

2013

letno

Poročilo

o slovenskem trgu
nepremičnin za leto
2013





Vsebinsko kazalo

POROČILO O SLOVENSKEM NEPREMIČNINSKEM

TRGU ZA LETO 2013	3
--------------------------	----------

PONUDBA	5
---------	---

POVPRAŠEVANJE	8
---------------	---

PROMET	9
--------	---

CENE	10
------	----

REGIONALNI TRGI	12
-----------------	----

PREGLED TRGA PO VRSTAH NEPREMIČNIN	21
------------------------------------	----

Stanovanja	21
------------	----

Hiše	25
------	----

Zemljišča za gradnjo	27
----------------------	----

Poslovne nepremičnine	28
-----------------------	----

Kmetijska in gozdna zemljišča	30
-------------------------------	----

SKLEPNI KOMENTAR	33
------------------	----

Priloga 1:

Statistični kazalniki nepremičninskega trga za leto 2013	35
--	----





POROČILO O SLOVENSKEM NEPREMIČNINSKEM TRGU ZA LETO 2013

Na svetovnem nepremičninskem trgu se je v letu 2013 že drugo leto zapored nadaljeval trend rasti cen. Cene stanovanjskih nepremičnin so zrasle v večini držav. Razmeroma visoka letna rast cen je bila značilna predvsem za nekatere azijske države v razvoju (Filipini, Kitajska, Malezija), Kolumbijo in Brazilijo, v Evropi pa za Estonijo in Turčijo. Rast cen na stanovanjskem trgu se je nadaljevala tudi v ZDA. Zaradi zadnjih izkušenj, ko sta k nastanku finančno-gospodarske krize v mnogih državah prispevala tudi pok nepremičninskega balona in zlom nepremičninskega trga, Mednarodni denarni sklad že opozarja na nevarnost ponovnega napihovanja cen nepremičnin.

Slovenija je v krogu evropskih držav, za katere je v zadnjih letih značilno padanje cen nepremičnin. Sem sodijo države, ki se tudi uradno spopadajo s finančno-gospodarsko krizo (Grčija, Španija, Portugalska), in nekatere druge, ki se soočajo z večjo ali manjšo finančno in gospodarsko nestabilnostjo, kakor na primer naše sosede Hrvaška, Madžarska in Italija. Pri nas so se cene stanovanjskih nepremičnin realno znižale že tretje leto zapored, trend padanja pa se je v zadnjem letu še poglobil.

Večjih sprememb gospodarskih in socialnih okoliščin, ki bi neposredno vplivale na slovenski trg nepremičnin, v preteklem letu ni bilo. Lastniki nepremičnin si bodo leto 2013 zapomnili predvsem po dogajanju na področju obdavčitve nepremičnin.

Preteklo leto je bil lastnikom prvič odmerjen davek za stanovanjske nepremičnine v skupni vrednosti nad pol milijona evrov, ki je bil kot začasni premoženjski davek določen z Zakonom o izvrševanju proračuna Republike Slovenije za leti 2013 in 2014. Davek je prizadel predvsem lizinške hiše, ki jim dejavnost finančnega lizinga za nepremičnine v zadnjih letih praviloma prinaša izgubo. Na ponudbo in povpraševanje na nepremičninskem trgu davek ni imel opaznega vpliva.

1. julija je začela veljati nova ureditev poročanja v evidenco trga nepremičnin (ETN), ki je bila predpisana s spremembo Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin. Glavni namen nove ureditve je bil zagotoviti zajem podatkov o sklenjenih kupoprodajnih poslih, pri katerih je zaračunan DDV (prodaja novogradenj in promet z nepremičninami med zavezanci za DDV) in podatkov o najemnih poslih z nepremičninami, s ciljem sistematičnega spremljanja tržnih cen in najemnin za potrebe ocenjevanja vrednosti nepremičnin in zagotavljanja preglednosti slovenskega nepremičninskega trga. Tako so zavezanci za poročanje v ETN o sklenjenih kupoprodajnih poslih z nepremičninami, pri kate-



rih je bil obračunan DDV, postali tudi prodajalci, ki prodajajo nepremičnine z DDV, in najemodajalci, ki oddajajo stavbe in dele stavb. Najemodajalci so morali v ETN poročati tudi o vseh aktivnih najemnih poslih na dan 1. julij 2013, na podlagi česar je bil do konca marca 2014 vzpostavljen register najemnih poslov. Uporaba tega je bila z Zakonom o davku na nepremičnine predvidena tudi za davčne namene oziroma za določanje davčnih stopenj pri odmeri davka na nepremičnine za stanovanjske nepremičnine, ki se dajejo v najem.

Prvič po spremembi predpisane metodologije za ugotavljanje katastrskega dohodka je bil odmerjen tudi davek na katastrski dohodek. Nova metodologija ugotavljanja katastrskega dohodka, določena z Zakonom o ugotavljanju katastrskega dohodka, ki je dodobra razburila predvsem kmetijce, je bila uveljavljena le delno. Po intenzivnih prizadevanjih kmetijskega lobija se je namreč z zadnjo novelo zakona, ki je bila sprejeta junija 2013, katastrski dohodek za leto 2013 glede na prejšnje leto lahko povečal za največ 10 odstotkov. Posledica tega je bil 30 odstotkov nižji katastrski dohodek na ravni Slovenije, saj se je po novih lestvicah ta za kmetijsko dejansko rabo (njive, travinja) v povprečju znižal za več kakor za 10 odstotkov, zakon pa katastrskega dohodka za leto 2013 navzdol ni omejil. Posledično se je seveda ustrezno zmanjšal tudi davčni prihodek iz tega naslova.

Oktobra je bila v skladu s področnimi predpisi izvedena prva indeksacija vrednosti nepremičnin. Nepremičninam, katerim se je vrednost od prvega splošnega vrednotenja spremenila za najmanj deset odstotkov, je bila v registru nepremičnin pripisana nova, indeksirana vrednost. Posplošene tržne vrednosti drugih nepremičnin so v registru nepremičnin ostale nespremenjene. Vrednosti nepremičnin so se v skladu z gibanjem tržnih cen praviloma znižale oziroma se za nobeno vrsto nepremičnin na nobenem območju niso povišale.

Najbolj je lani javnost razburil sprejem Zakona o davku na nepremičnine (Uradni list RS, št. 101/2013). Vlada je sprejem zakona napovedala v prvi polovici leta, sprejet je bil v začetku decembra, veljati je začel 1. januarja 2014, nato pa je bil po odločitvi Ustavnega sodišča konec marca 2014 razveljavljen. Zakon je zaradi neenotnih in razmeroma visokih davčnih stopenj naletel na velik odpor javnosti. Zaradi urejanja še vedno neurejenih podatkov o lastnikih in nepremičninah v registru nepremičnin, ki odločilno vplivajo na izračun posplošene tržne vrednosti nepremičnin in s tem na višino davčne osnove, je sprejetje zakona ponovno povzročilo čakalne vrste na izpostavah geodetske uprave. Na koncu se je prav izboljšanje nepremičninskih evidenc izkazalo za edino pozitivno posledico neuspešnega poizkusa uvedbe davka na nepremičnine.

Omeniti velja tudi, da je za leto 2013 začela veljati cedula obdavčitev oddajanja premoženja v najem, ki je bila uvedena s spremembo Zakona o dohodnini konec leta 2012. Lastnikom, ki oddajajo nepremičnine, se tako pri odmeri davka za leto 2013 dohodki od najemnin niso več všteli v dohodninsko osnovo, temveč jim je bil ob upoštevanju 10 odstotkov normiranih stroškov od njih odmerjen davek po 25-odstotni davčni stopnji.



PONUDBA

Ponudba na sekundarnem stanovanjskem trgu (ponudba rabljenih stanovanj) je več ali manj stalna. Prodajalci se večinoma že zavedajo, da so pogajanja s kupci dolgotrajna, da je treba pri ceni popuščati in da je čas prodaje bistveno daljši kakor pred krizo.

Ponudba na primarnem stanovanjskem trgu (ponudba prvič vseljivih stanovanj) je vsako leto manjša. Po eni strani je to posledica postopne odprodaje stanovanj iz v preteklih letih naslednjih projektov, po drugi strani pa vse manjšega števila novozgrajenih stanovanj.

Čeprav njihova prodaja poteka počasi, se zaloge neprodanih stanovanj investorjev, ki so propadli po začetku krize nepremičninskega trga, iz leta v leto zmanjšujejo. K prodaji teh stanovanj, ki jih z različnimi oblikami javne prodaje praviloma ponujajo stečajni upravitelji ali banke upnice, je največ pripomoglo znižanje njihovih cen, ki je privedlo do povečanega zanimanja potencialnih kupcev.

Pomembno vlogo pri zniževanju zalog neprodanih stanovanj so imeli tudi stanovanjski skladi. Nekateri občinski in republiški stanovanjski skladi so v zadnjih dveh letih odkupili več stanovanj iz naslednjih projektov po celi državi. Njihov glavni namen je bil dokaj ugoden nakup stanovanj za neprofitno ali tržno oddajo, vendar se je pogosto zgodilo, da pozneje, predvsem v naseljih izven največjih urbanih centrov, ni bilo interesa za njihov najem.

Na nadaljnji potek odprodaje zalog stanovanj propadlih investorjev in na dinamiko čiščenja tega segmenta primarnega stanovanjskega trga bo odločilno vplivala Družba za upravljanje terjatev bank (DUTB) oziroma tako imenovana slaba banka, na katero so, ali pa še bodo, banke upnice odplačno prenesle tudi slabe terjatve do propadlih investorjev oziroma njihovo nepremično premoženje.

Od tržne strategije DUTB bo odvisno, kdaj in po kakšnih cenah se bodo prodajala stanovanja, ki jih bo dobila v svoj portfelj. Po zakonu ima za to pet let časa, napovedala pa je, da bo nedokončane gradbene projekte najprej dokončala, nato pa aktivno upravljala s portfeljem, s ciljem, da bi stanovanja prodala v razumnem času po najvišji možni ceni. Pri tem se bo izogibala trgu naenkrat ponuditi preveč stanovanj, saj bi s tem povzročila dodatni padec tržnih cen.

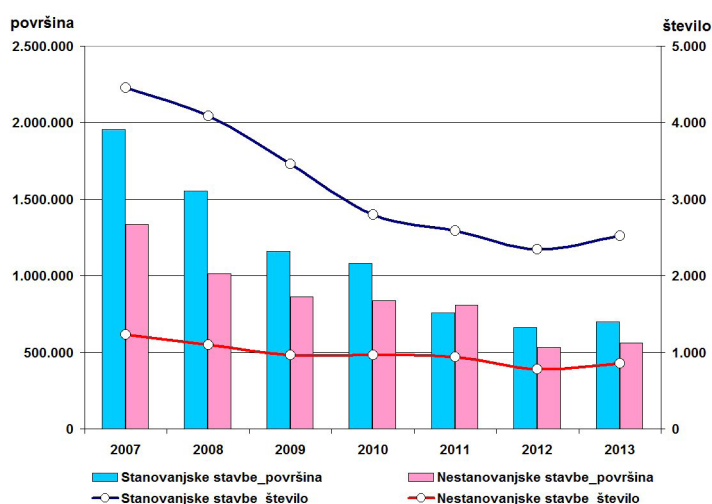
Za zdaj je znano le, da so bila po začetku prenosa terjatev v letu 2013 na DUTB prenesena stanovanja iz dveh večjih, dokončanih projektov, ljubljanskih Celovških dvorov in koprške soseske Nokturno, katerih javna prodaja po znižanih cenah je bila s tem ustavljena. Prav tako so bile ustavljene tudi prodaje stanovanj v večini manjših projektov, katerih investitorji so v stečaju. Po naših ocenah je bilo zato kljub povečanemu interesu prodanih le od 300 do 400 stanovanjskih enot iz naslednjih projektov oziroma približno polovico manj kakor leto prej.



Po propadu velikih je v zadnjih letih vedno več manjših gradbincev, ki v glavnem gradijo ali prenavljajo posamezne hiše ali manjše večstanovanjske objekte za znane kupce, pa tudi za prodajo na trgu. Ker gre za manjše število enot in investitorji niso tako finančno izpostavljeni kakor pri velikih projektih, ponudbene cene pa praviloma prilagodijo povpraševanju, ta stanovanja običajno v doglednem času tudi prodajo. To je veljalo tudi za prodajo novozgrajenih stanovanj v lanskem letu.

Obseg načrtovane gradnje, ki izhaja iz podatkov o izdanih gradbenih dovoljenjih v letu 2013, se je prvič po petih letih povečal. Načrtovano število nestanovanjskih stavb v izdanih gradbenih dovoljenjih se je v primerjavi z letom 2012 povečalo za 10 odstotkov, njihova skupna površina pa za 5 odstotkov. Načrtovano število stanovanjskih stavb se je povečalo za 8 odstotkov, njihova skupna površina pa za 6 odstotkov.

Slika 1: Število in površine načrtovanih stavb v izdanih gradbenih dovoljenjih, Slovenija, 2007–2013



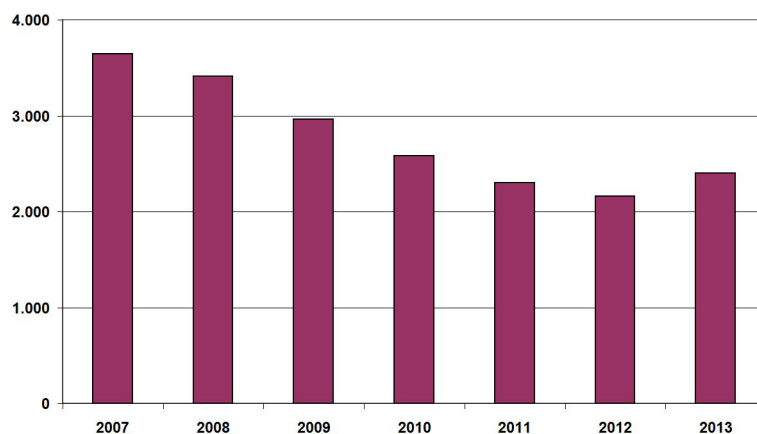
Vir: Statistični urad RS

Kakor je bilo glede na velik upad novogradnje po nastopu krize nepremičninskega trga v letu 2008 tudi pričakovati, je obseg načrtovane gradnje nepremičnin v letu 2012 očitno vendarle dosegel dno. Kljub temu v prihodnjih nekaj letih še ni pričakovati bistvenega povečanja ponudbe novih nepremičnin. Glede na razmere na nepremičninskem trgu gradnja za trg namreč ostaja visoko tvegana in dokaj nizko donosna.

