Cena (€)	165.849	157.164	192.382	194.625	181.971
GORIŠKO OBMOČJE IN KRAS	Velikost vzorca	21	26	21	23	18
	Cena (€)	114.514	115.930	143.276	115.135	130.212
ALPE IN IDRIJSKO OBMOČJE	Velikost vzorca	19	16	11	13	13
	Cena (€)	110.400	83.149	75.045	83.346	93.462
OBALA IN SLOVENSKA ISTRA	Velikost vzorca	21	17	16	19	17
	Cena (€)	252.469	236.343	235.623	179.565	195.848
POSTOJNSKO IN KOČEVSKO OBMOČJE	Velikost vzorca	17	15	15	11	12
	Cena (€)	79.800	89.887	68.427	84.309	60.787
DOLENJSKA, ZASAVJE IN POSAVJE	Velikost vzorca	64	53	39	50	35
	Cena (€)	71.332	82.484	81.440	70.336	78.528
CELJE Z OKOLICO IN OKOLICA	Velikost vzorca	72	95	103	89	55
MARIBORA	Cena (€)	103.692	111.307	101.789	106.634	110.026
MARIBOR	Velikost vzorca	28	23	27	33	17
	Cena (€)	131.595	128.087	120.212	146.282	100.594
KOROŠKO OBMOČJE S POHORJEM	Velikost vzorca	9	14	10	17	8
	Cena (€)	89.444	80.279	82.740	87.706	94.450
SLOVENSKE GORICE, HALOZE IN KOZJANSKO	Velikost vzorca	63	81	71	70	30
	Cena (€)	68.025	64.141	75.087	67.649	63.713
PREKMURSKO OBMOČJE	Velikost vzorca	33	59	49	36	31
	Cena (€)	53.146	49.789	50.214	47.434	51.713

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



Garaže

Cenovno območje	Četrtletje:	2010_1	2010_2	2010_3	2010_4	2011_1
SLOVENIJA	Velikost vzorca Cena (€)	174 8.347	164 8.134	159 9.165	228 8.383	160 8.283
LJUBLJANA, MARIBOR IN OBALA	Velikost vzorca Cena (€)	94 10.452	94 10.098	96 10.427	149 9.532	87 10.220
NOVA GORICA, NOVO MESTO, CELJE, KRANJ, MURSKA SOBOTA	Velikost vzorca Cena (€)	36 7.105	24 6.880	27 8.320	31 7.847	21 6.451
OSTALA SLOVENIJA	Velikost vzorca Cena (€)	44 4.867	46 4.775	36 6.436	48 5.162	52 5.782

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

Poslovne nepremičnine

Pisarne

Cenovno območje	Četrtletje:	2010_1	2010_2	2010_3	2010_4	2011_1
SLOVENIJA	Velikost vzorca Cena (€/m ²)	63 1.321	56 1.257	56 1.409	77 1.115	41 1.469
LJUBLJANA IN OBALNO OBMOČJE	Velikost vzorca Cena (€/m ²)	33 1.500	25 1.448	24 1.581	26 1.402	14 2.011
DOLENJSKO IN GORIŠKO OBMOČJE S KRASOM, GORENJSKO IN OSREDNJSLOVENSKO OBMOČJE BREZ LJUBLJANE, MARIBOR IN CELJE Z OKOLICO	Velikost vzorca Cena (€/m ²)	26 1.223	22 1.068	23 1.300	34 941	16 1.187
TOLMINSKO, NOTRANJSKO, KOČEVSKO, KOROŠKO, PREKMURSKO OBMOČJE	Velikost vzorca Cena (€/m ²)	4 486	9 1.190	9 1.229	17 1.025	11 1.190

