

2012 _ 4

kvartalno

Poročilo

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





POROČILO O POVPREČNIH CENAH NEPREMIČNIN NA SLOVENSKEM TRGU ZA 4. ČETRTLETJE 2012

Obvestilo

S pričujočim poročilom za zadnje četrtnetije 2012 na geodetski upravi zaključujemo z objavljanjem četrtnetnih poročil o povprečnih cenah nepremičnin.

V skladu s Pravilnikom o izračunavanju letnih indeksov cen nepremičnin in določanja indeksov vrednosti (Ur. list RS, št. 4/2013) bomo letne povprečne cene stanovanj, hiš, pisarn, kmetijskih in gozdnih zemljišč za Slovenijo ter po izbranih analitičnih območjih objavljali najkasneje v 90 dneh po preteku koledarskega leta.

Povprečne letne cene nepremičnin za leto 2012 bomo objavili 29. marca 2013.

Uvodna pojasnila

V poročilu so v izračunih upoštevani prečiščeni podatki o realiziranih pogodbenih cenah nepremičnin, ki so jih zakonsko predpisani posredovalci podatkov posredovali v evidenco trga nepremičnin do 15. 1. 2013. Zaradi časovnih zamikov pri evidentiranju sklenjenih poslov z nepremičninami so podatki o velikosti vzorcev in povprečnih cenah za zadnje četrtnetije še začasni.

- **»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 povprečne 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 hiš 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_3	2011_4	2012_1	2012_2	2012_3	2012_4
SLOVENIJA	Velikost vzorca	1.303	1.443	1.442	1.380	1.182	1.160
	Cena (€/m ²)	1.738	1.676	1.694	1.657	1.646	1.617
LJUBLJANA	Velikost vzorca	373	366	389	356	318	327
	Cena (€/m ²)	2.519	2.412	2.445	2.404	2.318	2.282
OSREDNJESLOVENSKO OBMOČJE	Velikost vzorca	89	96	132	120	105	111
BREZ LJUBLJANE	Cena (€/m ²)	1.998	1.981	1.805	1.871	1.845	1.695
GORENJSKO OBMOČJE	Velikost vzorca	117	151	158	118	98	107
	Cena (€/m ²)	1.713	1.748	1.652	1.680	1.617	1.644
ALPE IN IDRIJSKO OBMOČJE	Velikost vzorca	26	27	21	19	14	18
	Cena (€/m ²)	1.425	1.260	1.219	1.254	1.417	1.002
NOVA GORICA	Velikost vzorca	16	27	21	22	26	20
	Cena (€/m ²)	1.820	1.583	1.704	1.638	1.585	1.499
ZALEDJE OBALE, KRAS IN VIPAVSKA DOLINA	Velikost vzorca	23	18	22	24	12	17
	Cena (€/m ²)	1.538	1.438	1.439	1.529	1.584	1.369
OBALA IN SLOVENSKA ISTRA	Velikost vzorca	77	97	81	98	94	94
	Cena (€/m ²)	2.476	2.550	2.515	2.471	2.366	2.279
POSTOJNSKO IN KOČEVSKO OBMOČJE	Velikost vzorca	26	40	41	36	28	41
	Cena (€/m ²)	1.081	1.076	1.171	1.115	1.114	1.062
DOLENJSKO OBMOČJE IN POSAVJE	Velikost vzorca	56	69	49	45	45	49
	Cena (€/m ²)	1.253	1.110	1.206	1.164	1.103	894
ZASAVSKO OBMOČJE	Velikost vzorca	36	25	32	37	38	18
	Cena (€/m ²)	965	869	854	930	870	848
CELJE	Velikost vzorca	59	72	72	51	44	43
	Cena (€/m ²)	1.300	1.183	1.214	1.208	1.209	1.174
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	Velikost vzorca	100	117	120	116	94	80
	Cena (€/m ²)	1.136	1.134	1.159	1.091	1.057	1.054
MARIBOR	Velikost vzorca	188	215	199	202	175	133
	Cena (€/m ²)	1.171	1.173	1.189	1.137	1.146	1.149
KOROŠKO OBMOČJE S POHORJEM	Velikost vzorca	45	42	33	55	34	31
	Cena (€/m ²)	990	984	811	956	924	883
SLOVENSKE GORICE, HALOZE	Velikost vzorca	42	54	46	55	41	46
IN KOZJANSKO	Cena (€/m ²)	875	960	1.009	920	975	873
PREKMURSKO OBMOČJE	Velikost vzorca	30	27	26	26	16	25
	Cena (€/m ²)	1.009	1.024	984	828	994	885

Upoštevane so tržne transakcije rabljenih stanovanj v večstanovanjskih stavbah.



