

POROČILO

O SLOVENSKEM
NEPREMIČNINSKEM TRGU
ZA LETO
2025

KAZALO

Uvodna misel	4
1. NEPREMIČNINSKI TRG V LETU 2025	5
2. OBSEG PRODAJE NEPREMIČNIN	7
2.1 ŠTEVILO IN VREDNOST KUPOPRODAJNIH POGODB	8
2.2 PRODAJE STANOVANJSKIH IN POSLOVNIH NEPREMIČNIN	11
2.3 PRODAJE ZEMLJIŠČ	13
3. TRG STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN IN ZEMLJIŠČ ZA NJIHOVO GRADNJO	15
3.1. TRG STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN IN ZEMLJIŠČ ZA NJIHOVO GRADNJO NA RAVNI DRŽAVE	17
3.2. TRG STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN IN ZEMLJIŠČ ZA NJIHOVO GRADNJO V NAJVEČJIH MESTIH	37
LJUBLJANA	37
MARIBOR	48
CELJE	54
KRANJ Z OKOLICO	59
OBALA	65
3.3. TRG STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN NA OSTALIH OBMOČJIH	72
SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE	72
VZHODNA OKOLICA LJUBLJANE	76
JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE	79
GORENJSKO OBMOČJE	82
ALPSKO TURISTIČNO OBMOČJE	85
POSOČJE IN IDRIJSKO OBMOČJE	88
NOVA GORICA, VIPAVSKA DOLINA, BRDA	91
KRAS	94
SLOVENSKA ISTRA BREZ OBALE	97
NOTRANJSKO OBMOČJE	100
KOČEVSKO OBMOČJE	103
BELA KRAJINA	106
NOVO MESTO IN OKOLICA	109
KRŠKO-BREŽIŠKO POLJE	112
POSAVJE	115
ZASAVJE	118
SAVINJSKO HRIBOVJE	121
SAVINJSKA DOLINA	124
ŠALEŠKA DOLINA	127
KOROŠKA, POHORJE, KOZJAK	130
JUŽNA OKOLICA MARIBORA	133
HALOZE, BOČ	136
PTUJSKO POLJE	139
SLOVENSKE GORICE	142
PREKMURJE	145
4. TRG KMETIJSKIH IN GOZDNIH ZEMLJIŠČ	148
4.1. KMETIJSKA ZEMLJIŠČA	149
4.2. GOZDNA ZEMLJIŠČA	156
METODOLOŠKA POJASNILA	162

POROČILO

O SLOVENSKEM
NEPREMIČNINSKEM TRGU
ZA LETO
2025

Uvodna misel

Geodetska uprava RS na podlagi podatkov o sklenjenih nepremičninskih poslih, ki se zbirajo v evidenci trga nepremičnin (ETN), sistematično spremlja slovenski trg nepremičnin že od leta 2007 oziroma 19 let. Podatki evidence trga nepremičnin omogočajo kakovostno spremljanje sekundarnega trga stanovanjskih nepremičnin in trga zemljišč, medtem ko še vedno ni dovolj kakovostnih podatkov za zadovoljivo spremljanje primarnega nepremičninskega trga in najemnega nepremičninskega trga.

Razlogi so sledeči:

- kljub zakonski obvezi investitorji oziroma prodajalci pogosto ne poročajo v ETN o prodajah novogradenj oziroma nepremičnin, za katere se pri prodaji obračuna DDV,
- prav tako najemodajalci (pravne osebe) pogosto ne poročajo o oddaji poslovnih nepremičnin,
- lastniki nepremičnin (fizične osebe) Finančni upravi RS ne poročajo o sklenjenih najemnih poslih s stanovanjskimi nepremičninami oziroma sporočajo nerealne najemnine.

Ob poostritvi nadzora nad poročanjem pravnih oseb v ETN, ki ga izvaja GURS, bo potrebna nova zakonska ureditev poročanja, ki bo zagotovila popolnejši zajem podatkov o prodajnih poslih z DDV. Prav tako pa bo potrebna tudi nova zakonska ureditev poročanja o najemnih poslih fizičnih oseb.

Zaradi nepopolnega zajema podatkov o prodajah novogradenj ni zanesljivih podatkov o tem, koliko novih stanovanj in hiš je bilo prodanih v zadnjih letih. Očitno pa je, da je ponudba novogradenj na urbanih območjih še vedno premajhna. Glavni razlogi so premajhna dostopnost in cene zazidljivih zemljišč ter dolgi časi in visoki stroški gradnje, ki so pogojeni predvsem z administrativnimi ovirami in časom, ki je potreben za pridobitev potrebnih dovoljenj. Po letu 2020, ki ga je zaznamovala epidemija, so stroški gradnje zrasli za skoraj 50 odstotkov. Na leto se sicer izda približno 2000 gradbenih dovoljenj za stanovanja v večstanovanjskih stavbah in 2400 dovoljenj za stanovanjske hiše.

Od leta 2020 so se cene stanovanj dvignile za skoraj 80 odstotkov, hiš za 65 odstotkov in zemljišč za gradnjo stavb za skoraj 60 odstotkov. V Ljubljani cene 20 let starih stanovanj ponekod že dosegajo tudi 9.700 €/m². Danes torej lahko pri nas govorimo o »norih« cenah stanovanj, ki pretežnemu delu prebivalstva onemogočajo normalen dostop do dostojnega stanovanja, kar je ustavna pravica. Zagotavljanje finančnih virov in gradnja javnih stanovanj je zato dolgoročno nujna.

Nekateri menijo, da bo digitalizacija izdaje gradbenih dovoljenj v veliki meri pospešila gradnjo javnih najemnih stanovanj in stanovanj za trg ter s tem rešila problem premajhne ponudbe bivalnih enot glede na povpraševanje. Žal temu ni tako, saj so za to nujne globoke reforme na področju prostorskega načrtovanja, gradbene zakonodaje, komunalnega opremljanja stavbnih zemljišč in davkov povezanih z nepremičninami.

1. NEPREMIČNINSKI TRG V LETU 2025

Na slovenskem nepremičninskem trgu se je v letu 2025 po treh letih upadanja števila kupoprodaj stanovanjskih nepremičnin število transakcij ponovno povečalo.

K izrazitemu povečanju števila kupoprodaj stanovanjskih nepremičnin v lanskem letu je prispevalo predvsem nižanje obrestnih mer in posledično povečevanje obsega stanovanjskih kreditov. Ob visoki stopnji zaposlenosti, realni rasti plač in ob vztrajajočem presežnem povpraševanju po stanovanjih so ti dejavniki spodbudili večjo aktivnost kupcev in investitorjev. Kljub temu se je ob nadaljnji rasti cen dostopnost stanovanj za pretežni del prebivalstva še naprej zmanjševala.

Število tržnih prodaj stanovanj v večstanovanjskih stavbah se je lani na ravni države v primerjavi z letom 2024 povečalo za 25 do 30 odstotkov, število prodaj stanovanjskih hiš pa za 20 do 25 odstotkov. V primerjavi z letom 2021, ko je po epidemiji število transakcij pri nas doseglo vrh, je bilo lani število kupoprodaj stanovanj sicer še vedno manjše za približno 20 odstotkov, hiš pa za približno 15 odstotkov.

Po velikem upadu prodaj zazidljivih zemljišč od leta 2021 naprej se je lani obseg trgovanja občutno povečal tudi z njimi. Število transakcij se je v primerjavi z letom prej povečalo za okoli 15 odstotkov, skupna prodana površina pa za več kot 30 odstotkov. V primerjavi z letom 2021 sta bila število prodaj zazidljivih zemljišč in njihova skupna prodana površina manjša za okoli tretjino.

V letu 2025 se je rast cen stanovanjskih nepremičnin, ki smo ji priča od obrata cen leta 2015, nadaljevala. Na ravni države so v preteklem letu cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah zrasle za 11 odstotkov, hiš pa za 10 odstotkov. Cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb so po intenzivni rasti v zadnjih letih zrasle le za 2 odstotka. V obdobju eksplozije cen od leta 2021 dalje so cene stanovanj zrasle že za 77 odstotkov, cene hiš za 65 odstotkov, zemljišč za stanovanjsko gradnjo pa za 69 odstotkov.

Cene stanovanj in hiš so praktično povsod po državi ponovno dosegle nove rekordne vrednosti. Srednja cena rabljenega stanovanja je na ravni države prvič prebila mejo 3.000 €/m², v Ljubljani, kjer je najvišja, pa mejo 5.000 €/m².

V letu 2026 so ob povečani geopolitični negotovosti ter morebitnih nadaljnjih zaostritvah razmer na Bližnjem vzhodu za zdaj zelo verjetni globalna nadaljnja rast cen energentov, okrepitev inflacijskih pritiskov in ponovna rast ključnih obrestnih mer. To bi lahko vplivalo tudi na aktivnost slovenskega nepremičninskega trga oziroma na ponovno zmanjšanje števila transakcij in vsaj umiritev rasti cen stanovanjskih nepremičnin. Razen v primeru hujše globalne gospodarske krize, ki pa glede na trenutne razmere v svetu ni izključena, opaznega znižanja cen nepremičnin pri nas ni pričakovati.

2. OBSEG PRODAJE NEPREMIČNIN

2.1 ŠTEVILO IN VREDNOST KUPOPRODAJNIH POGODB

Po še preliminarnih podatkih smo za leto 2025 evidentirali okoli 29.400 sklenjenih kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, katerih skupna vrednost je znašala okoli 3,1 milijarde evrov. Na tej podlagi ocenjujemo, da bo v Sloveniji končno število sklenjenih pogodb za preteklo leto med 30 in 31 tisoč, njihova skupna vrednost pa med 3,2 in 3,3 milijarde evrov.

Preglednica 1: Število in vrednost kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, Slovenija, 2021 – 2025

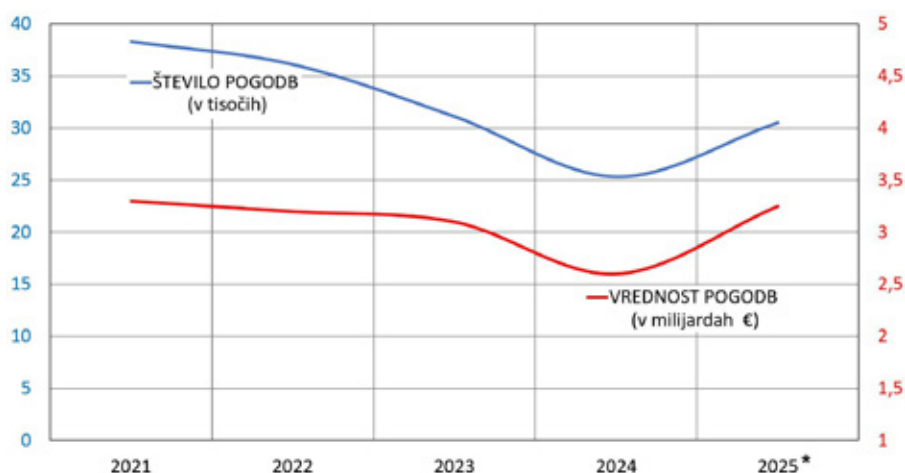
	2021	2022	2023	2024	2025
ŠTEVILO POGODB (v tisočih)	38,3	36,1	31,1	25,3	29,4
VREDNOST POGODB (v milijardah €)	3,3	3,2	3,1	2,6	3,1

Opombe:

- Za prikaz števila in vrednosti kupoprodajnih pogodb so upoštevani vsi evidentirani posli z nepremičninami (deli stavb in parcelami), ki so bili sklenjeni na prostem trgu, na prostovoljnih javnih dražbah, z javnimi prodajami v izvršilnih in stečajnih postopkih, med povezanimi fizičnimi ali pravnimi osebami, in finančni lizingi nepremičnin.
- Podatki za leto 2025 so še začasni in niso neposredno primerljivi s podatki za prejšnja leta.

Potem ko se je število kupoprodajnih poslov od vrha, doseženega po epidemiji leta 2021, tri leta zapored zmanjševalo, se je v preteklem letu občutno povečalo. Po naši oceni se je število sklenjenih pogodb v primerjavi z letom 2024 povečalo za približno 20 odstotkov, njihova skupna vrednost pa za približno 25 odstotkov. Glede na leto 2023 je bilo število sklenjenih pogodb na približno enaki ravni, medtem ko je bila skupna vrednost pogodb za približno 10 odstotkov višja. V primerjavi z letom 2022 je bilo število sklenjenih pogodb manjše za približno 10 do 15 odstotkov, medtem ko je bila njihova skupna vrednost malenkost višja. Glede na leto 2021 je bilo število sklenjenih pogodb manjše za približno 15 do 20 odstotkov, skupna vrednost pogodb pa je bila približno enaka.

Slika 1: Število in vrednost kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, Slovenija, 2021 – 2025



Opomba:

- *Število in vrednost pogodb za leto 2025 predstavljata oceni, ki predpostavljata, da bo glede na preliminarne podatke končno število evidentiranih poslov z nepremičninami za leto 2025 še za 6 odstotkov višje.

Po še začasnih podatkih je vrednost prometa s stanovanjskimi nepremičninami (stanovanja v večstanovanjskih stavbah in hiše s pripadajočim zemljiščem) v letu 2025 znašala dobrih 2,2 milijarde evrov, kar je predstavljalo 74 odstotkov vsega prometa z nepremičninami. V primerjavi z letom 2024 se je delež stanovanjskih nepremičnin v skupni vrednosti prometa povečal za približno 4 odstotne točke, k čemur je prispevalo zmanjšanje deležev prometa z industrijskimi nepremičninami ter trgovskimi, storitvenimi in gostinskimi lokali, medtem ko so se deleži vseh ostalih vrst nepremičnin povečali.

Preglednica 2: Vrednosti in deleži prometa po vrstah nepremičnin, Slovenija, leto 2025

Vrsta nepremičnine	Vrednost prometa (v mio €)	Delež v skupnem prometu
Stanovanja	1.324	43,1%
Hiše	952	31,0%
Zemljišča za gradnjo	351	11,4%
Pisarniški prostori	88	2,9%
Kmetijska zemljišča	82	2,7%
Trgovski, storitveni in gostinski lokali	78	2,5%
Industrijske nepremičnine	45	1,5%
Turistični objekti	38	1,2%
Pozidana zemljišča	37	1,2%
Gozdna zemljišča	36	1,2%
Garaže in parkirni prostori	21	0,7%
Ostale nepremičnine	19	0,6%

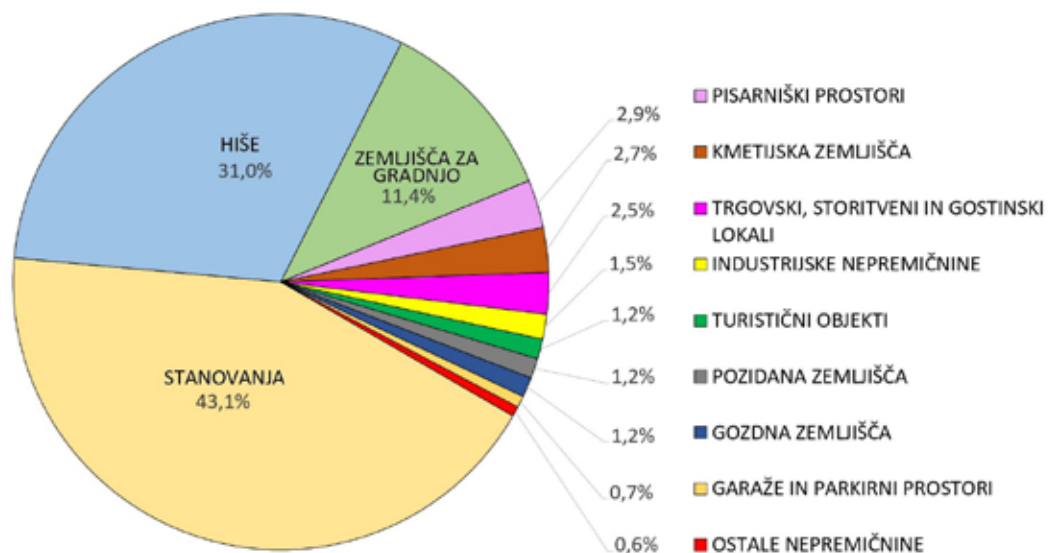
Vrednostno je v letu 2025 skupni promet s stanovanjskimi nepremičninami in zemljišči za gradnjo stavb znašal dobrih 2,6 milijarde evrov oziroma skoraj 86 odstotkov celotnega prometa z nepremičninami. Skupni promet s poslovnimi in industrijskimi nepremičninami je znašal 215 milijonov evrov oziroma 7 odstotkov celotnega prometa, skupni promet s kmetijskimi in gozdnimi zemljišči pa 114 milijonov evrov oziroma skoraj 4 odstotke celotnega prometa.

Skupna vrednost prometa s poslovnimi in industrijskimi nepremičninami se je v primerjavi z letom prej znižala za dobrih 20 odstotkov. Pri tem se je sicer vrednost prometa s pisarniški prostori povečala za 10 odstotkov, medtem ko se je vrednost prometa z industrijskimi nepremičninami zmanjšala za 20 odstotkov, vrednost prometa s trgovskimi, storitvenimi in gostinskimi lokali pa kar za 45 odstotkov.

Delež vrednosti prometa s kmetijskimi in gozdnimi zemljišči se v primerjavi z letom prej praktično ni spremenil.

Tako vrednost kot delež prometa z garažami in parkirnimi prostori se v primerjavi z letom prej praktično nista spremenila oziroma sta ostala na približno enaki ravni.

Slika 2: Deleži prometa po vrstah nepremičnin, Slovenija, leto 2025



2.2 PRODAJE STANOVANJSKIH IN POSLOVNIH NEPREMIČNIN

Po vrhu, doseženem po epidemiji leta 2021, je število prodaj stanovanjskih in poslovnih nepremičnin v naslednjih treh letih postopno upadalo, v preteklem letu pa se je ponovno povečalo.

STANOVANJSKE NEPREMIČNINE

Glede na še začasno število evidentiranih prodaj za leto 2025 ocenjujemo, da je bilo lani v Sloveniji prodanih okoli 9500 stanovanj v večstanovanjskih stavbah in okoli 5900 stanovanjskih hiš.

Po naši oceni se je v letu 2025 število prodaj stanovanj na ravni države v primerjavi z letom 2024 povečalo za 25 do 30 odstotkov, glede na leto 2023 pa za dobrih 5 odstotkov. V primerjavi z letom 2022 je bilo manjše za okoli 10 odstotkov, v primerjavi z letom 2021, ko je število kupoprodajnih poslov po epidemiji doseglo vrh, pa za okoli 20 odstotkov. Število prodaj stanovanjskih hiš se je v primerjavi z letom 2024 povečalo za 20 do 25 odstotkov, v primerjavi z letom 2023 pa, podobno kot pri stanovanjih, za dobrih 5 odstotkov. Glede na leto 2022 je bilo število prodaj hiš manjše za približno 15 odstotkov, glede na leto 2021 pa, tako kot pri stanovanjih, za okoli 20 odstotkov.

POSLOVNE NEPREMIČNINE

Ocenjujemo, da je bilo lani na ravni države sklenjenih okoli 900 kupoprodajnih poslov za pisarne in okoli 600 za lokale.

Po naši oceni je število prodaj pisarn v preteklem letu v primerjavi z letoma 2024 in 2023 ostalo na približno enaki ravni. Pri lokalih je bilo v letu 2025 v primerjavi z letom 2024 število prodaj večje za 15 do 20 odstotkov, v primerjavi z letom 2023 pa manjše za 5 do 10 odstotkov. V primerjavi z letom 2022 je bilo število prodaj pisarn manjše za približno petino, število prodaj lokalov pa za približno 30 odstotkov. Glede na leto 2021 je bilo število prodaj obeh vrst nepremičnin manjše za približno tretjino.

PARKIRNI PROSTORI

Lani je bilo po naši oceni prodanih okoli 2500 različnih vrst garaž in nekaj manj kot 1400 parkirnih prostorov v skupnih garažah.

Število prodaj garaž se je v letu 2025 v primerjavi z letom 2024 povečalo za približno 30 odstotkov, glede na leto 2023 za 20 do 25 odstotkov, v primerjavi z letom 2022 za približno 10 odstotkov, medtem ko je bilo glede na leto 2021 še vedno manjše za približno 5 odstotkov. Le pri parkirnih prostorih v garažah se je trend zmanjševanja števila prodaj od leta 2021 nadaljeval, saj je bilo število prodaj v letu 2025 v primerjavi z letom 2024 manjše za približno 5 odstotkov. Glede na leto 2023 je bilo manjše za približno 50 odstotkov, v primerjavi z letom 2022 za približno 30 odstotkov, glede na leto 2021 pa za približno 45 odstotkov.

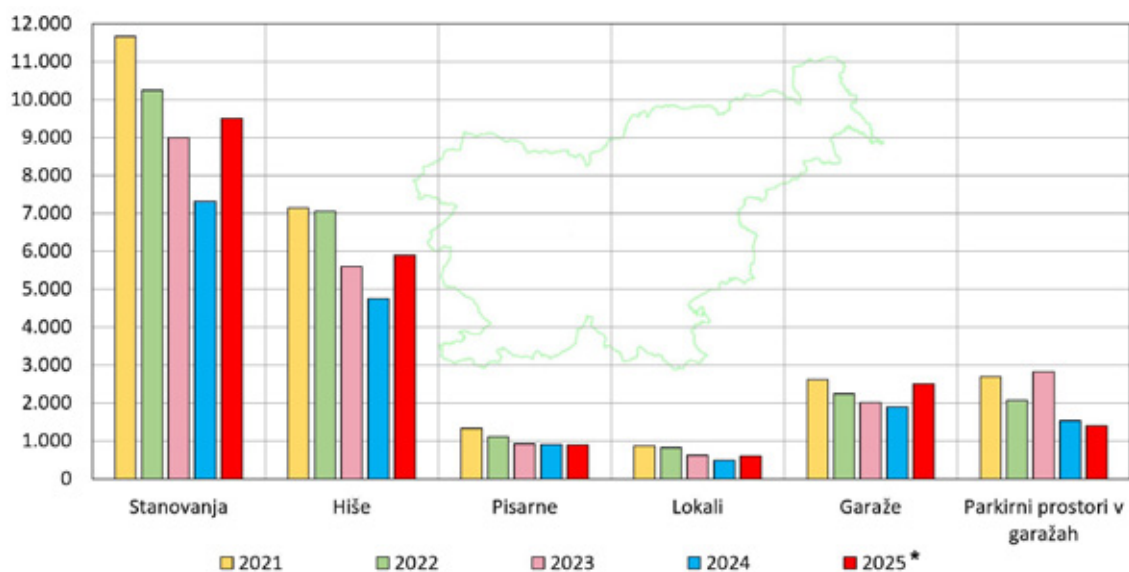
Preglednica 3: Število evidentiranih prodaj stanovanjskih nepremičnin, poslovnih nepremičnin in parkirnih prostorov v stavbah, Slovenija, 2021 – 2025

Vrsta nepremičnine	2021	2022	2023	2024	2025
Stanovanjske skupaj	18.800	17.291	14.579	12.056	14.047
Stanovanja	11.667	10.236	8.996	7.312	8.454
Hiše	7.133	7.055	5.583	4.744	5.593
Poslovne skupaj	2.194	1.928	1.536	1.396	1.266
Pisarne	1.326	1.111	915	902	762
Lokali	868	817	621	494	504
Parkirni prostori skupaj	5.320	4.314	4.823	3.418	3.494
Garaže	2.623	2.246	2.006	1.890	2.310
Parkirni prostori v garažah	2.697	2.068	2.817	1.528	1.184

Opombe:

- Kot stanovanja so šteta stanovanja v večstanovanjskih stavbah;
- Kot hiše so štete samostojne in vrstne hiše ter dvojčki, s pripadajočim zemljiščem;
- Kot pisarne so šteti pisarniški prostori, prostori za poslovanje s strankami in zdravniške ordinacije;
- Kot lokali so šteti trgovski, storitveni in gostinski lokali;
- Kot garaže so štete samostojne in vrstne garaže ter garaže v skupnih garažah večstanovanjskih in poslovnih stavb;
- Kot parkirni prostori v garažah so šteta parkirna mesta v garažnih hišah oziroma skupnih garažah večstanovanjskih in poslovnih stavb;
- Podatki za leto 2025 so še začasni.