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

Lokali

Cenovno območje	Četrtletje:	2010_1	2010_2	2010_3	2010_4	2011_1
SLOVENIJA	Velikost vzorca Cena (€/m ²)	71 1.465	71 1.430	54 1.452	79 1.337	50 1.341
LJUBLJANA, OBALA IN KRANJSKA GORA	Velikost vzorca Cena (€/m ²)	14 2.176	24 1.962	17 2.139	17 1.970	14 1.916
OSREDNJSLOVENSKO OBMOČJE BREZ LJUBLJANE, GORENJSKO, DOLENJSKO, PRIMORSKO IN ŠTAJERSKO OBMOČJE	Velikost vzorca Cena (€/m ²)	22 1.532	17 1.201	13 1.570	25 1.043	19 1.173
MARIBOR, NOVA GORICA, NOVO MESTO, KRANJ, CELJE IN MURSKA SOBOTA	Velikost vzorca Cena (€/m ²)	19 1.298	15 1.263	10 1.128	23 1.531	8 1.251
TOLMINSKO, NOTRANJSKO, KOČEVSKO, ZASAVSKO, KOROŠKO IN PREKMURSKO OBMOČJE	Velikost vzorca Cena (€/m ²)	16 952	15 1.007	14 738	14 776	9 880

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:	2010_1	2010_2	2010_3	2010_4	2011_1
SLOVENIJA	Velikost vzorca Cena (€/m ²)	296 59	382 59	302 68	308 65	202 60
LJUBLJANA	Velikost vzorca Cena (€/m ²)	10 287	11 222	11 250	13 270	5 144
OSREDNJESLOVENSKO OBMOČJE BREZ LJUBLJANE	Velikost vzorca Cena (€/m ²)	46 110	78 93	62 89	75 98	39 109
GORENJSKO OBMOČJE	Velikost vzorca Cena (€/m ²)	14 134	18 128	16 159	21 107	10 107
GORIŠKO OBMOČJE IN KRAS	Velikost vzorca Cena (€/m ²)	11 63	10 58	22 59	15 45	20 41
ALPE IN IDRIJSKO OBMOČJE	Velikost vzorca Cena (€/m ²)	3 50	13 39	11 43	5 64	7 53
OBALA IN SLOVENSKA ISTRA	Velikost vzorca Cena (€/m ²)	11 108	15 126	18 97	9 58	15 67
POSTOJNSKO IN KOČEVSKO OBMOČJE	Velikost vzorca Cena (€/m ²)	17 30	24 35	14 29	19 22	12 19
DOLENJSKA, ZASAVJE IN POSAVJE	Velikost vzorca Cena (€/m ²)	30 34	47 39	19 30	20 30	15 21
CELJE Z OKOLICO IN OKOLICA MARIBORA	Velikost vzorca Cena (€/m ²)	55 37	73 39	56 51	66 43	34 52
MARIBOR	Velikost vzorca Cena (€/m ²)	4 59	5 55	8 104	10 65	8 85
KOROŠKO OBMOČJE S POHORJEM	Velikost vzorca Cena (€/m ²)	25 19	20 21	16 19	11 22	5 36
SLOVENSKE GORICE, HALOZE IN KOZJANSKO	Velikost vzorca Cena (€/m ²)	37 18	47 22	31 29	23 22	16 24
PREKMURSKO OBMOČJE	Velikost vzorca Cena (€/m ²)	33 16	21 16	18 16	21 17	16 14

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



Kmetijska zemljišča

Cenovno območje	Četrtletje:	2010_1	2010_2	2010_3	2010_4	2011_1
SLOVENIJA	Velikost vzorca	500	529	423	412	246
	Cena (€/m ²)	1,49	1,71	1,56	1,53	1,43
OSREDNJESLOVENSKO OBMOČJE	Velikost vzorca	30	29	48	29	8
	Cena (€/m ²)	2,65	2,15	2,61	2,17	3,82
GORENJSKO OBMOČJE	Velikost vzorca	5	13	11	15	11
	Cena (€/m ²)	1,94	1,71	2,26	2,01	2,89
PRIMORSKO OBMOČJE	Velikost vzorca	35	55	38	36	18
	Cena (€/m ²)	5,28	5,52	4,23	5,45	3,95
NOTRANJSKA S KOČEVSKO	Velikost vzorca	31	25	45	20	12
	Cena (€/m ²)	1,12	1,07	0,96	1,16	0,85
DOLENJSKO OBMOČJE	Velikost vzorca	127	107	72	74	50
	Cena (€/m ²)	1,36	1,38	1,37	1,28	1,39
SAVINJSKO OBMOČJE	Velikost vzorca	49	55	40	40	28
	Cena (€/m ²)	1,31	1,62	1,45	1,74	1,59
ŠTAJERSKO OBMOČJE	Velikost vzorca	99	116	72	63	42
	Cena (€/m ²)	1,01	1,22	1,05	0,92	0,99
KOROŠKO OBMOČJE	Velikost vzorca	9	8	8	7	3
	Cena (€/m ²)	1,57	2,66	2,19	1,28	2,22
PREKMURJE	Velikost vzorca	115	121	89	128	74
	Cena (€/m ²)	0,77	0,75	0,62	0,66	0,63

Upoštewane so tržne transakcije kmetijskih zemljišč.

