

# 2012

*letno*

## **Poročilo**

o slovenskem trgu  
nepremičnin za leto  
**2012**



## Vsebinsko kazalo

<b>POROČILO O SLOVENSKEM NEPREMIČNINSKEM TRGU ZA LETO 2012</b>	<b>3</b>
POVPRAŠEVANJE	5
PONUDBA	6
OBSEG PROMETA	8
SPREMEMBA CEN	10
REGIONALNI TRGI	11
PREGLED TRGA PO VRSTAH NEPREMIČNIN	21
Stanovanja	21
Hiše	24
Zemljišča za gradnjo	25
Poslovne nepremičnine	26
Kmetijska in gozdna zemljišča	28
SKLEPNI KOMENTAR	30
<b>Priloga 1:</b>	
Statistični kazalniki nepremičninskega trga za leto 2012	32





## POROČILO O SLOVENSLEM NEPREMIČNINSKEM TRGU ZA LETO 2012

Svetovno gospodarstvo je v preteklem letu začelo kazati očitne znake ponovne slabitve. Precej držav, predvsem v Evropi, se je soočilo z drugim dnom tako imenovane recesije dvojnega dna. Recesija v gospodarstvih, ki jih pesti dolžniška kriza, se je še poglobila. Marsikatero gospodarstvo, med njimi tudi naše, se je ujelo v spiralo naraščajoče brezposelnosti in upadanja agregatnega povpraševanja, ki je rezultat zaostrenih varčevalnih ukrepov in šibkega finančnega sistema države ter zmanjševanja mednarodne menjave in investicijskih tokov. Gospodarsko-finančne razmere so se odrazile tudi na svetovnih nepremičninskih trgih.

V ZDA se je ob povečanju gospodarske rasti povečala tudi gradbena aktivnost, cene nepremičnin pa so se na letni ravni povišale prvič po štirih letih. Na največjih azijskih trgih so se nadaljevali trendi, ki so se vzpostavili že v letu 2011, vendar s precej zmanjšano močjo. V Indiji se je nadaljevala razmeroma visoka rast cen nepremičnin, medtem ko so cene na Kitajskem in Japonskem rahlo padle. Med večjimi svetovnimi trgi je Brazilija kljub upočasnitvi gospodarske rasti ostala država z eno največjih rasti cen nepremičnin.

Na evropskem nepremičninskem trgu v zadnjih dveh letih ni prišlo do večjih premikov. Največje padce cen nepremičnin so še vedno beležili v državah, ki se spopadajo z dolžniško krizo in gospodarsko recesijo (Grčija, Španija, Portugalska, Irska). Glede na trend gibanja cen nepremičnin se temu krogu držav počasi priključujeta tudi Hrvaška in Slovenija. Nekoliko nepričakovano so v letu 2012 občutno padle cene nepremičnin na Nizozemskem. Le v redkih evropskih državah je bila zaznana opaznejša rast cen (Turčija, Danska, skandinavske države, Švica). V večini ostalih evropskih držav so bile spremembe cen v letu 2012 zanemarljive.

Med državami, ki so se v letu 2012 srečevale z vse hujšo gospodarsko-finančno krizo je tudi Slovenija. Gospodarska aktivnost se je zmanjšala precej bolj od povprečja evro območja, medtem ko je bila inflacija višja. Nadaljevalo se je zmanjševanje števila delovno aktivnih prebivalcev, znižale so se nominalne plače, stopnja registrirane brezposelnosti pa je dosegla najvišjo raven v zadnjih dvanajstih letih. Obseg kreditiranja gospodarstva in gospodinjstev se je zopet občutno zmanjšal.

V Sloveniji se je v preteklem letu nadaljeval in še nekoliko poglobil trend padanja cen nepremičnin, ki se je vzpostavil v letu 2011. Ob tem se je promet z nepremičninami obdržal na taki ravni, da o ponovni krizi slovenskega nepremičninskega trga še ne moremo govoriti.



V okviru lanskoletnih varčevalnih ukrepov vlade sta bila z Zakonom o uravnoteženju javnih financ (Uradni list RS, št. 40/2012) med ostalimi ukrepi fiskalne politike uvedena tudi davek na dobiček zaradi spremembe namembnosti zemljišč in davek na nepremično premoženje večje vrednosti.

Davek na dobiček zaradi spremembe namembnosti zemljišč je obdavčil kapitalne dobičke od prodaje zemljišč za gradnjo stavb. Osnova za obdavčitev je razlika med prodajno in nabavno vrednostjo zemljišča, pri čemer se za zemljišča pridobljena pred 1. junijem 2012 kot nabavna vrednost upošteva posplošena tržna vrednost, kot bi bila določena na 1. junij 2012 s sistemom množičnega vrednotenja nepremičnin ob upoštevanju rabe zemljišča pred spremembo namembnosti v zemljišče za gradnjo stavb. Večjega učinka na obseg ponudbe zemljišč za gradnjo stavb zaradi uvedbe davka še ni bilo zaznati.

Davek na nepremično premoženje večje vrednosti je obdavčil lastnike nepremičnin, ki niso namenjene industrijski ali poslovni rabi in njihova vrednost skupno znaša najmanj en milijon evrov. Za poslovno rabo se je fizičnim osebam štelo tudi oddajanje stanovanj v najem, kar je stimuliralo najemodajalce k uradni prijavi oddajanja. Z Zakonom o izvrševanju proračunov Republike Slovenije za leti 2013 in 2014 (Uradni list RS, št. 104/2012) je bil cenzus obdavčitve znižan na pol milijona evrov, oddajanje stanovanjskih nepremičnin pa za fizične osebe ne šteje več kot poslovna raba. Ker gre za začasen ukrep do leta 2014 in za klasičen premoženjski davek, ki zadeva relativno majhno število lastnikov nepremičnin, ni pričakovati da bi bistveno vplival na obseg ponudbe ali cene na nepremičninskem trgu.

Konec preteklega leta je bil sprejet Zakon o spremembah in dopolnitvah zakona o dohodnini (Uradni list RS, št. 94/2012), ki je s 1. januarjem 2013 uvedel cedularno obdavčitev oddajanja premoženja v najem, kar pomeni, da se fizičnim osebam dohodki od najemnin ne všttevajo več v dohodninsko osnovo. Ob priznanih 10 odstotkih normiranih stroškov je po novem efektivna obdavčitev najemnin 22,5-odstotna, medtem ko je bila prej ob priznanih 40 odstotkih normiranih stroškov od 15- do 27-odstotna, odvisno od davčnega razreda zavezanca. Tako kot prej lahko najemodajalci namesto normiranih stroškov uveljavljajo dejanske stroške, ki jih dokazujejo z računi. Nov način obdavčitve predstavlja za zavezance v nižjih davčnih razredih večjo obremenitev, za tiste v najvišjih pa je ugodnejša. Na višino tržnih najemnin ne bo vplivala, saj bodo glede na tržne trende najemodajalci morebitno povečanje davčne obveznosti le stežka prevalili na najemodajalce, medtem ko na najemnine na sivem trgu tako in tako nima vpliva.

Med lanskoletnimi predpisi, ki zadevajo nepremičninsko področje, velja omeniti tudi Pravilnik o vodenju podatkov evidence trga nepremičnin ter načinu pošiljanja podatkov (Uradni list RS, št. 68/2012), ki bo skupaj s koncem leta 2011 sprejetimi spremembami Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin (Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin, Uradni list RS, št. 87/2011) omogočil popolnejši sistemski zajem realiziranih kupoprodajnih cen nepremičnin in zajem najemnin za stanovanjske



in poslovne nepremičnine. Slovenija bo s tem dobila eno najkakovostnejših evidenc dogajanja na trgu nepremičnin in enega najbolj transparentnih nepremičninskih trgov v svetovnem merilu.

Po prilagoditvi informacijskega sistema evidence trga nepremičnin, ki je načrtovana za julij 2013, bodo morali poleg davčne uprave, ki poroča v evidenco nepremičnin (ETN) o kupoprodajnih poslih z nepremičninami, ki so obdavčeni z davkom na promet nepremičnin (DPN), v ETN poročati tudi vsi prodajalci, ki ob prodaji nepremičnine obračunajo davek na dodano vrednost (DDV). Tako se bodo v ETN evidentirali tudi podatki o sklenjenih poslih s stanovanjskimi novogradnjami ter poslih med poslovnimi subjekti - zavezanci za DDV, katerih zajem je bil do sedaj pomanjkljiv in ni omogočal izvajanja sistemskih analiz in statistik za javnost. Istočasno bodo postali zavezanci za poročanje o najemnih poslih z nepremičninami (posli z zemljišči so izključeni) tudi vsi najemodajalci, tako pravne kot fizične osebe. Na ta način bodo v bodoče omogočene še javne statistike tržnih najemnin stanovanj in poslovnih prostorov.

## POVPRAŠEVANJE

Glede na zaostritev gospodarskih in socialnih razmer v državi in kljub nadaljnjemu krčenju novih stanovanjskih kreditov, je bilo lani na stanovanjskem trgu še vedno prisotno razmeroma veliko povpraševanje. Predvsem na sekundarnem trgu, medtem ko je bilo povpraševanje na primarnem trgu majhno. Vzrok gre iskati v tem, da ljudje stanovanjsko vprašanje ob njegovem reševanju s samogradnjo, dozidavo in predelavo družinskih hiš, pretežno rešujejo z nakupi relativno cenejših rabljenih stanovanj, saj si novo stanovanje lahko privoščijo vse manj ljudi.

Nadaljeval se je tudi proces segmentacije povpraševanja na stanovanjskem trgu. Potencialni kupci se namreč vse bolj zavedajo razlik v gradbeni zasnovi, kakovosti in mikrolokaciji stanovanj. Razlika v ceni med boljšimi in slabšimi stanovanji, ki so jo pripravljene plačati plačilno sposobni kupci, se zato vztrajno povečuje.

Povpraševanje na področju poslovnih nepremičnin, ki je močno podvrženo gospodarskim gibanjem, je v obdobjih recesije majhno. Tako je bilo tudi pri nas v preteklem letu. Povpraševanja za nakup ali najem poslovnih prostorov je bilo vse manj.

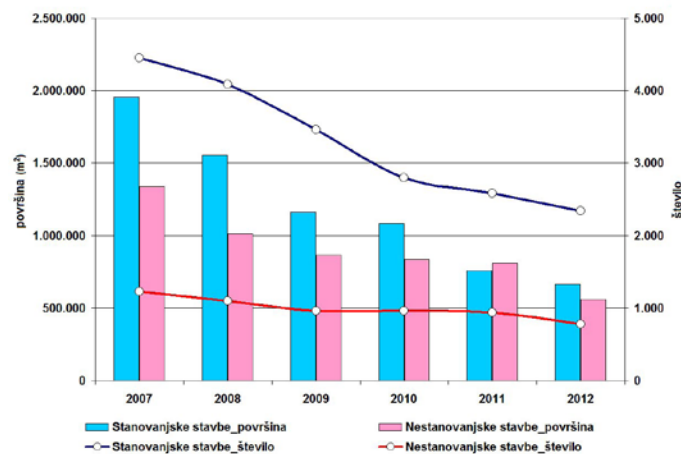
Glede na negotove tržne razmere je vse manj povpraševanja po nepremičninah za naložbene namene. Izjema je povpraševanje po zemljiščih, ki v primerjavi z drugimi finančnimi naložbami še vedno veljajo za varno dolgoročno naložbo. Špekulativno vlaganje v nezazidana zemljišča pa je, ob spremembi namembnosti v zazidljivo zemljišče, lahko tudi zelo donosna naložba.



## PONUDBA

V letu 2012 se je nadaljevalo zmanjševanje ponudbe novih stanovanjskih in poslovnih nepremičnin. Glede na obseg načrtovane gradnje, ki izhaja iz podatkov uradne statistike o izdanih gradbenih dovoljenjih, pa je v naslednjih letih pričakovati še nadaljnje krčenje ponudbe.

Graf 1: Število in površine načrtovanih stavb v izdanih gradbenih dovoljenjih, Slovenija, 2007 - 2012\*

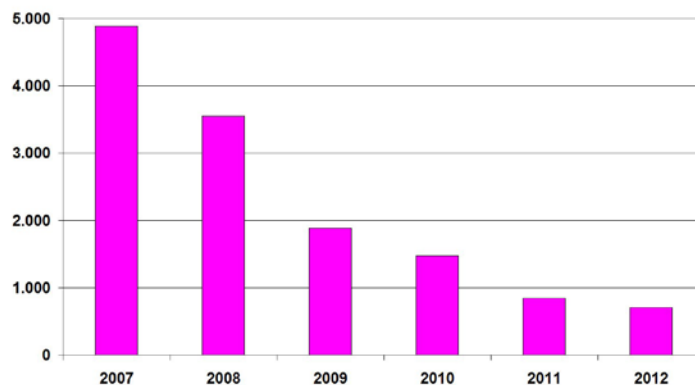


Vir: Statistični urad RS  
\* Podatki za leto 2012 so začasni.

Število nestanovanjskih stavb v izdanih gradbenih dovoljenjih se je lani v primerjavi z letom 2007 zmanjšalo za več kot tretjino, njihova skupna površina pa za skoraj 60 odstotkov. V primerjavi z letom poprej je bilo njihovo število manjše za okoli 20 odstotkov, skupna površina pa za okoli 30 odstotkov. To pomeni največji letni padec obsega nestanovanjske gradnje od leta 2007 dalje.

Število stanovanjskih stavb v izdanih gradbenih dovoljenjih je bilo lani v primerjavi z letom 2007, ko je gradbena ekspanzija dosegla vrhunec, za več kot polovico manjše, njihova skupna površina pa je bila manjša kar za dve tretjini. V primerjavi z letom 2011 se je število načrtovanih stanovanjskih stavb zmanjšalo za okoli 10 odstotkov, njihova površina pa za 13 odstotkov.

