

2011 – I

polletno

Poročilo

o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2011



Geodetska uprava Republike Slovenije
September 2011



Vsebinsko kazalo

POROČILO O SLOVENSKEM NEPREMIČNINSKEM

TRGU ZA I. POLLETJE 2011 _____ 3

PONUDBA _____ 3

POVPRAŠEVANJE _____ 5

OBSEG PROMETA _____ 6

GIBANJE CEN _____ 7

PREGLED TRGA PO VRSTAH NEPREMIČNIN _____ 8

 Stanovanja _____ 8

 Hiše _____ 12

 Zemljišča za gradnjo _____ 13

 Poslovne nepremičnine _____ 13

 Kmetijska zemljišča _____ 14

 Gozdna zemljišča _____ 15

Priloga 1:

Statistični kazalniki nepremičninskega trga za prvo polletje 2011 _____ 16





POROČILO O SLOVENSKEM NEPREMIČNINSKEM TRGU ZA I. POLLETJE 2011



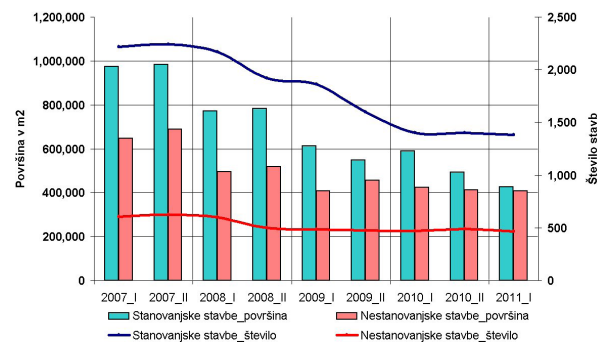
Na trgu stanovanjskih nepremičnin, ki predstavlja najpomembnejši segment slovenskega nepremičninskega trga, smo bili v prvi polovici letošnjega leta na splošno priča nekakšni ustalitvi trga. Promet in cene so se gibale približno na ravni, ki je bila dosežena v preteklem letu, pri čemer promet izkazuje trend rahlega padanja, nominalne cene pa komaj zaznaven trend rasti.

Začetek letošnjega leta je zaznamoval zaključek obveščanja lastnikov o poizkusnem izračunu tržne vrednosti njihovih nepremičnin, ki smo ga na geodetski upravi pričeli septembra preteklega leta. V okviru tega so bili lastniki slovenskih nepremičnin prvič seznanjeni z identifikacijskimi oznakami¹ in ostalimi podatki o njihovih nepremičninah, ki se vodijo v uradnih evidencah. S tem so dobili možnost, da nepremičninske podatke uskladijo z dejanskim stanjem in da podajo pripombe na poizkusno izračunane tržne vrednosti. Po preučitvi pripomb in uskladitvi modelov množičnega vrednotenja nepremičnin bo predvidoma konec leta izveden prvi pripis posplošenih tržnih vrednosti nepremičnin v javni register nepremičnin (REN). Izboljšanje nepremičninskih evidenc in seznanitev lastnikov s tržnimi vrednostmi njihovih nepremičnin samo po sebi seveda ne bo neposredno vplivalo na dogajanje na nepremičninskem trgu, bo pa javna dostopnost podatkov o nepremičninah in njihovih posplošenih tržnih vrednostih izrednega pomena za boljšo obveščenost potencialnih kupcev in prodajalcev ter večjo preglednost trga.

PONUDBA

Zmanjševanje obsega gradnje, ki je bilo v zadnjih letih odgovor investitorjev na zaostrene razmere na nepremičninskem trgu, se nadaljuje, a se počasi ustavlja. Kljub stopnjevanju krize v gradbeništvu, nadaljevanju stečajev velikih gradbenih podjetij in slabi dostopnosti posojilnih virov financiranja, nekateri investitorji očitno ocenjujejo, da bo na trgu vendarle obstajalo povpraševanje po novih stanovanjih in poslovnih prostorih, ki ustrezajo sodobnim uporabniškim standardom.

Graf 1: Število in površine novozgrajenih stavb v izdanih gradbenih dovoljenjih, polletno 2007 - 2011



Vir: Statistični urad RS

¹ Poudariti velja pomen poznavanja identifikacijskih oznak parcel, stavb in delov stavb, saj so te nujno potrebne za enolično identifikacijo nepremičnin v vseh uradnih postopkih in pravnem prometu z nepremičninami.



Število nestanovanjskih stavb v izdanih gradbenih dovoljenjih je v prvem polletju letošnjega leta v primerjavi z drugim polletjem preteklega leta padlo za 5 %, predvidene površine pa 1 %. V primerjavi z drugim polletjem 2007 je število izdanih dovoljenj za nestanovanjske stavbe manjše za 26 %, površine pa 41 %. Delež predvidenih površin za trgovske in druge stavbe za storitveno dejavnost je znašal le 2 %, medtem ko je bil v prvem polletju 2007 še 21 %. Delež stavb splošnega družbenega pomena se je v enakem obdobju povečal iz 11 % na 24 %, delež garaž pa iz 1 % na 8 %.

Velik padec deleža trgovskih in drugih stavb za storitveno dejavnost na račun povečevanja deleža stavb splošnega družbenega pomena in garažnih stavb, kjer kot investitor večinoma nastopajo občine oziroma država, kaže na prilagajanje ponudbe z zmanjševanjem gradnje za trg tudi pri nestanovanjskih stavbah.

Podobne trende kot za nestanovanjske, kaže tudi predvidena gradnja za stanovanjske stavbe. Število izdanih gradbenih dovoljenj za stanovanjske stavbe je bilo v letošnjem prvem polletju za 1,4 % manjše kot v drugem polletju 2010, medtem ko so bile predvidene stanovanjske površine manjše za približno 13 %. V primerjavi z drugim polletjem 2007, ko je gradbena ekspanzija v Sloveniji dosegla vrhunec, je število manjše za 38 %, predvidene površine pa kar za 57 %.

Na področju stanovanjske gradnje se poleg zmanjševanja obsega spreminja tudi struktura gradnje. V večjih mestih je začela prevladovati gradnja manjših večstanovanjskih objektov, novih velikih stanovanjskih projektov praktično ni. Izven mestnih središč je spet aktualnejša gradnja stanovanjskih hiš v lastni režiji. Glede na cene novogradenj je ta bistveno cenejša, hiše pa v teh kriznih časih postajajo tudi vse manjše in niso več predimenzionirane kot v preteklosti. Če je bilo na vrhuncu razcveta nepremičninskega trga v letu 2007 razmerje med novozgrajenimi površinami hiš v samogradnji in stanovanj v večstanovanjskih stavbah zgrajenih za trg

približno ena proti ena, je bil delež stanovanjskih površin, ki so jih zgradile pravne osebe, v prvem polletju letošnjega leta samo še 20 %.

Preglednica 1: Število novogradenj in evidentiranih prodaj stanovanj, Slovenija, 2007 – 2010

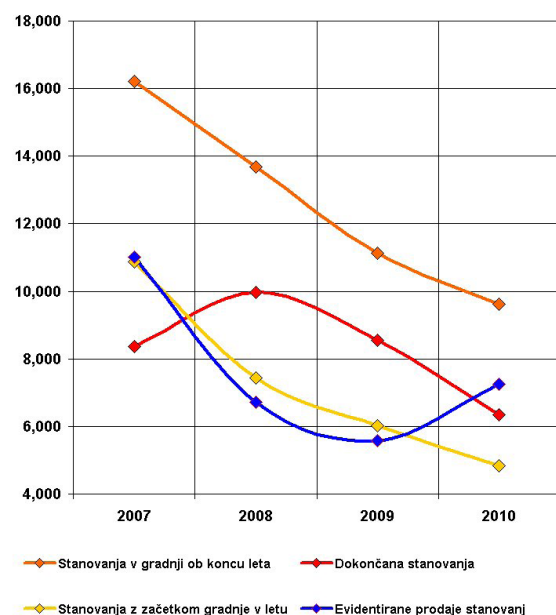
	2007	2008	2009	2010
Začete novogradnje stanovanj	10.883	7.447	6.019	4.831
Dokončana stanovanja	8.357	9.971	8.561	6.352
Stanovanja v gradnji ob koncu leta	16.203	13.679	11.137	9.616
Evidentirane prodaje stanovanj*	11.003	6.719	5.578	7.240

Vir: Statistični urad RS

* Upoštewane so evidentirane prodaje vseh stanovanj iz Evidence trga nepremičnin, ne glede na leto zgraditve.