Gozdna zemljišča

Cenovno območje	Četrtletje:	2010_1	2010_2	2010_3	2010_4	2011_1
SLOVENIJA	Velikost vzorca	207	197	180	209	111
	Cena (€/m ²)	0,66	0,64	0,63	0,57	0,63
OSREDNJE SLOVENSKO OBMOČJE	Velikost vzorca	40	33	31	37	10
	Cena (€/m ²)	0,68	0,68	0,73	0,72	0,69
GORENJSKO OBMOČJE	Velikost vzorca	12	6	21	18	9
	Cena (€/m ²)	0,77	0,56	0,86	0,73	0,86
PRIMORSKO IN TOLMINSKO OBMOČJE	Velikost vzorca	17	18	15	15	19
	Cena (€/m ²)	0,91	1,11	0,82	0,53	0,82
NOTRANJSKO OBMOČJE	Velikost vzorca	8	7	13	18	5
	Cena (€/m ²)	0,44	0,43	0,37	0,47	0,36
DOLENJSKO IN KOČEVSKO OBMOČJE	Velikost vzorca	70	60	35	48	19
	Cena (€/m ²)	0,59	0,56	0,53	0,49	0,56
ŠTAJERSKO, SAVINJSKO IN KOROŠKO OBMOČJE	Velikost vzorca	43	56	54	60	35
	Cena (€/m ²)	0,74	0,65	0,60	0,54	0,61
PREKMURSKO OBMOČJE	Velikost vzorca	17	17	11	13	14
	Cena (€/m ²)	0,53	0,44	0,43	0,45	0,47

Upoštewane so tržne transakcije gozdnih zemljišč.



Gibanje cen nepremičnin

Začasni podatki za prvo četrletje 2011 kažejo, da se povprečne cene stanovanjskih nepremičnin na ravni države v tem četrletju skorajda niso spremenile, oziroma da je cena rabljenih stanovanj ostala nespremenjena, stanovanjskih hiš padla za približno 2 %, za garaže pa 1 %. Nespremenjena je ostala tudi povprečna cena lokalov, medtem ko gre precejšnje povišanje cene pisarn (32 %), ob razmeroma majhnem evidentiranem prometu, pripisati spremenjeni strukturi prodanih pisarniških prostorov. Njihova povprečna površina je bila v primerjavi s predhodnim četrletjem kar za 45 % manjša. Povprečna cena zemljišč za gradnjo stavb je padla že drugo četrletje zapored, v prvem četrletju letošnjega leta kar za približno 9 %.

Preglednica 1: Četrletni verižni indeksi cen nepremičnin, Slovenija

	2010_1	2010_2	2010_3	2010_4	2011_1
Rabljenost stanovanja	100	100	103	97	100
Hiše	100	101	98	101	98
Garaže	100	97	113	91	99
Pisarniški prostori	100	95	112	79	132
Lokali	100	98	102	92	100
Zemljišča za gradnjo	100	101	115	96	91
Kmetijska zemljišča	100	115	91	98	94
Gozdna zemljišča	100	97	98	90	112

Primerjava s prvim četrletjem 2010 potrjuje minimalni padec cen stanovanjskih nepremičnin, ki so bile sicer v zadnjem četrletju 2010 natanko na enaki ravni kot v prvem četrletju istega leta. Medtem, ko cene pisarniških prostorov statistično precej nihajo, pa cene lokalov v zadnjem letu kažejo razmeroma zanesljiv trend padanja. Povprečna cena zemljišč za gradnjo je bila v prvem četrletju letošnjega leta v primerjavi z letom poprej višja za približno 2 %, cena kmetijskih in gozdnih zemljišč pa je bila 4 % nižja.

