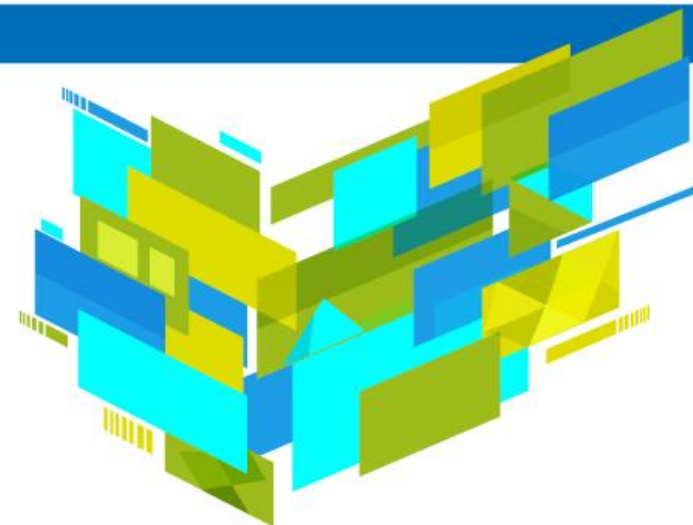


36. posvet – v živo in na spletu

Poslovanje z nepremičninami

12. in 13. november 2025



Gospodarska
zbornica
Slovenije



Zbornica za poslovanje
z nepremičninami

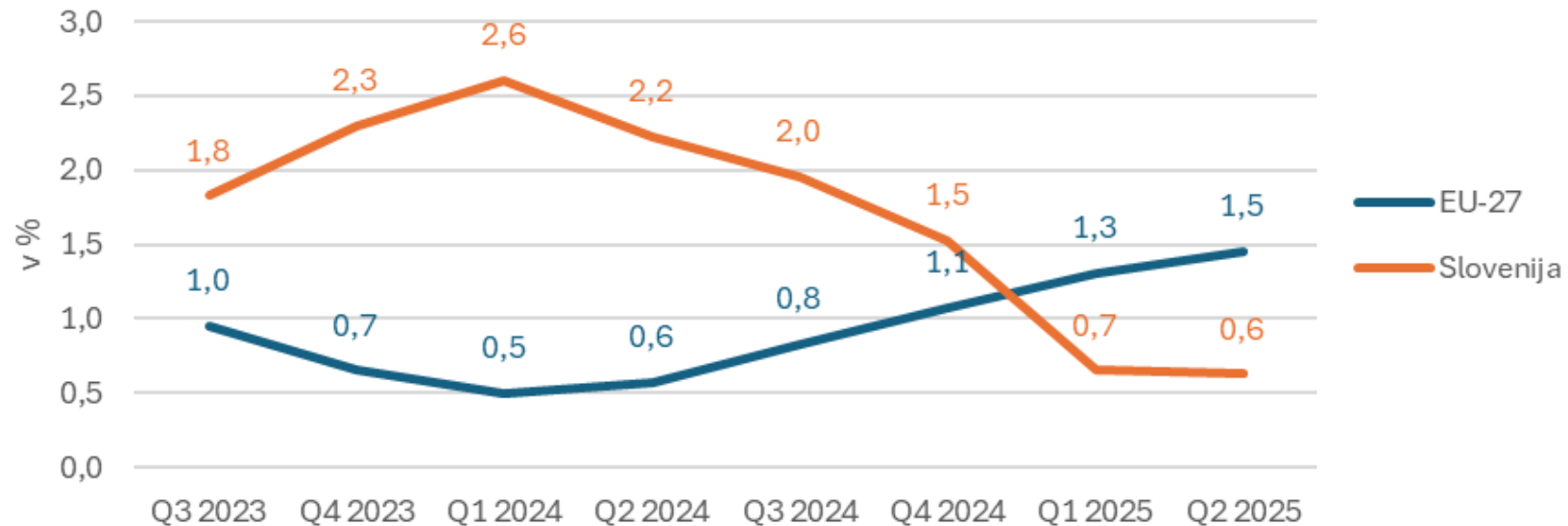


Gospodarski izgledi za Slovenijo in njihov vpliv na nepremičninski trg

Bojan Ivanc, CFA, CAIA, glavni
ekonomist

Gospodarska rast v Sloveniji se je v zadnjih petih četrletjih znatno upočasnila

Povprečna letna rast BDP v obdobju zadnjega leta, med 4. četrletjem 2022 in 2. četrletjem 2025



Vir: Eurostat, sezoni prilagojeni koledar



Industrija, trgovina in gradbeništvo z največjim prispevkom k prej opisani dinamiki

