

# Napoved: Cene nepremičnin bodo šle še navzdol



12

01.10.2015 22:30 Finance 192/2015

Hiše, stanovanja, lokali in gradbene parcele - kaj bo s cenami čez zimo?

TANJA SMREKAR, JANEZ TOMAŽIČ



Polletno poročilo **Geodetske uprave RS** (Gursa) za prvo polletje (povzetek je dosegljiv na povezavi **Poročilo Gursa za prvo polletje: Cene rabljenih stanovanj so se sesedle, na Obali pa sesule**), ugotavlja, da so se cene stanovanj v

Sloveniji znižale. Upad, za deset odstotkov, je bil največji na Obali brez Kopra (v drugem polletju 2014 so cene za stanovanje v povprečju znašale 2.260 evrov za kvadratni meter, letos v prvem polletju pa 2.040 evrov. Kako bo šlo naprej?

**Daniel Lovšin** iz piranske agencije Casabela Nepremičnine pravi: »Moje ocene se uresničujejo - pocenitve so večje, kot se je napovedovalo. Še se bodo lahko nadaljevale, a ne tako drastično kot do zdaj. Pri individualnih prodajah so

---

## Preberite tudi:

**Mladim službe, ne pa stanovanja**

dejanske cene med pet in deset odstotki nižje od oglaševanih. Sicer pa so se denimo trisobna stanovanja v Luciji s cen v predkriznem letu 2008, ko je bilo za stanovanje treba odšteti okoli 220 tisoč evrov, spustile na 130 tisoč. Lahko, da se bodo stanovanja še nekoliko pocenila - na 115 ali 120 tisoč evrov. Ali pa tudi ne - banke zdaj dajejo več posojil, torej si ljudje lažje kupijo stanovanja.«



Upadanje cen ni več tako strmo. V Ljubljani se še denimo nekoliko cenijo starejše, neobnovljene in energetske neučinkovite stanovanjske nepremičnine, novejše, obnovljene pa se tudi že za kak evro dražijo. In ko bo teh enkrat zmanjkalo, bodo šle cene najbrž bolj navzgor.« **Vesna Levstek**, Nepremičnine Plus, Ljubljana

## Čas za nakup nepremičnine na Obali?

»Rekel bi, da je zdaj tudi pravi trenutek za nakup. Sicer pa so cene bolj kot pri sekundarnih nepremičninah (počitniške hiše, apartmaji, op. a.) upadle prav pri stanovanjih za trajno bivanje. Tudi cene poslovnih prostorov so nižje, s tem mislim predvsem na pisarne, kjer se najemnine denimo v Portorožu gibljejo okoli deset evrov na kvadratni meter. Druga zgodba je pri gostinskih lokalih, kjer so najemnine v resnici nekoliko previsoke. Najemniki jih ne zdržijo, zato se menjajo.«



