

2012 _ 1



kvartalno

Poročilo

o povprečnih cenah
nepremičnin na
slovenskem trgu za
1. četrletje 2012





POROČILO O POVPREČNIH CENAH NEPREMIČNIN NA SLOVENSKEM TRGU ZA 1. ČETRILETJE 2012

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).

V izračunih so upoštevani prečiščeni podatki o realiziranih pogodbenih cenah nepremičnin, ki so jih zakonsko predpisani posredovalci podatkov posredovali v evidenco trga nepremičnin do 15. 04. 2012.

Zaradi časovnih zamikov pri evidentiranju sklenjenih poslov z nepremičninami so podatki o številu upoštevanih transakcij in povprečnih cenah za leto 2012 še začasni. Zaradi možnosti 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 četrletnih poročilih:

- **»Velikost vzorca«** je podatek o številu v izračunih upoštevanih 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 nepremičnine¹.

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, kot se ta vodi v geodetskih evidencah. 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. Prostori 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, je po četrletjih podana tudi povprečna uporabna površina in srednja vrednost (mediana) leta zgraditve prodanih stanovanj.

¹ Površine prostorov so definirane z dokumentoma »Tehnična navodila in primeri za izračun površin prostorov in delov stavb« in »Razvrstitev vrste prostorov glede na namen uporabe«, ki sta v skladu z Zakonom o evidentiranju nepremičnin (Ur. list RS, št. 47/2006, 65/2007 – Odločba US in 106/2010 – Zdoh-2H) in Pravilnikom o vpisih v kataster stavb (Ur. list RS, št. 22/2007 in 32/2009) objavljena na spletnih straneh Geodetske uprave RS.



Povprečne cene nepremičnin po cenovnih območjih

Stanovanjske nepremičnine

Stanovanja

Cenovno območje	Četrtletje:	2011_1	2011_2	2011_3	2011_4	2012_1
SLOVENIJA	Velikost vzorca	1.412	1.299	1.303	1.443	1.159
	Cena (€/m ²)	1.739	1.781	1.738	1.676	1.689
LJUBLJANA	Velikost vzorca	358	394	373	366	329
	Cena (€/m ²)	2.532	2.527	2.519	2.412	2.404
OSREDNJSLOVENSKO OBMOČJE	Velikost vzorca	108	94	89	96	93
BREZ LJUBLJANE	Cena (€/m ²)	1.961	1.988	1.998	1.981	1.816
GORENJSKO OBMOČJE	Velikost vzorca	141	135	117	151	124
	Cena (€/m ²)	1.731	1.728	1.713	1.748	1.627
ALPE IN IDRIJSKO OBMOČJE	Velikost vzorca	18	17	26	27	19
	Cena (€/m ²)	1.254	1.181	1.425	1.260	1.251
NOVA GORICA	Velikost vzorca	20	16	16	27	20
	Cena (€/m ²)	1.762	1.915	1.820	1.583	1.635
ZALEDJE OBALE, KRAS IN VIPAVSKA DOLINA	Velikost vzorca	21	23	23	18	20
	Cena (€/m ²)	1.583	1.509	1.538	1.438	1.403
OBALA IN SLOVENSKA ISTRA	Velikost vzorca	94	75	77	97	65
	Cena (€/m ²)	2.644	2.585	2.476	2.550	2.468
POSTOJNSKO IN KOČEVSKO OBMOČJE	Velikost vzorca	53	24	26	40	30
	Cena (€/m ²)	1.021	1.111	1.081	1.076	1.149
DOLENJSKO OBMOČJE IN POSAVJE	Velikost vzorca	70	43	56	69	43
	Cena (€/m ²)	1.248	1.276	1.253	1.110	1.236
ZASAVSKO OBMOČJE	Velikost vzorca	38	31	36	25	21
	Cena (€/m ²)	945	882	965	869	861
CELJE	Velikost vzorca	66	62	59	72	62
	Cena (€/m ²)	1.251	1.245	1.300	1.183	1.204
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	Velikost vzorca	130	105	100	117	87
	Cena (€/m ²)	1.161	1.153	1.136	1.134	1.128
MARIBOR	Velikost vzorca	186	170	188	215	161
	Cena (€/m ²)	1.257	1.175	1.171	1.173	1.187
KOROŠKO OBMOČJE S POHORJEM	Velikost vzorca	42	38	45	42	26
	Cena (€/m ²)	910	971	990	984	838
SLOVENSKE GORICE, HALOZE IN KOZJANSKO	Velikost vzorca	43	47	42	54	36
	Cena (€/m ²)	1.085	1.061	875	960	1.037
PREKMURSKO OBMOČJE	Velikost vzorca	24	25	30	27	23
	Cena (€/m ²)	1.019	982	1.009	1.024	990