Tezo, da se ponudba novih stanovanj na trgu v prihodnjih letih ne bo bistveno povečala, potrjuje dejstvo, da se je število načrtovanih stanovanjskih enot v izdanih gradbenih dovoljenjih povečalo predvsem zaradi povečanja števila načrtovanih hiš, ki jih nameravajo graditi fizične osebe v lastni režiji. Število načrtovanih stanovanj v večstanovanjskih stavbah, ki jih nameravajo graditi investitorji za prodajo na trgu, pa se še naprej zmanjšuje.



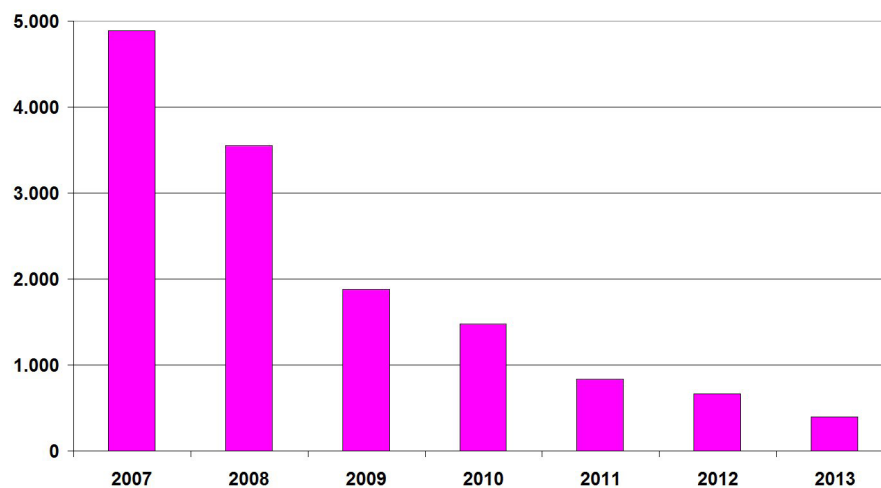
Slika 2: Število eno- in dvostanovanjskih stavb v izdanih gradbenih dovoljenjih fizičnim osebam, Slovenija, 2007–2013



Vir: Statistični urad RS

Za gradnjo stanovanjskih enot v eno- in dvostanovanjskih hišah je bilo fizičnim osebam v letu 2013 izdano 2400 gradbenih dovoljenj, v letu 2012 le nekaj manj kakor 2200, v letu 2007 pa več kakor 3600.

Slika 3: Število stanovanj v večstanovanjskih stavbah v izdanih gradbenih dovoljenjih pravnim osebam, Slovenija, 2007–2013



Vir: Statistični urad RS

V letu 2013 je bilo izdanih dovoljenj za gradnjo le za približno 400 stanovanj v večstanovanjskih stavbah, v letu 2012 nekaj manj kakor za 700, v letu 2007, ko je bil dosežen vrh gradbenega razcveta, pa za skoraj 4900 stanovanj.



POVPRAŠEVANJE

V preteklem letu se glavni dejavniki, ki vplivajo na povpraševanje na nepremičninskem trgu, niso bistveno spremenili. Večja gospodarska aktivnost ob koncu leta, ki jo je zaznala uradna statistika, še ni imela vpliva. Kljub prvim znakom obračanja negativnega trenda v nasprotno smer, je zaposlenost na letni ravni še vedno stagnirala. Enako je veljalo tudi za plače. Zmanjšanje kupne moči skoraj ni bilo opazno, tudi zaradi nizke inflacije. Kreditni krč bank se je nadaljeval tako glede kreditiranja gospodarstva kakor gospodinjstev. Obseg novih stanovanjskih kreditov gospodinjstvom je ostal nespremenjen.

Kljub temu, da so po začetku krize nepremičninskega trga tržne najemnine padle za spoznanje bolj kakor cene stanovanjskih nepremičnin, se povpraševanje po tržnem najemu ni bistveno povečalo. Razmerje med povpraševanjem na stanovanjskem trgu in povpraševanjem po tržnem najemu stanovanj se ni spremenilo. Prav tako se ni spremenilo razmerje med povpraševanjem na primarnem in sekundarnem stanovanjskem trgu.

Stanovanja na primarnem trgu so, če izvzamemo stanovanja iz nasedlih projektov, ki novozgrajenim niso konkurenčna, seveda vedno relativno dražja od stanovanj na sekundarnem trgu. Zaradi nizke kupne moči zato ostaja povpraševanje po novih, prvič vseljivih stanovanjih razmeroma majhno.

V primerjavi s časom pred krizo ostaja majhno tudi povpraševanje po zemljiščih za gradnjo stavb. Velikih investorjev, niti domačih niti tujih, za nove nepremičninske projekte že nekaj let ni. Povpraševanje v večjih mestih je večinoma usmerjeno na iskanje ugodnih ponudb stavbišč za nadomestno gradnjo manjših objektov. Izven urbanih središč pa je v glavnem omejeno na povpraševanje po zemljiščih za gradnjo družinskih hiš.

Povpraševanje po poslovnih nepremičninah je že nekaj časa precej manjše od ponudbe. Zaradi krize in zmanjševanja gospodarske aktivnosti se je prodaja novozgrajenih poslovnih prostorov skoraj povsem ustavila. Hkrati se je na sekundarnem in najemniškem trgu zaradi propada ali krčenja dejavnosti poslovnih subjektov povečevala ponudba izpraznjenih poslovnih prostorov. To je povzročilo močan padec najemnin poslovnih prostorov, kar je pri potencialnih uporabnikih še dodatno zmanjšalo interes za njihov nakup.

Povpraševanje po kmetijskih in gozdnih zemljiščih se je po prvem dnu nepremičninske krize hitro okrepilo in je bilo stabilno tudi v preteklem letu. Poleg tega, da je zemlja proizvodni potencial, je razlog tudi v nezmanjšani privlačnosti zemljišč za naložbena in špekulativna vlaganja.



PROMET

V preteklem letu se je trend počasnega upadanja prometa s stanovanjskimi nepremičninami, ki se je vzpostavil po prvem dnu krize nepremičninskega trga in oživitvi trga v letu 2010, bistveno pospešil. Predvsem je na to vplival močan obrat trenda prometa s hišami. Število evidentiranih prodaj stanovanj in hiš je bilo kar za 12 odstotkov manjše kakor v letu 2012, kar jasno kaže, da se slovenski nepremičninski trg vse bolj približuje drugemu dnu krize. Glede na to, da je letni obseg evidentiranih prodaj stanovanjskih nepremičnin prvič po letu 2009 padel pod 10 tisoč enot, je zelo verjetno, da bo dno doseženo že v letu 2014.

Preglednica 1: Število evidentiranih prodaj nepremičnin, Slovenija, 2007–2013

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Stanovanja	11003	6719	5578	7346	6973	6850	6011
Hiše	5726	3460	2250	3565	3605	4000	3504
Zemljišča za gradnjo stavb	4906	4632	2643	2646	2411	2510	2111
Poslovne nepremičnine *	377	363	428	827	735	770	859
Kmetijska zemljišča	7907	7490	4966	4810	5711	7554	7471
Gozdna zemljišča	1645	1668	1162	1279	1750	2170	2045

* Poslovne nepremičnine vključujejo prodaje poslovnih stavb, pisarniških prostorov in prostorov za opravljanje trgovske, gostinske ali druge storitvene dejavnosti.

največ

najmanj

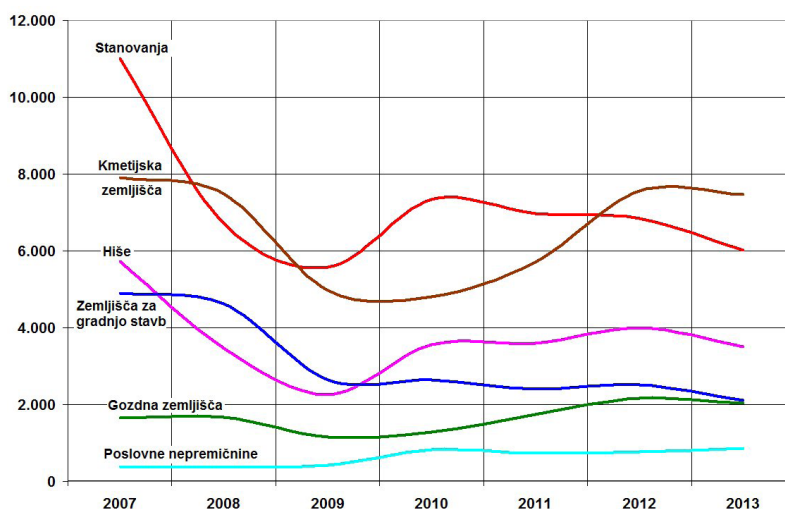
Evidentirani promet zemljišč za gradnjo stavb je leta 2013 v primerjavi z letom prej upadel za 16 odstotkov, kar je največji padec po kriznem letu 2009, ko se je zmanjšal za več kakor 40 odstotkov. Trend padanja prometa zemljišč za gradnjo stavb je kljub nihanjem v zadnjih letih opazen že od začetka krize v gradbeništvu leta 2008. Kakor kaže, se gradbeništvu na področju visoke gradnje še ne obetajo boljši časi.

Edina skupina obravnavanih vrst nepremičnin, za katero smo v letu 2013 evidentirali večje število prodaj kakor leta 2012, so poslovne nepremičnine. To je predvsem posledica prehoda na novo ureditev poročanja v evidenco trga nepremičnin, s katero smo zajeli več prodaj, pri katerih je bil obračunan DDV, kakor prejšnja leta. Na terenu namreč ni bilo opaziti dejanskega povečanja povpraševanja po poslovnih nepremičninah.

Za kmetijska zemljišča se kljub minimalnemu padcu evidentiranega prometa v preteklem letu nadaljuje trend naraščanja prometa. Ta je bil v primerjavi z letom 2010 za več kakor polovico večji. Enako velja tudi za gozdna zemljišča, katerih evidentirani promet se je v preteklem letu zmanjšal za 6 odstotkov.



Slika 4: Število evidentiranih prodaj nepremičnin, Slovenija, 2007–2013



CENE

Ker je sekundarni stanovanjski trg najbolj dejaven, gibanje cen rabljenih stanovanj najbolje ponazarja tudi splošno gibanje cen na slovenskem nepremičninskem trgu. Zato smo na podlagi metode primerjave povprečnih razmerij med ceno in ocenjeno vrednostjo prodanih stanovanj (metoda SPAR; angleško Sale Price Appraisal Ratio) z upoštevanjem letnih stopenj inflacije ocenili realno relativno spremembo cen stanovanj od leta 2009 do leta 2013. Za ponazoritev medsebojne odvisnosti cen in prometa smo dodali primerjavo z relativnim gibanjem prometa s stanovanji v istem obdobju.

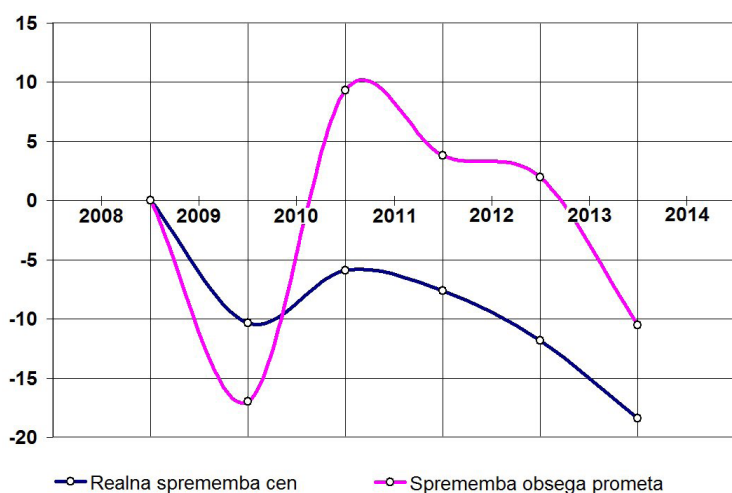
Preglednica 2: Letne spremembe cen in promet stanovanj, Slovenija, 2009–2013

Leto	2009	2010	2011	2012	2013
Letna inflacija	1,8%	1,9%	2,0%	2,7%	0,7%
Nominalna sprememba cen	-8%	4%	-2%	-5%	-7%
Realna sprememba cen	-10%	2%	-4%	-7%	-8%
Sprememba obsega prometa	-17%	32%	-5%	-2%	-12%



Kriza slovenskega nepremičninskega trga se je začela v začetku leta 2008 z izrazitim upadanjem prometa z nepremičninami. Zaradi inercije so cene v letu 2008 še zrasle in dosegle zgodovinsko najvišjo raven. V letu 2009 se je padanje prometa nadaljevalo in v prvi polovici leta tudi doseglo svoje prvo dno. Če poleg stanovanj štejemo še hiše, se je promet v letu 2009 v primerjavi s predkriznim letom 2007 več kakor prepolovil. Hkrati je prvič po osamosvojitvi države prišlo tudi do obrata trenda rasti cen. Ob koncu leta 2009 in na začetku leta 2010 je prišlo do občutne oživitve trga, saj se je promet s stanovanjskimi nepremičninami povečal za približno 40 odstotkov. Promet na nepremičninskem trgu je nato v letih 2011 in 2012 rahlo upadel, v letu 2013 pa spet občutneje.

Slika 5: : Letne spremembe realnih cen in promet stanovanj, Slovenija, 2009–2013



Gibanje cen nepremičnin je od leta 2009 naprej z večjim ali manjšim zamikom bolj ali manj sledilo povpraševanju oziroma gibanju prometa. V obdobju oživitve trga okrevanje cen še zdaleč ni bilo sorazmerno z rastjo prometa. V letu 2012 so cene padle celo več kakor promet, v letu 2013 pa sta se poglobila tako trend padanja prometa kakor tudi trend padanja cen.



