

Vpogledi v nepremičninski trg v prvi polovici leta 2024



Polletna raziskava evropskega trga



O poročilu

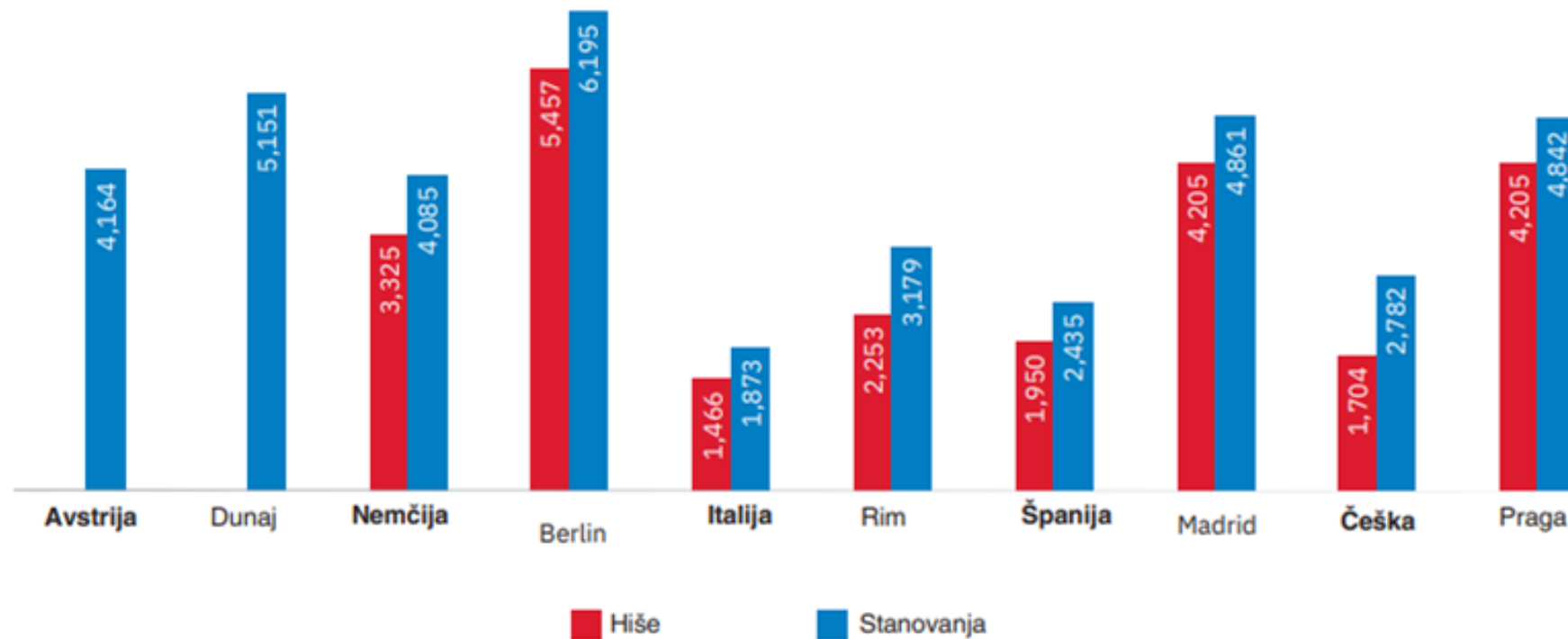
Poročilo vsebuje pregled ključnih informacij o nepremičninah v izbranih evropskih državah. Ta polletna izdaja zajema vpogled v podatke od januarja do junija 2024.

Ta dokument je sestavljen na podlagi jedrnatega pregleda dosedanjega leta in vsebuje tri ključne vpogled v posamezne nepremičninske trge v Evropi s komentarji regionalnih lastnikov RE/MAX, ki predstavijo svoj pogled na to, kaj spremembe na trgu pomenijo za udeležence na trgu.