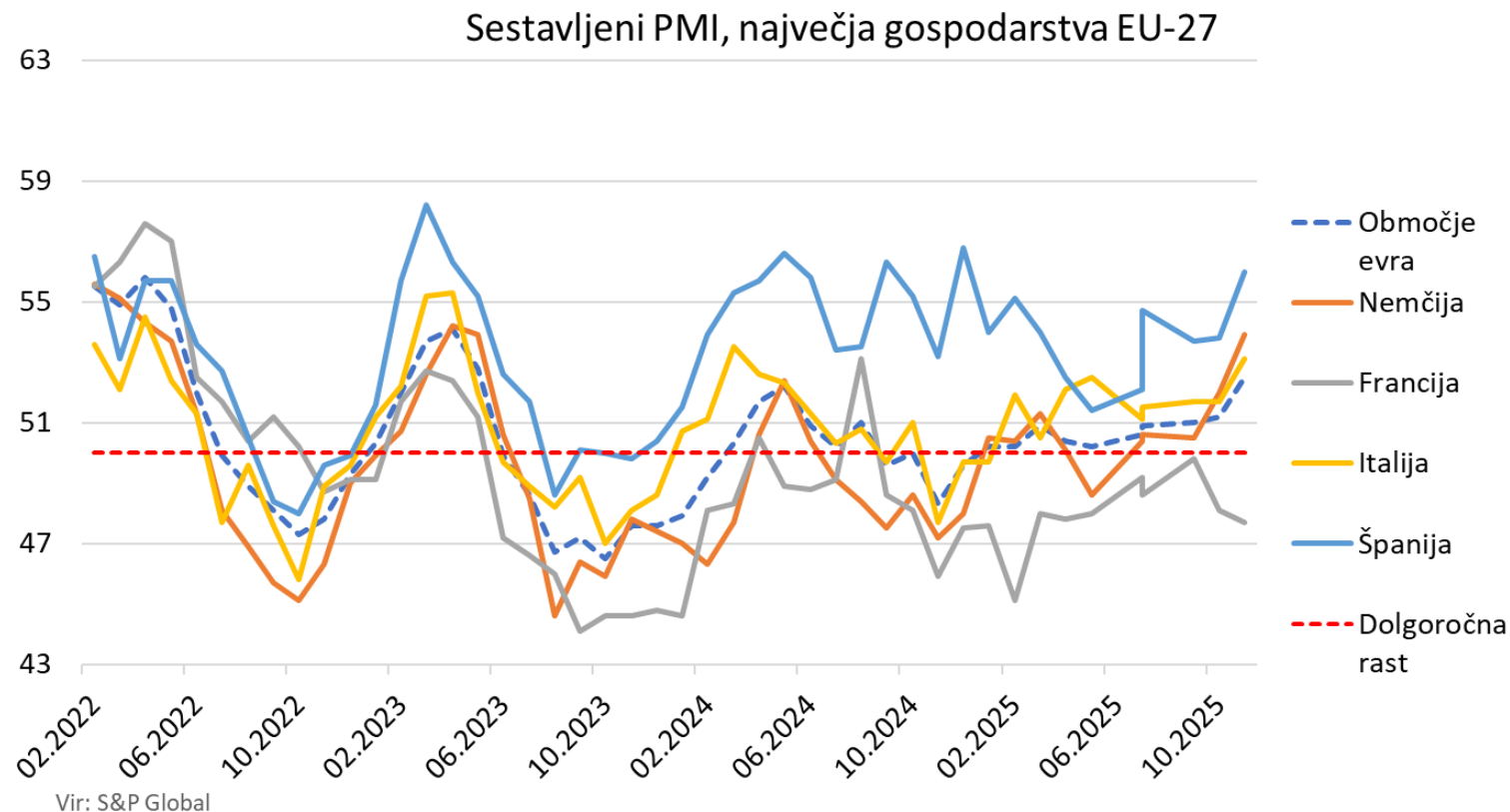
Povprečna rast dodane vrednosti v obdobju zadnjega leta dni