REGIONALNI TRGI

V nadaljevanju je pregled dogajanja v letu 2013 na nekaterih regionalnih nepremičninskih trgih, ki temelji na spremljanju nepremičninskih trgov, ki ga na geodetski upravi izvajamo po pisarnah množičnega vrednotenja nepremičnin v Kopru, Novi Gorici, Kranju, Ljubljani, Novem mestu, Celju, Slovenj Gradcu, Mariboru in Murski Soboti.

Južna Primorska

Na Obali se je v letu 2013 nadaljeval trend padanja prometa in cen stanovanjskih nepremičnin. Kljub stalnem povpraševanju po stanovanjih za počitniške namene se predvsem prvič vseljiva stanovanja prodajajo le počasi. Glavni razlog je seveda še vedno razkorak med cenami, ki jih želijo doseči ponudniki, in cenami, ki so jih po začetku nepremičninske krize v letu 2008 pripravljeni plačati potencialni kupci. Tako se na primer prodaja stanovanj v koprskih Semedelskih razgledih, ki se je začela že leta 2007 in kjer je treba za 50 m² veliko stanovanje s parkirnim mestom še vedno odšteti približno 150 tisoč evrov, zaključuje šele letos. Po drugi strani je manjši investitor nova stanovanja v Luciji, ki jih je preteklo leto ponudil po ceni med 1.500 in 2.300 €/m², prodal razmeroma hitro. Zelo dobro se prodajajo tudi nova stanovanja v koprskem naselju »15. maj«, kjer se cene za kvadratni meter stanovanja gibljejo med 2.300 in 2.700 €/m². Poleg razmeroma sprejemljive cene je verjetno razlog tudi v dobri mikrolokaciji, kakovostni gradnji in funkcionalni razporeditvi prostorov.

Na Obali je še vedno precej neprodanih stanovanj. Ta so večinoma ujeta v stečajnih postopkih. V Nokturnu, Zelenem gaju in na Ferrarski je samo v Kopru skoraj 500 praznih, prvič vseljivih stanovanj. Vseh 215 stanovanj v soseski Nokturno je bilo prenesenih na DUTB. Po odpravi gradbenih napak naj bi jih ta prodajala posamično. Glede na to in na v javnosti znano stališče DUTB, da stanovanj ne bodo prodajali pod ceno, ni pričakovati, da bodo ta kmalu na trgu.

V Izoli je nedokončanih 190 stanovanj v bloku Livade, kjer je investitor prav tako v stečaju. Tako je brez stanovanj manjših investorjev na Obali še vsaj 700 neprodanih prvič vseljivih stanovanj. Če se bodo uresničili novi velikopotezni načrti o gradnji v Ankaranu, na Škofijah in v Portorožu, ponudbe novih stanovanj kljub bojazni nekaterih nepremičninskih posrednikov še ne bo kmalu zmanjkalo.

Prometa s hišami je bilo v letu 2013 na Obali le za malenkost več kakor leto prej. Najdražja hiša s pripadajočim zemljiščem je bila prodana v središču Portoroža za približno milijon in tristo tisoč evrov. Le še dve prodani hiši sta presegle ceno šeststo tisoč evrov. Ena je bila prodana v Seči, druga pa v Luciji.

Ponudba novih oziroma prvič vseljivih hiš, predvsem dvojčkov v 3. gradbeni fazi, je še vedno precejšnja. Investitorji so predvsem manjša gradbena podjetja.



Večinoma gre za manjše hiše z minimalnim pripadajočim zemljiščem. Tako kakor pri novih stanovanjih prodaja poteka počasi, kar pogosto povzroči stečaj investitorjev.

Zemljišča za gradnjo stavb so v najvišjem cenovnem rangu v državi. V letu 2013 so za zazidljivo zemljišče kupci v povprečju odšteli nad 100 €/m², prodana pa so bila tudi posamezna zemljišča s ceno nad 200 in celo nad 300 €/m².

Severna Primorska

Promet s stanovanji se je na Goriškem in Vipavskem v letu 2013 v primerjavi z letom prej komaj opazno zmanjšal. Cene stanovanj so se v povprečju znižale tako v Novi Gorici kakor tudi v Ajdovščini. V Novi Gorici z okoliškimi naselji (Solkan, Kromberk, Rožna dolina, Šempeter pri Novi Gorici, Pristava, Vrtojba) je bila lani povprečna cena rabljenega stanovanja okoli 1.500 €/m² (upoštevano število prodaj je 78). V primerjavi z letom 2012 se je znižala za okoli 5 odstotkov, v primerjavi z letom 2008, ko je presegla 2.000 €/m² in dosegla vrh, pa je bila nižja za več kakor četrtino. Poleg padca stanovanjskih cen na Obali je to največji padec cen v državi. To je razumljivo, saj so bile prav na teh dveh območjih nepremičnine pred krizo najbolj precenjene.

Prodaja stanovanj iz nasledlih projektov je bila preteklo leto neuspešna, tako da je ostalo število neprodanih stanovanj v primerjavi z letom prej skoraj nespremenjeno. V Novi Gorici je takih stanovanj 50 (Cedra, Eda center, Adam in Eva), v Vipavi 18 (Vili Baronovki) in Ajdovščini 11 (Kresnice).

Zaradi slabe prodaje so se tudi v letu 2013 nadaljevali stečaji investitorjev. Po stečaju velikih gradbincev, kakor sta bila Primorje in Kraški zidar, so šli v stečaj tudi manjši investitorji (družbe Marc, Portal, Vizing), ki niso uspeli prodati stanovanj in hiš iz v preteklih letih nasledlih projektov. Le redke izjeme, kakor tudi na drugih območjih države, dokazujejo, da je uspešna prodaja novih stanovanj vendarle mogoča, če projekt vodi znan in dober investitor, ki kakovostno gradi in ponudi nepremičnine po sprejemljivih tržnih cenah. Tak primer dobre prakse sta projekta, ki sta bila dokončana lansko leto, in sicer v Novi Gorici poslovno stanovanjska stavba Gonzaga z osmimi stanovanji in v okolici Nove Gorice stanovanjska stavba s šestimi stanovanji. V prvi je bilo prodanih pet stanovanj, v drugi pa tri.

Pri čiščenju zalog iz nasledlih projektov poskušata v zadnjih dveh letih pomagati tudi stanovanjska sklada, republiški in novogoriški, z odkupom nekaj neprodanih stanovanj. Republiški, ki je z javnim razpisom odkupil šest stanovanj v Ajdovščini in Vipavi, je ta ponudil v tržni najem, vendar lani ni uspel oddati niti enega. Po drugi strani novogoriški stanovanjski sklad ni uspel zagotoviti stanovanj številnim prosilcem za najem, med katerimi prevladujejo mlade družine, ki si zaradi zaostrenih socialnih razmer v regiji nakupa lastnega stanovanja ne morejo privoščiti. Za reševanje stanovanjskega vprašanja mladih družin sklad načrtuje tudi gradnjo stanovanj v ruralnem okolju v okolici Nove



Gorice po sistemu »najem za nakup«, po katerem se plača manjši del kupnine ob vselitvi, preostanek pa v obliki najemnine v petnajstih do dvajsetih letih.

Gorenjska

Evidentirani promet s stanovanji je bil v letu 2013 v primerjavi z letom prej le za spoznanje manjši. Nekoliko opazneje so se v povprečju znižale cene stanovanj. Povprečna cena rabljenega stanovanja se je v večini gorenjskih urbanih središč, z izjemo Radovljice in Tržiča, znižala. Povprečna cena rabljenega stanovanja v Kranju je bila približno 1.550 €/m² (število upoštevanih kupoprodaj je 183), v Radovljici 1.750 €/m² (24), v Škofji Loki 1.650 €/m² (48), v Tržiču 1.250 €/m² (12) in na Jesenicah 1.100 €/m² (63). V Kranjski Gori so se stanovanja prodajala po povprečni ceni 2.350 €/m² (24), na Bledu po 1.950 €/m² (14) in v Bohinjski Bistrici po 1.700 €/m² (15), kar pomeni znižanje cen v primerjavi z letom prej tudi v turističnih krajih.

V primerjavi z letom 2012, ko je prodaja novozgrajenih oziroma prvič vseljivih stanovanj v gorenjskih mestih skoraj povsem zamrla, je bila ta v preteklem letu nekoliko uspešnejša. Kljub temu ocenjujemo, da je na Gorenjskem še vedno neprodana skoraj polovica stanovanj v večstanovanjskih stavbah, ki so bile dograjene v zadnjih petih letih. Neprodanih je še vedno približno 400 enot. Od tega jih je skoraj polovica v Kranju, kjer je bila lani povprečna ponudbena cena novega stanovanja z DDV približno 2.250 €/m².

V preteklem letu se je na območju Gorenjske število evidentiranih prodaj hiš v primerjavi z letom prej zmanjšalo skoraj za tretjino. Tak upad prometa kaže na ponovno krizo gorenjskega trga stanovanjskih hiš. Opazno se je znižala tudi povprečna cena hiš. Najvišjo ceno, 600 tisoč evrov, je dosegla pred kratkim obnovljena hiša z letnico zgraditve 1905, velikosti 325 m², s 1100 m² pripadajočega zemljišča, ki je bila prodana na Bledu.

Nadaljeval se je tudi razmeroma močan trend upadanja prometa z zemljišči za gradnjo stavb, ki je opazen zadnja tri leta. Kljub skoraj 15-odstotnem upadu števila kupoprodaj v primerjavi z letom 2012 povprečna cena ostaja okoli 120 €/m².

Število kupoprodaj kmetijskih zemljišč se je v primerjavi z letom prej le malo zmanjšalo, njihova povprečna pogodbena cena pa se je malenkost zvišala in se giblje okoli 2,30 €/m². Promet z gozdnimi zemljišči se je zmanjšal za skoraj petino, medtem ko je njihova povprečna cena (0,65 €/m²) ostala nespremenjena.



Ljubljana z okolico

V Ljubljani je povprečna cena stanovanja na sekundarnem trgu padla pod 2.100 €/m², promet s stanovanji pa se je zmanjšal le za okoli dva odstotka. Najdražje prodano stanovanje v letu 2013 je bilo trisobno stanovanje v središču mesta, zgrajeno leta 2005. Prodano je bilo, skupaj z dvema parkirnima mestoma, za približno 6.200 €/m². Kupec je bila pravna oseba. Nad ceno 4.000 €/m² sta bili prodani še dve stanovanji, medtem ko je bilo v rangi cene od tri do štiri tisoč evrov na kvadratni meter prodanih več kakor sedemdeset stanovanj.

V okoliških krajih so cene rabljenih stanovanj v povprečju nekoliko nižje kakor v glavnem mestu, a še vedno med najvišjimi v državi, takoj za Obalo in Ljubljano. Lani je bila povprečna cena na Lavrici in Škofljici nekaj nad 2.200 €/m² (upoštevanih je 35 prodaj, povprečno leto zgraditve prodanega stanovanja je bilo 1999). Po višini cen so nato Medvode s povprečno ceno okoli 2.000 €/m² (upoštevanih je 11 prodaj), Domžale s povprečno ceno 1.950 €/m² (70 prodaj) ter okolica Domžal in Grosuplje z nekaj deset evri nižjo ceno in evidentiranim prometom okoli 30 prodaj. Manjši promet od lanskega je bil zabeležen na Vrhniki (29 prodaj), vendar so cene ostale na ravni leta 2012 (1.850 €/m²), in v Kamniku (83 prodaj), kjer je povprečna cena na padla kar za 100 evrov na kvadratni meter (1.700 €/m²), kljub temu da se starost prodanih stanovanj v povprečju ni spremenila. Najnižje cene v bližnjih središčih je zaznati v Litiji, kjer se je povprečna cena spustila na 1.200 €/m², predvsem zaradi starejših stanovanj, saj se je ob 38 prodajah povprečno leto zgraditve prodanega stanovanja znižalo za štiri leta. Na splošno so cene stanovanj v okolici Ljubljane ob koncu preteklega leta kazale nadaljnji trend padanja.

Padec prometa s stanovanjskimi hišami v Ljubljani in okolici je bil še večji kakor pri stanovanjih. V Ljubljani se v primerjavi z letom prej cene hiš v poprečju praktično niso spremenile, v okoliških naseljih pa so se v povprečju znižale za približno desetino, kar je precej več od cen stanovanj. Najvišjo ceno stanovanjske hiše smo v Ljubljani v preteklem letu evidentirali za hišo na obrobju. Za 1,35 milijona evrov je bil prodana 350 m² velika novejša družinska hiša s skoraj 2000 m² zemlje.

V Ljubljani smo lani zabeležili okoli 120 prodaj stanovanj na primarnem trgu. Povprečno leto zgraditve prodanih prvič vseljivih stanovanj je bilo 2010, povprečna površina (s terasami, balkoni, kletmi) okoli 85 m², povprečna uporabna površina okoli 65 m² in povprečna cena 2.050 €/m² z vključenim DDV. V ceni je v povprečju vštete tudi 1,4 parkirnega mesta v garažah ali notranjih oziroma zunanjih parkiriščih. Povprečna cena prvič vseljivih stanovanj z vključenim DDV je bila tako statistično celo nižja od povprečne cene rabljenih stanovanj. Razlog je v tem, da je bilo 62 prodaj evidentiranih v naselju Celovski dvori. Stečajni upravitelj je po pogajanjih s potencialnimi kupci, ki so oddali nezavezujoče ponudbe za nakup, ta stanovanja prodal po povprečni ceni 1.450 €/m². Zaradi prenosa terjatev bank upnic na DUTB je bila nato prodaja ustavljena. Zanimivo bo opazovati, kdaj in koliko bo za stanovanja lahko iztržila DUTB.



Če ne bi upoštevali Celovških dvorov, bi bila v letu 2013 povprečna cena stanovanj na primarnem trgu z vključenim DDV 2.700 €/m². V primerjavi s ponudbenimi cenami iz leta 2012, ko je bila povprečna oglaševana cena z DDV za prvič vseljiva stanovanja še okoli 3.400 €/m², je ta cena že bistveno nižja. To kaže, da so se ponudniki končno prilagodili tržnemu povpraševanju in da so cene novogradenj ter predvsem neprodanih stanovanj iz preteklih let padle še bistveno bolj kakor cene rabljenih stanovanj.