Kot kaže, bo kot posledica zmanjševanja gradbene dejavnosti število dokončanih stanovanj letos padlo že tretje leto zapored. Preteklo leto je bilo že za več kot tretjino manjše kot leta 2008 in čeprav je ob koncu leta 2009 prišlo do oživitve nepremičninskega trga, se zaloge neprodanih novih stanovanj, ki so se pred tem nakopičile, le počasi zmanjšujejo. Prodaja novih stanovanj je namreč relativno slaba in le malo presega njihov priliv na trg. Oživitev prometa na stanovanjskem trgu gre pripisati večji dejavnosti sekundarnega trga, medtem ko se je promet na primarnem trgu letos celo bistveno znižal.

Graf 2: Število novogradenj in evidentiranih prodaj stanovanj 2007 – 2010



Vir: Statistični urad RS, Geodetska uprava RS



Ponudba stanovanjskih novogradenj se sicer še vedno deli na »boljša« stanovanja, ki razmeroma hitro najdejo kupca in »slabša«, ki praviloma ostajajo neprodana. Razlika je v privlačnosti lokacije in funkcionalnosti stanovanjskih enot. S funkcionalnostjo je mišljena glede na potrebe potencialnih kupcev optimalna velikost stanovanja, število in razporeditev prostorov ter razmerje med bivalnimi in nebivalnimi površinami, kot so balkoni, terase, lože in kleti. Vse bolj izrazito je tudi razlikovanje stanovanj glede na lego in funkcionalnost znotraj posameznega stanovanjskega naselja ali večstanovanjske stavbe.

Sodeč po ponudbi na spletnih straneh investitorjev in nepremičninskih posrednikov je sicer samo v Ljubljani neprodanih najmanj 1300 novih stanovanjskih enot. V primerjavi s prvim polletjem 2010 se je absolutno število neprodanih stanovanjskih enot nekoliko zmanjšalo, relativno pa se je celo povečalo. Če je bilo aprila 2010 neprodanih nekaj manj kot 50 % novozgrajenih stanovanj, jih je bilo julija 2011 že nad 60 %. Podoben trend upadanja prodaje novogradenj je letos zaznati tudi v ostalih regionalnih središčih. Razloge za to gre iskati v še vedno nerealno visokih cenah novih stanovanj oziroma v relativno ugodnejših cenah rabljenih stanovanj. Če ponudbene cene novih stanovanj zaradi primerljivosti s povprečnimi cenami stanovanj, ki jih objavljamo v naših poročilih, preračunamo na kvadratni meter uporabne površine, znašajo v Ljubljani povprečno okoli 3.900 €/m², medtem ko je povprečna cena rabljenega stanovanja okoli 2.500 €/m². V

Kopru je ta razlika še nekoliko večja kot v glavnem mestu, nesorazmerno visoke cene novih stanovanj pa veljajo za večino večjih mest, z izjemo Maribora, kjer ponudbene cene novih stanovanj (povprečno okoli 1.600 €/m²) presegajo cene rabljenih le za dobro tretjino.

Na uradu za množično vrednotenje nepremičnin smo poizkusno primerjali ponudbene cene in ocenjene tržne vrednosti stanovanjskih novogradenj na področju Dolenjske. V analizo je bilo zajetih 230 stanovanj. Pokazala je, da oglaševane cene stanovanj v povprečju presegajo njihove posplošene tržne vrednosti za skoraj 40 %. Četudi je možno, da so bile tržne vrednosti novih stanovanj v poizkusnem izračunu nekoliko podcenjene, pa tako veliko odstopanje dokaj zanesljivo potrjuje tezo o tržno nesprejemljivih cenah novogradenj.

Po obdobju kozmetičnih popustov v zadnjem času prihaja do prvih javnih dražb stanovanjskih novogradenj investitorjev v stečajju ali likvidaciji, še več pa jih je napovedanih do konca leta. To bo verjetno do neke mere vplivalo na cene nepremičnin, vendar je iluzorno pričakovati, da bodo te naenkrat močno padle. Upoštevati je treba, da dražbe ne pomenijo popolne razprodaje in da bodo stečajni upravitelji poizkušali iztržiti čim več za poplačilo upnikov, oziroma da izklicne cene ne bodo postavljene veliko pod trenutnimi ponudbenimi cenami. Poleg tega bodo dražbe še vedno predstavljale le majhen del ponudbe.

POVPRAŠEVANJE

Nadaljevanje gospodarske krize negativno vpliva na socialni položaj in kupno moč prebivalstva ter na dostopnost do posojilnih virov za financiranje nakupov nepremičnin.

V prvem polletju letošnjega leta je bilo od začetka krize v letu 2008 pri nas registrirano najnižje število zaposlenih in največja brezposelnost. Povprečno število zaposlenih je

znašalo 730 tisoč, povprečna stopnja registrirane brezposelnosti pa nad 12 %. Nominalna masa plač je bila letos junija medletno nespremenjena oziroma se je ob medletni junijski inflaciji 1,3 % za toliko realno zmanjšala. Stopnja rasti neto plač se umirja oziroma stagnira, kar pomeni, da kupna moč v zadnjih mesecih kljub razmeroma nizki inflaciji realno pada.



Podatki Banke Slovenije kažejo na zmanjševanje dostopnosti posojil za financiranje nakupov stanovanjskih nepremičnin. Efektivne obrestne mere za dolgoročne stanovanjske kredite so se na primer v letošnjem prvem polletju kljub zmanjševanju bančnih marž zviševale zaradi višanja EURIBOR-ja. Povprečna letna efektivna obrestna mera je junija znašala 4,13 %, kar je bilo že skoraj za četrtno več kot v enakem mesecu lani (3,32 %). Zaradi močne rasti tečaja švicarskega franka so postali nepriljavni tudi v preteklosti zelo popularni krediti, ki so se vezali na to valuto. Po podatkih Banke Slovenije se je obseg novih stanovanjskih kreditov komercialnih bank prebivalstvu zmanjšal. V prvi polovici letošnjega leta je bil za 16 % manjši kot v drugem polletju 2010 oziroma 21 % manjši kot v prvem polletju 2010.

Glede na trende slabšanja socialnega položaja prebivalstva, zmanjševanja kupne moči in dolgoročnih posojil, ki odločilno vplivajo na povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah, je bil upad povpraševanja na primarnem stanovanjskem trgu v prvi polovici leta razumljiv, relativno visoko povpraševanje na sekundarnem trgu pa nekoliko presenetljivo. Do neke mere ga je mogoče pojasniti z dejstvom, da v Sloveniji pri urejanju svojega stanovanjskega vprašanja še vedno dajemo prednost nakupu lastne nepremičnine pred najemom, potencialni kupci pa so dve leti po najgloblji krizi nepremičninskega trga tudi spoznali, da ne morejo v nedogled čakati večjega padca cen.

OBSEG PROMETA

Po vrhuncu krize slovenskega nepremičninskega trga v prvem polletju 2009 se je promet z nepremičninami na splošno okrepil

in se ustalil nekje pri šestdesetih odstotkih tistega pred krizo. Približno na tej ravni ostaja tudi v prvi polovici letošnjega leta.