Uvod

- Na evropske trge stanovanjskih nepremičnin je ponovno posijalo sonce, saj inflacija še naprej upada, neposredni učinki zvišanj obrestnih mer Evropske centralne banke (ECB), pa so se v prvi polovici leta ublažili. Čeprav je še prezgodaj za oceno vplivov znižanja obrestnih mer ECB junija, je med kupci, ki vstopajo v drugo polovico leta 2024, previden **optimizem**.
- Nizka ponudba ohranja trg živahen in prispeva k trgu prodajalcev v številnih evropskih državah. Dejansko so bila gradbena dovoljenja v prvem četrtletju 2024 za **4,6 % nižja** kot v prvem četrtletju 2023. Ker ni pravih znakov, da bi se gradnja na stari celini v bližnji prihodnosti okrepila, bo to verjetno močno vplivalo na oblikovanje cen v prihodnjih mesecih in letih. Od januarja se je na podlagi podatkov raziskave zaupanje potrošnikov v prvi polovici leta **povečalo za 11 %**.
- Hkrati naj bi se gospodarska rast z 0,4 % v letu 2023 do konca leta 2024 **povečala na 0,8 %**, pri čemer obstajajo dokazi, da evro območje okreva, in pričakuje se, da bodo obrestne mere ECB znižane. Seveda pa so med državami razlike. Glede na to se pričakuje, da bodo nepremičninski trgi postopoma ponovno pridobili zagon iz prejšnjih let in da se bodo cene zvišale. Analiza združuje vpogled regionalnih direktorjev, ki zagotavljajo dragocene lokalne perspektive. Podatke smo primerjali s prvo polovico leta 2023 in tako vključili sezonske trende, kar zagotavlja natančnejši odraz trenutnih tržnih razmer.

Povprečna cena na kvadratni meter (prva polovica leta 2024)



Nemčija

Munich		
		
Medletna sprememba prodajnih cen	-5.90%	-6.20%
Povprečna velikost na m2	167	82
Hamburg		
		
Medletna sprememba prodajnih cen	-6.20%	-0.89%
Povprečna velikost na m2	168	95
Berlin		
		
Medletna sprememba prodajnih cen	-5.50%	-4.90%
Povprečna velikost na m2	181	90



"Kombinacija padajočih cen stanovanj in visokih obrestnih mer, skupaj z visokimi stroški gradnje in počasno aktivnostjo v sektorju, ustvarja izzive tako za kupce kot prodajalce. Vendar pa opažamo znake stabilizacije trga, saj se oddaljujemo od tako drastičnih nihanj cen. Ta stabilizacija bo verjetno ublažila pritisk na zniževanje cen, kar bo kupcem v drugi polovici leta omogočilo samozavestnejši vstop na trg."

Samina Julevic CEO, RE/MAX Germany

POLLETNA RAZISKAVA

EVROPSKEGA NEPREMIČNINSKEGA TRGA

v **Münchnu**
so povprečne cene
nepremičnin še
vedno med
najvišjimi v Evropi,
čeprav so se cene
v mestu od
začetka leta
znižale.

RE/MAX

* prva polovica 2024

POLLETNA RAZISKAVA

EVROPSKEGA NEPREMIČNINSKEGA TRGA

Cene nepremičnin v
prvi polovici leta so v
Berlinu padle za
5.2 %.

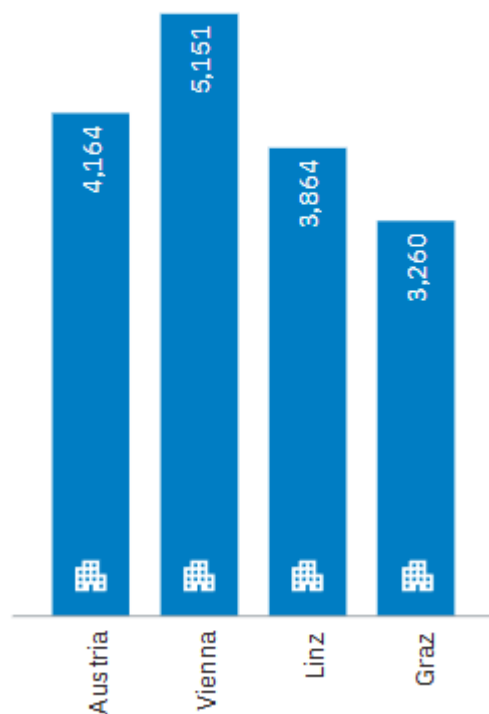
Cene najemov so
višje za
9.6 %.