V okolici Ljubljane je bilo v štirinajstih krajih skupno evidentiranih 63 prvih prodaj stanovanj. Povprečna cena stanovanja je bila 2.250 €/m² z DDV. Cene so se gibale od 1.300 do 3.400 €/m². V ceni je vštetega povprečno 1,2 parkirnega mesta.

V Ljubljani so bila med večjimi projekti v letu 2013 dokončana le stanovanja v projektu »Situla«, ki so bila takoj dana v prodajo. Od 266 stanovanj smo na začetku evidentirali le prodajo šestih, nato pa nobene več. Verjetno bo banka upnica tudi ta stanovanja prenesla na DUTB, kakor bodo banke storile tudi z večino drugih naslednjih ljubljanskih projektov.

Edini večji ljubljanski stanovanjski projekt, ki je trenutno v gradnji, je soseska Brdo, ki jo financira republiški stanovanjski sklad. Gradnja prvih dveh serij stanovanj naj bi bila dokončana v letu 2014. Sklad namerava prek javnega razpisa v dveh delih ponuditi v nakup 342 stanovanj. Prednostno bodo namenjena mladim družinam. Cene z DDV naj bi bile med 1.800 in 1.950 €/m², z vštetim enim ali dvema parkirnim mestoma v garaži.

Ko bo razpis izveden, bo ta razmeroma velika ponudba novih stanovanj po razmeroma nizkih cenah vsekakor vplivala na ljubljanski primarni stanovanjski trg in ustvarila dodatni pritisk na cene.

Dolenjska, Kočevsko, Posavje in Bela Krajina

Preteklo leto na Dolenjskem ni prineslo sprememb na trgu stanovanjskih nepremičnin. Nadaljeval se je trend padanja prometa s stanovanjskimi nepremičninami. Trend padanja cen družinskih hiš in prodaj stanovanj v večstanovanjskih stavbah se je še poglobil. Enaki trendi so veljali tudi za Kočevsko območje, Posavje in Belo krajino.

Še vedno so se najboljše prodajale manjše in starejše hiše ter tako imenovane bivalne zidanice. Najdražja hiša je bila prodana v enem izmed dolenjskih zdraviliških krajev za 260 tisoč evrov. Letnica zgraditve hiše je bila 1975, imela je 200 kvadratnih metrov površine in skoraj 3500 kvadratnih metrov pripadajočega zemljišča. Manjše in starejše hiše s pripadajočim zemljiščem v Posavju, Beli krajini in na Kočevskem je bilo mogoče kupiti tudi za ceno pod 20 tisoč evrov.

Povprečna cena rabljenega stanovanja je bila v Novem mestu pod 1.350 €/m² (število upoštevanih kupoprodaj je 55), na Kočevskem pod 1.000 €/m² (41),



v Posavju pa okoli 900 €/m² (88). Povsod so bile povprečne cene stanovanj najnižje od začetka sistematičnega spremljanja leta 2007.

Zaloge stanovanj in hiš, ki so bile zgrajene v preteklih letih, nato pa so njihovi investitorji praviloma končali v stečajih, se še naprej zelo počasi zmanjšuje kljub zniževanju cen. To velja predvsem za nedokončane hiše, po katerih skoraj ni povpraševanja. Nekoliko uspešnejše so bile lani banke upnice oziroma stečajni upravitelji pri prodaji stanovanj v večstanovanjskih stavbah.

Za celotno območje je že dolgo značilna razmeroma velika ponudba zemljišč za gradnjo stavb, ki močno presega povpraševanje. Ponudba se je lani še povečala, ker so občine zaradi povečanja prihodkov iz napovedanega davka na nepremičnine zelo velikodušno opredeljevale parcele v zasebni lasti kot zemljišča za gradnjo stavb. Realiziranega prometa je bilo malo, saj smo na celotnem območju evidentirali manj kakor 150 prodaj. Povprečne cene zazidljivih zemljišč so se gibale od 13 €/m² v Beli krajini do 53 €/m² v Novem mestu in se v primerjavi z letom prej niso bistveno spremenile.

Tudi za poslovne nepremičnine že od začetka krize pred šestimi leti velja, da ponudba v vseh urbanih centrih močno presega povpraševanje, promet pa je izredno pičel.

Število evidentiranih kupoprodaj kmetijskih zemljišč je bil nekoliko manjši kakor v letu 2012, povprečna cena pa se je nekoliko zvišala. Najvišja je bila povprečna cena na širšem območju Dolenjske, in sicer malo pod 1,80 €/m² (število upoštevanih prodaj je 162), najnižja pa v Beli krajini, malo pod 1,20 €/m² (124).

Promet z gozdnimi zemljišči, po katerih je sicer razmeroma veliko povpraševanje, je bil lani zaradi manjše ponudbe bistveno manjši kakor leto pred tem. Povprečna cena gozdnega zemljišča se je zvišala drugo leto zapored. Na širšem območju Dolenjske (število upoštevanih prodaj je 73), na Kočevskem (45) in v Posavju (88) je znašala približno 0,70 €/m², v Beli krajini (60) pa 0,55 €/m².

Širše območje Celja in Zasavje

V Celju je promet s stanovanji lani v primerjavi z letom 2012 nekoliko upadel, povprečna cena pa je ostala nespremenjena in je bila približno 1.200 €/m² (število upoštevanih prodaj je 199). Najdražje je bilo prodano stanovanje za nekaj manj kakor 2.300 €/m². To je bilo skoraj 60 kvadratnih metrov veliko stanovanje v novejšem bloku, zgrajenem leta 2004, v središču Celja. Najcenejša stanovanja v starejših večstanovanjskih hišah na slabših lokacijah so se prodajala za okoli 700 €/m².

V Velenju smo lani zabeležili celo nekoliko več prometa s stanovanji kakor leto prej. Povprečna cena, ki je bila leto prej enaka celjski, se je znižala na približno 1.100 €/m² (število upoštevanih prodaj je 141). Stanovanja so se sicer prodajala v razponu cen od 800 do 1.800 €/m².



Cene stanovanj v Zasavju ostajajo med najnižjimi v državi, promet z njimi pa je praviloma skromen. Zaradi bližine avtoceste in dobre povezave z Ljubljano praviloma dosegajo najvišje cene stanovanja v Zagorju. Lani je bila povprečna cena približno 950 €/m² (število upoštevanih prodaj je 28). V Trbovljah, kjer je bilo lani med zasavskimi mesti evidentirano največ prometa, je bila povprečna cena stanovanja približno 900 €/m² (52). Najcenejša so bila stanovanja v Hrastniku, kjer je bilo treba za kvadratni meter odšteti 650 €/m² (11).

Tudi promet z družinskimi hišami na širšem območju Celja se je v letu 2013 nekoliko zmanjšal, v povprečju pa so se znižale tudi njihove cene. Hiše s pripadajočim zemljiščem so se lani v povprečju najdražje prodajale na območju Velenja, nato v Celju, Žalcu in območju vzhodno od Celja (Šentjur, Šmarje pri Jelšah, Podčetrtek, Rogatec). Tako kakor stanovanja so se tudi hiše v preteklem letu najceneje prodajale v Zasavju.

Prometa z zemljišči za gradnjo stavb je bilo v letih po začetku krize razmeroma malo, v letu 2013 pa je še nekoliko upadel. Tako smo na celotnem območju evidentirali le okoli 130 prodaj. Povprečna cena v naseljih se je gibala od približno 60 €/m² v Celju do približno 20 €/m² v Mozirju. Na nekaterih ruralnih območjih je bilo mogoče kupiti zazidljivo zemljišče že za 5 €/m².

Za Celje in njegovo širšo okolico ter Zasavje je značilno, da je v zadnjih letih gradbena aktivnost razmeroma nizka, pa tudi, da ni bilo večjih naslednjih stanovanjskih projektov. Tako na območju ni večjih zalog neprodanih novogradenj.

Dejavnost trga s kmetijskimi zemljišči se je v letu 2013 opazno povečala, njihova povprečna cena pa je padla na raven iz leta 2010. Največ prodaj je bilo izpeljanih v Savinski dolini, kjer je svet raven, zemlja kakovostna in so pogoji za kmetijstvo zelo ugodni. Cene so v povprečju dosegle 2,00 €/m². Nekoliko manj prodaj je bilo evidentiranih na Kozjanskem in v okolici Šmarja pri Jelšah. Tu je bila povprečna cena blizu 1,30 €/m², medtem ko je bila na območju Slovenskih Konjic približno 1,70 €/m². Na severovzhodnem delu območja (Logarska dolina, Paški Kozjak, Rogla) je bilo trgovanje s kmetijskimi zemljišči zanemarljivo. V Zasavju je kmetijstvo usmerjeno predvsem v živinorejo in med poljščinami prevladujejo krmne rastline. Temu primerne so tudi cene kmetijskih zemljišč, ki se že dolgo gibljejo okoli 1,00 €/m². Taka je bila povprečna cena tudi lani.

Število prodaj gozdnih zemljišč je zadnja tri leta približno enako, njihova povprečna cena pa raste. Najvišja povprečna cena je bila v preteklem letu na območju Logarske doline, Paškega Kozjaka in Rogle, kjer je dosegla približno 1,00 €/m². Na Kozjanskem in v Zasavju je bila najnižja, in sicer približno 0,50 €/m².

Maribor in okolica

Čeprav je po oživitvi trga v letu 2010 kazalo, da bo Maribor, ki ga je kriza nepremičninskega trga med vsemi mesti najbolj prizadela, tudi najhitreje okreval, se iz krize nikakor ne more izviti. Upi nekaterih nepremičninskih strokovnjakov, da so cene stanovanjskih nepremičnin v Mariboru dosegle dno že v letu 2012, so se razblinili. Negativni trend cen in prometa na mariborskem



nepremičninskem trgu se je v letu 2013 še poglobil. Promet s stanovanjskimi nepremičninami v Mariboru in predvsem njegovi okolici se je še zmanjšal. Zelo velik izrazit padec prometa s hišami je bil zabeležen v okolici Maribora. Število evidentiranih transakcij se je znižalo za skoraj 40 odstotkov, kar je bilo največ v državi. Kakor kaže, je prava kriza nepremičninskega trga to območje, ki je bilo eno redkih v državi, kjer promet s hišami v letih 2008 in 2009 ni izrazito upadel, zajela šele v preteklem letu.

Prav tako so se na širšem območju Maribora v povprečju ponovno znižale za regionalni center že tako nizke cene. Povprečna prodajna cena rabljenega stanovanja v Mariboru je padla pod 1.100 €/m² in se je na primer povsem približala tisti v Slovenski Bistrici.

V Mariboru so se občutno znižale tudi cene hiš, medtem ko se v okolici niso bistveno spremenile. Najvišje cene so hiše dosegale v Mariboru in Slovenski Bistrici, najnižje pa izven urbanih središč. Najvišjo ceno je v preteklem letu dosegla hiša v Mariboru, zgrajena leta 2004, površine 250 kvadratnih metrov in s 500 kvadratnimi metri pripadajočega zemljišča, ki je bila prodana za 220 tisoč evrov.

V zadnjih dveh letih skoraj ni niti ponudbe niti povpraševanja po stanovanjskih novogradnjah na območju Maribora. Prodaja stanovanjskih enot iz nasedlih projektov je povsem zastala in je večinoma ustavljena. Manjše število stanovanj je na podlagi javnega razpisa odkupil le republiški stanovanjski sklad. Večina preostalih stanovanj, ki so v rokah bank upnic propadlih gradbincev, bo verjetno prenesena na slabo banko.

Malodušna na mariborskem nepremičninskem trgu je tudi prodaja zemljišč za gradnjo stavb ter poslovnih nepremičnin na primarnem in sekundarnem trgu. Ne prevelika ponudba kljub že zdavnaj znižanim cenam še vedno močno presega povpraševanje.

Koroška

Na območju Koroške je bilo v letu 2013 za skoraj za četrtno manj prodanih stanovanj kakor leta 2012. Nadaljeval se je tudi trend padanja cen stanovanj. Povprečna cena je bila v Slovenj Gradcu 1.020 €/m² (število upoštevanih prodaj je 32, povprečna uporabna površina stanovanja je bila 51 m², povprečno leto izgradnje pa 1971), na Ravnah na Koroškem 820 €/m² (38; 50 m²; 1966), v Dravogradu 930 €/m² (16; 57 m²; 1976), na Prevaljah 800 €/m² (8; 54 m²; 1963) in v Radljah ob Dravi 890 €/m² (7; 45 m²; 1975). Tudi hiš je bilo na Koroškem leta 2013 prodanih še manj kakor leta 2012, cene pa so v povprečju nekoliko padle.

Novogradnje se še vedno prodajajo zelo slabo. Izjema je objekt s štirinajstimi stanovanji v Radljah, kjer so večino stanovanj prodali že pred dokončanjem stavbe, ki bo vseljiva letos.

Ponudbe zazidljivih zemljišč je na vseh območjih Koroške dovolj, vendar povpraševanja investitorjev za nakup zemljišč za gradnjo ni. Interes je le za gradnjo družinskih hiš na lastnih zemljiščih. Občine se trudijo zadržati graditelje



na svojih območjih. Občina Ravne je komunalni prispevek znižala za približno polovico in je najnižji v regiji, tako bodo parcele za novo zazidavo v Kotljah naprodaj po zelo ugodnih cenah. Medtem ko v Radljah in na Muti ponujajo komunalno opremljena zemljišča po okrog 50 evrov na kvadratni meter, na Prevaljah pa še dražje, nameravajo v Kotljah ponuditi parcele na javni dražbi po največ 34 evrov za kvadratni meter. Močna konkurenca za nakup zazidljivih zemljišč pa kljub temu ostaja sosednja Avstrija, kjer komunalno opremljene parcele prodajajo že od 15 do 20 evrov na kvadratni meter.

Vzhodna Slovenija

Na območju, ki vključuje Prekmurje, vzhodni del Slovenskih goric, Dravsko polje, Ptuj z okolico in Haloze, se je v letu 2013 nadaljeval trend padanja prometa s stanovanjskimi nepremičninami, ki je bil močno opazen že leto prej.