Preglednica 2: Polletno število evidentiranih prodaj nepremičnin 2007 - 2011

Vrsta nepremičnine	2007_I	2007_II	2008_I	2008_II	2009_I	2009_II	2010_I	2010_II	2011_I
Stanovanja	5344	5659	4009	2710	2034	3544	3683	3557	3429
Hiše	2670	3056	2368	1092	541	1709	1678	1802	1608
Zemljišča za gradnjo	3737	3672	3679	3112	2252	3448	3205	3184	2556
Kmetijska zemljišča	4217	3690	3978	3512	2268	2698	2516	2294	2291
Gozdna zemljišča	920	725	792	876	556	606	625	654	726
Poslovne nepremičnine	166	211	228	135	90	338	362	448	372

Opombe:

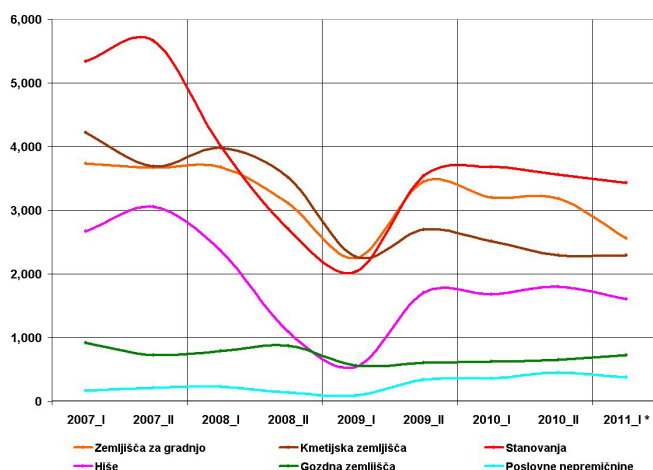
- Število evidentiranih prodaj za prvo polletje 2011 je še začasno.
- Posamezna prodaja zemljišča za gradnjo, kmetijskega ali gozdnega zemljišča vključuje po novem eno ali več istovrstnih parcel. Do letošnjega leta smo šteli prodaje zemljišč kot prodaje posameznih parcel. Zato so v tem poročilu podatki za prejšnja leta preračunani.
- Poslovne nepremičnine vključujejo prodaje poslovnih stavb, pisarniških prostorov in prostorov za opravljanje trgovske, gostinske ali druge storitvene dejavnosti.

Od oživitve nepremičninskega trga v drugi polovici leta 2009 kaže evidentirani promet stanovanjskih nepremičnin rahel trend padanja, poslovnih nepremičnin pa celo trend rasti. Po še začasnih podatkih za letošnje prvo polletje je na ravni države število evidentiranih prodaj stanovanj v primerjavi z enakim ob-

dobjem lani padlo za 7 %, hiš pa za 4 %. Po drugi strani kaže evidentirani promet zemljišč za gradnjo stavb precej močnejši trend padanja, kar je razumljiva posledica krize v gradbeništvu in pomanjkanja svežega kapitala za nove investicijske projekte v teh še vedno zelo negotovih gospodarskih razmerah.



Graf 3: Polletno število evidentiranih prodaj nepremičnin 2007 – 2011



GIBANJE CEN

Ocene gibanja cen nepremičnin v prvem polletju letošnjega leta, ki temeljijo na primerjavi povprečnih razmerij med prodajno ceno in ocenjeno vrednostjo prodanih nepremičnin², kažejo da so na ravni države cene večine nepremičnin realno padle. Izjema so cene kmetijskih zemljišč, pri katerih se je trend cen glede na lansko leto obrnil. Enako velja za gozdna zemljišča, kjer pa je bila rast cen zgolj simbolična.

Padanje cen družinskih hiš, za katere smo ocenili, da so v preteklem letu realno padle največ, se je letos močno upočasnilo, medtem ko cene rabljenih stanovanj padajo hitreje. Gre za že običajno medsebojno tržno usklajevanje cen stanovanjskih nepremičnin na daljši rok. Večjemu kratkoročnemu popravku cen hiš sledi večji popravek cen stanovanj, ali obratno.

Upočasnilo se je tudi padanje cen pisarniških prostorov, cene ostalih poslovnih prostorov pa nasprotno kažejo močnejši trend padanja. Glede na padec povpraševanja je pričakovano močnejši tudi trend padanja realnih cen zemljišč za gradnjo.

Preglednica 3: Ocena realne * spremembe cen nepremičnin v 1. polletju 2011, Slovenija

Vrsta nepremičnine	Δ cene leto 2010	Δ cene 1. polletje 2011
Rabljena stanovanja	-1,8%	-2,5%
Hiše	-8,9%	-1,1%
Pisarne	-3,4%	-0,7%
Lokali	-2,0%	-5,4%
Zemljišča za gradnjo	-1,6%	-3,0%
Kmetijska zemljišča	-5,1%	3,2%
Gozdna zemljišča	-7,3%	0,3%

* Za oceno realne spremembe cen v 1. polletju 2011 je upoštevana junijska polletna inflacija, ki je znašala 1,9 % (vir: Statistični urad RS). Ocene za leto 2010 so prevzete iz »Poročila o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2010 (Geodetska uprava RS, marec 2011).

Iz indeksov povprečnih cen nepremičnin, ki temeljijo na primerjavi cen v drugem četrtletju 2011 z zadnjim četrtletjem 2010, izhaja da je v prvi polovici letošnjega leta povprečna cena rabljenih stanovanj na ravni države nominalno zrasla za 2 %, za hiše pa ostala nespremenjena³.

² Podrobnosti o uporabljenem načinu izračunavanja so navedene v dokumentu: Metodološka pojasnila k periodičnim poročilom, različica 1.2, ki je objavljen na prostorskem portalu Geodetske uprave RS.

³ Primerjave povprečnih cen med obdobji ne upoštevajo razlik v strukturi prodanih nepremičnin, zato so lahko spremembe povprečnih cen relativno velike in nimajo prave pojasnjevalne vrednosti. Predvsem to velja za tiste vrste nepremičnin, ki so bolj heterogene in kjer so vzorci razmeroma majhni (poslovne nepremičnine in zemljišča za gradnjo).



Indeksi cen stanovanj in družinskih hiš, ki jih izračunava statistični urad (SURS) z enakimi podatki in drugačno metodologijo⁴, sicer za letošnje leto kažejo enake trende, a za eno odstotno točko višjo nominalno rast cen rabljenih stanovanj in hiš.

Glede na podatke spletnega portala SLONEP kažejo oglaševane cene v letošnjem letu trend šibkega, a zanesljivega padanja cen stanovanjskih in poslovnih nepremičnin ter zemljišč za gradnjo. V skladu s tem bi bilo pričakovati, da bi lahko cene slovenskih nepremičnin v drugi polovici leta rahlo zdrsnile, oziroma da bodo vsaj povprečne cene stanovanjskih nepremičnin padle tudi nominalno.

Preglednica 4: Četrtletni indeksi povprečnih cen nepremičnin (osnova 4. kvartal 2010), Slovenija

	2011_1	2011_2
Rabljena stanovanja	99	102
Hiše	96	100
Garaže	99	106
Pisamiški prostori	133	117
Lokali	108	134
Zemljišča za gradnjo	92	92
Kmetijska zemljišča	97	97
Gozdna zemljišča	107	104

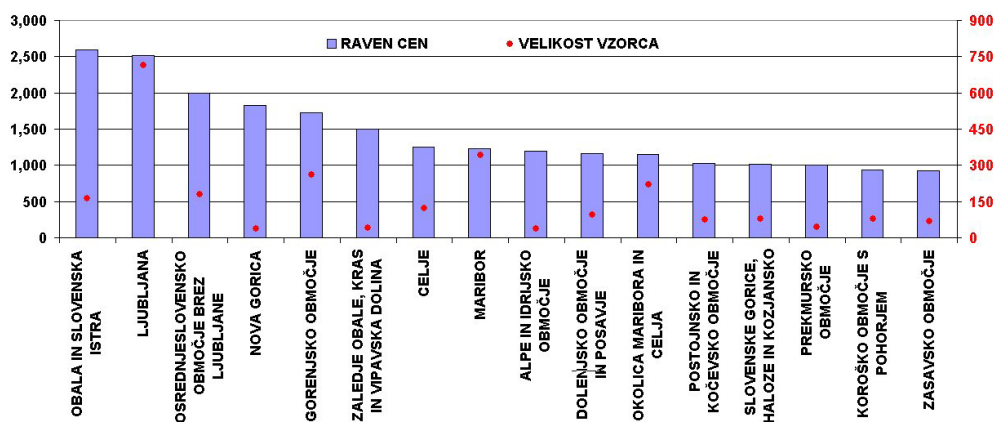
PREGLED TRGA PO VRSTAH NEPREMIČNIN

Stanovanja⁵

Na začetku leta 2011 je bilo na območju države evidentiranih približno 320.000 stanovanjskih enot v tri ali večstanovanjskih stavbah. V prvi polovici leta smo na ravni države, vključno z novimi stanovanji evidentirali skoraj 3.500 prodaj oziroma za 4 % manj kot v drugem polletju in za 7 % manj kot v prvem polletju 2010.