Eno in dvostanovanjske stavbe

Cenovno območje	Četrletje:	2011_3	2011_4	2012_1	2012_2	2012_3	2012_4
SLOVENIJA	Velikost vzorca	541	581	496	586	549	391
	Cena (€)	114.387	119.826	116.539	120.137	117.116	123.931
LJUBLJANA	Velikost vzorca	45	51	40	41	47	38
	Cena (€)	274.125	276.964	253.071	266.606	235.683	260.525
OSREDNJESLOVENSKO OBMOČJE	Velikost vzorca	62	74	65	76	89	59
BREZ LJUBLJANE	Cena (€)	150.620	162.657	147.810	165.584	131.464	141.190
GORENJSKO OBMOČJE	Velikost vzorca	37	35	40	45	37	26
	Cena (€)	151.500	148.152	166.552	168.427	167.726	182.743
GORIŠKO OBMOČJE IN KRAS	Velikost vzorca	24	38	17	31	19	17
	Cena (€)	142.406	100.727	107.257	90.352	114.336	102.019
ALPE IN IDRIJSKO OBMOČJE	Velikost vzorca	13	24	15	11	22	21
	Cena (€)	73.053	82.292	101.911	79.273	82.928	66.214
OBALA IN SLOVENSKA ISTRA	Velikost vzorca	18	23	24	30	38	25
	Cena (€)	163.643	214.849	170.658	217.586	225.526	205.566
POSTOJNSKO IN KOČEVSKO OBMOČJE	Velikost vzorca	21	14	18	23	27	22
	Cena (€)	69.233	65.295	70.917	65.768	57.901	78.650
DOLENJSKA, ZASAVJE IN POSAVJE	Velikost vzorca	81	72	69	74	44	34
	Cena (€)	68.750	66.228	65.425	76.756	73.912	80.293
CELJE Z OKOLICO IN OKOLICA	Velikost vzorca	83	106	80	98	86	55
MARIBORA	Cena (€)	100.372	93.183	100.308	101.333	96.203	100.195
MARIBOR	Velikost vzorca	22	22	24	34	25	16
	Cena (€)	99.064	142.158	124.087	121.557	110.760	131.813
KOROŠKO OBMOČJE S POHORJEM	Velikost vzorca	16	21	16	19	18	12
	Cena (€)	109.337	91.267	74.750	98.765	81.799	92.935
SLOVENSKE GORICE, HALOZE IN KOZJANSKO	Velikost vzorca	64	62	38	57	54	32
	Cena (€)	74.766	73.053	67.594	58.992	65.671	70.119
PREKMURSKO OBMOČJE	Velikost vzorca	55	39	50	47	43	34
	Cena (€)	58.609	61.397	68.094	55.536	43.496	52.129

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



Garaže

Cenovno območje	Četrletje:	2011_3	2011_4	2012_1	2012_2	2012_3	2012_4
SLOVENIJA	Velikost vzorca Cena (€)	196 7.852	248 8.631	227 7.867	199 7.967	183 8.008	207 8.930
LJUBLJANA, MARIBOR IN OBALA	Velikost vzorca Cena (€)	90 9.482	139 10.246	127 9.066	115 9.645	98 9.352	119 10.806
NOVA GORICA, NOVO MESTO, CELJE, KRANJ, MURSKA SOBOTA	Velikost vzorca Cena (€)	30 7.977	40 8.545	27 7.619	20 6.710	32 7.806	25 8.487
OSTALA SLOVENIJA	Velikost vzorca Cena (€)	76 5.871	69 5.428	73 5.872	64 5.344	53 5.646	63 5.563