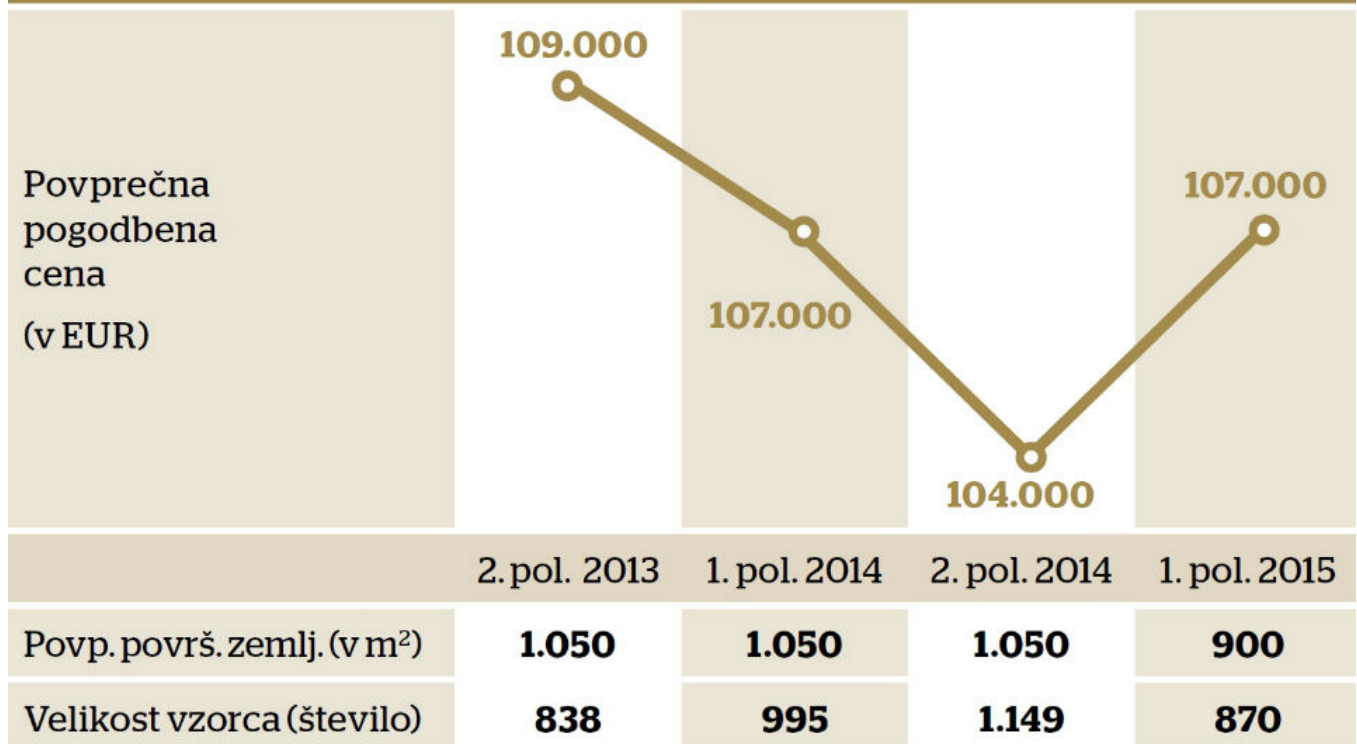
Menim, da cene stanovanj v Mariboru ne bodo več upadale. Zadnji mesec imamo spet večje povpraševanje - predvsem po obnovljenih stanovanjih. Cene teh sicer letos niso drastično upadale, bolj upadajo cene poslovnih nepremičnin in hiš. **Mojca Žižek, Atrium**  
Nepremičnine, Maribor

---

**V prvi polovici leta prodanih manj hiš kot lani v drugi polovici leta**

V prvi polovici leta 2015 je bilo v Sloveniji pri hišah 2.038 evidentiranih transakcij, v drugi polovici leta 2014 pa 2.191, kar pomeni, da je število prodaj upadlo za sedem odstotkov, medtem ko je bilo prodaj stanovanj več za dva odstotka. Povprečna pogodbeni cena je znašala 107 tisoč evrov (v drugem polletju 2014 pa 104 tisoč evrov). Povprečna površina prodane hiše je 154 kvadratnih metrov na 900 metrih zemljišča.

