

2010 _ 1

kvartalno

Poročilo

o povprečnih cenah nepremičnin na slovenskem trgu za 1. četrletje 2010



Geodetska uprava Republike Slovenije
Maj 2010



POROČILO O POVPREČNIH CENAH NEPREMIČNIN NA SLOVENSKEM TRGU ZA 1. ČETRTLETJE 2010

Povprečne cene nepremičnin so izračunane in objavljene v skladu s »Pravilnikom o načinu izračunavanja letnih indeksov cen nepremičnin in določanja indeksov vrednosti nepremičnin« (Ur. list RS, št. 79/2008).

Nepremičnine so razvrščene v skladu z »Uredbo o določitvi podskupin znotraj posameznih skupin istovrstnih nepremičnin in o podatkih za pripis vrednosti po podskupinah nepremičnin« (Ur. list RS, št. 44/2009).

V izračunih so upoštevani prečiščeni podatki o realiziranih pogodbenih cenah nepremičnin, ki so jih zakonsko predpisani posredovalci posredovali v evidenco trga nepremičnin do 30.04.2010.

Zaradi časovnih zamikov pri evidentiranju sklenjenih poslov z nepremičninami so podatki o številu upoštevanih transakcij in povprečnih cenah za leto 2010 še začasni. Zaradi kontrole kakovosti in naknadnega izločanja nekakovostnih podatkov je možno tudi, da je ponekod velikost vzorca manjša kot v predhodnem poročilu.

Metodološka pojasnila o izračunavanju povprečnih cen in oblikovanju cenovnih ter analitičnih območij so podana v »Metodoloških pojasnilih k periodičnim poročilom (Verzija 1.1)«. Grafični prikaz cenovnih in analitičnih območij po vrstah nepremičnin je podan v »Slikah analitičnih in cenovnih območij (2.1)«. Oba dokumenta sta objavljena na spletni strani:

[http://e-prostor.gov.si/index.php?id=etn&no_cache=1&tx_simpltabs_pi1\[tab\]=590#tabs](http://e-prostor.gov.si/index.php?id=etn&no_cache=1&tx_simpltabs_pi1[tab]=590#tabs)

Pomembna opozorila glede tolmačenja kazalcev v kvartalnih poročilih:

- **»Velikost vzorca«** je podatek o številu v izračunih upoštevanih (prečiščenih) podatkov oziroma o velikosti statističnega vzorca. **Podatek ne pomeni števila dejansko realiziranih, niti ne števila evidentiranih kupoprodajnih poslov.** Je pa z njima v korelaciji.
- **Pojasnjevalna vrednost** in primerljivost povprečnih cen med obdobji je sorazmerna z velikostjo vzorca. Ocenjujemo, da imajo izračunane cene določeno statistično zanesljivost le za tista območja, kjer je velikost vzorca **vsaj 20 transakcij na kvartal.**



- Pri relativno majhnem številu upoštevanih podatkov so večja **statistična nihanja cen** med zaporednimi obdobji zelo pogosta. Pretežno so posledica sprememb v strukturi prodanih nepremičnin in ne dejanske spremembe tržnih cen.
- Relativne cene (€/m²) so pri stanovanjih in poslovnih nepremičninah izračunane na kvadratni meter uporabne površine, ki bolj realno kot neto tlorisna površina odraža funkcionalno velikost nepremičnine. Definicije površin nepremičnin so v skladu s predpisi o evidentiranju nepremičnin opredeljene v »Pravilniku o vpisih v kataster stavb« (Ur. list RS, št. 22/2007) in podrobneje določene v dokumentu »Razvrstitev vrste prostorov glede na namen uporabe«: http://www.gu.gov.si/fileadmin/gu.gov.si/pageuploads/zakonodaja/ZEN_am/CCsi_150609.doc