	2023Q3	2023Q4	2024Q1	2024Q2	2024Q3	2024Q4	2025Q1	2025Q2	Delež v BDP (zadnja 4 četrtnja)
Dodana vrednost, skupaj	2,2	2,5	2,5	2,0	1,8	1,6	0,8	0,8	100,0%
BCDE Rudarstvo, predelovalne dejavnosti, oskrba z elektriko in vodo, ravnanje z odpadki, saniranje okolja	2,4	4,1	3,3	2,9	2,9	2,5	1,3	0,8	25,3%
..od tega: C Predelovalne dejavnosti	0,8	2,0	1,4	1,0	2,2	2,6	2,0	1,5	21,4%
GHI Trgovina in popravila vozil, promet in skladiščenje, gostinstvo	-2,0	0,2	1,2	0,8	1,0	0,6	0,3	0,6	19,8%
OPQ Uprava in obramba, izobraževanje, zdravstvo in socialno varstvo	1,2	0,4	1,0	1,1	1,3	1,6	1,6	1,8	17,3%
MN Strokovne, znanstvene, tehnične dejavnosti in druge raznovrstne poslovne dejavnosti	4,8	2,7	1,7	1,5	1,2	1,7	1,6	1,7	10,0%
L Poslovanje z nepremičninami	0,5	0,9	1,5	2,1	2,6	2,1	1,6	0,9	7,5%
F Gradbeništvo	14,9	13,9	11,9	6,8	0,8	-1,2	-3,7	-2,1	6,7%
K Finančne in zavarovalniške dejavnosti	2,2	-0,1	-0,4	-0,9	-0,3	1,2	1,1	0,7	4,9%
J Informacijske in komunikacijske dejavnosti	6,4	7,2	6,5	6,6	6,1	4,7	3,2	2,0	4,4%
RST Druge storitvene dejavnosti	14,8	0,3	-0,4	0,3	0,9	1,6	1,9	1,9	2,3%
A Kmetijstvo, lov, gozdarstvo, ribištvo	-5,9	-3,8	-1,3	-1,0	-0,1	-3,4	-5,1	-4,0	1,7%