## HIŠE, SLOVENIJA, 2. polletje 2013–1. polletje 2015



Vir: Gurs

### Pravi čas za nakup stanovanja na dražbi

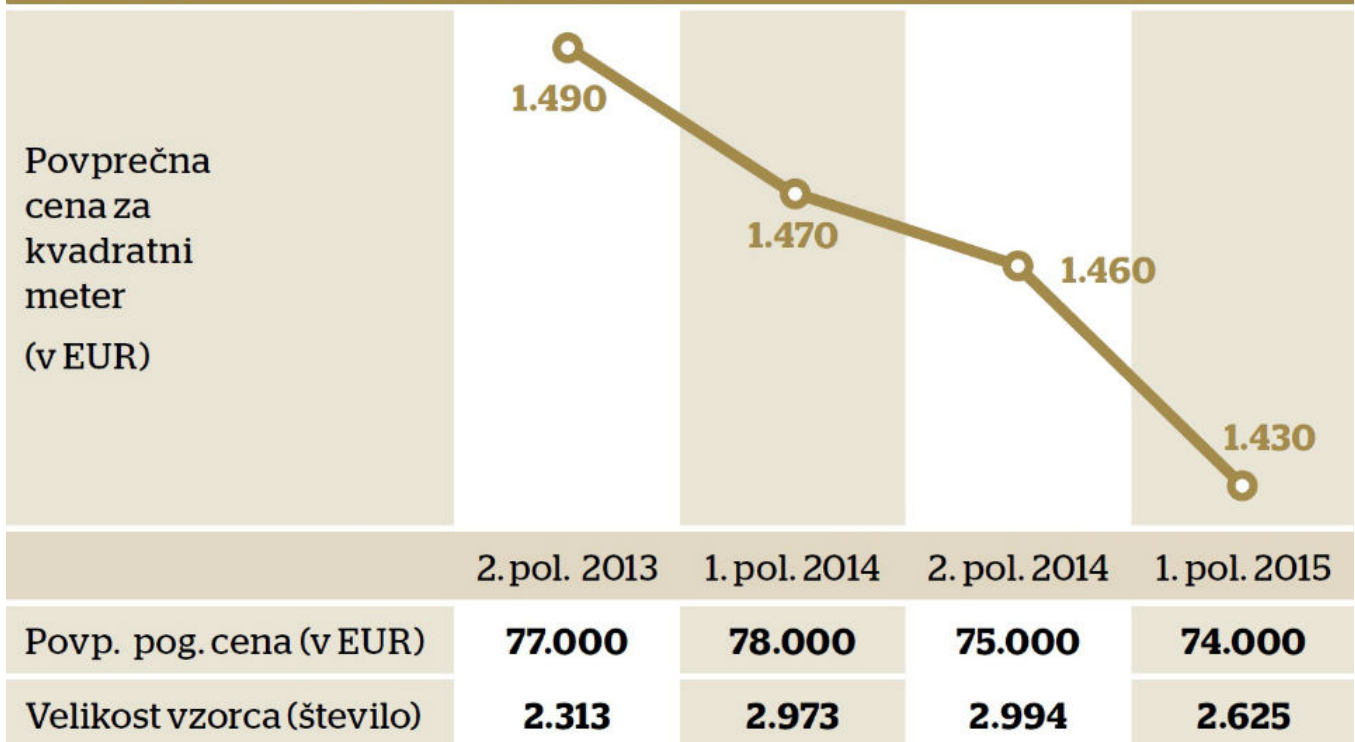
Povprečna cena kvadratnega metra rabljenega stanovanja je bila v letošnjem prvem polletju 1.430 evrov oziroma 30 evrov manj kot v drugem polletju 2014. »Število prodanih stanovanj se je v prvi polovici leta 2015 ohranilo na razmeroma visoki ravni, ki je bila dosežena v preteklem letu. To pomeni, da po sedmih letih in pol ne moremo več govoriti o krizi slovenskega nepremičninskega trga. Po prvem dnu krize v prvi polovici leta 2009, prvi oživitvi prometa do polletja 2010 in nato vnovičnem tri in pol leta trajajočem upadanju je bilo drugo, precej višje dno krize očitno doseženo v prvem polletju 2013,« so iz zbranih statističnih podatkov ocenili na Gursu. Kaj se dogaja v Mariboru? Povprečna cena za kvadratni meter stanovanja je bila 1.030 evrov, v drugi polovici leta 2014 pa 1.040 evrov. »Pri stanovanjih se pozna, da je več ponudb bank za posojila, ponujajo tudi

posojila s fiksno obrestno mero. Sicer pa se mi zdi, da je trenutno pravi čas tako za nakup poslovnih nepremičnin kot tudi stanovanj, ki jih prodajajo na dražbah. Za prodajo pa morda res ni najboljši čas. Sicer pa trenutno ni kakšnega povpraševanja po počitniških hišah,« pravi Mojca Žižek iz mariborske družbe Atrium Nepremičnine.