Graf 2: Število stanovanj v večstanovanjskih stavbah v izdanih gradbenih dovoljenjih pravnim osebam, Slovenija, 2007 - 2012\*



Vir: Statistični urad RS  
\* Podatki za leto 2012 so začasni.

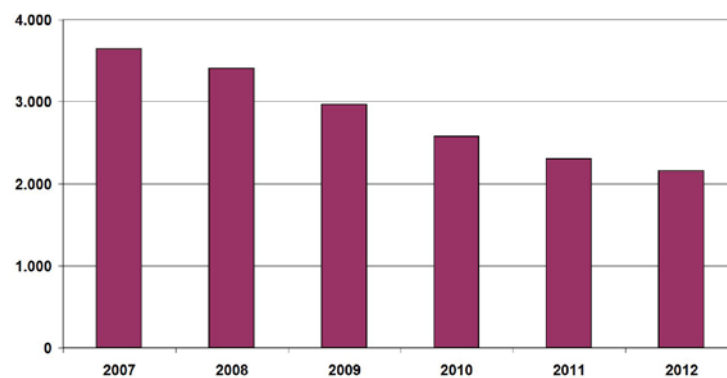


Po začasnih podatkih za leto 2012 so bila investitorjem v Sloveniji izdana gradbena dovoljenja za okoli 700 stanovanjskih enot v večstanovanjskih stavbah. Primerjava z letom 2007, ko so bila izdana dovoljenja za skoraj 4900 enot, jasno kaže, da je gradnja novih stanovanj za trg skoraj povsem zamrla. Število stanovanj v večstanovanjskih stavbah, za katera so bila v letu 2012 izdana gradbena dovoljenja, je bilo za okoli 15 odstotkov manjše kot leto prej, skupna površina pa se je malenkost povečala, kar kaže, da se trend padanja obsega novogradnje vendarle upočasnjuje. To je tudi pričakovano, saj je obseg stanovanjske novogradnje na tako nizki ravni, da nižje skoraj ne more več.

Zmanjševanje obsega gradnje novih nepremičninskih projektov za trg je sicer logična posledica finančnih razmer in stanja na primarnem nepremičninskem trgu. Zaradi majhnega povpraševanja po novih stanovanjih je postala gradnja za trg nizko donosna in visoko rizična.

Gradnje velikih stanovanjskih projektov praktično ni več, večinoma se gradijo tako imenovani vila bloki in vrstne hiše s tri do šestimi stanovanji ter dvojčki. Ponudba novih stanovanj v večjih mestih je zato vse skromnejša, večina neprodanih stanovanj zgrajenih v preteklih letih pa je še vedno ujeta v stečajnih masah propadlih investitorjev.

Graf 3: Število eno- in dvostanovanjskih stavb v izdanih gradbenih dovoljenjih fizičnim osebam, Slovenija, 2007 – 2012\*



Vir: Statistični urad RS

\* Podatki za leto 2012 so začasni.

Socialne razmere in kreditni krč bank vplivajo tudi na gradnjo družinskih hiš v lastni režiji. Trendi so podobni kot pri gradnji stanovanj za trg. Za gradnjo družinskih hiš je bilo leta 2007 izdanih več kot 3600 dovoljenj, leta 2012 pa nekaj manj kot 2200 dovoljenj, kar je skoraj 40 odstotkov manj. V primerjavi z letom 2011 je bilo lani izdanih 6 odstotkov manj dovoljenj, kar kaže da se upočasnjuje tudi sicer dokaj enakomeren trend zmanjševanja obsega samogradnje družinskih hiš.



## Zaloge neprodanih stanovanj

Zaloge neprodanih, prvič vseljivih stanovanj, so se na ravni države v preteklem letu nekoliko zmanjšale. Zmanjšanje ni toliko posledica uspešnejše prodaje kot posledica manjšega priliva na novo dokončanih stanovanj. Po naših ocenah je bilo sicer v preteklem letu prodanih okoli 850 prvič vseljivih enot v večstanovanjskih stavbah, medtem ko jih je bilo dokončanih le okoli 700.

Ocenjujemo, da je število dokončanih neprodanih stanovanj v večstanovanjskih stavbah na začetku letošnjega leta znašalo manj kot 3 tisoč enot. Vsaj četrtnina teh je trenutno ujeta v stečajnih postopkih propadlih investitorjev. Še vsaj 2 tisoč je nedokončanih stanovanj v naslednjih projektih, katerih investitorji so v stečaju in katerih usoda še ni znana oziroma ne vemo kdaj in če sploh bodo dokončana in prišla na trg.

Zaloge neprodanih stanovanj v eno in dvostanovanjskih hišah, ki jih je zaradi velikega števila majhnih projektov in njihove razpršenosti zelo težko oceniti, se na ravni države najverjetneje še vedno gibljejo nekje okoli 500 enot.

V zadnjih letih so med redkimi kupci stanovanj iz naslednjih projektov javni stanovanjski skladi, ki poizkušajo z nakupi po ugodnih cenah zagotoviti stanovanja za reševanje stanovanjskega vprašanja mladih družin in socialno ogroženih kategorij, hkrati pa prispevajo k čiščenju zalog neprodanih stanovanj na primarnem trgu. Stanovanjski sklad RS je v tem duhu maja lanske leto objavil javni poziv za nakup stanovanj v višini 40 milijonov evrov. Na podlagi tega je do sedaj odkupil 154 stanovanj od štirinajstih investitorjev v skupni vrednosti 11 milijonov evrov.

## OBSEG PROMETA

Evidentirani promet stanovanjskih nepremičnin je bil v preteklem letu za 3 odstotke manjši kot leta 2011. Število prodanih stanovanj je bil manjše za 2 odstotka, medtem ko se je število prodanih hiš povečalo za okoli 10 odstotkov. Zmeren trend upadanja prometa s stanovanji in rasti prometa s hišami sta prisotna že od oživitve slovenskega nepremičninskega trga v letu 2010.

Promet s stanovanji je bil leta 2012 za skoraj 40 odstotkov, s hišami pa 30 odstotkov manjši kot se zdaj zdi že daljnega leta 2007, ko je na trgu zamenjalo lastnika več kot 11 tisoč stanovanj in blizu 6 tisoč družinskih hiš. Lani je bilo prodanih manj kot 7 tisoč stanovanj v večstanovanjskih stavbah, vendar je bil obseg prometa z njimi še vedno za več kot petino večji kot leta 2009, ko je kriza slovenskega nepremičninskega trga dosegla dno. Predvsem zaradi solidnega prometa z rabljenimi stanovanji, medtem ko je bil promet z novimi bistveno slabši.

Leta 2012 smo evidentirali 4 tisoč prodanih družinskih hiš. To je skoraj 80 odstotkov več kot kriznega leta 2009. V prvi polovici leta 2009 smo na primer v Sloveniji evidentirali vsega nekaj nad 500 prodaj hiš in prav ekstremno zmanjšanje prometa s hišami v času največje krize je tudi glavni razlog postopnega naraščanja prometa z njimi v zadnjih treh letih.





Preglednica 1: Število evidentiranih prodaj nepremičnin, Slovenija 2007 - 2012

	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Stanovanja	11003	6719	5578	7346	6973	6850
Hiše	5726	3460	2250	3565	3605	4000
Zemljišča za gradnjo	7409	6791	5700	6389	5514	6386
Poslovne nepremičnine *	377	363	428	827	735	770
Kmetijska zemljišča	7907	7490	4966	4810	5711	7554
Gozdna zemljišča	1645	1668	1162	1279	1750	2170

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

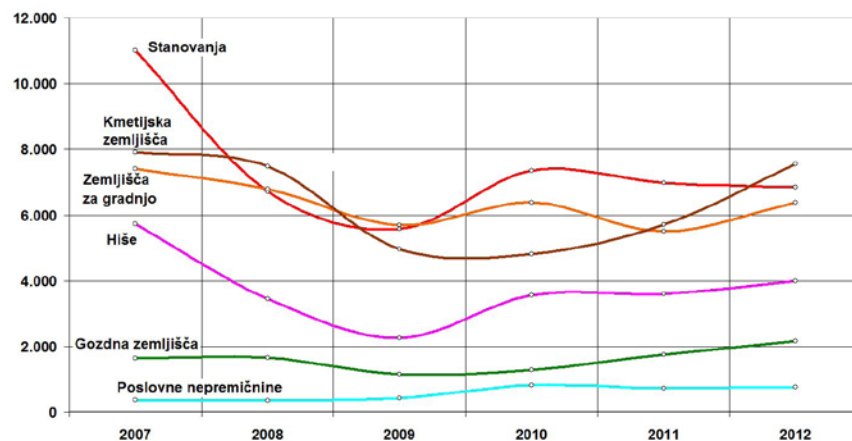
najmanj

največ

Promet na trgu poslovnih nepremičnin se mnogo hitreje in intenzivneje odziva na splošne gospodarske razmere, kot to velja za stanovanjske nepremičnine. Najmanjše število prodaj smo evidentirali v letu 2008, torej takoj po nastopu finančne krize in preden je kriza nepremičninskega trga dosegla dno. V letu 2010, po oživitvi nepremičninskega trga in prvih znakih možnega okrevanja gospodarstva se je promet skoraj podvojil, nato pa začel ponovno upadati. Za promet pisarniških prostorov od leta 2007 dalje je značilen zelo jasen trend padanja povprečne prodane površine, kar je tudi svojevrsten indikator gospodarskih razmer.

Promet z zemljišči za gradnjo stavb je od leta 2007, še bolj kot poteku krize nepremičninskega trga, sledil poteku krize v gradbeništvu. Za prodaje zemljišč je tako značilen trend padanja prometa ob hkratnem zmanjševanju prodanih površin, ki je predvsem posledica krize v gradbeništvu in majhnega povpraševanja po zemljiščih za gradnjo večjih nepremičninskih projektov. Najmanjši obseg prometa smo sicer zabeležili v letu 2011, v preteklem letu pa se je okrepil, s tem da povprečna površina prodanega zemljišča ostaja pod 1000 kvadratnih metrov. Za primerjavo, leta 2007 je znašala skoraj 1500 kvadratnih metrov.

Graf 4: Število evidentiranih prodaj nepremičnin, Slovenija, 2007 - 2012





Promet kmetijskih in gozdnih zemljišč po oživitvi nepremičninskega trga po številu prodaj in površini prodanih zemljišč kaže relativno močan trend naraščanja. Evidentirani promet z gozdnimi zemljišči je bil v letu 2012 celo največji od začetka sistematičnega spremljanja v letu 2007. Vzroke za tak trend gre iskati deloma v zaostrenih finančnih in socialnih razmerah, zaradi katerih ljudje vse pogosteje odprodajajo zemljišča, ki niso v produktivni rabi. Deloma pa tudi v povečani privlačnosti nakupov teh zemljišč v primerjavi z drugimi kapitalskimi naložbami.

## SPREMEMBA CEN

S primerjavo povprečnih razmerij med prodajno ceno in ocenjeno vrednostjo prodanih nepremičnin<sup>1</sup> smo ob upoštevanju letne inflacije ocenili realno spremembo cen po vrstah nepremičnin za zadnji dve leti. Naše ocene kažejo, da so v letu 2012 na ravni države cene večine nepremičnin realno padle.

Na splošno se je trend počasnega padanja cen nepremičnin, ki se je vzpostavil po občutnejšem realnem padcu cen v kriznem letu 2009 in oživitvi trga v letu 2010, v letu 2012 opazno pospešil.

Preglednica 2: Realne spremembe cen nepremičnin, Slovenija

	$\Delta$ cene leta 2011	$\Delta$ cene leta 2012
Letna inflacija	2,1 %	2,7 %
Rabljena stanovanja	-3 %	-9 %
Hiše	-3 %	-8 %
Pisarne	-2 %	1 %
Lokali	0 %	-8 %
Zemljišča za gradnjo	-5 %	-7 %
Kmetijska zemljišča	1 %	1 %
Gozdna zemljišča	0 %	-2 %

Če so cene stanovanjskih nepremičnin v letu 2011 realno padle skoraj izključno na račun inflacije, so se v preteklem letu občutneje znižale tudi nominalno. Padec cen novih stanovanj in hiš je bil še večji kot to velja za rabljene. V glavnem je bil posledica znižanih cen stanovanj na javnih dražbah in večjih popustov pri prodaji hiš iz v preteklih letih nasedlih projektov. Prav pospešeno spuščanje cen je tudi razlog, da ni prišlo do večjega padca prometa s stanovanjskimi nepremičninami.

Stopnjevanje finančne in gospodarske krize je vplivalo na zmanjšanje povpraševanja na trgu poslovnih nepremičnin, ki se je odzval s padcem cen poslovnih prostorov. Predvsem gostinskih, trgovskih in storitvenih lokalov, kate-

<sup>1</sup> 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.



rih padec cen je bil primerljiv s padcem cen stanovanjskih nepremičnin. Cene pisarniških prostorov se realno lani niso bistveno spremenile.

Največji realni padec cen v zadnjih dveh letih beležimo pri zemljiščih za gradnjo stavb. Ta je v prvi vrsti posledica močno prenapihnenih cen zazidljivih zemljišč pred krizo in majhnega povpraševanja po zemljiščih za novogradnjo zaradi pomanjkanja novih, večjih nepremičninskih projektov.

Cene kmetijskih in gozdnih zemljišč se na račun povečanega povpraševanja v zadnjih dveh letih realno niso bistveno spremenile.

## REGIONALNI TRGI

V nadaljevanju podajamo splošni pregled dogajanja na nekaterih regionalnih in lokalnih nepremičninskih trgih v letu 2012. Pregled 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 2012 promet s hišami povečal za več kot tretjino. Prodane hiše so bile v povprečju stare 60 let. Najdražja hiša, stara 30 let, s 1500 kvadratnimi metri zemljišča je bila prodana za 950 tisoč evrov v Kopru, naslednja, tudi stara 30 let, za 800 tisoč evrov v Ankaranu. Obe hiši sta kupili podjetji v lasti tujih državljanov.