Neto tlorisna površina stanovanja je seštevek površin vseh prostorov, ki sestavljajo stanovanje (npr. dnevna soba, kuhinja, kopalnica, spalnica, otroška soba, kabinet, balkon, terasa, klet) oziroma pripadajo istemu delu stavbe (in se v geodetskih evidencah ne vodijo kot samostojen del stavbe z lastno številko dela stavbe). Vanjo je vključena površina vseh bivalnih in nebivalnih prostorov stanovanja. **Uporabna površina stanovanja** je seštevek vseh zaprtih prostorov za bivanje, brez tehničnih prostorov in skupnih prostorov, ki pripadajo istemu delu stavbe. Prostor za bivanje so dnevna soba, kuhinja, kopalnica, stranišče, predsoba, spalnica, kabinet, notranji hodnik ipd. Tehnični prostori so klet, shramba za živila, sušilnica, pralnica, garaža, drvarnica, kurilnica, stopnišče znotraj stanovanja, delavnica, garderoba ipd. Med tehnične prostore se štejejo tudi odprte in zaprte terase, balkoni in lože. Za prostore, ki se nahajajo v mansardi, v uporabno površino štejemo samo del površine, kjer je višina stropov enaka oz. višja od 1,6 m.

- Za eno- in dvostanovanjske stavbe oziroma hiše s pripadajočim zemljiščem so podane absolutne cene v evrih, ker relativne cene pri hišah zaradi različnih velikosti pripadajočih zemljišč niso primerljive. Absolutne cene so podane tudi za garaže oziroma parkirna mesta, ki se na trgu prodajajo kot enote glede na število parkirnih mest ne glede na razlike v kvadraturi.



Stanovanjske nepremičnine

Stanovanja

Genovno območje	Četrletje:	2009_1	2009_2	2009_3	2009_4	2010_1
SLOVENIJA	Velikost vzorca	758	778	1.036	1.442	1.355
	Cena (€/m ²)	1.713	1.678	1.666	1.732	1.732
LJUBLJANA	Velikost vzorca	162	179	239	421	374
	Cena (€/m ²)	2.489	2.351	2.463	2.454	2.462
OSREDNJESLOVENSKO OBMOČJE BREZ LJUBLJANE	Velikost vzorca	67	55	84	93	74
	Cena (€/m ²)	1.972	2.014	1.888	1.988	2.056
GORENJSKO OBMOČJE	Velikost vzorca	99	91	78	115	119
	Cena (€/m ²)	1.707	1.729	1.681	1.670	1.761
ALPE IN IDRIJSKO OBMOČJE	Velikost vzorca	5	9	10	17	18
	Cena (€/m ²)	1.400	1.151	1.177	1.134	1.268
NOVA GORICA	Velikost vzorca	12	13	15	40	28
	Cena (€/m ²)	1.951	1.784	1.878	1.838	1.925
ZALEDJE OBALE, KRAS IN VIPAVSKA DOLINA	Velikost vzorca	14	10	11	25	16
	Cena (€/m ²)	1.648	1.433	1.527	1.600	1.400
OBALA IN SLOVENSKA ISTRRA	Velikost vzorca	46	57	78	90	76
	Cena (€/m ²)	2.827	2.764	2.692	2.538	2.708
POSTOJNSKO IN KOČEVSKO OBMOČJE	Velikost vzorca	18	20	28	55	34
	Cena (€/m ²)	1.230	1.258	1.114	1.103	1.247
DOLENJSKO OBMOČJE IN POSAVJE	Velikost vzorca	48	50	66	69	62
	Cena (€/m ²)	1.244	1.235	1.155	1.226	1.261
ZASAVSKO OBMOČJE	Velikost vzorca	13	40	45	44	43
	Cena (€/m ²)	1.025	828	761	869	879
CELJE	Velikost vzorca	44	42	60	85	83
	Cena (€/m ²)	1.251	1.255	1.226	1.230	1.215
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	Velikost vzorca	84	76	78	100	136
	Cena (€/m ²)	1.239	1.121	1.178	1.158	1.188
MARIBOR	Velikost vzorca	65	69	133	161	166
	Cena (€/m ²)	1.256	1.251	1.261	1.240	1.250
KOROŠKO OBMOČJE S POHORJEM	Velikost vzorca	21	20	45	34	47
	Cena (€/m ²)	881	1.053	941	915	904
SLOVENSKE GORICE, HALOZE IN KOZJANSKO	Velikost vzorca	30	35	48	71	52
	Cena (€/m ²)	1.020	1.014	983	989	1.076
PREKMURSKO OBMOČJE	Velikost vzorca	30	12	18	22	27
	Cena (€/m ²)	845	877	899	982	1.204

Upoštevane so tržne transakcije rabljenih stanovanj v večstanovanjskih stavbah.