Upoštevane so tržne transakcije rabljenih stanovanj v večstanovanjskih stavbah.



Eno in dvostanovanjske stavbe

Cenovno območje	Četrletje:	2011_1	2011_2	2011_3	2011_4	2012_1
SLOVENIJA	Velikost vzorca	422	515	541	581	384
	Cena (€)	122.645	122.505	114.387	119.826	118.320
LJUBLJANA	Velikost vzorca	32	37	45	51	28
	Cena (€)	274.662	282.474	274.125	276.964	259.012
OSREDNJESLOVENSKO OBMOČJE	Velikost vzorca	57	54	62	74	50
BREZ LJUBLJANE	Cena (€)	188.566	174.224	150.620	162.657	144.604
GORENJSKO OBMOČJE	Velikost vzorca	21	27	37	35	29
	Cena (€)	188.886	198.093	151.500	148.152	163.517
GORIŠKO OBMOČJE IN KRAS	Velikost vzorca	24	23	24	38	15
	Cena (€)	132.326	94.041	142.406	100.727	111.233
ALPE IN IDRIJSKO OBMOČJE	Velikost vzorca	16	18	13	24	12
	Cena (€)	83.969	63.618	73.053	82.292	105.531
OBALA IN SLOVENSKA ISTRA	Velikost vzorca	19	29	18	23	23
	Cena (€)	189.235	254.491	163.643	214.849	192.609
POSTOJNSKO IN KOČEVSKO OBMOČJE	Velikost vzorca	13	18	21	14	14
	Cena (€)	63.549	95.145	69.233	65.295	67.714
DOLENJSKA, ZASAVJE IN POSAVJE	Velikost vzorca	60	59	81	72	54
	Cena (€)	75.855	76.189	68.750	66.228	70.872
CELJE Z OKOLICO IN OKOLICA	Velikost vzorca	73	95	83	106	65
MARIBORA	Cena (€)	99.880	97.996	100.372	93.183	95.697
MARIBOR	Velikost vzorca	18	21	22	22	22
	Cena (€)	107.417	119.293	99.064	142.158	124.982
KOROŠKO OBMOČJE S POHORJEM	Velikost vzorca	12	20	16	21	13
	Cena (€)	84.300	88.104	109.337	91.267	68.154
SLOVENSKE GORICE, HALOZE IN KOZJANSKO	Velikost vzorca	45	73	64	62	24
	Cena (€)	63.495	66.389	74.766	73.053	74.444
PREKMURSKO OBMOČJE	Velikost vzorca	32	41	55	39	35
	Cena (€)	52.066	62.509	58.609	61.397	69.366

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



Garaže

Cenovno območje	Četrtletje:	2011_1	2011_2	2011_3	2011_4	2012_1
SLOVENIJA	Velikost vzorca Cena (€)	205 8.314	185 8.847	196 7.852	248 8.631	181 7.585
LJUBLJANA, MARIBOR IN OBALA	Velikost vzorca Cena (€)	111 10.198	99 10.419	90 9.482	139 10.246	101 8.693
NOVA GORICA, NOVO MESTO, CELJE, KRANJ, MURSKA SOBOTA	Velikost vzorca Cena (€)	29 7.006	28 7.511	30 7.977	40 8.545	22 7.676
OSTALA SLOVENIJA	Velikost vzorca Cena (€)	65 5.681	58 6.810	76 5.871	69 5.428	58 5.623