Še največ stanovanj se je prodalo na območjih Ptuja in Murske Sobote, kjer so se prodajala v povprečju za 1.070 €/m² (60 upoštevanih prodaj) oziroma 1.050 €/m² (57 upoštevanih prodaj). Na celotnem obravnavanem območju se cene stanovanj v primerjavi z letom 2012 niso bistveno spremenile.

Cene hiš v vzhodni Sloveniji so se v povprečju komaj opazno znižale. Najdražje so se prodajale hiše na območju Murske Sobote in okolice, kjer so v povprečju stale okoli 80 tisoč evrov. Za ta denar je bilo mogoče kupiti približno 45 let staro hišo s 140 kvadratnimi metri neto tlorisne površine in 1300 kvadratnimi metri pripadajočega zemljišča. Najcenejše hiše je bilo mogoče kupiti na Goričkem. Tam je bila povprečna pogodbena cena prodane hiše nekaj več kakor 30 tisoč evrov, kolikor je bila cena za približno 60 let staro hišo z okoli 100 kvadratnimi metri neto tlorisne površine in skoraj 5 tisoč kvadratnimi metri zemljišča.

Za celotno območje je v zadnjih letih značilno mrtvilo na primarnem trgu. Povpraševanje po novih stanovanjih je majhno, saj se stanovanjsko vprašanje praviloma rešuje s samogradnjo hiš na lastnih parcelah. Majhna ostajata tudi povpraševanje in ponudba poslovnih nepremičnin.

Cene zemljišč za gradnjo hiš so tukaj najnižje v državi. V Murski Soboti in Ptuj, kjer so bile še najvišje, je bila lani cena v povprečju pod 30 evrov na kvadratni meter. Na območju Goričkega, kjer so cene najnižje, pa v povprečju le 5 evrov za kvadratni meter.

Na območju vzhodne Slovenije smo v lanskem letu zaznali nekoliko zmanjšan promet s kmetijskimi zemljišči, kljub temu pa povprečne cene kmetijskih zemljišč kažejo močan trend rasti. V povprečju se je cena kmetijskega zemljišča povečala za več kakor 10 odstotkov. Povprečna cena kmetijskega zemljišča je bila približno 0,95 €/m², povprečna prodana površina zemljišča pa skoraj 5900 m², kar je za približno 400 m² več kakor v letu 2012. Najvišja povprečna cena kmetijskega zemljišča je bila na območju občine Ptuj, kjer je znašala okoli 1,45 €/m², najnižja, okoli 0,60 €/m², pa na območju občine Gornji Petrovci. Kakor običajno so bile cene kmetijskih zemljišč na območjih Slovenskih goric, Dravskega polja, Ptuja z okolico in Haloz bistveno višje kakor na območju Pomurja.



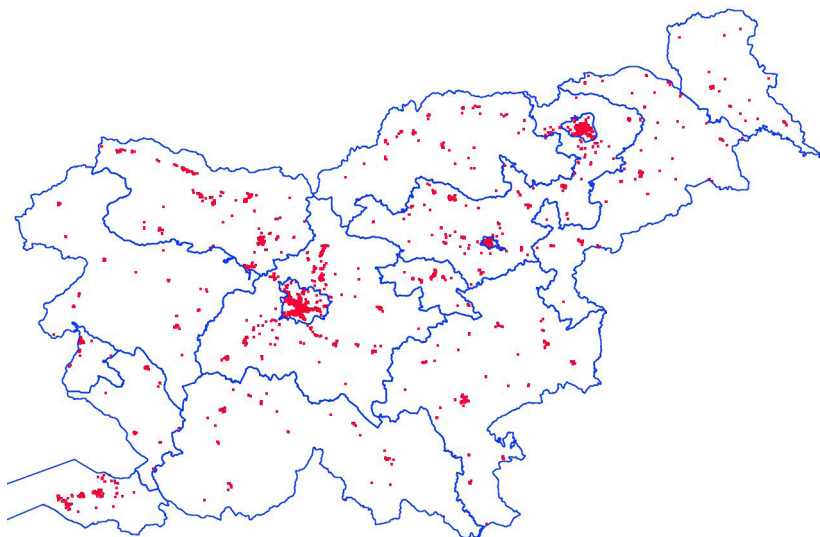
PREGLED TRGA PO VRSTAH NEPREMIČNIN

Stanovanja ¹

V Sloveniji je evidentiranih približno 320 tisoč stanovanj v večstanovanjskih stavbah. To je okoli 40 odstotkov celotnega stanovanjskega fonda. Povprečna uporabna površina stanovanj v večstanovanjskih stavbah je okoli 60 kvadratnih metrov, srednje leto zgraditve pa 1974.

V letu 2013 smo evidentirali okoli 6 tisoč prodaj, kar je manj kakor dva odstotka slovenskega fonda stanovanj v večstanovanjskih stavbah. Dejavnost trga se je v primerjavi z letom prej opazno zmanjšala. Evidentirani promet s stanovanji je bil približno 12 odstotkov manjši kakor v letu 2012. V primerjavi z letom 2007, ko je bil evidentiran največji promet, je bil manjši za približno 45 odstotkov. V primerjavi z letom 2009, ko je kriza nepremičninskega trga dosegla prvo dno, pa je bil večji le še za desetino. Število prodaj je lani upadlo v vseh večjih mestih.

Slika 6: Razporeditev evidentiranih prodaj stanovanj po cenovnih območjih, leto 2013



Leta 2013 je bila povprečna uporabna površina prodanega stanovanja 52 m², srednje leto zgraditve (mediana) pa 1976. V primerjavi z letom prej se struktura prodanih stanovanj na ravni države skoraj ni spremenila.

Povprečna pogodbeni cena stanovanja na sekundarnem trgu je bila 1.510 €/m² in je bila v primerjavi z letom 2012 za okoli 7 odstotkov nižja. V primerjavi z letom 2008, ko so cene stanovanj v Sloveniji dosegle zgodovinsko najvišjo raven, je bila povprečna cena rabljenega stanovanja nižja že za 17 odstotkov.

¹ Zaradi statistično neznačilnega vzorca za prodaje prvih vseljivih stanovanj (primarni trg) pri izračunih povprečnih cen in drugih statističnih kazalcev obravnavamo samo prodaje rabljenih stanovanj (sekundarni trg).



Preglednica 3: Povprečne cene in struktura prodanih rabljenih stanovanj, Slovenija 2007–2013

Analiitično območje	Kazalnik	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
SLOVENIJA	Velikost vzorca	6465	4897	4014	5435	5457	5328	4902
	Povprečna cena (€/m ²)	1.640	1.820	1.670	1.740	1.710	1.630	1.510
	Leto zgraditve (mediana)	1974	1975	1975	1975	1975	1975	1976
	Uporabna površina (m ²)	53	53	51	52	51	52	52
LJUBLJANA	Velikost vzorca	1535	1248	1000	1591	1481	1406	1322
	Povprečna cena (€/m ²)	2.570	2.660	2.390	2.420	2.440	2.320	2.080
	Leto zgraditve (mediana)	1974	1974	1974	1973	1975	1974	1973
	Uporabna površina (m ²)	54	54	52	54	53	53	53
OKOLICA LJUBLJANE	Velikost vzorca	378	337	248	310	312	368	343
	Povprečna cena (€/m ²)	1.970	2.080	1.970	1.970	2.030	1.890	1.790
	Leto zgraditve (mediana)	1981	1982	1986	1982	1991	1985	1986
	Uporabna površina (m ²)	53	56	56	52	54	54	53
MARIBOR	Velikost vzorca	931	493	424	699	753	730	665
	Povprečna cena (€/m ²)	1.250	1.340	1.230	1.200	1.190	1.140	1.080
	Leto zgraditve (mediana)	1969	1969	1971	1970	1972	1971	1972
	Uporabna površina (m ²)	54	52	52	51	52	53	51
CELJE	Velikost vzorca	329	289	225	277	249	216	197
	Povprečna cena (€/m ²)	1.270	1.400	1.230	1.280	1.240	1.190	1.190
	Leto zgraditve (mediana)	1974	1972	1972	1971	1970	1974	1974
	Uporabna površina (m ²)	53	51	50	52	50	50	51
KRANJ	Velikost vzorca	257	182	140	178	201	193	183
	Povprečna cena (€/m ²)	1.640	1.830	1.680	1.750	1.740	1.700	1.560
	Leto zgraditve (mediana)	1974	1973	1972	1971	1975	1975	1975
	Uporabna površina (m ²)	53	53	52	52	49	49	50
KOPER	Velikost vzorca	142	90	121	125	130	172	129
	Povprečna cena (€/m ²)	2.220	2.520	2.500	2.370	2.370	2.240	2.050
	Leto zgraditve (mediana)	1975	1975	1979	1975	1976	1977	1975
	Uporabna površina (m ²)	52	48	51	52	51	52	52
OBALA BREZ KOPRA	Velikost vzorca	201	182	135	164	200	198	200
	Povprečna cena (€/m ²)	2.690	3.090	2.740	2.800	2.590	2.510	2.260
	Leto zgraditve (mediana)	1974	1980	1973	1977	1977	1982	1977
	Uporabna površina (m ²)	49	56	46	47	47	49	49

največ

najmanj



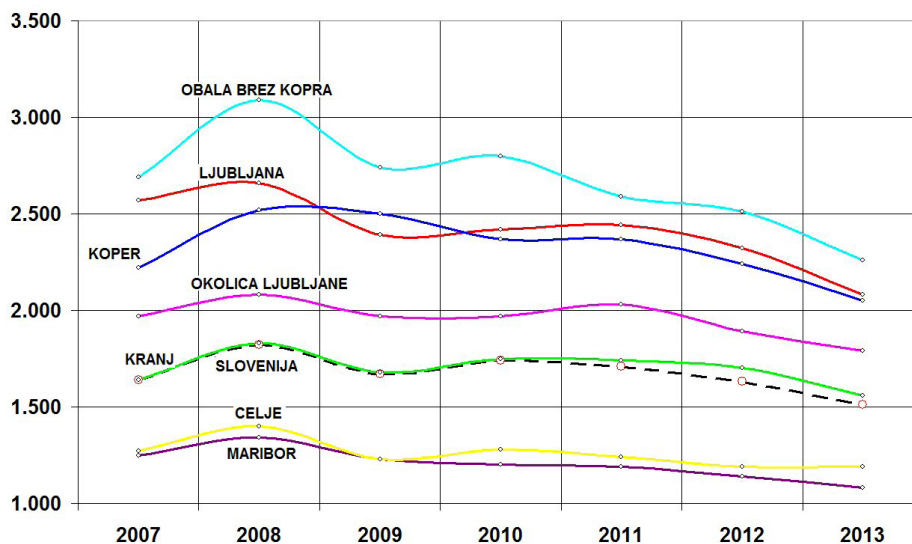
V letu 2013 so povprečne cene stanovanj v vseh večjih mestih in na območjih z dejavnim stanovanjskim trgom presegle rekordno nizke vrednosti iz leta 2012. Le Celje je najnižjo povprečno ceno od začetka sistematičnega spremljanja tržnih cen leta 2007 doseglo že leto prej.

Kljub pospešenemu padanju cen je bila povprečna cena rabljenega stanovanja tradicionalno najvišja na območju **Obale brez Kopra**. Znašala je približno 2.260 €/m² in je bila v primerjavi z letom 2012 nižja za 10 odstotkov. V primerjavi z letom 2008 je bila nižja že za več kakor četrtino, kar je tudi največji padec povprečne cene stanovanj med vsemi obravnavanimi območji. Po drugi strani je bilo to edino območje, kjer je promet s stanovanji ostal na enaki ravni kakor leta 2012 oziroma se ni zmanjšal.

Tako po višini kakor tudi po padcu cen stanovanj je na drugem mestu glavno mesto. V **Ljubljani** je bila lani povprečna cena 2.080 €/m², v primerjavi z letom 2012 je ob približno 5 odstotkov manjšemu prometu padla 10 odstotkov, v primerjavi z letom 2008 pa za več kakor petino.

Le malo nižja kakor v Ljubljani je bila lani povprečna cena v **Kopru**. Znašala je 2.050 €/m². V Kopru smo zabeležili daleč največji padec prometa s stanovanji. Število evidentiranih prodaj je bilo manjše skoraj za četrtino.

Slika 7: Gibanje povprečnih cen stanovanj (€/m²), Slovenija 2007–2013





Precej nad slovenskim povprečjem so cene stanovanj tudi v **okolici Ljubljane**, ki vključuje tudi Vrhniko, Medvode, Mengeš, Trzin, Kamnik, Domžale in Grosuplje. Povprečna cena stanovanja na tem območju je bila lani 1.790 €/m². V primerjavi z letom 2012 je bila nižja za 5 odstotkov, v primerjavi z letom 2008 pa za skoraj 15 odstotkov. Promet je v letu 2013 upadel za malenkost bolj kakor v Ljubljani.

Kranj se je po višini cen v zadnjih dveh letih nekoliko odmaknil od slovenskega povprečja. Povprečna cena rabljenega stanovanja v Kranju je bila v letu 2013 1.560 €/m². V primerjavi z letom 2012 se je znižala za 8 odstotkov, v primerjavi z letom 2008 pa za 15 odstotkov. Promet se je v letu 2013 zmanjšal približno za dvajsetino.

V **Celju** je bila povprečna cena stanovanja v letu 2013 1.190 €/m² in se v primerjavi z letom 2012 ni spremenila. V primerjavi z letom 2008 je bila tako kakor v Kranju nižja za 15 odstotkov. Promet se je v letu 2013 zmanjšal približno za desetino. Celje kot edino mesto, kjer se cena stanovanja v primerjavi z letom prej ni dodatno znižala, morda kaže, da se bo splošni trend padanja cen začel zaustavljati tudi na drugih območjih.

V **Mariboru** je bila povprečna cena stanovanja v letu 2013 1.080 €/m². V primerjavi z letom 2012 je bila nižja za 5 odstotkov, v primerjavi z letom 2008 pa je bila skoraj za petino nižja. Tako kakor v Celju se je promet v letu 2013 zmanjšal približno za desetino. Razkorak med cenami stanovanj v Celju in Mariboru se je v preteklem letu spet povečal, povprečna cena stanovanja v Mariboru pa se nevarno približuje 1.000 €/m².