Analitično območje	Četrtletje:	2009_1	2009_2	2009_3	2009_4	2010_1
LJUBLJANA	Velikost vzorca	163	178	238	421	374
	Cena (€/m ²)	2.484	2.348	2.465	2.454	2.462
KRANJ	Velikost vzorca	36	29	30	45	31
	Cena (€/m ²)	1.637	1.771	1.796	1.732	1.875
KOPER	Velikost vzorca	27	27	30	37	34
	Cena (€/m ²)	2.532	2.845	2.570	2.335	2.363
NOVO MESTO	Velikost vzorca	21	21	21	30	23
	Cena (€/m ²)	1.605	1.466	1.402	1.560	1.587
CELJE	Velikost vzorca	44	41	59	81	80
	Cena (€/m ²)	1.251	1.264	1.232	1.249	1.216
MARIBOR	Velikost vzorca	64	68	133	159	165
	Cena (€/m ²)	1.264	1.239	1.261	1.233	1.251
MURSKA SOBOTA	Velikost vzorca	15	7	10	12	19
	Cena (€/m ²)	1.023	1.107	1.005	1.162	1.178

Gibanje cen stanovanj

Povprečna cena kvadratnega metra rabljenega stanovanja v Sloveniji se v prvem četrtletju 2010 v primerjavi z zadnjim četrtletjem 2009 ni spremenila. Nominalno je bila za 1% višja kot v prvem četrtletju 2009.

Tudi v Ljubljani se povprečna cena rabljenih stanovanj v primerjavi z zadnjim četrtletjem 2009 praktično ni spremenila, v primerjavi s prvim četrtletjem preteklega leta pa je bila za 1% nižja. Glede na doseženo raven cen prestolnici sledi Koper v katerem se je povprečna cena v prvem četrtletju 2010 v primerjavi s predhodnim sicer minimalno povišala (1%), v primerjavi s prvim četrtletjem preteklega leta pa je bila za 7% nižja, kar je največ med večjimi slovenskimi mesti.

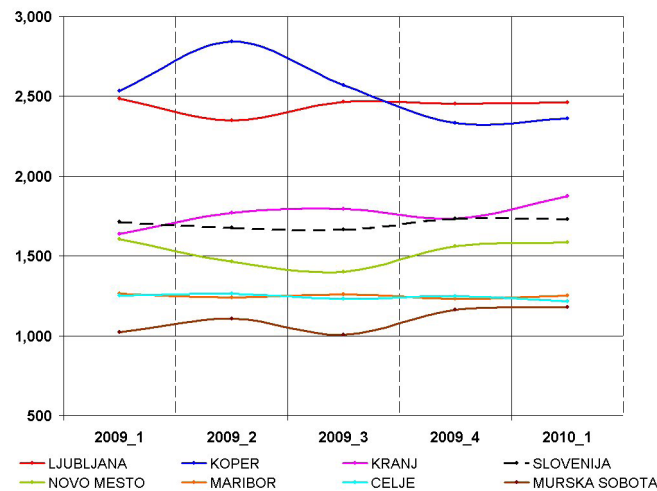
Največji skok povprečne cene v prvem četrtletju letošnjega leta je bil zabeležen v Kranju (8%), kjer je bilo povišanje (15%) največje tudi v primerjavi z enakim četrtletjem preteklega leta. Enako povišanje povprečne cene rabljenega stanovanja v istem obdobju velja tudi za Mursko Soboto. Za obe mesti je treba upoštevati, da so relativno večja nihanja cen lahko tudi posledica spremenjene strukture prodanih stanovanj v primerjanih obdobjih oziroma relativno majhnega statističnega vzorca.

Edino mesto, kjer je bil v prvem četrtletju 2010 evidentiran padec povprečne cene rabljenih stanovanj (3%), je Celje. Na ta način ga je po doseženi ravni cen ponovno za malenkost prehitel Maribor. Nasploh je značilno, da je povprečna cena rabljenih stanovanj v obeh največjih štajerskih mestih že daljše obdobje približno enaka.