*Foto: Irena Herak*

## STANOVANJA, SLOVENIJA, 2. polletje 2013–1. polletje 2015



Vir: Gurs

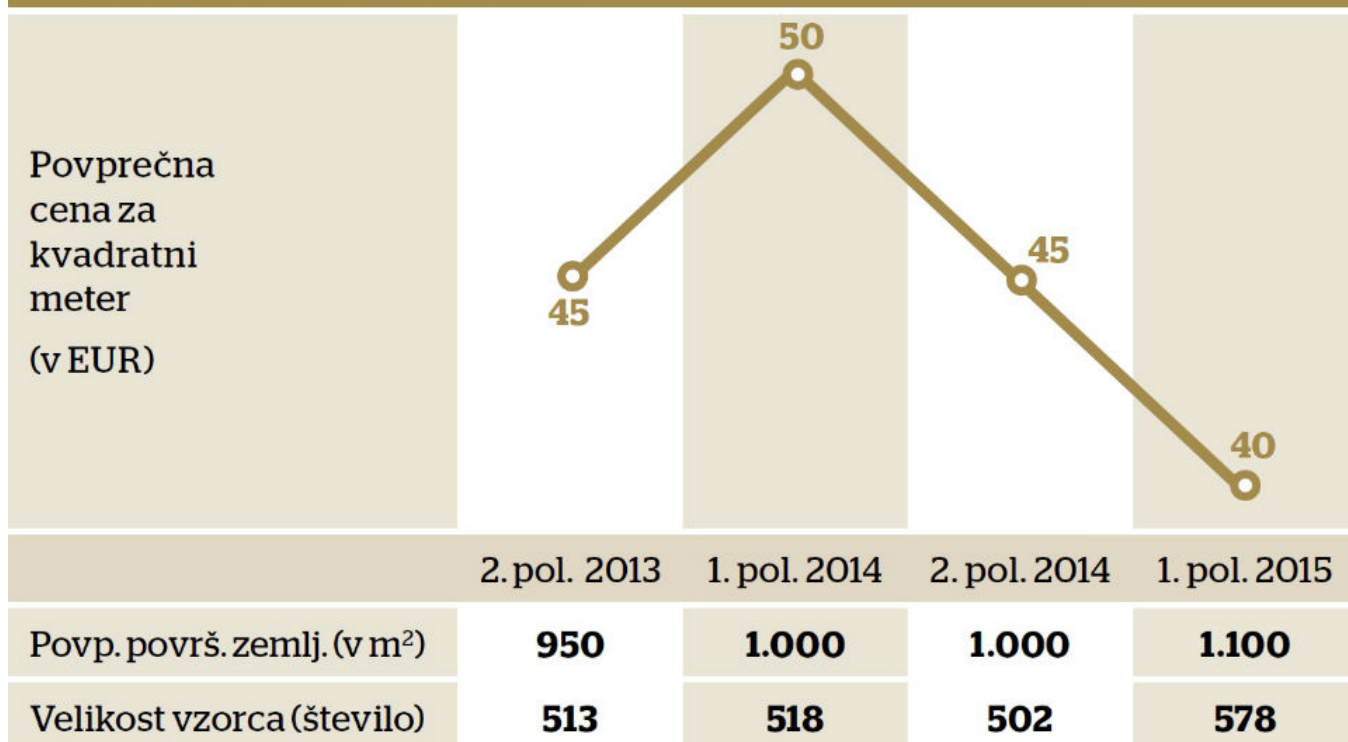
### Za gradbena zemljišča malo zanimanja