Preglednica 2: Četrletni indeksi cen nepremičnin, osnova 1. kvartal 2010, Slovenija

	2010_1	2010_2	2010_3	2010_4	2011_1
Rabljenost stanovanja	100	100	103	100	100
Hiše	100	101	100	100	98
Garaže	100	97	110	100	99
Pisarniški prostori	100	95	107	84	111
Lokali	100	98	99	91	91
Zemljišča za gradnjo	100	101	116	112	102
Kmetijska zemljišča	100	115	104	102	96
Gozdna zemljišča	100	97	95	86	96



Cene rabljenih stanovanj v Sloveniji ostajajo praktično nespremenjene že peto četrtletje zapored. Najvišjo raven cen, nad 2.500 evrov na kvadratni meter uporabne površine, med slovenskimi mesti ohranjata Ljubljana in Koper. V Ljubljani se je povprečna cena v prvem četrtletju 2011 povišala za manj kot 1 %, v primerjavi z enakim četrtletjem leta 2010 pa je bila višja za približno 3 %. V Kopru, kjer so zaradi razmeroma majhnega števila evidentiranih transakcij in velikega razpona prodajnih cen glede na mikrolokacijo in namen uporabe, stalno prisotna največja statistična nihanja med vsemi večjimi mesti, smo v preteklem četrtletju ponovno zabeležili večji nihaj povprečne cene rabljenih stanovanj, tokrat navzgor (skoraj 11 %).

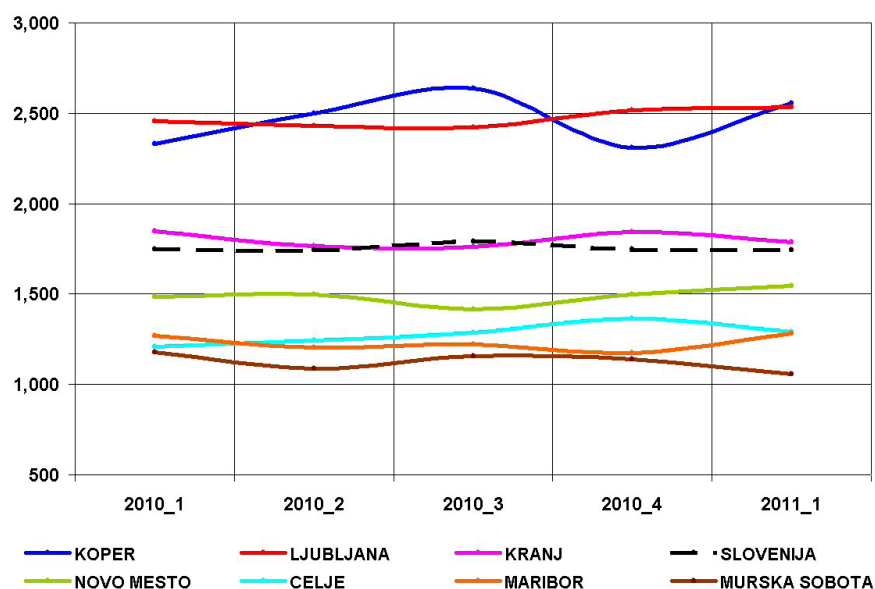
Preglednica 3: Četrtletne cene in struktura prodanih rabljenih stanovanj v večjih slovenskih mestih