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

Poslovne nepremičnine

Pisarne

Cenovno območje	Četrtletje:	2011_1	2011_2	2011_3	2011_4	2012_1
SLOVENIJA	Velikost vzorca Cena (€/m ²)	65 1.513	52 1.330	56 1.412	69 1.155	50 1.304
LJUBLJANA IN OBALNO OBMOČJE	Velikost vzorca Cena (€/m ²)	29 1.995	22 1.713	28 1.847	23 1.589	17 1.638
DOLENJSKO IN GORIŠKO OBMOČJE S KRASOM, GORENJSKO IN OSREDNJSLOVENSKO OBMOČJE BREZ LJUBLJANE, MARIBOR IN CELJE Z OKOLICO	Velikost vzorca Cena (€/m ²)	23 1.058	25 1.061	16 1.109	32 1.025	30 1.168
TOLMINSKO, NOTRANJSKO, KOČEVSKO, KOROŠKO, PREKMURSKO OBMOČJE	Velikost vzorca Cena (€/m ²)	13 1.245	5 992	12 799	14 739	3 767

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

Lokali

Cenovno območje	Četrtletje:	2011_1	2011_2	2011_3	2011_4	2012_1
SLOVENIJA	Velikost vzorca Cena (€/m ²)	68 1.504	57 1.690	62 1.307	69 1.541	46 1.269
LJUBLJANA, OBALA IN KRANJSKA GORA	Velikost vzorca Cena (€/m ²)	24 2.103	18 2.835	15 1.849	28 2.219	14 1.773
OSREDNJSLOVENSKO OBMOČJE BREZ LJUBLJANE, GORENJSKO, DOLENJSKO, PRIMORSKO IN ŠTAJERSKO OBMOČJE	Velikost vzorca Cena (€/m ²)	25 1.115	17 1.037	18 1.098	21 1.128	10 1.113
MARIBOR, NOVA GORICA, NOVO MESTO, KRANJ, CELJE IN MURSKA SOBOTA	Velikost vzorca Cena (€/m ²)	12 1.387	13 1.582	13 1.202	12 1.150	11 1.197
TOLMINSKO, NOTRANJSKO, KOČEVSKO, ZASAVSKO, KOROŠKO IN PREKMURSKO OBMOČJE	Velikost vzorca Cena (€/m ²)	7 1.044	9 790	16 1.120	8 840	11 841

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:	2011_1	2011_2	2011_3	2011_4	2012_1
SLOVENIJA	Velikost vzorca	286	327	347	343	263
	Cena (€/m ²)	62	61	62	65	51
LJUBLJANA	Velikost vzorca	7	15	11	21	4
	Cena (€/m ²)	148	251	193	213	248
OSREDNJESLOVENSKO OBMOČJE	Velikost vzorca	52	63	62	77	49
BREZ LJUBLJANE	Cena (€/m ²)	102	99	109	91	81
GORENJSKO OBMOČJE	Velikost vzorca	20	16	20	23	18
	Cena (€/m ²)	126	147	141	130	118
GORIŠKO OBMOČJE IN KRAS	Velikost vzorca	21	20	33	18	16
	Cena (€/m ²)	41	44	53	43	53
ALPE IN IDRIJSKO OBMOČJE	Velikost vzorca	11	9	12	16	6
	Cena (€/m ²)	56	41	29	35	33
OBALA IN SLOVENSKA ISTRA	Velikost vzorca	15	9	18	14	14
	Cena (€/m ²)	64	105	105	82	82
POSTOJNSKO IN KOČEVSKO OBMOČJE	Velikost vzorca	18	24	22	15	22
	Cena (€/m ²)	20	23	28	19	14
DOLENJSKA, ZASAVJE IN POSAVJE	Velikost vzorca	25	22	30	38	42
	Cena (€/m ²)	24	22	16	22	27
CELJE Z OKOLICO IN OKOLICA MARIBORA	Velikost vzorca	52	73	56	46	35
	Cena (€/m ²)	51	37	38	41	34
MARIBOR	Velikost vzorca	17	8	8	6	3
	Cena (€/m ²)	94	48	89	151	42
KOROŠKO OBMOČJE S POHORJEM	Velikost vzorca	13	12	11	13	16
	Cena (€/m ²)	33	27	24	26	25
SLOVENSKE GORICE, HALOZE IN KOZJANSKO	Velikost vzorca	17	28	38	37	22
	Cena (€/m ²)	24	23	23	15	25
PREKMURSKO OBMOČJE	Velikost vzorca	18	28	26	19	16
	Cena (€/m ²)	13	16	21	20	17