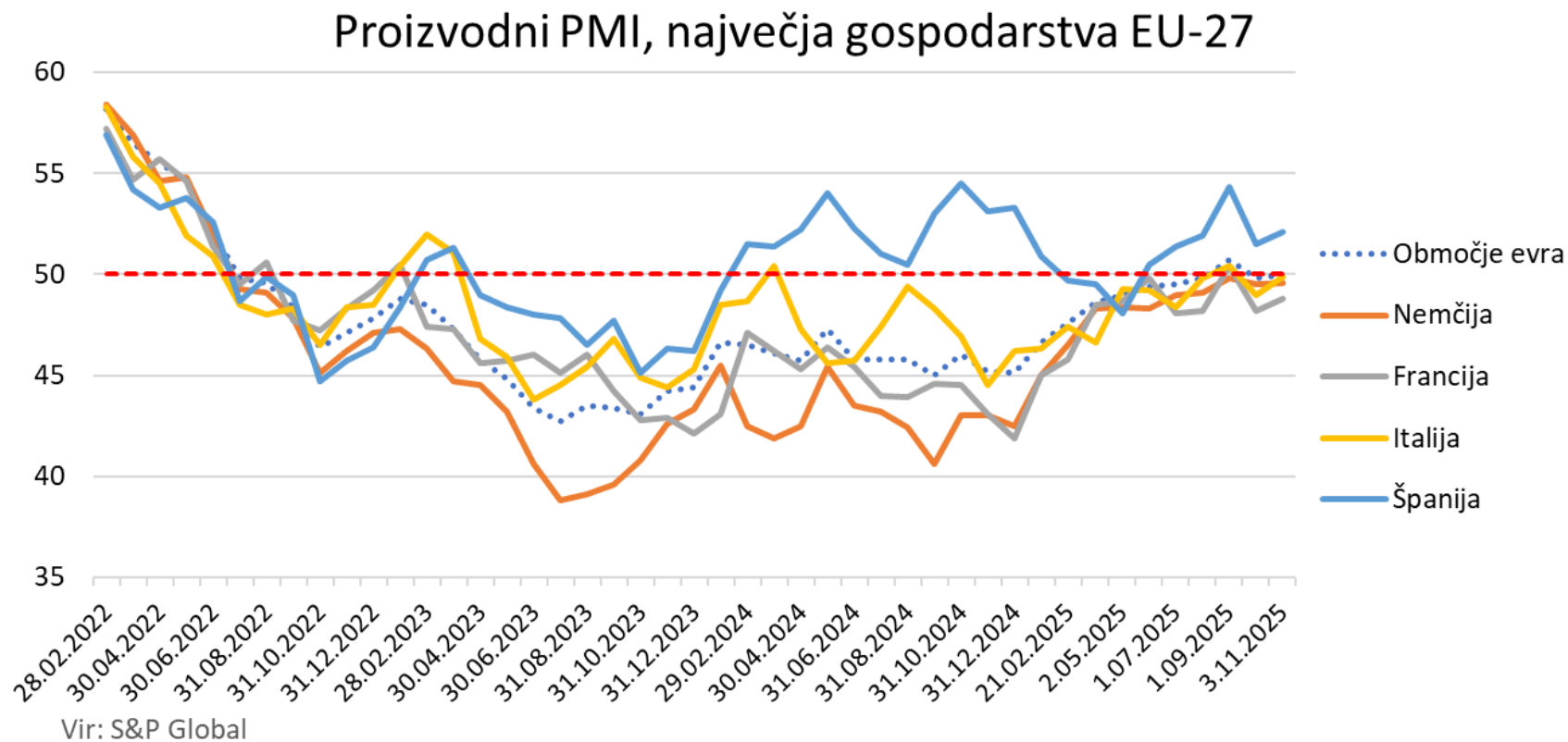
Vir: Statistični urad RS



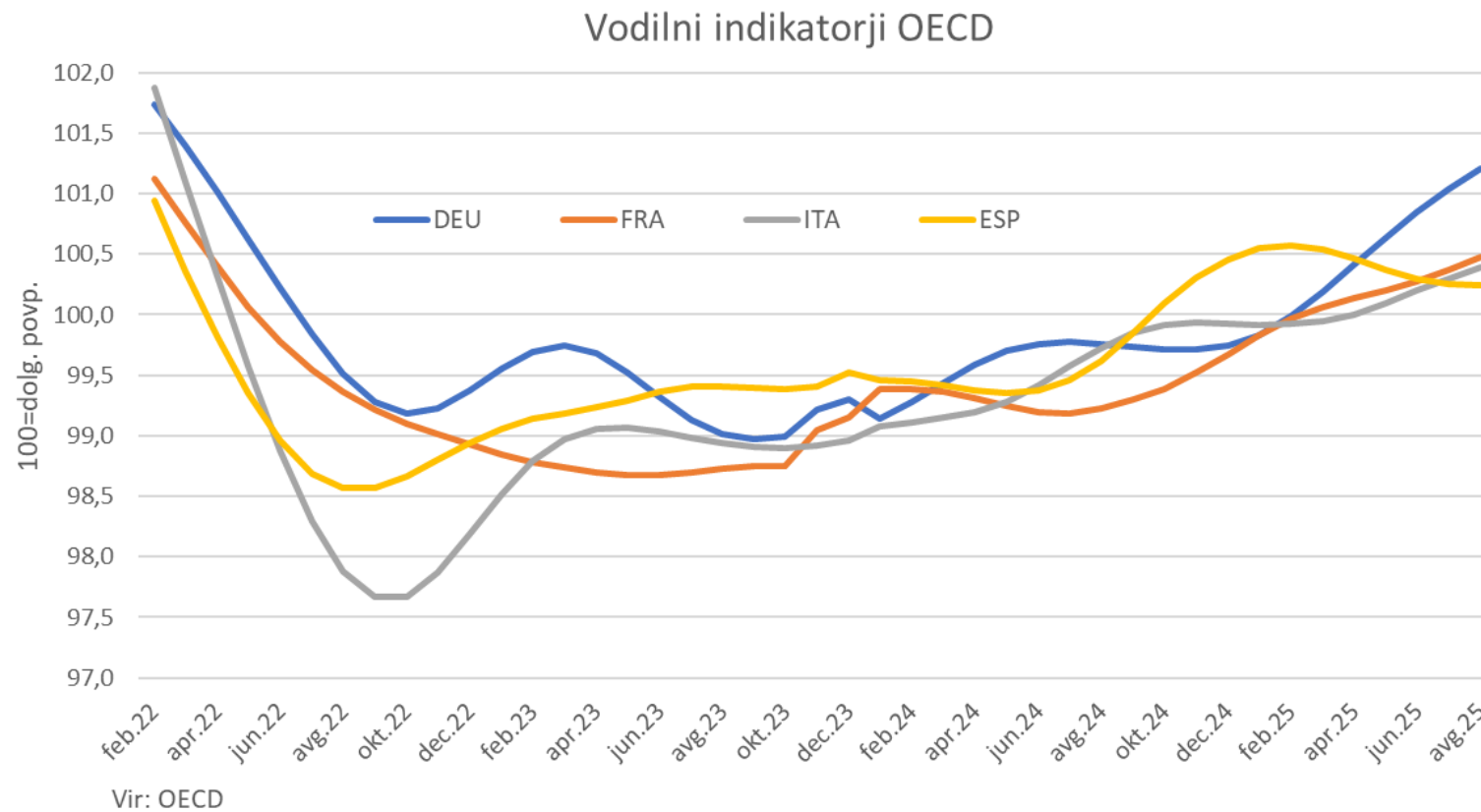
Indikatorji zunanjega povpraševanja na prvi pogled niso slabi



Proizvodnja je šibkejši del, vendar prav tako okreva



Tudi drugi indikatorji nakazujejo na preobrat k višji rasti na ravni EU



Razlogi za zaostanek Slovenije

Ciklični (začasne narave)

- Previdnost podjetij pri investicijah v stroje in opremo
- Nizke proizvodne številke v Revozu (decembra 2025 nov model)
- Nenavadno šibek turistični priliv v prvem polletju (glede na dinamiko prenočitev)
- Padec v gradbeništvu (zamude pri dinamiki gradnje infrastrukture), šibka stanovanjska gradnja
- Nenavadno visoka stopnja varčevanja gospodinjestev (geopolitična negotovost, previdnostni prihranki)
- Pobiranje namenskih davkov oz. prispevkov (DDPO, davek na bilančno vsoto, prispevek za DO), ki pa se še ne odražajo v večjih investicijah oz. javni porabi