V prvi polovici tega leta je bilo evidentiranih 1.056 poslov z gradbenimi zemljišči, v drugi polovici leta 2014 pa 1.130. »Zemljišča za gradnjo stavb ostajajo edina vrsta nepremičnin, ki po letu 2010 kaže konstanten trend upadanja števila prodaj. Število prodaj zemljišč za gradnjo stavb je bilo v prvem polletju 2015 v primerjavi z drugim polletjem 2014 manjše za sedem odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2014 pa kar za četrtno. Tako se je že povsem približalo rekordno nizkemu številu sklenjenih poslov v času največje krize nepremičninskega trga, v prvem polletju 2009. Glavni razlog je seveda majhno povpraševanje po zemljiščih za stanovanjske in poslovne novogradnje,« je v polletnem poročilu zapisal Gurs.



Foto: Shutterstock

## ZEMLJIŠČA ZA GRADNJO STAVB, SLOVENIJA, 2. polletje 2013–1. polletje 2015



Vir: Gurs

**Pisarne kupite le, če veste, da boste imeli dovolj posla**

V prvi polovici tega leta je bilo evidentiranih 357 transakcij, v drugi polovici leta 2014 pa 508. Kaj se bo dogajalo na trgu pisarniških prostorov? Se jih največ proda prav v glavnem mestu? »Po poslovnih nepremičninah in pisarnah ni kakšnega velikega povpraševanja. Pri odločitvi, ali boste te nepremičnine kupili, je najpomembnejše, ali imate dovolj posla za toliko pisarn oziroma ali boste dobili najemnike,« pravi Vesna Levstek iz ljubljanske agencije Nepremičnine Plus.

