

[Nazaj k članku](#)

**Nepremičninski informator je oglasna priloga.**

objavljeno [24.6.08](#) 00:01, [tiskana izdaja št. 120/2008](#)

## Lani so se stanovanja dražila, poslovni prostori pa cenili

[Oglasna priloga](#)

[vsi članki avtorja](#)

Geodetska uprava RS je pripravila poročilo o slovenskem trgu nepremičnin v letu 2007

Cene stanovanj so lani v primerjavi z letom 2006, ko je bila letna rast še okoli 15-odstotna, na ravni države v povprečju stagnirale, predvsem na račun umirjanja cen v največjih mestih. Povprečna letna rast cen hiš in zemljišč za gradnjo je ostala velika, povprečne cene poslovnih nepremičnin pa so padle, v poročilu o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2007 ugotavlja [Geodetska uprava RS](#) (GURS).

Potem ko je bil stanovanjski nepremičninski trg v zadnjih letih v znamenju ponudbe, so se lani začela kazati prva znamenja sprememb v razmerju med ponudbo in povpraševanjem. Ponudba stanovanj v urbanih središčih se kljub rahlemu povečanju števila novozgrajenih stanovanj v povprečju ni bistveno povečala. Razlog za to naj bi bil, da nepremičnine ob stalni rasti cen še vedno pomenijo dobro finančno naložbo.

### Bo balon počil ali ne?

Zaradi pričakovanj lastnikov nepremičnin, da bodo cene še naprej rasle, in precej tudi zaradi neustreznosti sedanje obdavčitve se nekatere nepremičnine ne pojavijo na trgu, so zapisali in dodali, da je glede na nove prostorske plane občin in več zemljišč za gradnjo za trg v prihodnjih letih mogoče pričakovati povečanje ponudbe stanovanjskih in poslovnih nepremičnin. Je pa po oceni geodetske uprave v drugi polovici minulega leta zaradi višje inflacije in zviševanja obrestnih mer za dolgoročna posojila začela kupna moč prebivalstva upadati. To se je na območjih, kjer so bile cene najvišje, pokazalo v zmanjšanju povpraševanja in umirjanju rasti cen stanovanj.

Kot opozarjajo, pa je še prezgodaj trditi, da je prišlo do resnejšega premika v

razmerju med ponudbo in povpraševanjem ali da bi lahko celo pričakovali pok nepremičninskega balona, čeprav takšnega scenarija v prihodnosti ne gre povsem izključiti. Če v bližnji prihodnosti v Sloveniji ne bo večjih ali dodatnih gospodarskih pretresov, je po navedbah geodetske uprave najverjetneje pričakovati, da bodo cene stanovanj še rasle, vendar bolj umirjeno. Umirjanju cen stanovanj naj bi sledila stagnacija rasti cen družinskih hiš, medtem ko naj bi cene zemljišč za gradnjo zaradi stalnega presežnega povpraševanja, tudi če se bo ponudba povečevala, rasle po višji stopnji.

Padanje cen poslovnih nepremičnin se bo verjetno umirilo, pravijo na GURS, se bo pa kratkoročno še nadaljevalo, in sicer zaradi dodatne ponudbe starejših prostorov in tistih zunaj poslovno-trgovskih središč.

### **Ljubljana najdražja**

Cena stanovanj v minulem letu je bila na ravni države v povprečju 1.690 evrov na kvadratni meter, kar je šest odstotkov več kot predlani. V Ljubljani je cena v povprečju dosegla 2.660 evrov za kvadratni meter (+ pet odstotkov), v okolici Ljubljane pa 2.040 evrov (+ štiri odstotke). Na Obali je bila povprečna cena 2.520 evrov (+ 16 odstotkov), na območju Nove Gorice 1.770 evrov (+ 27 odstotkov), na Gorenjskem 1.690 evrov (+ 14 odstotkov), v Vipavski dolini in na Krasu 1.440 evrov (+ 16 odstotkov), v Celju 1.280 evrov (+ 28 odstotkov) in Mariboru 1.270 evrov (+ sedem odstotkov).