RE/MAX

* prva polovica 2024

Avstrija

Povprečne prodajne cene na kvadratni meter (v evrih) za stanovanja v prvi polovici leta



Trg se je v prvi polovici leta obrnil v korist kupcev, saj so se povprečne cene na kvadratni meter za nepremičnine (hiše in stanovanja) v primerjavi s prvo polovico lanskega leta znižale za 1,1 %, število oglasov pa se je povečalo za 23,5 %. Prodajne cene stanovanj so v prvi polovici leta na splošno narasle za 1,0 %, medtem ko so cene hiš v istem obdobju padle za 5,9 %.

Medtem so se povprečne najemnine v prvih šestih mesecih leta 2024 v primerjavi s prvo polovico leta 2023 zvišale (Dunaj 5,3 %; Linz 3,3 %; Graz 2,5 %).

POLLETNA RAZISKAVA EVROPSKEGA NEPREMIČNINSKEGA TRGA

Ponudba
nepremičnin v
Avstriji se je
povečala za
23,5 %.
Prodajne cene
nepremičnin so
se znižale za
1,1 %.

RE/MAX

prva polovica 2024

Austria



Medletna sprememba prodajnih cen	-5,9%	+1,0%
Povprečna cena na m2	4.164	
Povprečna prodajna cena	329,829	

Vienna



Medletna sprememba prodajnih cen	-7,8%	-1,5%
Povprečna cena na m2	5.151	
Povprečna prodajna cena	833,418	

Linz



Medletna sprememba prodajnih cen	-11,5%	-5,6%
Povprečna cena na m2	3.864	
Povprečna prodajna cena	595,616	

Graz



Medletna sprememba prodajnih cen	-5,9%	-1,9%
Povprečna cena na m2	3.260	
Povprečna prodajna cena	474,129	

Italija

Povprečne zahtevane
cene na kvadratni meter (v
evrih) v prvi polovici leta



“V obdobju 2024 se je zanimanje za večje nepremičnine opazno povečalo. Opažamo tudi precejšnje število transakcij starejših lastnikov stanovanj, katerih otroci so poleteli iz gnezda, zaradi česar se je povečalo število nakupov brez hipoteke. Število transakcij v drugi polovici leta bo v veliki meri odvisno od tega, ali in za koliko se bodo znižale obrestne mere, pa tudi od tega, ali bodo italijanske banke še naprej ponujale promocijske ponudbe potencialnim kupcem, vključno z mladimi in tistimi, ki kupujejo „zelena“ domovanja.“

Dario Castiglia, Regionalni lastnik RE/MAX Italy

Polletna raziskava evropskega trga H1 2024

POLLETNA RAZISKAVA EVROPSKEGA NEPREMIČNINSKEGA TRGA

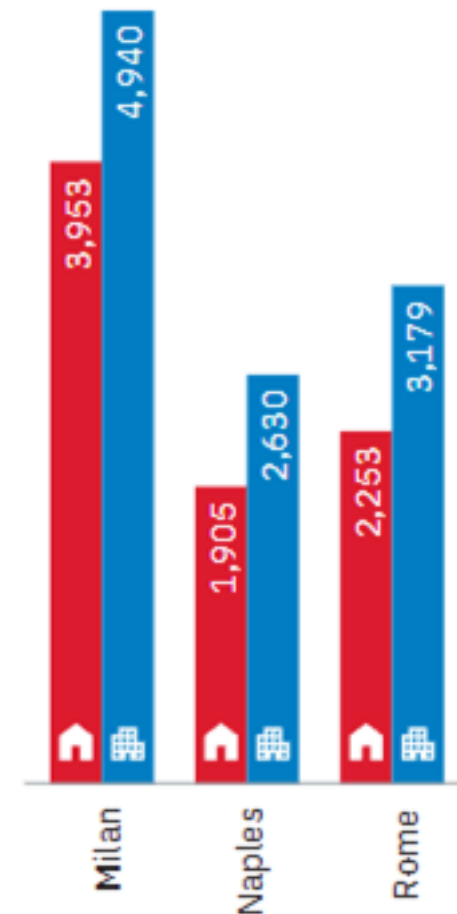
Cene najemniških
stanovanj v prvi polovici
leta 2024 v

Italiji so se
zvišale za
10.2 %.