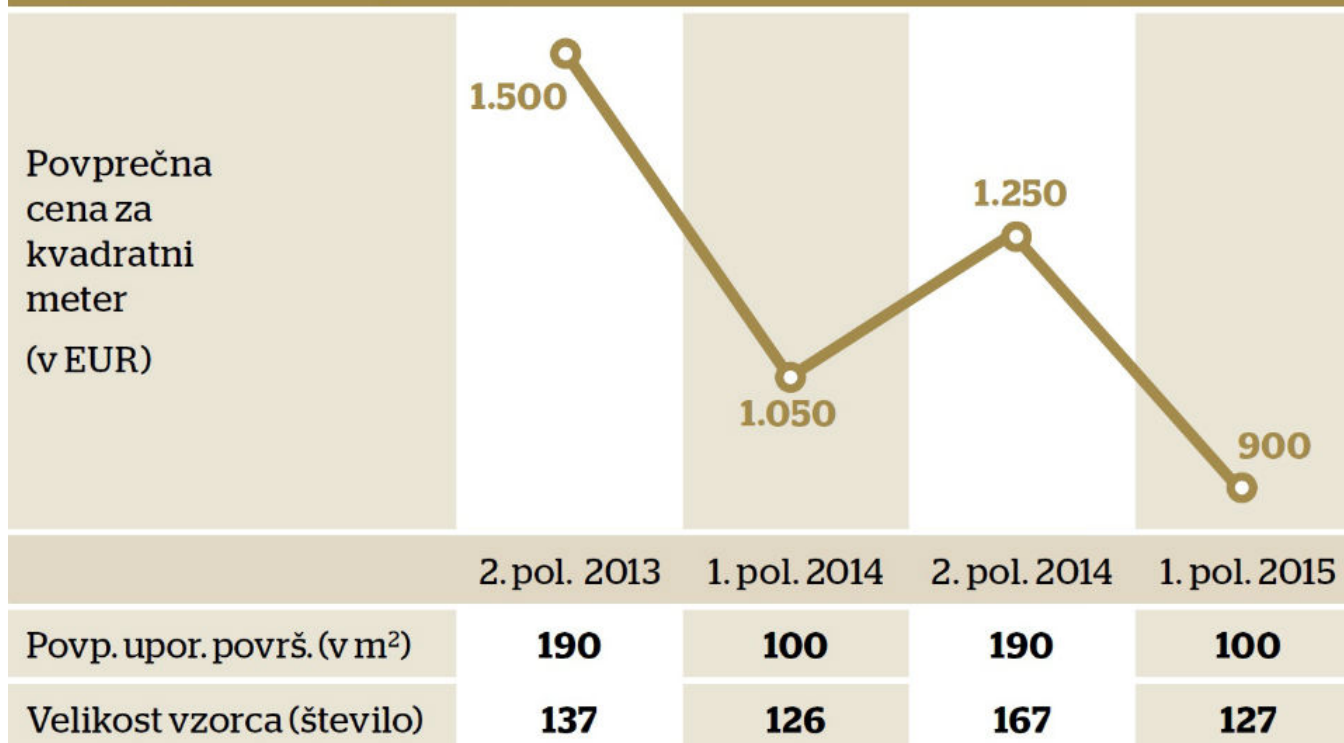


Foto: Thinkstock

»Za poslovne nepremičnine, za katere so zaradi razmeroma majhnih in heterogenih vzorcev značilna velika nihanja povprečne cene, na podlagi razpoložljivih podatkov ni mogoče oceniti, ali se je v prvi polovici letošnjega leta upadanje cen ustavilo. Povprečna cena trgovskih, storitvenih in gostinskih lokalov je v prvem polletju 2015 močno poskočila, kar pa je predvsem posledica spremenjenega vzorca, saj je bila povprečna površina prodanih lokalov skoraj 60 odstotkov manjša kot v drugem polletju 2014. Po drugi strani kaže povprečna cena pisarniških prostorov, ob prav tako precej manjši prodani povprečni površini, močan upad, ki pa je po naših ocenah zlasti posledica že omenjene spremembe v kakovosti vzorca,« so ocenili na Gursu.



## PISARNE, SLOVENIJA, 2. polletje 2013–1. polletje 2015



Vir: Gurs

Članek je izšel v tiskani izdaji 02.10.2015, št. 192/2015 .



KOMENTIRAJ 12

Preberite tudi:

01.10.2015 **Mladim službe, ne pa stanovanja** 4

Naročite brezplačni tedenski Finance Podjetnik

Vaš e-naslov

POTRDITE PRIJAVO



**Poročilo Gursa za prvo polletje: Cene rabljenih stanovanj so se sesedle, na Obali pa sesule** 29



**Nataliji in Dušanu bomo pomagali do novega doma** 2



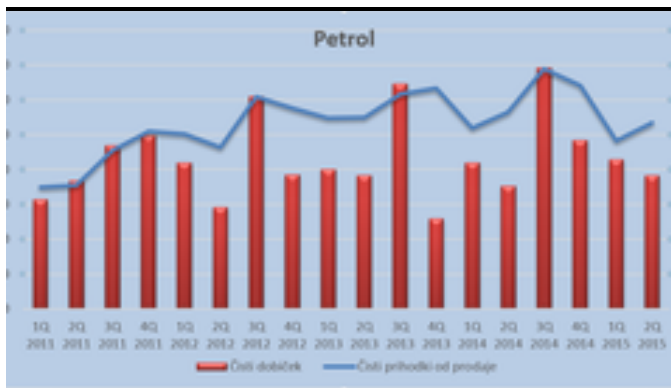
**Nepremičnine v Veliki Britaniji bodo vse dražje** 3



**Natalija na dražbo, Dušan pa na lov za zemljiščem** 1



**Intereuropa ob polletju prilezla iz izgube** 1



**Petrolu godijo nižje trošarine** 1



**Celovski dvori: je normalno, da prodaja stoji že 662 dni?** 19



**Kako do cenejše elektrike?** 4