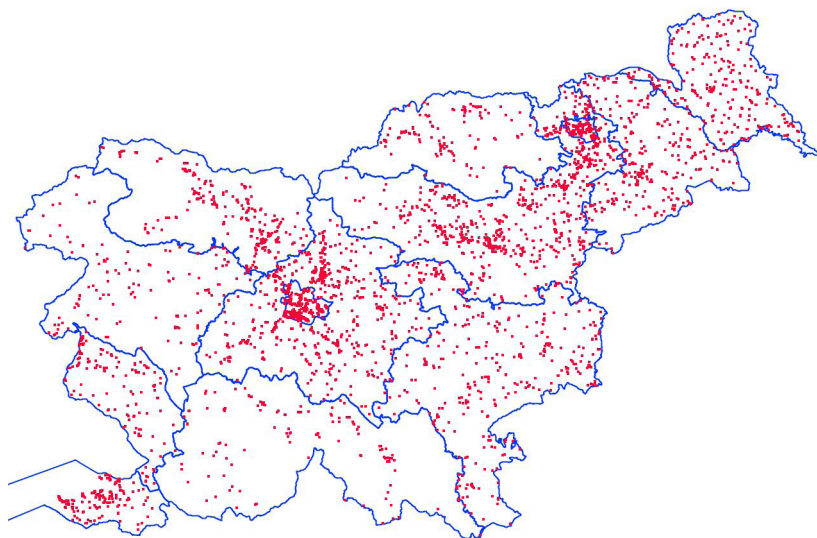


Hiše ²

V Sloveniji je bilo konec leta 2013 evidentiranih približno 530 tisoč stanovanjskih enot v eno- in dvostanovanjskih hišah, kar pomeni, da so stanovanjske hiše pomenile nekaj več kakor 60 odstotkov stanovanjskega fonda.

V letu 2013 smo evidentirali okoli 3500 prodaj stanovanjskih hiš oziroma 12 odstotkov manj kakor leta 2012. Med prodanimi hišami je bilo 81 odstotkov samostojnih hiš, 11 odstotkov vrstnih hiš in 8 odstotkov dvojčkov.

Slika 8: Razporeditev evidentiranih prodaj hiš po cenovnih območjih, leto 2013



Povprečna pogodbeni cena hiše z zemljiščem je bila lani približno 115 tisoč evrov. V primerjavi z letom 2012 je bila za 4 odstotke nižja.

Povprečna površina lani prodane hiše je bila 147 m², srednje leto zgraditve (mediana) pa je bilo 1971. Povprečna površina pripadajočega zemljišča je bila okoli 1050 m². V primerjavi z letom 2012 se struktura prodanih hiš na ravni države ni bistveno spremenila. Povprečna površina stavbe je bila za malenkost večja, povprečna velikost pripadajočega zemljišča pa nekoliko manjša. Povprečna starost prodanih hiš je ostala nespremenjena.

² Za hiše s pripadajočim zemljiščem so značilne velike razlike v strukturi prodanih hiš na različnih območjih države. Razlike so posledica lokalnih značilnosti obstoječega fonda hiš in jih je treba upoštevati tudi pri primerjavi povprečnih cen in drugih statističnih kazalnikov med območji.



Preglednica 4: Povprečne cene in struktura prodanih hiš, 2007–2013

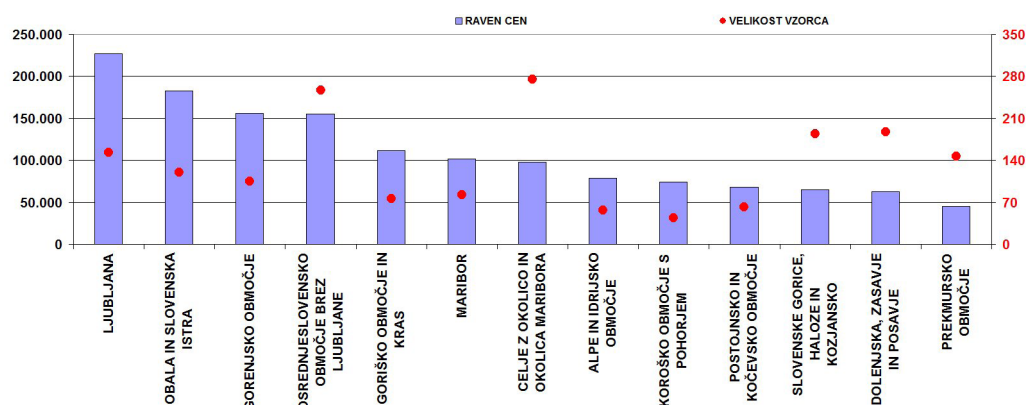
Analitično območje	Kazalnik	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
SLOVENIJA	Velikost vzorca	2597	1688	1293	1964	2059	2162	1749
	Povprečna cena (€/m ²)	970	1.010	900	880	850	820	770
	Povprečna pogodbeni cena (€)	141.000	144.000	128.000	124.000	120.000	119.000	114.000
	Leto zgraditve (mediana)	1970	1969	1972	1971	1970	1970	1971
	Površina hiše (m ²)	146	143	142	141	141	145	147
	Površina zemljišča (m ²)	910	1050	1140	930	1090	1110	1050
LJUBLJANA	Velikost vzorca	252	128	79	153	169	185	160
	Povprečna cena (€/m ²)	1.990	2.250	1.620	1.560	1.710	1.460	1.450
	Povprečna pogodbeni cena (€)	355.000	369.000	291.000	276.000	276.000	254.000	233.000
	Leto zgraditve (mediana)	1967	1962	1965	1970	1969	1969	1970
	Površina hiše (m ²)	178	164	179	177	161	174	161
	Površina zemljišča (m ²)	470	470	410	440	420	480	440
OKOLICA LJUBLJANE	Velikost vzorca	175	134	96	152	156	189	168
	Povprečna cena (€/m ²)	1.300	1.340	1.180	1.270	1.160	1.050	950
	Povprečna pogodbeni cena (€)	235.000	226.000	207.000	218.000	201.000	170.000	173.000
	Leto zgraditve (mediana)	1979	1976	1984	1986	1985	1981	1980
	Površina hiše (m ²)	180	169	175	172	173	161	182
	Površina zemljišča (m ²)	600	690	580	600	660	690	750
MARIBOR	Velikost vzorca	111	68	46	90	75	82	73
	Povprečna cena (€/m ²)	880	1.260	870	920	790	730	630
	Povprečna pogodbeni cena (€)	153.000	182.000	139.000	132.000	114.000	118.000	100.000
	Leto zgraditve (mediana)	1965	1964	1962	1964	1959	1965	1962
	Površina hiše (m ²)	174	145	160	143	144	162	158
	Površina zemljišča (m ²)	510	460	560	450	550	590	520
OKOLICA MARIBORA	Velikost vzorca	169	124	121	141	131	128	80
	Povprečna cena (€/m ²)	750	780	870	780	670	660	680
	Povprečna pogodbeni cena (€)	104.000	112.000	117.000	106.000	96.000	103.000	99.000
	Leto zgraditve (mediana)	1980	1982	1982	1980	1985	1978	1983
	Površina hiše (m ²)	140	144	135	136	143	155	145
	Površina zemljišča (m ²)	810	960	1120	910	1290	1160	980

največ

najmanj

Primerjava območij, kjer se v povprečju opravi največ prometa s hišami, kaže, da so razlike v starosti in velikosti prodanih hiš ter pripadajočih zemljišč med območji precejšnje. Zato njihove cene niso povsem primerljive. Znotraj posameznih območij se struktura prodanih hiš med leti bistveno manj spreminja, kar je seveda posledica večje enotnosti fonda znotraj posameznega območja. Ne glede na to so cene hiš in stanovanj skoraj po vsej državi dosegle vrh v letu 2008, v letu 2013 pa že drugo leto zapored rekordno nizke vrednosti.

Slika 9: Povprečne cene hiš s pripadajočim zemljiščem (v €) in število upoštevanih prodaj po cenovnih območjih, leto 2013





V preteklem letu so se, če ne upoštevamo počitniških hiš na Obali in v letoviških krajih, kakor običajno v povprečju najdražje hiše prodajale na območju Ljubljane, najcenejše pa na cenovnem območju Prekmurja.

Najnovejše hiše s povprečno starostjo okoli 35 let so se prodajale v širši okolici Ljubljane. Največje hiše s povprečno površino 170 m² so se prodajale v Ljubljani in na Gorenjskem. Najmanjše pa v Prekmurju, kjer je bila povprečna površina prodane hiše okoli 115 m². Pripadajoča zemljišča hiš so bila največja v vzhodni Sloveniji, kjer so v povprečju merila skoraj 1900 m².

Za povprečno vzdrževano hišo, zgrajeno okoli leta 1970, s približno 160 m² površine in manj kakor 500 m² zemljišča, je bilo v Ljubljani treba odšteti malo več kakor 230 tisoč evrov. V okolici Ljubljane je bilo mogoče kupiti hišo s pripadajočim zemljiščem v velikosti 750 m², veliko okoli 180 m² in zgrajeno okoli leta 1980, za malo več kakor 170 tisoč evrov.

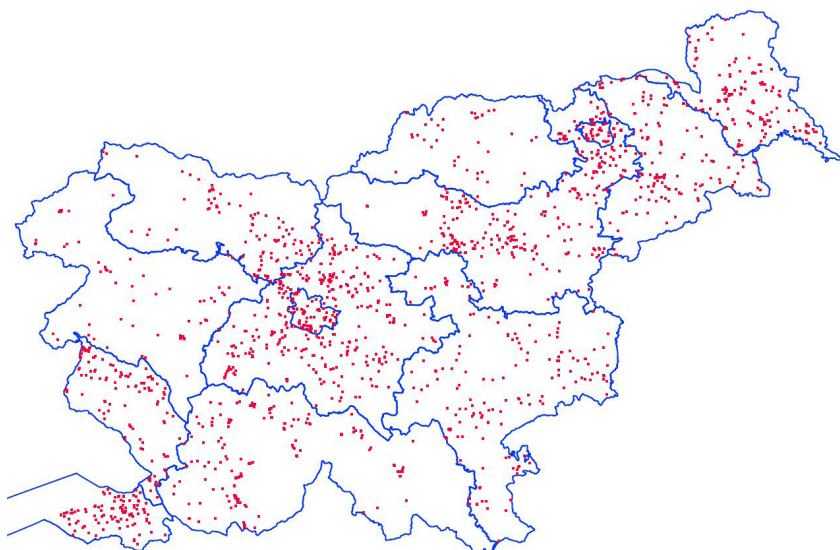
V Mariboru je bilo za povprečno vzdrževano hišo, zgrajeno okoli leta 1965, z okoli 160 m² površine in 550 m² zemljišča, treba odšteti približno 100 tisoč evrov. Približno enako pa tudi v okolici Maribora za hišo s pripadajočim zemljiščem v velikosti skoraj 1000 m², veliko 155 m² in staro okoli 35 let.

V Prekmurju se je povprečno vzdrževano, 50 let staro hišo, velikosti okoli 120 m², s skoraj 2000 metri pripadajočega zemljišča dalo kupiti za približno 45 tisoč evrov.

Zemljišča za gradnjo stavb

V letu 2013 smo evidentirali približno 4800 kupoprodaj vseh zemljišč za gradnjo, od tega približno 2100 kupoprodaj zemljišč za gradnjo stanovanjskih in poslovnih stavb, kar je bilo za več kakor 15 odstotkov manj kakor v letu 2012 in je pomenilo največji padec prodaje po kriznem letu 2009.

Slika 10: Razporeditev evidentiranih prodaj zemljišč za gradnjo stavb po cenovnih območjih, leto 2013

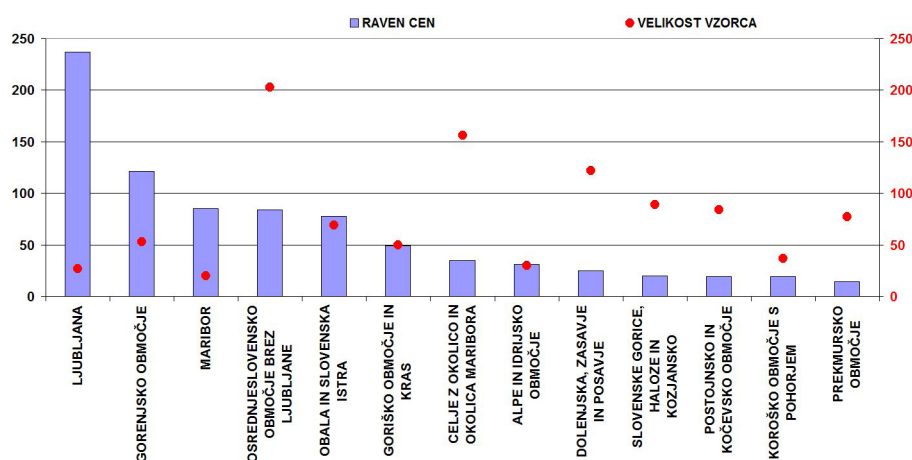




Povprečna pogodbeni cena prodanega zemljišča za gradnjo stavb je bila 53 €/m². Srednja cena (mediana), v primerjavi s katero je bilo polovica prodaj opravljenih po višji, polovica pa po nižji ceni, je bila 32 €/m². V primerjavi z letom 2012 je bila povprečna cena prodanega zemljišča nižja za manj kakor 5 odstotkov, srednja cena pa se ni spremenila.

Lani prodano zemljišče je imelo v povprečju približno 940 m² površine, kar je skoraj enako kakor leto prej.

Slika 11: Povprečne cene zemljišč za gradnjo (v €/m²) in število upoštevanih prodaj po cenovnih območjih, leto 2013



Prodaja zemljišč za gradnjo stavb je bila v letu 2013 tako kakor zadnja leta ob pomanjkanju povpraševanja po zemljiščih za večje gradbene projekte v glavnem omejena na prodaje manjših zemljišč za gradnjo hiš.