Povprečna pogodbeno cena rabljenega stanovanja se v letu dni praktično ni spremenila. Znašala je 1.750 €/m² oziroma 0,6 % manj kot v drugem polletju ali 0,6 % več kot v prvem polletju 2010.

Graf 4: Povprečne cene rabljenih stanovanj (v €/m²) in število upoštevanih prodaj po cenovnih območjih, 1. polletje 2011



⁴ SURS izračunava indekse nominalnih cen rabljenih stanovanj in hiš na podlagi prečiščenih podatkov evidence trga nepremičnin, ki jo vodi geodetska uprava. Metodološka pojasnila o načinu izračunavanja so dostopna na spletnih straneh SURS-a.

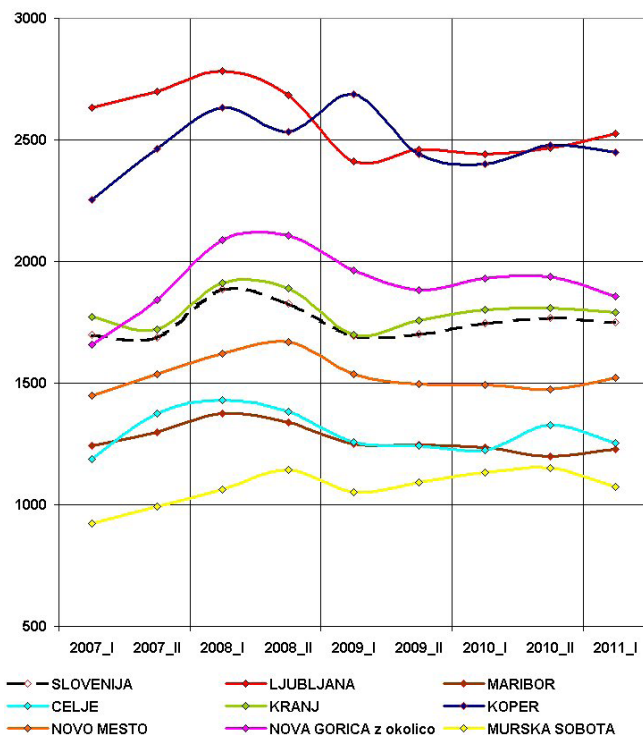
⁵ Zaradi nepopolnega zajema podatkov in statistično neznačilnega vzorca za novogradnje pri izračunih povprečnih cen in drugih statističnih kazalnikov obravnavamo samo rabljena stanovanja.



Povprečna uporabna površina prodanega stanovanja je bila 51 m². Razmerje med neto tlorisno in uporabno površino je znašalo 1,17, kar pomeni, da je imelo prodano stanovanje v povprečju približno 9 m² nebivalnih površin kot so balkon, loža, terasa, klet in podobno. Povprečna uporabna in nebivalna površina prodanega stanovanja se v zadnjih letih praktično ne spreminjata.

Srednje leto zgraditve (mediana) prodanega rabljenega stanovanja v prvem polletju letošnjega leta je bilo 1975 in ostaja že nekaj let enako. Povprečno leto zgraditve je bilo 1969 in se v primerjavi z enakim obdobjem lani ni spremenilo, kar pomeni da so se prodajala v povprečju za eno leto starejša rabljena stanovanja.

Graf 5: Povprečne cene (€/m²) rabljenih stanovanj, polletno 2007 - 2011



Rabljena stanovanja na račun obmorskih letoviških krajev še vedno dosegajo najvišjo raven cen **na obalnem cenovnem območju** (Piran in Portorož: 2.850 €/m², Izola: 2.700 €/m²), četudi so se njihove cene v primerjavi s prvo polovico preteklega leta v povprečju znižale za 4 %. Zmanjšal se je tudi evidentiran promet, čeprav smo v prvi polovici leta v občini **Koper** evidentirali celo za 5 % večje število prodaj stanovanj kot v primerljivem obdobju lani. Za Koper je sicer značilno, da obseg prometa zelo niha in da se tu med vsemi mestnimi občinami proda najmanjše število stanovanj glede na velikost stanovskega fonda. Po drugi strani so za občino Koper značilne tudi glede na velikost fonda relativno največje zaloge neprodanih novih stanovanj. Po naši oceni je neprodanih blizu 800 stanovanj, ki so bila zgrajena od leta 2007 dalje.

Med mesti imajo stanovanja najvišjo ceno v glavnem mestu. V prvem polletju je bila v **Ljubljani** povprečna cena rabljenega stanovanja po dveh letih in pol ponovno nad 2.500 €/m², evidentiran promet s stanovanji pa je v primerjavi z enakim obdobjem lani padel za okoli 8 %. Absolutno gledano so zaloge neprodanih stanovanj, ki so bila zgrajena v zadnjih nekaj letih, seveda največje v Ljubljani. Po naših ocenah trenutno znašajo med 1300 in 1500 stanovanjskih enot.

Raven cen, ki je nad slovenskim povprečjem, imata še **Nova Gorica** z okoliškimi naselji (blizu 1.900 €/m²) in **Kranj** (blizu 1.800 €/m²). Na območju Nove Gorice se je po še začasnih podatkih evidentiran promet s stanovanji v prvi polovici letošnjega leta v primerjavi z enakim obdobjem lani nekoliko zmanjšal. Tudi v sami Novi Gorici je bilo v primerjavi s preteklim letom zaznati upad prodaje novogradenj. Glede na oglase nepremičninskih agencij in investitorjev je tu trenutno neprodanih okoli 80 novih stanovanj. V Kranju kaže evidentirano število transakcij s stanovanji trend naraščanja. Glede na spletno ponudbo bi lahko sklepali, da so se tu zaloge neprodanih novogradenj v primerjavi s preteklim letom prepolovile. Ocenjujemo, da je na zalogi še približno 100 novih stanovanj.



V **Novem Mestu** je povprečna cena rabljenega stanovanja v prvem polletju znašala okoli 1.500 €/m². V primerjavi s prvo polovico preteklega leta je bilo tu med opazovanimi mesti zaznati daleč največji upad prometa s stanovanji. V samem mestu, ki ima sicer relativno majhen fond stanovanj v večstanovanjskih hišah, je neprodanih le okoli 30 novih stanovanj. Po drugi strani so za širšo okolico in sploh dolenjsko cenovno območje značilne velike zaloge neprodanih stanovanjskih enot, ki pa se večinoma nahajajo v eno in dvostanovanjskih hišah, ki so rezultat pogosto celo nedokončanih, naseljenih nepremičninskih projektov iz zadnjih let.

Potem, ko so cene celjskih stanovanj v drugem polletju 2010 precej odskočile, je bila raven cen rabljenih stanovanj v **Mariboru** in **Celju** v prvem poletju 2011 ponovno zelo podobna (okoli 1.250 €/m²). Medtem, ko evidentirani promet v Mariboru kaže najmočnejši trend rasti med večjimi mesti, kaže v Celju razmeroma močan trend upadanja. Na podlagi spletnih ponudb je zelo težko oceniti zaloge neprodanih novih stanovanj v obeh mestih. Razlog je tudi v tem, da je veliko spletnih strani zaradi težav investitorjev neažurnih, nekatera stanovanja pa so zaradi likvidacijskih postopkov tudi dejansko umaknjena iz prodaje. Zaradi nekoliko boljše prodaje v preteklem letu in manjšega priliva novih stanovanj pa so zaloge verjetno relativno manjše kot na primer v Ljubljani.