Slika 3: Število evidentiranih prodaj stanovanjskih nepremičnin, poslovnih nepremičnin in parkirnih prostorov, Slovenija, 2021 – 2025



Opomba:

- *Število prodaj za leto 2025 je ocena, ki predpostavlja, da bo končno število evidentiranih prodaj za leto 2025 glede na preliminarne podatke za stanovanja do 10 odstotkov večje, pri hišah do 6 odstotkov, pri poslovnih nepremičninah do 10 odstotkov ter pri garažah do 7 odstotkov in parkirnih prostorih v garažah do 20 odstotkov.

2.3 PRODAJE ZEMLJIŠČ

Tako kot s stanovanjskimi in poslovnimi nepremičninami se je v letu 2025 povečal tudi obseg trgovanja z vsemi vrstami zemljišč.

ZEMLJIŠČA ZA GRADNJO STAVB

Na podlagi preliminarnih podatkov ocenjujemo, da je bilo lani prodanih okoli 5500 zemljišč za gradnjo stavb, s skupno površino okoli 650 hektarov.

Po vrhu, doseženem leta 2021, se je število prodaj zemljišč za gradnjo stavb v Sloveniji v naslednjih treh letih občutno zmanjševalo. V letu 2025 pa se je število prodaj ponovno povečalo in je bilo v primerjavi z letom 2024 večje za 15 do 20 odstotkov. V primerjavi z letom 2023 je bilo le malenkost manjše, v primerjavi z letom 2022 je bilo manjše za približno 20 odstotkov, glede na leto 2021 pa za približno tretjino.

KMETIJSKA IN GOZDNA ZEMLJIŠČA

Po naši oceni je bilo lani prodanih okoli 8400 kmetijskih in okoli 3600 gozdnih zemljišč. Skupna prodana površina kmetijskih zemljišč je bila okoli 4800 hektarov, gozdnih pa 9000 hektarov.

Po dveh letih izrazitejšega upadanja se je v letu 2025 na ravni države število prodaj tako kmetijskih kot tudi gozdnih zemljišč povečalo. V primerjavi z letom 2024 je bilo število prodaj, tako kmetijskih zemljišč kot tudi gozdnih zemljišč, večje za približno 30 odstotkov. Glede na leto 2023 je bilo število prodaj kmetijskih zemljišč večje za 5 do 10 odstotkov, gozdnih zemljišč pa za približno 5 odstotkov. V primerjavi z letom 2022 je bilo število prodaj kmetijskih zemljišč manjše za okoli 10 odstotkov, medtem ko se je število prodaj gozdnih zemljišč le malo zmanjšalo. Glede na leto 2021 je bilo število prodaj kmetijskih zemljišč prav tako manjše za okoli 10 odstotkov, število prodaj gozdnih zemljišč pa je bilo praktično enako.

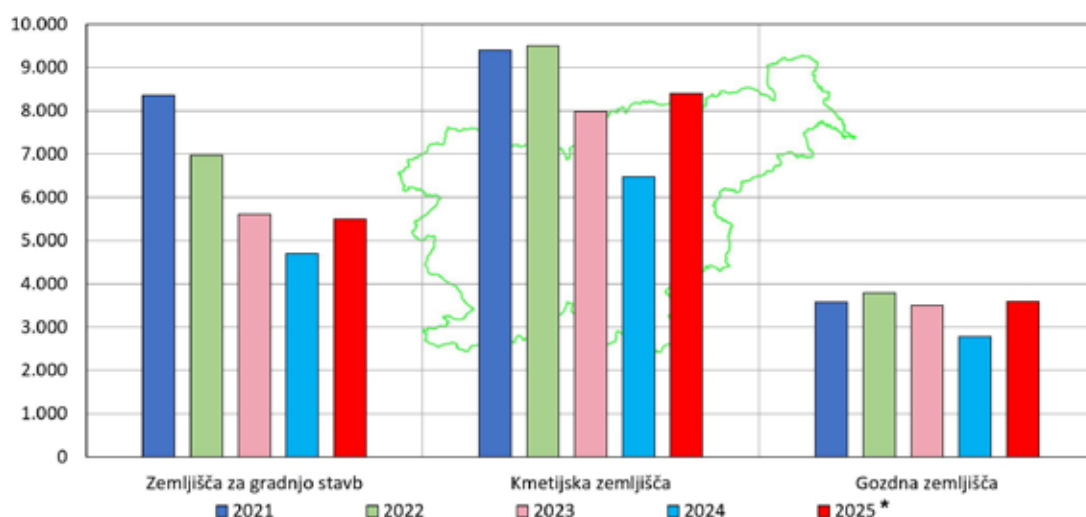
Preglednica 4: Število evidentiranih prodaj in prodana površina zemljišč¹ za gradnjo stavb ter kmetijskih in gozdnih zemljišč, Slovenija, 2021 – 2025

Vrsta zemljišča	2021	2022	2023	2024	2025
ZEMLJIŠČA ZA GRADNJO STAVB					
Število prodaj	8.362	6.964	5.613	4.706	5.209
Prodana površina (v hektarih)	943	731	571	477	625
KMETIJSKA ZEMLJIŠČA					
Število prodaj	9.398	9.495	7.981	6.473	7.980
Prodana površina (v hektarih)	6.764	5.121	4.161	3.432	4.548
GOZDNA ZEMLJIŠČA					
Število prodaj	3.586	3.792	3.502	2.775	3.391
Prodana površina (v hektarih)	4.818	6.002	5.485	4.531	8.369

Opombe:

- Kot zemljišča za gradnjo stavb so upoštevana zazidljiva zemljišča za gradnjo stanovanjskih hiš, zemljišča za gradnjo večstanovanjskih zgradb, zemljišča za gradnjo poslovnih zgradb in zemljišča za gradnjo industrijskih zgradb, ne glede na njihov upravno-pravni status oziroma na komunalno opremljenost in gradbeno dovoljenje;
- Kmetijska zemljišča vključujejo zemljišča s trajnimi nasadi;
- Za eno prodajo zemljišča določene vrste šteje prodaja vseh istovrstnih parcel ali njihovih delov, ki so predmet istega posla;
- Za izračun prodanih površin so štete prodane površine vseh parcel za posamezno vrsto zemljišča, ki se pojavijo v evidentiranih poslih v določenem obdobju;
- Podatki za leto 2025 so še začasni.

Slika 4: Število evidentiranih prodaj zemljišč za gradnjo stavb ter kmetijskih in gozdnih zemljišč, Slovenija, 2021 – 2025



Opomba:

- Število prodaj za leto 2024 predstavlja ocena, ki predpostavlja, da bo glede na preliminarne podatke končno število evidentiranih prodaj za leto 2024 za zemljišča za gradnjo stavb še do 4 odstotke večje, za kmetijska in gozdna zemljišča pa do 5 odstotkov večje.

¹ Zaradi velikih razlik v velikosti prodanih zemljišč so za vse obravnavane vrste zemljišč pogosta velika medletna nihanja v skupni prodani površini. Zato gibanje števila prodaj v primerjavi z gibanjem skupne površine prodanih zemljišč bolje ponazarja dejavnost trga za posamezno vrsto zemljišč.

3. TRG STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN IN ZEMLJIŠČ ZA NJIHOVO GRADNJO

Slika 5: Tržna analitična območja (TAO) za stanovanjske nepremičnine in zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb



3.1. TRG STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN IN ZEMLJIŠČ ZA NJIHOVO GRADNJO NA RAVNI DRŽAVE

V Sloveniji lahko o pravem trgu stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo govorimo le v največjih urbanih središčih, saj je drugod fond stanovanjskih nepremičnin premajhen oziroma preveč razpršen, da bi bila tržna ponudba in povpraševanje dovolj velika.

FOND IN VREDNOST STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN

Konec leta 2025 smo imeli v Sloveniji evidentiranih dobrih 556 tisoč stanovanjskih hiš in okoli 354 tisoč stanovanj v večstanovanjskih stavbah. V primerjavi s prejšnjim letom se je fond stanovanjskih hiš povečal za pol odstotka oziroma za dobrih 2500 enot, fond stanovanj v večstanovanjskih stavbah pa za odstotek oziroma za slabih 3500 enot. Vrednostno so hiše predstavljale 32 odstotkov celotne vrednosti slovenskega nepremičninskega fonda (ki je znašala okoli 297 milijard evrov) oziroma okoli 95 milijard evrov. Kar 97 odstotkov stanovanjskih hiš je v lasti fizičnih oseb.

Stanovanja v večstanovanjskih stavbah so vrednostno predstavljala okoli 22 odstotkov celotnega nepremičninskega fonda oziroma 65 milijard evrov. Okoli 81 odstotkov stanovanj je v lasti fizičnih oseb, dobrih 10 odstotkov v lasti države in občin, preostalih 9 odstotkov pa v lasti gospodarskih družb in drugih pravnih oseb.

² Izračun temelji na posplošenih vrednostih nepremičnin, javno objavljenih 18. maja 2025, ki odražajo stanje nepremičninskega trga na dan 1. januarja 2025.

Preglednica 5: Fond stanovanj v večstanovanjskih stavbah in stanovanjskih hiš po tržnih analitičnih območjih (TAO), Slovenija, december 2025

Analitično območje	Stanovanja	Hiše	Skupaj
SLOVENIJA	354.068	556.350	910.418
LJUBLJANA	101.197	31.358	132.555
MARIBOR	37.422	12.800	50.222
OBALA	23.754	18.517	42.271
GORENJSKO OBMOČJE	17.130	25.582	42.712
SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE	14.672	30.901	45.573
CELJE	13.495	5.164	18.659
KRANJ Z OKOLICO	12.233	16.906	29.139
KOROŠKA, POHORJE, KOZJAK	11.895	20.242	32.137
ZASAVJE	10.360	8.244	18.604
JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE	9.774	32.836	42.610
NOVA GORICA, VIPAVSKA DOLINA, BRDA	9.596	21.130	30.726
ŠALEŠKA DOLINA	9.109	4.603	13.712
JUŽNA OKOLICA MARIBORA	8.697	31.401	40.098
NOVO MESTO IN OKOLICA	8.215	23.685	31.900
NOTRANJSKO OBMOČJE	7.011	17.334	24.345
SLOVENSKE GORICE	6.170	37.563	43.733
PTUJSKO POLJE	5.963	16.807	22.770
POSOČJE IN IDRIJSKO OBMOČJE	5.690	18.075	23.765
PREKMURJE	5.579	28.450	34.029
SAVINJSKA DOLINA	5.219	13.862	19.081
ALPSKO TURISTIČNO OBMOČJE	4.913	8.316	13.229
SAVINJSKO HRIBOVJE	4.478	27.379	31.857
KOČEVSKO OBMOČJE	3.792	15.618	19.410
KRŠKO-BREŽIŠKO POLJE	3.742	10.738	14.480
KRAS	3.369	8.298	11.667
POSAVJE	3.110	28.350	31.460
HALOZE, BOČ	3.050	18.291	21.341
VZHODNA OKOLICA LJUBLJANE	2.346	10.800	13.146
BELA KRAJINA	1.870	9.221	11.091
SLOVENSKA ISTRA BREZ OBALE	217	3.879	4.096

Opomba: Analitična območja so razvrščena padajoče glede na velikost fonda stanovanj.

Glede na tržna analitična območja (TAO) se nahaja na območju **Ljubljane** 29 odstotkov celotnega slovenskega fonda stanovanj v večstanovanjskih stavbah, na območju **Maribora** 11 odstotkov, na območju **Obale** (ki vključuje Koper) 7 odstotkov, na **Gorenjskem območju** brez Kranja in podalpskih turističnih krajev (ki vključuje tudi Škofjo Loko, Radovljico, Tržič in Jesenice) 5 odstotkov, na območju **Severne okolice Ljubljane** (ki vključuje tudi Domžale, Kamnik in Medvode) in **Celja** po 4 odstotke, na območju **Kranja z okolico** (ki vključuje tudi Šentjur) pa 3 odstotke. Tako je skupni delež stanovanj navedenih sedmih TAO 62-odstoten, skupni delež preostalih triindvajsetih TAO pa 38-odstoten.

Največji delež stanovanjskih hiš se nahaja na območju TAO **Slovenske Gorice** (7 odstotkov). TAO **Ljubljana**, TAO **Južna okolica Ljubljane** (ki vključuje tudi Vrhniko, Logatec in Grosuplje) in TAO **Južna okolica Maribora** (ki vključuje tudi Slovensko Bistrico in Slovenske Konjice) imajo po 6-odstotni delež celotnega fonda hiš, TAO **Severna okolica Ljubljane**, TAO **Prekmurje**, TAO **Posavje**, TAO **Savinjsko Hribovje** in TAO Gorenjsko območje pa po 5-odstotni delež fonda stanovanjskih hiš. V vseh ostalih tržnih analitičnih območjih je delež fonda stanovanjskih hiš manjši od 5 odstotkov. Na **Obali** in v **Kranju z okolico** znaša na primer po 3 odstotke, v **Mariboru** 2 odstotka, v Celju pa 1 odstotek.

DEJAVNOST TRGA STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN

Dejavnost trga stanovanjskih nepremičnin se je po treh letih upadanja v letu 2025 znova občutno povečala. V preteklem letu je bilo prodanih 2,4 odstotka fonda stanovanj v večstanovanjskih stavbah in 1 odstotek fonda stanovanjskih hiš. Leto prej je ta delež znašal 1,8 odstotka stanovanj in 0,8 odstotka hiš, medtem ko je bilo v letu 2023 prodanih 2,2 odstotka stanovanj in 1 odstotek hiš.

Preglednica 6: Število prodaj stanovanj po tržnih analitičnih območjih (TAO), Slovenija, 2021 – 2025

Analitično območje	2021	2022	2023	2024	2025
SLOVENIJA	11.681	10.241	8.997	7.312	8.454
LJUBLJANA	3.256	2.567	2.650	1.948	2.062
MARIBOR	1.427	1.234	956	831	960
OBALA	680	673	502	445	504
SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE	561	472	443	334	442
CELJE	446	393	358	383	417
GORENJSKO OBMOČJE	441	428	362	303	404
KOROŠKA, POHORJE, KOZJAK	404	421	320	118	312
KRANJ Z OKOLICO	378	353	345	259	282
JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE	361	339	252	380	274
SAVINJSKA DOLINA	211	197	142	179	241
NOVO MESTO IN OKOLICA	295	256	268	200	232
JUŽNA OKOLICA MARIBORA	306	303	254	222	229
SLOVENSKE GORICE	288	306	215	189	227
NOVA GORICA, VIPAVSKA DOLINA, BRDA	374	258	273	153	199
ZASAVJE	199	256	196	156	196
ŠALEŠKA DOLINA	210	175	151	146	164
ALPSKO TURISTIČNO OBMOČJE	176	123	83	65	163
PREKMURJE	180	143	132	88	140
NOTRANJSKO OBMOČJE	212	187	181	157	135
PTUJSKO POLJE	171	186	144	110	123
KOČEVSKO OBMOČJE	193	125	126	76	114
POSOČJE IN IDRIJSKO OBMOČJE	143	145	127	67	101
SAVINJSKO HRIBOVJE	148	97	104	100	94
HALOZE, BOČ	109	95	87	108	87
VZHODNA OKOLICA LJUBLJANE	91	89	77	87	79
POSAVJE	76	79	61	48	78
KRAS	185	142	95	58	72
KRŠKO-BREŽIŠKO POLJE	83	122	62	53	54
BELA KRAJINA	49	62	24	33	50
SLOVENSKA ISTRA BREZ OBALE	28	15	7	16	19

Opombe:

- Analitična območja so razvrščena padajoče glede na število prodaj v letu 2025.
- Podatki za leto 2025 so še začasni in niso neposredno primerljivi s podatki za prejšnja leta.

Glede na delež prodaj v primerjavi s fondom je bil med tržnimi analitičnimi območji s fondom nad 10.000 stanovanj najbolj dejaven trg v **Celju**, kjer je bilo prodanih 3,1 odstotka fonda, ter na območju **Severne okolice Ljubljane**, kjer je bilo prodanih 3,0 odstotka fonda.

Sledili sta območji **Koroške**, **Pohorja** in **Kozjaka** ter **Maribora**, kjer je bilo prodanih okoli 2,6 odstotka fonda. Na ravni slovenskega povprečja (2,4 odstotka) je bila aktivnost trga stanovanj na **Gorenjskem območju** ter v **Kranju z okolico**, tik pod povprečjem pa na **Obali** (2,1 odstotka) in v **Ljubljani** (2,0 odstotka). Najmanj dejavnosti je bilo zaznati v **Zasavju**, kjer je trg stanovanj tradicionalno najmanj aktiven (1,8 odstotka).

Preglednica 7: Število prodaj stanovanjskih hiš po tržnih analitičnih območjih (TAO), Slovenija, 2021 – 2025

Analitično območje	2021	2022	2023	2024	2025
SLOVENIJA	7.170	7.094	5.604	4.762	5.593
SLOVENSKE GORICE	517	559	453	371	434
JUŽNA OKOLICA MARIBORA	465	428	337	313	364
PREKMURJE	417	461	341	217	347
LJUBLJANA	355	366	274	261	334
POSAVJE	413	437	324	303	327
SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE	353	324	239	211	283
SAVINJSKO HRIBOVJE	318	325	281	237	265
JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE	458	344	263	258	262
NOVO MESTO IN OKOLICA	308	241	235	181	219
HALOZE, BOČ	256	286	230	203	206
NOVA GORICA, VIPAVSKA DOLINA, BRDA	212	207	195	170	201
GORENJSKO OBMOČJE	237	256	192	189	194
KOROŠKA, POHORJE, KOZJAK	262	223	173	102	193
MARIBOR	292	277	233	210	180
PTUJSKO POLJE	214	234	164	149	180
NOTRANJSKO OBMOČJE	201	221	141	110	160
KOČEVSKO OBMOČJE	195	203	151	170	158
SAVINJSKA DOLINA	207	160	139	108	150
POSOČJE IN IDRIJSKO OBMOČJE	188	183	161	135	142
OBALA	209	180	168	115	139
VZHODNA OKOLICA LJUBLJANE	109	138	84	72	127
KRANJ Z OKOLICO	183	193	164	109	126
KRŠKO-BREŽIŠKO POLJE	132	128	105	83	110
BELA KRAJINA	126	112	109	83	91
ZASAVJE	102	136	87	83	82
ALPSKO TURISTIČNO OBMOČJE	107	102	87	71	77
CELJE	78	106	86	75	69
KRAS	113	134	70	64	66
SLOVENSKA ISTR A BREZ OBALE	79	73	70	62	64
ŠALEŠKA DOLINA	64	57	48	47	43

Opombe:

- Analitična območja so razvrščena padajoče glede na število prodaj v letu 2025.
- Podatki za leto 2025 so še začasni in niso neposredno primerljivi s podatki za prejšnja leta.

Pri hišah, kjer je razpršenost fonda zunaj največjih urbanih središč bistveno večja kot pri stanovanjih, je bila dejavnost trga lani največja na območju **Slovenske Istre brez obale**, kjer je bilo prodanega skoraj 1,7 odstotka fonda hiš. Sledila sta **Maribor** z 1,4 odstotka in **Celje** z 1,3 odstotka prodanega fonda hiš. **Ljubljana** je bila z dobrim odstotkom tik nad slovenskim povprečjem, medtem ko je bila v drugih največjih mestih aktivnost trga podpovprečna. V **Kranju z okolico** ter na območju **Obale** oziroma Kopa se je prodalo 0,7 odstotka fonda hiš, kar je bilo najmanj med vsemi območji.

Preglednica 8: Število prodaj zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb po tržnih analitičnih območjih (TAO), Slovenija, 2021 – 2025

Analitično območje	2021	2022	2023	2024	2025
SLOVENIJA	7.256	5.808	4.753	4.086	4.558
SLOVENSKE GORICE	508	422	336	280	380
JUŽNA OKOLICA MARIBORA	473	374	338	288	326
PREKMURJE	449	403	311	180	314
JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE	618	426	305	303	313
SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE	474	369	269	223	265
LJUBLJANA	385	322	314	261	228
SAVINJSKO HRIBOVJE	266	251	175	164	218
NOTRANJSKO OBMOČJE	224	241	185	141	172
KOČEVSKO OBMOČJE	342	224	174	161	165
SAVINJSKA DOLINA	230	186	116	106	164
POSAVJE	174	160	133	135	163
NOVO MESTO IN OKOLICA	347	214	193	191	162
PTUJSKO POLJE	226	189	151	122	160
KOROŠKA, POHORJE, KOZJAK	172	133	122	78	157
GORENJSKO OBMOČJE	306	187	174	133	141
NOVA GORICA, VIPAVSKA DOLINA, BRDA	153	130	116	111	139
VZHODNA OKOLICA LJUBLJANE	172	150	106	91	125
HALOZE, BOČ	148	131	149	105	115
SLOVENSKA ISTRA BREZ OBALE	153	112	85	118	105
MARIBOR	189	165	135	157	101
KRAS	179	136	112	79	100
OBALA	215	166	128	146	97
KRŠKO-BREŽIŠKO POLJE	108	64	61	59	75
KRANJ Z OKOLICO	208	149	95	72	68
ZASAVJE	63	90	81	60	67
BELA KRAJINA	135	126	89	79	61
POSOČJE IN IDRIJSKO OBMOČJE	122	115	110	75	57
CELJE	60	52	76	67	54
ŠALEŠKA DOLINA	48	52	45	47	34
ALPSKO TURISTIČNO OBMOČJE	109	69	69	54	32

Opombe:

- Upoštevane so le evidentirane prodaje zemljišč, ki dejansko predstavljajo nepozidana zemljišča ali pozidana zemljišča za nadomestno gradnjo stanovanjskih hiš ali večstanovanjskih stavb.
- Analitična območja so razvrščena padajoče glede na število prodaj v letu 2025.
- Podatki za leto 2025 so še začasni in niso neposredno primerljivi s podatki za prejšnja leta.

S podatki o fondu razpoložljivih zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb ne razpolagamo, ker uradna evidenca stavbnih zemljišč, v kateri se bodo vodili podatki o pozidanih in nepozidanih stavbnih zemljiščih in njihovih razvojnih stopnjah, še ni vzpostavljena. Kot v preteklosti lahko tako dejavnost trga zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb na določenem območju ocenimo le na podlagi podatkov o številu evidentiranih prodaj zemljišč v določenem obdobju. Več kot 98 odstotkov evidentiranih prodaj zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb sicer predstavljajo prodaje zemljišč za gradnjo stanovanjskih hiš.

Po treh letih upadanja se je v preteklem letu okrepila tudi aktivnost trga zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb. K temu je prispevala predvsem večja aktivnost na ruralnih območjih, medtem ko v urbanih središčih, ob sicer velikem povpraševanju, ostaja izrazito pomanjkanje ponudbe ustreznih zemljišč za stanovanjsko gradnjo.

V največjih mestih oziroma urbanih središčih smo v preteklem letu zabeležili upad števila prodaj zazidljivih zemljišč. Še najmanjši padec je bil evidentiran na območju **Kranja z okolico**, kjer se je število prodaj zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb v letu 2025 v primerjavi z letom 2024 zmanjšalo za 5 odstotkov. Sledila je **Ljubljana**, kjer je bil po naših ocenah padec od 10 do 15 odstotkov, ter **Celje**, kjer je znašal od 15 do 20 odstotkov. Izrazitejši upad je bil zabeležen na **Obali**, kjer se je število prodaj zmanjšalo za približno 30 odstotkov, največji padec med največjimi mesti pa smo evidentirali v **Mariboru**, ki je znašal približno 35 odstotkov.

