



Pripravila Milena Jančič, M nepremičnine

Trg nepremičnin v sosednji Avstriji



► 14. november, 2024





Pripravila Milena Jančič, M nepremičnine



Splošen pregled

- Povpraševanje po novozgrajenih stanovanjih je upadlo zaradi visokih cen, ki so posledica visokih stroškov gradnje. Ponudba je v upadu.
- Na sekundarnem trgu (trgu rabljenih nepremičnin) je razmerje med ponudbo in povpraševanjem uravnoteženo. Cene so od leta 2023 rahlo upadle in trenutno ostajajo stabilne.
- Največje povpraševanje je bilo po enodružinskih hišah v cenovnem razredu do 400.000,00 EUR.
- Najemni trg se v letu 2024 dobro razvija, pri čemer so najemnine rahlo narasle.



Primerjava prodanih

- Št. prodaj v 3. kvartalu 2023: 21.014 prodaj
- Št. prodaj v 3. kvartalu 2024: 17.736 prodaj

Zmanjšanje za cca 15,6 %

- Obseg prodaj v 3. kvartalu 2023: 6,18 milijarde EUR
- Obseg prodaj v 3. kvartalu 2024: 5,19 milijarde EUR

Zmanjšanje za cca 16 %



Pripravila Milena Jančič, M nepremičnine

Cene stanovanj

Povprečna nakupna cena stanovanja v letu 2024 znaša	292.530,00 EUR
Povprečna nakupna cena/m ² stanovanja v letu 2024 znaša	4.421,00 EUR

Povprečna nakupna cena/m² stanovanja je v letu 2023 je znašala 4.023,00 EUR

Podatki povzeti po opravljenih vpisih v zemljiški knjigi in se nanašajo na rabljena stanovanja kot novogradnje.





Pripravila Milena Jančič, M nepremičnine



Vplivi na financiranje nakupa

Na zmanjšano število transakcij vplivajo tudi stroge kreditne smernice pri odobravanju nepremičninskih posojil (ECB). Trenutno obrestna mera znaša okoli 4 %.

Negotovost je trenutno prisotna tudi v industrijskem in komercialnem sektorju (npr. na avtomobilskem trgu).

Zaradi tega se številni potencialni kupci odločajo za najem ali preložitev nakupa nepremičnine.





Napovedi za leto 2025



Z avstrijskega nepremičninskega trga prihajajo tudi spodbudne novice julija 2024 so zabeležili porast števila transakcij. Na trgu bi se lahko v nadaljevanju leta pojavil preobrat v obsegu transakcij, še posebej, če bodo kupci in prodajalci pogostejše dosegali sporazume na nižjih cenovnih ravneh.

Strokovnjaki napovedujejo, da se bodo prodajne cene stanovanjskih nepremičnin v prihodnjem letu še nekoliko znižale, in sicer za približno 3,5 do 7 %. Pričakuje se tudi rahlo znižanje cen stavbnih zemljišč, v višini približno 2,6 %.

Za sektor novogradenj pa leto 2025 prinaša zahtevne čase. Po pričakovanem desetodstotnem padcu v letu 2024 naj bi se število dokončanih gradenj v letu 2025 izrazito zmanjšalo, v skladu s prvim avstrijskim poročilom o novogradnjah, ki ga je izdala gospodarska zbornica WKÖ.

Pomanjkanje novogradenj bi lahko povečalo cene razpoložljivih nepremičnin.