Če izzamemo Koper, kjer se je prodaja stanovanj v večstanovanjskih stavbah lani precej povečala, je bila na obali v primerjavi z letom prej slabša. Cene v različnih obalnih krajih so se v povprečju znižale za 5 do 10 odstotkov. Najdražje je bilo prodano 36 kvadratnih metrov veliko stanovanje v starem mestnem jedru Pirana za 5.000 €/m<sup>2</sup>. Najvišjo ceno je doseglo skoraj 140 kvadratnih metrov veliko, 8 let staro stanovanje v Izoli, prodano za pol milijona evrov.

Dosežena cena rabljenega stanovanja je v povprečju znašala v Portorožu 2.900 €/m<sup>2</sup> (število upoštevanih kupoprodaj: 15), v Luciji 2.550 €/m<sup>2</sup> (34), v Izoli 2.450 €/m<sup>2</sup> (91 - Jagodje in Izola mesto), v Ankaranu 2.700 €/m<sup>2</sup> (20), v Piranu 2.650 €/m<sup>2</sup> (28) in v Kopru 2.300 €/m<sup>2</sup> (177).

Kljub zdaj že dobro razpoznavnemu trendu padanja cen, velikega poka, ki se na obali napoveduje in pričakuje zadnjih pet let, v preteklem letu ni bilo. Še vedno pa lahko obalni prebivalci upajo, da bodo stečajni upravitelji začeli nižati cene stanovanjskih enot, ki so ujete v stečajnih masah propadlih investitorjev in se bodo v prihodnje ponujale z javnimi prodajami. Po naših ocenah razpolagajo stečajni upravitelji na tem območju z okoli 370 stanovanji. Največji zalogaj bo prodati nad 200 stanovanj v koprski soseski Nokturno, ki so sicer zaradi majhnih uporabnih površin in velikih teras primerna predvsem za počitniške namene.



Za obalo so glede na velikost stanovanjskega fonda še vedno značilne največje zaloge neprodanih novogradenj hiš in stanovanj v slovenskem merilu. Po naših ocenah je na obali približno 500 prvič vseljivih stanovanj v večstanovanjskih stavbah, ki so bila večinoma zgrajena v obdobju med letoma 2008 in 2010. V gradnji je trenutno še okoli 500 stanovanj in v kolikor se bodo uresničili novi velikopotezni načrti o gradnjah v Ankaranu in Portorožu, ponudbe novih stanovanj kljub drugačnim napovedim nekaterih nepremičninskih strokovnjakov še ne bo kmalu zmanjkalo. Po številu načrtovanih gradbenih projektov trenutno prednjačijo v Piranu (Vile Valeta, Kampolin in Košta 2, poslovni objekt Kaštel).

V Kopru se cene za prvič vseljiva stanovanja gibljejo od 2.200 do 5.700 €/m<sup>2</sup> na elitni lokaciji, kjer se sicer stanovanja prodajajo že od leta 2008. V občini Piran in v Izoli se neprodana stanovanja iz prejšnjih let še vedno ponujajo po cenah med 3.000 in 4.000 €/m<sup>2</sup>. Najugodnejša je ponudba stanovanj manjšega investitorja v Luciji, ki pričakuje 2.700 €/m<sup>2</sup>.

Investitorji in nepremičninski posredniki na obali seveda še vedno računajo na povpraševanje po nepremičninah za počitniške namene predvsem s strani kupcev iz notranjosti Slovenije in tujcev. V zadnjih letih se kot kupci vse pogosteje pojavljajo ruski državljani oziroma njihova podjetja, ustanovljena v Sloveniji. Med tradicionalnimi potencialnimi kupci so Italijani, vendar njihovo število upada. Pozna se gospodarska kriza, ki je zajela tudi Italijo, poleg tega je Italija v lanskem letu uvedla še davek na nepremičnine, ki jih imajo italijanski državljani v tujini. Pri oceni bodočega povpraševanja po nepremičninah na obali ne bi smeli prezreti niti dejstva, da bo v letošnjem letu Hrvaška postala polnopravna članica evropske unije, kar bo olajšalo nakupe nepremičnin tujcem na Hrvaškem in še zmanjšalo konkurenčnost nepremičnin na naši obali. To pa bi lahko v prihodnosti še poglobilo problem neprodanih zalog nepremičnin na obali.

Obalne občine so tudi v lanskem letu skušale obogatiti svoje proračune s prodajo svojih nepremičnin, predvsem zemljišč. Kot že nekaj let pa je bil odziv potencialnih kupcev relativno slab oziroma so bili izkupički manjši od pričakovanih. Občina Koper je z javno prodajo skušala prodati za več deset milijonov nepremičnin, vendar je bil rezultat pičel. Uspeli so prodati le manjša zemljišča, ki so predstavljala zaokrožitev funkcionalnih zemljišč ali pa deleže, kjer so bili solastniki. Investitorjev, ki bi za večja zemljišča odšteli milijone ni bilo. Prav tako ni bila uspešna občina Piran, kljub temu, da so se izklicne cene zazidljivih zemljišč gibale od 120 do 220 €/m<sup>2</sup>, kar je bilo za tretjino ceneje kot leto poprej. Nasploh so cene večjih zazidljivih zemljišč na obalnem območju zaradi presežne ponudbe občutno padle.

## **Kras**

V preteklem letu je bilo na Krasu zaznati upad prometa s stanovanjskimi nepremičninami, cene pa so kazale trend padanja. Najvišja cena za hišo je bila dosežena v Sežani. Za sedemnajst let staro hišo z dobrih 300 kvadratnih metrov površine je kupec odštél 315 tisoč evrov. Najdražje, za nekaj manj kot 2.500 €/m<sup>2</sup>, je bilo prodano stanovanje v Kozini, z letnico izgradnje 2009.



Investitorji, ki so v preteklosti na veliko gradili v Kozini in Divači, ker so menili, da bodo njihove cene glede na bližino avtoceste in dobro povezavo do obale in Ljubljane, privabile kupce stanovanj, so se pošteno ušteli. Kupcev ni bilo, pa tudi ponudbene cene glede na lokacijo niso bile ravno nizke. Cen kljub temu niso spustili, znašli so se v finančnih težavah in mnogi med njimi so šli v stečaj.

V letu 2012 so šli v stečaj Kraški zidar, Gramiz, Timgrad, Primorje in Stavbenik, ki so na tem območju v stečajnih masah pustili lepo število praznih stanovanj, zemljišč v obrtnih conah in zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb. Kdaj bodo nepremičnine ponujene na javnih dražbah še ni znano, prav tako niso znane cene, po katerih se bodo prodajale.

Po naših ocenah je trenutno na območju kraških občin Hrpelje-Kozina, Divača in Sežana še okoli 200 neprodanih stanovanjskih enot v večstanovanjskih stavbah in hišah, ki so bile zgrajene pretežno v letih 2009 in 2010.

Podobno kot obalne tudi kraške občine v letu 2012 zaradi slabega odziva potencialnih kupcev niso uspele bistveno okrepiti svojih proračunov s prodajo občinskih zemljišč.

### **Severna Primorska**

Na Goriškem in Vipavskem se je promet z rabljenimi stanovanji v letu 2012 v primerjavi z letom prej povečal. Že tako skromna prodaja novih stanovanj, pa se je še poslabšala. Tako ostaja na Goriškem in Vipavskem še okrog 80 neprodanih novozgrajenih stanovanj iz preteklih let. Od tega 50 v Novi Gorici, ostala pa so v Šempetru, Ajdovščini in Vipavi. Največ jih je v Novi Gorici v stolpnici Cedra, kjer je njihova prodaja trenutno ustavljena zaradi stečaja investitorja, družbe Primorje. V centru Nove Gorice so se rabljena stanovanja prodajala po cenah med 1100 in 2700 evrov na kvadratni meter, v povprečju pa nekoliko ceneje kot leta 2011. Na celotnem urbanem območju mesta s primestnimi naselji, vključno s Šempetrom in Vrtojbo, smo v zadnjih dveh letih zaznali dokaj izrazit trend padanja povprečne cene stanovanj.

Promet z družinskimi hišami na Goriškem, Vipavskem je lani po dveletni rasti upadel. Največji upad smo zabeležili v Goriških Brdih in v občini Ajdovščina, medtem ko se je v urbanem območju Nove Gorice ohranil na skoraj enaki ravni. Prodajne cene na Goriškem in Vipavskem območju so se gibale od 20 tisoč evrov za precej staro hišo na vipavskih gričih do 250 tisoč evrov za trideset let staro večjo hišo v Novi Gorici. Ekstremno ceno pa je dosegla večja novozgrajena hiša v Kromberku, za katero je kupec odštél skoraj 650 tisoč evrov. V Tolminu je bila prodana 27 let stara hiša s 550 kvadratnimi metri zemljišča za 210 tisoč evrov, v Kalu nad Kanalom pa hiša zgrajena pred 160 leti, s skoraj 5 tisoč kvadratnimi metri zemljišča, za skoraj 200 tisoč evrov. Prodana je bila tujemu državljanu.

Na Goriškem in Vipavskem je v letu 2012 upadel tudi promet z zemljišči za gradnjo stanovanjskih stavb, medtem ko se je v Posočju ohranil na približno isti ravni. Zemljišča za gradnjo so se prodajala od 12 €/m<sup>2</sup> za 800 kvadratnih metrov veliko zemljišče v Mančah do skoraj 110 €/m<sup>2</sup> za 1000 kvadratnih metrov veliko zemljišče v Kromberku.



## Notranjska

Povpraševanja in prometa s stanovanjskimi nepremičninami je bilo v letu 2012 na tem območju zelo malo. Še največ se je dogajalo na območju Postojne, medtem ko po stanovanjih in hišah v Pivki in Ilirski Bistrici ni bilo veliko zanimanja.

V Ilirski Bistrici že tretje leto zapored prodajajo stanovanja v bloku Sončni dvori in še vedno je na razpolago 10 stanovanj (od 18-ih), investitor pa je očitno zašel v likvidnostne težave in ustavil prodajo. V preteklem letu je neprodana stanovanja ponujal v najem.

V Pivki republiškem stanovanjskemu skladu še ni uspelo prodati vseh hiš, ki jih ponujajo od leta 2008. Na voljo je še polovica od štiriindvajsetih enot, po ceni od 125 do 155 tisoč evrov. Sedaj se ponujajo tudi v najem, vendar tudi za tega prav velikega zanimanja.

V Postojni, v objektu imenovanem Park pod Javorniki, je 27 stanovanj, ki so se prodajala že več let, odkupil republiški stanovanjski sklad. Avgusta 2012 je bila končana gradnja novega bloka s 26 stanovanji v soselki Postojnski biser. Ponudbene cene se gibljejo od 2.300 do 2.800 evrov na kvadratni meter, kar je za postojnske razmere precej ambiciozno. Po podatkih investitorja je bilo do konca leta prodanih 5 stanovanj.

Za Logatec in Cerknico je značilno, da se je po nastopu krize nepremičninskega trga prodaja za to območje velikih količin novozgrajenih stanovanj, povsem ustavila, investitorji pa so nazadnje pristali v stečajih. Potencialni kupci so nato čakali javne dražbe in ugodnejše cene stanovanj. V preteklem letu je bilo na dveh javnih dražbah, v stečajnem postopku investitorja družbe GPG, prodanih 7 stanovanj v cerkniški soselki Jezero, in sicer po izklicnih cenah, ki so bile v povprečju za okoli 15 odstotkov nižje od prej oglaševanih cen. Neprodanih je ostalo še 64 stanovanj v tem projektu, ocenjujemo pa, da ostaja v Cerknici in Logatcu še okoli 120 neprodanih stanovanj. Pri prodaji družinskih hiš se je ohranil trend rasti prometa, ki se je začel v letu 2010. V letu 2012 je bilo prodanih za dobro tretjino več hiš kot leto prej. Poleg tega je bila uspešna tudi prodaja novozgrajenih hiš. Na javni dražbi je bilo v stečajnem postopku družbe Eurogradnje prodanih še zadnjih 5 novozgrajenih hiš na unških Hribcah. Rabljene stanovanjske hiše so se prodajale po cenah od 20 do 200 tisoč. Najnižje prodajne cene rabljenih hiš so dosegale starejše hiše v odmaknjenih vaseh na Blokah, najvišjo ceno pa novejša hiša v Logatcu.

Promet zemljišč za gradnjo stavb se je na Logaškem in Cerkniškem v zadnjem letu povečal za skoraj tretjino, malodane v vseh, predvsem pa v večjih občinah Logatcu in Cerknici. Najvišjo ceno so dosegala zemljišča v Logatcu in sicer do 115 €/m<sup>2</sup>.

## Gorenjska

V preteklem letu se je promet z družinskimi hišami, po močnem upadu, ki smo ga zabeležili v letu 2011, obrnil navzgor. Občutno povečanje števila prodaj smo evidentirali na območju Bleda, Bohinja, Kranja, Radovljice in Škofje Loke, manjši upad pa le v okolici Tržiča in v Žireh. Cene hiš se v primerjavi z letom prej niso bistveno spremenile. Najdražja hiša, velika 400 kvadratnih metrov, s skoraj 700



kvadratnimi metri zemljišča je bila prodana v Bohinjski Bistrici za 520 tisoč evrov. Drugo najdražjo prodajo, pogodbeno cena je znašala 460 tisoč evrov, smo zabeležili v Kranjski gori, za 4 leta staro, nekaj nad 200 kvadratnih metrov veliko hišo s prav toliko zemljišča.

Evidentirani promet s stanovanji se je v preteklem letu v povprečju zmanjšal za več kot 10 odstotkov, v povprečju pa so se nekoliko znižale tudi cene. Povprečna cena rabljenega stanovanja v Kranju, Radovljici in Škofji Loki je bila 1.750 €/m<sup>2</sup>, na Jesenicah in v Trziču pa 1.250 €/m<sup>2</sup>. V Kranjski gori so se stanovanja prodajala po povprečni ceni 2.450 €/m<sup>2</sup>, na Bledu 2.200 €/m<sup>2</sup> in v Bohinjski Bistrici 1.900 €/m<sup>2</sup>.