Strukturni (trajnejše narave)

- Rast stroškov dela oz. obremenitev dela (visoka rast bruto plač, DZZ, prispevek za DO); slabša stroškovna konkurenčnost, manj novih investicij oz. novih TNI
- Spremembe tržnih deležev v avtomobilski industriji na škodo evropskih proizvajalcev
- Izzivi poslovanja industrije materialov in industrije kovinskih izdelkov (azijska konkurenca)



Jesenska gospodarska napoved Analitike GZS za Slovenijo (1)

	2015-2024, povp.	2025, spomlad. ocena	2025 jesenska ocena	2026
BDP, realno	2,9	1,6	0,8	2,5
BDP, nominalno	6,1	4,7	3,9	5,2
<i>Potrošnja gospodinjstev</i>	2,9	1,6	1,9	2,3
<i>Potrošnja države</i>	3,0	8,5	1,4	2,9
<i>Investicije v osnovna sredstva</i>	3,1	-3,7	0,9	2,3
<i>Izvoz</i>	4,8	3,2	-0,3	3,2
<i>Uvoz</i>	5,2	3,9	2,3	3,3
Indust. proizvodnja v pred. dejavn.	3,9	1,2	-0,5	3,0
Povprečna rast potrošniških cen	2,4	2,0	2,5	2,3



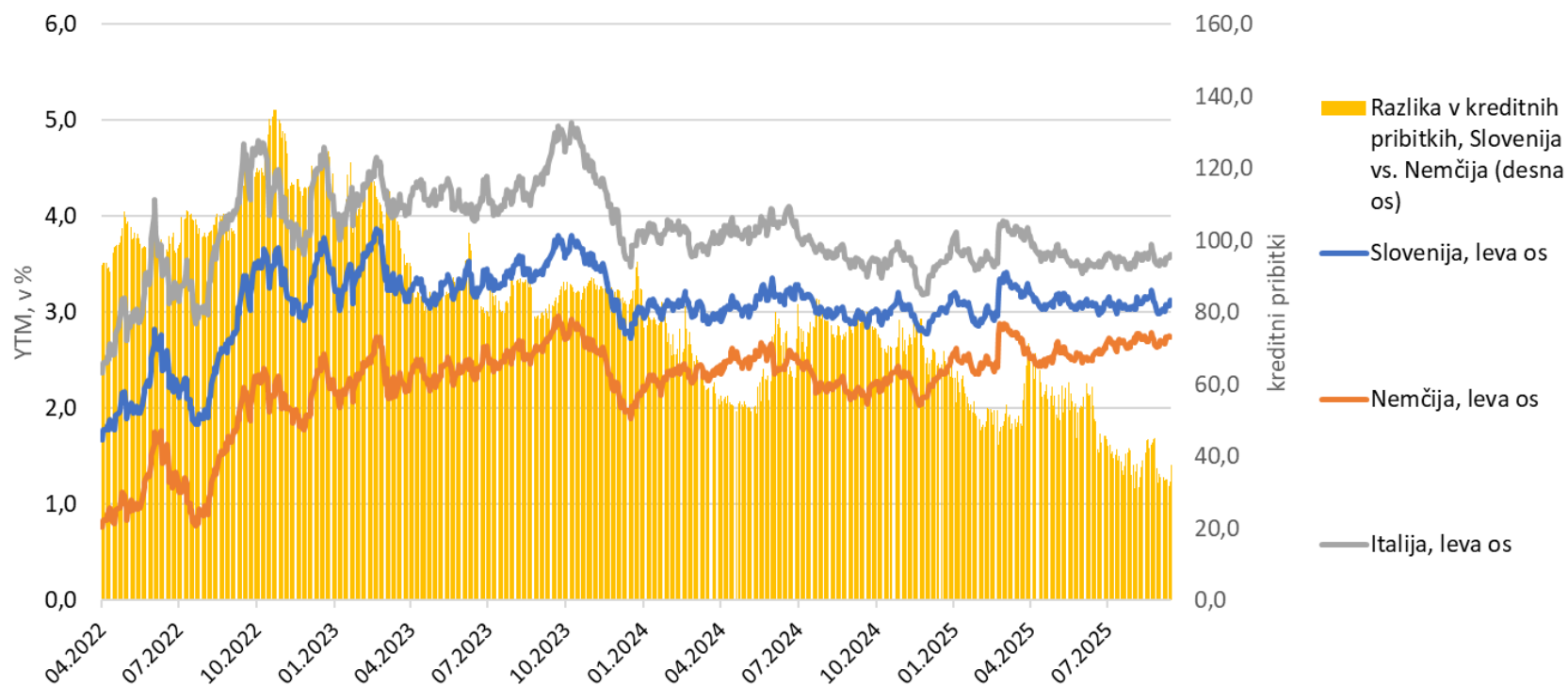
Jesenska gospodarska napoved Analitike GZS za Slovenijo (2)