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

Poslovne nepremičnine

Pisarne

Cenovno območje	Četrletje:	2011_3	2011_4	2012_1	2012_2	2012_3	2012_4
SLOVENIJA	Velikost vzorca Cena (€/m ²)	56 1.412	69 1.155	66 1.256	57 1.376	41 1.210	63 1.332
LJUBLJANA IN OBALNO OBMOČJE	Velikost vzorca Cena (€/m ²)	28 1.847	23 1.589	24 1.609	34 1.647	17 1.608	24 1.688
DOLENJSKO IN GORIŠKO OBMOČJE S KRASOM, GORENJSKO IN OSREDNJESLOVENSKO OBMOČJE BREZ LJUBLJANE, MARIBOR IN CELJE Z OKOLICO	Velikost vzorca Cena (€/m ²)	16 1.109	32 1.025	36 1.120	18 1.051	19 1.024	23 1.239
TOLMINSKO, NOTRANJSKO, KOČEVSKO, KOROŠKO, PREKMURSKO OBMOČJE	Velikost vzorca Cena (€/m ²)	12 799	14 739	6 656	5 694	5 562	16 954

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

Lokali

Cenovno območje	Četrletje:	2011_3	2011_4	2012_1	2012_2	2012_3	2012_4
SLOVENIJA	Velikost vzorca Cena (€/m ²)	62 1.307	69 1.541	72 1.244	67 1.451	56 1.257	57 1.376
LJUBLJANA, OBALA IN KRANJSKA GORA	Velikost vzorca Cena (€/m ²)	15 1.849	28 2.219	20 1.823	29 1.876	18 1.919	23 2.031
OSREDNJESLOVENSKO OBMOČJE BREZ LJUBLJANE, GORENJSKO, DOLENJSKO, PRIMORSKO IN ŠTAJERSKO OBMOČJE	Velikost vzorca Cena (€/m ²)	18 1.098	21 1.128	19 1.013	17 1.452	13 895	14 998
MARIBOR, NOVA GORICA, NOVO MESTO, KRANJ, CELJE IN MURSKA SOBOTA	Velikost vzorca Cena (€/m ²)	13 1.202	12 1.150	16 1.188	12 919	15 1.097	7 999
TOLMINSKO, NOTRANJSKO, KOČEVSKO, ZASAVSKO, KOROŠKO IN PREKMURSKO OBMOČJE	Velikost vzorca Cena (€/m ²)	16 1.120	8 840	17 873	9 791	10 775	13 828

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	Četrletje:	2011_3	2011_4	2012_1	2012_2	2012_3	2012_4
SLOVENIJA	Velikost vzorca	347	343	329	341	264	235
	Cena (€/m ²)	62	65	55	57	56	49
LJUBLJANA	Velikost vzorca	11	21	8	8	10	11
	Cena (€/m ²)	193	213	236	249	240	173
OSREDNJESLOVENSKO OBMOČJE	Velikost vzorca	62	77	63	61	54	47
BREZ LJUBLJANE	Cena (€/m ²)	109	91	88	100	103	74
GORENJSKO OBMOČJE	Velikost vzorca	20	23	23	17	6	11
	Cena (€/m ²)	141	130	120	131	120	115
GORIŠKO OBMOČJE IN KRAS	Velikost vzorca	33	18	16	23	12	10
	Cena (€/m ²)	53	43	53	39	58	44
ALPE IN IDRIJSKO OBMOČJE	Velikost vzorca	12	16	6	10	10	8
	Cena (€/m ²)	29	35	37	45	41	34
OBALA IN SLOVENSKA ISTRA	Velikost vzorca	18	14	17	16	7	13
	Cena (€/m ²)	105	82	105	86	68	78
POSTOJNSKO IN KOČEVSKO OBMOČJE	Velikost vzorca	22	15	29	15	24	18
	Cena (€/m ²)	28	19	14	22	24	18
DOLENJSKA, ZASAVJE IN POSAVJE	Velikost vzorca	30	38	46	39	32	24
	Cena (€/m ²)	16	22	24	23	20	23
CELJE Z OKOLICO IN OKOLICA MARIBORA	Velikost vzorca	56	46	45	77	50	34
	Cena (€/m ²)	38	41	34	39	37	36
MARIBOR	Velikost vzorca	8	6	4	8	5	3
	Cena (€/m ²)	89	151	128	97	68	59
KOROŠKO OBMOČJE S POHORJEM	Velikost vzorca	11	13	22	13	9	11
	Cena (€/m ²)	24	26	28	18	22	20
SLOVENSKE GORICE, HALOZE IN KOZJANSKO	Velikost vzorca	38	37	29	31	25	23
	Cena (€/m ²)	23	15	25	25	24	18
PREKMURSKO OBMOČJE	Velikost vzorca	26	19	21	23	20	22
	Cena (€/m ²)	21	20	16	13	12	16