Murska Sobota ima daleč najmanjši fond stanovanj v večstanovanjskih stavbah med opazovanimi mesti in najnižjo raven cen (povprečno pod 1.100 €/m²). Obseg evidentiranega prometa se je v primerjavi s prvim poletjem preteklega leta zmanjšal za skoraj četrtno, povprečna cena rabljenega stanovanja pa kaže trend padanja.



Preglednica 5: Polletni prodajni podatki za rabljena stanovanja 2007 – 2011

Analično območje	Velikost fonda	Delež fonda	Kazalnik	2007_I	2007_II	2008_I	2008_II	2009_I	2009_II	2010_I	2010_II	2011_I	2011_2*
SLOVENIJA	321.197	100%	Evidentiran promet	5344	5659	4009	2710	2034	3544	3683	3557	3429	1688
			Velikost vzorca	3028	3437	2893	2004	1536	2478	2843	2592	2554	1221
			Cena (€/m ²)	1.700	1.690	1.890	1.830	1.700	1.700	1.750	1.770	1.750	1.780
LJUBLJANA	92.759	29%	Evidentiran promet	1408	1026	1045	650	452	871	1079	1034	951	501
			Velikost vzorca	798	737	760	488	341	659	806	785	709	373
			Cena (€/m ²)	2.630	2.700	2.780	2.680	2.410	2.460	2.440	2.470	2.520	2.530
MARIBOR	34.572	11%	Evidentiran promet	712	935	352	195	172	416	418	437	438	219
			Velikost vzorca	417	514	318	175	132	292	355	344	339	162
			Cena (€/m ²)	1.240	1.300	1.380	1.340	1.250	1.250	1.240	1.200	1.230	1.190
CELJE	12.442	4%	Evidentiran promet	194	269	277	154	146	180	191	169	161	83
			Velikost vzorca	157	172	174	115	85	140	157	120	117	58
			Cena (€/m ²)	1.190	1.370	1.430	1.380	1.260	1.240	1.220	1.330	1.260	1.250
KRANJ	10.366	3%	Evidentiran promet	229	244	151	84	71	104	149	132	142	74
			Velikost vzorca	117	140	111	71	65	75	88	90	104	58
			Cena (€/m ²)	1.770	1.720	1.910	1.890	1.700	1.760	1.800	1.810	1.790	1.800
KOPER	8.000	2%	Evidentiran promet	134	192	117	90	67	109	97	99	99	43
			Velikost vzorca	67	75	51	39	54	67	58	67	59	27
			Cena (€/m ²)	2.250	2.460	2.630	2.530	2.690	2.440	2.400	2.480	2.450	2.340
NOVO MESTO	5.074	2%	Evidentiran promet	104	101	75	58	52	94	61	30	29	11
			Velikost vzorca	49	48	43	46	42	51	48	18	21	9
			Cena (€/m ²)	1.450	1.540	1.620	1.670	1.540	1.500	1.490	1.480	1.520	1.520
NOVA GORICA z okolico **	6.208	2%	Evidentiran promet	97	89	76	41	23	57	61	81	56	34
			Velikost vzorca	42	48	44	30	20	51	53	38	35	16
			Cena (€/m ²)	1.660	1.840	2.090	2.110	1.960	1.880	1.930	1.940	1.860	1.920
MURSKA SOBOTA	3.356	1%	Evidentiran promet	63	74	79	40	25	23	41	32	31	12
			Velikost vzorca	44	46	41	33	22	22	36	31	28	10
			Cena (€/m ²)	920	990	1.060	1.140	1.050	1.090	1.130	1.150	1.080	1.110

maksimum

minimum

Opombe:

- * V zadnjem stolpcu so podatki za drugo četrtletje 2011;
- ** »Nova Gorica z okolico« vključuje naselja: Solkan, Kromberk, Rožna dolina, Šempeter pri Novi Gorici, Pristava in Vrtojba
»Velikost fonda« predstavlja število stanovanj v tri ali večstanovanjskih stavbah, registriranih v registru nepremičnin na dan 1.2.2011;
- »Delež fonda« predstavlja delež analitičnega območja v skupnem številu stanovanj v državi;
- »Evidentiran promet« predstavlja število vseh evidentiranih prodaj stanovanj, vključno z novogradnjami;
- »Velikost vzorca« predstavlja število upoštevanih podatkov o prodajah rabljenih stanovanj za izračun povprečij.

V Sloveniji so cene stanovanj močno poskočile in dosegle najvišjo raven tik pred začetkom gospodarske krize oziroma na začetku krize nepremičninskega trga, ki se je začela leta 2008 z upadanjem prometa in je dosegla vrhunec v prvi polovici leta 2009, ko je bil promet kar za dve tretjini manjši kot pred krizo. Kriza nepremičninskega trga je sicer

prinesla znižanje cen rabljenih stanovanj, ki pa v povprečju vse do danes niso padle pod tiste pred predkriznim skokom cen. Zanimivo je, da pri tem odstopa Ljubljana kot največji stanovanjski trg, saj so edino tu cene rabljenih stanovanj v primerjavi z letom 2007 bistveno nižje.



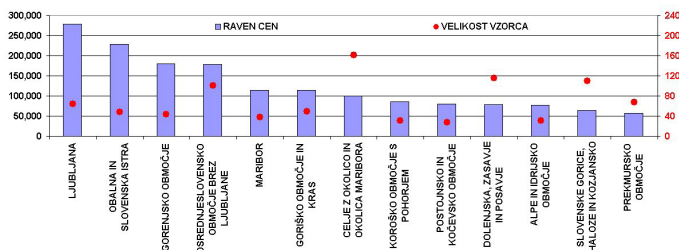
Hiše⁶

Na začetku leta 2011 je bilo na območju Slovenije evidentiranih približno 530.000 stanovanjskih enot v eno- in dvostanovanjskih stavbah.

V prvem polletju 2011 je bilo evidentiranih približno 1.600 prodaj stanovanjskih hiš oziroma za 11 % manj kot v drugem polletju oziroma 4 % manj kot v prvem polletju 2010. Največ prodaj je bilo kot običajno evidentiranih v cenovnem območju Celje z okolico in okolica Maribora.

Povprečna pogodbeni cena dokončane hiše z zemljiščem je v Sloveniji znašala približno 122.000 evrov, srednja cena (mediana) pa 95.000 evrov. Srednja cena se je glede na predhodno polletje znižala za 5 %, v primerjavi s prvim polletjem preteklega leta pa se ni spremenila.

Graf 6: Povprečne cene hiš s pripadajočim zemljiščem (v €) in število upoštevanih prodaj po cenovnih območjih, 1. polletje 2011



Najvišje so v povprečju pogodbene cene hiš v **Ljubljani** (približno 280.000 evrov) in na **obalnem območju** (230.000 evrov). Povprečno ceno na obali seveda dvigujejo redke prodaje obmorskih počitniških vil, ki lahko dosežejo tudi cene preko milijona evrov. To lepo pokaže srednja cena, ki znaša samo blizu 155.000 evrov. Najvišja evidentirana cena v prvi polovici letošnjega leta je sicer znašala 990.000 evrov, za hišo v občini Izola. Po ravni cen sledijo hiše v **širši okolici Ljubljane** in na **Gorenjskem**, kjer se povprečna cena giblje okoli 180.000 evrov. V **Mariboru** so cene hiš v povprečju že skoraj 2,5-krat nižje kot v Ljubljani, kar je celo več kot pri stanovanjih. Pri tem je treba

upoštevati, da so se v Mariboru v prvi polovici leta prodajale precej manjše in starejše hiše kot v Ljubljani. Hiše so še vedno najcenejše v **Prekmurju**, kjer so v povprečju cenejše od 60.000 evrov.

V prvem polletju 2011 prodana hiša s pripadajočim zemljiščem je imela na ravni države povprečno okoli 140 m² neto tlorisne površine stavbe in nekaj nad 1.000 m² pripadajočega zemljišča. V povprečju je bila zgrajena leta 1958, srednja letnica zgraditve prodanih hiš je bila 1971.

Med prodanimi hišami je bilo 80 % samostojnih hiš, 8 % dvojčkov in 12 % vrstnih hiš.