Na splošno bi lahko rekli, da se je gibanje cen v večjih slovenskih mestih umirilo in da cene rabljenih stanovanj že pol leta vztrajajo na približno istih ravneh. V prvem četrtletju letošnjega leta se je promet v primerjavi z predhodnim četrtletjem znižal, kar pa je verjetno v največji meri posledica sezonskega vpliva. Tako lahko rečemo, da je v primerjavi s prvim četrtletjem 2009, ko je na trgu vladalo skoraj popolno mrtvilo, trg stanovanj v večjih mestih ponovno oživel.



Graf 1: Kvartalno gibanje povprečne cene rabljenega stanovanja (€/m²) za večja slovenska mesta in Slovenijo



Eno in dvostanovanjske stavbe

Cenovno območje	Četrletje:	2009_1	2009_2	2009_3	2009_4	2010_1
SLOVENIJA	Velikost vzorca	142	209	456	512	443
	Cena (€)	125.582	124.517	121.812	131.894	121.437
LJUBLJANA	Velikost vzorca	9	11	17	44	23
	Cena (€)	310.316	271.020	232.539	314.808	325.055
OSREDNJESLOVENSKO OBMOČJE BREZ LJUBLJANE	Velikost vzorca	17	27	48	66	38
	Cena (€)	188.852	190.754	176.035	153.743	207.316
GORENJSKO OBMOČJE	Velikost vzorca	8	10	30	31	27
	Cena (€)	226.520	285.200	201.359	231.164	169.755
GORIŠKO OBMOČJE IN KRAS	Velikost vzorca	4	5	6	24	23
	Cena (€)	131.250	234.000	189.833	149.867	106.296
ALPE IN IDRIJSKO OBMOČJE	Velikost vzorca	0	5	9	17	21
	Cena (€)	/	68.000	88.157	74.729	101.790
OBALA IN SLOVENSKA ISTRA	Velikost vzorca	7	4	32	20	21
	Cena (€)	188.603	164.500	312.962	201.087	253.231
POSTOJNSKO IN KOČEVSKO OBMOČJE	Velikost vzorca	3	2	12	17	19
	Cena (€)	91.570	115.000	81.617	79.297	74.979
DOLENJSKA, ZASAVJE IN POSAVJE	Velikost vzorca	12	31	63	43	67
	Cena (€)	71.165	67.260	69.302	88.515	69.797
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	Velikost vzorca	23	41	83	91	74
	Cena (€)	118.235	108.105	99.117	102.148	109.633
MARIBOR	Velikost vzorca	1	13	24	28	25
	Cena (€)	430.000	171.280	130.477	129.086	126.986
KOROŠKO OBMOČJE S POHORJEM	Velikost vzorca	3	4	18	13	10
	Cena (€)	110.667	96.146	67.556	102.541	86.600
SLOVENSKE GORICE, HALOZE IN KOZJANSKO	Velikost vzorca	22	27	79	78	61
	Cena (€)	91.715	73.411	66.761	66.420	63.340
PREKMURSKO OBMOČJE	Velikost vzorca	33	29	35	40	34
	Cena (€)	46.790	52.822	56.055	72.454	54.127

Upoštewane so tržne transakcije dokončanih eno- in dvostanovanjskih hiš (samostojne hiše, dvojčki in vrstne hiše) s pripadajočim zemljiščem.



Garaže

Cenovno območje	Četrtletje:	2009_1	2009_2	2009_3	2009_4	2010_1
SLOVENIJA	Velikost vzorca Cena (€)	85 8.384	53 7.930	156 7.560	199 8.097	154 8.212
LJUBLJANA, MARIBOR IN OBALA	Velikost vzorca Cena (€)	47 9.284	27 9.173	73 9.668	108 9.861	82 10.557
NOVA GORICA, NOVO MESTO, CELJE, KRANJ, MURSKA SOBOTA	Velikost vzorca Cena (€)	17 7.065	14 6.939	38 6.551	33 7.027	30 7.126
OSTALA SLOVENIJA	Velikost vzorca Cena (€)	21 7.438	12 6.290	45 4.992	58 5.422	42 4.411

Upoštevane so tržne transakcije garaž in parkirnih mest v garažnih hišah ter vrstnih in samostojnih garaž.