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



Kmetijska zemljišča

Cenovno območje	Četrtletje:	2011_3	2011_4	2012_1	2012_2	2012_3	2012_4
SLOVENIJA	Velikost vzorca Cena (€/m ²)	711 1,53	789 1,39	915 1,39	1.005 1,41	718 1,48	445 1,37
OSREDNJSLOVENSKO OBMOČJE	Velikost vzorca Cena (€/m ²)	62 2,44	59 2,94	78 2,83	82 2,59	71 3,11	35 2,35
GORENJSKO OBMOČJE	Velikost vzorca Cena (€/m ²)	32 1,75	20 2,11	31 2,26	28 2,25	25 2,13	20 2,16
PRIMORSKO OBMOČJE	Velikost vzorca Cena (€/m ²)	45 5,39	27 4,89	37 4,52	57 3,44	37 4,08	18 3,45
NOTRANJSKA S KOČEVSKO	Velikost vzorca Cena (€/m ²)	46 0,79	45 0,99	50 1,05	52 1,09	39 1,10	37 1,10
DOLENJSKO OBMOČJE	Velikost vzorca Cena (€/m ²)	149 1,37	173 1,47	189 1,35	207 1,35	150 1,29	99 1,42
SAVINJSKO OBMOČJE	Velikost vzorca Cena (€/m ²)	70 1,87	68 1,32	52 1,91	96 1,62	57 1,41	27 1,58
ŠTAJERSKO OBMOČJE	Velikost vzorca Cena (€/m ²)	81 1,19	120 1,26	146 1,15	157 1,27	110 1,19	52 1,43
KOROŠKO OBMOČJE	Velikost vzorca Cena (€/m ²)	15 1,42	10 1,67	8 2,38	15 2,02	7 2,33	1 3,94
PREKMURJE	Velikost vzorca Cena (€/m ²)	211 0,70	267 0,72	324 0,69	311 0,72	222 0,78	156 0,77

Upoštewane so tržne transakcije kmetijskih zemljišč.

Gozdna zemljišča

Cenovno območje	Četrtletje:	2011_3	2011_4	2012_1	2012_2	2012_3	2012_4
SLOVENIJA	Velikost vzorca Cena (€/m ²)	285 0,64	305 0,65	384 0,61	368 0,65	348 0,64	172 0,67
OSREDNJE SLOVENSKO OBMOČJE	Velikost vzorca Cena (€/m ²)	48 0,67	45 0,77	67 0,61	62 0,71	42 0,68	15 0,82
GORENJSKO OBMOČJE	Velikost vzorca Cena (€/m ²)	26 0,65	16 0,65	20 0,67	14 0,73	26 0,61	12 0,60
PRIMORSKO IN TOLMINSKO OBMOČJE	Velikost vzorca Cena (€/m ²)	25 0,81	25 0,75	43 0,58	30 0,86	36 0,71	13 0,96
NOTRANJSKO OBMOČJE	Velikost vzorca Cena (€/m ²)	16 0,53	21 0,53	21 0,52	32 0,50	33 0,62	27 0,65
DOLENJSKO IN KOČEVSKO OBMOČJE	Velikost vzorca Cena (€/m ²)	68 0,64	84 0,68	100 0,59	78 0,64	97 0,65	49 0,63
ŠTAJERSKO, SAVINJSKO IN KOROŠKO OBMOČJE	Velikost vzorca Cena (€/m ²)	70 0,64	78 0,59	90 0,72	93 0,68	83 0,67	39 0,67
PREKMURSKO OBMOČJE	Velikost vzorca Cena (€/m ²)	32 0,48	36 0,55	43 0,46	59 0,48	31 0,48	17 0,50

Upoštewane so tržne transakcije gozdnih zemljišč.



Trendi cen

Po še začasnih podatkih za zadnje četrletje preteklega leta se na ravni države, glede na majhno povpraševanje, po pričakovanjih nadaljuje trend padanja povprečne cene zemljišč za gradnjo. Povprečne cene kmetijskih in gozdnih zemljišč se v primerjavi z letom prej niso bistveno spremenile, kažejo pa rahel trend rasti.