	2015-2024, povp.	2025	2026
Prebivalstvo, sprememba	+6.440	+3.000	+4.000
Zaposlenost, sprememba v %	+1,7 %	-0,3 %	+0,5 %
Povp. bruto plača, sprem. v %	+4,4 %	+7,2 %	+5,1 %
Gradbeništvo – vrednost opravljenih gradbenih del, real.	+5,6 %	0,0 %	+8,0 %
Cene rabljenih stan. nepremičnin, sprem. v %	+7,5 %	+4,5 %	+4,0 %
Nafta brent (v USD, letno povp.), v %	67,6	69,0	74,0



Kreditno tveganje države Slovenije ostaja nizko

Stroški zadolževanja držav (tekoč tržni donos 10-letne državne obveznice)



Vir: Bloomberg

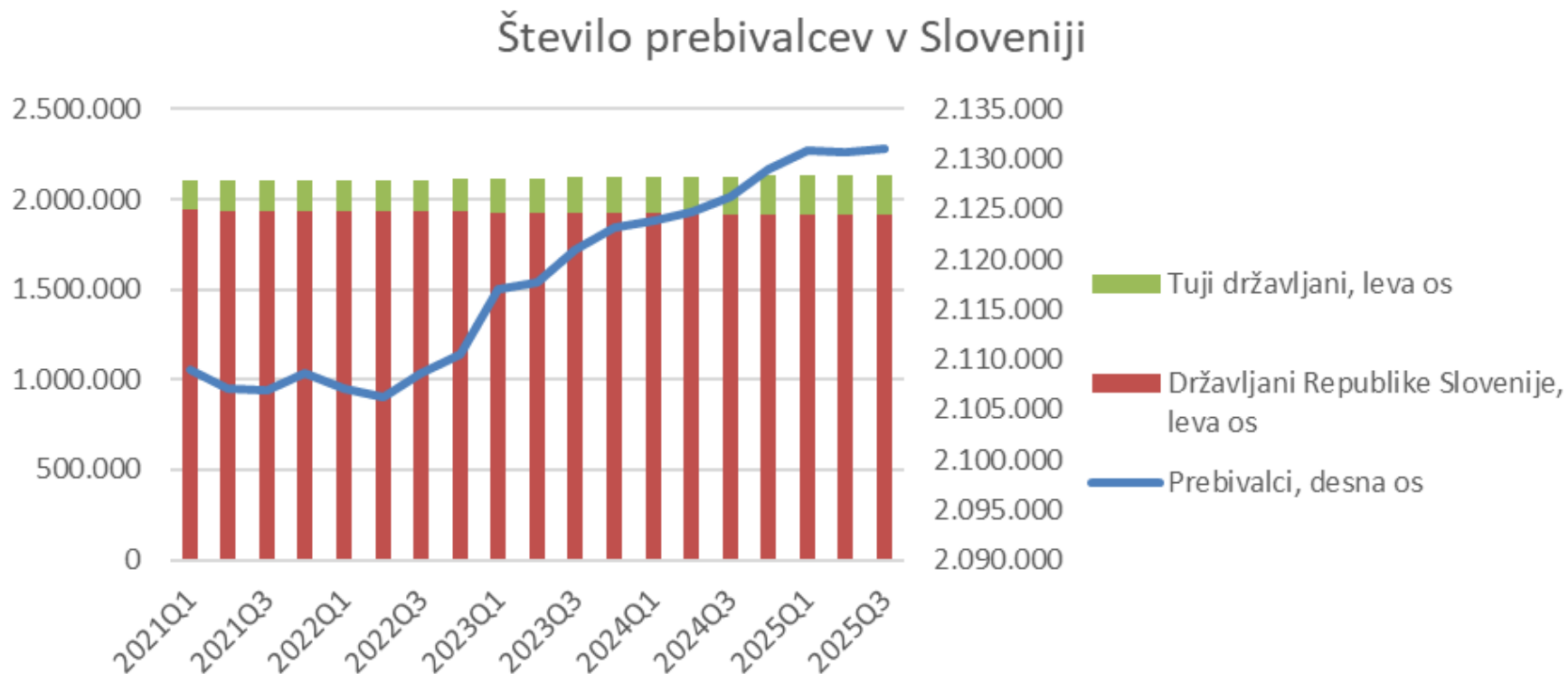


Pogled na nepremičninski trg ni enak pogledu na BDP

- Stanovanjska nepremičnina je primarna naložba prebivalstva
- Nižja rast potrošnje se odraža v rasti stopnje varčevanje, pri čemer je nepremičnina ključen življenjski prihranek
- Priseljevanje ustvarja dodatno povpraševanje po nepremičninah
- Rast dohodkov (plač in pokojnin) je visoka v 2025 in bo verjetno tudi v 2026 (volilno leto)
- Posojilni pogoji so izrazito ugodni, zadolženost gospodinjstev je nizka (stanovanjska posojila: 14 % BDP, vsaj posojila gospodinjstvom: 22 % BDP)