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



Kmetijska zemljišča

Cenovno območje	Četrtletje:	2011_1	2011_2	2011_3	2011_4	2012_1
SLOVENIJA	Velikost vzorca Cena (€/m ²)	537 1,47	634 1,44	711 1,53	789 1,39	539 1,34
OSREDNJSLOVENSKO OBMOČJE	Velikost vzorca Cena (€/m ²)	28 2,92	71 2,52	62 2,44	59 2,94	34 2,65
GORENJSKO OBMOČJE	Velikost vzorca Cena (€/m ²)	19 2,77	22 1,75	32 1,75	20 2,11	20 2,49
PRIMORSKO OBMOČJE	Velikost vzorca Cena (€/m ²)	43 3,91	39 3,60	45 5,39	27 4,89	26 3,80
NOTRANJSKA S KOČEVSKO	Velikost vzorca Cena (€/m ²)	25 0,92	46 1,15	46 0,79	45 0,99	35 1,03
DOLENJSKO OBMOČJE	Velikost vzorca Cena (€/m ²)	123 1,30	123 1,28	149 1,37	173 1,47	108 1,35
SAVINJSKO OBMOČJE	Velikost vzorca Cena (€/m ²)	53 1,70	61 1,53	70 1,87	68 1,32	28 2,10
ŠTAJERSKO OBMOČJE	Velikost vzorca Cena (€/m ²)	116 1,01	122 1,06	81 1,19	120 1,26	99 1,16
KOROŠKO OBMOČJE	Velikost vzorca Cena (€/m ²)	12 1,77	10 2,52	15 1,42	10 1,67	4 1,98
PREKMURJE	Velikost vzorca Cena (€/m ²)	118 0,62	140 0,68	211 0,70	267 0,72	185 0,64

Upoštewane so tržne transakcije kmetijskih zemljišč.

Gozdna zemljišča

Cenovno območje	Četrtletje:	2011_1	2011_2	2011_3	2011_4	2012_1
SLOVENIJA	Velikost vzorca Cena (€/m ²)	235 0,60	273 0,59	285 0,64	305 0,65	200 0,65
OSREDNJE SLOVENSKO OBMOČJE	Velikost vzorca Cena (€/m ²)	22 0,77	53 0,75	48 0,67	45 0,77	25 0,51
GORENJSKO OBMOČJE	Velikost vzorca Cena (€/m ²)	12 0,78	12 0,70	26 0,65	16 0,65	14 0,64
PRIMORSKO IN TOLMINSKO OBMOČJE	Velikost vzorca Cena (€/m ²)	25 0,84	30 0,55	25 0,81	25 0,75	28 0,55
NOTRANJSKO OBMOČJE	Velikost vzorca Cena (€/m ²)	20 0,40	15 0,49	16 0,53	21 0,53	10 0,53
DOLENJSKO IN KOČEVSKO OBMOČJE	Velikost vzorca Cena (€/m ²)	61 0,55	60 0,48	68 0,64	84 0,68	55 0,82
ŠTAJERSKO, SAVINJSKO IN KOROŠKO OBMOČJE	Velikost vzorca Cena (€/m ²)	69 0,58	63 0,62	70 0,64	78 0,59	43 0,74
PREKMURSKO OBMOČJE	Velikost vzorca Cena (€/m ²)	26 0,52	40 0,51	32 0,48	36 0,55	25 0,46

Upoštewane so tržne transakcije gozdnih zemljišč.



Gibanje cen nepremičnin

Povprečne cene stanovanjskih nepremičnin se v prvem četrtnem letošnjega leta skorajda niso spremenile. Na ravni države je bila v primerjavi z enakim obdobjem lanskega leta povprečna cena stanovanja na sekundarnem trgu nižja za okoli 3 %, cena eno- in dvostanovanjskih hiš pa za nekaj manj kot 4 %.