Na ravni države se struktura prodanih hiš glede povprečne površine stavbe in letnice zgraditve v zadnjih treh polletjih ni bistveno spremenila. Enako velja za velikost pripadajočih zemljišč.

Največje hiše so se v prvem polletju letos prodajale na območju Gorenjske (povprečno 175 m² neto tlorisne površine), najmanjše pa na območju obale in slovenske Istre (113 m²). Pripadajoča zemljišča so bila največja na območju Dolenjske, Zasavja in Posavja (povprečno okoli 1.700 m²), najmanjša pa tako kot hiše na območju obale in slovenske Istre (265 m²). V povprečju najstarejše hiše so bile prodane na Goriškem in Krasu (povprečno leto zgraditve 1916), najmlajše pa na osrednjeslovenskem območju brez Ljubljane.

⁶ Za hiše s pripadajočim zemljiščem so značilne velike razlike v strukturi prodanih hiš med cenovnimi območji. Te so pogojene predvsem z območnimi značilnostmi obstoječega fonda hiš in jih je potrebno upoštevati tudi pri primerjavi povprečnih cen med območji. Prav velike razlike med velikostmi pripadajočih zemljišč tudi onemogočajo primerjavo relativnih cen oziroma cen na kvadratni meter hiše.



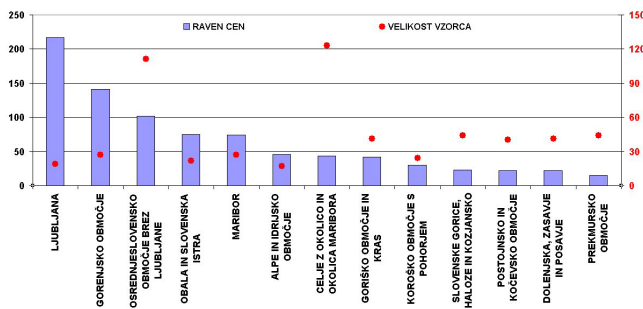
Zemljišča za gradnjo

V prvi polovici letošnjega leta je bilo evidentirano 20 % manj kupoprodajnih poslov z zemljišči za gradnjo kot v prvem ali v drugem polletju 2010.

Povprečna pogodbeni cena zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb, prodanega v prvem polletju 2011, je znašala 60 €/m², kar je 10,3 % manj v primerjavi z drugim polletjem 2010 in 5,3 % več v primerjavi s prvim polletjem 2010. Srednja cena (mediana) je znašala 40 €/m² in je bila za 11,1 % nižja kot v drugem polletju 2010 in za 17,6 % višja kot v prvem polletju 2010.

Prodano zemljišče je imelo povprečno nad 1000 m² površine. Ta se je v primerjavi z drugim polletjem 2010 povečala za 6,3 %, v primerjavi s prvim polletjem 2010 pa za 1,6 %.

Graf 7: Povprečne cene zemljišč za gradnjo (v €/m²) in število upoštevanih prodaj po cenovnih območjih, 1. polletje 2011



Najvišje cene zemljišč za gradnjo so v **Ljubljani**. V povprečju še vedno presegajo 200 €/m², vendar kažejo močan trend padanja. Ponudba primernih zemljišč ni velika, zato je evidentiran promet kot običajno majhen in tudi ta kaže trend padanja.

Na **obalnem cenovnem območju** občine na javnih dražbah, kljub nižanju izklicnih cen še vedno relativno neuspešno ponujajo zazidljiva zemljišča. Povpraševanja velikih investorjev praktično ni, zato se v glavnem prodajajo manjša zemljišča v zaledju in tudi zato je trenutno povprečna cena (75 €/m²) nižja kot bi bilo morda na tem območju pričakovati.

Na splošno v primerjavi s preteklim letom promet in cene zemljišč za gradnjo padajo, njihova razmerja med cenovnimi območji pa ostajajo več ali manj nespremenjena.

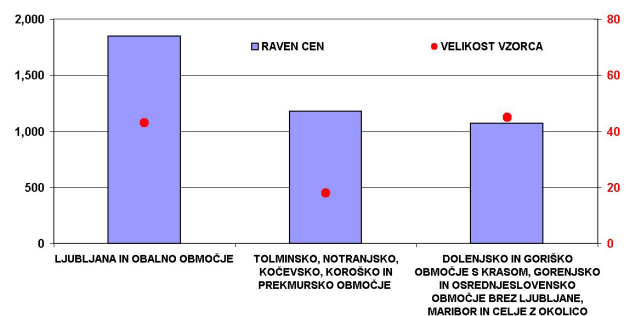
Poslovne nepremičnine ⁶

Na začetku letošnjega leta je bilo v Sloveniji evidentiranih približno 40.000 enot pisarniških prostorov in blizu 37.000 enot poslovnih prostorov, ki zajemajo lokale za opravljanje trgovske, gostinske ali druge storitvene dejavnosti.

V prvem polletju 2011 smo na ravni države evidentirali skupno 372 kupoprodaj poslovnih nepremičnin, kar je bilo za 17 % manj kot v predhodnem polletju, ko smo evidentirali rekordno število prodaj poslovnih nepremičnin od začetka sistematičnega spremljanja leta 2007. V primerjavi s prvim polletjem leta 2010 je bilo število evidentiranih kupoprodaj za 3 % večje. Glede na kakovost evidentiranih podat-

kov smo lahko v izračunih statističnih kazalnikov upoštevali 106 prodaj pisarniških prostorov in 109 prodaj lokalov.

Graf 8: Povprečne cene pisarniških prostorov (v €/m²) in število upoštevanih prodaj po cenovnih območjih, 1. polletje 2011



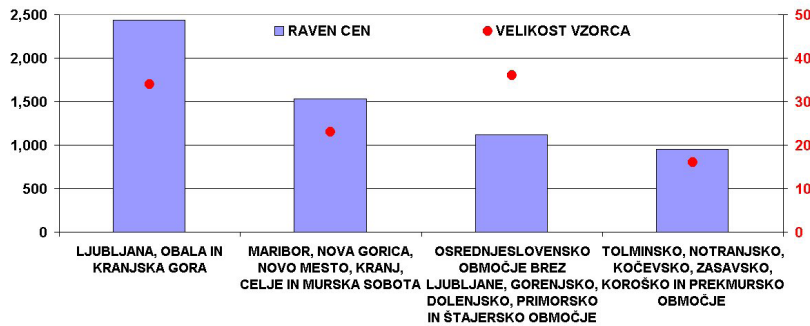
⁶ Zaradi majhnega števila razpoložljivih podatkov in majhnih statističnih vzorcev so praviloma velike spremembe v povprečni strukturi prodanih poslovnih nepremičnin med različnimi obdobji. To še posebej velja za lokale, ki so glede na različno uporabnost izredno heterogena skupina nepremičnin. Posledično prihaja tudi do precejšnjih nihanj v izračunanih povprečnih cenah med primerjanimi obdobji, ki zato pogosto nimajo prave pojasnjevalne vrednosti.



Povprečna cena prodanih pisarniških prostorov je znašala približno 1.400 €/m². V primerjavi z drugim polletjem 2010 je bila višja za 11,9 %, v primerjavi s prvim polletjem 2010 pa za 6 %. Srednja cena (mediana) je znašala približno 1.200 €/m². V primerjavi z drugim polletjem 2010 je bila višja za 10,9 %, v primerjavi s prvim polletjem 2010 pa za 2,4 % nižja.

Povprečna cena prodanih lokalov je znašala približno 1.600 €/m². V primerjavi z drugim polletjem 2010 je bila višja za 14,4 %, v primerjavi s prvim polletjem 2010 pa za 10,4 %. Srednja cena (mediana) je znašala približno 1.400 €/m². V primerjavi z drugim polletjem 2010 je bila višja za 17,1 %, v primerjavi s prvim polletjem 2010 pa za 10,5 %.