Poslovne nepremičnine

Pisarne

Cenovno območje	Četrtletje:	2009_1	2009_2	2009_3	2009_4	2010_1
SLOVENIJA	Velikost vzorca Cena (€/m ²)	45 1.379	42 1.274	46 1.180	70 1.338	53 1.352
LJUBLJANA IN OBALNO OBMOČJE	Velikost vzorca Cena (€/m ²)	14 1.934	17 1.782	14 1.713	24 1.736	21 1.554
DOLENJSKO IN GORIŠKO OBMOČJE S KRASOM, GORENJSKO IN OSREDNJSLOVENSKO OBMOČJE BREZ LJUBLJANE, MARIBOR IN CELJE Z OKOLICO	Velikost vzorca Cena (€/m ²)	21 1.237	20 975	23 1.008	33 1.156	27 1.365
TOLMINSKO, NOTRANJSKO, KOČEVSKO, KOROŠKO, PREKMURSKO OBMOČJE	Velikost vzorca Cena (€/m ²)	10 898	5 740	9 790	13 1.064	5 431

Upoštevane so tržne transakcije pisarniških prostorov v poslovnih in poslovno-stanovanjskih zgradbah.

Lokali

Cenovno območje	Četrtletje:	2009_1	2009_2	2009_3	2009_4	2010_1
SLOVENIJA	Velikost vzorca Cena (€/m ²)	32 1.527	26 1.452	51 1.356	58 1.516	71 1.554
LJUBLJANA, OBALA IN KRANJSKA GORA	Velikost vzorca Cena (€/m ²)	9 2.121	5 2.636	13 2.092	19 2.237	15 2.392
OSREDNJSLOVENSKO OBMOČJE BREZ LJUBLJANE, GORENJSKO, DOLENJSKO, PRIMORSKO IN ŠTAJERSKO OBMOČJE	Velikost vzorca Cena (€/m ²)	12 1.555	9 1.512	14 1.219	13 1.356	19 1.553
MARIBOR, NOVA GORICA, NOVO MESTO, KRANJ, CELJE IN MURSKA SOBOTA	Velikost vzorca Cena (€/m ²)	5 1.053	5 1.105	11 1.303	13 1.018	21 1.334
TOLMINSKO, NOTRANJSKO, KOČEVSKO, ZASAVSKO, KOROŠKO IN PREKMURSKO OBMOČJE	Velikost vzorca Cena (€/m ²)	6 975	7 776	13 814	13 1.117	16 1.059

Upoštevane so tržne transakcije prostorov za opravljanje gostinske, trgovske in druge storitvene dejavnosti v poslovnih in poslovno-stanovanjskih zgradbah.



Zemljišča brez sestavin

Zemljišča za gradnjo stavb

Cenovno območje	Četrtletje:	2009_1	2009_2	2009_3	2009_4	2010_1
SLOVENIJA	Velikost vzorca	311	243	308	368	297
	Cena (€/m ²)	55	63	68	61	56
LJUBLJANA	Velikost vzorca	7	9	7	9	9
	Cena (€/m ²)	191	380	467	219	262
OSREDNJESLOVENSKO OBMOČJE BREZ LJUBLJANE	Velikost vzorca	56	36	45	72	41
	Cena (€/m ²)	89	103	93	78	111
GORENJSKO OBMOČJE	Velikost vzorca	13	8	22	29	16
	Cena (€/m ²)	112	98	148	131	123
GORIŠKO OBMOČJE IN KRAS	Velikost vzorca	31	11	15	23	12
	Cena (€/m ²)	62	42	60	55	68
ALPE IN IDRIJSKO OBMOČJE	Velikost vzorca	11	4	9	10	8
	Cena (€/m ²)	52	66	45	23	46
OBALA IN SLOVENSKA ISTR	Velikost vzorca	10	10	20	23	13
	Cena (€/m ²)	162	175	134	111	97
POSTOJNSKO IN KOČEVSKO OBMOČJE	Velikost vzorca	25	9	29	29	17
	Cena (€/m ²)	24	18	25	26	29
DOLENJSKA, ZASAVJE IN POSAVJE	Velikost vzorca	22	22	25	22	28
	Cena (€/m ²)	32	36	38	30	34
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	Velikost vzorca	63	50	60	79	55
	Cena (€/m ²)	35	37	46	41	36
MARIBOR	Velikost vzorca	5	11	8	8	5
	Cena (€/m ²)	108	79	62	85	49
KOROŠKO OBMOČJE S POHORJEM	Velikost vzorca	15	21	13	22	25
	Cena (€/m ²)	22	17	21	23	18
SLOVENSKE GORICE, HALOZE IN KOZJANSKO	Velikost vzorca	21	25	37	21	38
	Cena (€/m ²)	22	18	25	28	18
PREKMURSKO OBMOČJE	Velikost vzorca	32	27	18	21	30
	Cena (€/m ²)	11	13	15	18	16