Edini večji gorenjski stanovanjski projekt, ki je bil dokončan v letu 2012, je bil Dvorec Jelen v Kranju, s 66 stanovanji. Prodaja zaloga neprodanih stanovanj iz preteklih let pa je bila še naprej skromna. Stanovanja propadlih investitorjev so večinoma umaknjena s trga, investitorji, ki niso v stečaju, pa ponudbenih cen ne znižajo. Tudi javna dražba za prodajo skoraj sto stanovanj v največjem kranjskem nasledlem projektu Mala Jerebika, je bila neuspešna. Zaloge neprodanih stanovanj v večstanovanjskih stavbah na Gorenjskem ocenjujemo na okoli 400 stanovanj, od tega približno polovico v Kranju, kjer je povprečna ponudbena cena novega stanovanja lani z DDV znašala okoli 2.300 €/m<sup>2</sup>.

Za lanskoletno trgovanje z nepremičninami na Gorenjskem je bilo značilna skoraj popolna ohromitev prometa z zemljišči za gradnjo stavb, medtem ko je bil promet s kmetijskimi in gozdnimi zemljišči bistveno bolj živahen. Povečan promet s kmetijskimi zemljišči je vplival tudi na opazen dvig njihove cene, na cene gozdnih zemljišč pa praktično ni vplival.

### **Ljubljana z okolico**

V Ljubljani je bil v preteklem letu promet s stanovanji v primerjavi z letom prej manjši za okoli 5 odstotkov. Približno toliko je bila nižja tudi povprečna cena kvadratnega metra rabljenega stanovanja, ki je bila okoli 2.350 €/m<sup>2</sup> in je ob koncu leta kazala trend nadaljnjega padanja. Najdražje je bilo prvič vseljivo dvosobno stanovanje blizu mestnega središča, zgrajeno leta 2009. Prodano je bilo za 4.600 €/m<sup>2</sup>.

V okoliških naseljih so v povprečju cene rabljenih stanovanj seveda nižje kot v glavnem mestu, a so med najvišjimi v državi. Tako je bila lani povprečna cena v Grosupljem 2.150 €/m<sup>2</sup> (število upoštevanih kupoprodaj je 27), v Domžalah 2.000 €/m<sup>2</sup> (71), na Vrhniki 1.850 €/m<sup>2</sup> (40), v Kamniku 1.800 €/m<sup>2</sup> (96) in v Medvodah 1.600 €/m<sup>2</sup> (21). Razlike v cenah so pogojene tudi z razlikami v povprečni starosti prodanih stanovanj. V Grosupljem je bilo povprečno leto izgradnje prodanih stanovanj 1990, v Medvodah pa 1960. Tudi cene stanovanj v okolici Ljubljane so kazale trend padanja.

Najvišjo ceno za družinsko hišo smo v Ljubljani v preteklem letu evidentirali za hišo na Kodeljevem. Za 700 tisoč evrov je bil prodan 340 m<sup>2</sup> velik, 3 leta star dvojček. V okolici Ljubljane je bila najdražja hiša prodana v Trzinu. Kupec je za preko 400 m<sup>2</sup> veliko hišo z 850 m<sup>2</sup> zemljišča, zgrajeno leta 1990 odštél 810 tisoč evrov. Za družinske hiše v Ljubljani in okolici je bilo v preteklem letu zaznati še močnejši trend padanja cen kot za stanovanja.



Število prvič vseljivih stanovanj v večstanovanjskih stavbah, ki so bila v Ljubljani naprodaj ob koncu preteklega leta, je po naših ocenah znašalo okoli tisoč enot. Povprečna ponudbena cena novega stanovanja z DDV je bila okoli 3.400 €/m<sup>2</sup> in je ob koncu lanskega leta kazala močan trend padanja. Po naših ocenah je bilo v letu 2012 v Ljubljani prodanih približno 240 prvič vseljivih stanovanj, medtem ko jih je bilo leto prej prodanih približno 210. V primerjavi z letom 2011 so se njihove zaloge nekoliko zmanjšale tudi zaradi vse manjšega števila na novo dokončanih stanovanj. Največji stanovanjski gradbeni projekt, ki je bil lani dokončan v Ljubljani, so Vile Vodmat v bližini mestnega središča, z 42 stanovanji. Sledi viška Vila ob poti s 30 oskrbovanimi stanovanji.

Kljub pomanjkanju novih stanovanjskih projektov lahko, glede na število stanovanj v gradnji in obljube investitorjev, v letošnjem letu pričakujemo večji priliv novih stanovanj na trg. Precejšnje število stanovanj je tudi v projektih, ki so bili zaradi finančnih težav in stečajev investitorjev ustavljeni ali so vsaj začasno zastali. Največji projekt, ki naj bi se nadaljeval, je poslovno-stanovanjski kompleks Situla s 266 nadstandardnimi stanovanji. Po stečaju gradbinca Kraški zidar se je Hypo banka vendarle odločila da bo gradnjo financirala do konca. Dokončana naj bi bila v letošnjem letu. Eden večjih, deloma končanih projektov, kjer gradnja še poteka je stanovanjski kompleks Črnuški bajer, kjer bo na voljo 250 stanovanjskih enot.

Trenutno največji ljubljanski stanovanjski projekt, ki naj bi bil po zadnjih informacijah dokončan konec leta 2014 je sicer soseska Brdo, ki jo financira republiški stanovanjski sklad. Predvidenih je 475 stanovanj, ki bodo predvidoma namenjena reševanju stanovanjskega vprašanja mladih družin.

Prodaja stanovanj iz največjega nasledlega projekta Celovski dvori tudi lani ni bila uspešna. V drugem krogu javne prodaje, ki je potekala z zbiranjem neobvezujočih ponudb, so bila prodana le tri stanovanja. Neprodanih tako ostaja še skoraj 330 stanovanj, ki jih bo stečajni upravitelj poizkušal letos prodati tudi v pogajanjih s tistimi, ki so oddali neobvezujoče ponudbe za nakup.

Ostali ljubljanski, že začeti ali načrtovani veliki nepremičninski projekti (trgovski kompleks Stožice, stanovanjsko poslovni kompleks Tobačna, poslovna stolpnica Bavarski dvor, poslovni kompleks v sklopu železniške postaje Emonika) zaenkrat stojijo. Za Ljubljano so v zadnjih letih značilne tudi relativno velike zaloge neprodanih pisarniških prostorov zgrajenih v preteklih letih. Večina je praznih, ker je majhno tudi povpraševanje za najem pisarn.

### **Dolenjska**

Na Dolenjskem, ki od oživitve slovenskega nepremičninskega trga že tako velja za enega najmanj dejavnih trgov v državi, smo v letu 2012 zabeležili dodatno zmanjšanje prometa s stanovanjskimi nepremičninami. Glede na leto prej se je znižalo tako število prodaj družinskih hiš kot prodaj stanovanj v večstanovanjskih stavbah, padle pa so tudi njihove cene.

Prodajale so se predvsem manjše in starejše hiše in tako imenovane bivalne zidanice, kar jasno kaže na zmanjšano kupno moč iskalcev stanovanj. Najdražja hiša je bila prodana za nekaj manj kot 220 tisoč evrov v Novem mestu. To je





bila 50 let stara, obnovljena vrstna hiša s površino blizu 140 kvadratnih metrov. Najcenejše so se prodajale manjše starejše hiše ali celo stare propadajoče kmetije v Posavju, Beli Krajini in na Kočevskem območju, za povprečno ceno okoli 20 tisoč evrov.

Cene rabljenih stanovanj so se v Novem mestu gibale pod 1.500 €/m<sup>2</sup>, na Kočevskem je bila povprečna cena blizu 1.100 €/m<sup>2</sup>, v Posavju pa okoli 950 €/m<sup>2</sup>.

Po sprejetju večine občinskih prostorskih načrtov v zadnjih dveh letih se je bistveno izboljšala ponudba zemljišč za gradnjo, vendar je povpraševanje po zemljiščih za gradnjo večjih stanovanjskih projektov majhno. Investicijska in gradbena aktivnost na področju stanovanjske gradnje se je na območju Dolenjske skoraj povsem zaustavila. Še vedno ostaja precej nedokončanih ali na pol dokončanih projektov, katerih investitorji so zašli v finančne težave, do realizacije novo načrtovanih projektov pa zaradi razmer na trgu ne prihaja. Ponudba prvič vseljivih stanovanj in hiš, ki so bile zgrajene v preteklih letih še vedno presega povpraševanje. Do večjega padca ponudbenih cen ni prišlo in njihove zaloge se le počasi zmanjšujejo. Ocenjujemo, da je na območjih dolenjskih urbanih središč, kjer je fond stanovanj v večstanovanjskih stavbah sicer relativno majhen, neprodanih okoli 150 takih stanovanj. Koliko je neprodanih stanovanjskih enot v hišah, je zaradi velikega števila in razpršenosti manjših ponudnikov praktično nemogoče oceniti.

Dogajanje na dolenjskem trgu kmetijskih in gozdnih zemljišč je bilo v letu 2012 nekoliko bolj dejavno kot v prejšnjih letih. Največje je bilo povpraševanje po gozdnih zemljiščih, njihove cene pa so se v primerjavi z letom prej dvignile.

### Širše območje Celja in Zasavje

V Celju je promet s stanovanji lani v primerjavi z letom 2011 nekoliko upadel, povprečna cena pa se je znižala na okoli 1.200 €/m<sup>2</sup>. Najdražje stanovanje je bilo trisobno v novejšem bloku iz leta 2007. Prodano je bilo po ceni 1.900 €/m<sup>2</sup>. Najcenejša stanovanja, v starejših večstanovanjskih hišah na slabših lokacijah, so se v Celju prodajala po ceni okoli 700 €/m<sup>2</sup>.

Tudi v Velenju smo lani zabeležili manj prometa, cene pa so ostale nespremenjene in so sedaj na enaki ravni kot v Celju. Tudi cena najdražjega prodanega stanovanja, 1.900 €/m<sup>2</sup>, je bila enaka. Najcenejše stanovanje je bila garsonjera z letnico izgradnje 1965. Prodana je bila za približno 600 €/m<sup>2</sup>.

V Zasavju so cene stanovanj med najnižjimi v državi. Eden od razlogov je tudi, da je fond stanovanj zelo star. Najvišje cene so lani dosegla stanovanja v Trbovljah, kjer je bilo z njimi tudi največ prometa. Povprečna prodajna cena je bila okoli 900 €/m<sup>2</sup>. Praktično isto raven cen je doseglo tudi Zagorje, ki mu cene nekoliko dviga tudi bližina avtoceste.

Za razliko od prometa s stanovanji se je promet z družinskimi hišami na širšem območju Celja lani povečal. Primerjava kaže, da so bile cene hiš s pripadajočim zemljiščem najdražje v ožji okolici Celja in Vojniku, sledi Velenje z ožjo okolico, Savinjska dolina in nekatera naselja vzhodno od Celja (Šentjur, Šmarje pri Jelšah, Podčetrtek, Rogatec). Tudi hiše so bile najcenejše v Zasavju.



V samem Celju in na njegovem širšem območju že dve leti ni večjih stanovanjskih projektov, kar je glede na povpraševanje na trgu dobro, saj na območju ni večjih zalog neprodanih novogradenj. Število neprodanih stanovanjskih enot v večstanovanjskih stavbah ocenjujemo na okoli 80. Še največ jih je v Vojniku, kjer je bilo na začetku letošnjega leta na voljo skupaj 27 enot v dveh projektih.

### Maribor

V začetku lanskega leta je zaradi relativno dobrega prometa v letu 2011 in mnenja nepremičninskih strokovnjakov, da so cene stanovanj dosegle dno, na mariborskem stanovanjskem trgu vladal zmeren optimizem. Žal se je izkazalo, da ni bil upravičen. V preteklem letu se je promet s stanovanji na ožjem območju Maribora ponovno skrčil, cene stanovanj pa so še padle. Povprečna prodajna cena rabljenega stanovanja je bila okoli 1.150 €/m<sup>2</sup>. Najdražje je bilo prodano skoraj 40 let staro enosobno stanovanje v Mariboru, za 2.700 €/m<sup>2</sup>.

Po propadu velikih gradbincev, ki so za seboj pustili v glavnem nedokončane projekte, na območju Mariboru ni večjih stanovanjskih novogradenj, tako da tudi ponudba dokončanih novih stanovanj ni več velika. Edina izjema je projekt nadstandardnega stanovanjskega naselja Habakuk pod Pohorjem, ki je bil dokončan v preteklem letu. Zajema skupno 39 stanovanjskih enot, povprečna cena enote se giblje nekje okoli 2.000 €/m<sup>2</sup> stanovanja brez upoštevanja garaže.

Ostala ponudba prvič vseljivih stanovanj je omejena na dokončana stanovanja v naslednjih projektih iz preteklih let, katerih prodaja pa praktično stoji. V začetku leta je bilo naprodaj še 30 stanovanj v poslovno-stanovanjskem objektu Maistrov dvor, po za Maribor neverjetnih 3.400 €/m<sup>2</sup>. V stanovanjskem bloku v Spodnjem Dupleku, ki je bil zgrajen že leta 2008 je naprodaj še 75 stanovanj po ceni 1.500 €/m<sup>2</sup>. V Mariborski metropoli je na voljo še skoraj 60 dokončanih stanovanj, ki jih ponuja Nova KBM oziroma njena hčerinska družba, ki je meseca maja 2012 na dražbi, kot največja upnica, od propadlega investitorja Konstruktor Investa odkupila 93 dokončanih stanovanj. Konec prejšnjega leta je 35 teh stanovanj od banke odkupil republiški stanovanjski sklad.

Po naših ocenah je bilo na širšem območju Maribora ob koncu lanskega leta naprodaj okoli 250 prvič vseljivih stanovanj v večstanovanjskih stavbah. Njihova povprečna ponudbena cena z DDV je bila okoli 2.400 €/m<sup>2</sup>.