RE/MAX

* prva polovica 2024

Povprečna zahtevana cena na
kvadratni meter (v evrih) v prvi
polovici leta



Češka

Praga ostaja glavni gonilnik nepremičninskega trga na Češkem, saj se skoraj 40 % vseh transakcij opravi v prestolnici. Povpraševanje v prestolnici se nadaljuje kljub dejstvu, da so cene pogosto dvakrat višje kot drugod po državi, saj povprečna cena starejših stanovanj v Pragi znaša 4.500 EUR na kvadratni meter, medtem ko cene novih stanovanj običajno presegajo 6.000 EUR na kvadratni meter



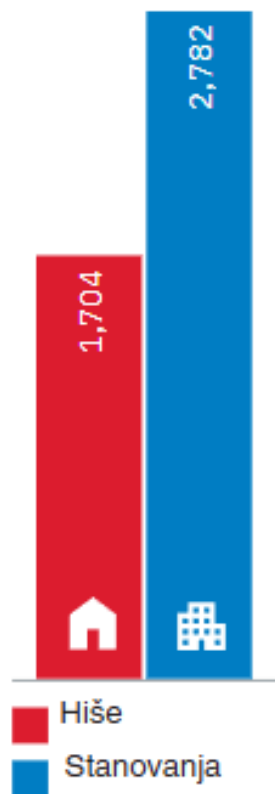
“Leto 2024 je do sedaj zaznamovalo znatno povečanje povpraševanja, saj so se obrestne mere za hipotekarna posojila znižale in ustalile med 4 % in 5 %.

Nadaljnje okrevanje države lahko v veliki meri pripišemo dejstvu, da se je raven inflacije na Češkem znatno zmanjšala, prav tako pa tudi cene stanovanj in hiš.

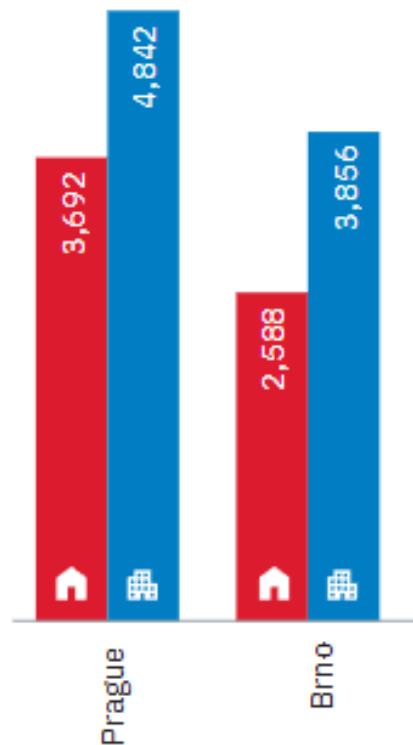
Posledično smo pričali občutno večjemu številu nepremičnin na trgu in približno 20-odstotni rasti števila transakcij.”

Jan Hrubý, regionalni direktor RE/MAX Češka

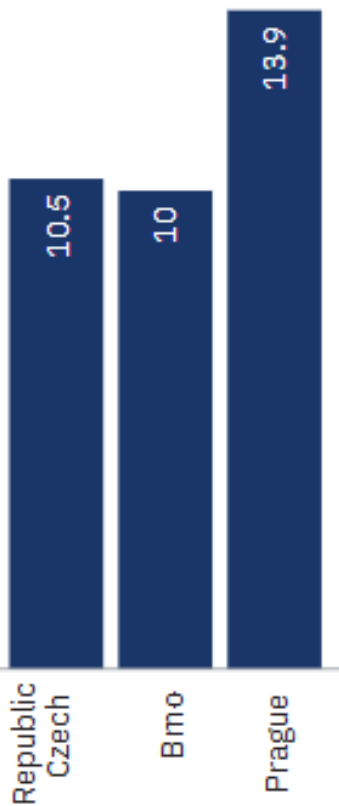
Povprečne zahtevane cene na kvadratni meter (v evrih) v prvi polovici leta na Češkem