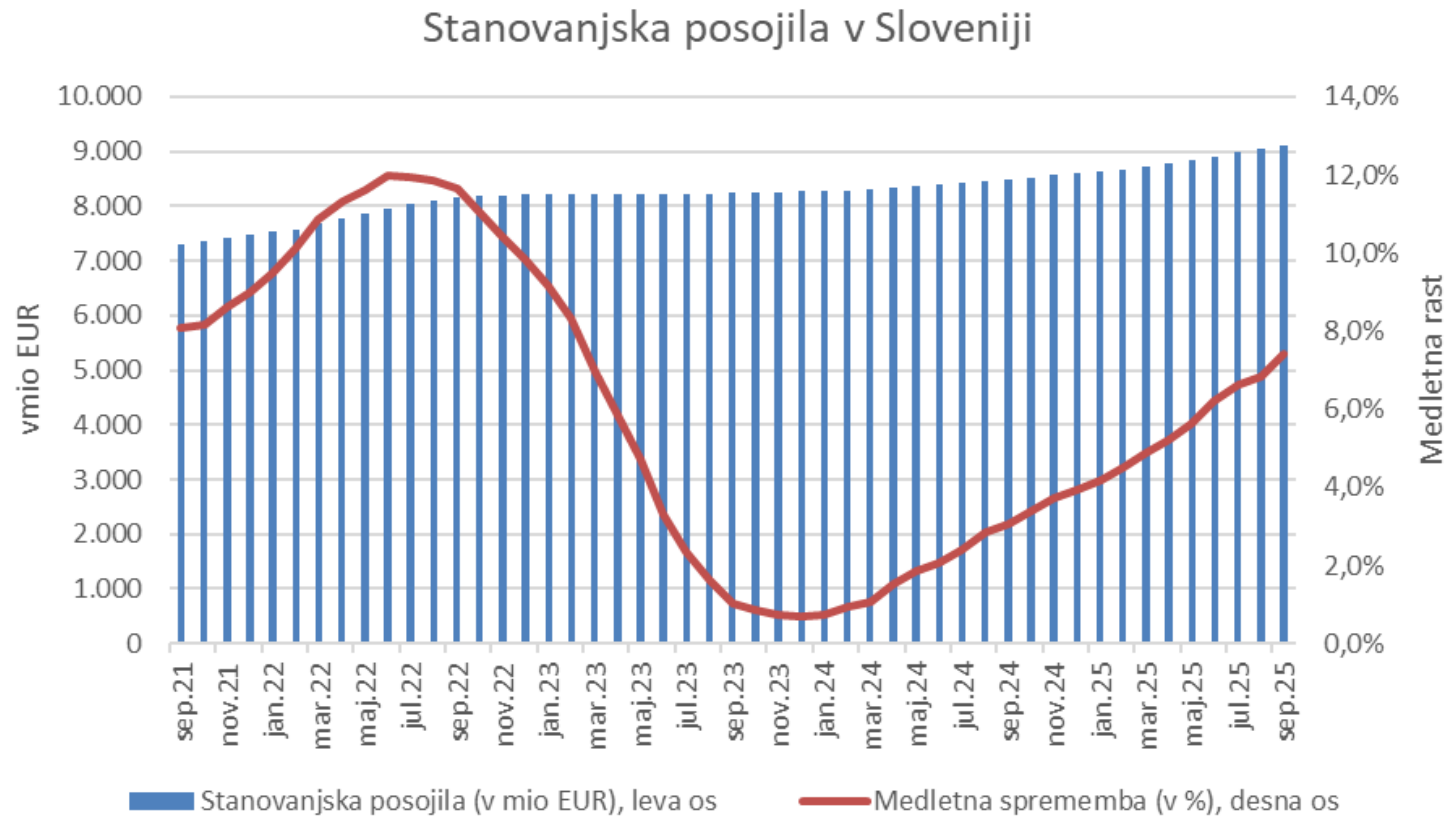
Število prebivalcev v Sloveniji narašča zaradi efekta priseljevanja