Povprečna cena zemljišč za gradnjo stavb se je v primerjavi s predhodnim četrtnem letom znižala za več kot petino in je bila v primerjavi s prvim četrtnem letom lanskega leta za skoraj petino nižja. Tako veliko statistično zmanjšanje cene je v glavnem posledica spreminjanja strukture prodanih zemljišč. Zaradi pomanjkanja novih velikih nepremičninskih projektov se nadaljuje trend zmanjševanja povprečne velikosti zemljišč, ob vse manjšem prometu pa se pretežno kupujejo zemljišča za gradnjo individualnih ali vrstnih hiš.

Preglednica 1: Četrtni veržni indeksi cen nepremičnin od 1. kvartala 2011, Slovenija

	2011_1	2011_2	2011_3	2011_4	2012_1
Rabljena stanovanja	100	102	98	96	101
Hiše	100	100	93	105	99
Garaže	100	106	89	110	88
Pisarniški prostori	100	88	106	82	113
Lokali	100	112	77	118	82
Zemljišča za gradnjo	100	100	100	105	78
Kmetijska zemljišča	100	98	106	91	96
Gozdna zemljišča	100	97	109	101	101

Spremembe povprečne strukture prodanih nepremičnin med posameznimi obdobji in relativno majhni statistični vzorci so tudi razlog za precejšnja statistična nihanja povprečnih cen garaž, pisarn in lokalov.

Preglednica 2: Četrtni indeksi cen nepremičnin, osnova 1. kvartal 2011, Slovenija

	2011_1	2011_2	2011_3	2011_4	2012_1
Rabljena stanovanja	100	102	100	96	97
Hiše	100	100	93	98	96
Garaže	100	106	94	104	91
Pisarniški prostori	100	88	93	76	86
Lokali	100	112	87	102	84
Zemljišča za gradnjo	100	100	100	105	82
Kmetijska zemljišča	100	98	104	95	91
Gozdna zemljišča	100	97	106	107	108



Na podlagi analiz, ki temeljijo na primerjavi povprečnih razmerij med prodajno ceno in ocenjeno tržno vrednostjo prodanih nepremičnin, s čimer se vsaj deloma izloči vpliv sprememb strukture prodanih nepremičnin na povprečno ceno, ocenjujemo, da so na ravni države nominalne cene rabljenih stanovanj in hiš padle še nekoliko bolj kot to kaže enostavna primerjava povprečnih cen. Nasprotno ocenjujemo, da so cene zemljišč za gradnjo stavb dejansko padle manj – v primerjavi s prvim četrletjem 2011 za manj kot 10 %.

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

Analitično območje	Četrletje:	2011_1	2011_2	2011_3	2011_4	2012_1
SLOVENIJA	Velikost vzorca	1412	1299	1303	1443	1159
	Cena (€/m ²)	1.739	1.781	1.738	1.676	1.689
	Leto zgraditve	1976	1975	1975	1975	1976
	Uporabna površina	51	52	51	51	51
LJUBLJANA	Velikost vzorca	355	393	370	363	328
	Cena (€/m ²)	2.540	2.530	2.517	2.418	2.404
	Leto zgraditve	1975	1975	1975	1975	1973
	Uporabna površina	52	54	51	53	52
KRANJ	Velikost vzorca	52	58	36	55	33
	Cena (€/m ²)	1.821	1.817	1.712	1.782	1.674
	Leto zgraditve	1975	1975	1975	1974	1975
	Uporabna površina	48	47	51	51	53
KOPER	Velikost vzorca	33	28	25	44	31
	Cena (€/m ²)	2.584	2.399	2.266	2.459	2.427
	Leto zgraditve	1975	1977	1970	1979	1985
	Uporabna površina	52	51	48	50	53
NOVO MESTO *	Velikost vzorca	14	11	20	20	12
	Cena (€/m ²)	1.643	1.684	1.568	1.448	1.673
	Leto zgraditve	1973	1975	1978	1978	1976
	Uporabna površina	53	58	45	48	47
CELJE	Velikost vzorca	62	60	58	69	61
	Cena (€/m ²)	1.259	1.253	1.304	1.204	1.213
	Leto zgraditve	1969	1973	1967	1971	1977
	Uporabna površina	48	53	49	51	51
MARIBOR	Velikost vzorca	184	169	186	214	155
	Cena (€/m ²)	1.253	1.176	1.174	1.172	1.183
	Leto zgraditve	1972	1968	1972	1975	1974
	Uporabna površina	53	51	53	50	52
MURSKA SOBOTA *	Velikost vzorca	18	15	20	18	16
	Cena (€/m ²)	1.057	1.048	1.118	1.106	1.002
	Leto zgraditve	1985	1976	1976	1979	1979
	Uporabna površina	53	52	50	41	53