Povprečna zahtevana cena na kvadratni meter (v evrih) v prvi polovici leta



Povprečna zahtevana najemna cena na m² (v evrih) v prvi polovici leta brez vključenih stroškov



Španija

Povprečne zahtevane
cene na kvadratni meter (v
evrih) v prvi polovici leta



“Povpraševanje mednarodnih kupcev, zlasti v velikih mestih in obalnih območjih, je eden od razlogov za rast cen nepremičnin in najemnin.

Največji izziv, s katerim se soočajo po vsej državi, je pomanjkanje ponudbe, ki prispeva k nadaljnji rasti cen in vpliva na prve kupce. Pomanjkanje ponudbe ne pomeni, da bi morali tisti, ki so sposobni kupiti odlašati v pričakovanju znižanja obrestnih mer, saj je rast cen lahko večja od rasti obrestnih mer.

Jaime Suarez, Regionalni direktor RE/MAX Spain

POLLETNA RAZISKAVA EVROPSKEGA NEPREMIČNINSKEGA TRGA

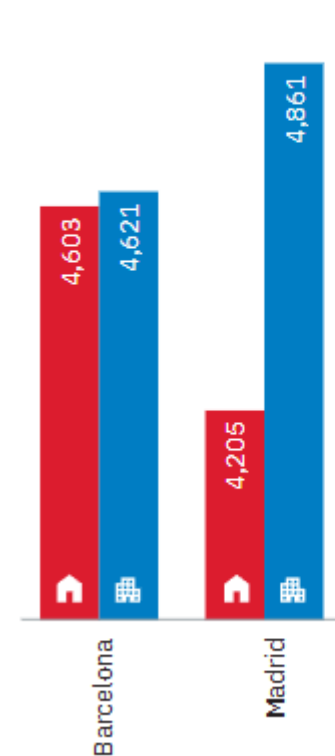
v **Madridu** opazamo
eno najhitrejših rasti
cen nepremičnin v
Evropi.

9.8 %
rast

RE/MAX

* prva polovica 2024

Povprečna zahtevana cena na
kvadratni meter (v evrih) v prvi
polovici leta



Povprečna zahtevana najemna
cena na m2 (v evrih) v prvi
polovici leta brez vključenih
stroškov