Nasprotno pa smo v okolici Ljubljane zaznali povečanje števila prodaj zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb. Po naši oceni se je v **Južni okolici Ljubljane** povečalo za približno 5 odstotkov, v **Severni okolici Ljubljane** pa za 10 do 15 odstotkov.

TRŽNE CENE STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN IN ZEMLJIŠČ ZA NJIHOVO GRADNJO

V primerjavi z letom prej se je lani razlika v cenah stanovanjskih nepremičnin med območji z najvišjimi cenami (Ljubljana, gorenjski in obalni turistični kraji) ter pretežno ruralnimi območji z najnižjimi cenami (Haloze–Boč, Bela krajina, Posavje) nekoliko povečala. Cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah so bile tako v letu 2025 v **Ljubljani** v povprečju 3,6-krat višje kot v **Posavju**, cene stanovanjskih hiš pa 6,1-krat višje kot na območju **Haloze–Boč**. Cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb so bile v **Ljubljani** v povprečju več kot 32-krat višje kot v **Prekmurju**, kjer so praviloma najnižje.

Preglednica 9: Velikost vzorca in mediana cen za stanovanja in hiše na sekundarnem trgu, po tržnih analitičnih območjih (TAO), Slovenija, leto 2025

Analitično območje	Stanovanja Velikost vzorca	Stanovanja - Cena v €/m² (mediana)	Hiše Velikost vzorca	Hiše - Cena v € (mediana)
SLOVENIJA	5.745	3.200	2.895	182.000
LJUBLJANA	1.365	5.050	181	460.000
MARIBOR	785	2.670	104	204.000
OBALA	365	4.810	105	329.000
GORENJSKO OBMOČJE	333	3.050	108	226.000
CELJE	299	2.660	49	220.000
SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE	288	4.060	152	350.000
KRANJ Z OKOLICO	231	3.620	75	320.000
KOROŠKA, POHORJE, KOZJAK	180	1.730	112	170.000
JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE	178	4.000	143	304.000
JUŽNA OKOLICA MARIBORA	156	2.210	201	174.000
ZASAVJE	154	1.810	47	122.000
ŠALEŠKA DOLINA	144	2.530	29	215.000
NOVO MESTO IN OKOLICA	144	2.930	129	155.000
NOVA GORICA, VIPAVSKA DOLINA, BRDA	138	2.870	115	175.000
SLOVENSKE GORICE	118	1.830	202	140.000
PREKMURJE	99	1.820	134	95.000
NOTRANJSKO OBMOČJE	91	2.650	68	155.000
PTUJSKO POLJE	89	2.070	99	120.000
SAVINJSKA DOLINA	81	2.560	93	201.000
ALPSKO TURISTIČNO OBMOČJE	69	4.530	34	412.000
SAVINJSKO HRIBOVJE	64	2.140	131	140.000
POSOČJE IN IDRIJSKO OBMOČJE	60	2.100	65	110.000
KOČEVSKO OBMOČJE	60	2.090	80	116.000
VZHODNA OKOLICA LJUBLJANE	52	2.920	48	218.000
KRAS	50	3.210	43	225.000
HALOZE, BOČ	50	1.640	91	75.000
KRŠKO-BREŽIŠKO POLJE	40	2.330	58	124.000
BELA KRAJINA	33	1.450	48	90.000
POSAVJE	29	1.410	130	100.000
SLOVENSKA ISTR A BREZ OBALE	--	--	21	230.000

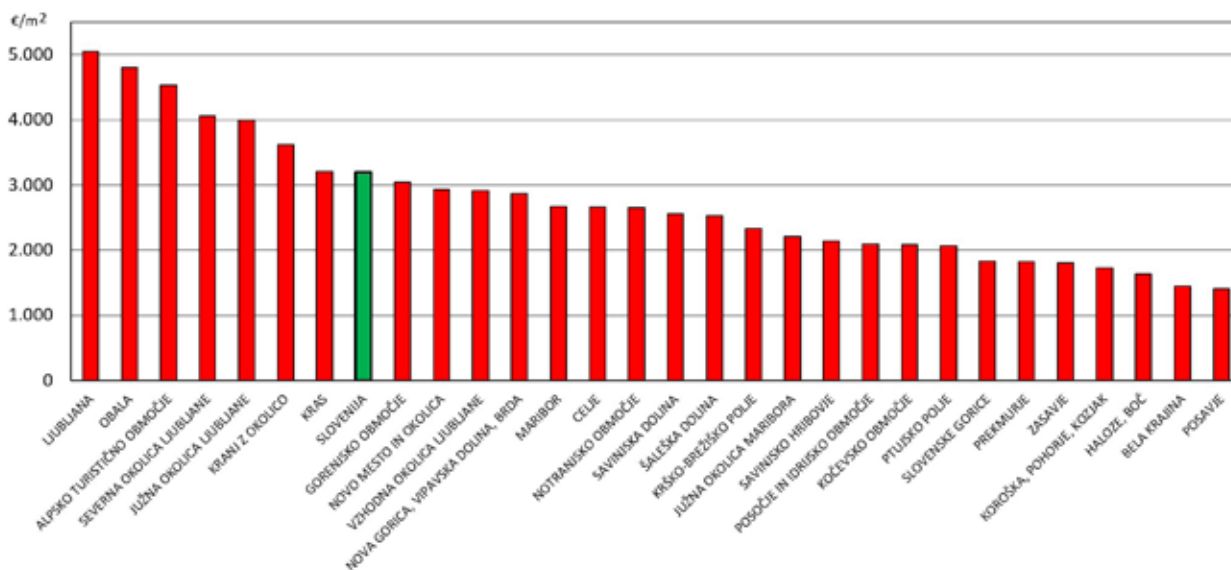
Opombe:

- Velikost vzorca je podatek o številu prodaj, ki so bile upoštevane za izračun kazalnikov cen.
- Analitična območja so razvrščena padajoče glede na velikost vzorca za stanovanja.
- Podatek o mediani cene za stanovanja za območje »Slovenska Istra brez Obale« ni prikazan, ker je vzorec premajhen.

STANOVANJA V VEČSTANOVANJSKIH STAVBAH

V letu 2025 smo bili priča nadaljnji rasti cen stanovanj, saj se je srednja cena stanovanja na ravni države (3.200 €/m²) v primerjavi z letom 2024 zvišala za 280 evrov na kvadratni meter in tako prvič presegla mejo 3.000 €/m².

Slika 6: Srednja cena kvadratnega metra stanovanja (mediana) po tržnih analitičnih območjih (TAO), leto 2025



Primat najvišjih cen stanovanj je v letu 2025 ohranila **Ljubljana**. Srednja cena prodanih stanovanj v Ljubljani se je v primerjavi z letom 2024 zvišala za 540 evrov na kvadratni meter in prvič presegla mejo 5.000 €/m². Tik za Ljubljano so bile cene stanovanj na območju **Obale** (ki vključuje Koper, Piran, Portorož, Izolo in Ankaran), kjer je srednja cena stanovanja lani znašala 4.810 €/m² in se je v primerjavi z letom prej zvišala za 490 evrov na kvadratni meter, ter na **Alpskem turističnem območju** (ki vključuje Kranjsko Goro, Bled in območje Bohinjskega jezera), kjer je srednja cena prodanih stanovanj znašala 4.530 €/m². Na tem območju se je v primerjavi z letom 2024 zvišala za rekordnih 710 evrov na kvadratni meter, kar je pomenilo tudi najvišje povečanje med vsemi območji.

Visoko nad slovenskim povprečjem so bile lani cene stanovanj v **Severni okolici Ljubljane** (ki vključuje tudi Medvode, Domžale in Kamnik), kjer se je srednja cena v primerjavi z letom prej zvišala za 460 evrov in dosegla 4.060 €/m² in v **Južni okolici Ljubljane** (ki vključuje tudi Grosuplje, Vrhniko in Logatec), kjer se je srednja cena (4.000 €/m²) v primerjavi z letom prej prav tako zvišala za 460 evrov.

Visoko nad slovenskim povprečjem so bile tudi cene v **Kranju z okolico**, kjer se je srednja cena zvišala za 400 evrov na 3.620 EUR/m². Malenkost nad povprečjem so bile še cene na območju **Krasa**, kjer se je v preteklem letu srednja cena zvišala kar za 460 evrov in dosegla 3.210 €/m².

Na vseh preostalih območjih so bile srednje cene prodanih stanovanj pod državnim povprečjem. Med urbanih območji z večjim fondom stanovanj v večstanovanjskih stavbah, kjer so bile cene

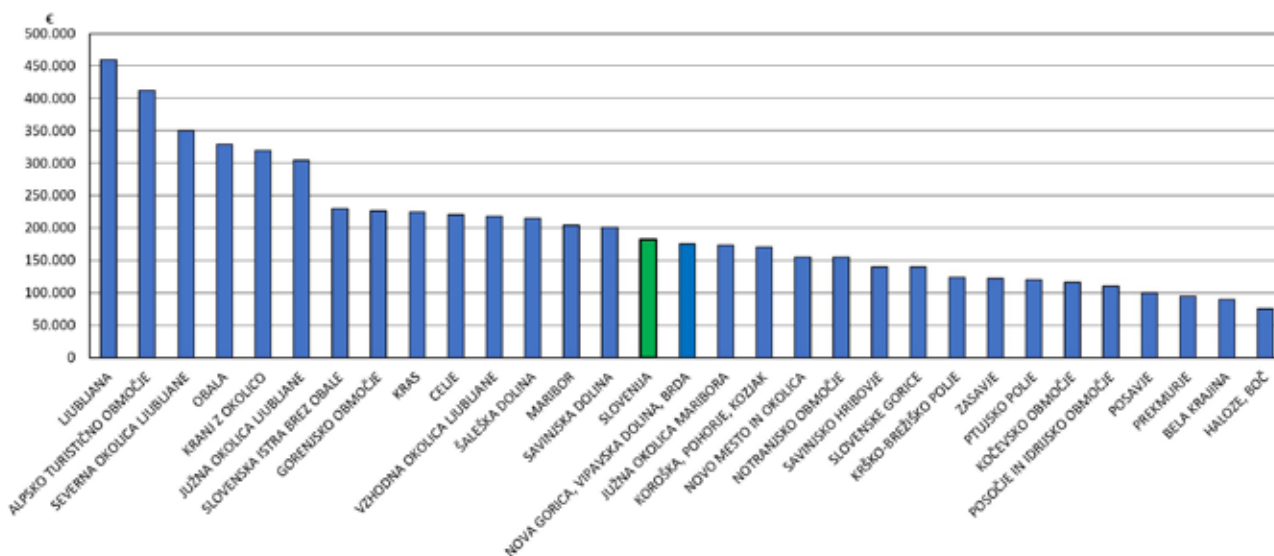
pod slovenskim povprečjem, je bilo **Gorenjsko območje** brez Kranja in alpskih turističnih krajev (ki vključuje tudi Škofjo Loko, Radovljico, Tržič in Jesenice), kjer se je srednja cena (3.050 €/m²) zvišala za 320 evrov, **Novo mesto z okolico** (ki vključuje tudi Trebnje), kjer je bila srednja cena stanovanja 2.930 €/m² in se je v primerjavi z letom 2024 zvišala za 140 evrov, **Nova Gorica z Vipavsko dolino** in **Goriškimi Brdi** (ki vključuje tudi Ajdovščino), kjer se je srednja cena (2.870 €/m²) zvišala za 260 evrov, **Maribor**, kjer se je srednja cena (2.670 €/m²) zvišala za 340 evrov, **Celje**, kjer se je srednja cena (2.660 €/m²) zvišala za 350 evrov, **Šaleška dolina** (ki vključuje tudi Velenje), kjer se je srednja cena (2.530 €/m²) zvišala kar za 310 evrov, in **Zasavje** (ki vključuje tudi Trbovlje, Hrastnik in Zagorje ob Savi), kjer so cene stanovanj med najnižjimi v državi in se je srednja cena prodanih stanovanj (1.810 €/m²) v primerjavi z letom prej zvišala za 280 evrov.

Kot običajno, so bila tudi v letu 2025 stanovanja najcenejša v **Beli Krajini**, kjer se je srednja cena sicer zvišala le za 20 evrov, na 1.450 €/m², ter v **Posavju**, kjer bila srednja cena stanovanj ponovno najnižja (1.410 €/m²) in se je v primerjavi z letom prej zvišala za 70 evrov.

STANOVANJSKE HIŠE

Tako kot pri stanovanjih se je tudi pri stanovanjskih hišah v letu 2025 nadaljevala rast cen, ki je bila nekoliko višja kot leto prej. Na ravni države je srednja cena hiše s pripadajočim zemljiščem lani znašala 182.000 evrov oziroma je bila v primerjavi z letom prej višja za 17.000 evrov. Srednja letnica gradnje prodanih hiš je bila 1972, pri čemer so se v povprečju prodajale enako stare hiše kot leto prej. Srednja velikost lani prodanih hiš je znašala 166 kvadratnih metrov in se je v primerjavi z letom prej povečala za 5 kvadratnih metrov. Srednja velikost pripadajočega zemljišča je ostala v primerjavi z letom prej nespremenjena in je znašala 700 kvadratnih metrov.

Slika 7: Srednja cena hiše (mediana) po tržnih analitičnih območjih (TAO), leto 2025



Tudi v letu 2025 so bile cene hiš najvišje v **Ljubljani**, kjer je srednja pogodbeno cena prodanih stanovanjskih hiš s pripadajočim zemljiščem znašala 460.000 evrov in bila v primerjavi z letom prej višja za 55.000 evrov. Sledita **Alpsko turistično območje**, kjer je srednja cena znašala 412.000 evrov oziroma 62.000 evrov več kot leto prej, in območje **Severne okolice Ljubljane**, kjer je srednja cena dosegla 350.000 evrov in bila v primerjavi z letom prej višja za 20.000 evrov.

Med najdražjimi območji sta tudi **Obala**, kjer je srednja cena znašala 329.000 evrov in se je zvišala za 21.000 evrov, ter **Kranj z okolico**, kjer je srednja cena znašala 320.000 evrov, kar je 32.000 evrov več kot leto prej.

Med večjimi mesti oziroma območji z največjim fondom stanovanjskih hiš so bile nad slovenskim povprečjem tudi cene hiš v **Južni okolici Ljubljane**, kjer je srednja cena znašala 304.000 evrov, vendar je bila v primerjavi z letom prej nižja za 36.000 evrov, na **Gorenjskem območju**, kjer je srednja cena znašala 226.000 evrov in je bila za 26.000 evrov višja kot leto prej, v **Celju**, kjer je srednja cena znašala 220.000 evrov in se je zvišala za 50.000 evrov, v **Šaleški dolini**, kjer je znašala 215.000 evrov oziroma 32.000 evrov več kot leto prej, v **Mariboru**, kjer je znašala 204.000 evrov in se je zvišala za 9.000 evrov, ter v **Savinjski dolini**, kjer je znašala 201.000 evrov oziroma 19.000 evrov več kot leto prej.

V **Slovenskih Goricah**, ki imajo med vsemi območji največji fond stanovanjskih hiš, njihove cene pa so med nižjimi v državi, se je srednja cena (140.000 evrov) v primerjavi z letom prej zvišala za 22.000 evrov. V **Južni okolici Maribora**, ki vključuje Slovenske Konjice in Slovensko Bistrico ter ima prav tako razmeroma velik fond stanovanjskih hiš, so bile cene hiš tik pod slovenskim povprečjem, srednja pogodbeno cena (174.000 evrov) pa je ostala na enaki ravni kot leto prej. Med najcenejšimi so bile tudi lani hiše v **Beli Krajini**, kjer se je srednja cena (90.000 evrov) v primerjavi z letom prej zvišala za 20.000 evrov. Najnižje cene v preteklem letu pa so bile na območju **Haloze, Boč**, kjer je srednja cena znašala le 75.000 evrov in je bila za 6.000 evrov višja kot leta 2024.

Najnovejše hiše so se lani prodajale v okolici Ljubljane ter v Slovenskih goricah in Beli Krajini. V **Južni okolici Ljubljane** je bilo srednje leto zgraditve prodane hiše 1985, v **Vzhodni okolici Ljubljane** 1984 ter v **Slovenskih goricah** in **Beli Krajini** 1980. Kot v preteklosti, so se tudi lani najstarejše hiše, s srednjo letnice zgraditve pred 1950, prodajale na širšem Primorskem območju (**Kras, Nova Gorica, Vipavska dolina** in **Goriška Brda, Posočje** in **Idrijsko območje** ter **Slovenska Istra brez Obale**).

Največje hiše, katerih srednja velikost je bila nad 200 kvadratnih metrov neto tlorisne površine, so se lani prodajale na območju **Koroške, Pohorja** in **Kozjaka**. Sledila so območja **Severne okolice Ljubljane, Celja** in **Kranja z okolico**, kjer so se prodajale hiše s približno 190 kvadratnimi metri. Najmanjše hiše, katerih srednja velikost je bila 119 kvadratnih metrov, pa v **Slovenski Istri brez Obale**, kjer so bila tudi pripadajoča zemljišča prodanih hiš najmanjša in je srednja velikost pripadajočega zemljišča znašala le 190 kvadratnih metrov. Največja so bila, kot vedno, pripadajoča zemljišča prodanih hiš v **Posavju**, kjer je njihova srednja velikost znašala skoraj 1400 kvadratnih metrov.

ZEMLJIŠČA ZA GRADNJO STANOVANJSKIH STAVB

Vse od začetka sistematičnega spremljanja cen nepremičnin leta 2007 na Geodetski upravi ugotavljamo, da je ponudba zazidljivih zemljišč za gradnjo stanovanjskih (in drugih) stavb izrazito majhna glede na njihov razpoložljiv fond. Razlogi so povezani z neurejenimi področji prostorskega načrtovanja, urejanja komunalne infrastrukture, gradnje in davkov, povezanih z nepremičninami.

Posledica majhne ponudbe zazidljivih zemljišč je tudi razmeroma majhno število realiziranih prodaj zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb. Zaradi majhnih in nereprezentativnih vzorcev³ pa so statistični kazalniki cen zazidljivih zemljišč praviloma neverodostojni in ne odražajo dejanskih tržnih cen. Še posebej to velja za območja, kjer so cene stanovanjskih nepremičnin najvišje (Ljubljana in turistični kraji). Zaradi tega statističnih podatkov o cenah zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb po analitičnih območjih ne objavljamo.

Na splošno se ravni cen zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb po naših analitičnih območjih povsem ujemajo z ravnmi cen stanovanjskih nepremičnin.

Pri tem pa zaradi zelo majhne ponudbe, predvsem v Ljubljani, na Obali in v turističnih krajih, v obdobjih prosperitete nepremičninskega trga cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb izrazito zrastejo in razlike v cenah med urbani, sub urbani in ruralnimi območji se povečajo še bistveno bolj kot pri stanovanjskih nepremičninah.

³ Vzrok za nereprezentativnost vzorcev, ki služijo za izračun kazalnikov cen, je razmeroma majhno letno število prodaj na posameznih območjih, predvsem pa velika heterogenost zazidljivih zemljišč. Ta se namreč zelo razlikuje glede na namen gradnje oziroma na to, kaj in koliko je dopuščeno graditi, ter glede na pravno-upravni status oziroma razvojno stopnjo zemljišča (komunalna opremljenost zemljišča, gradbeno dovoljenje).

GIBANJE CEN STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN

Po rekordni rasti cen stanovanjskih nepremičnin v letih 2021 in 2022, ki se je nato v letu 2023 nekoliko umirila, se je njihova rast v zadnjih dveh letih ponovno pospešila. Podobna je bila rast cen zemljišč za gradnjo stavb, s to razliko, da so v letu 2025 njihove cene v primerjavi s cenami stanovanj in hiš zrasle minimalno.

Preglednica 10: Gibanje cen stanovanj, hiš in zemljišč za gradnjo stavb, Slovenija, od leta 2020 do 2025 (verižno glede na predhodno leto)

	Stanovanja	Hiše	Zemljišča za gradnjo stavb
2020-2021	15%	13%	12%
2021-2022	19%	12%	17%
2022-2023	6%	9%	8%
2023-2024	10%	9%	17%
2024-2025	11%	10%	2%

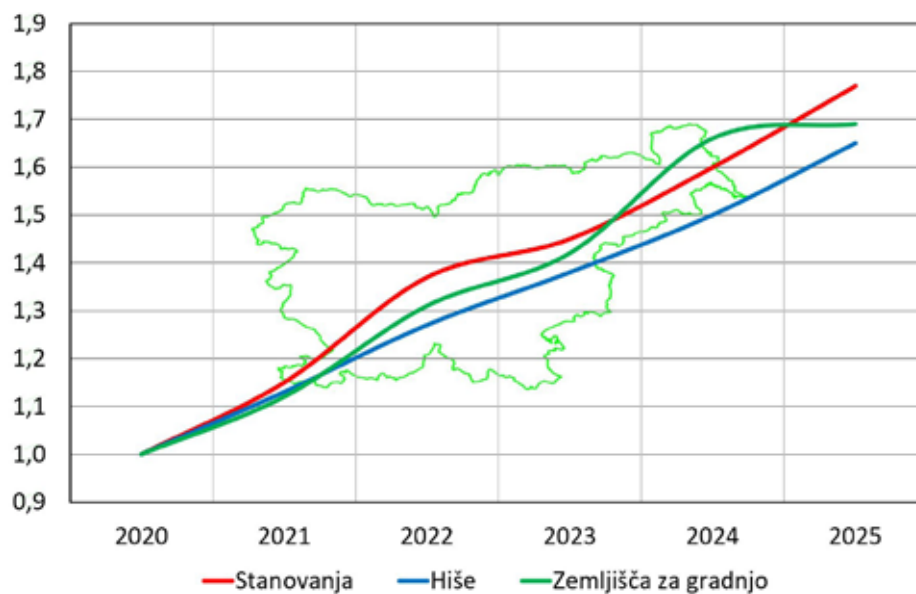
V letu 2025 so se cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah v primerjavi z letom 2024 zvišale za 11 odstotkov, kar je za 8 odstotnih točk manj kot v rekordnem letu 2022. Cene stanovanjskih hiš so se zvišale za 10 odstotkov, kar je približno enako kot v letih 2023 in 2024 ter za 3 odstotne točke manj kot leta 2021. Cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb pa so se po lanski ponovitvi rekordne rasti zvišale le za 2 odstotka, kar je najmanjša rast v zadnjih petih letih.

Preglednica 11: Gibanje cen stanovanj, hiš in zemljišč za gradnjo stavb, Slovenija, od leta 2020 do 2025 (kumulativno glede na cene v letu 2020)

	Stanovanja	Hiše	Zemljišča za gradnjo stavb
2020-2021	15%	13%	12%
2020-2022	37%	27%	31%
2020-2023	45%	38%	42%
2020-2024	60%	50%	66%
2020-2025	77%	65%	69%

V zadnjih petih letih so na ravni države cene stanovanj zrasle za 77 odstotkov, cene hiš za 65 odstotkov, cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb pa za 69 odstotkov. V primerjavi z letom 2015, ko je v Sloveniji prišlo do zadnjega obrata cen nepremičnin, so bile leta 2025 cene hiš višje za 100 odstotkov, cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb za dobrih 110 odstotkov, cene stanovanj pa za 150 odstotkov.