Promet z družinskimi hišami se je v letu 2012 na širšem območju Maribora močno povečal, njihove cene pa kažejo izrazit trend padanja. Najvišje cene so hiše dosegale na območju Maribora in Slovenske Bistrice, najnižje cene pa so dosegale hiše izven urbanih središč. Najvišjo ceno je v preteklem letu dosegla hiša v Mariboru, z letom izgradnje 1950, površino 250 kvadratnih metrov in 900 kvadratnimi metri pripadajočega zemljišča, ki je bila prodana za 370 tisoč evrov.

Promet zemljišč za gradnjo je lani nekoliko zrasel, čeprav povpraševanja po zemljiščih za večje nepremičninske projekte ni bilo in je to v glavnem zreducirano na povpraševanje po manjših parcelah za gradnjo hiš. Povprečna cena zemljišč za gradnjo na širšem mariborskem območju je bila v primerjavi z letom 2011 približno za tretjino nižja.



## Koroška

V preteklem letu smo na območju Koroške beležili skoraj za petino manjšo prodajo stanovanj kot leta 2011. Največji padec števila prodaj smo evidentirali v občini Slovenj Gradec, v občinah Prevalje in Dravograd pa je bilo prodanih celo nekaj več stanovanj kot leto prej. Na splošno so cene rahlo padle, z izjemo Slovenj Gradca in Radelj, kjer so se cene rabljenih stanovanj nekoliko zvišale. Povprečna cena je v Slovenj Gradcu znašala 1.150 €/m<sup>2</sup>, na Ravnah na Koroškem in v Dravogradu 950 €/m<sup>2</sup>, na Prevaljah in v Radljah ob Dravi pa okoli 850 €/m<sup>2</sup>. Tudi hiš je bilo na Koroškem leta 2012, ob že tako skromnem prometu, prodanih nekaj manj kot leta 2011. Ob tem, da so bile v povprečju prodane nekaj let starejše hiše, so bile tudi dosežene cene nekoliko nižje kot preteklo leto.

Novogradnje iz preteklih let, ki jih na območju Koroške v absolutnem številu sicer ni veliko, se še vedno prodajajo razmeroma slabo. V Slovenj Gradcu in na Prevaljah je enajst neprodanih stanovanj na podlagi javnega poziva za nakup odkupil republiški stanovanjski sklad. Trenutno novogradenj stanovanj ni, na Prevaljah, Ravnah in v Slovenj Gradcu pa je po dosegljivih podatkih skupno na voljo še deset novih stanovanj.

Tako kot po stanovanjskih nepremičninah je tudi povpraševanje po poslovnih prostorih v središčih mest majhno. Na obrobjih mest rastejo velika trgovska središča, kamor se iz mestnih središč selijo trgovski in storitveni lokali, v centrih pa te površine samevajo ali pa jih preurejajo v stanovanjske namene.

V skoraj vseh koroških občinah je na voljo dovolj parcel za gradnjo stanovanjskih stavb ter obrtnih in industrijskih objektov. Povpraševanja po zemljiščih za gradnjo strnjenih stanovanjskih sosek ni prav veliko. Verjetno so temu poleg tradicionalno prevladujočega interesa za samogradnjo hiš na lastnih zemljiščih pripomogle tudi cene zemljišč, saj je potrebno za komunalno neopremljeno zemljišče odšteti najmanj 20 €/m<sup>2</sup>, za komunalno opremljeno pa tudi do 95 €/m<sup>2</sup>. Kar nekaj naših graditeljev se je zato že odločilo za gradnjo hiš v sosednji Avstriji. Občina Pliberk je po uspešno razvitem gradbenem modelu, s katerim privablja vlagatelje in polni občinsko blagajno, ponovno odkupila štiri hektare zemljišč, na katerih bodo na voljo komunalno urejene parcele za gradnjo enodružinskih hiš po 20 €/m<sup>2</sup>, kar predstavlja resno konkurenco in uspešno privablja graditelje tudi z naše strani meje.

## Vzhodna Slovenija

Na območju, ki vključuje Prekmurje, vzhodni del Slovenskih goric, Dravsko polje, Ptuj z okolico in Haloze se je dejavnost stanovanjskega trga v letu 2012 opazno zmanjšala. Največ stanovanj se je prodalo na območju občine Murska Sobota, najmanj prodaj pa je bilo na območju občine Gornja Radgona. Najvišja povprečna cena za kvadratni meter stanovanja je bila v občini Ptuj, okoli 1.050 €/m<sup>2</sup>, najnižja pa v občini Lendava, okoli 800 €/m<sup>2</sup>.

Poleg manjšega prometa s stanovanji v večstanovanjskih stavbah se je v nasprotju s splošnim trendom prometa in cen hiš v državi, v vzhodni Sloveniji zmanjšal tudi promet s hišami, njihove cene pa so kazale trend rasti.



Najdražje hiše so se prodajale na območju Murske Sobotne in okolice, kjer so v povprečju stale okoli 80 tisoč evrov. Za ta denar se je dobilo okoli 50 let staro hišo s 120 kvadratnimi metri neto tlorisne površine in 700 kvadratnimi metri pripadajočega zemljišča. Najcenejše hiše je bilo moč kupiti na Goričkem. Tam je bila povprečna pogodbeno cena prodane hiše nekaj manj kot 35 tisoč evrov, za kar se je dobilo okoli 60 let staro hišo z okoli 60 kvadratnimi metri neto tlorisne površine in 5 tisoč kvadratnimi metri zemljišča.

Za vzhodno Slovenijo je značilno, da tudi v urbanih središčih v zadnjih letih ni bilo velikega povpraševanja po stanovanjih v stanovanjskih blokih, ker se stanovanjsko vprašanje praviloma rešuje s samogradnjo hiš na lastnih parcelah. To in pa cene novozgrajenih stanovanj, ki so seveda relativno višje od cen rabljenih stanovanj, je bil razlog, da se nova stanovanja, kljub ne preveliki ponudbi, v zadnjih letih le stežka prodajo. Novih stanovanjskih projektov je malo.

V letu 2012 na območju pomurskih občin na primer ni bil dokončan noben večji stanovanjski projekt. Se pa v Rakičanu pri Murski Soboti na podlagi sprejetega občinskega prostorskega načrta načrtuje za regionalne razmere zelo velik stanovanjski projekt, ki naj bi obsegal gradnjo desetih stanovanjskih blokov s 110 stanovanji. Na murskosoboški občini ocenjujejo, da obstajajo zadostne potrebe po teh stanovanjih. Trenutne finančno-gospodarske razmere projektu sicer niso najbolj naklonjene, zato bo njegova realizacija odvisna predvsem od pridobitve investitorjev.

Zalogo prvič vseljivih stanovanj v večstanovanjskih stavbah na območju vzhodne Slovenije ocenjujemo na okoli 150 stanovanj.

Na tem območju smo v lanskem letu zaznali močan trend povečanja prometa s kmetijskimi zemljišči, ki ga je v veliki meri vzpodbudilo slabšanje socialnega položaja prebivalstva. V povprečju so cene ob povečanem prometu nekoliko zrasle. Najvišja povprečna cena kmetijskega zemljišča, okoli 1,40 €/m<sup>2</sup> je bila v okolici Ptuja, najnižja, okoli 0,50 €/m<sup>2</sup> pa na Goričkem.





## PREGLED TRGA PO VRSTAH NEPREMIČNIN

### Stanovanja<sup>2</sup>

V Sloveniji je bilo ob julija 2012 evidentiranih približno 322 tisoč stanovanj v večstanovanjskih stavbah. Povprečna uporabna površina stanovanja je znašala 60 kvadratnih metrov, srednje leto zgraditve je bilo 1974.

V letu 2012 smo evidentirali nekaj manj kot 6900 prodaj, kar znaša 2,1 odstotka celotnega fonda stanovanj v večstanovanjskih stavbah in pomeni, da se je bil trg s stanovanji v primerjavi z letom prej nekoliko manj dejaven. Kot običajno, je bila skoraj polovica prometa opravljena v največjih petih mestih. Evidentirani promet s stanovanji je bil le dva odstotka manjši kot v letu 2011. V primerjavi z letom 2007, pred začetkom krize nepremičninskega trga, ko je bil evidentiran največji promet, je bil manjši za skoraj 40 odstotkov. V primerjavi z letom 2009, ko je kriza dosegla dno, pa je bil še vedno skoraj četrtno večji.

Leta 2012 je povprečna uporabna površina prodanega stanovanja je znašala 52 m<sup>2</sup>, srednje leto zgraditve (mediana) je bilo 1975. Prodano stanovanje je imelo v povprečju še nekaj več kot 9 m<sup>2</sup> nebivalnih površin, kot so balkoni, terase, kleti in podobno. V primerjavi z letom prej se struktura prodanih stanovanj na ravni države ni bistveno spremenila. V povprečju so se prodajala eno leto starejša stanovanja z enim kvadratnim metrom večjo uporabno površino, površina nebivalnih delov pa je ostala nespremenjena.

Povprečna pogodbeni cena rabljenega stanovanja je znašala 1.650 €/m<sup>2</sup> in je bila v primerjavi z letom 2011 nekaj več kot 5 odstotkov nižja. To je bilo prvo občutnejše znižanje cen rabljenih stanovanj po letu 2009 in oživitvi trga v letu 2010. V primerjavi z letom 2008, ko so cene stanovanj v Sloveniji dosegle zgodovinsko najvišjo raven, je bila povprečna cena rabljenega stanovanja nižja za 11 odstotkov.

Preglednica 3: Povprečne cene stanovanj v večjih mestih, Slovenija 2007 - 2012

Analitično območje	Velikost fonda	Kazalnik	2007	2008	2009	2010	2011	2012
SLOVENIJA	322.300	Velikost vzorca	6465	4897	4014	5435	5457	5326
		Cena (€/m <sup>2</sup> )	1.700	1.850	1.700	1.750	1.750	1.650
LJUBLJANA	92.000	Velikost vzorca	1535	1248	1000	1591	1481	1408
		Cena (€/m <sup>2</sup> )	2.650	2.750	2.450	2.450	2.500	2.350
MARIBOR	34.700	Velikost vzorca	931	493	424	699	753	730
		Cena (€/m <sup>2</sup> )	1.250	1.350	1.250	1.200	1.200	1.150
CELJE	12.600	Velikost vzorca	329	289	225	277	249	215
		Cena (€/m <sup>2</sup> )	1.300	1.400	1.250	1.250	1.250	1.200
KRANJ	10.300	Velikost vzorca	257	182	140	178	201	194
		Cena (€/m <sup>2</sup> )	1.750	1.900	1.750	1.800	1.800	1.750
KOPER	8.300	Velikost vzorca	142	90	121	125	130	173
		Cena (€/m <sup>2</sup> )	2.350	2.600	2.550	2.450	2.450	2.300
NOVA GORICA z okolico	6.300	Velikost vzorca	90	74	71	91	75	85
		Cena (€/m <sup>2</sup> )	1.750	2.100	1.900	1.950	1.750	1.650
NOVO MESTO	4.800	Velikost vzorca	97	89	93	66	65	46
		Cena (€/m <sup>2</sup> )	1.500	1.650	1.500	1.500	1.550	1.450
MURSKA SOBOTA	3.000	Velikost vzorca	90	74	44	67	71	58
		Cena (€/m <sup>2</sup> )	950	1.100	1.050	1.150	1.100	1.000

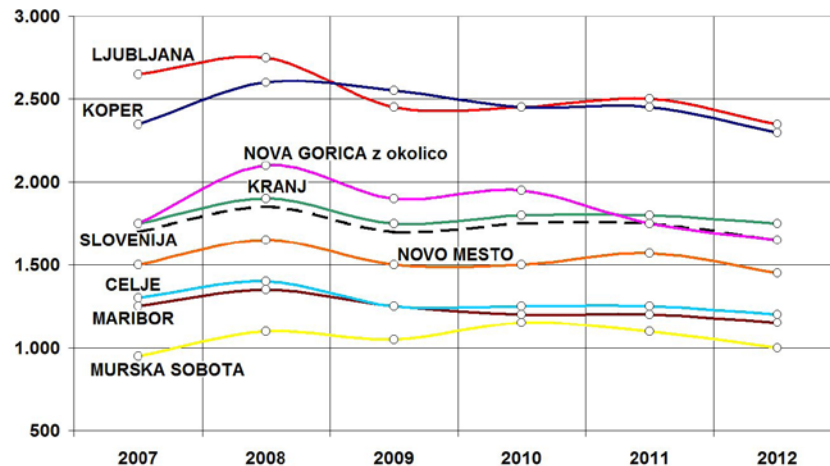
Opombe: Cene (€/m<sup>2</sup>) so zaokrožene na 50 evrov.

<sup>2</sup> Zaradi nepopolnega zajema podatkov in statistično neznačilnega vzorca za novogradnje pri izračunih povprečnih cen in drugih statističnih kazalcev obravnavamo samo rabljena stanovanja.



Vsa večja slovenska mesta z izjemo Murske Sobotne so dosegla v letu 2012 najnižjo raven cen od začetka sistematičnega spremljanja tržnih cen leta 2007. Vsa so ob koncu leta kazala nadaljnji trend padanja cen. V večini večjih mest se je promet s stanovanji v primerjavi z letom prej zmanjšal. Izjema sta Koper in Nova Gorica z okolico.

Graf 5: Gibanje povprečnih cen stanovanj (€/m<sup>2</sup>), Slovenija 2007 - 2012



Povprečna cena rabljenega stanovanja je bila lani drugo leto zapored najvišja v **Ljubljani** in je znašala okoli 2.350 €/m<sup>2</sup>. V primerjavi z letom 2011 je bila nižja za 5 odstotkov, kar je v glavnem mestu prvi opaznejši padec po dveletnem obdobju, ko se cene niso bistveno spremenile. V primerjavi z letom 2008 je bila povprečna cena nižja za približno 15 odstotkov. V Ljubljani je bilo lani opravljenih 29 odstotkov vseh kupoprodaj stanovanj v državi. Evidentirali smo okoli 1800 kupoprodaj, kar je 5 odstotkov manj kot v letu 2011. V primerjavi s predkriznim letom 2007 je bil promet s stanovanji za skoraj tretjino manjši. V primerjavi s kriznim letom 2009 pa je bil tretjino večji.