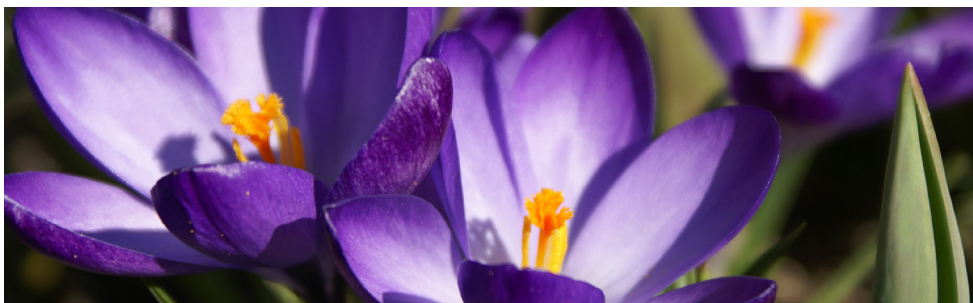
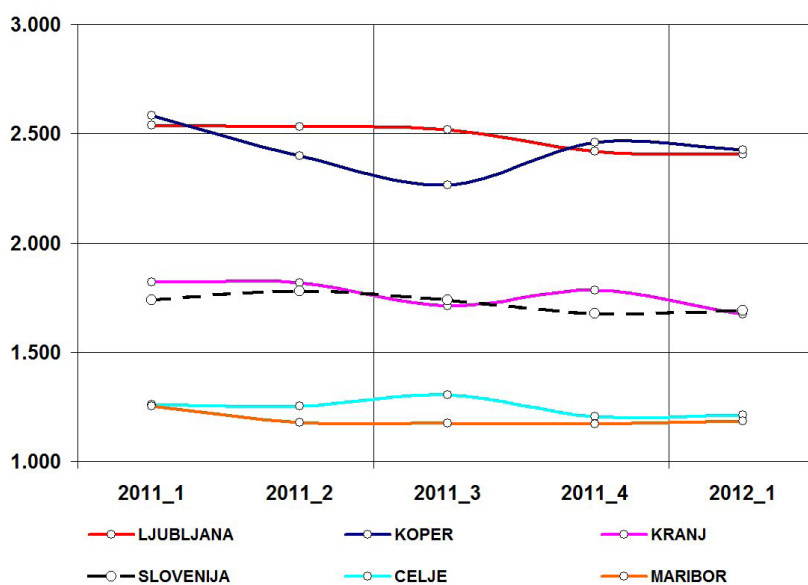
* Velikost vzorca za Novo mesto in Mursko Soboto ne zadostuje pogoju dvajsetih podatkov na kvartal, ki zagotavlja minimalno analitično podlago.



Primat najdražjih stanovanj v državi že drugo četrtoletje zapored drži Koper pred Ljubljano, to pa sta tudi edini mesti, kjer povprečna cena presega 2.400 €/m². Ta je že po običaju približno še enkrat višja kot v Celju in Mariboru, kjer se cene rabljenih stanovanj gibljejo okoli 1.200 €/m². Cene v Kranju ostajajo na ravni slovenskega povprečja, nekaj pod 1.700 €/m².