Povprečna cena prodanega rabljenega stanovanja se je na ravni države v preteklem letu znižala za slabe 4 % in še naprej kaže trend počasnega padanja. Bolj ali manj močan trend padanja cen stanovanj kažejo tudi vsa večja mesta. Povprečne cene rabljenih stanovanj so na najnižji ravni od začetka sistematičnega spremljanja realiziranih cen v letu 2007.

Preglednica 1: Povprečne cene in struktura prodanih rabljenih stanovanj za Slovenijo in večja slovenska mesta, četrletno

Analitično območje	Četrletje:	2011_3	2011_4	2012_1	2012_2	2012_3	2012_4
SLOVENIJA	Velikost vzorca	1303	1443	1442	1380	1182	1160
	Cena (€/m ²)	1.738	1.676	1.694	1.657	1.646	1.617
	Leto zgraditve (med.)	1975	1975	1976	1976	1975	1974
	Uporabna površina	51	51	51	52	51	52
LJUBLJANA	Velikost vzorca	370	363	388	356	317	326
	Cena (€/m ²)	2.517	2.418	2.445	2.404	2.319	2.283
	Leto zgraditve (med.)	1975	1975	1975	1975	1973	1972
	Uporabna površina	51	53	51	54	53	53
KRANJ	Velikost vzorca	36	55	58	45	43	40
	Cena (€/m ²)	1.712	1.782	1.771	1.790	1.693	1.673
	Leto zgraditve (med.)	1975	1974	1975	1977	1976	1975
	Uporabna površina	51	51	52	49	50	47
KOPER	Velikost vzorca	25	44	38	41	55	36
	Cena (€/m ²)	2.266	2.459	2.463	2.371	2.277	2.102
	Leto zgraditve (med.)	1970	1979	1986	1979	1973	1976
	Uporabna površina	48	50	57	48	49	54
NOVO MESTO *	Velikost vzorca	20	20	11	10	15	10
	Cena (€/m ²)	1.568	1.448	1.695	1.349	1.456	1.235
	Leto zgraditve (med.)	1978	1978	1976	1976	1980	1967
	Uporabna površina	45	48	46	58	54	52
CELJE	Velikost vzorca	58	69	69	51	42	42
	Cena (€/m ²)	1.304	1.204	1.218	1.208	1.221	1.160
	Leto zgraditve (med.)	1967	1971	1977	1970	1974	1971
	Uporabna površina	49	51	51	49	52	47
MARIBOR	Velikost vzorca	186	214	192	200	175	132
	Cena (€/m ²)	1.174	1.172	1.189	1.135	1.146	1.146
	Leto zgraditve (med.)	1972	1975	1973	1971	1968	1973
	Uporabna površina	53	50	52	53	49	54
MURSKA SOBOTA *	Velikost vzorca	20	18	17	12	13	13
	Cena (€/m ²)	1.118	1.106	1.004	1.009	1.051	937
	Leto zgraditve (med.)	1976	1979	1978	1976	1978	1976
	Uporabna površina	50	41	53	51	42	45