Slika 8: Gibanje cen stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za gradnjo stavb, Slovenija, indeksi cen od leta 2020 do 2025 (osnova so cene v letu 2020)



STANOVANJA V VEČSTANOVANJSKIH STAVBAH

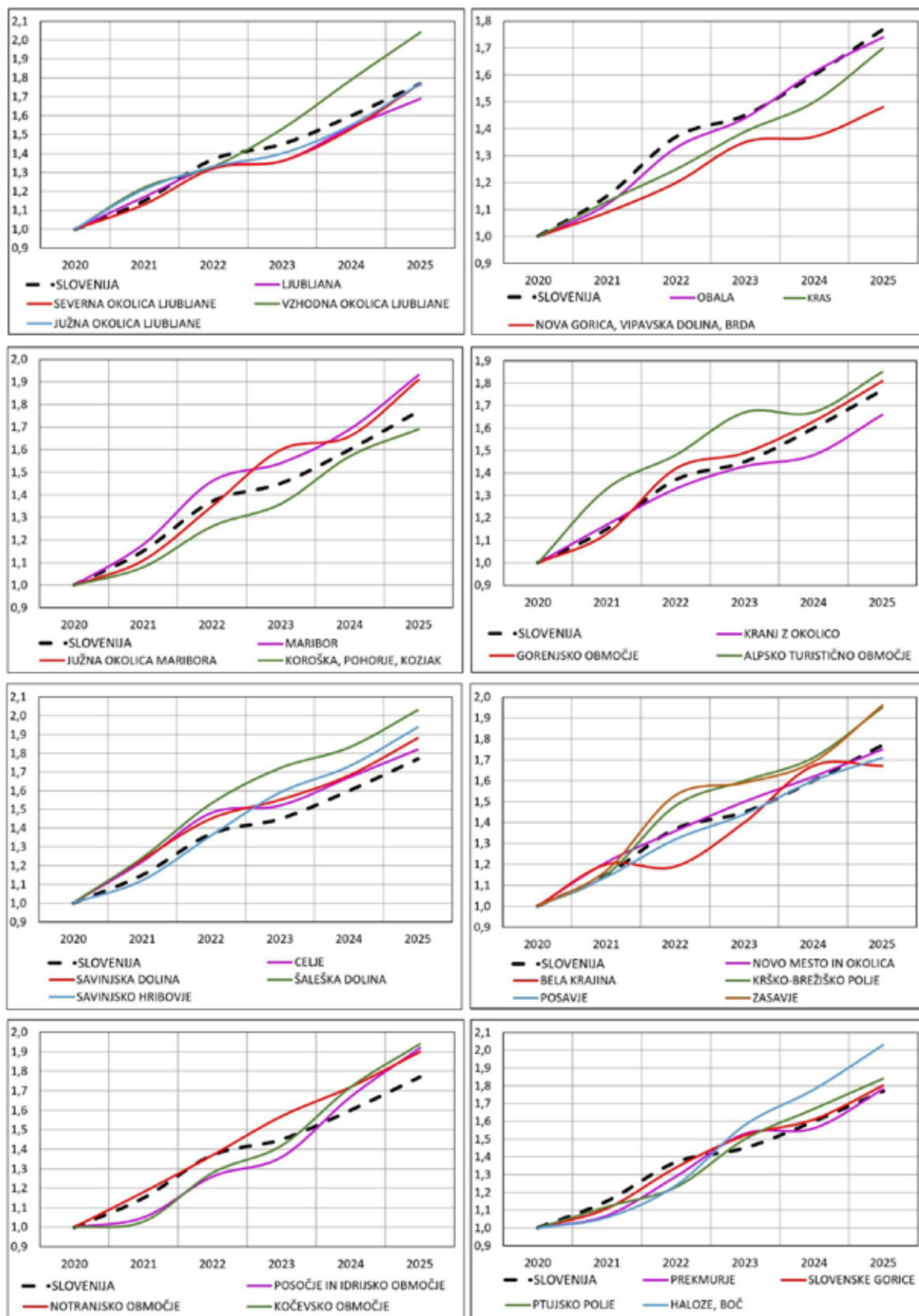
Med največjimi mesti smo lani največjo rast cen stanovanj zabeležili v **Mariboru**, kjer so se cene stanovanj povečale za 14 odstotkov. Sledil je **Kranj** z 12-odstotno rastjo in nato **Ljubljana**, kjer so se cene zvišale za 10 odstotkov. Najnižjo rast med najbolj urbanimi območji smo zabeležili na **Obali**, kjer so se cene zvišale za 8 odstotkov, medtem ko so se v Celju zvišale za 9 odstotkov. Na območjih **Severne** in **Južne okolice Ljubljane** so se cene stanovanj lani zvišale za 16 oziroma 14 odstotkov. Izstopala pa je tudi rast cen stanovanj v **Zasavju**, kjer so se prav tako zvišale za 16 odstotkov.

Na **Gorenjskem območju** (ki vključuje tudi Škofjo Loko, Radovljico, Tržič, Jesenice) in območju **Šaleške doline** (ki vključuje tudi Velenje) so se cene zvišale za 11 odstotkov, v **Novem mestu**, **Novi Gorici** in **Murski Soboti** pa za 8 odstotkov.

V zadnjih petih letih so cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah na ravni države, predvsem na račun skokovite rasti cen po epidemiji, v povprečju zrasle za 77 odstotkov. Po naših ocenah so od leta 2020 cene najbolj zrasle na območjih: »**Vzhodna okolica Ljubljane**«, »**Šaleška dolina**« in »**Haloze, Boč**«, kjer so se več kot podvojile.

Med območji z večjim fondom stanovanj smo visoko rast cen zabeležili tudi v **Zasavju**, **Mariboru** in **Južni okolici Maribora**, kjer so cene v petih letih zrasle za več kot 90 odstotkov. Nekoliko nad slovenskim povprečjem je bilo v tem obdobju zvišanje cen na območju **Celja** in na **Gorenjskem območju**, kjer je bila rast več kot 80-odstotna. Rast cen na območjih **Severne** in **Južne okolice Ljubljane** je bila enaka slovenskemu povprečju, nekoliko pod povprečjem pa je bila v **Novem Mestu in okolici**, **Posavju**, **Ljubljani** ter na **Obali** in **Krasu**. Med območji z nižjo rastjo cen je **Kranj z okolico** (66 odstotkov), najnižja rast pa je bila zabeležena na območju »**Nova Gorica, Vipavska dolina, Brda**«, kjer so cene v zadnjih petih letih zrasle manj kot za 50 odstotkov.

Slika 9: Gibanje cen stanovanj, Slovenija in po tržnih analitičnih območjih, indeksi cen od leta 2020 do 2025 (osnova so cene v letu 2020)



STANOVANJSKE HIŠE

Tudi za stanovanjske hiše je bilo leto 2025, podobno kot pri stanovanjih v večstanovanjskih stavbah, zaznamovano z nadaljevanjem visoke rasti cen. V primerjavi z letom 2024 je bila rast izrazitejša predvsem na urbanih območjih, medtem ko se je v suburbanih središčih in na manj poseljenih območjih praviloma nekoliko umirila.

Na območju **Slovenskih Goric**, kjer je fond stanovanjskih hiš največji, je bila rast cen v letu 2025 med višjimi v državi in je znašala 13 odstotkov, kar je za 6 odstotnih točk več kot leta 2024. Najvišjo rast smo sicer zabeležili na območjih »**Kranj z okolico**« in »**Savinjsko hribovje**«, kjer so se cene zvišale za 16 odstotkov, tik za njima sledi **Ljubljana** s 15-odstotno rastjo.

Nadpovprečna rast je bila zabeležena tudi v »**Severni okolici Ljubljane**« in na območju »**Haloze, Boč**«, kjer so se cene zvišale za 13 odstotkov, v **Celju** in **Prekmurju**, za 12 odstotkov in v **Beli Krajini** in **Savinjski dolini**, za 11 odstotkov.

Na ravni slovenskega povprečja je bila rast cen hiš na območju **Krasa** in območju **Slovenske Istre brez obale**. Pod lanskim slovenskim povprečjem (10 odstotkov) je bila rast cen na območju »**Nova Gorica, Vipavska dolina, Brda**«, kjer so se cene zvišale za 9 odstotkov, v **Južni okolici Ljubljane** (za 8 odstotkov), na **Gorenjskem območju** (za 7 odstotkov), v **Mariboru** (za 5 odstotkov), na **Obali** (za 3 odstotke) in v **Novem Mestu** (za 2 odstotka). Rast cen smo zabeležili na vseh območjih, razen v **Posavju**, kjer so ostale na ravni preteklega leta.

Cene stanovanjskih hiš so na ravni države v zadnjih petih letih zrasle za okoli 65 odstotkov, kar je, tako kot pri stanovanjih v večstanovanjskih stavbah, predvsem posledica skoka cen po epidemiji. V tem obdobju so sicer cene hiš zrasle za 12 odstotnih točk manj kot cene stanovanj.

Od leta 2020 so cene stanovanjskih hiš najbolj zrasle na območju **Slovenske Istre brez Obale**, kjer so se v povprečju povečale za 80 odstotkov, ter na **Kočevskem območju**, kjer so po naši oceni zrasle le nekoliko manj. Najnižjo rast cen hiš v tem obdobju smo zabeležili na območju **Krasa**, območju »**Nova Gorica, Vipavska dolina, Brda**« in območju **Maribora**, kjer so se cene zvišale »le« za okoli 45 odstotkov.

Med največjimi mesti je bila v zadnjih petih letih rast cen hiš najvišja v **Kranju z okolico**, kjer so cene zrasle za slabih 70 odstotkov, in v **Celju**, kjer so se zvišale za 65 odstotkov. V **Ljubljani** so cene v tem obdobju zrasle za 60 odstotkov, v **Južni okolici Ljubljane** za slabih 75 odstotkov ter v **Severni okolici Ljubljane** za slabih 60 odstotkov. Na **Obali** oziroma v **Kopru** so se cene zvišale za skoraj 50 odstotkov, medtem ko je bila, kot že omenjeno, rast v **Mariboru** okoli 45-odstotna.

ZEMLJIŠČA ZA GRADNJO STANOVANJSKIH STAVB

Gibanje cen zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb praviloma sledi gibanju cen stanovanjskih nepremičnin. Za zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb so zaradi razmeroma nereprezentativnih vzorcev sicer mogoče le zelo grobe ocene trendov njihovih cen, primerjave med različnimi območji pa so praktično nemogoče.

Statistično so se v zadnjih petih letih cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb na ravni države zvišale za 69 odstotkov. Tako kot to velja za stanovanjske nepremičnine, se je tudi rast cen zazidljivih zemljišč po epidemiji silovito pospešila. Po rahli umiritvi v letu 2023 in ponovni rekordni rasti cen v letu 2024 se je njihova rast v preteklem letu opazno umirila in je znašala le 2 odstotka.

3.2. TRG STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN IN ZEMLJIŠČ ZA NJIHOVO GRADNJO V NAJVEČJIH MESTIH

LJUBLJANA

Glavno mesto, kot gospodarsko, upravno in univerzitetno središče države, predstavlja največji in najbolj razvit trg stanovanjskih nepremičnin v državi. Kot tak narekuje trende na slovenskem nepremičninskem trgu, ki jim z manjšim ali večjim zamikom sledijo tudi ostala urbana središča.

Slika 10: Tržno analitično območje (TAO) Ljubljana in lokalna analitična območja (LAO)



Tržno analitično območje Ljubljane smo na podlagi značilnosti trga in ravni cen stanovanjskih nepremičnin razdelili na 15 lokalnih analitičnih območij.

LAO »Ljubljana Center« velja za ljubljansko elitno stanovanjsko lokacijo. Obsega staro mestno jedro in ostalo območje znotraj notranjega cestnega obroča Ljubljane. Prevladujejo stare meščanske stavbe, v katerih so poleg stanovanj pogosto tudi poslovni prostori ali prostori javne uprave ter trgovine in lokali. V Stari Ljubljani so večstanovanjske stavbe večinoma zgrajene konec 19. stoletja in sredi 20. stoletja. Enostanovanjskih hiš in novejših večstanovanjskih stavb je malo. Redke enostanovanjske hiše, ki se pojavijo na trgu, se praviloma kupujejo za poslovne in turistične namene ali pa za nadomestno gradnjo novih, manjših večstanovanjskih objektov.

LAO »Rožna dolina, Trnovo, Bežigranski dvor, Spodnja Šiška« obsega ljubljanske predele Rožna dolina, Kolezija in Murgle, s pretežno individualnimi hišami, predele Trnovo, Spodnja Šiška in Bežigrad z mešano gradnjo hiš in različnih večstanovanjskih stavb, del Viča ter bežigranski blokovski soseski Bežigranski dvor in Zupančičeva jama. Okoli 80 odstotkov stanovanjskih enot na tem območju predstavljajo stanovanja v večstanovanjskih stavbah, 20 odstotkov pa stanovanjske hiše. Območje je dobro pokrito z javnim transportom in omogoča hiter dostop do središče mesta. Velja za najbolj zaželeno ljubljansko stanovanjsko območje.

LAO »Koseze, Šiška« obsega Zgornjo Šiško do severne obvoznice, predel Kosez in novejša blokovsko naselje Mostec. Okoli 90 odstotkov stanovanjskih enot na tem območju predstavljajo stanovanja v blokkih. Za območje so značilne velike blokovske soseske, zgrajene v različnih obdobjih. V Zgornji Šiški so bili »litostrojski« blokki zgrajeni že v 50-ih letih, »Soseska 6« med Celovško cesto in Kosezami v 60-ih letih, terasasti blokki v Kosezah in draveljski blokki v 70-ih in začetku 80-ih, naselje Mostec na začetku tega tisočletja, Celovski dvori pa so bili dokončani leta 2018. Vrednosti stanovanjskih nepremičnin na tem območju so nad ljubljanskim povprečjem.

LAO »Bežigrad, Moste, Kodeljevo, Golovec« obsega predel Bežigrada okoli Plečniko-vega stadiona, Savsko naselje, predel med Šmartinsko cesto in železnico, stari del Most, Kodeljevo, Vodmat, Nove Poljane in severno obrobje Golovca ob Hradeckega cesti. Večina stanovanj in hiš je bila zgrajena v 60-ih letih. Najnovejša so stanovanja v naselju Zelena jama ob Šmartinski cesti, nekoliko starejša od teh, ki jih je zgradil republiški stanovanjski sklad na začetku tisočletja, so na Novih Poljanah ob Mesarski cesti. Prevladujejo stanovanja v večstanovanjskih stavbah oziroma blokkih, ki predstavljajo okoli 85 odstotkov stanovanjskih enot.

LAO »Rudnik« je predmestno območje na južnem obrobju Ljubljane. Dobršen del območja je na barjanskih tleh. Dolenjska cesta omogoča hiter dostop do središča mesta. Število stanovanjskih hiš tu presega število stanovanj v večstanovanjskih stavbah. Delež hiš znaša skoraj 60 odstotkov vseh stanovanjskih enot na tem območju. Nekaj manjših večstanovanjskih stavb s konca 60-ih let je ob Dolenjski cesti na Rakovniku in ob dolenjski železnici. V zadnjih dvajsetih letih so se tu večinoma gradili vila blokki, zgrajenih pa je bilo tudi nekaj posameznih večjih večstanovanjskih stavb.

LAO »Viško polje, Brdo, Vrhovci« leži na zahodnem obrobju strnjenege dela mesta. Vključuje več manjših stanovanjskih naselij, zgrajenih v različnih obdobjih. Na primer naselja iz 70-ih let prejšnjega stoletja ob Viški cesti in ob železnici, naselje Grba iz 80-ih let, Nova Grbina iz začetka tega tisočletja in novo naselje Zeleni gaj na Brdu (zgrajeno 2014-2017), ter novo naselje Novo Brdo. V zadnjih letih na tem območju rastejo predvsem manjše večstanovanjske stavbe oziroma tako imenovani vila blokki. Priljubljenost tega območja je vse večja, temu primerno pa rastejo tudi vrednosti nepremičnin.

LAO »Brod, Šentvid, Podutik, Bokalce, Dolgi most« obsega severno in zahodno obrobje naselja Ljubljana. Večja naselja večstanovanjskih stavb so na Brodu, v Šentvidu, Dravljah, Kamni gorici, manjši večstanovanjski naselji sta še na Kosovem polju ter pod Dolgim mostom. Delež stanovanjskih enot, ki ga predstavljajo samostojne in vrstne hiše, je na tem območju več kot 40-odstoten. Kljub večji oddaljenosti od središča mesta je območje za prebivanje zelo zaželeno in v zadnjih letih so se vrednosti nepremičnin tukaj že skoraj izenačile s tistimi na ožjem območju mesta.

LAO »Ježica, Bežigrad, Nove Jarše« vključuje velike blokovske komplekse Glinškova in Bratovševa ploščad, BS3 in Nove Jarše, zgrajene konec 70-ih in na začetku 80-ih let, ter nekaj novejših večstanovanjskih stavb, zgrajenih v prvem desetletju tega tisočletja. Stanovanjske hiše so predvsem v Stožicah, na Ježici, severno in južno od severne ljubljanske obvoznice ter med Šmartinsko cesto in Žalami. Hiše so bile večinoma zgrajene v 50-ih in 60-ih letih prejšnjega stoletja. Več kot 85 odstotkov stanovanjskih enot na tem območju predstavljajo stanovanja v večstanovanjskih stavbah oziroma blokih.

LAO »Črnuče, Nadgorica« obsega predele Črnuče in Spodnje Črnuče (južno od Dunajske ceste), Ježo, Nadgorico in industrijsko cono ob Brnčičevi cesti. Na območju so manjša večstanovanjska naselja v Črnučah (iz druge polovice 80-ih let), stanovanjsko naselje v Spodnjih Črnučah (postopno grajeno od 60-ih let do začetka 80-ih let), novejše naselje Savski breg, zgrajeno leta 2009, in novo naselje južno od železniške postaje v Črnučah. Stanovanjske hiše predstavljajo okoli 60 odstotkov stanovanjskih enot na tem območju.

LAO »Fužine, Kašelj, Polje« je območje vzhodno od mestnega središča. Na račun velikega blokovskega naselja iz 80-ih let na Fužinah in manjšega iz sredine 70-ih let v Polju predstavljajo okoli 75 odstotkov stanovanjskega fonda stanovanja v večstanovanjskih stavbah. Na ostalih delih območja (Polje, Novo Polje, Kašelj, Vevče in Zgornja Zadobrova) sicer v veliki meri prevladujejo stanovanjske hiše.

LAO »Štepanjsko, Bizovik, Sostro« je območje na jugovzhodu Ljubljane, severno od Golovca in južno od reke Ljubljanice. Velika večina stanovanj je v blokovskem kompleksu Štepanjsko naselje, drugod (Štepanja vas, Bizovik, Hrušica, Dobrunje, Sostro) pa prevladujejo stanovanjske hiše, ki sicer na celotnem območju predstavljajo približno tretjino stanovanjskega fonda.

LAO »Tomačevo, Šmartno, Sneberje, Zalog« je primestno območje na severovzhodu Ljubljane, ki vključuje bivša samostojna naselja Tomačevo, Šmartno ob Savi, Sneberje in Zalog. Na območju prevladujejo družinske hiše, nekaj večstanovanjskih stavb je le v Zalogu. Tako stanovanjske hiše predstavljajo več kot 70 odstotkov vseh stanovanjskih enot na tem območju. Če zanemarimo degradirana in industrijska območja, so med vsemi ljubljanskimi območji tu vrednosti stanovanjskih nepremičnin najnižje.

LAO »Rakova Jelša, Sibirija, Cesta v Gorice« leži na južnem robu mesta na desnem bregu Malega grabna. Predela Rakove jelše in Sibirije sta poseljena s stanovanjskimi hišami, na Cesti v Gorice sočasna stanovanja za azilante, večino zahodnega dela območja pa predstavlja industrijsko poslovno območje Dolgi most. Na skrajnem jugu je ljubljansko odlagališče odpadkov. Več kot 70 odstotkov stanovanjskih enot predstavljajo stanovanjske hiše. Vrednosti nepremičnin na tem stanovanjsko degradiranem območju so posledično razmeroma nizke, promet s stanovanjskimi nepremičninami pa zanemarljiv.

LAO »BTC« in LAO »Industrijska cona Šiška« sta ljubljanski trgovsko-industrijski območji, kjer stanovanjskih nepremičnin praktično ni. Izjema je nova stanovanjska stolpnica »Peca« na robu »Industrijske cone Šiška«.

FOND NEPREMIČNIN IN OBSEG NJIHOVE PRODAJE

Konec leta 2025 je bilo v Ljubljani evidentiranih dobrih 132 tisoč stanovanjskih enot v večstanovanjskih stavbah in stanovanjskih hišah, kar pomeni skoraj 15 odstotkov slovenskega stanovanjskega fonda. Ljubljanska stanovanja v večstanovanjskih stavbah predstavljajo 29 odstotkov slovenskega fonda stanovanj, stanovanjske hiše pa slabih 6 odstotkov fonda hiš. V Ljubljani 64 odstotkov stanovanjskih hiš predstavljajo samostojne hiše, 36 odstotkov pa vrstne hiše oziroma dvojčki.

Preglednica 12: Fond in število evidentiranih prodaj za stanovanja in hiše, TAO Ljubljana, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2025

Analitično območje	Stanovanja – fond	Stanovanja – št. prodaj	Hiše – fond	Hiše – št. prodaj
TAO LJUBLJANA	101.197	2062	31.358	334
LAO ROŽNA DOLINA, TRNOVO, BEŽIGRAJSKI DVOR, SPODNJA ŠIŠKA	17.585	326	4.207	45
LAO BEŽIGRAD, MOSTE, KODELJEVO, GOLOVEC	14.782	395	2.232	25
LAO KOSEZE, ŠIŠKA	12.830	249	1.559	33
LAO LJUBLJANA CENTER	12.657	243	338	2
LAO JEŽICA, BEŽIGRAD, NOVE JARŠE	10.664	243	1.778	29
LAO BROD, ŠENTVID, PODUTIK, BOKALCI, DOLGI MOST	8.749	219	5.985	57
LAO FUŽINE, KAŠELJ, POLJE	7.716	127	2.851	34
LAO VIŠKO POLJE, BRDO, VRHOVCI	4.977	50	2.080	14
LAO ŠTEPANJSKO, BIZOVIK, SOSTRO	4.101	74	2.094	16
LAO ČRNUČE, NADGORICA	2.773	52	1.772	14
LAO RUDNIK	2.049	36	2.647	17
LAO TOMAČEVO, ŠMARTNO, SNEBERJE, ZALOG	1.184	30	2.659	32
LAO RAKOVA JELŠA, SIBIRIJA, CESTA V GORICE	631	8	1.069	16
LAO INDUSTRIJSKA CONA ŠIŠKA	499	10	83	0
LAO BTC	0	0	4	0

Po izrazitem upadanju prodaje stanovanjskih nepremičnin v preteklih letih se je trg v Ljubljani v letu 2025 ponovno nekoliko okrepil. Skupno število prodaj stanovanjskih nepremičnin je bilo v primerjavi z letom 2024 večje za 14 odstotkov, vendar je bilo v primerjavi z letom 2021, ko je po epidemiji doseglo vrh, še vedno manjše za približno 30 odstotkov.

Po naših ocenah se je število prodaj stanovanj v večstanovanjskih stavbah v letu 2025 v primerjavi z letom 2024 povečalo za 11 odstotkov, v primerjavi z letom 2021 pa je bilo manjše za dobro tretjino.

Prodaja stanovanjskih hiš se je v letu 2025 v primerjavi z letom 2024 izraziteje povečala, in sicer za 35 odstotkov. V primerjavi z letom 2021 je bila prodaja hiš praktično enaka.