Povprečne cene rabljenih stanovanj so se v primerjavi s prvim četrtoletjem 2011 znižale v vseh petih največjih mestih. Najbolj v Kranju, kjer je bila povprečna cena na račun kar 6 % znižanja v prvem četrtoletju letošnjega leta, v primerjavi s prvim četrtoletjem lanskega leta nižja za več kot 8 %. V preostalih štirih mestih se v primerjavi z zadnjim četrtoletjem lanskega leta ni bistveno spremenila, v primerjavi s prvim četrtoletjem lanskega leta pa je bila v Kopru nižja za okoli 6 %, v Mariboru in Ljubljani za okoli 5,5 % in v Celju za manj kot 4 %.

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



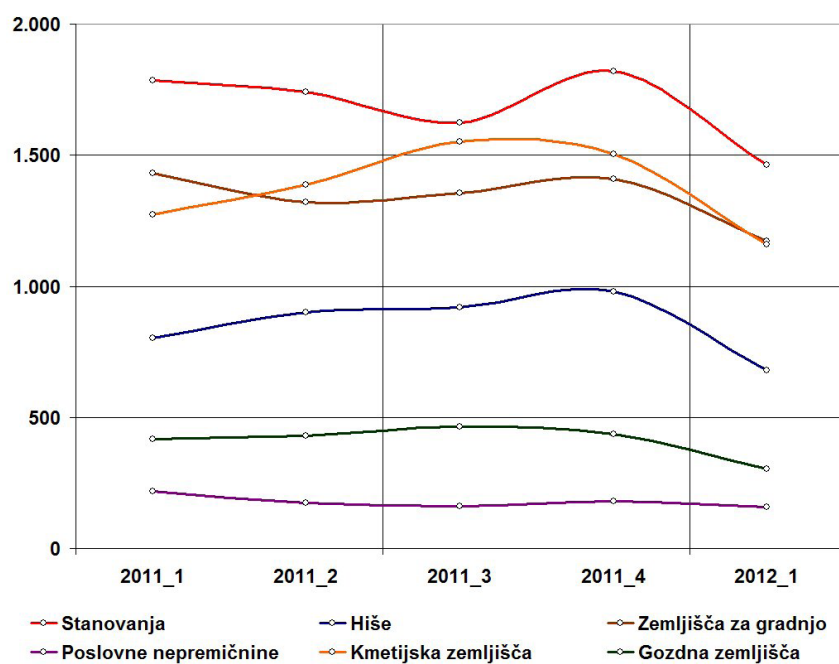


Evidentirane transakcije nepremičnin

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

Slika 2: Četrtletno gibanje števila evidentiranih kupoprodaj nepremičnin



V prvem četrletju letošnjega leta je prišlo do znatnega zmanjšanja eviden-tiranega prometa za vse obravnavane vrste nepremičnin.

Po nekoliko presenetljivi rasti v zadnjem četrletju preteklega leta je po preliminarnih podatkih promet s hišami upadel več kot 30 %, s stanovanji za okoli 20 %, z zemljišči za gradnjo stavb več kot 15 % in s poslovnimi nepremičninami za kot 10 %. Nadaljevalo se je tudi upadanje prometa s kmetijskimi in gozdnimi zemljišči.



Preglednica 4: Četrtletno gibanje števila evidentiranih kupoprodaj nepremičnin

	2011_1	2011_2	2011_3	2011_4	2012_1
Stanovanja	1785	1742	1625	1821	1464
Hiše	804	900	920	981	679
Zemljišča za gradnjo	1430	1320	1355	1409	1173
Poslovne nepremičnine	218	175	162	180	158
Kmetijska zemljišča	1272	1386	1550	1503	1161
Gozdna zemljišča	417	431	466	436	304

Četudi je dejanski upad prometa navadno manjši kot ga kažejo preliminarni podatki, je tokrat očitno, da je zaostritev gospodarskih in socialnih razmer v državi odločilno vplivala tudi na dejavnost nepremičninskega trga.