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

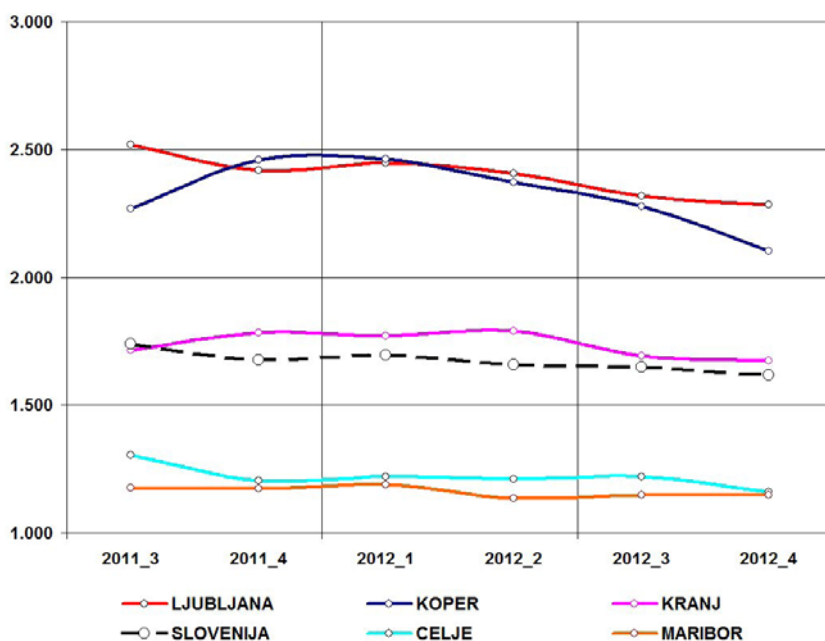


Med večjimi slovenskimi mesti izstopa Koper, kjer je bila povprečna cena prodanega rabljenega stanovanja v zadnjem četrtletju za skoraj 15 % nižja kot v enakem četrtletju leta 2011. Podatek je treba zaradi relativno majhnih vzorcev jemati z rezervo, vendar bi lahko pomenil, da so cene stanovanj v Kopru, ki veljajo za najbolj precenjene, vendarle začele opazneje padati. Še posebno, ker je povprečna cena stanovanja v Kopru že tretje četrtletje zapored pod ljubljansko, ki jo je v preteklosti večkrat presegala.

Tudi povprečna cena rabljenega stanovanja v Ljubljani se je v primerjavi z zadnjim četrtletjem leta 2011 znižala bolj od slovenskega povprečja, in sicer za okoli 6 %. Tako se je prvič od začetka spremljanja cen povprečna četrtletna cena rabljenega stanovanja v Ljubljani spustila pod 2.300 €/m².

Za približno 6 % je padla tudi povprečna cena rabljenega stanovanja v Kranju, medtem ko je v Celju padla za manj kot 4 % in v Mariboru le za dobra 2 %.

Slika 1: Gibanje povprečnih cen rabljenih stanovanj (€/m²) za Slovenijo in večja slovenska mesta, četrtletno





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,
- so zaradi zamikov pri posredovanju podatkov podatki o številu evidentiranih transakcij za tekoče leto, predvsem pa za zadnje četrletje, še začasni.

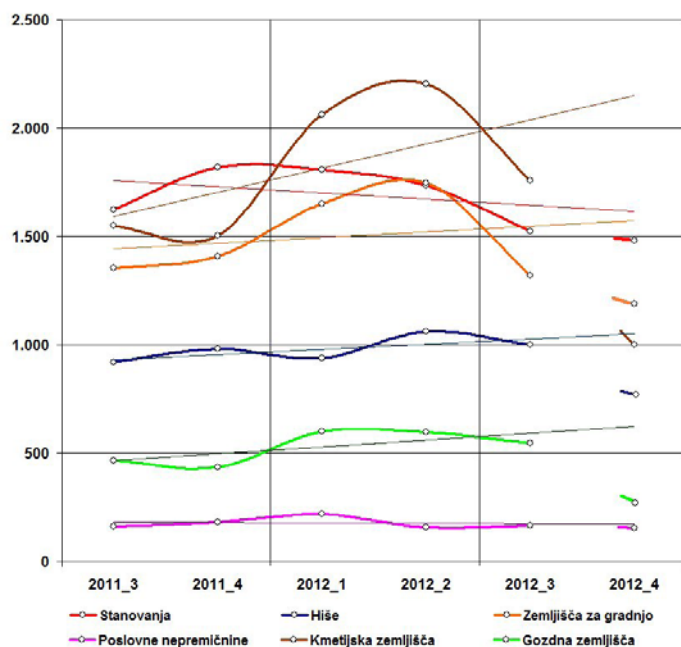
Preglednica 2: Število evidentiranih kupoprodaj nepremičnin, Slovenija, četrletno

	2011_3	2011_4	2012_1	2012_2	2012_3	2012_4
Stanovanja	1625	1821	1806	1733	1525	1486
Hiše	920	981	940	1060	1000	774
Poslovne nepremičnine	162	180	218	158	166	155
Zemljišča za gradnjo	1355	1409	1649	1747	1318	1189
Kmetijska zemljišča	1550	1503	2062	2205	1757	1003
Gozdna zemljišča	466	436	599	596	546	274

Čeprav se je v drugi polovici preteklega leta obseg evidentiranega prometa večine obravnavanih vrst nepremičnin zmanjšal, po začnih podatkih za zadnje četrletje še ne moremo zanesljivo govoriti o splošnem trendu padanja prometa z nepremičninami na slovenskem trgu.