Upoštevane so tržne transakcije zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, ne glede na upravno-pravni status zemljišča.



Kmetijska zemljišča

Cenovno območje	Četrletje:	2009_1	2009_2	2009_3	2009_4	2010_1
SLOVENIJA	Velikost vzorca Cena (€/m ²)	595 1,59	470 1,70	551 2,00	505 1,80	426 1,50
OSREDNJSLOVENSKO OBMOČJE	Velikost vzorca Cena (€/m ²)	20 2,40	30 3,07	75 3,69	37 2,89	20 3,29
GORENJSKO OBMOČJE	Velikost vzorca Cena (€/m ²)	15 4,45	13 3,95	9 2,58	13 2,52	11 2,68
PRIMORSKO OBMOČJE	Velikost vzorca Cena (€/m ²)	42 5,87	29 6,83	47 6,53	48 6,13	32 4,77
NOTRANJSKA S KOČEVSKO	Velikost vzorca Cena (€/m ²)	19 1,09	20 0,80	31 1,00	25 1,42	24 1,26
DOLENJSKO OBMOČJE	Velikost vzorca Cena (€/m ²)	124 1,42	109 1,42	122 1,38	115 1,32	98 1,29
SAVINJSKO OBMOČJE	Velikost vzorca Cena (€/m ²)	51 1,84	59 1,68	55 1,63	58 1,74	43 1,29
ŠTAJERSKO OBMOČJE	Velikost vzorca Cena (€/m ²)	90 1,26	97 1,05	89 1,18	87 1,02	92 1,00
KOROŠKO OBMOČJE	Velikost vzorca Cena (€/m ²)	6 1,80	4 2,32	8 1,67	6 1,83	8 1,51
PREKMURJE	Velikost vzorca Cena (€/m ²)	228 0,73	109 0,71	115 0,77	116 0,74	98 0,78

Pošteevane so tržne transakcije kmetijskih zemljišč.

Gozdna zemljišča

Cenovno območje	Četrletje:	2009_1	2009_2	2009_3	2009_4	2010_1
SLOVENIJA	Velikost vzorca Cena (€/m ²)	180 0,66	130 0,73	185 0,61	184 0,66	168 0,74
OSREDNJE SLOVENSKO OBMOČJE	Velikost vzorca Cena (€/m ²)	26 0,67	16 0,61	30 0,71	27 0,74	31 0,80
GORENJSKO OBMOČJE	Velikost vzorca Cena (€/m ²)	8 0,41	4 0,36	18 0,73	15 0,74	10 0,78
PRIMORSKO IN TOLMINSKO OBMOČJE	Velikost vzorca Cena (€/m ²)	22 1,30	16 1,56	13 0,61	13 1,13	17 1,00
NOTRANJSKO OBMOČJE	Velikost vzorca Cena (€/m ²)	11 0,49	5 0,32	13 0,45	16 0,52	7 0,83
DOLENJSKO IN KOČEVSKO OBMOČJE	Velikost vzorca Cena (€/m ²)	50 0,64	45 0,65	43 0,57	55 0,54	53 0,66
ŠTAJERSKO, SAVINJSKO IN KOROŠKO OBMOČJE	Velikost vzorca Cena (€/m ²)	50 0,55	37 0,65	51 0,61	49 0,70	34 0,76
PREKMURSKO OBMOČJE	Velikost vzorca Cena (€/m ²)	13 0,43	7 0,62	17 0,52	9 0,37	16 0,54

Pošteevane so tržne transakcije gozdnih zemljišč.