Analitično območje	Četrtletje:	2010_1	2010_2	2010_3	2010_4	2011_1
SLOVENIJA	Velikost vzorca	1404	1439	1237	1355	1077
	Cena (€/m ²)	1.746	1.746	1.792	1.746	1.745
	Leto zgraditve	1968	1968	1968	1969	1970
	Uporabna površina	51	52	51	52	51
LJUBLJANA	Velikost vzorca	398	408	393	392	270
	Cena (€/m ²)	2.455	2.432	2.419	2.517	2.532
	Leto zgraditve	1965	1968	1965	1967	1970
	Uporabna površina	54	54	54	54	52
KRANJ	Velikost vzorca	38	50	40	50	38
	Cena (€/m ²)	1.848	1.766	1.760	1.845	1.785
	Leto zgraditve	1969	1965	1966	1959	1968
	Uporabna površina	51	57	54	48	48
KOPER	Velikost vzorca	34	24	35	32	33
	Cena (€/m ²)	2.329	2.501	2.635	2.308	2.556
	Leto zgraditve	1964	1977	1967	1967	1969
	Uporabna površina	53	52	51	54	53
NOVO MESTO	Velikost vzorca	22	26	5	13	11
	Cena (€/m ²)	1.486	1.498	1.415	1.498	1.547
	Leto zgraditve	1973	1973	1968	1975	1975
	Uporabna površina	48	48	49	46	53
CELJE	Velikost vzorca	81	76	55	65	45
	Cena (€/m ²)	1.207	1.243	1.287	1.364	1.290
	Leto zgraditve	1961	1967	1969	1971	1965
	Uporabna površina	49	51	54	53	47
MARIBOR	Velikost vzorca	164	191	163	181	151
	Cena (€/m ²)	1.270	1.205	1.222	1.174	1.283
	Leto zgraditve	1969	1965	1968	1968	1968
	Uporabna površina	51	52	48	51	51
MURSKA SOBOTA	Velikost vzorca	19	17	19	12	18
	Cena (€/m ²)	1.178	1.086	1.157	1.138	1.057
	Leto zgraditve	1979	1980	1974	1984	1984
	Uporabna površina	53	46	47	55	53



Največji dejanski premik cen se je zgodil v Mariboru, kjer so cene stanovanj ob koncu leta 2010 očitno vendarle dosegle dno. V primerjavi z zadnjim četrtnjem leta 2010 je povprečna cena poskočila za več kot 9 %. Ker je cena v Celju po enoletnem obdobju rasti v prvem četrtnju letošnjega leta padla za več kot 5 %, se je raven cen v obeh mestih po daljšem času zopet izenačila na nekoliko pod 1.300 €/m². Raven cen stanovanj v obeh Štajerskih mestih je sicer še vedno približno za četrtnino pod slovenskim povprečjem in skoraj polovico nižja kot v Ljubljani.

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



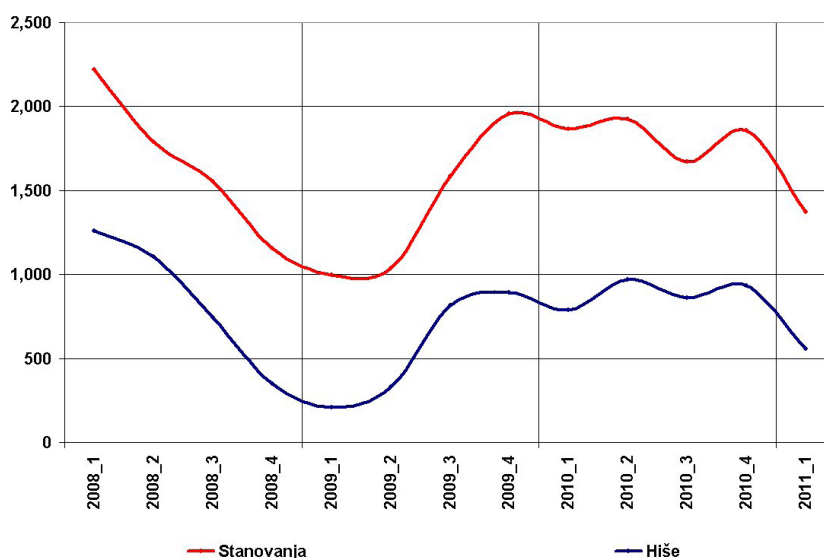


Evidentirane transakcije nepremičnin na slovenskem trgu

Ker so podatki o številu v Evidenci trga nepremičnin (ETN) evidentiranih transakcij z nepremičninami v močni korelaciji z dejansko realiziranim številom kupoprodaj, predstavljajo razmeroma 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,
- so podatki o številu evidentiranih transakcij za zadnje četrletje še začasni.