Slika 2: Število evidentiranih kupoprodaj in trendi prometa nepremičnin, Slovenija, četrtno



Po podatkih za prva tri četrtnja preteklega leta promet kmetijskih in gozdnih zemljišč zaradi večjega porasta v prvi polovici leta še vedno kaže trend naraščanja. Rahel trend naraščanja kaže tudi promet zemljišč za gradnjo in stanovanjskih hiš. Celo za stanovanja, ki edina kažejo trend padanja prometa, preliminarni podatki za zadnje četrtnje nakazujejo zaustavitev le-tega.

Preglednica 3: Število evidentiranih kupoprodaj stanovanj za največja slovenska mesta, četrtno

	Ljubljana	Maribor	Celje	Kranj	Slovenija
2011_3	452	227	73	48	1625
2011_4	479	250	77	77	1821
2012_1	483	227	87	74	1806
2012_2	464	234	65	54	1733
2012_3	410	223	52	58	1525
2012_4	425	173	53	47	1486

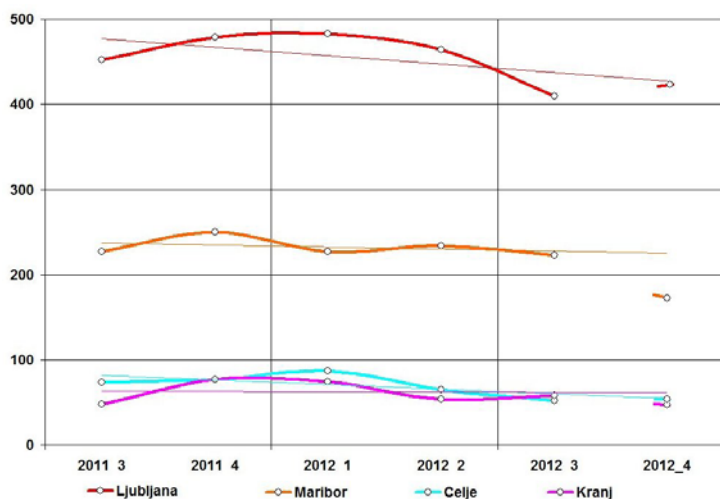
V Ljubljani, kjer je bil v tretjem četrtnju leta 2012 promet s stanovanji za 9 % manjši kot leto prej, smo v zadnjem četrtnju zaznali ponoven porast prometa. Že po začnih podatkih se je evidentiran promet povečal za 4 %. Podobno velja za Celje, kjer je bil evidentirani promet v tretjem četrtnju kar 29 % manjši kot leto prej, v zadnjem četrtnju lanskega leta pa se je že po začnih podatkih povečal za 2%.



V Mariboru, kjer se je na polovici lanskega leta še kazal trend rasti števila kupoprodaj stanovanj, se je ta v tretjem četrtletju obrnil. V primerjavi s tretjim četrtletjem leta 2011 je bilo sicer evidentirano le za 2 % manj kupoprodaj stanovanj. Lahko rečemo, da se obseg prometa s stanovanji v zadnjem letu v Mariboru ni bistveno spremenil.

Trend prometa s stanovanji v Kranju zaenkrat ne kaže nobenih sprememb.

Slika 3: Število evidentiranih kupoprodaj in trendi prometa s stanovanji v največjih slovenskih mestih, četrtletno



Nepremičninski trg

Kljub negotovemu ekonomskemu in socialnemu okolju se dejavnost trga v preteklem letu ni zmanjšala toliko, da bi že lahko govorili o ponovni krizi slovenskega nepremičninskega trga. Predvsem v večjih urbanih središčih se zaenkrat očitno še ohranja dovolj visoko povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah. V povprečju so cene stanovanjskih nepremičnin proti koncu preteklega leta dosegle najnižje ravni po letu 2006 in še naprej počasi drsijo navzdol. To kaže na vse večje cenovno prilagajanje ponudbe povpraševanju. Tudi pri novogradnjah, česar v preteklosti nismo bili vajeni.



2012 _ 4