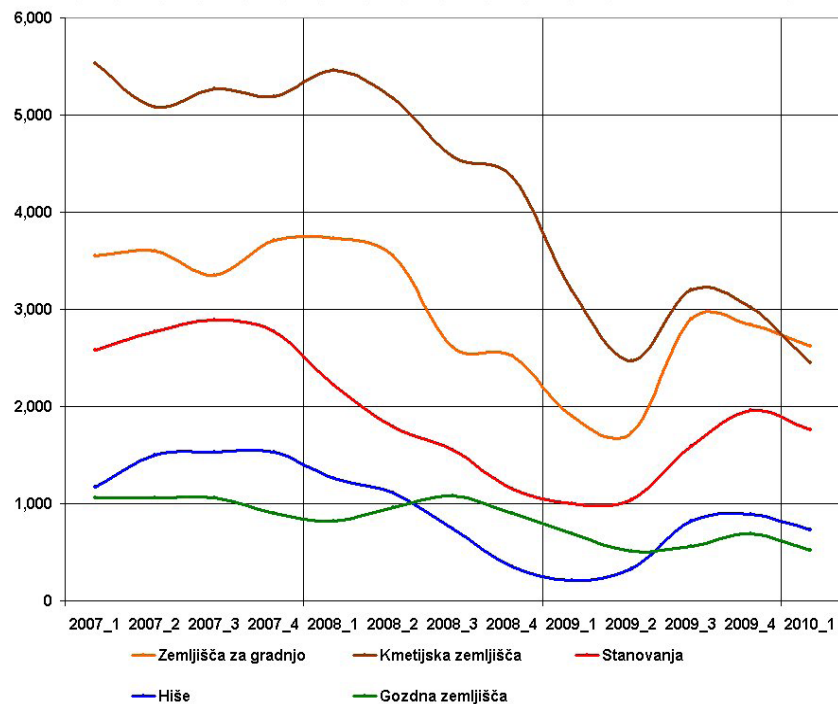


Evidentirane transakcije nepremičnin na slovenskem trgu

Ker so podatki o številu v Evidenci trga nepremičnin (ETN) evidentiranih transakcij z nepremičninami v močni korelaciji z dejansko realiziranim številom kupoprodaj, predstavljajo relativno zanesljivo podlago za ocene gibanja prometa posameznih vrst nepremičnin na slovenskem trgu. Pri tem je treba upoštevati, da:

- je število dejansko realiziranih transakcij večje od števila evidentiranih transakcij, saj se v ETN ne zajame prav vseh transakcij,
- prihaja v praksi do zamikov pri posredovanju podatkov, zato so podatki o številu evidentiranih transakcij za tekoče leto začasni in praviloma še nepopolni.

Graf 2: Kvartalno gibanje števila evidentiranih transakcij nepremičnin *



Opomba *:

Število evidentiranih transakcij za zemljišča predstavlja število posameznih parcel, ki so bile predmet prometa.



Tabela 1: Kvartalno gibanje števila evidentiranih transakcij nepremičnin

	2007_1	2007_2	2007_3	2007_4	2008_1	2008_2	2008_3	2008_4	2009_1	2009_2	2009_3	2009_4	2010_1
Zemljišča za gradnjo	3553	3604	3354	3710	3730	3554	2615	2516	1902	1727	2903	2845	2616
Kmetijska zemljišča	5530	5078	5272	5188	5461	5171	4566	4359	3193	2466	3204	3025	2449
Stanovanja	2578	2766	2889	2770	2221	1788	1555	1155	997	1037	1587	1957	1761
Hiše	1174	1496	1530	1526	1261	1107	743	349	209	332	816	893	731
Gozdna zemljišča	1063	1065	1059	899	819	963	1078	903	686	511	565	694	524