Kot običajno je bila v **Mariboru** povprečna cena rabljenega stanovanja (1.150 €/m<sup>2</sup>) tudi v preteklem letu več kot polovico nižja kot v glavnem mestu. V primerjavi z letom 2011 se je znižala za okoli 3 odstotke, kar pomeni nadaljevanje dvoletnega trenda zmerne padanja. V primerjavi z najvišjo doseženo ravno v letu 2008 je bila povprečna cena, tako kot v Ljubljani, nižja za približno 15 odstotkov. V Mariboru smo lani evidentiranih okoli 900 kupoprodaj stanovanj oziroma 13 odstotkov vseh v državi. V primerjavi z letom 2011 se je promet skrčil za 4 odstotke. V primerjavi z letom 2007 je bil več kot 40 odstotkov manjši. V primerjavi z letom 2009 je bil kar polovico večji. Maribor je sicer mesto, ki ga je med večjimi slovenskimi mesti kriza nepremičninskega trga najbolj prizadela in ki je po njenem nastopu v letu 2008 doživelo daleč največji padec prometa s stanovanji. Bilo pa je tudi tisto, ki je po oživitvi trga najprej in najbolj okrevalo.

V **Celju** je bila lani povprečna cena rabljenega stanovanja (1.200 €/m<sup>2</sup>), kot to velja že nekaj zadnjih let, malenkost višja kot v štajerski prestolnici. V primerjavi z letom 2011 se je znižala za okoli 4 odstotke. V primerjavi z letom 2008 je bila



nižja za okoli 15 odstotkov. V Celju smo lani evidentirali blizu 300 kupoprodaj stanovanj oziroma okoli 4 odstotke od vseh v državi. V primerjavi z letom 2011 se je promet zmanjšal skoraj 10 odstotkov. V primerjavi z letom 2007 je bil približno polovico manjši. V primerjavi z letom 2009 pa je bil manjši za skoraj 15 odstotkov. Med večjimi mesti je Celje poleg Novega mesta edino kjer je bil lanskoletni evidentirani promet s stanovanji manjši kot v letu 2009, ko je kriza slovenskega nepremičninskega trga dosegla dno. Med največjimi slovenskimi mesti je bil padec prometa po začetku krize najmanjši prav v Celju, vendar je bilo nato tudi okrevanje trga v primerjavi z drugimi komaj opazno, zmanjšanje prometa v zadnjih dveh letih pa najbolj izrazito.

Med večjimi mesti je **Kranj** tisti, kjer je povprečna cena stanovanja tradicionalno najbližje slovenskemu povprečju, oziroma nekoliko nad njim. Povprečna cena rabljenega stanovanja je lani v Kranju znašala okoli 1.750 €/m<sup>2</sup>. V primerjavi z letom 2011 se je znižala za okoli 3 odstotke. V primerjavi z letom 2008 je bila nižja za okoli 8 odstotkov. V Kranju smo lani evidentirali okoli 250 kupoprodaj stanovanj oziroma okoli 4 odstotke od vseh v državi. V primerjavi z letom 2011 se je promet zmanjšal več kot 10 odstotkov. V primerjavi z letom 2007 je bil za okoli 45 odstotkov manjši. V primerjavi z letom 2009 je bil skoraj 40 odstotkov večji. Za Kranj je sicer značilna najmočnejša oživitev stanovanjskega trga med največjimi mesti, saj se je v letu 2010 v primerjavi letom 2009 promet povečal za več kot 60 odstotkov.

**Koper** je mesto, ki po ravni cen stanovanj tesno sledi glavnemu mestu. Povprečna cena rabljenega stanovanja v Kopru je lani znašala okoli 2.300 €/m<sup>2</sup>. V primerjavi z letom 2011 se je znižala za okoli 6 odstotkov, kar je največji letni padec od leta 2008, ko so bile cene na najvišji ravni. V primerjavi z letom 2008 je bila za sicer povprečna cena rabljenega stanovanja okoli 10 odstotkov nižja, kar povsem ustreza slovenskemu povprečju.

V **Kopru** smo lani evidentirali več kot 200 kupoprodaj stanovanj oziroma kar okoli tretjino več kot leta 2011. V primerjavi z letom 2007 je bil evidentirani promet za okoli 10 odstotkov manjši. V primerjavi z letom 2009 je bil za manj kot 10 odstotkov večji. Za Koper, kjer zaradi priobalne lege vseskozi obstaja veliko povpraševanje po stanovanjih, je značilno, da se potencialni kupci zelo hitro odzivajo na spremembe cen. Tako je že prvi padec cen v kriznem letu 2009 vzpodbudil povečanje prometa z rabljenimi stanovanji, medtem ko je v vseh drugih večjih mestih ta še upadal. Lanskoletni, za Koper rekordni padec povprečne cene pa se je odrazil v močnem povečanju prometa, medtem ko se je ta v vseh ostalih večjih mestih, z izjemo Nove Gorice z okolico, zmanjšal.

V **Novi Gorici** z okoliškimi naselji je bila lani povprečna cena rabljenega stanovanja okoli 1.650 €/m<sup>2</sup>. V primerjavi z letom 2011 se je znižala za nekaj manj kot 7 odstotkov. V primerjavi z letom 2008 je bila nižja za več kot 20 odstotkov, kar je največ med obravnavanimi urbanimi središči. V zadnjih dveh letih je Nova Gorica z okolico doživela največji padec povprečne cene rabljenih stanovanj. To je tudi razumljivo, saj so bile nepremičnine na tem območju po razcvetu igralniškega turizma dolga leta med najbolj precenjenimi.



V **Novem mestu** in **Murski Soboti**, ki po fondu stanovanj sodita med najmanjše in hkrati najmanj dejavne stanovanjske trge med večjimi mesti, je absolutno število transakcij tako majhno, da lahko govorimo le o splošnih trendih gibanja cen in prometa s stanovanji. V obeh mestih je bilo v preteklem letu zaznati relativno močan padec cen stanovanj. V primerjavi z letom 2008, ko so bile cene stanovanj najvišje, so bile lani med 10 in 15 odstotki nižje, kar ne pomeni bistvenega odstopanja od slovenskega povprečja. Obe mesti sta kazali tudi močan upad prometa s stanovanji.

### Hiše <sup>3</sup>

V Sloveniji je bilo julija 2012 evidentiranih približno 533 tisoč stanovanjskih enot v eno- in dvostanovanjskih hišah. Stanovanjske enote v hišah so predstavljale 62 odstotkov stanovanjskega fonda, v večstanovanjskih stavbah pa 38 odstotkov.

V letu 2012 smo evidentirali 4000 prodaj stanovanjskih hiš, kar je 11 odstotkov več kot leta 2011. Med prodanimi hišami je bilo 82 odstotkov samostojnih hiš, 10 odstotkov vrstnih hiš in 8 odstotkov dvojčkov.

Povprečna pogodbeno cena hiše z zemljiščem je lani znašala blizu 120 tisoč evrov, srednja cena (mediana) pa 95 tisoč evrov. V primerjavi z letom 2011 je srednja cena ostala enaka, pa tudi povprečna cena se praktično ni spremenila. Ob koncu leta 2012 so cene hiš na ravni države kazale trend padanja, ki pa ni bil tako izrazit kot za stanovanja.

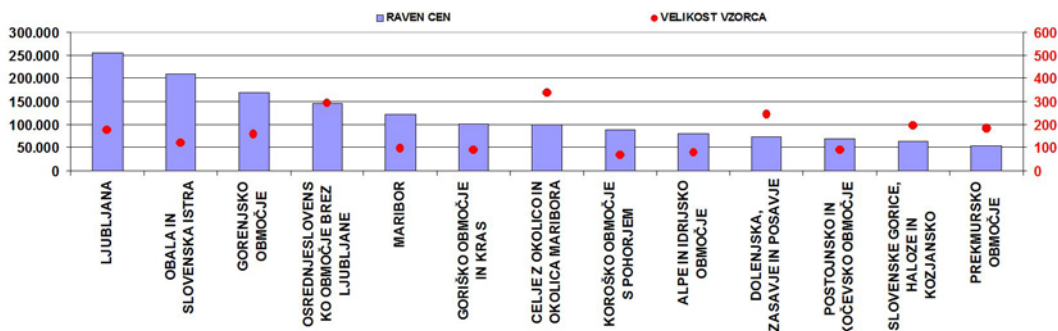
Povprečna površina lani prodane hiše je bila 145 m<sup>2</sup>, srednje leto zgraditve (mediana) pa je bilo 1970. Povprečna površina pripadajočega zemljišča je znašala 1100 m<sup>2</sup>. V primerjavi z letom 2011 se struktura prodanih hiš na ravni države ni bistveno spremenila. Srednje leto izgradnje prodanih hiš je ostalo nespremenjeno, kar pomeni, da so se v povprečju prodajale leto dni starejše hiše. Povprečna površina stavbe se je povečala za 4 m<sup>2</sup>, povprečna velikost pripadajočega zemljišča pa za 14 m<sup>2</sup>.

<sup>3</sup> Za hiše s pripadajočim zemljiščem so značilne velike razlike v strukturi prodanih hiš na različnih območjih države. 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 hiš in pripadajočih zemljišč onemogočajo primerjavo relativnih cen oziroma cen na kvadratni meter hiše.





Graf 6: Povprečne cene hiš s pripadajočim zemljiščem (v €) in število upoštevanih prodaj po cenovnih območjih, leto 2012



Kot že vrsto let so se v povprečju najdražje hiše prodajale na cenovnem območju Ljubljane, najcenejše pa v Prekmurju. Za hišo zgrajeno okoli leta 1968, s približno 170 m<sup>2</sup> površine in nekaj manj kot 500 m<sup>2</sup> zemljišča je bilo v Ljubljani treba odšteti blizu 280 tisoč evrov. V Prekmurju pa okoli 55 tisoč evrov za hišo zgrajeno okoli leta 1965, s približno 120 m<sup>2</sup> površine in skoraj 1900 m<sup>2</sup> zemljišča. Ob tem so se lani na območju Ljubljane v povprečju prodajale največje hiše, v Prekmurju pa najmanjše. Kot običajno so bila pripadajoča zemljišča hiš najmanjša na obalnem območju, medtem ko so se v povprečju največja lani prodajala na območju Slovenskih goric, Haloze in Kozjanskega. V povprečju najstarejše hiše so bile prodane na Goriškem in Krasu (srednje leto zgraditve je bilo 1928), najnovejše pa na osrednjeslovenskem območju brez Ljubljane (1982).

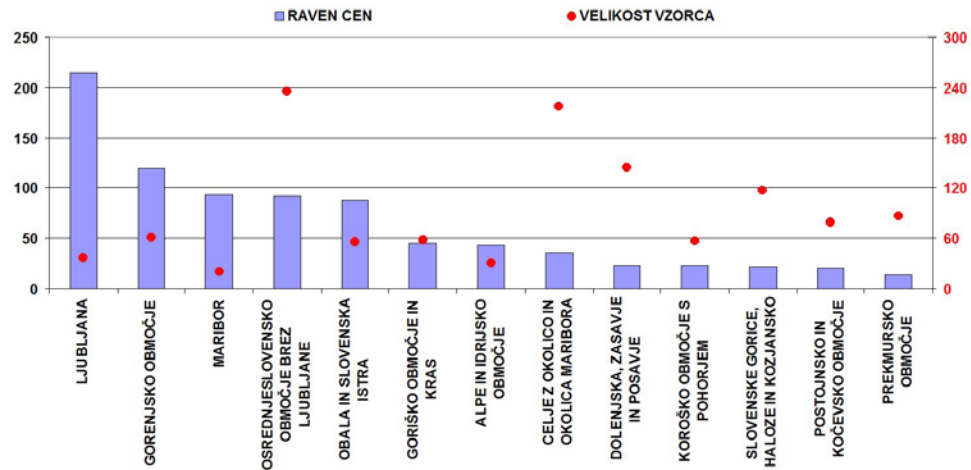
## Zemljišča za gradnjo

V letu 2012 smo evidentirali blizu 6400 kupoprodaj zemljišč za gradnjo stavb. Povprečna pogodbeno cena prodanega zemljišča je znašala 55 €/m<sup>2</sup>, srednja cena (mediana) pa 32 €/m<sup>2</sup>. V primerjavi z letom 2011 je bila povprečna cena prodanega zemljišča kar 12 odstotkov nižja, srednja cena (mediana) pa celo 18 odstotkov nižja. Splošni trend padanja cen, ki se je vzpostavil po krizi nepremičninskega trga in nastopu krize v gradbeništvu, se je v preteklem letu samo še intenziviral.

Lani prodano zemljišče je imelo v povprečju blizu 940 m<sup>2</sup> površine oziroma približno toliko kot leto prej. V primerjavi z letom 2007 je bila povprečna prodana površina zemljišča skoraj 40 odstotkov manjša.



Graf 7: Povprečne cene zemljišč za gradnjo (v €/m<sup>2</sup>) in število upoštevanih prodaj po cenovnih območjih, leto 2012



V letu 2012 so bile cene zemljišč za gradnjo stavb najvišje v Ljubljani. V povprečju so zaradi majhne ponudbe še vedno presegale 200 €/m<sup>2</sup>. Hkrati so se v Ljubljani zaradi pomanjkanja velikih nepremičninskih projektov prodajale tudi najmanjša zemljišča. V povprečju so merila okoli 600 m<sup>2</sup>. Daleč najcenejša so bila kot običajno zazidljiva zemljišča v Prekmurju, kjer so se v povprečju prodala za 18 €/m<sup>2</sup>. V povprečju največje parcele (okoli 1300 m<sup>2</sup>) so se lani prodale na območju Slovenskih goric, Haloze in Kozjanskega, kjer so bila lani največja sicer tudi pripadajoča zemljišča prodanih hiš.