DEJAVNOST PRIMARNEGA TRGA

Od leta 2015, ko je prišlo do obrata cen nepremičnin, se je leta 2023 v Ljubljani in njeni ožji okolici zgradilo rekordno število stanovanjskih enot, in sicer kar 2200. Leto kasneje je bila ta številka bistveno manjša, saj se je zgradilo le 660 stanovanjskih enot. V preteklem letu pa se je spet nekoliko povečala in je bilo po naših ocenah dokončano nekaj manj kot 900 novozgrajenih stanovanjskih enot. Velika večina teh enot predstavlja stanovanja v večstanovanjskih ali stanovanjsko-poslovnih stavbah, medtem ko je delež zgrajenih stanovanjskih hiš manjši od 20 odstotkov.

Kot je že ustaljena praksa iz preteklih let, je bila tudi tokrat večina stanovanjskih enot prodana že v predprodaji oziroma med samo gradnjo. Kot opazamo v zadnjih dveh letih, se je zanimanje za rezervacije stanovanj, ki so še v gradnji, rahlo zmanjšalo, saj je opaziti, da se nekatera stanovanja prodajajo tudi po dokončanju gradnje. Gre predvsem za stanovanja z večjo površino in za enote višjega cenovnega razreda.

Po manjšemu številu zgrajenih enot v zadnjih dveh letih se v prihodnje obeta prihod večjega števila novozgrajenih stanovanjskih enot, saj se trenutno v Ljubljani in njeni okolici gradi približno 1700 stanovanjskih enot, pri čemer dobrih 85 odstotkov predstavljajo stanovanja v večstanovanjskih stavbah.

Ne glede na povečevanje gradbene dejavnosti in rahlo zmanjšanje obsega rezervacij stanovanj pred zgraditvijo, ponudba še vedno ne zadostuje povpraševanju na stanovanjskem trgu. Sodeč po napovedih pa se bo gradbena aktivnost v glavnem mestu še bistveno pospešila, saj je v Ljubljani in njeni ožji okolici, po naših ocenah, trenutno načrtovanih več kot 3000 novih stanovanjskih enot, namenjenih trgu, ter nekaj manj kot 1000 neprofitnih najemnih stanovanj.

Preglednica 13: Število in prodana površina zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Ljubljana, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2025

Analitično območje	Število	Površina [ha]
TAO LJUBLJANA	228	15,29
LAO FUŽINE, KAŠELJ, POLJE	43	2,33
LAO BROAD, ŠENTVID, PODUTIK, BOKALCI, DOLGI MOST	39	3,90
LAO RUDNIK	23	1,06
LAO TOMAČEVO, ŠMARTNO, SNEBERJE, ZALOG	19	0,73
LAO ROŽNA DOLINA, TRNOVO, BEŽIGRAJSKI DVOR, SPODNJA ŠIŠKA	18	0,59
LAO ŠTEPANJSKO, BIZOVIK, SOSTRO	18	2,83
LAO RAKOVA JELŠA, SIBIRIJA, CESTA V GORICE	17	1,87
LAO BEŽIGRAD, MOSTE, KODELJEVO, GOLOVEC	16	0,66
LAO KOSEZE, ŠIŠKA	11	0,06
LAO VIŠKO POLJE, BRDO, VRHOVCI	8	0,70
LAO JEŽICA, BEŽIGRAD, NOVE JARŠE	6	0,33
LAO ČRNUČE, NADGORICA	4	0,10
LAO INDUSTRIJSKA CONA ŠIŠKA	4	0,05
LAO BTC	2	0,08

Opombe:

- Za LAO LJUBLJANA CENTER ni bila evidentirana nobena prodaja.
- Upoštevane so le preverjene prodaje zemljišč za gradnjo stanovanjskih hiš in večstanovanjskih stavb, večjih od 400 m².

Kljub še vedno visokemu povpraševanju se je tudi v letu 2025 v Ljubljani zaradi omejene ponudbe nadaljeval trend upadanja števila prodaj zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb. Po naših ocenah je bilo število prodaj v primerjavi z letom 2024 manjše za približno 8 odstotkov, v primerjavi z letom 2023 za skoraj četrtno, v primerjavi z letom 2022 za okoli četrtno, glede na leto 2021 pa za skoraj 40 odstotkov.

TRŽNE CENE

Praviloma so cene stanovanjskih nepremičnin najvišje v središču Ljubljane in se z oddaljenostjo znižujejo. V veliki meri so odvisne tudi od mikrolokacije, tipa ter starostne strukture stanovanjskih nepremičnin v posameznih predelih Ljubljane, zato se lahko cene nepremičnin precej razlikujejo tudi znotraj posameznega lokalnega analitičnega območja.

STANOVANJA V VEČSTANOVANJSKIH STAVBAH

V letu 2025 so cene rabljenih stanovanj v Ljubljani, tako kot že v preteklih letih, ponovno dosegle rekordno vrednost, saj se je srednja cena povzpela čez 5.000 evrov na kvadratni meter uporabne površine, kar predstavlja za dobrih 500 evrov več kot leta 2024.

Najvišjo pogodbeno vrednost, 1,9 milijona evrov, je v letu 2025 doseglo novejše stanovanje s 150 m² uporabne površine in dvema parkirnima mestoma v garaži, ki je bilo prodano v Villi Schellenburg. To je bila tudi najvišja pogodbeno vrednost, lani dosežena pri prodaji stanovanja v Sloveniji.

Velja omeniti, da smo v letu 2025 v središču Ljubljane in na območju Rožne doline zabeležili več kot deset prodaj stanovanj, pri katerih je pogodbeno vrednost preseгла ali se povsem približala 1 milijonu evrov.

Relativno najdražje rabljeno stanovanje, ki je bilo prodano lani v Ljubljani, je bilo stanovanje z uporabno površino 106 kvadratnih metrov ter dvema parkirnima mestoma v garaži, prodano za 12.300 €/m², ki se nahaja v manjši večstanovanjski stavbi na območju Trnovega.

Če izvzamemo območja, kjer je fond stanovanj zanemarljiv (»BTC«, »**Jejša, Sibirija, Cesta v Gorice**« in »**Industrijska cona šiška**«) oziroma je bilo število evidentiranih prodaj stanovanj premajhno za verodostojen izračun kazalnikov cen, so bile v preteklem letu najnižje cene rabljenih stanovanj na območju »**Tomačevo, Šmartno, Sneberje, Zalog**«, kjer se je večina stanovanj prodala po cenah od 3.800 do 4.900 €/m². V povprečju so bile tu cene stanovanj skoraj za petino nižje kot na območju »**Viško polje, Brdo, Vrhovci**«, kjer so bile najvišje in se je večina stanovanj prodala po cenah med 5.000 in 5.800 €/m². Glede na povprečno ceno stanovanja so mu sledila območja »**Črnuče, Nadgorica**«, »**Koseze, Šiška**« in »**Ljubljana center**«, kjer so se cene gibale med 4.500 in 6.100 €/m².

Cene stanovanj na območjih »Rožna dolina, Trnovo, Bežigranski dvor, Spodnja Šiška«, »Rudnik« in »Fužine, Kašelj, Polje« so bile več ali manj na ravni ljubljanskega povprečja, pri čemer se je večina stanovanj prodala po cenah od 4.300 do 5.800 €/m². Na preostalih območjih Ljubljane se je večina stanovanj prodala po cenah od 4.200 do 5.600 €/m².

V preteklem letu so bile cene novih stanovanj v Ljubljani v povprečju za desetino višje kot cene rabljenih stanovanj na dobrih lokacijah. Pri tem je treba upoštevati, da so bila praktično vsa lani vseljiva nova stanovanja kupljena že v predprodaji, torej po cenah, ki so veljale v času sklenitve pogodbe oziroma pred dvema ali celo tremi leti.

Za večino lani vseljivih novih stanovanj na območju Ljubljane je bila cena z DDV od 7.000 €/m² naprej (na kvadratni meter uporabne površine, brez upoštevanja cene garaž oziroma parkirnih prostorov). Najdražje novogradnje so se sicer prodale po ceni 10.000 €/m² in več. Najvišjo ceno na kvadratni meter, približno 12.700 €/m², je v letu 2025 doseglo novejšo stanovanje s 150 kvadratnimi metri uporabne površine in dvema parkirnima mestoma v garaži, ki je bilo prodano v centru Ljubljane. To je bila tudi najvišja cena na kvadratni meter stanovanja v Sloveniji.

Preglednica 14: Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, TAO Ljubljana, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2025

Analitično območje	Velikost vzorca	Cena €/m² (25.percentil)	Cena €/m² (mediana)	Cena €/m² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Uporabna površina m² (mediana)
TAO LJUBLJANA	1.365	4.430	5.050	5.800	1973	53
LAO ROŽNA DOLINA, TRNOVO, BEŽIGRAJSKI DVOR, SPODNJA ŠIŠKA	218	4.330	5.060	6.060	1966	48
LAO BEŽIGRAD, MOSTE, KODELJEVO, GOLOVEC	215	4.390	4.970	5.800	1965	51
LAO KOSEZE, ŠIŠKA	205	4.620	5.210	6.010	1970	53
LAO JEŽICA, BEŽIGRAD, NOVE JARŠE	159	4.510	4.930	5.630	1978	53
LAO LJUBLJANA CENTER	157	4.530	5.110	6.090	1956	65
LAO BROD, ŠENTVID, PODUTIK, BOKALCI, DOLGI MOST	147	4.310	4.960	5.640	1981	50
LAO FUŽINE, KAŠELJ, POLJE	83	4.280	5.010	5.710	1980	47
LAO ŠTEPANJSKO, BIZOVIK, SOSTRO	52	4.230	4.780	5.430	1976	55
LAO VIŠKO POLJE, BRDO, VRHOVCI	38	5.070	5.320	5.810	1976	49
LAO ČRNUČE, NADGORICA	35	4.660	5.230	5.930	1988	54
LAO RUDNIK	25	4.390	5.040	5.810	1979	55
LAO TOMAČEVO, ŠMARTNO, SNEBERJE, ZALOG	22	3.810	4.430	4.920	1975	45

Opomba:

- Podatki za ostala lokalna analitična območja niso prikazani, ker je velikost vzorca premajhna za izračun statističnih kazalnikov.

STANOVANJSKE HIŠE

Leta 2025 je srednja cena prodane hiše v Ljubljani znašala 460.000 evrov. Srednja letnica zgraditve prodanih hiš je bila 1970, srednja površina prodane hiše približno 170 kvadratnih metrov ter srednja velikost pripadajočega zemljišča 380 kvadratnih metrov. V primerjavi z letom prej se je srednja cena prodane hiše zvišala za 55 tisoč evrov, hkrati pa se je srednja površina hiše zmanjšala za dobrih 10 kvadratnih metrov. Srednja letnica gradnje je ostala nespremenjena, medtem ko so imele prodane hiše v povprečju nekoliko večja pripadajoča zemljišča.

Preglednica 15: Cene in lastnosti prodanih hiš na sekundarnem trgu, TAO Ljubljana, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2025

Analično območje	Velikost vzorca	Cena € (25.percentil)	Cena € (mediana)	Cena € (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše m ² (mediana)	Površina zemljišča m ² (mediana)
TAO LJUBLJANA	181	390.000	460.000	580.000	1970	169	380
LAO BROD, ŠENTVID, PODUTIK, BOKALCI, DOLGI MOST	31	406.000	490.000	565.000	1972	193	450
LAO ROŽNA DOLINA, TRNOVO, BEŽIGRAJSKI DVOR, SPODNJA ŠIŠKA	30	460.000	538.000	620.000	1968	120	280
LAO BEŽIGRAD, MOSTE, KODELJEVO, GOLOVEC	21	400.000	460.000	560.000	1960	162	200
LAO FUŽINE, KAŠELJ, POLJE	20	372.000	425.000	505.000	1973	166	440
LAO TOMAČEVO, ŠMARTNO, SNEBERJE, ZALOG	16	281.000	343.000	418.000	1974	129	340
LAO KOSEZE, ŠIŠKA	14	491.000	636.000	878.000	1967	195	390
LAO ČRNUČE, NADGORICA	13	370.000	430.000	875.000	1980	256	550
LAO JEŽICA, BEŽIGRAD, NOVE JARŠE	10	393.000	462.000	588.000	1965	170	350
LAO VIŠKO POLJE, BRDO, VRHOVCI	10	358.000	400.000	463.000	1973	193	280

Opomba:

- Podatki za ostala lokalna analitična območja niso prikazani, ker je velikost vzorca premajhna za izračun statističnih kazalnikov.

Hiše v Ljubljani so praviloma najdražje na območju »**Ljubljana center**«, kjer sicer prevladujejo stanovanja v starejših meščanskih stavbah in je samostojnih in vrstnih hiš le za vzorec, tako da so prodaje izredno redke oziroma v preteklem letu nismo evidentirali niti ene prodaje stanovanjskih hiš.

Najdražja hiša je bila lani prodana na območju Vrhovcev, kjer je kupec za novejšo hišo, s 360 kvadratnih metrov površine in okoli 800 m² zemljišča, plačal približno 2,7 milijona evrov.

V preteklem letu so se v povprečju najdražje hiše prodajale na območju »**Koseze, Šiška**«, kjer se je večina hiš prodala po cenah od 490 do 880 tisoč evrov. Visoko nad ljubljanskim povprečjem so se prodajale tudi hiše na območju »**Rožna dolina, Trnovo, Bežigrajski dvor, Spodnja Šiška**«, kjer se je večina hiš prodala po cenah med 460 in 620 tisoč evrov, medtem ko so se na večini preostalih območij hiše prodajale po cenah med 360 in 590 tisoč evrov. Najnižje cene smo evidentirali na območju »**Tomačevo, Šmartno, Sneberje, Zalog**«, kjer je srednja vrednost prodane hiše znašala 343 tisoč evrov.

ZEMLJIŠČA ZA GRADNJO STANOVANJSKIH STAVB

Zaradi zelo omejene ponudbe zazidljivih zemljišč v Ljubljani večino nakupov tovrstnih zemljišč predstavljajo nakupi že pozidanih parcel oziroma starejših in slabše vzdrževanih stavb s pripadajočim zemljiščem, ki so namenjeni nadomestni gradnji manjših večstanovanjskih stavb, v odvisnosti od velikosti zemljišča in dovoljene stopnje pozidave. Večja zemljišča za večje večstanovanjske projekte so na trgu zelo redka.

Cene zazidljivih zemljišč znotraj obroča ljubljanske obvoznice so sicer le malo nižje kot v centru in njegovi bližini, kjer so praviloma najvišje. A kot rečeno, ponudbe razpoložljivih zemljišč skorajda ni.

Najvišjo absolutno ceno, približno 6,5 milijona evrov, je v letu 2025 sicer doseglo več kot 14 tisoč m² veliko zemljišče na območju Vrhovcev. Najvišjo relativno ceno pa je doseglo približno 1800 m² veliko zemljišče z izdanim gradbenim dovoljenjem za večstanovanjsko stavbo, ki se je prodalo po ceni okoli 1.500 EUR/m².

GIBANJE CEN

Po obratu cen leta 2015 so cene stanovanjskih nepremičnin začele najprej in najizraziteje rasti v Ljubljani. Po zelo visoki rasti cen v obdobju od leta 2016 do 2018 ter umiritvi rasti v letih 2019 in 2020 so cene stanovanjskih nepremičnin v Ljubljani v letu 2021, podobno kot drugod po državi po epidemiji, ponovno izrazito zrasle. Cene stanovanj so se povečale za 17 odstotkov, cene hiš pa za 16 odstotkov. V letih 2022 in 2023 je bila rast cen v Ljubljani, predvsem zaradi že dosežene visoke ravni cen, pod povprečjem. Leta 2022 so se cene stanovanj povečale za 14 odstotkov, cene hiš pa za 8 odstotkov, v letu 2023 pa le še za 2 oziroma 4 odstotke. V letu 2024 se je rast cen ponovno okrepila, saj so se cene stanovanj povečale za 13 odstotkov, cene hiš pa za 7 odstotkov, kar je pomenilo največjo rast cen med večjimi slovenskimi mesti tako pri stanovanjih kot pri hišah. V preteklem letu se je rast cen stanovanj nekoliko zmanjšala, medtem ko se je rast cen hiš še občutno pospešila. Cene stanovanj so se povečale za 10 odstotkov, cene hiš pa za 15 odstotkov.

Preglednica 16: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Ljubljana, od leta 2020 do 2025
(verižno glede na predhodno leto)

	Stanovanja	Hiše
2020-2021	17%	16%
2021-2022	14%	8%
2022-2023	2%	4%
2023-2024	13%	7%
2024-2025	10%	15%

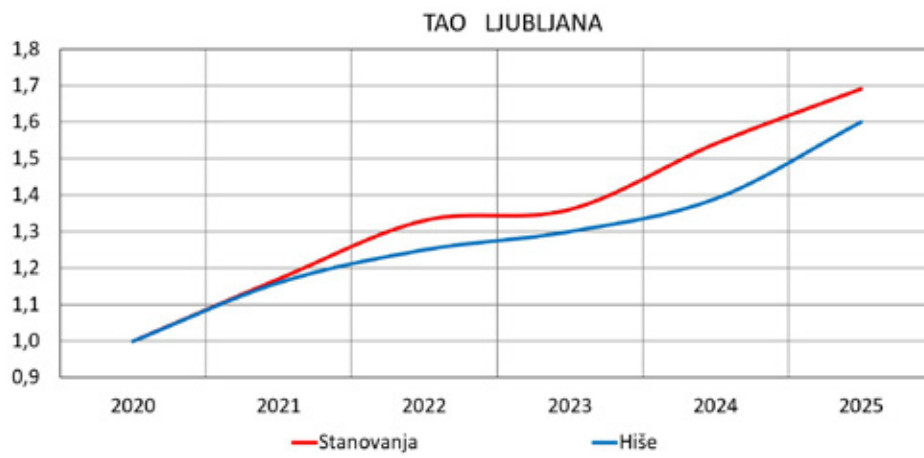
V zadnjih petih letih je bila rast cen stanovanj in hiš v Ljubljani pod povprečjem Slovenije, kar gre pripisati že v osnovi visokim oziroma najvišjim cenam v državi in pospešeni rasti cen stanovanjskih nepremičnin na ostalih območjih države.

Od leta 2020 so po naši oceni cene stanovanj v Ljubljani zrasle za 69 odstotkov, cene hiš pa za 60 odstotkov.

Preglednica 17: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Ljubljana, od leta 2020 do 2025
(kumulativno glede na cene v letu 2020)

	Stanovanja	Hiše
2020-2021	17%	16%
2020-2022	33%	25%
2020-2023	36%	30%
2020-2024	54%	39%
2020-2025	69%	60%

Slika 11: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Ljubljana, indeksi cen od leta 2020 do 2025 (osnova so cene v letu 2020)



MARIBOR

Maribor, kot naše drugo največje mesto, predstavlja tudi drugi največji trg stanovanjskih nepremičnin v državi.

Slika 12: Tržno analitično območje (TAO) Maribor in lokalna analitična območja (LAO)



Maribor smo glede na značilnosti trga in razlike v cenah stanovanjskih nepremičnin razdelili na pet lokalnih analitičnih območij (LAO).

LAO »Maribor Center« obsega mestno jedro z urbanim mestnim središčem ter prestižnimi lokacijami kot so Koroška vrata in Tomšičev drevored pod Piramido. Samostojne hiše so večinoma stare več kot sto let. V zadnjem času se intenzivno obnavljajo oziroma iz njih nastajajo manjši vila bloki. Tudi večstanovanjske stavbe so povečini starejše od sto let, njihovo obnavljanje oziroma restavriranje pa poteka razmeroma počasi. Stanovanja v večstanovanjskih stavbah predstavljajo več kot 90 odstotkov stanovanjskega fonda na tem območju. Ceste so tukaj po večini enosmerne in ozke, parkirna mesta večno primanjkujejo. Kljub slabostim je Center najbolj zaželeno stanovanjsko lokacijo v Mariboru, zato so tudi vrednosti nepremičnin tu najvišje.

LAO »Tabor, Nova vas« je za Centrom druga najbolj zaželeno stanovanjsko lokacijo, kar odražajo tudi vrednosti nepremičnin. Gre za spalno naselje Maribora, zgrajeno v času največjega razcveta mariborske industrije, predvsem za potrebe le-te ter potrebe vojske v letih od 1900 do 1990. Na severu območja prevladujejo starejši manjši bloki in vrstne hiše, proti jugu pa vedno novejša gradnja z velikimi stanovanjskimi bloki in le nekaj hišami. Stanovanja v večstanovanjskih stavbah predstavljajo skoraj 90 odstotkov stanovanjskega fonda. Območje ima dokaj dobro infrastrukturo, je pa nekoliko oddaljeno od glavnih mariborskih prometnic in avtoceste.

LAO »Tezno, Podbrežje, Brezje, Zrkovci« je spalno naselje, ki je bilo v prvi vrsti zgrajeno za bivanjske potrebe delavcev, ki so se zaposlovali v industrijski coni Tezno. Območje obsega tudi ruralni predel Zrkovcev. Na območju prevladujejo stanovanja v večstanovanjskih stavbah, večina hiš je na obrobju. Stanovanja v večstanovanjskih stavbah predstavljajo okoli 60 odstotkov vseh stanovanjskih enot, stanovanjske hiše pa 40 odstotkov. Standard gradnje stanovanjskih blokov je bil tu nekoliko nižji kot na Taboru, kar se odraža tudi v vrednosti nepremičnin. Ta se sicer zaradi lege območja ob avtocesti in glavni mariborski vpadnici, ki omogočata dobro prometno povezavo z Avstrijo, v zadnjem času povečuje.

LAO »Studenci, Limbuš, Pekre« je območje pretežno enostanovanjskih hiš, večinoma zgrajenih v obdobju od leta 1970 do 1990. Stanovanjske hiše predstavljajo več kot 70 odstotkov stanovanjskega fonda. V osemdesetih in devetdesetih letih prejšnjega stoletja je bila to najbolj zaželena stanovanjska lokacija v Mariboru. Zaradi ekonomske zastarelosti in majhnih pripadajočih zemljišč se vrednost hiš na tem območju zmanjšuje. Po drugi strani pa je veliko povpraševanje po zazidljivih zemljiščih, ki so tu trenutno najdražja v Mariboru.

LAO »Košaki, Melje« je območje, kjer so vrednosti nepremičnin na območju Maribora najnižje. V osrednjem delu prevladujejo stanovanjske hiše, zgrajene v osemdesetih letih prejšnjega stoletja na terasastem terenu z dokaj velikim naklonom. Stanovanjske hiše predstavljajo več kot polovico stanovanjskega fonda. Na jugu je območje zaradi propadle industrije degradirano.

FOND NEPREMIČNIN IN OBSEG NJIHOVE PRODAJE

V Mariboru je bilo konec leta 2025 evidentiranih okoli 50 tisoč stanovanjskih enot v večstanovanjskih stavbah in stanovanjskih hišah, kar predstavlja slabih 6 odstotkov slovenskega stanovanjskega fonda. Dobrih 37 tisoč mariborskih stanovanj predstavlja 11 odstotkov slovenskega fonda stanovanj, slabih 13 tisoč hiš pa 2 odstotka slovenskega fonda hiš.

Preglednica 18: Fond in število evidentiranih prodaj za stanovanja in hiše, TAO Maribor, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2025

Analično območje	Stanovanja – fond	Stanovanja – št. prodaj	Hiše – fond	Hiše – št. prodaj
TAO MARIBOR	37.422	960	12.800	180
LAO TABOR, NOVA VAS	16.530	438	2.012	29
LAO MARIBOR CENTER	10.219	245	806	8
LAO TEZNO, POBREŽJE, BREZJE, ZRKOVC	7.497	199	5.056	59
LAO STUDENCI, LIMBUŠ, PEKRE	2.231	39	3.968	69
LAO KOŠAKI, MELJE	945	39	958	15

Število prodaj stanovanj v Mariboru je po vrhu, doseženem po epidemiji leta 2021, v naslednjih treh letih izrazito upadlo. V letu 2025 pa se je spet občutno povečalo, in sicer v primerjavi z letom 2024 za dobro petino. Glede na leto 2023 se je število prodaj stanovanj povečalo za 5 odstotkov, v primerjavi z letom 2022 je bilo manjše za slabo petino, glede na leto 2021 pa za skoraj 30 odstotkov.