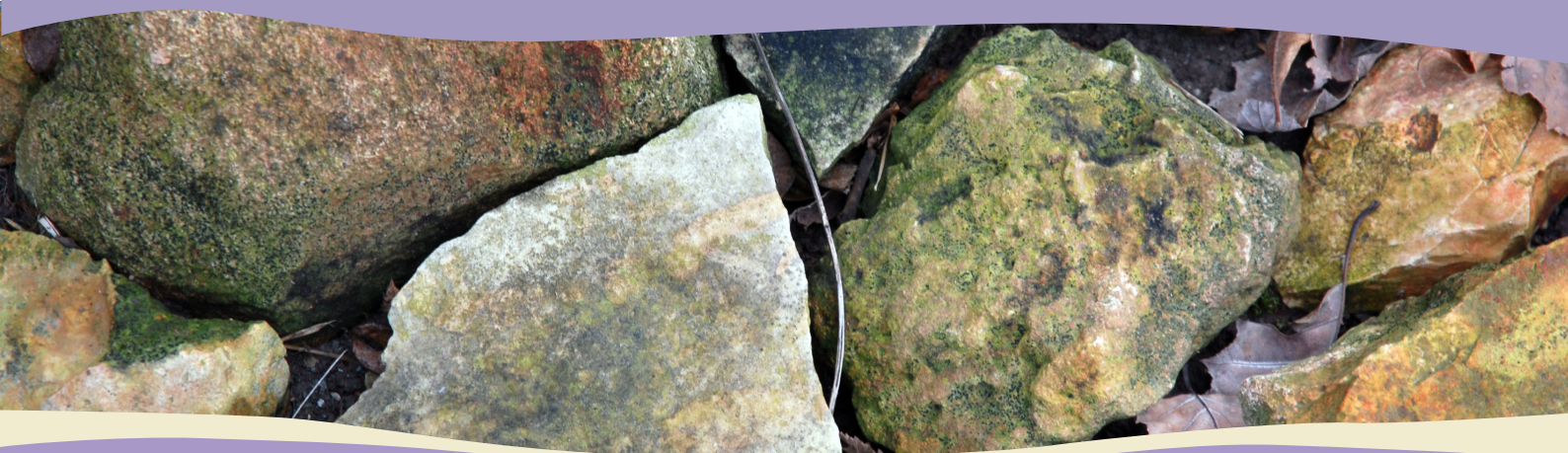
maksimum

minimum

Na ravni države se je evidentirani promet stanovanjskih nepremičnin v prvem četrtletju 2010 v primerjavi s prvim četrtletjem 2009, ko je bil najnižji, bistveno povečal. Število evidentiranih transakcij stanovanj je bilo večje za 77% in hiš kar za 250%. Pa vendar je bil v primerjavi z rekordnim tretjim četrtletjem 2007 obseg transakcij stanovanj še vedno manjši za 39% in hiš celo za 52%. V primerjavi s prvim četrtletjem preteklega leta se je precej povečal tudi evidentirani promet zemljišč za gradnjo stavb (38%), pri čemer pa je bilo zaznati trend rahlega padanja cen. Ker se je poleg tega, ob relativno stabilnih cenah poslovnih nepremičnin v prvem četrtletju 2010, v primerjavi z enakim obdobjem 2009 njihov evidentirani promet kar potrojil, ocenjujemo, da smo v zadnjem obdobju priča kar spodbudnemu okrevanju slovenskega nepremičninskega trga.

Po drugi strani pa je svojevrsten odraz še vedno prisotne gospodarske krize, da je evidentirani promet s kmetijskimi in gozdnimi zemljišči praktično na najnižjih ravneh od prvega četrtletja 2007 dalje, ko ga je geodetska uprava pričela sistematično spremljati.

Glede na poglobljajočo se krizo v gradbenem sektorju so prihodnji trendi cen in prometa z nepremičninami negotovi. Še vedno je pričakovati padanje povprečnih cen stanovanjskih nepremičnin na območjih kjer je zaradi precenjenosti prisotna velika presežna ponudba novogradenj. Predvsem v Ljubljani. Če do znižanja cen novogradenj v doglednem času ne bo prišlo, lahko pride tudi do ponovnega zmanjševanja aktivnosti in krča na nepremičninskem trgu.



2010 _ 1