Graf 9: Povprečne cene lokalov (v €/m²) in število upoštevanih prodaj po cenovnih območjih, 1. polletje 2011



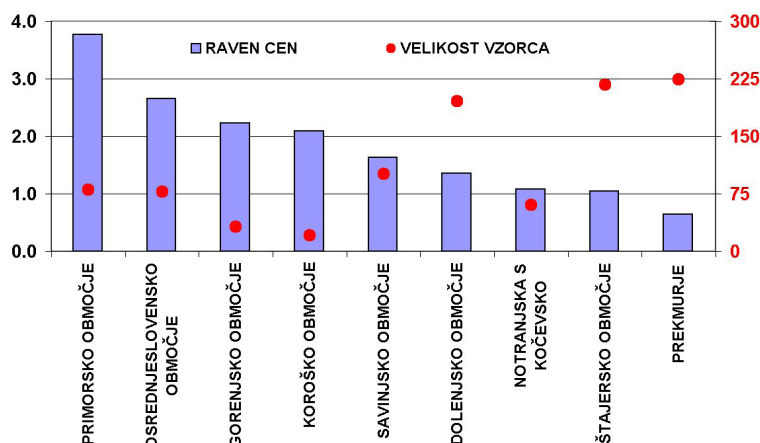
Kmetijska zemljišča

Na začetku letošnjega leta je bilo v Sloveniji evidentiranih približno 7.500 km² kmetijskih zemljišč.

V prvi polovici letošnjega leta je ostal evidentirani promet kmetijskih zemljišč glede na drugo polletje 2010 praktično nespremenjen. V primerjavi s prvim polletjem 2010 pa se je zmanjšal za 9 %.

Povprečna cena prodanega kmetijskega zemljišča je znašala 1,48 €/m². Bila je 3,9 % nižja kot v drugem polletju 2010 in 11,4 % višja kot v prvem polletju 2010. Srednja cena (mediana) je znašala natančno en evro in ostaja nespremenjena že drugo polletje zapored. Povprečna prodana površina je bila 53 arov in je bila 3,6 % manjša kot v drugem polletju 2010 oziroma 15,2 % večja kot v prvem polletju 2010.

Graf 10: Povprečne cene kmetijskih zemljišč (v €/m²) in število upoštevanih prodaj po cenovnih območjih, 1. polletje 2011





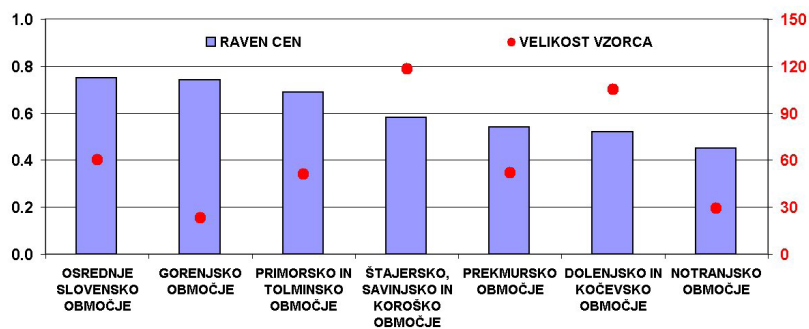
Gozdna zemljišča

Na začetku letošnjega leta je bilo v Sloveniji evidentiranih približno 11.000 km² gozdnih zemljišč.

V prvi polovici letošnjega leta smo evidentirali 11 % več kupoprodajnih poslov z gozdnimi zemljišči kot v drugem polletju 2010 oziroma 16 % več kot v prvem polletju 2010.

Povprečna cena prodanega gozdnega zemljišča je znašala 0,60 €/m². Bila je 1,7 % višja kot v drugem polletju 2010 in 10,4 % nižja kot v prvem polletju 2010. Srednja cena (mediana) je znašala 0,50 €/m² in 3,8 % nižja kot v drugem polletju 2010 oziroma 5,7 % nižja kot v prvem polletju 2010. Povprečna prodana površina je bila 208 arov in je bila 13 % manjša kot v drugem polletju 2010 oziroma skoraj 40 % večja kot v prvem polletju 2010.

Graf 11: Povprečne cene gozdnih zemljišč (v €/m²) in število upoštevanih prodaj po cenovnih območjih, 1. polletje 2011





Priloga 1:

Statistični kazalniki nepremičninskega trga za prvo polletje 2011

Vel. vzorca	– Število v izračunih upoštevanih prodaj.
Izmera (m ²)	– Povprečna prodajna površina dela stavbe, stavbe (Izmera st. (m ²)) ali zemljišča (Izmera zem. (m ²)) ¹ .
Leto zgr.	– Povprečno leto zgraditve stavbe.
Avg (€/m ²)	– Povprečna prodajna cena na površinsko enoto nepremičnine, izračunana kot aritmetična sredina ² .
Avg (€)	– povprečna prodajna cena, izračunana kot aritmetična sredina.
Med (€/m ²)	– Srednja prodajna cena na površinsko enoto nepremičnine, izračunana kot mediana ³ .
Med (€)	– Srednja prodajna cena, izračunana kot mediana.

	– Najvišja vrednost kazalnika
	– Najnižja vrednost kazalnika

Opombe:

- ¹ Pri hišah je podana neto tlorisna površina, pri stanovanjih, pisarnah in lokalih pa uporabna površina. Neto tlorisna površina dela stavbe oziroma stavbe je vsota površin prostorov, ki sestavljajo del stavbe oziroma stavbo. Uporabna površina dela stavbe oziroma stavbe je vsota površin prostorov, ki pripadajo delu stavbe oziroma stavbi in se uporabljajo za enak namen kot del stavbe oziroma stavba. Za del stavbe, ki je stanovanje so to npr. površine vseh bivalnih prostorov (brez balkonov, teras, kleti ipd).
- ² Aritmetična sredina je povprečje vseh upoštevanih cen v evrih oziroma v evrih na enoto površine, na obravnavanem območju v obravnavanem obdobju. Pri izračunu aritmetičnih sredin in median relativnih cen je enota površine za hiše kvadratni meter neto tlorisne površine, za stanovanja, pisarne in lokale pa uporabne površine.
- ³ Mediana je srednja cena v evrih oziroma v evrih na enoto površine, od katere je med vsemi upoštevanimi cenami na obravnavanem območju v obravnavanem obdobju polovica cen višjih in polovica nižjih.

Stanovanja, I. polletje 2011

Cenovno območje	Vel. vzorca	Izmera (m ²)	Leto zgr.	Avg (€/m ²)	Med (€/m ²)
SLOVENIJA	2554	51	1969	1.750	1.570
LJUBLJANA	713	53	1967	2.520	2.450
OSREDNJESLOVENSKO OBMOČJE BREZ LJUBLJANE	180	50	1982	2.000	1.970
GORENJSKO OBMOČJE	262	49	1970	1.720	1.680
ALPE IN IDRIJSKO OBMOČJE	36	49	1958	1.190	1.200
NOVA GORICA	36	55	1976	1.830	1.810
ZALEDJE OBALE, KRAS IN VIPAVSKA DOLINA	39	53	1973	1.500	1.480
OBALA IN SLOVENSKA ISTR	163	50	1964	2.590	2.440
POSTOJNSKO IN KOČEVSKO OBMOČJE	75	52	1965	1.030	1.060
DOLENJSKO OBMOČJE IN POSAVJE	96	50	1975	1.160	1.120
ZASAVSKO OBMOČJE	68	48	1960	920	970
CELJE	123	51	1963	1.250	1.250
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	220	52	1974	1.150	1.140
MARIBOR	342	52	1966	1.230	1.200
KOROŠKO OBMOČJE S POHORJEM	79	49	1961	940	930
SLOVENSKE GORICE, HALOZE IN KOZJANSKO	77	50	1969	1.020	1.060
PREKMURSKO OBMOČJE	45	53	1979	1.000	1.020