Preglednica 5: Četrtletno gibanje števila evidentiranih kupoprodaj stanovanj

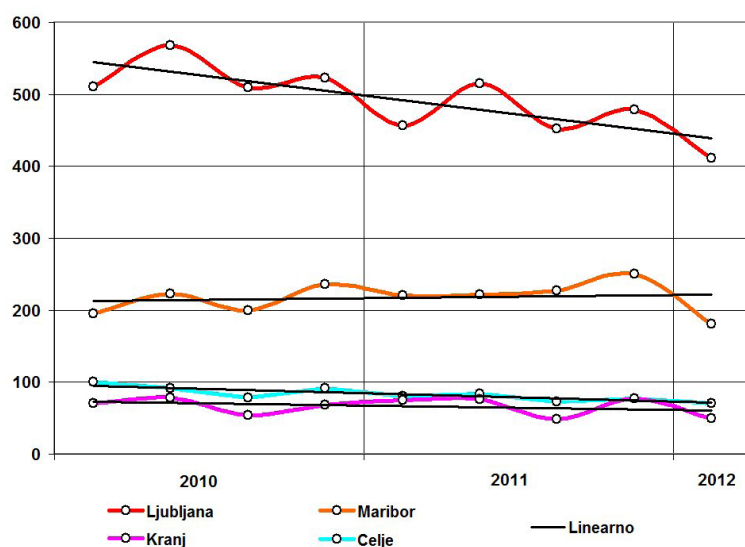
	Ljubljana	Maribor	Celje	Kranj	Slovenija
2009_1	233	92	61	42	997
2009_2	241	85	90	31	1037
2009_3	330	191	81	49	1587
2009_4	564	230	100	56	1957
2010_1	511	195	100	71	1874
2010_2	568	223	91	78	1928
2010_3	510	200	78	54	1674
2010_4	523	236	91	68	1870
2011_1	457	221	81	75	1785
2011_2	515	222	84	76	1742
2011_3	452	227	73	48	1625
2011_4	479	250	77	77	1821
2012_1	411	181	71	50	1464

maksimum
minimum

V naših štirih največjih mestih je bilo v prvem letošnjem četrtletju evidentiranih 51 % vseh tržnih transakcij s stanovanji. Število evidentiranih kupoprodaj se je v primerjavi s predhodnim četrtletjem, tako kot na ravni države, povsod bistveno zmanjšalo.



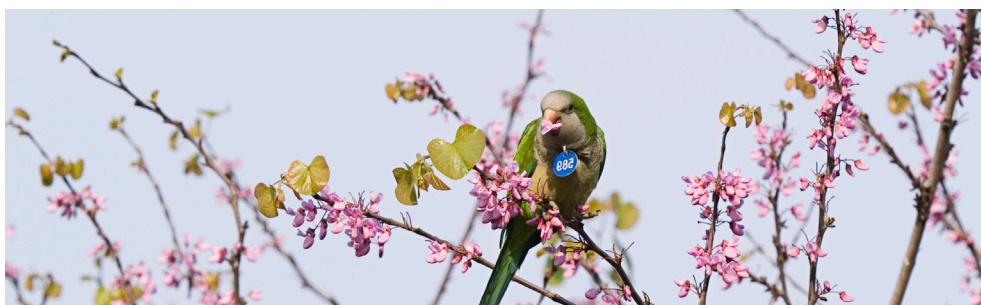
Slika 3: Trendi prometa s stanovanji v največjih mestih



Evidentirani promet je še vedno precej večji kot v obdobju največje krize nepremičninskega trga iz začetka leta 2009, vendar tudi že precej manjši kot po oživitvi trga v začetku leta 2010. Za Ljubljano, Celje in Kranj kaže trend nadaljnega padanja, medtem ko je za Maribor, kljub močnemu padcu prometa v letošnjem prvem četrtletju, zaenkrat še prisoten šibak trend naraščanja.

Slovenski nepremičninski trg

V prvem četrtletju letošnjega leta se je sicer nadaljeval trend počasnega padanja cen, vendar do večjih sprememb cen stanovanjskih nepremičnin ni prišlo. Po drugi strani je bil opazen izrazit padec prometa s stanovanjskimi in poslovnimi nepremičninami ter z zemljišči za gradnjo stavb. Ta je bil predvsem posledica zaostrene socialno-ekonomske situacije v državi in nakazuje uresničitev scenarija, po katerem bi v letošnjem letu lahko prišlo do nadaljnega krča prometa in ponovnega zdrsa v krizo slovenskega nepremičninskega trga.



2012 _ 1