Najbolj so se stanovanja podražila na Koroškem in Pohorju, za 29 odstotkov, povprečna cena pa je bila 760 evrov na kvadratni meter, kar je tudi najmanj v analiziranih cenovnih območjih. Cene družinskih hiš s pripadajočim zemljiščem so bile najvišje v Ljubljani (317 tisoč evrov za 177 kvadratnih metrov), sledijo Obala (221 tisoč evrov za 139 kvadratnih metrov), okolica Ljubljane (192 tisoč evrov za 168 kvadratnih metrov) in Gorenjska (189 tisoč evrov za 169 kvadratnih metrov).

### **Na Obali najdražje pisarne**

Pisarne so bile najdražje na Obali (2.420 evrov na kvadratni meter) in v Ljubljani (1.860 evrov), sledijo pa okolica Ljubljane in Gorenjska (1.400 evrov), Primorska, Alpe, Goriška in Kras (1.280 evrov) ter Maribor (1.170 evrov). Za lokale je bila povprečna cena v Ljubljani, na Obali in v Kranjski Gori 2.370 evrov, v Mariboru pa 1.500 evrov. V Murski Soboti, Novi Gorici, Novem mestu, Sežani in Celju je znašala 1.400 evrov, na Bledu, Ptujju, v Bohinju, okolici Ljubljane in Slovenski Bistrici pa 1.370 evrov na kvadratni meter.

Sicer pa je raven cen najvišja v prestižnih turističnih središčih in Ljubljani. Presenetljivo je bila povprečna cena najvišja v gorenjskih počitniškoturističnih središčih Kranjska Gora in Bled (tri tisoč evrov za kvadratni meter) celo višja kot v obalnih letoviščih (2.900 evrov) in Ljubljani (2.700). Upoštevati je sicer treba, da je bilo na Bledu in v Kranjski Gori evidentiranih sorazmerno manjše število novih stanovanj, ki so se prodala po zelo visokih cenah, tudi več kot pet tisoč evrov za kvadratni meter stano vanjske površine, še dodajajo na Geodetski upravi RS.

### **Anketa: Standard, ki ga bo težko preseči**

### ***Kako komentirate ugotovitve GURS?***

[Kristina Radovčič](#), [Dodoma](#): "Kar se tiče cen na Obali, za zdaj ne stagnirajo, res pa je, da naj bi se umirile oziroma da naj ne bi iz meseca v mesec naraščale. Povpraševanje po stanovanjih, predvsem po novogradnjah in stanovanjih v zaledju, je zelo veliko. Ljudje se odločajo za nakupe stanovanj predvsem v Kozini, Divači in Sežani, saj so cene nižje. Strinjam se s poročilom o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2007, kjer pravi, da so cene narasle, da smo imeli dosti novogradenj in da jih še pričakujemo ter da so cene v središčih mest veliko višje kot v zaledjih. Družine na Obali si zelo težko privoščijo nakup stanovanja, saj zelo težko dobijo posojilo in se zato odločajo za najem stanovanja."



[Anton Kožar](#), [Inštitut za nepremičnine](#): "Analiza GURS je nekaj novega in pomeni nadgradnjo dosedanjih analitičnih pregledov našega trga nepremičnin. Všeč mi je, ker je lepo prikazana segmentiranost tega trga. To je v bistvu druga taka analiza, lani je bila v skromnejši obliki in smo vsi pričakovali več. Letos pa se mi zdi, da so postavili standard, zaradi katerega se bodo morali vsakič potruditi, če ga bodo želeli vzdrževati. Kar se tiče analize, smo dobili potrditev, da se tudi na lokalnih trgih dogaja podobno kot v Ljubljani, in sicer, da se na nekaterih lokacijah prodaja ceneje, kot se je pred letom. Mislim, da se bo tudi v javnosti začela razprava, ali so te nepremičnine predrage glede na najemnine in ali lahko pričakujemo, da se bodo tudi najemnine dvignile, ali pa bo prišlo do dolgoročnega oziroma vsaj srednjeročnega stagniranja cen."