Za razliko od števila prodaj stanovanj, je število prodaj hiš v letu 2025 še naprej upadalo. V primerjavi z letom 2024 se je zmanjšalo za dobrih 10 odstotkov, glede na leto 2023 za četrtno, v primerjavi z letom 2022 pa za kar 35 odstotkov.

DEJAVNOST PRIMARNEGA TRGA

V preteklem letu je bilo po naših ocenah zgrajenih približno 440 stanovanjskih enot, kar je 10 odstotkov več kot leto prej. V glavnem so bila to stanovanja v večstanovanjskih stavbah. Zaradi omejene ponudbe se nova stanovanja in hiše še vedno dobro prodajajo, pri čemer je večina enot, ki so še v gradnji, že rezervirana ali prodana. Tudi v Mariboru pa je opaziti, podobno kot v Ljubljani, da se stanovanja z večjo površino prodajajo počasneje.

V Mariboru za zdaj še ne zaznavamo tako izrazite gradbene ekspanzije kot v Ljubljani, saj je trenutno v gradnji le nekaj manj kot 220 stanovanjskih enot. Če ne bo prišlo do nepričakovanih pretresov na nepremičninskem trgu, je na podlagi velikega zanimanja investitorjev za zazidljiva zemljišča, v prihodnjih letih tudi v Mariboru pričakovati občutno povečanje obsega novogradenj za trg. Trenutno investitorji načrtujejo najmanj 750 novih stanovanjskih enot. Tudi v Mariboru problem predstavlja majhna ponudba primernih zemljišč za gradnjo.

Preglednica 19: Število in prodana površina zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Maribor, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2025

Analitično območje	Število	Površina [ha]
TAO MARIBOR	101	6,62
LAO STUDENCI, LIMBUŠ, PEKRE	41	3,70
LAO TEZNO, POBREŽJE, BREZJE, ZRKOVC	31	1,30
LAO KOŠAKI, MELJE	14	0,97
LAO TABOR, NOVA VAS	13	0,58
LAO MARIBOR CENTER	2	0,07

Opombe:

- Upoštevane so le preverjene prodaje zemljišč za gradnjo stanovanjskih hiš in večstanovanjskih stavb, večjih od 400 m².

V lanskem letu se je število prodaj zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb v Mariboru, po začasnem povečanju v letu 2024, občutno zmanjšalo. Po naši oceni se je v letu 2025 število prodaj v primerjavi z letom 2024 zmanjšalo za tretjino, medtem ko je bilo v primerjavi z letom 2023 manjše skoraj za četrtno. Glede na leto 2022 je bilo manjše za približno 40 odstotkov, v primerjavi z letom 2021 pa za 45 odstotkov.

TRŽNE CENE

Tako kot v Ljubljani so tudi v Mariboru cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah dosegle rekordno raven. Zaradi nekoliko izrazitejše rasti mariborskih cen v zadnjih letih se je razlika med cenami stanovanjskih nepremičnin v Mariboru in Ljubljani zmanjšala, tako da so bile cene stanovanj v Mariboru lani v povprečju manj kot za polovico nižje od cen v Ljubljani.

STANOVANJA V VEČSTANOVANJSKIH STAVBAH

Srednja cena rabljenega stanovanja v Mariboru je znašala 2.670 €/m² in se je v primerjavi z letom prej povečala za skoraj 400 evrov na kvadratni meter ter tako prvič preseгла mejo 2.600 €/m². Večina rabljenih stanovanj je bila prodana po cenah od 2.300 do 3.100 €/m², pri čemer je bilo srednje leto zgraditve prodanega stanovanja 1968, srednja uporabna površina pa 51 kvadratnih metrov.

Preglednica 20: Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, TAO Maribor, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2025

Analično območje	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25.percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Uporabna površina m ² (mediana)
TAO MARIBOR	785	2.300	2.670	3.060	1968	51
LAO TABOR, NOVA VAS	382	2.360	2.690	3.090	1974	51
LAO MARIBOR CENTER	189	2.240	2.710	3.150	1961	55
LAO TEZNO, POBREŽJE, BREZJE, ZRKOVC	162	2.270	2.570	2.920	1969	46
LAO KOŠAKI, MELJE	27	1.620	2.580	2.720	1895	46
LAO STUDENCI, LIMBUŠ, PEKRE	25	2.020	2.630	3.590	1989	51

V preteklem letu so bile najvišje cene dosežene na območju »**Maribor Center**«, kjer je srednja cena prvič preseгла rekordno mejo 2.700 €/m². Večina stanovanj na tem območju se je lani prodala po cenah med 2.200 in 3.150 €/m². Sledilo je območje »**Tabor, Nova vas**«, kjer je bila srednja cena le malenkost nižja, stanovanja pa so se večinoma prodala po cenah med 2.300 in 3.100 €/m².

Najdražje rabljeno stanovanje je bilo lani prodano na območju »**Maribor Center**«, kjer je cena za garsonjero s 27 kvadratnimi metri uporabne površine, v starejši večstanovanjski zgradbi, znašala dobrih 5.500 €/m². Enako ceno (5.500 €/m² uporabne površine stanovanja, z vključenim DDV) smo zabeležili pri prodaji novega stanovanja na območju »**Tabor, Nova vas**«. Stanovanje ima 31 kvadratnih metrov ter parkirno mesto v garaži.

Prav tako smo na območju »**Tabor, Nova vas**« zabeležili tudi najvišjo pogodbeno ceno za rabljeno stanovanje. To je doseglo novejšo stanovanje s približno 110 kvadratnimi metri uporabne površine, veliko teraso in tremi parkirnimi mesti v garaži, ki je bilo prodano za 395.000 evrov.

Najnižje cene stanovanj so bile na območjih »**Tezno, Podbrežje, Brezje, Zrkovci**« in »**Košaki, Melje**«, kjer so se večinoma prodajala starejša in manjša stanovanja. Večina teh stanovanj je bila prodana po cenah od 1.600 do 2.900 €/m².

STANOVANJSKE HIŠE

V lanskem letu je srednja cena stanovanjske hiše v Mariboru znašala 204.000 evrov. Srednja letnica zgraditve prodanih hiš je bila 1969, srednja velikost hiše 170 kvadratnih metrov, srednja površina pripadajočega zemljišča pa 500 kvadratnih metrov.

V primerjavi z letom 2024 se je srednja cena prodanih hiš zvišala za 9.000 evrov. V povprečju so bile prodane nekoliko starejše hiše z manjšim pripadajočim zemljiščem, medtem ko je velikost hiš ostala približno enaka.

Preglednica 21: Cene in lastnosti prodanih hiš na sekundarnem trgu, TAO Maribor, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2025

Analitično območje	Velikost vzorca	Cena € (25.percentil)	Cena € (mediana)	Cena € (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše m² (mediana)	Površina zemljišča m² (mediana)
TAO MARIBOR	104	155.000	204.000	266.000	1969	170	500
LAO TEZNO, POBREŽJE, BREZJE, ZRKOVC	36	156.000	191.000	243.000	1966	173	530
LAO STUDENCI, LIMBUŠ, PEKRE	36	154.000	210.000	277.000	1981	171	490
LAO TABOR, NOVA VAS	17	160.000	212.000	295.000	1936	152	270

Opomba:

- Podatki za ostala lokalna analitična območja niso prikazani, ker je velikost vzorca premajhna za izračun statističnih kazalnikov.

Tako kot v preteklih letih so se tudi lani najdražje hiše prodajale na območju »**Maribor Center**«, kjer pa vzorec obsega le 6 prodaj. Srednja pogodbeno cena hiš na tem območju je sicer znašala 355.000 evrov.

Nad mariborskim povprečjem so bile lani še cene hiš na območjih »**Tabor, Nova vas**« in »**Studenci, Limbuš, Pekre**«, kjer se je večina hiš prodala po cenah od 155.000 do 295.000 evrov. Na preostalih območjih Maribora so bile cene hiš pod povprečjem in se je večina hiš prodala po cenah od 150.000 do 240.000 evrov. Najnižje cene hiš so bile dosežene na območju »**Košaki, Melje**«, kjer pa vzorec obsega le 9 prodaj. Srednja pogodbeno cena le-teh je sicer znašala 175.000 evrov.

Najdražjo prodajo hiše v letu 2025 smo evidentirali na območju »**Studenci, Limbuš, Pekre**«, kjer je bila za 625 tisoč evrov prodana novejša hiša, zgrajena leta 2021, z uporabno površino 160 kvadratnih metrov in približno 450 kvadratnimi metri zemljišča.

ZEMLJIŠČA ZA GRADNJO STANOVANJSKIH STAVB

Tako kot v ostalih večjih mestih so tudi v Mariboru cene zemljišč najvišje na najbolj zaželenih mestnih lokacijah, kjer pa praznih večjih zazidljivih zemljišč praktično ni in je možna le nadomestna gradnja obstoječih stavb.

Najvišjo pogodbeno ceno za zemljišče za gradnjo stavb v Mariboru smo lani evidentirali na območju »**Studenci, Limbuš, Pekre**«, kjer je bilo dobrih 12 tisoč kvadratnih metrov veliko zemljišče prodano za približno 1,4 milijona evrov.

GIBANJE CEN

Po skokoviti rasti cen stanovanjskih nepremičnin v Mariboru v letih 2021 in 2022, ko so cene stanovanj zrasle za 18 odstotkov oziroma rekordnih 24 odstotkov, smo v letu 2023 zaznali upočasnitev rasti cen, saj so se cene stanovanj zvišale le za 5 odstotkov. V letu 2024 so cene spet izraziteje zrasle, in sicer za 10 odstotkov. V preteklem letu se je njihova rast še okrepila, saj so se zvišale za 14 odstotkov.

Cene hiš, ki so v letu 2021 zrasle le za 3 odstotke, so v letu 2022 dosegle rekordno rast v višini 21 odstotkov. V letu 2023 se je rast nadaljevala, in sicer za visokih 11 odstotkov, medtem ko smo v letu 2024 zaznali rahlo znižanje oziroma stagnacijo cen. V preteklem letu so cene hiš ponovno zrasle, in sicer za 5 odstotkov.

Preglednica 22: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Maribor, od leta 2020 do 2025 (verižno glede na predhodno leto)

	Stanovanja	Hiše
2020-2021	18%	3%
2021-2022	24%	21%
2022-2023	5%	11%
2023-2024	10%	-1%
2024-2025	14%	5%

V zadnjih petih letih so cene stanovanj v Mariboru zrasle za 93 odstotkov, cene hiš pa za 44 odstotkov. Višja rast cen stanovanj je predvsem posledica tega, da so cene stanovanj močno poskočile že leta 2021, medtem ko so cene hiš opazneje zrasle šele leto kasneje, v letu 2024 pa praktično stagnirale.

Preglednica 23: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Maribor, indeksi cen od leta 2020 do 2025 (kumulativno glede na cene v letu 2020)

	Stanovanja	Hiše
2020-2021	18%	3%
2020-2022	46%	25%
2020-2023	54%	38%
2020-2024	69%	37%
2020-2025	93%	44%

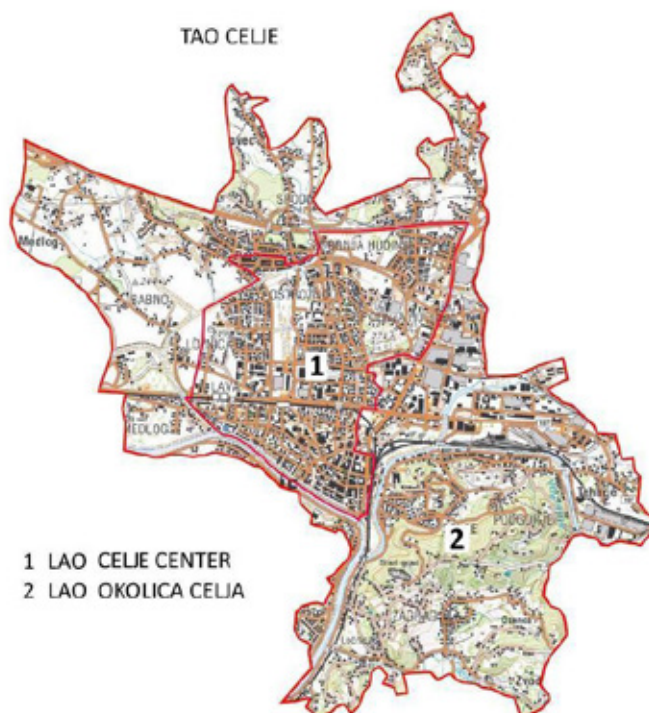
Slika 13: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Maribor, indeksi cen od leta 2020 do 2025 (osnova so cene v letu 2020)



CELJE

Celje smo glede na značilnosti trga in razlike v cenah stanovanjskih nepremičnin razdelili na dve lokalni analitični območji (LAO).

Slika 14: Tržno analitično območje (TAO) Celje in lokalni analitični območji (LAO)



LAO »Celje Center« obsega staro mestno jedro Celja, kjer je večina stavb večstanovanjskih, stavbe pa so bile zgrajene tudi pred sto in več leti. Enodružinskih hiš tu ni. Stavbe so strnjene, brez dvorišč ali samo z atrijem na notranji strani stavbe. Veliko je poslovnih in upravnih stavb. Poleg starega mestnega jedra območje sestavljajo še stanovanjske soseske (Otok, Lava, Ostrožno, Hudinja), kjer je veliko enodružinskih hiš, vrstnih hiš in blokovska naselja. Tukaj so stavbe novejše, zgrajene predvsem po letu 1960, delno tudi po letu 1980, nekaj je povsem novih hiš. Tu je tudi blokovsko naselje, zgrajeno po letu 2010 (Ostrožno). Vsaka soseska ima nekaj manjših trgovskih objektov, predvsem živilskih trgovin. Po zaželenosti so lokacije znotraj območja precej enakovredne. V starem mestnem jedru je na dosegu vsa javna in upravna infrastruktura (knjižnica, glasbena šola, zdravstveni dom, bolnišnica, občina, upravna enota, sodišče, parki...). Ulice starega mestnega jedra so lepo urejene, na novo tlakovane, velik del je zaprt za promet, parkirišča so urejena in dostopna. Ostale lokacije znotraj območja imajo druge prednosti (lažje parkiranje, mirno okolje, več zelenja...). Primerljive stanovanjske nepremičnine imajo na območju LAO Center praviloma večjo vrednost kot na območju LAO Okolica Celja.

LAO »Okolica Celja« obsega bivše vasice v ožji jugovzhodni okolici mesta, ki je postala predmestje Celja. Večina stavb je enodružinskih hiš z vrtom, nekaj je novejših gradenj manjših večstanovanjskih blokov, sicer pa na območju stanovanj v večstanovanjskih stavbah praktično ni. Vmes je ostalo tudi nekaj manjših kmetij. Starost objektov je različna, od sto let starih kmečkih hiš do stavb, zgrajenih po letu 1960, veliko tudi po letu 1980. Nekaj je povsem novih modernih hiš. Teren je zelo razgiban, na dvignjenih predelih so lokacije z lepim razgledom, edino na zahodu je ravnina. Glede na zaželenost mikrolokacije znotraj območja ni velikih razlik.

FOND NEPREMIČNIN IN OBSEG NJIHOVE PRODAJE

Na območju Celja je bilo konec leta 2025 evidentiranih več kot 18 tisoč stanovanjskih enot oziroma dobrih 13 tisoč stanovanj v večstanovanjskih stavbah in dobrih 5 tisoč stanovanjskih hiš. Celjska stanovanja predstavljajo skoraj 4 odstotke slovenskega fonda stanovanj, hiše pa slab odstotek fonda hiš. V Celju okoli tri četrtine fonda hiš predstavljajo samostojne hiše, četrtino pa vrstne hiše oziroma dvojčki.

Preglednica 24: Fond in število evidentiranih prodaj za stanovanja in hiše, TAO Celje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2025

Analično območje	Stanovanja – fond	Stanovanja – št. prodaj	Hiše – fond	Hiše – št. prodaj
TAO CELJE	13.495	417	5.164	69
LAO CELJE CENTER	12.373	375	2.105	28
LAO OKOLICA CELJA	1.122	42	3.059	41

V preteklem letu se je v Celju število prodaj stanovanj v večstanovanjskih stavbah ponovno bistveno povečalo. Po naših ocenah je bilo v primerjavi z letom 2024 večje za približno 15 odstotkov, glede na leto 2023 za 20 do 25 odstotkov, v primerjavi z letom 2022 pa za 10 odstotkov. V primerjavi z vrhom leta 2021 je bilo število prodaj stanovanj manjše le še za dobra 2 odstotka.

Pri stanovanjskih hišah se je lani nadaljeval trend zmanjševanja števila prodaj. V primerjavi z letom 2024 se je število prodaj zmanjšalo za okoli 5 odstotkov, glede na leto 2023 za 15 odstotkov, v primerjavi z letom 2022 za 30 odstotkov, glede na leto 2021 pa za slabih 10 odstotkov. Zadnji vrh števila prodaj hiš, po katerem je začelo število prodaj upadati, je Celje doseglo leta 2022.

DEJAVNOST PRIMARNEGA TRGA

Na primarnem stanovanjskem trgu v Celju je stanje podobno kot v Mariboru, saj se soočamo z velikim povpraševanjem in omejeno ponudbo novogradenj. V preteklem letu je bilo v Celju zgrajenih približno 490 stanovanjskih enot, večinoma v večstanovanjskih zgradbah, medtem ko je bilo stanovanjskih hiš zgolj za vzorec.

Za razliko od Maribora je trenutno v Celju v gradnji nekoliko več enot – skoraj 300, v prihodnjih letih pa je napovedana še gradnja dodatnih 420 stanovanjskih enot. Tudi v Celju je zaznati izrazito zanimanje investitorjev za zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb, kar pomeni, da je mogoče pričakovati občutno povečanje obsega stanovanjskih novogradenj, če ne bo nepričakovanih sprememb na nepremičninskem trgu.

Preglednica 25: Število in prodana površina zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Celje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2025

Analitično območje	Število	Površina [ha]
TAO CELJE	54	3,84
LAO OKOLICA CELJA	37	1,95
LAO CELJE CENTER	17	1,89

Opomba:

- Upoštevane so le preverjene prodaje zemljišč za gradnjo stanovanjskih hiš in večstanovanjskih stavb, večjih od 400 m².

Število prodaj zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb se je v Celju v preteklem letu, kljub še vedno visokemu povpraševanju, za razliko od stanovanjskih nepremičnin, zmanjšalo. Kot rečeno, razlog za to gre iskati predvsem v premajhni ponudbi zazidljivih zemljišč.

Po naši oceni je bilo v letu 2025 v primerjavi z letom 2024 manjše za 15 odstotkov, glede na leto 2023 pa za 30 odstotkov. V primerjavi z letom 2022 je bilo večje za približno 10 odstotkov.

TRŽNE CENE

Cene stanovanjskih nepremičnin v Celju so bile tudi lani, tako kot v preteklih letih, na podobni ravni kot v Mariboru oziroma nekaj manj kot polovico nižje kot v Ljubljani.

STANOVANJA V VEČSTANOVANJSKIH STAVBAH

Tako kot povsod po Sloveniji so bile tudi cene stanovanj v Celju lani na rekordni ravni. Srednja cena rabljenega stanovanja je bila 2.660 €/m², kar je za 350 evrov več kot leta 2024 in za 10 evrov manj kot v Mariboru.

Preglednica 26: Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, TAO Celje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2025

Analitično območje	Velikost vzorca	Cena €/m² (25.percentil)	Cena €/m² (mediana)	Cena €/m² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Uporabna površina m² (mediana)
TAO CELJE	299	2.200	2.660	3.020	1967	50
LAO CELJE CENTER	277	2.280	2.730	3.030	1969	50
LAO OKOLICA CELJA	22	1.260	1.770	2.190	1925	50

Na območju »Okolica Celja« je bilo tudi lani prodaj stanovanj le za vzorec, pri čemer so se ta prodajala po bistveno nižjih cenah kot na območju »Celje Center«, in sicer med 1.300 in 2.200 €/m². Večina stanovanj na območju »Celje Center«, kjer je stanovanjski fond tudi bistveno večji, se je lani prodala po cenah od 2.300 do 3.000 €/m².

Relativno najvišjo ceno je dosegla garsonjera z 19 kvadratnimi metri uporabne površine v starejši večstanovanjski stavbi v središču Celja, ki je bila prodana za nekaj več kot 4.600 €/m². Najvišjo pogodbeno ceno pa je doseglo prenovljeno stanovanje v okolici Celja, s približno 140 m² uporabne površine in večjo teraso, ki je bilo prodano za 455.000 evrov.

STANOVANJSKE HIŠE

Srednja cena stanovanjske hiše v Celju in ožji okolici je v lanskem letu znašala 220.000 evrov, kar je za 50.000 evrov več kot leta 2024. Srednja letnica zgraditve prodanih hiš je bila 1968, srednja velikost hiše 191 kvadratnih metrov, srednja površina pripadajočega zemljišča pa 490 kvadratnih metrov. V primerjavi z letom 2024 so bile prodane hiše podobne starosti, vendar nekoliko manjše in z manjšim pripadajočim zemljiščem.

Preglednica 27: Cene in lastnosti prodanih hiš na sekundarnem trgu, TAO Celje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2025

Analitično območje	Velikost vzorca	Cena € (25.percentil)	Cena € (mediana)	Cena € (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše m ² (mediana)	Površina zemljišča m ² (mediana)
TAO CELJE	49	161.000	220.000	283.000	1968	191	490
LAO OKOLICA CELJA	29	135.000	199.000	280.000	1968	168	450
LAO CELJE CENTER	20	190.000	238.000	286.000	1972	209	550

Večina hiš na območju »Celje Center«, kjer je srednja pogodbeno cena znašala 238 tisoč evrov, se je prodala po cenah od 190.000 do 290.000 evrov, medtem ko se je na območju »Okolica Celja« večina hiš prodala po cenah od 135.000 do 280.000 evrov, pri čemer je srednja pogodbeno cena znašala 199.000 evrov.

V preteklem letu je bila najdražja hiša prodana v bližini centra ob reki Savinji. Šlo je za novejšo hišo z 250 kvadratnimi metri površine, približno 600 kvadratnimi metri pripadajočega zemljišča in letnico zgraditve 2015, ki je bila prodana za 760 tisoč evrov.

ZEMLJIŠČA ZA GRADNJO STANOVANJSKIH STAVB

Tako kot v Ljubljani in Mariboru tudi v Celju praktično ni prostih zazidljivih zemljišč za stanovanjsko gradnjo, zato je nova gradnja mogoča predvsem kot nadomestna gradnja obstoječih stavb. Eden redkih primerov nepozidanega zazidljivega zemljišča za stanovanjsko gradnjo je tudi najdražje zemljišče, ki je bilo prodano v preteklem letu, in sicer za več kot 1,3 milijona evrov. Nahaja se na območju Dečkovega naselja in je veliko več kot 14 tisoč kvadratnih metrov.

GIBANJE CEN

V Celju smo bili leta 2021 priča rekordni rasti cen stanovanjskih nepremičnin, saj so cene stanovanj zrasle za 22 odstotkov, cene hiš pa za 29 odstotkov, kar je predstavljalo eno največjih rasti cen med vsemi analitičnimi območji. Visoka rast cen stanovanj se je nadaljevala tudi v letu 2022, ko so se njihove cene zvišale za 21 odstotkov, medtem ko so cene hiš ostale na približno enaki ravni.