Slovenija

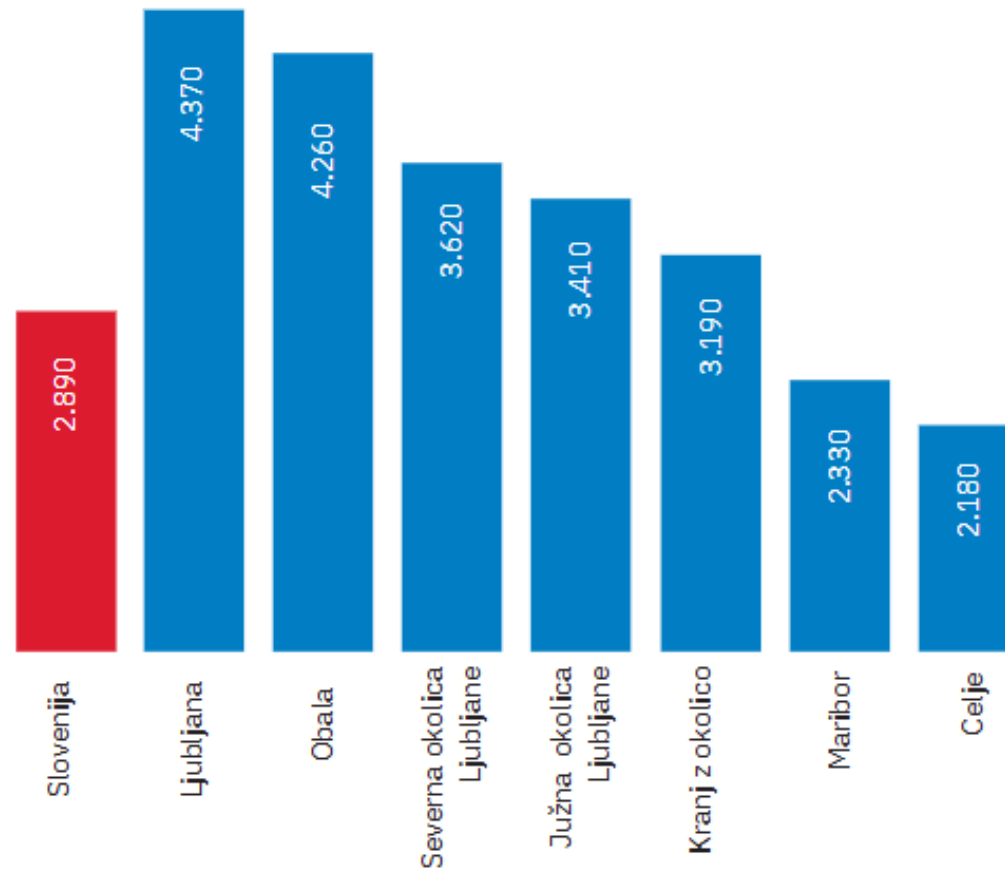
Slovenija		
		
Medletna sprememba prodajnih cen	+18.000	+5%
Povprečna cena na m2	2.890 €/m2	
Povprečna prodajna cena	160.000 €	
Ljubljana		
		
Medletna sprememba prodajnih cen	+44.000	+7%
Povprečna cena na m2	4.370 €/m2	
Povprečna prodajna cena	416.000 €	
Obala		
		
Medletna sprememba prodajnih cen	35.000	+7%
Povprečna cena na m2	4.260 €/m2	
Povprečna prodajna cena	325.000 €	
Maribor		
		
Medletna sprememba prodajnih cen	+2.000	+6%
Povprečna cena na m2	2.330 €/m2	
Povprečna prodajna cena	184.000 €	



Slovenski nepremičninski trg je v prvi polovici leta 2024 kljub nekaterim izzivom pokazal pozitivne trende. Število izdanih gradbenih dovoljenj počasi raste, saj se je v septembru 2024 v primerjavi z avgustom izdalo 15 % več gradbenih dovoljenj za stanovanjske objekte, kar je pokazatelj krepitve gradbene aktivnosti. Stanovanjske nepremičnine so ohranile svojo vrednost, saj so se na četrtni ravni podražile za 2,2 %, na medletni pa za 6,7 %.

Kljub temu, da je število prodaj stanovanjskih nepremičnin nekoliko nižje od povprečja prejšnjega leta, se pričakuje, da bodo cene nepremičnin v Sloveniji ostale stabilne. Zaznavamo tudi rahlo rast hipotekarnih kreditov, kar dolgoročno pripelje do živahnejšega trga. Prodaja rabljenih stanovanjskih nepremičnin se je zmanjšala, kar pa lahko vpliva na znižanje cen rabljenih nepremičnin v prihodnje.

Povprečne prodajne cene na kvadratni meter (v evrih) za rabljena stanovanja v prvi polovici leta



Delež anketirancev, ki imajo vsaj eno nepremičnino

Country	Percentage of respondents who own at least one property
Romania	85%
Croatia	83%
Bulgaria	80%
UK	75%
Hungary	75%
Italy	72%
Poland	71%
Turkey	70%
Spain	68%
Portugal	66%

Slovenia	65%
Greece	64%
France	61%
Czech Republic	59%
Netherlands	59%
Ireland	53%
Austria	48%
Finland	47%
Malta	46%
Germany	34%
Switzerland	30%



adm@re-max.si