Cene zemljišč za gradnjo stavb so bile, kakor običajno, najvišje v središčih mest in letoviških krajih, kjer zaradi majhne ponudbe še vedno dosegajo razmeroma visoke cene. Najvišjo povprečno ceno zemljišča je dosegla Ljubljana, kjer je ta precej presegla 200 €/m². V Ljubljani, v Rožni dolini in Trnovem, sta bili lani evidentirani edini dve prodaji zazidljivih zemljišč v državi, ki sta presegli ceno 400 €/m². Tradicionalno so bila najcenejša zazidljiva zemljišča v Prekmurju, kjer so se v povprečju prodajala za 14 €/m², tako kakor tudi leto pred tem. V povprečju največje parcele, velike približno 1200 kvadratnih metrov, so se v letu 2013 prav tako prodajale v Prekmurju, najmanjše, v povprečju velike manj kakor 700 kvadratnih metrov, pa na Obali in v slovenski Istri.

Poslovne nepremičnine ³

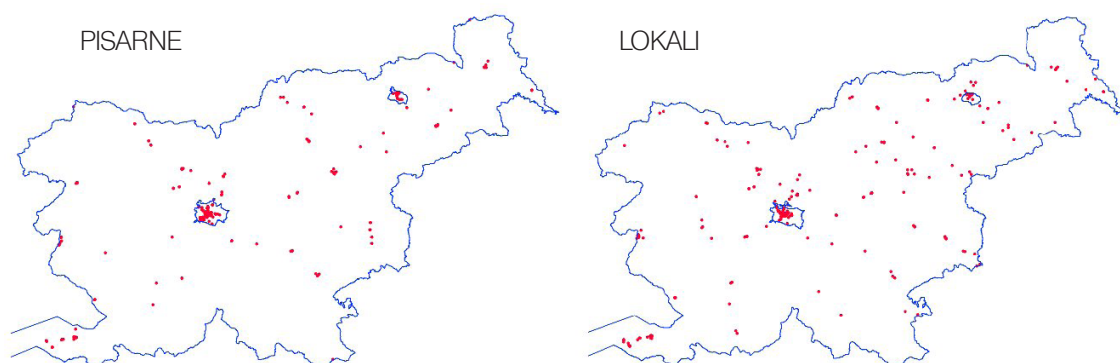
V Sloveniji je bilo konec leta 2013 evidentiranih več kakor 43 tisoč enot pisarniških prostorov in blizu 37 tisoč enot poslovnih prostorov, ki zajemajo lokale za opravljanje trgovske, gostinske ali druge storitvene dejavnosti.

³ Zaradi majhnih statističnih vzorcev za prodajo pisarniških in lokalov so praviloma velike razlike v povprečni strukturi prodanih poslovnih nepremičnin med različnimi obdobji. To še posebej velja za lokale, ki so glede na različno uporabnost izredno heterogena skupina nepremičnin. Posledično prihaja tudi do precejšnjih nihanj v izračunanih povprečnih cenah med primerjanimi obdobji, ki zato pogosto nimajo prave pojasnjevalne vrednosti.



V letu 2013 smo na ravni države evidentirali skupno nekaj manj kakor 900 kupoprodaj poslovnih nepremičnin oziroma 12 odstotkov več kakor leto prej. Ocenjujemo, da je bila to predvsem posledica izboljšanega zajema podatkov o kupoprodajnih poslih s poslovnimi nepremičninami, ne pa dejanskega povečanja prometa. Glede na kakovost evidentiranih podatkov smo lahko v izračunih statističnih kazalnikov upoštevali 261 kupoprodaj pisarniških prostorov in 266 kupoprodaj lokalov.

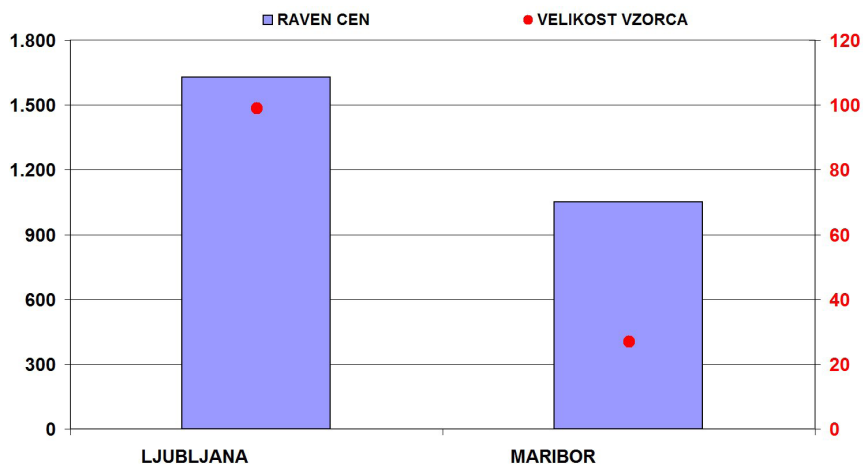
Slika 12: Razporeditev evidentiranih prodaj pisarniških prostorov in lokalov po cenovnih območjih, leto 2013



Povprečna pogodbeni cena prodanih pisarniških prostorov in lokalov je bila na ravni države približno 1.400 €/m² oziroma 1.200 €/m². Srednje leto izgradnje (mediana) je bilo za pisarniške prostore 1980, za lokale pa 1988. Povprečna prodajna površina pisarniških prostorov je bila skoraj 100 m², lokalov pa približno 130 m².

Najvišja cena za pisarne je bila v letu 2013 dosežena v Ljubljani, kjer se je v centru prodal objekt s 1300 kvadratnimi metri pisarniških prostorov po 3.500 €/m². Najvišja cena za lokal je bila prav tako dosežena v Ljubljani, kjer se je na Fužinah prodal trgovski objekt s 1150 kvadratnimi metri površine po 4.450 €/m².

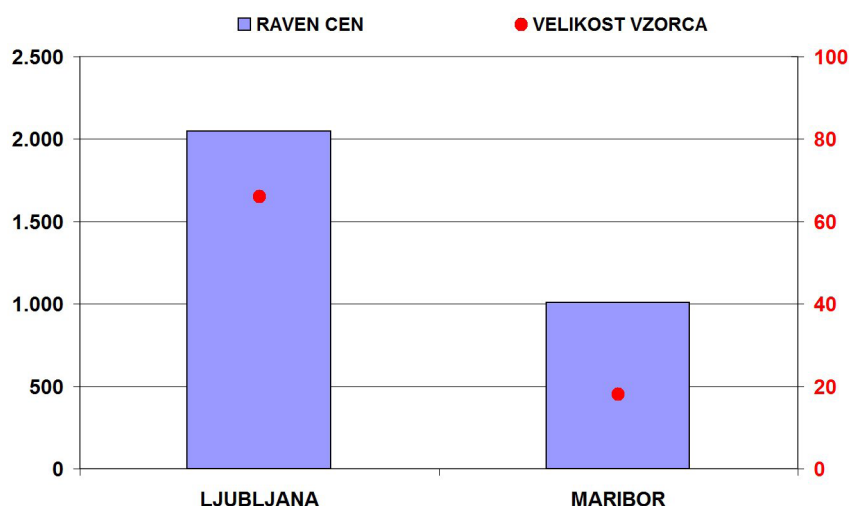
Slika 13: Povprečne cene pisarniških prostorov (v €/m²) in število upoštevanih prodaj za največji mesti, leto 2013





Pisarniški prostori so se lani v Ljubljani v povprečju prodajali za 1.650 €/m², (99 upoštevanih kupoprodaj, srednje leto zgraditve 1980, povprečna površina 220 m²), v Mariboru pa za približno 1.050 €/m² (27 upoštevanih prodaj, srednje leto zgraditve 1980, povprečna površina 90 m²).

Slika 14: Povprečne cene lokalov (v €/m²) in število upoštevanih prodaj za največji mesti, leto 2012

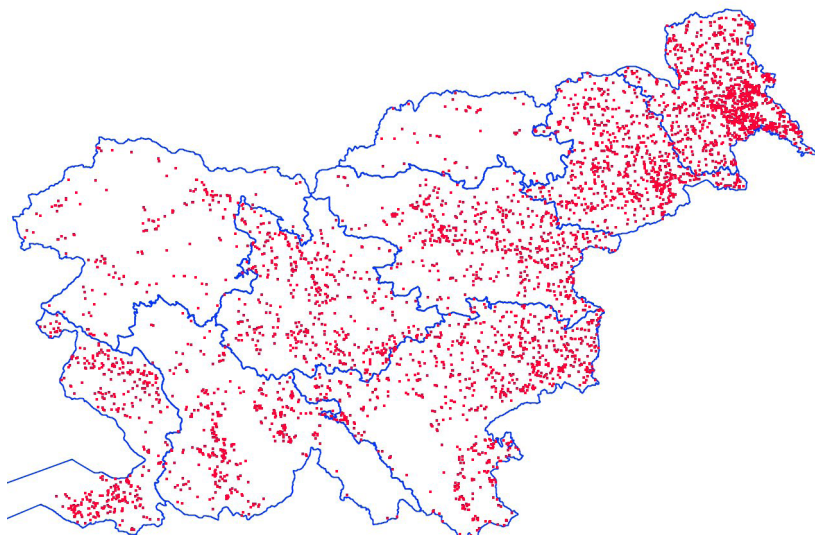


Lokali so se lani v Ljubljani v povprečju prodajali za 2.050 €/m² (66 upoštevanih kupoprodaj, srednje leto zgraditve 1990, povprečna površina 110 m²), v Mariboru pa za približno 1.010 €/m² (18 upoštevanih prodaj, srednje leto zgraditve 1988, povprečna površina 140 m²).

Kmetijska in gozdna zemljišča

V Sloveniji je bilo konec leta 2013 evidentiranih približno 7500 km² kmetijskih in 11000 km² gozdnih zemljišč. V letu 2013 smo evidentirali okoli 7500 kupoprodaj kmetijskih zemljišč oziroma približno enako število kakor leto prej.

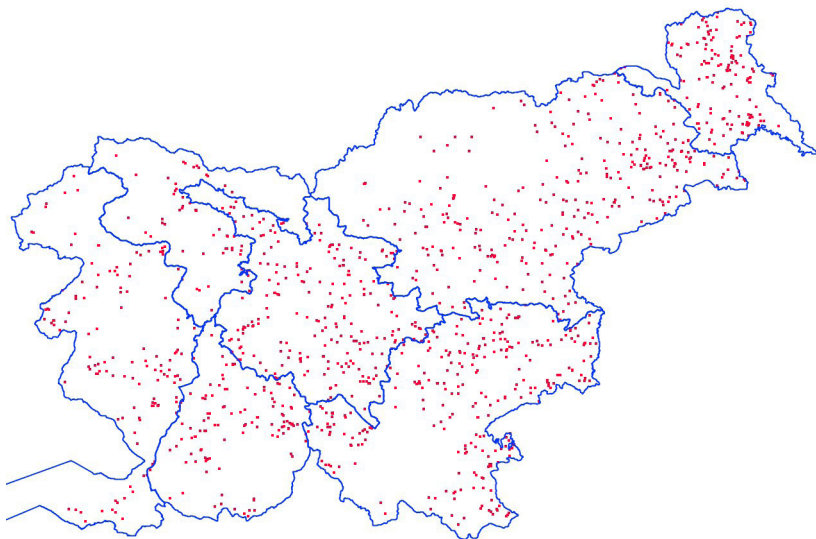
Slika 15: Razporeditev evidentiranih prodaj kmetijskih zemljišč po cenovnih območjih, leto 2013





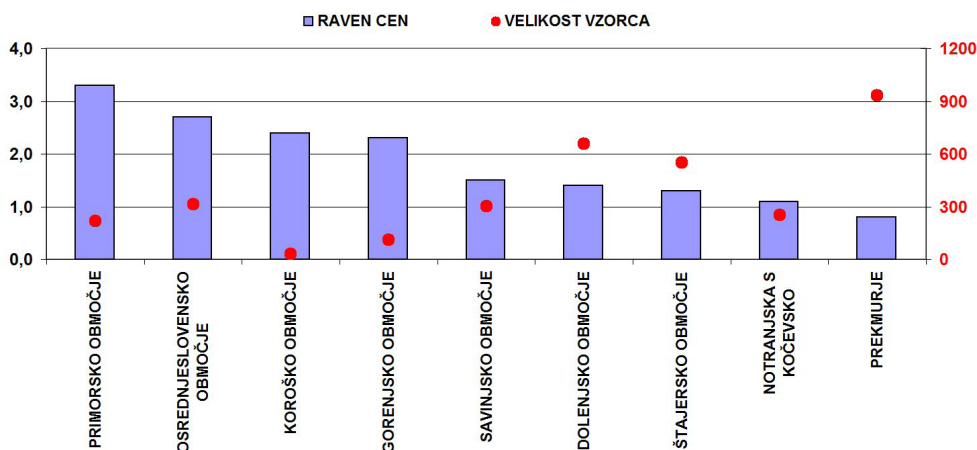
Kupoprodaj gozdnih zemljišč smo evidentirali nekaj več kakor dva tisoč oziroma nekoliko manj kakor leta 2012.

Slika 16: Razporeditev evidentiranih prodaj gozdnih zemljišč po cenovnih območjih, leto 2013



Povprečna pogodbeni cena kmetijskega zemljišča se je približala 1,50 €/m² in je bila za približno 5 odstotkov višja kakor leta 2012. Srednja cena (mediana) je bila približno 1,00 €/m² in se v primerjavi z letom prej skoraj ni spremenila. Prodano zemljišče je imelo v povprečju nekaj več kakor pol hektara površine oziroma dobrih 5 odstotkov več kakor leta 2012.

Slika 17: Povprečne cene kmetijskih zemljišč (v €/m²) in število upoštevanih prodaj po cenovnih območjih, leto 2013



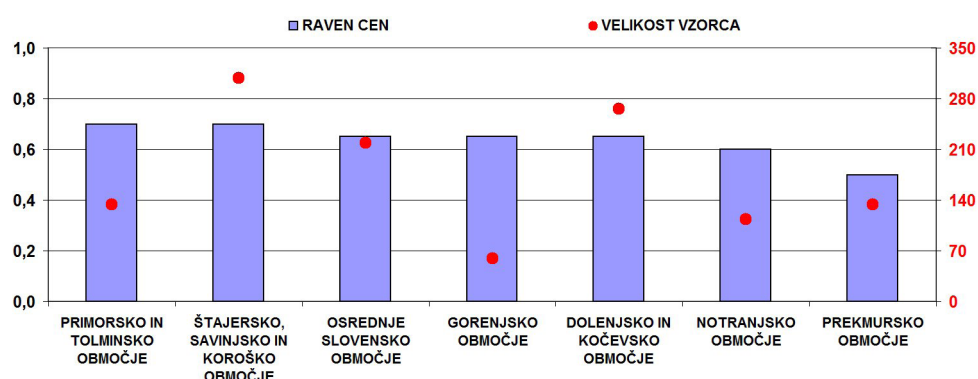
Evidentirane cene kmetijskih zemljišč so praviloma najvišje na območju Primorske. Dviguje jih razmeroma visoka splošna raven cen drugih vrst nepremičnin na tem območju in špekulativni nakupi zaradi verjetne spremembe namembnosti zemljišč v prihodnosti. Kakor vedno je bila na tem območju povprečna cena daleč najvišja tudi v preteklem letu, približno 3,30 €/m². Kakor običajno pa je bila na Primorskem najmanjša povprečna prodana površina zemljišča. Ta je znašala le malo nad tri tisoč kvadratnih metrov.