V letu 2023 je bila slika obratna kot leto prej, saj se je rast cen stanovanj izrazito upočasnila in je bila le 3-odstotna, medtem ko so se cene hiš zvišale za 13 odstotkov. V letu 2024 so se cene stanovanj spet opazno zvišale, in sicer za 10 odstotkov, cene hiš pa le za 1 odstotek. V preteklem letu so se cene stanovanj zvišale še za 9 odstotkov, cene hiš pa celo za 12 odstotkov.

Preglednica 28: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Celje, od leta 2020 do 2025 (verižno glede na predhodno leto)

	Stanovanja	Hiše
2020-2021	22%	29%
2021-2022	21%	0%
2022-2023	3%	13%
2023-2024	10%	1%
2024-2025	9%	12%

Tako kot v vseh največjih mestih so cene stanovanj v Celju v zadnjih petih letih zrasle bolj kot cene hiš. Od leta 2020 so cene stanovanj zrasle za 82 odstotkov, cene hiš pa za 65 odstotkov.

Preglednica 29: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Celje, od leta 2020 do 2025 (kumulativno glede na cene v letu 2020)

	Stanovanja	Hiše
2020-2021	22%	29%
2020-2022	48%	29%
2020-2023	52%	46%
2020-2024	67%	47%
2020-2025	82%	65%

Slika 15: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Celje, indeksi cen od leta 2020 do 2025 (osnova so cene v letu 2020)



KRANJ Z OKOLICO

Glede na značilnosti nepremičninskega trga in razlike v cenah nepremičnin smo tržno analitično območje »Kranj z okolico« razdelili na štiri lokalna analitična območja.

Slika 16: Tržno analitično območje (TAO) Kranj z okolico in lokalna analitična območja (LAO)



LAO »Kranj Center« predstavlja urbano središče Kranja. Obsega staro mestno jedro, upravni in stanovanjski del oziroma predele Zlato polje, Planina in Primskovo. Najstarejše stavbe v starem mestnem jedru segajo v obdobje od 14. do 19. stoletja, večina pa jih je zgrajenih po drugi svetovni vojni. Na območju strnjene poselitve v zadnjem desetletju poteka intenzivno obnavljanje starih stavb, nekaj je tudi primerov nadomestnih novogradenj na mestih porušeni starih stavb. Kljub strnjenosti naselja je na območju dovolj zelenih površin, infrastrukturnih objektov in trgovskih centrov. Tudi zato je to območje eno najbolj zaželenih za nakup stanovanjskih nepremičnin. Stanovanja v večstanovanjskih stavbah predstavljajo okoli 60 odstotkov vseh stanovanjskih enot, stanovanjske hiše pa okoli 40 odstotkov.

LAO »Stražišče, Hrastje« je stanovanjski in industrijski del Kranja med ožjim središčem mesta in ruralno zahodno okolico mesta. Prevladujoč tip gradnje so eno- in dvostanovanjske stavbe, z izjemo stanovanjskega naselja Drulovka. Stanovanjske hiše predstavljajo tri četrtine stanovanjskega fonda. Večina stanovanjskih stavb je zgrajena v sredini 60-ih let. Novogradnje so bolj izjema kot pravilo. Območje je s prometnicami dobro povezano s centrom in z nakupovalnimi središči.

LAO »Naklo, Kokrica, Šenčur« predstavlja najbolj razvijajoče se območje v okolici Kranja. Zaradi dobrih cestnih povezav, relativne bližine centra Kranja in bližine gorenjske avtoceste je to v zadnjem desetletju najbolj zaželeno območje za nakupe zemljišč za novogradnjo stanovanjskih in stanovanjsko-poslovnih stavb. Stanovanjske hiše, pretežno zgrajene v 60-ih letih prejšnjega stoletja, predstavljajo sicer skoraj 90 odstotkov vseh stanovanjskih enot na tem območju.

LAO »Južna in vzhodna okolica Kranja« je povsem ruralno območje, za katerega je značilna močno razpršena poselitev in kjer stanovanj v večstanovanjskih stavbah praktično ni.

Območje obsega Sorško polje z raztresenimi vasmi, območje Vokla in Vogelj ter širšo okolico Cerklj do Preddvora. Naselje, ki se na tem območju najbolj razvija, so Cerklje na Gorenjskem, kjer je v zadnjem času na razpolago tudi največ zazidljivih parcel za gradnjo hiš.

FOND NEPREMIČNIN IN OBSEG NJIHOVE PRODAJE

V Kranju je bilo konec leta 2025 evidentiranih nekaj več kot 29 tisoč stanovanjskih enot v večstanovanjskih stavbah in stanovanjskih hišah, kar predstavlja 3 odstotke slovenskega stanovanjskega fonda. Dobrih 12 tisoč kranjskih stanovanj predstavlja slabe 3 odstotke slovenskega fonda stanovanj, okoli 17 tisoč hiš pa skoraj 4 odstotke slovenskega fonda hiš. V Kranju z okolico 86 odstotkov stanovanjskih hiš predstavljajo samostojne hiše, 14 odstotkov pa vrstne hiše oziroma dvojčki.

Preglednica 30: Fond in število evidentiranih prodaj za stanovanja in hiše, TAO Kranj z okolico, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2025

Analitično območje	Stanovanja – fond	Stanovanja – št. prodaj	Hiše – fond	Hiše – št. prodaj
TAO KRANJ Z OKOLICO	12.233	282	16.906	126
LAO KRANJ CENTER	9.894	206	2.086	23
LAO STRAŽIŠČE, HRASTJE	1.050	34	3.081	20
LAO JUŽNA IN VZHODNA OKOLICA KRANJA	647	24	6.950	44
LAO NAKLO, KOKRICA, ŠENČUR	642	18	4.789	39

V Kranju z okolico se je v preteklem letu število prodaj stanovanj v večstanovanjskih stavbah po izrazitem upadu v letu 2024 ponovno povečalo. Po naših ocenah je bilo v primerjavi z letom 2024 večje za slabih 15 odstotkov, medtem ko je bilo glede na leto 2023 manjše za dobrih 10 odstotkov, v primerjavi z letom 2022 za 15 odstotkov, v primerjavi z letom 2021 pa za nekaj več kot 20 odstotkov.

Tudi število prodaj stanovanjskih hiš se je v letu 2025 v primerjavi z letom 2024 povečalo, in sicer za petino. Kljub temu je bilo v primerjavi z letom 2023 manjše za 20 odstotkov, glede na leto 2022 za 30 odstotkov, v primerjavi z letom 2021 pa za dobro četrtno.

DEJAVNOST PRIMARNEGA TRGA

V preteklem letu je bilo po naših ocenah zgrajenih približno 390 novih stanovanjskih enot, kar je bilo približno dvakrat toliko kot leto prej. Veliko večino teh enot so predstavljala stanovanja v večstanovanjskih stavbah, saj je bilo med njimi le okoli 40 stanovanjskih hiš. Večina enot je bila že v času gradnje rezervirana ali prodana, kar dodatno potrjuje veliko povpraševanje po stanovanjih tudi v tem delu Slovenije.

Kljub razmeroma omejenemu obsegu novogradnje v preteklih letih so napovedi za prihodnost ugodne. Trenutno je v fazi gradnje nekaj več kot 600 stanovanjskih enot, med katerimi je 46 neprofitnih najemnih stanovanj. V prihodnjih letih je načrtovana še gradnja približno 700 stanovanjskih enot, od tega približno polovica neprofitnih najemnih.

Preglednica 31: Število in prodana površina zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Kranj z okolico, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2025

Analitično območje	Število	Površina [ha]
TAO KRANJ Z OKOLICO	68	3,44
LAO JUŽNA IN VZHODNA OKOLICA KRANJA	33	1,75
LAO NAKLO, KOKRICA, ŠENČUR	24	1,26
LAO KRANJ CENTER	9	0,38
LAO STRAŽIŠČE, HRASTJE	2	0,05

Opomba:

- Upoštevane so le preverjene prodaje zemljišč za gradnjo stanovanjskih hiš in večstanovanjskih stavb, večjih od 400 m².

Za razliko od stanovanjskih nepremičnin, pri katerih se je v Kranju v preteklem letu število prodaj povečalo, se je število prodaj zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, kljub velikemu povpraševanju, ponovno zmanjšalo. Po naši oceni se je v letu 2025 v primerjavi z letom 2024 število prodaj zmanjšalo za približno 10 odstotkov, glede na leto 2023 za četrtno, v primerjavi z letom 2022 za približno polovico, glede na leto 2021 pa za približno 65 odstotkov.

TRŽNE CENE

V zadnjih letih je tudi v Kranju opazna zelo visoka rast cen stanovanjskih nepremičnin, kar gre pripisati predvsem bližini glavnega mesta in relativno nižjim cenam ter pomanjkanju ponudbe. Cene so nad slovenskim povprečjem, vendar so v povprečju še vedno za slabih 30 odstotkov nižje kot v Ljubljani.

STANOVANJA V VEČSTANOVANJSKIH STAVBAH

V letu 2025 je srednja cena rabljenega stanovanja v »Kranju z okolico« dosegla novo rekordno vrednost, ki je znašala 3.620 €/m² ter se je v primerjavi z letom 2024 zvišala za 400 evrov. Srednja letnica zgraditve prodanega stanovanja je bila 1974, srednja uporabna površina pa 51 kvadratnih metrov. V primerjavi z letom prej se povprečna starost in velikost prodanih stanovanj ni bistveno spremenila.

Preglednica 32: Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, TAO Kranj z okolico, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2025

Analitično območje	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25.percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Uporabna površina m ² (mediana)
TAO KRANJ Z OKOLICO	231	3.020	3.620	4.140	1974	51
LAO KRANJ CENTER	185	3.160	3.650	4.180	1975	50
LAO STRAŽIŠČE, HRASTJE	22	2.730	3.050	3.900	1965	54
LAO JUŽNA IN VZHODNA OKOLICA KRANJA	15	3.060	3.360	4.060	1981	54

Opomba:

- Podatki za LAO NAKLO, KOKRICA, ŠENČUR niso prikazani, ker je velikost vzorca premajhna za izračun statističnih kazalnikov.

Najvišje cene so bile dosežene na območju »**Kranj Center**«, kjer je bilo tudi največje število prodaj, srednja cena rabljenega stanovanja je znašala 3.650 EUR/m². Večina stanovanj na tem območju je bila prodana po cenah med 3.200 in 4.200 EUR/m². Tu je bilo v preteklem letu prodano tudi najdražje rabljeno stanovanje, in sicer garsonjera z 22 kvadratnimi metri uporabne površine, ki je dosegla ceno dobrih 5.800 EUR/m². Prav tako je bila na tem območju dosežena najvišja pogodbeno cena, in sicer za stanovanje s 94 kvadratnimi metri uporabne površine, večjo teraso in enim parkirnim mestom v garaži, ki je bilo prodano za 390.000 evrov.

Sledilo je območje »**Južna in vzhodna okolica Kranja**«, kjer je bilo število prodaj najmanjše in je srednja cena stanovanja znašala 3.360 €/m², večina stanovanj pa je bilo prodanih med 3.100 in 4.000 €/m². Zelo podobno po številu transakcij je bilo območje »**Stražišče, Hrastje**«, kjer so se stanovanja prodajala po cenah med 2.700 in 3.900 €/m².

STANOVANJSKE HIŠE

Na območju Kranja z okolico je srednja cena stanovanjske hiše v preteklem letu znašala 320.000 evrov. Srednja letnica zgraditve prodanih hiš je bila 1969, srednja velikost hiše okoli 190 kvadratnih metrov, srednja površina pripadajočega zemljišča pa je obsegala 540 kvadratnih metrov. Večina hiš se je prodala po cenah od 260.000 do 365.000 evrov.

V primerjavi z letom prej se je srednja cena stanovanjske hiše zvišala za 32 tisoč evrov, pri čemer so bila pripadajoča zemljišča nekoliko večja, medtem ko se leto izgradnje in površina hiš nista spremenili.

Preglednica 33: Cene in lastnosti prodanih hiš na sekundarnem trgu, TAO Kranj z okolico, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2025

Analično območje	Velikost vzorca	Cena € (25.percentil)	Cena € (mediana)	Cena € (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše m ² (mediana)	Površina zemljišča m ² (mediana)
TAO KRANJ Z OKOLICO	75	262.000	320.000	366.000	1969	190	540
LAO NAKLO, KOKRICA, ŠENČUR	26	223.000	293.000	345.000	1970	186	590
LAO JUŽNA IN VZHODNA OKOLICA KRANJA	21	270.000	340.000	422.000	1964	171	790
LAO STRAŽIŠČE, HRASTJE	15	320.000	350.000	437.000	1980	242	440
LAO KRANJ CENTER	13	262.000	295.000	340.000	1967	208	350

V preteklem letu so se najdražje hiše prodajale na območju »**Stražišče, Hrastje**«, kjer je srednja pogodbeno cena hiše znašala 350 tisoč evrov. Večina hiš na tem območju je bila prodana po cenah med 320.000 in 440.000 evrov.

Sledilo je območje »**Južna in vzhodna okolica Kranja**«, kjer je bila srednja pogodbeno cena hiš le malenkost nižja in je znašala 340 tisoč evrov, večina hiš pa se je prodala po ceni med 270.000 do 420.000 evrov. Na tem območju je bila prodana tudi najdražja hiša, ki je dosegla ceno 930 tisoč evrov. Zgrajena je bila leta 2010, njena skupna površina znaša približno 360 kvadratnih metrov, od tega je okoli 290 uporabne površine, ima pa nekaj več kot 2000 kvadratnih metrov pripadajočega zemljišča.

Na preostalih dveh območjih »**Kranj Center**« in »**Naklo, Kokrica, Šenčur**« so se prodajale najcenejše hiše, saj se je večina prodala po cenah med 220.000 in 340.000 evrov.

ZEMLJIŠČA ZA GRADNJO STANOVANJSKIH STAVB

Kot v preteklosti so tudi v lanskem letu veliko večino prodaj predstavljale prodaje zemljišč za gradnjo družinskih hiš na območjih »Južna in vzhodna okolica Kranja« ter »Naklo, Kokrica, Šenčur«, medtem ko je bila na ostalih območjih prodaja zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb manjša.

Najdražje zazidljivo zemljišče je bilo prodano na območju »Kranj Center«. Gre za zemljišče, namenjeno za nadomestno gradnjo, velikosti nekaj več kot 800 kvadratnih metrov, pri čemer je pogodbeni cena znašala 410 tisoč evrov.

GIBANJE CEN

Cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah so v Kranju izraziteje zrasle že leta 2021, ko so se povečale za 17 odstotkov. Leta 2022 so se zvišale še za 14 odstotkov, v letu 2023 za 7 odstotkov, v letu 2024 pa se je rast upočasnila na 4 odstotke. V preteklem letu so se cene ponovno opazneje povečale, in sicer za 12 odstotkov.

Cene hiš so v Kranju do leta 2021 naraščale razmeroma zmerno in so se v tem letu zvišale za 4 odstotke. V letu 2022 so nato izrazito poskočile, saj so zrasle kar za 32 odstotkov. V letu 2023 so nato zrasle še za 7 odstotkov, v letu 2024 pa so praktično stagnirale. V preteklem letu smo bili priča novemu skoku cen, tokrat za 16 odstotkov.

Preglednica 34: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Kranj z okolico, od leta 2020 do 2025 (verižno glede na predhodno leto)

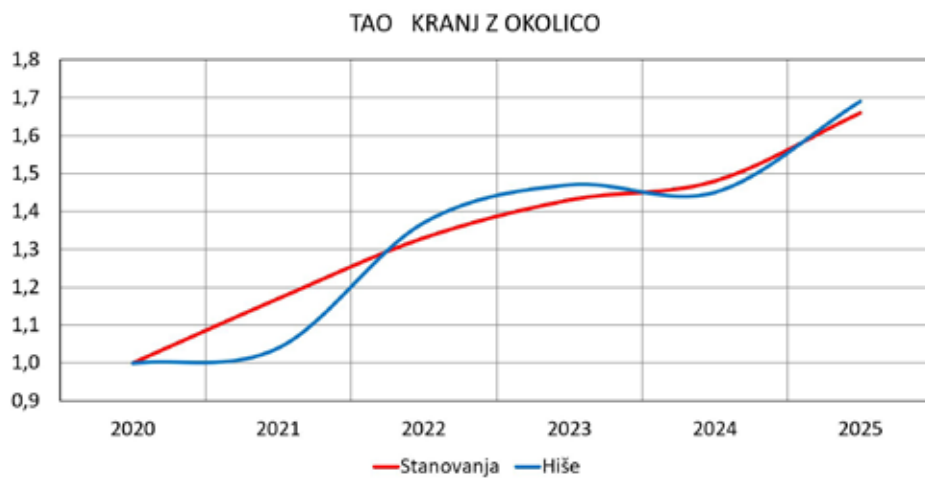
	Stanovanja	Hiše
2020-2021	17%	4%
2021-2022	14%	32%
2022-2023	7%	7%
2023-2024	4%	-1%
2024-2025	12%	16%

V zadnjih petih letih je bila rast cen stanovanj in hiš v Kranju približno na ravni slovenskega povprečja. Za razliko od drugih večjih mest so cene hiš v Kranju zrasle nekoliko bolj kot cene stanovanj. Od leta 2020 so se cene stanovanj povečale za 66 odstotkov, cene hiš pa za 69 odstotkov.

Preglednica 35: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Kranj z okolico, od leta 2020 do 2025 (kumulativno glede na cene v letu 2020)

	Stanovanja	Hiše
2020-2021	17%	4%
2020-2022	33%	37%
2020-2023	43%	47%
2020-2024	48%	45%
2020-2025	66%	69%

Slika 17: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Kranj z okolico, indeksi cen od leta 2020 do 2025 (osnova so cene v letu 2020)



OBALA

Na podlagi značilnosti trga in razlik v vrednosti nepremičnin smo območje Obale razdelili na sedem lokalnih analitičnih območij, vključno s Kopro, ki je po številu prebivalcev peto največje slovensko mesto. Vrednost stanovanjskih nepremičnin in zazidljivih zemljišč po območjih praviloma pada z oddaljenostjo od morja.

Slika 18: Tržno analitično območje (TAO) Obala in lokalna analitična območja (LAO)



LAO Koper obsega območje starega mestnega jedra s sto in več let starim stanovanjskim fondom ter novejša območja Markovca, Semele, Olma in Šalare, kjer se je gradnja stanovanj pričela v 60-ih in 70-ih letih prejšnjega stoletja. Stanovanja v večstanovanjskih stavbah predstavljajo skoraj tri četrtine stanovanjskega fonda. Vrednosti starih stanovanj v starem mestnem jedru se vse bolj približujejo vrednostim stanovanj v novejših delih Kopa, saj se v zadnjih letih po stanovanjih v mestnem jedru povprašuje predvsem za počitniške namene oziroma oddajo turistom.

LAO »Piran, Portorož« predstavlja slovensko najbolj mondeno obalno turistično središče, zato so vrednosti stanovanjskih nepremičnin in zazidljivih zemljišč tu najvišje. Na območju prevladujejo eno- in dvostanovanjske hiše. Na območju Lucije so tudi stanovanjski bloki, ki so jih začeli graditi v 80-ih in 90-ih letih prejšnjega stoletja. V zadnjem obdobju se gradi tudi vse več dvojčkov in manjših vila blokov.

LAO Izola obsega staro mestno jedro in novejša naselja z večstanovanjskimi bloki in individualnimi hišami. Zaključni se pri izolski obvoznici. Več kot tri četrtine stanovanjskega fonda predstavljajo stanovanja v večstanovanjskih stavbah, ki so bila zgrajena po letu 1960. Vrednosti stanovanjskih nepremičnin na območju Izole se zaradi kupcev iz notranjosti Slovenije in tujcev v zadnjih letih počasi približujejo tistim v Portorožu in Piranu.

LAO Ankaran je razmeroma homogeno območje stanovanjskih stavb, zgrajenih v sedemdesetih in osemdesetih letih prejšnjega stoletja. Večino stanovanjskega fonda predstavljajo stanovanja v večstanovanjskih stavbah. Sicer so, zaradi nenaklonjenosti občinskih oblasti večjim novogradnjam,

zadnjo večjo večstanovanjsko stavbo na tem območju zgradili leta 2009. Zaradi obmorske lege vrednosti stanovanjskih nepremičnin tudi na tem območju stalno rastejo, na kar ne vpliva niti neposredna bližina Luke Koper.

LAO »Sečovlje, Malija, Korte, Šared, Strunjan, Gažon« obsega hribovito zaledje gosto poseljenega obalnega področja. Stanovanjski fond je raztresen po vaseh. Sestavljajo ga sto in več let stare hiše in hiše, pretežno zgrajene v sedemdesetih in osemdesetih letih prejšnjega stoletja.

LAO »Hrvatini, Škofije, Prade« je območje, kjer prevladujejo samostojne hiše, ki so bile prvotno zgoščene v posameznih vaseh v zaledju Obale. V zadnjih letih se je gradnja na tem območju močno razširila, tako da ponekod ni več ločnice med posameznimi vasi. Območje vse bolj postaja predmestje Kopra in je tudi infrastrukturno dobro povezano z mestom. Zaradi pretežno južne lege in gričevnate pokrajine ponuja pogled na morje in nudi dobro osončenje tudi pozimi, kar za druge dele Obalnega območja, razen za Ankaran, ne moremo reči. Prednost je tudi hiter dostop do avtoceste. Vse naštetu ugodnosti lokacije v zadnjem času dvigujejo tudi vrednosti nepremičnin na tem območju.

LAO »Vanganel, Marezige« je območje razpršene gradnje individualnih hiš, kamor se seli vedno več domačinov iz Kopra. Stare vasi se širijo z novogradnjami, povpraševanje je veliko. Vse bolj postaja predmestje Kopra, saj je zaradi izboljšanih cestnih povezav dnevna migracija s tega območja v mesto močno olajšana. Ker ni pogleda na morje, območje za kupce od drugod ni tako zanimivo, zato so vrednosti stanovanjskih nepremičnin nižje kot na ostalih območjih Obale.

FOND NEPREMIČNIN IN OBSEG NJIHOVE PRODAJE

Na območju Obale je bilo konec leta 2025 evidentiranih več kot 42 tisoč stanovanjskih enot oziroma nekaj manj kot 24 tisoč stanovanj v večstanovanjskih stavbah in dobrih 18 tisoč stanovanjskih hiš. Stanovanja na Obali predstavljajo okoli 7 odstotkov slovenskega fonda stanovanj, hiše pa dobre 3 odstotke fonda hiš. Na Obali 68 odstotkov fonda hiš predstavljajo samostojne hiše, 32 odstotkov pa vrstne hiše oziroma dvojčki.

Preglednica 36: Fond in število evidentiranih prodaj za stanovanja in hiše, TAO Obala, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2025

Analitično območje	Stanovanja – fond	Stanovanja – št. prodaj	Hiše – fond	Hiše – št. prodaj
TAO OBALA	23.754	504	18.517	139
LAO KOPER	9.085	191	3.193	22
LAO PIRAN, PORTOROŽ	5.858	117	3.263	27
LAO IZOLA	5.606	110	1.597	10
LAO ANKARAN	1.223	15	540	2
LAO HRVATINI, ŠKOFIJE, PRADE	967	38	4.746	44
LAO SEČOVLJE, MALIJA, KORTE, ŠARED, STRUNJAN, GAŽON	690	15	2.809	18
LAO VANGANEL, MAREZIGE	325	18	2.369	16

Podobno kot v drugih večjih mestih po Sloveniji se je tudi na območju Kopra oziroma Obale v preteklem letu število prodaj stanovanj ponovno povečalo. V primerjavi z letom 2024 je bilo večje za 15 odstotkov, v primerjavi z letom 2023 pa za 5 odstotkov. V primerjavi z letom 2022 je bilo manjše za dobrih 20 odstotkov, z letom 2021 pa za četrtno.