## Poslovne nepremičnine <sup>4</sup>

V Sloveniji je bilo julija 2012 evidentiranih več kot 43 tisoč enot pisarniških prostorov in blizu 37 tisoč enot poslovnih prostorov, ki zajemajo lokale za opravljanje trgovske, gostinske ali druge storitvene dejavnosti.

Po površini pisarniških prostorov Ljubljana predstavlja 30 odstotkov celotnega slovenskega fonda, Maribor 7 odstotkov in Celje 3 odstotke. Po površini lokalov pa Ljubljana 21 odstotkov, Maribor 7 odstotkov in Celje 4 odstotke. Ves ostali fond pisarn in lokalov je razpršen po manjših mestih in krajih tako, da izven največjih treh mest praktično ni mogoče govoriti o trgu poslovnih nepremičnin.

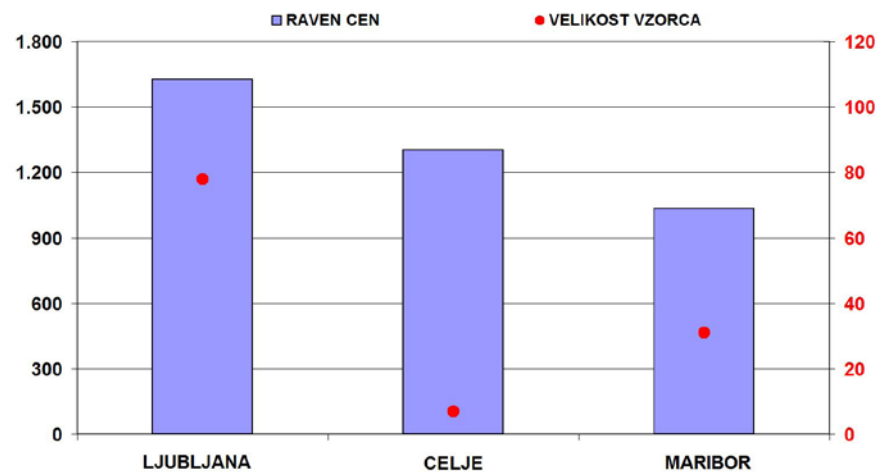
<sup>4</sup> Zaradi majhnega števila razpoložljivih podatkov in majhnih statističnih vzorcev so praviloma velike spremembe v povprečni strukturi prodanih poslovnih nepremičnin med različnimi obdobji. To še posebej velja za lokale, ki so glede na različno uporabnost izredno heterogena skupina nepremičnin. Posledično prihaja tudi do precejšnjih nihanj v izračunanih povprečnih cenah med primerjanimi obdobji, ki zato pogosto nimajo prave pojasnjevalne vrednosti.



V letu 2012 smo na ravni države evidentirali skupno 770 kupoprodaj poslovnih nepremičnin, kar je bilo za okoli 5 odstotkov manj kot leta 2011. Glede na kakovost evidentiranih podatkov smo lahko v izračunih statističnih kazalnikov upoštevali 248 kupoprodaj pisarniških prostorov in 279 kupoprodaj lokalov.

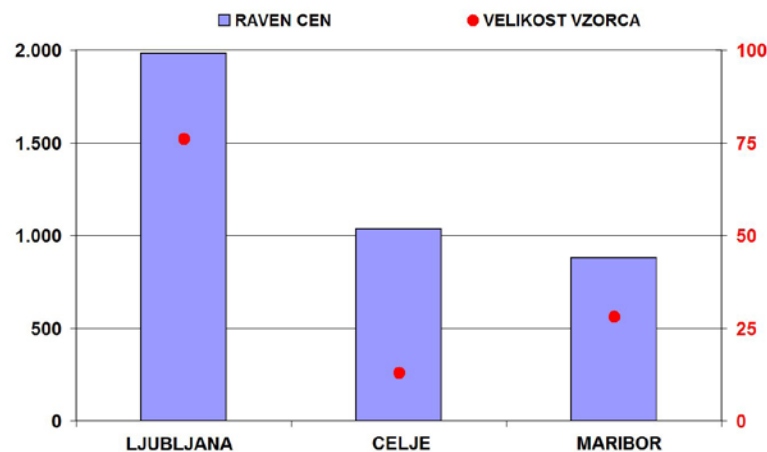
Povprečna pogodbeni cena prodanih pisarniških prostorov in lokalov je znašala približno 1.300 €/m<sup>2</sup>. Srednje leto izgradnje (mediana) je bilo za oboje 1980. Povprečna prodajna površina pisarniških prostorov je bila skoraj 100 m<sup>2</sup>, lokalov pa približno 110 m<sup>2</sup>.

Graf 8: Povprečne cene pisarniških prostorov (v €/m<sup>2</sup>) in število upoštevanih prodaj za največja mesta, leto 2012



Pisarniški prostori so se lani v Ljubljani v povprečju prodajali za 1.650 €/m<sup>2</sup>, (78 upoštevanih kupoprodaj, povprečno leto izgradnje 1970, povprečna površina 91 m<sup>2</sup>), v Celju za 1.300 €/m<sup>2</sup> (7, 1963, 89 m<sup>2</sup>) in v Mariboru za 1.050 €/m<sup>2</sup> (31, 1949, 60 m<sup>2</sup>).

Graf 9: Povprečne cene lokalov (v €/m<sup>2</sup>) in število upoštevanih prodaj za največja mesta, leto 2012



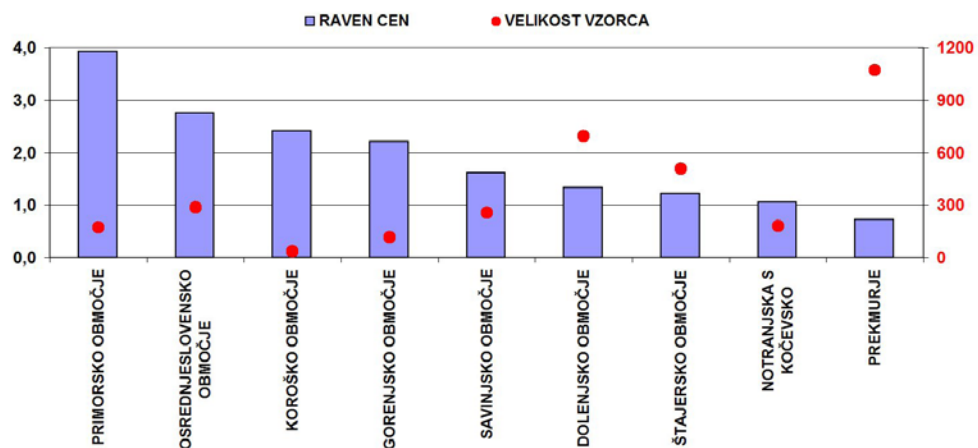


Lokali so se lani v Ljubljani v povprečju prodajali za 2.000 €/m<sup>2</sup>, (76 upoštevanih kupoprodaj, povprečno leto izgradnje 1948, povprečna površina 85 m<sup>2</sup>), v Celju za 1.050 €/m<sup>2</sup>, (13, 1964, 124 m<sup>2</sup>) in v Mariboru za 900 €/m<sup>2</sup> (28, 1948, 142 m<sup>2</sup>).

## Kmetijska in gozdna zemljišča

V Sloveniji je bilo julija 2012 evidentiranih približno 7500 km<sup>2</sup> kmetijskih zemljišč in 11000 km<sup>2</sup> gozdnih zemljišč. V letu 2012 smo evidentirali nekaj več kot 7500 kupoprodaj kmetijskih zemljišč oziroma skoraj tretjino več kot leta 2011 in blizu 2200 kupoprodaj gozdnih zemljišč oziroma četrtno več kot leta 2011. Evidentirani promet z gozdnimi zemljišči je bil lani rekorden od začetka sistematičnega spremljanja leta 2007.

Graf 10: Povprečne cene kmetijskih zemljišč (v €/m<sup>2</sup>) in število upoštevanih prodaj po cenovnih območjih, leto 2012

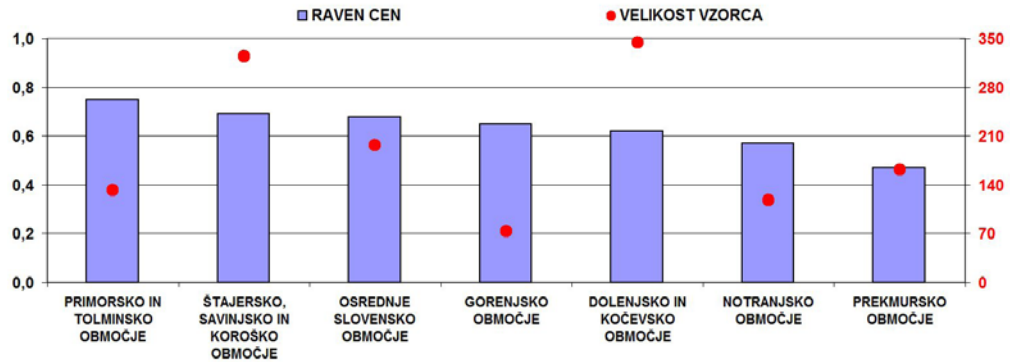


Povprečna pogodbeno cena kmetijskega zemljišča je znašala okoli 1,40 €/m<sup>2</sup> oziroma 3 odstotke manj kot leta 2011. Srednja cena (mediana) je bila natanko 1,00 €/m<sup>2</sup> in se v primerjavi z letom prej ni spremenila. Prodano zemljišče je imelo v povprečju pol hektara površine oziroma okoli 6 odstotkov manj kot leta 2011. Največja zemljišča, v povprečju s 65 ari površine, so se lani prodajala na Štajerskem območju.

Kot zmeraj so se najdražja in najmanjša zemljišča prodajala na območju Primorske, kjer je cena v povprečju dosegla skoraj 4,00 €/m<sup>2</sup>. Tradicionalno visoke cene kmetijskih zemljišč na Primorskem so po eni strani posledica relativno velikega deleža prometa zemljišč s trajnimi nasadi (trte, oljke), po drugi pa, predvsem na območju obale, nakupov zemljišč za rekreativne namene in oddih ter špekulativnih nakupov za potencialno gradnjo počitniških objektov. Najcenejša so bila lani, tako kot že vrsto let, kmetijska zemljišča v Prekmurju, kjer je bil najbolj živahen tudi promet z njimi. V povprečju so se prodala po ceni okoli 0,75 €/m<sup>2</sup>.

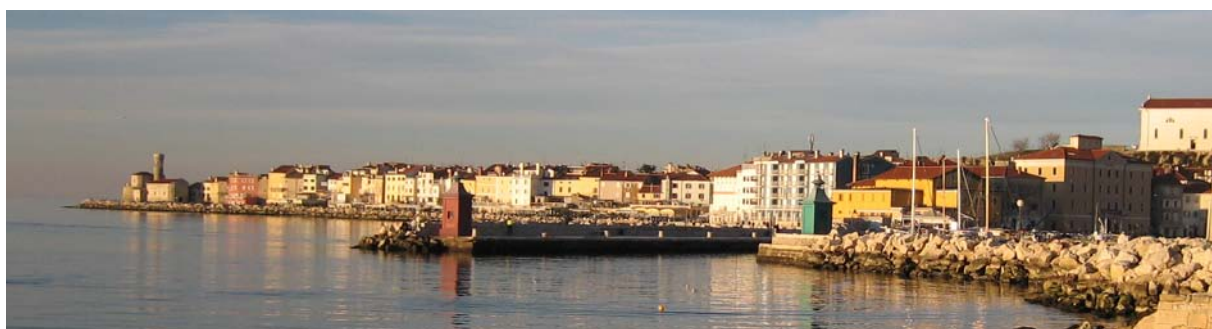


Graf 11: Povprečne cene gozdnih zemljišč (v €/m<sup>2</sup>) in število upoštevanih prodaj po cenovnih območjih, leto 2012



Povprečna pogodbeno cena gozdnega zemljišča je znašala okoli 0,65 €/m<sup>2</sup> oziroma okoli 3 odstotke več kot leta 2011. Srednja cena (mediana) je znašala približno 0,55 €/m<sup>2</sup> in je bila za skoraj 10 odstotkov višja kot leto prej. Tudi gozdna zemljišča so bila najdražja na Primorski, kjer cena seveda ne odraža toliko kakovost gozdnih zemljišč, kot nanjo vpliva njihova priobalna lokacija. Statistično so bila lani najcenejša gozdna zemljišča v Prekmurju, kjer je fond gozdnih zemljišč, kot tudi njihov promet, skromen. Nizke cene gozdnih zemljišč so bile predvsem odraz na splošno nizkih cen zemljišč na tem območju. Tudi povprečna prodana površina gozdnega zemljišča je bila na tem območju najmanjša in je znašala le 6200 m<sup>2</sup>.

V Sloveniji prodano gozdno zemljišče je imelo lani v povprečju 1,7 hektara površine oziroma več kot petino manj kot leta 2011. Zmanjšanje povprečne površine gozdnih zemljišč govori v prid tezi, da se prodaja vse manj velikih gozdnih kompleksov in vse več posameznih parcel, ker se zaradi krize in oteženega dostopa do drugih virov financiranja vse več lastnikov odloča za odprodajo zemljišč, ki jih ne izkoriščajo. V povprečju največja gozdna zemljišča so se lani, kot že leto prej, prodajala na Gorenjskem. V povprečju so merila blizu 2,5 hektara. Če izvzamemo Prekmurje, so se najmanjša gozdna zemljišča lani prodajala na Dolenjskem in Kočevskem območju. Njihova povprečna velikost je bila pod 1,5 hektara. Povprečne površine prodanih gozdnih zemljišč med leti po posameznih območjih precej nihajo in so v največji meri odvisne od števila prodaj velikih gozdnih kompleksov.