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



Eno in dvostanovanjske hiše z zemljiščem, I. polletje 2011

Cenovno območje	Vel. vzorca	Izmera st. (m ²)	Leto zgr.	Izmera zem. (m ²)	Avg cena (€)	Med cena (€)
SLOVENIJA	880	141	1958	1028	121.900	95.000
LJUBLJANA	64	169	1971	366	278.400	266.600
OSREDNJSLOVENSKO OBMOČJE BREZ LJUBLJANE	101	157	1975	792	178.800	160.000
GORENJSKO OBMOČJE	43	171	1969	604	179.900	180.000
GORIŠKO OBMOČJE IN KRAS	49	139	1916	617	114.400	100.000
ALPE IN IDRIJSKO OBMOČJE	31	145	1950	746	76.800	75.000
OBALA IN SLOVENSKA ISTR	48	113	1931	265	228.700	154.500
POSTOJNSKO IN KOČEVSKO OBMOČJE	28	141	1951	794	79.700	70.500
DOLENJSKA, ZASAVJE IN POSAVJE	114	141	1958	1694	77.800	64.500
CELJE Z OKOLICO IN OKOLICA MARIBORA	158	138	1966	1081	99.000	95.000
MARIBOR	38	142	1951	439	115.000	111.000
KOROŠKO OBMOČJE S POHORJEM	31	158	1970	941	85.500	80.000
SLOVENSKE GORICE, HALOZE IN KOZJANSKO	108	118	1955	1604	64.700	52.400
PREKMURSKO OBMOČJE	67	127	1956	1556	58.200	46.000

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, I. polletje 2011

Cenovno območje	Vel. vzorca	Izmera zem. (m ²)	Avg (€/m ²)	Med (€/m ²)
SLOVENIJA	580	1008	60	40
LJUBLJANA	19	1478	217	208
OSREDNJSLOVENSKO OBMOČJE BREZ LJUBLJANE	111	945	102	95
GORENJSKO OBMOČJE	27	648	141	147
GORIŠKO OBMOČJE IN KRAS	41	1100	42	39
ALPE IN IDRIJSKO OBMOČJE	17	891	46	41
OBALA IN SLOVENSKA ISTR	22	482	75	63
POSTOJNSKO IN KOČEVSKO OBMOČJE	40	837	22	19
DOLENJSKA, ZASAVJE IN POSAVJE	41	1342	22	16
CELJE Z OKOLICO IN OKOLICA MARIBORA	123	992	43	37
MARIBOR	27	1655	74	79
KOROŠKO OBMOČJE S POHORJEM	24	858	30	22
SLOVENSKE GORICE, HALOZE IN KOZJANSKO	44	1111	23	16
PREKMURSKO OBMOČJE	44	874	15	13

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



Pisarne, I. polletje 2011

Cenovno območje	Vel. vzorca	Izmera (m ²)	Leto izg.	Avg (€/m ²)	Med (€/m ²)
SLOVENIJA	106	113	1956	1.410	1.220
LJUBLJANA IN OBALNO OBMOČJE	43	144	1954	1.850	1.840
DOLENJSKO IN GORIŠKO OBMOČJE S KRASOM, GORENJSKO IN OSREDNJESLOVENSKO OBMOČJE BREZ LJUBLJANE, MARIBOR IN CELJE Z OKOLICO	45	98	1955	1.070	1.030
TOLMINSKO, NOTRANJSKO, KOČEVSKO, KOROŠKO IN PREKMURSKO OBMOČJE	18	73	1962	1.180	1.060

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

Lokali, I. polletje 2011

Cenovno območje	Vel. vzorca	Izmera (m ²)	Leto izg.	Avg (€/m ²)	Med (€/m ²)
SLOVENIJA	109	90	1969	1.590	1.370
LJUBLJANA, OBALA IN KRANJSKA GORA	34	72	1962	2.440	2.190
OSREDNJESLOVENSKO OBMOČJE BREZ LJUBLJANE, GORENJSKO, DOLENJSKO, PRIMORSKO IN ŠTAJERSKO OBMOČJE	36	129	1980	1.120	1.070
MARIBOR, NOVA GORICA, NOVO MESTO, KRANJ, CELJE IN MURSKA SOBOTA	23	62	1971	1.530	1.450
TOLMINSKO, NOTRANJSKO, KOČEVSKO, ZASAVSKO, KOROŠKO IN PREKMURSKO OBMOČJE	16	82	1955	950	880

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, I. polletje 2011

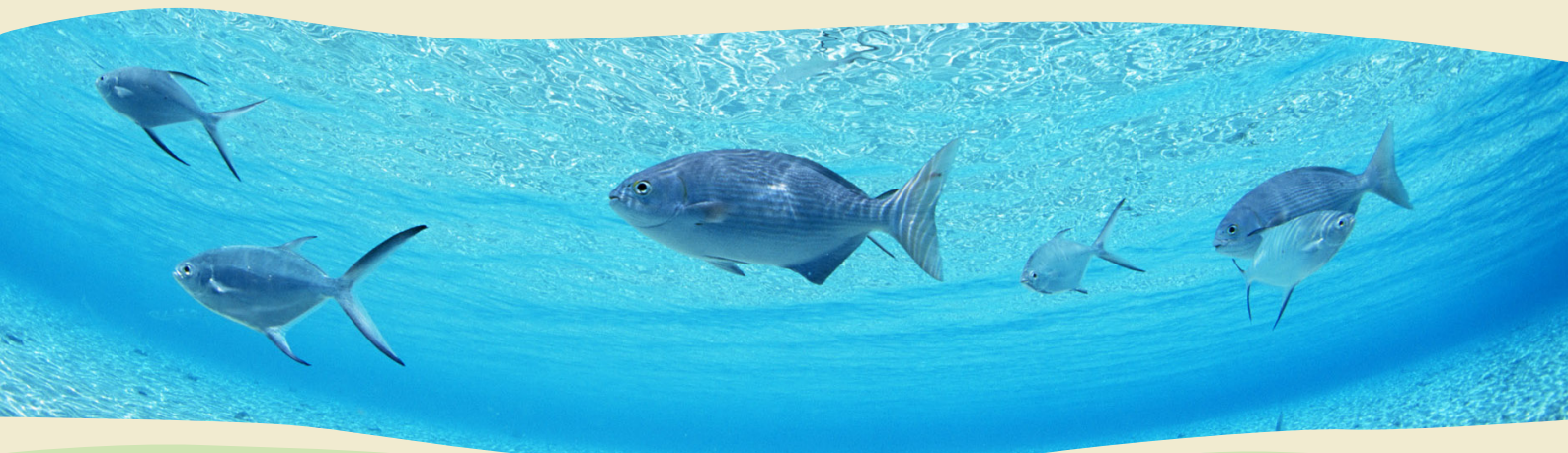
Cenovno območje	Vel. vzorca	Izmera zem. (m ²)	Avg (€/m ²)	Med (€/m ²)
SLOVENIJA	1009	5300	1,48	1,00
OSREDNJESLOVENSKO OBMOČJE	78	6500	2,65	2,30
GORENJSKO OBMOČJE	32	3200	2,23	1,99
PRIMORSKO OBMOČJE	80	3100	3,77	2,58
NOTRANJSKA S KOČEVSKO	60	5200	1,08	0,93
DOLENJSKO OBMOČJE	196	4600	1,36	1,12
SAVINJSKO OBMOČJE	101	4400	1,63	1,50
ŠTAJERSKO OBMOČJE	217	6900	1,05	1,00
KOROŠKO OBMOČJE	21	6800	2,09	1,96
PREKMURJE	224	5100	0,64	0,54

Upoštevani so prečiščeni podatki o evidentiranih tržnih prodajah kmetijskih zemljišč.

Gozdna zemljišča, I. polletje 2011

Cenovno območje	Vel. vzorca	Izmera zem. (m ²)	Avg (€/m ²)	Med (€/m ²)
SLOVENIJA	438	20800	0,60	0,50
OSREDNJE SLOVENSKO OBMOČJE	60	15000	0,75	0,73
GORENJSKO OBMOČJE	23	27700	0,74	0,75
PRIMORSKO IN TOLMINSKO OBMOČJE	51	14500	0,69	0,43
NOTRANJSKO OBMOČJE	29	39600	0,45	0,45
DOLENJSKO IN KOČEVSKO OBMOČJE	105	33100	0,52	0,46
ŠTAJERSKO, SAVINJSKO IN KOROŠKO OBMOČJE	118	16800	0,58	0,51
PREKMURSKO OBMOČJE	52	4600	0,54	0,50

Upoštevani so prečiščeni podatki o evidentiranih tržnih prodajah gozdnih zemljišč.



2011 – I