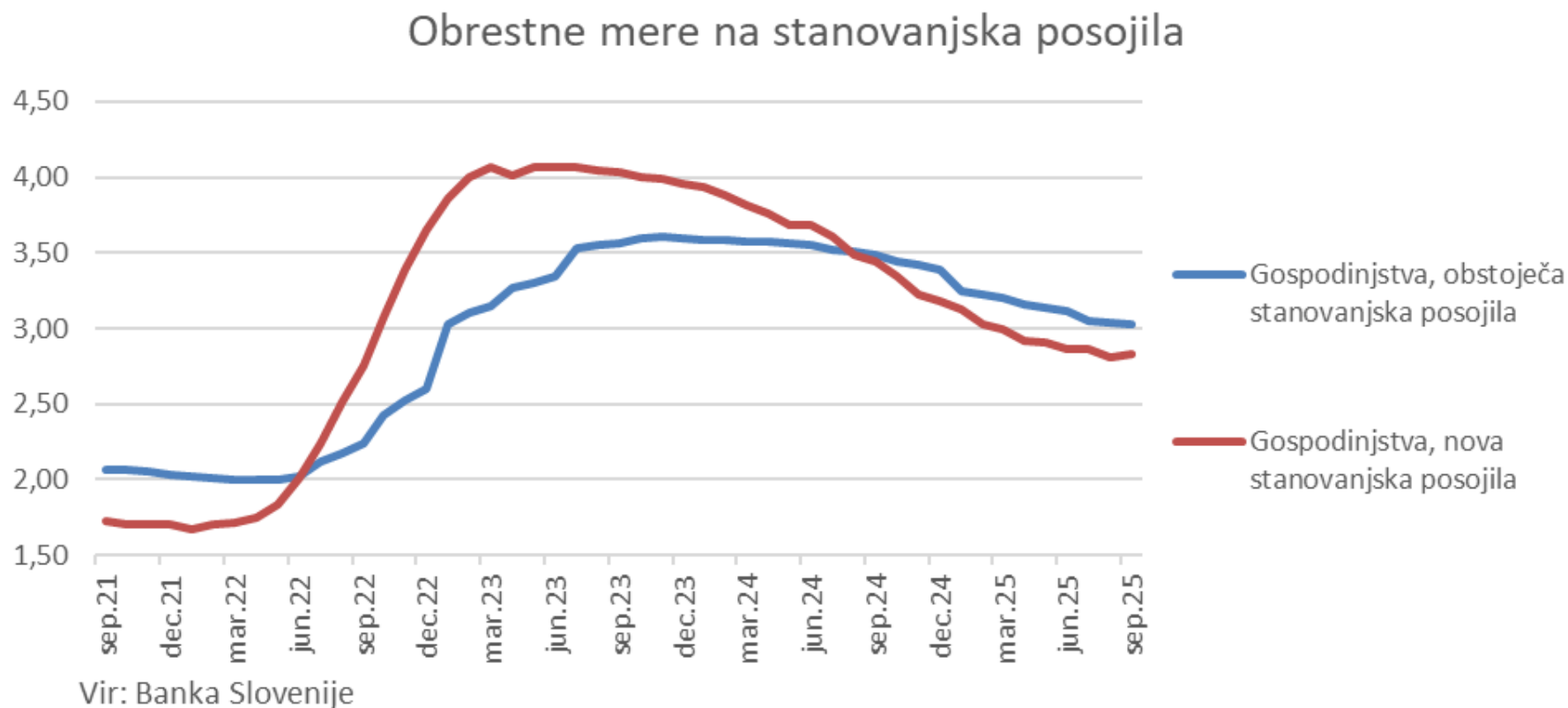
Vir: Statistični urad RS



Gibanje stanovanjskih posojil postaja z nižjimi obrestnimi merami vse ugodneje



Obrestne mere na novo posojila že nižje od tistih na obstoječa



Trg poslovnih nepremičnin

- Lokali – gostinstvo in turizem v mestih – zmerno pozitivni obeti
- Pisarne (dodatna izgradnja enot v 2026); trendi hibridnega dela zmanjšujejo potrebo po isti kvadraturi; rast intelektualnih storitev jo povečuje
- Skladišča – zmerna rast (lega Slovenije)
- Proizvodni prostori – odsotnost pravega trga zaradi enkratnosti nepremičnin



Povzetek in izhodišča za razpravo

- Gospodarska rast v Sloveniji naj bi se v drugi polovici leta 2025 spet okrepila; preobrat v turizmu in gradbeništvu
- V predelovalnih dejavnostih naj bi se aktivnost okrepila v 2026
- Trg dela naj bi ostal močan, strukturno tesen, kar pomeni podobno število delovno aktivnih in rast plač okoli 5 %
- Priseljevanje ustvarja povpraševanje po nepremičninah v bližini urbanih središč in tovarn
- Gospodinjstva nakup stanovanjske nepremičnine dojemajo kot varno naložbo; stopnja varčevanja ugodno vpliva na rast cen nepremičnin
- Število pisarniških površin se bo v Ljubljani povečalo, kar bo vplivalo na stagnacijo cen