## SKLEPNI KOMENTAR

V Sloveniji je leto 2012 zaznamovalo padanje gospodarske rasti, stopnjevanje kreditnega krča bank, varčevalni ukrepi vlade, padanje domače potrošnje, nadaljevanje krize v gradbeništvu in propad še zadnjih velikih gradbincev.

Glede na nadaljnje padanje kupne moči in krčenje stanovanjskih kreditov se je ohranil presenetljivo velik promet s stanovanjskimi nepremičninami. Predvsem z rabljenimi hišami in stanovanji, medtem ko so se nova prodajala bistveno težje. Po obdobju počasnega drsenja cen stanovanjskih nepremičnin, ki je nastopilo po oživitvi trga v začetku leta 2010, so začele cene v drugi polovici lanskega leta občutneje padati. Ob koncu leta so cene stanovanj dosegle najnižjo raven od začetka njihovega sistematičnega spremljanja leta 2007 in kažejo tendenco padanja še naprej.

Zaradi majhnega plačilno sposobnega povpraševanja in posledično nizkih marž investitorjev je postala gradnja nepremičnin za trg zelo rizična. Zaradi finančne krize in visoke rizičnosti pa za investicije v nepremičninske projekte ni niti bančnih posojil niti večjega interesa potencialnih investitorjev. Novih velikih stanovanjskih projektov v državi praktično ni več in ponudba novih stanovanjskih enot je že zelo skromna.

Zato pa se zaloge prvič vseljivih stanovanj, ki so se nakopičile v letih 2008 in 2009, le počasi zmanjšujejo. Še vedno je veliko število nedokončanih in dokončanih stanovanjskih enot, ki se nahajajo v stečajnih masah propadlih investitorjev in nad katerimi držijo roko banke kot prednostni upniki. V lanskem letu se je vse več takih stanovanj pričelo pojavljati na javnih dražbah ali v drugih oblikah javne prodaje, ki pa praviloma niso bile preveč uspešne. Za nakup nedokončanih stavb, kjer bi bilo za dokončanje stanovanj ali hiš potrebno vložiti dodatna sredstva, praktično ni bilo interesa, so se pa za ta korak odločile nekatere banke upnice. Tudi večjega povpraševanje po dokončanih stanovanjih, po očitno še vedno previsokih izključnih cenah, ni bilo. Postalo je očitno, da predstavljajo stanovanja, ki se jih drži stigma nasedlih projektov, povsem svoj segment trga. Izkazalo se je, da potencialni kupci za njih ne bodo pripravljani plačati niti približno toliko kot za nova stanovanja. To pomeni, da se bodo lahko prodala le z manjšo ali večjo izgubo. V to kislno jabolko pa bo treba slej kot prej ugrizniti. Uspešnost prodaje in očiščenje zalog neprodanih stanovanj iz nasedlih projektov bo tako predvsem odvisna od višine izgub s katerimi se bodo pripravljani sprijazniti upniki in posledično cen po katerih jih bodo ponudili na trgu. Če bo prišlo do čiščenja zalog po scenariju prodaje z izgubo, se bo ustvaril dodatni pritisk na znižanje cen vseh stanovanjskih nepremičnin.



Možen scenarij bi bil tudi, da država financira dokončanje nedokončanih stanovanj, nato pa prek stanovanjskih skladov po ugodnih cenah postopoma odkupi zaloge stanovanj in jih kot najemniška stanovanja namenja za reševanje stanovanjskega vprašanja mladih družin ali socialno ogroženih. Na ta način bi lahko imeli za državne banke tudi kontrolirano izgubo iz naslova slabih kreditov za nepremičninske projekte.

Glede na trende prometa in cen nepremičnin kaže, da Slovenija počasi drsi proti drugemu dnu krize nepremičninskega trga, vendar je težko napovedati ali ga bo dosegla že v letošnjem letu. Vsekakor ni pričakovati, da bi se promet z nepremičninami zmanjšal do te mere, kot smo bili priča v prvi polovici leta 2009, ko je skoraj povsem zamrl. Pričakovati pa je, da se trend padanja cen stanovanjskih nepremičnin ne bo zaustavil vsaj dokler se Slovenija ne izvije iz sedanje finančno-gospodarske krize.





## Priloga 1:

### Statistični kazalniki nepremičninskega trga za leto 2012

Vel. vzorca	– Število v izračunih upoštevanih prodaj.
Izmera (m <sup>2</sup> )	– Aritmetična sredina površin stavb ali delov stavb.
Izmera zem. (m <sup>2</sup> )	– Aritmetična sredina površin zemljišč.
Leto izg.	– Srednje leto (mediana) izgradnje stavb ali delov stavb.
Avg (€/m <sup>2</sup> )	– Aritmetična sredina cen na kvadratni meter.
Avg (€)	– Aritmetična sredina cen stavb s pripadajočim zemljiščem.
Med (€/m <sup>2</sup> )	– Srednja cena na kvadratni meter (mediana).
Med (€)	– Srednja cena (mediana).

<span style="color: red;">■</span>	najvišja vrednost kazalnika
<span style="color: blue;">■</span>	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 zidljivosti zemljišč, ki so v pristojnosti občin.

## Stanovanja, leto 2012

Cenovno območje	Delež fonda	Vel. vzorca	Izmera (m <sup>2</sup> )	Leto izg.	Avg (€/m <sup>2</sup> )	Med (€/m <sup>2</sup> )
<b>SLOVENIJA</b>	100 %	5326	52	1975	1.650	1.520
LJUBLJANA	28 %	1411	53	1974	2.370	2.280
OSREDNJSLOVENSKO OBMOČJE BREZ LJUBLJANE	7 %	476	52	1982	1.800	1.770
GORENJSKO OBMOČJE	10 %	499	49	1974	1.650	1.640
ALPE IN IDRIJSKO OBMOČJE	2 %	73	48	1971	1.220	1.200
NOVA GORICA	2 %	89	54	1975	1.610	1.580
ZALEDJE OBALE, KRAS IN VIPAVSKA DOLINA	2 %	78	54	1979	1.470	1.460
OBALA IN SLOVENSKA ISTRA	7 %	377	50	1978	2.420	2.370
POSTOJNSKO IN KOČEVSKO OBMOČJE	3 %	146	50	1976	1.120	1.120
DOLENJSKO OBMOČJE IN POSAVJE	5 %	190	51	1976	1.090	1.050
ZASAVSKO OBMOČJE	3 %	133	49	1970	870	890
CELJE	4 %	222	50	1974	1.200	1.180
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	7 %	440	51	1978	1.100	1.100
MARIBOR	11 %	741	53	1971	1.150	1.120
KOROŠKO OBMOČJE S POHORJEM	3 %	160	52	1975	900	890
SLOVENSKE GORICE, HALOZE IN KOZJANSKO	4 %	195	51	1975	940	950
PREKMURSKO OBMOČJE	2 %	96	48	1978	910	950

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





## Eno- in dvostanovanjske hiše z zemljiščem, leto 2012

Cenovno območje	Delež fonda	Vel. vzorca	Izmera (m <sup>2</sup> )	Leto izg.	Izmera zem. (m <sup>2</sup> )	Avg (€)	Med (€)
<b>SLOVENIJA</b>	100 %	2128	145	1970	1100	118.800	95.000
LJUBLJANA	6 %	175	172	1968	477	254.800	236.500
OSREDNJSLOVENSKO OBMOČJE BREZ LJUBLJANE	15 %	294	149	1982	789	145.800	135.000
GORENJSKO OBMOČJE	9 %	156	170	1975	701	169.200	159.174
GORIŠKO OBMOČJE IN KRAS	5 %	89	145	1928	664	101.800	78.000
ALPE IN IDRIJSKO OBMOČJE	5 %	79	137	1950	742	81.300	69.000
OBALA IN SLOVENSKA ISTRA	3 %	121	124	1970	437	210.000	160.000
POSTOJNSKO IN KOČEVSKO OBMOČJE	5 %	90	133	1935	988	68.600	60.000
DOLENJSKA, ZASAVJE IN POSAVJE	13 %	242	140	1969	1340	73.600	60.500
CELJE Z OKOLICO IN OKOLICA MARIBORA	15 %	339	150	1972	1303	98.700	90.000
MARIBOR	3 %	99	161	1966	612	121.100	105.000
KOROŠKO OBMOČJE S POHORJEM	5 %	68	162	1970	958	88.600	85.000
SLOVENSKE GORICE, HALOZE IN KOZJANSKO	10 %	194	126	1973	2173	64.400	55.200
PREKMURSKO OBMOČJE	6 %	182	118	1965	1888	55.000	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, leto 2012

Cenovno območje	Vel. vzorca	Izmera zem. (m <sup>2</sup> )	Avg (€/m <sup>2</sup> )	Med (€/m <sup>2</sup> )
<b>SLOVENIJA</b>	1202	938	55	32
LJUBLJANA	37	606	215	209
OSREDNJSLOVENSKO OBMOČJE BREZ LJUBLJANE	236	821	92	79
GORENJSKO OBMOČJE	61	628	120	115
GORIŠKO OBMOČJE IN KRAS	58	806	45	38
ALPE IN IDRIJSKO OBMOČJE	31	846	43	39
OBALA IN SLOVENSKA ISTRA	56	803	88	79
POSTOJNSKO IN KOČEVSKO OBMOČJE	79	874	20	16
DOLENJSKA, ZASAVJE IN POSAVJE	145	1093	23	18
CELJE Z OKOLICO IN OKOLICA MARIBORA	218	1037	36	30
MARIBOR	20	655	93	82
KOROŠKO OBMOČJE S POHORJEM	57	801	23	18
SLOVENSKE GORICE, HALOZE IN KOZJANSKO	117	1317	22	19
PREKMURSKO OBMOČJE	87	1025	14	11

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



## Pisarne, leto 2012

Cenovno območje	Delež fonda	Vel. vzorca	Izmera (m <sup>2</sup> )	Leto izg.	Avg (€/m <sup>2</sup> )	Med (€/m <sup>2</sup> )
<b>SLOVENIJA</b>	100 %	248	99	1980	1.290	1.170
LJUBLJANA IN OBALNO OBMOČJE	35 %	105	82	1980	1.610	1.610
DOLENJSKO IN GORIŠKO OBMOČJE S KRASOM, GORENJSKO IN OSREDNJESLOVENSKO OBMOČJE BREZ LJUBLJANE, MARIBOR IN CELJE Z OKOLICO	47 %	107	115	1979	1.130	1.000
TOLMINSKO, NOTRANJSKO, KOČEVSKO, KOROŠKO IN PREKMURSKO OBMOČJE	18 %	36	101	1975	820	680

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

## Lokali, leto 2012

Cenovno območje	Delež fonda	Vel. vzorca	Izmera (m <sup>2</sup> )	Leto izg.	Avg (€/m <sup>2</sup> )	Med (€/m <sup>2</sup> )
<b>SLOVENIJA</b>	100 %	279	109	1980	1.320	1.130
LJUBLJANA, OBALA IN KRANJSKA GORA	25 %	92	89	1974	1.920	1.860
OSREDNJESLOVENSKO OBMOČJE BREZ LJUBLJANE, GORENJSKO, DOLENJSKO, PRIMORSKO IN ŠTAJERSKO OBMOČJE	35 %	73	118	1981	1.120	1.020
MARIBOR, NOVA GORICA, NOVO MESTO, KRANJ, CELJE IN MURSKA SOBOTA	20 %	56	127	1982	1.050	980
TOLMINSKO, NOTRANJSKO, KOČEVSKO, ZASAVSKO, KOROŠKO IN PREKMURSKO OBMOČJE	20 %	58	109	1968	900	820

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 2012

Cenovno območje	Delež fonda	Vel. vzorca	Izmera zem. (m <sup>2</sup> )	Avg (€/m <sup>2</sup> )	Med (€/m <sup>2</sup> )
<b>SLOVENIJA</b>	<b>100 %</b>	<b>3312</b>	<b>5000</b>	<b>1,42</b>	<b>1,00</b>
OSREDNJESLOVENSKO OBMOČJE	12 %	287	5400	2,75	2,02
GORENJSKO OBMOČJE	10 %	113	4000	2,21	1,86
PRIMORSKO OBMOČJE	9 %	170	3200	3,92	2,75
NOTRANJSKA S KOČEVSKO	10 %	180	3600	1,06	0,96
DOLENJSKO OBMOČJE	17 %	695	4400	1,33	1,00
SAVINJSKO OBMOČJE	13 %	257	5300	1,61	1,36
ŠTAJERSKO OBMOČJE	13 %	506	6500	1,22	1,12
KOROŠKO OBMOČJE	4 %	34	5500	2,41	2,20
PREKMURJE	12 %	1070	5200	0,73	0,62

Upoštevani so prečiščeni podatki o evidentiranih tržnih prodajah kmetijskih zemljišč.

## Gozdna zemljišča, leto 2012

Cenovno območje	Delež fonda	Vel. vzorca	Izmera zem. (m <sup>2</sup> )	Avg (€/m <sup>2</sup> )	Med (€/m <sup>2</sup> )
<b>SLOVENIJA</b>	<b>100 %</b>	<b>1.350</b>	<b>17100</b>	<b>0,64</b>	<b>0,56</b>
OSREDNJE SLOVENSKO OBMOČJE	13 %	197	18900	0,68	0,60
GORENJSKO OBMOČJE	11 %	73	24400	0,65	0,61
PRIMORSKO IN TOLMINSKO OBMOČJE	16 %	132	16600	0,75	0,57
NOTRANJSKO OBMOČJE	11 %	118	23100	0,57	0,50
DOLENJSKO IN KOČEVSKO OBMOČJE	19 %	344	14400	0,62	0,56
ŠTAJERSKO, SAVINJSKO IN KOROŠKO OBMOČJE	27 %	324	20800	0,69	0,63
PREKMURSKO OBMOČJE	3 %	162	6200	0,47	0,40

Upoštevani so prečiščeni podatki o evidentiranih tržnih prodajah gozdnih zemljišč.

# 2012