Slika 2: Kvartalno gibanje števila evidentiranih kupoprodaj stanovanjskih nepremičnin





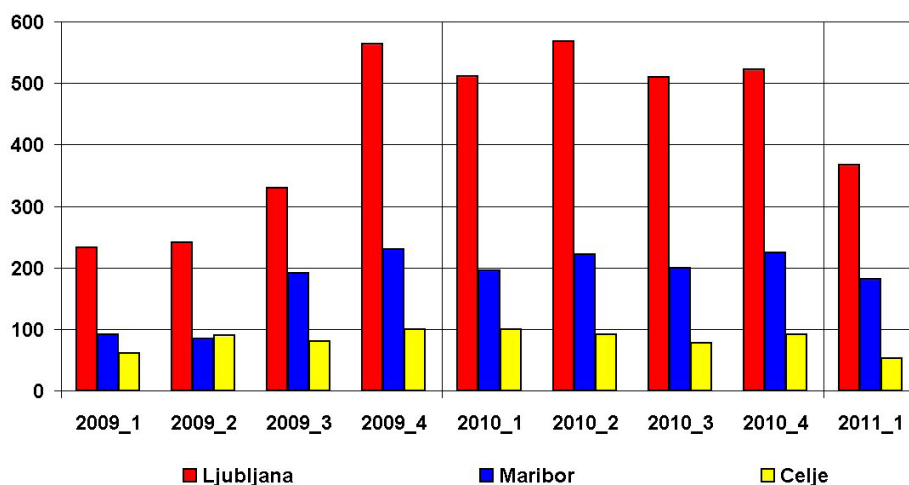
Preglednica 4: Kvartalno gibanje števila evidentiranih kupoprodaj stanovanjskih nepremičnin

	2008_1	2008_2	2008_3	2008_4	2009_1	2009_2	2009_3	2009_4	2010_1	2010_2	2010_3	2010_4	2011_1
Stanovanja	2221	1788	1555	1155	997	1037	1587	1957	1866	1924	1672	1855	1372
Hiše	1261	1107	743	349	209	332	816	893	790	969	861	932	558

maksimum
minimum

Evidentirani promet s stanovanjskimi nepremičninami je na ravni države v prvem četrtletju letošnjega leta znatno upadel. Za stanovanja je bil 26 %, za stanovanjske hiše pa kar 40 % manjši kot v četrtletju prej. V primerjavi z enakim četrtletjem lani je bil za stanovanja prav tako manjši za 26 %, za hiše pa 29%.

Slika 3: Kvartalno gibanje števila evidentiranih kupoprodaj stanovanj



Med največjimi slovenskimi mesti je evidentirani promet stanovanj v primerjavi z zadnjim četrtletjem 2010 še najmanj padel v Mariboru (20 %), kar potrjuje, da so tu ponudbene cene kljub zadnjemu skoku še najbolj prilagojene plačilno sposobnemu povpraševanju. V Ljubljani je v istem obdobju število evidentiranih kupoprodaj padlo za 30 %, v Celju pa celo za 43 %. V primerjavi s prvim četrtletjem 2010 je evidentirani promet v Mariboru padel le za 7 %, V Ljubljani za 28 % in v Celju za 48 %.



Preglednica 5: Kvartalno gibanje števila evidentiranih kupoprodaj stanovanj

	Ljubljana	Maribor	Celje	Slovenija
2009_1	233	92	61	997
2009_2	241	85	90	1037
2009_3	330	191	81	1587
2009_4	564	230	100	1957
2010_1	511	195	100	1866
2010_2	568	222	91	1924
2010_3	510	200	78	1672
2010_4	523	225	91	1855
2011_1	367	181	52	1372

maksimum

minimum

Čeprav so podatki za letošnje leto še začasni in čeprav je zmanjšanje prometa v prvem tromesečju tudi nekoliko sezonsko pogojeno, je upad števila kupoprodaj stanovanjskih nepremičnin v letošnjem letu razmeroma velik. Poleg tega beležimo tudi več kot polovičen upad prometa poslovnih nepremičnin in zemljišč za gradnjo ter skoraj polovičen upad pri prometu kmetijskih in gozdnih zemljišč. To bi lahko pomenilo, da Slovenija po obdobju oživljanja drsi v nov krog krize nepremičninskega trga, oziroma da se uresničuje pričakovani scenarij po katerem se povpraševanje ponovno zmanjšuje, predvsem zaradi še vedno tržno neprilagojenih cen neprodanih novogradenj in še vedno kriznih gospodarskih okoliščin.



2011_1