Daleč najnižja, približno 0,80 €/m², je bila v povprečju cena kmetijskih zemljišč v Prekmurju, kjer je ponudba največja in je vedno evidentiran tudi največji promet.

Če izvzamemo Koroško, kjer je prodaja enega devet hektarov velikega zemljišča nerealno dvignila povprečno prodano površino, so se v letu 2013 največja zemljišča prodajala v širši okolici glavnega mesta. Na osrednjeslovenskem območju je bila povprečna prodana površina kmetijskega zemljišča približno 62 arov.

Slika 18: Povprečne cene gozdnih zemljišč (v €/m²) in število upoštevanih prodaj po cenovnih območjih, leto 2013



Povprečna pogodbenena cena gozdnega zemljišča je bila približno 0,65 €/m², srednja cena (mediana) pa približno 0,55 €/m². V primerjavi z letom prej se skoraj nista spremenili. Lani prodano gozdno zemljišče je imelo v povprečju okoli 1,5 hektara površine oziroma za desetino manj kakor leta 2012.

Pri cenah gozdnih zemljišč ni velikih razlik med posameznimi območji države. Praviloma navzgor odstopajo le povprečne cene gozda v priobalnem pasu, navzdol pa v Prekmurju, kjer sta fond gozdnih zemljišč in promet z njimi majhna. Taka so bila razmerja cen tudi v letu 2013.





SKLEPNI KOMENTAR

Leto 2013 na slovenskem nepremičninskem trgu ni prineslo obrata padajočega trenda prometa in cen, ki se je vzpostavil že leta 2010. Zniževanje cen stanovanjskih nepremičnin se je še stopnjevalo. Od začetka njihovega sistematičnega spremljanja v letu 2007 so že drugo leto zapored dosegle rekordno nizke ravni. Promet z nepremičninami je v preteklem letu občutno padel. Glede na evidentirani obseg prometa ob koncu leta ni bilo več dvoma o ponovni krizi nepremičninskega trga. Vprašanje je le, ali bo ta dosegla svoje drugo dno že v letu 2014.

Zaradi odsotnosti oziroma nedokončanosti večjih nepremičninskih projektov je bil dotok novih stanovanj na trg še naprej skromen. Kakor kaže, se je v danih razmerah ponudba na primarnem trgu že prilagodila povpraševanju, saj manjši investitorji očitno zadostijo trenutnemu povpraševanju po novogradnjah.

Pomemben premik se je lansko leto zgodil na področju ponudbe stanovanj iz v preteklih letih naslednjih projektov, ki so večinoma v rokah bank upnic. Ko je postalo jasno, da taka, sicer prvič vseljiva stanovanja, nikakor niso konkurenčna novim stanovanjem, kar se je izkazalo tudi pri neuspešnih javnih prodajah, kjer so se izklicne cene praviloma izkazale za previsoke, so ponudniki v zadnjih dveh letih začeli krepko nižati cene. Posledica je bil povečan interes potencialnih kupcev in povečevanje prodaje, ki je končno vodilo k postopnemu zmanjševanju zalog takih stanovanj. Nato pa so bile z začetkom prenosa nepremičnega premoženja bank upnic na DUTB razprodaje stanovanj iz naslednjih projektov zaustavljene. Kaj se bo zgodilo z zalogami stanovanj v tem segmentu primarnega trga, je torej v največji meri odvisno od DUTB. Zanimivo bo opazovati dinamiko odprodaje teh stanovanj in po kakšnih cenah bodo prodana ter v kakšni meri, če sploh, bo to vplivalo na slovenski nepremičninski trg.

Razmeroma nizke ponudbene cene stanovanj na primarnem trgu, h katerim dodatno pripomorejo tudi javni stanovanjski skladi, ki so ostali med redkimi investitorji, ki še dokončujejo začete projekte iz preteklih let, ter finančno-gospodarske razmere, ki še vedno neugodno vplivajo na povpraševanje, bodo tudi v prihodnje ustvarjale pritisk na zniževanje cen nepremičnin na sekundarnem trgu. Koliko časa in do kakšne meje se cene v urbanih središčih še lahko znižajo, je težko napovedati. Pričakovati je, da se bo padanje cen nepremičnin najprej zaustavilo v tistih mestih, kjer je njihova raven najnižja. Med večjimi mesti sta to Maribor in Celje. Znaki morebitne zaustavitve padajočega trenda cen so bili na primer v Celju vidni že v preteklem letu. Tudi v Mariboru je malo verjetno, da bi lahko cene rabljenih stanovanj v povprečju padle občutno pod tisoč evrov na kvadratni meter. Na območjih, kjer so ravni cen najvišje in so bile cene nepremičnin pred krizo najbolj precenjene, na primer na Obali, Novogoriškem območju in v Ljubljani, pa je lahko do obrata trenda še nekaj let.



Glede nadaljnega upadanja prometa z nepremičninami je težko verjeti, da bo ta padel pod obseg iz prvega polletja 2009. Tudi predhodni podatki za prvo polletje 2014 kažejo, da se padanje prometa zaustavlja. Povsem mogoče je, da bo proti koncu leta, podobno kakor leta 2009, prišlo do nove oživitve nepremičninskega trga, še zlasti, če se bodo do takrat še nekoliko znižale tudi cene nepremičnin.





Priloga 1:

Statistični kazalniki nepremičninskega trga za leto 2013

Vzorec	– število v izračunih upoštevanih prodaj
Izmera (m²)	– aritmetična sredina površin stavb ali delov stavb
Zemljišče (m²)	– aritmetična sredina površin zemljišč
Med leto	– srednje leto (mediana) izgradnje stavb ali delov stavb
Avg (€/m²)	– aritmetična sredina cen v evrih na kvadratni meter
Avg (€)	– aritmetična sredina cen v evrih
Med (€/m²)	– srednja cena (mediana) v evrih na kvadratni meter
Med (€)	– srednja cena (mediana) v evrih

	najvišja vrednost kazalnika
	najnižja vrednost kazalnika

Opombe:

- Pri hišah so upoštevane neto tlorisne površine, pri stanovanjih, pisarnah in lokalih pa uporabne površine. 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).
- **Cenovna območja** so področja kjer za določeno vrsto nepremičnin veljajo podobne tržne zakonitosti pri oblikovanju kupoprodajnih cen.
- **Delež fonda** je delež, ki ga ima skupna površina določene vrste nepremičnin na določenem cenovnem območju, v skupni površini te vrste nepremičnin na ravni države. Za stanovanja so upoštevane uporabne površine, za hiše pa neto tlorisne površine. Vir podatkov so površine nepremičnin kot so bile evidentirane v registru nepremičnin (REN) na dan 1. 7. 2012. Deleži fonda za zemljišča za gradnjo stavb niso podani zaradi pomanjkljivih podatkov o zazidljivosti zemljišč, ki so v pristojnosti občin.

Stanovanja, leto 2013

Cenovno območje	Vzorec	Izmera (m ²)	Med leto	Avg (€/m ²)	Med (€/m ²)
SLOVENIJA	4902	52	1976	1.510	1.440
LJUBLJANA	1325	53	1973	2.080	2.030
OSREDNJSLOVENSKO OBMOČJE BREZ LJUBLJANE	432	52	1983	1.710	1.700
GORENJSKO OBMOČJE	469	49	1976	1.580	1.540
ALPE IN IDRIJSKO OBMOČJE	71	50	1973	1.050	1.030
NOVA GORICA	81	55	1975	1.510	1.510
ZALEDJE OBALE, KRAS IN VIPAVSKA DOLINA	61	54	1978	1.310	1.300
OBALA IN SLOVENSKA ISTRA	339	51	1977	2.160	2.090
POSTOJNSKO IN KOČEVSKO OBMOČJE	127	54	1975	1.060	1.050
DOLENJSKO OBMOČJE IN POSAVJE	193	52	1976	1.020	980
ZASAVSKO OBMOČJE	94	51	1973	890	910
CELJE	207	51	1974	1.160	1.130
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	444	53	1978	1.060	1.030
MARIBOR	670	51	1972	1.080	1.060
KOROŠKO OBMOČJE S POHORJEM	132	52	1974	860	870
SLOVENSKE GORICE, HALOZE IN KOZJANSKO	172	51	1979	960	980
PREKMURSKO OBMOČJE	85	49	1978	900	930

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



Eno- in dvostanovanjske hiše z zemljiščem, leto 2013

Cenovno območje	Vzorec	Izmera (m ²)	Med leto	Zemljišče (m ²)	Avg (€)	Med (€)
SLOVENIJA	1749	147	1971	1050	114.000	90.000
LJUBLJANA	153	159	1970	430	227.000	207.000
OSREDNJSLOVENSKO OBMOČJE BREZ LJUBLJANE	257	170	1980	800	155.000	131.000
GORENJSKO OBMOČJE	105	170	1976	620	156.000	146.000
GORIŠKO OBMOČJE IN KRAS	76	149	1964	650	112.000	95.000
ALPE IN IDRIJSKO OBMOČJE	57	150	1960	730	79.000	69.000
OBALA IN SLOVENSKA ISTRA	120	120	1965	430	183.000	150.000
POSTOJNSKO IN KOČEVSKO OBMOČJE	62	160	1962	1230	68.000	60.000
DOLENJSKA, ZASAVJE IN POSAVJE	187	140	1968	1570	63.000	55.000
CELJE Z OKOLICO IN OKOLICA MARIBORA	275	153	1977	1030	98.000	85.000
MARIBOR	82	157	1966	510	102.000	95.000
KOROŠKO OBMOČJE S POHORJEM	44	146	1977	870	74.000	74.000
SLOVENSKE GORICE, HALOZE IN KOZJANSKO	184	125	1976	1860	65.000	55.000
PREKMURSKO OBMOČJE	147	115	1964	1860	45.000	35.000

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, leto 2013

Cenovno območje	Vzorec	Zemljišče (m ²)	Avg (€/m ²)	Med (€/m ²)
SLOVENIJA	1017	940	53	32
LJUBLJANA	27	720	237	188
OSREDNJSLOVENSKO OBMOČJE BREZ LJUBLJANE	203	880	84	69
GORENJSKO OBMOČJE	53	700	121	114
GORIŠKO OBMOČJE IN KRAS	50	900	49	41
ALPE IN IDRIJSKO OBMOČJE	30	910	31	24
OBALA IN SLOVENSKA ISTRA	69	670	78	70
POSTOJNSKO IN KOČEVSKO OBMOČJE	84	1020	19	16
DOLENJSKA, ZASAVJE IN POSAVJE	122	1100	25	18
CELJE Z OKOLICO IN OKOLICA MARIBORA	156	1030	35	31
MARIBOR	20	840	85	72
KOROŠKO OBMOČJE S POHORJEM	37	1050	19	19
SLOVENSKE GORICE, HALOZE IN KOZJANSKO	89	900	20	17
PREKMURSKO OBMOČJE	77	1160	14	10

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



Pisarne, leto 2013

Cenovno območje	Vzorec	Izmera (m ²)	Med leto	Avg (€/m ²)	Med (€/m ²)
SLOVENIJA	261	141	1980	1.400	1.110
LJUBLJANA	99	215	1980	1.630	1.310
MARIBOR	27	91	1980	1.050	810

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

Lokali, leto 2013

Cenovno območje	Vzorec	Izmera (m ²)	Med leto	Avg (€/m ²)	Med (€/m ²)
SLOVENIJA	266	128	1988	1.190	1.200
LJUBLJANA	66	108	1990	2.050	1.660
MARIBOR	18	138	1988	1.010	950

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, leto 2013

Cenovno območje	Vel. vzorca	Izmera zem. (m ²)	Avg (€/m ²)	Med (€/m ²)
SLOVENIJA	3371	5300	1,50	1,00
OSREDNJE SLOVENSKO OBMOČJE	312	6200	2,70	2,00
GORENJSKO OBMOČJE	112	5100	2,30	2,00
PRIMORSKO OBMOČJE	217	3100	3,30	2,50
NOTRANJSKA S KOČEVSKO	253	4300	1,10	1,00
DOLENJSKO OBMOČJE	658	4100	1,40	1,00
SAVINJSKO OBMOČJE	302	5700	1,50	1,30
ŠTAJERSKO OBMOČJE	552	6600	1,30	1,20
KOROŠKO OBMOČJE	31	8300	2,40	2,00
PREKMURJE	934	5800	0,80	0,70

Upoštevani so prečiščeni podatki o evidentiranih tržnih prodajah kmetijskih zemljišč.



Gozdna zemljišča, leto 2013

Cenovno območje	Vzorec	Izmera zem. (m ²)	Avg (€/m ²)	Med (€/m ²)
SLOVENIJA	1.233	15400	0,65	0,55
OSREDNJE SLOVENSKO OBMOČJE	219	18300	0,65	0,60
GORENJSKO OBMOČJE	59	18700	0,65	0,55
PRIMORSKO IN TOLMINSKO OBMOČJE	134	17400	0,70	0,55
NOTRANJSKO OBMOČJE	113	22200	0,60	0,50
DOLENJSKO IN KOČEVSKO OBMOČJE	266	13700	0,65	0,60
ŠTAJERSKO, SAVINJSKO IN KOROŠKO OBMOČJE	308	14600	0,70	0,60
PREKMURSKO OBMOČJE	134	6500	0,50	0,50

Upoštevani so prečiščeni podatki o evidentiranih tržnih prodajah gozdnih zemljišč.

2013