Tudi pri stanovanjskih hišah se je v preteklem letu, po izrazitem zmanjšanju v letu 2024, število prodaj ponovno povečalo. V primerjavi z letom 2024 je bilo večje za četrtno, v primerjavi z letom 2023 je bilo manjše za 10 do 15 odstotkov, v primerjavi z letom 2022 za 20 odstotkov, glede na leto 2021 pa za 30 odstotkov.

DEJAVNOST PRIMARNEGA TRGA

V preteklem letu je bilo na Obali zgrajenih le okoli 190 novih stanovanjskih enot, kar je bistveno v preteklem letu je bilo na Obali zgrajenih le okoli 170 novih stanovanjskih enot, kar je še nekoliko manj kot leto prej in bistveno premalo glede na izjemno povpraševanje, ki je na tem območju stalno prisotno. Kljub manjšemu številu zgrajenih enot v lanskem letu, je bilo sicer stanovanjskih enot, namenjenih trgu, vendarle več kot leta 2024, ko so veliko večino dokončanih enot predstavljala neprofitna stanovanja, zgrajena v skupnem projektu Stanovanjskega sklada RS in Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Koper.

Trenutno je v gradnji nekaj večjih stanovanjskih projektov v Kopru in Izoli, skupaj približno 800 stanovanjskih enot, kar je nekoliko več kot v preteklosti, vendar še zdaleč ne bo zadostilo povpraševanju. Na območju Obale je napovedana gradnja dodatnih 800 stanovanjskih enot, vendar se kljub velikemu interesu investitorjev pojavljajo dodatne ovire. Predvsem pomanjkanje zemljišč za gradnjo večstanovanjskih stavb ter dolgotrajni postopki pri pridobivanju gradbenih dovoljenj.

Preglednica 37: Število in prodana površina zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Obala, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2025

Analitično območje	Število	Površina [ha]
TAO OBALA	97	5,71
LAO HRVATINI, ŠKOFIJE, PRADE	32	1,82
LAO VANGANEL, MAREZIGE	24	0,95
LAO PIRAN, PORTOROŽ	21	1,80
LAO SEČOVLJE, MALIJA, KORTE, ŠARED, STRUNJAN, GAŽON	18	0,68
LAO KOPER	2	0,46

Opombe:

- Podatki za ostala lokalna analitična območja niso prikazani, ker v preteklem letu nismo evidentirali nobene prodaje.
- Upoštevane so le preverjene prodaje zemljišč za gradnjo stanovanjskih hiš in večstanovanjskih stavb, večjih od 400 m².

Na območju Obale se je število prodaj zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb v preteklem letu, po začasnem povečanju v letu 2024, ponovno izrazito zmanjšalo. Po naši oceni je bilo v letu 2025 v primerjavi z letom 2024 število prodaj manjše za 25 do 30 odstotkov, glede na leto 2023 za 15 odstotkov, glede na leto 2022 za 30 do 35 odstotkov, glede na leto 2021 pa kar za polovico.

TRŽNE CENE

Območje Obale, kot najbolj razvito turistično območje v Sloveniji, se že tradicionalno ponaša z visokimi cenami stanovanjskih nepremičnin. Vse do leta 2017 je veljalo za območje z najdražjimi nepremičninami v državi. Takrat pa je primat cen prevzela Ljubljana, saj so po obratu leta 2015 v prestolnici in v večini ostalih delov Slovenije cene rasle hitreje kot na Obali. V zadnjih štirih letih se je sicer rast cen nepremičnin na Obali ponovno pospešila in so se približale cenam v Ljubljani.

STANOVANJA V VEČSTANOVANJSKIH STAVBAH

Lani so cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah na območju Obale ponovno precej poskočile, pri čemer je srednja vrednost rabljenega stanovanja preseгла mejo 4.800 evrov na kvadratni meter. Srednja cena rabljenega stanovanja je tako znašala 4.810 €/m² in je bila v primerjavi z letom prej višja za 490 evrov. Srednja letnica zgraditve prodanega stanovanja je bila 1976, srednja uporabna površina pa 50 kvadratnih metrov. V primerjavi z letom prej so bila prodana nekoliko novejša stanovanja, medtem ko se velikost prodanih stanovanj ni bistveno spremenila.

Preglednica 38: Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, TAO Obala, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2025

Analično območje	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25.percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Uporabna površina m ² (mediana)
TAO OBALA	365	4.110	4.810	5.590	1976	50
LAO KOPER	152	4.070	4.760	5.460	1972	51
LAO IZOLA	95	4.120	4.710	5.550	1979	51
LAO PIRAN, PORTOROŽ	85	4.320	5.090	5.900	1975	47
LAO ANKARAN	15	4.840	5.480	7.130	1989	37

Opomba:

- Podatki za ostala lokalna analitična območja niso prikazani, ker je velikost vzorca premajhna za izračun statističnih kazalnikov.

V preteklem letu so se, ob sicer skromnem številu prodaj, v povprečju najdražja stanovanja prodala na območju »**Ankaran**« kjer je srednja cena znašala rekordnih 5.480 €/m², večina stanovanj pa je bilo prodanih med 4.800 do 7.100 €/m².

Sledilo je območje »**Piran, Portorož**«, kjer je srednja cena znašala 5.090 €/m², večina stanovanj pa se je prodala med 4.300 do 5.900 €/m². Na tem območju je bilo v preteklem letu prodano relativno najdražje rabljeno stanovanje, in sicer garsonjera s 27 kvadratnimi metri uporabne površine, ki je dosegla ceno dobrih 10.000 €/m². Prav tako je bila na tem območju dosežena najvišja pogodbeno cena, in sicer za stanovanje s 112 kvadratnimi metri uporabne površine in večjo teraso, ki je bilo prodano za 850.000 evrov.

Na območjih »**Koper**« in »**Izola**« so bile dosežene nekoliko nižje in med seboj zelo podobne cene. V Kopru je srednja cena znašala 4.760 €/m², v Izoli pa 4.710 €/m², pri čemer se je večina stanovanj prodala po cenah med 4.100 in 5.550 €/m².

STANOVANJSKE HIŠE

Na območju Obale je ponudba hiš zelo omejena, povpraševanje pa seveda veliko. Najdražje so hiše v neposredni bližini morja oziroma s pogledom nanj. Te lahko dosežejo izjemno visoke cene, a se na trgu pojavijo le izjemoma.

Srednja vrednost stanovanjske hiše na Obali je lani znašala 329.000 evrov, večina hiš se je prodala v razponu od 250.000 do 470.000 evrov. Srednja letnica zgraditve prodanih hiš je bila 1975, srednja velikost prodane hiše 130 kvadratnih metrov, srednja površina pripadajočega zemljišča pa 300 kvadratnih metrov.

V primerjavi z letom prej se je srednja cena stanovanjske hiše zvišala za 21.000 evrov, hkrati pa so bile v povprečju prodane nekoliko novejše hiše s približno 10 kvadratnimi metri manjšo površino in z nekoliko manjšim pripadajočim zemljiščem.

Preglednica 39: Cene in lastnosti prodanih hiš na sekundarnem trgu, TAO Obala, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2025

Analitično območje	Velikost vzorca	Cena € (25.percentil)	Cena € (mediana)	Cena € (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše m ² (mediana)	Površina zemljišča m ² (mediana)
TAO OBALA	105	250.000	329.000	470.000	1975	130	300
LAO HRVATINI, ŠKOFIJE, PRADE	34	243.000	328.000	488.000	1981	134	410
LAO KOPER	28	265.000	298.000	403.000	1966	99	150
LAO VANGANEL, MAREZIGE	13	300.000	329.000	412.000	1999	161	440
LAO PIRAN, PORTOROŽ	11	280.000	425.000	866.000	1975	151	370
LAO SEČOVLJE, MALIJA, KORTE, ŠARED, STRUNJAN, GAŽON	10	170.000	263.000	340.000	1955	106	450

Opomba:

- Podatki za ostala lokalna analitična območja niso prikazani, ker je velikost vzorca premajhna za izračun statističnih kazalnikov.

Tradicionalno se najdražje hiše prodajajo na območju »**Piran, Portorož**«, kjer je bilo ob skromnem številu evidentiranih prodaj večina hiš prodanih po cenah med 280.000 in 866.000 evrov, pri čemer je srednja vrednost znašala 425.000 evrov. Na tem območju smo evidentirali tudi najdražjo prodano hišo, ki je bila prodana za nekaj čez 1,5 milijona evrov. Hiša, zgrajena leta 1974, s teraso in bivalnimi prostori meri dobrih 230 kvadratnih metrov in stoji na dobrih 500 kvadratnih metrov velikem zemljišču. Velja omeniti tudi, da smo v letu 2025 na Obali zabeležili sedem prodaj hiš, pri katerih je pogodbeno vrednost preseгла ali se približala 1 milijonu evrov.

Po višini cen sta sledili območji »**Vanganel, Marezige**«, kjer so se hiše večinoma prodale po cenah od 300.000 do 410.000 evrov, ter »**Hrvatini, Škofije, Prade**«, kjer je bilo evidentiranih največ prodaj, večina hiš pa se je prodala po cenah od 240.000 do 490.000 evrov.

Najnižje cene hiš so bile evidentirane na območjih »**Sečovlje, Malija, Korte, Šared, Strunjan, Gažon**« in »**Koper**«. Na prvem območju so se hiše večinoma prodale po cenah od 170.000 do 340.000 evrov, vendar je zaradi skromnega števila evidentiranih prodaj podatke treba obravnavati s previdnostjo. V Kopru so se hiše večinoma prodale po cenah med 265.000 in 403.000 evrov, pri čemer je treba poudariti, da so imele tu v povprečju najmanjšo površino in najmanjše pripadajoče zemljišče.

ZEMLJIŠČA ZA GRADNJO STANOVANJSKIH STAVB

Ponudba zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb je na Obali še manjša kot ponudba stanovanjskih hiš. To še posebej velja za zemljišča v bližini morja oziroma s pogledom nanj, ki sicer dosegajo izredno visoke cene. Zato se večina transakcij z zazidljivimi zemljišči realizira v zaledju obalnega pasu, kjer so cene bistveno nižje.

Tako kot v preteklosti so se tudi v lanskem letu najdražja zazidljiva zemljišča prodajala na območju »**Piran, Portorož**«, kjer smo zabeležili tudi najvišjo absolutno pogodbeno ceno. V Portorožu je bilo prodano nekaj več kot 10.000 kvadratnih metrov veliko zemljišče za gradnjo stanovanjskih stavb, pri čemer je pogodbeno cena znašala 7,1 milijona evrov. Ravno tako na območju »**Piran, Portorož**« je bilo nad Piranom prodano relativno najdražje zemljišče, veliko dobrih 600 kvadratnih metrov, po ceni nekaj več kot 700 €/m².

GIBANJE CEN

Na območju Obale je bila rast cen stanovanjskih nepremičnin do leta 2021 manj izrazita kot na številnih drugih območjih po Sloveniji, zato je večji cenovni skok sledil šele v letu 2022. Takrat so se cene stanovanj zvišale za 19 odstotkov, cene hiš pa za 15 odstotkov. V letu 2023 se je rast cen v obeh segmentih umirila na 8 odstotkov. V letu 2024 so cene stanovanj ponovno izraziteje zrasle, za 12 odstotkov, medtem ko so cene hiš zrasle za 7 odstotkov. V letu 2025 se je rast ponovno nekoliko umirila, saj so se cene stanovanj zvišale za 8 odstotkov, cene hiš pa za 3 odstotke.

Preglednica 40: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Obala, od leta 2020 do 2025
(verižno glede na predhodno leto)

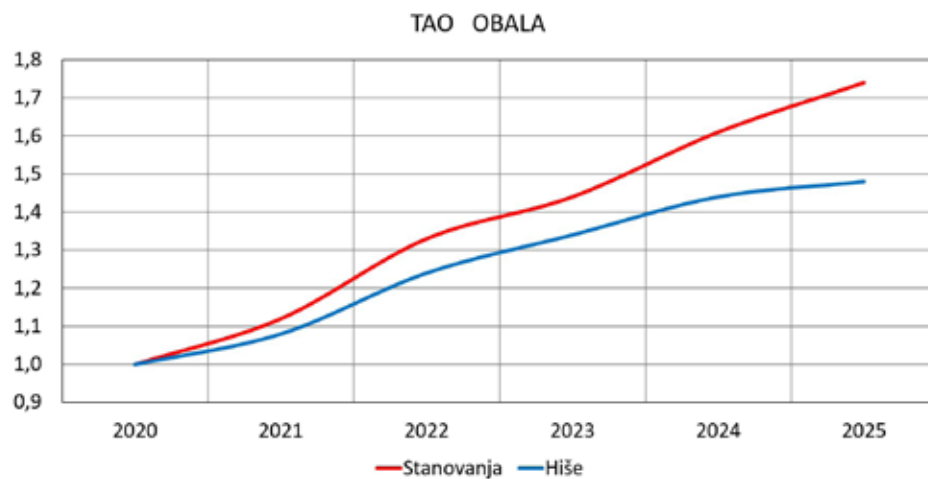
	Stanovanja	Hiše
2020-2021	12%	8%
2021-2022	19%	15%
2022-2023	8%	8%
2023-2024	12%	7%
2024-2025	8%	3%

V zadnjih petih letih je bila rast cen stanovanj in hiš na Obali še vedno nekoliko pod povprečjem Slovenije, predvsem pri hišah. To gre pripisati že v osnovi visokim cenam in višji rasti cen stanovanjskih nepremičnin na ostalih območjih države. Tako kot praktično v vseh večjih mestih, so cene stanovanj na Obali v zadnjih petih letih zrasle bolj kot cene hiš. Od leta 2020 so cene stanovanj zrasle za 74 odstotkov, cene hiš pa za 48 odstotkov.

Preglednica 41: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Obala, od leta 2020 do 2025
(kumulativno glede na cene v letu 2020)

	Stanovanja	Hiše
2020-2021	12%	8%
2020-2022	33%	24%
2020-2023	44%	34%
2020-2024	61%	44%
2020-2025	74%	48%

Slika 19: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Obala, indeksi cen od leta 2020 do 2025
(osnova so cene v letu 2020)



3.3. TRG STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN NA OSTALIH OBMOČJIH

Za ostala tržna analitična območja, brez največjih mest, kjer sta gostota poselitve in nepremičninski fond premajhna, da bi lahko govorili o razvitem nepremičninskem trgu, v nadaljevanju podajamo le tabelarične prikaze števila evidentiranih prodaj in tržnih cen stanovanjskih nepremičnin za leto 2025 ter tabelarični in grafični prikaz gibanja njihovih cen v obdobju od leta 2020 do leta 2025.

Območja si zaporedno sledijo tako, kot so oštevilčena na sliki 5 (na začetku poglavja 3 Trg stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo).

SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE

Slika 20: Tržno analitično območje (TAO) Severna okolica Ljubljane in lokalna analitična območja (LAO)



OBSEG PRODAJ

Preglednica 42: Fond in število evidentiranih prodaj za stanovanja in hiše, TAO Severna okolica Ljubljane, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2025

Analično območje	Stanovanja – fond	Stanovanja – št. prodaj	Hiše – fond	Hiše – št. prodaj
TAO SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE	14.653	442	30.901	283
LAO DOMŽALE, TRZIN, MENGEŠ	5.484	132	6.602	50
LAO KAMNIK	4.275	132	2.300	23
LAO KOMENDA, RADOMLJE, DOB, KRTINA, LUKOVICA	1.550	67	6.148	51
LAO MEDVODE, STANEŽIČE, PIRNIČE	1.415	38	3.170	40
LAO ŠENTJAKOB, DRAGOMELJ, IHAN, DOL, DOLSKO	870	30	3.041	23
LAO GAMELJNE, TACEN	475	16	1.429	17
LAO SMLEDNIK, VODICE, DOBENO	348	14	3.360	41
LAO DOBROVA, POLHOV GRADEC IN OKOLICA	160	9	3.109	20
LAO TUNJICE, STAHOVICA, VELIKA PLANINA	76	4	1.742	18

TRŽNE CENE

Preglednica 43: Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, TAO Severna okolica Ljubljane, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2025

Analično območje	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25.percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Uporabna površina m ² (mediana)
TAO SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE	288	3.510	4.060	4.740	1982	52
LAO KAMNIK	103	3.420	3.910	4.400	1979	54
LAO DOMŽALE, TRZIN, MENGEŠ	97	3.650	4.190	5.010	1983	47
LAO KOMENDA, RADOMLJE, DOB, KRTINA, LUKOVICA	31	3.440	4.390	4.760	2007	53
LAO MEDVODE, STANEŽIČE, PIRNIČE	25	3.530	4.190	4.560	1978	58
LAO ŠENTJAKOB, DRAGOMELJ, IHAN, DOL, DOLSKO	15	3.770	4.060	4.870	2004	57

Opomba:

- Podatki za ostala lokalna analitična območja niso prikazani, ker je velikost vzorca premajhna za izračun statističnih kazalnikov.

Preglednica 44: Cene in lastnosti prodanih hiš na sekundarnem trgu, TAO Severna okolica Ljubljane, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2025

Analično območje	Velikost vzorca	Cena € (25.percentil)	Cena € (mediana)	Cena € (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše m ² (mediana)	Površina zemljišča m ² (mediana)
TAO SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE	150	263.000	350.000	440.000	1975	198	560
LAO KOMENDA, RADOMLJE, DOB, KRTINA, LUKOVICA	34	231.000	340.000	425.000	1981	163	470
LAO DOMŽALE, TRZIN, MENGEŠ	33	320.000	350.000	435.000	1973	201	540
LAO MEDVODE, STANEŽIČE, PIRNIČE	22	235.000	309.000	393.000	1967	169	740
LAO KAMNIK	18	293.000	347.000	370.000	1975	252	530
LAO SMLEDNIK, VODICE, DOBENO	12	270.000	370.000	531.000	1981	190	440

Opomba:

- Podatki za ostala lokalna analitična območja niso prikazani, ker je velikost vzorca premajhna za izračun statističnih kazalnikov.

GIBANJE CEN

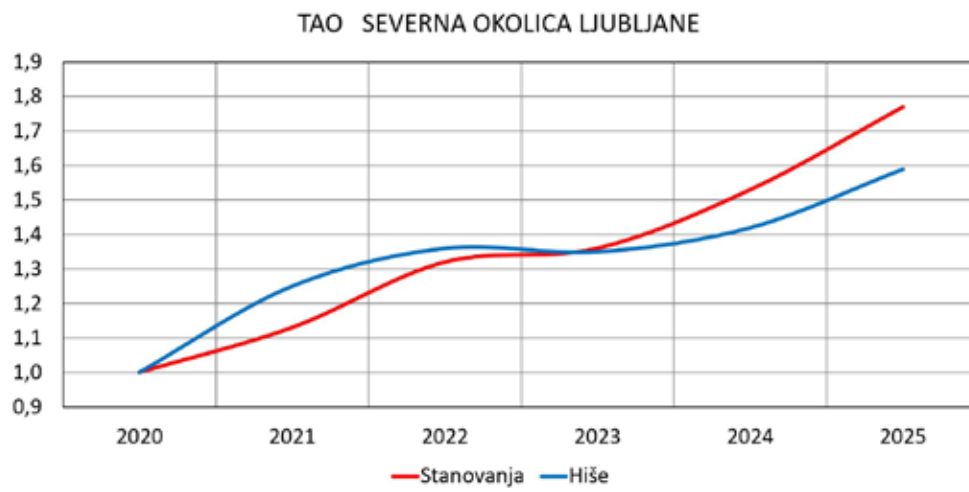
Preglednica 45: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Severna okolica Ljubljane, od leta 2020 do 2025 (verižno glede na predhodno leto)

	Stanovanja	Hiše
2020-2021	13%	25%
2021-2022	17%	9%
2022-2023	3%	-1%
2023-2024	12%	5%
2024-2025	16%	13%

Preglednica 46: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Severna okolica Ljubljane, od leta 2020 do 2025 (kumulativno glede na cene v letu 2020)

	Stanovanja	Hiše
2020-2021	13%	25%
2020-2022	32%	36%
2020-2023	36%	35%
2020-2024	53%	42%
2020-2025	77%	59%

Slika 21: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Severna okolica Ljubljane, indeksi cen od leta 2020 do 2025 (osnova so cene v letu 2020)



VZHODNA OKOLICA LJUBLJANE

Slika 22: Tržno analitično območje (TAO) Vzhodna okolica Ljubljane in lokalna analitična območja (LAO)



OBSEG PRODAJ

Preglednica 47: Fond in število evidentiranih prodaj za stanovanja in hiše, TAO Vzhodna okolica Ljubljane, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2025

Analično območje	Stanovanja – fond	Stanovanja – št. prodaj	Hiše – fond	Hiše – št. prodaj
TAO VZHODNA OKOLICA LJUBLJANE	2.346	79	10.800	127
LAO LITIJA, ŠMARTNO	1.947	67	1.378	44
LAO TUHINJSKA, MORAVŠKA DOLINA, TREBELJEVO IN OKOLIŠKO HRIBOVJE	309	11	8.261	70
LAO SENOŽETI, RIBČE, KRESNICE, HOTIČ	90	1	1.161	13

TRŽNE CENE

Preglednica 48: Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, TAO Vzhodna okolica Ljubljane, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2025

Analitično območje	Velikost vzorca	Cena €/m² (25.percentil)	Cena €/m² (mediana)	Cena €/m² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Uporabna površina m² (mediana)
TAO VZHODNA OKOLICA LJUBLJANE	52	2.530	2.920	3.340	1975	48
LAO LITIJA, ŠMARTNO	50	2.520	2.880	3.340	1975	48

Opomba:

- Podatki za ostala lokalna analitična območja niso prikazani, ker je velikost vzorca premajhna za izračun statističnih kazalnikov.

Preglednica 49: Cene in lastnosti prodanih hiš na sekundarnem trgu, TAO Vzhodna okolica Ljubljane, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2025

Analitično območje	Velikost vzorca	Cena € (25.percentil)	Cena € (mediana)	Cena € (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše m² (mediana)	Površina zemljišča m² (mediana)
TAO VZHODNA OKOLICA LJUBLJANE	48	150.000	219.000	304.000	1984	174	720
LAO TUHINJSKA, MORAVŠKA DOLINA, TREBELJEVO IN OKOLIŠKO HRIBOVJE	38	152.000	219.000	315.000	1991	176	770

Opomba:

- Podatki za ostala lokalna analitična območja niso prikazani, ker je velikost vzorca premajhna za izračun statističnih kazalnikov.

GIBANJE CEN

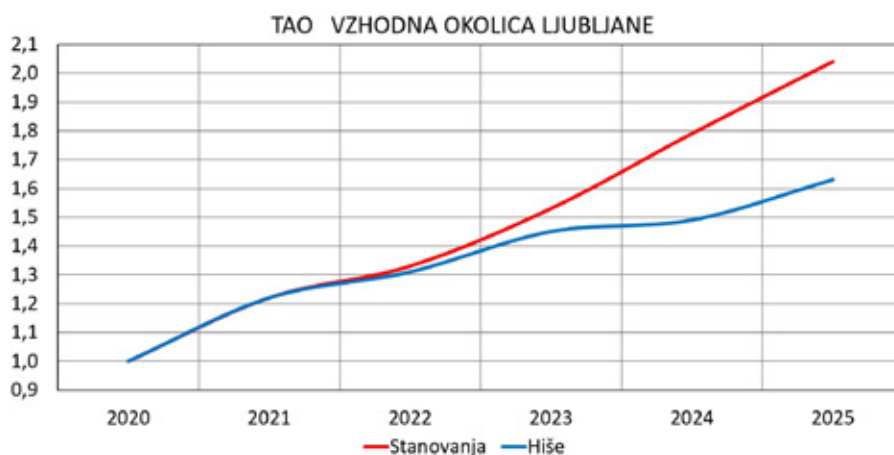
Preglednica 50: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Vzhodna okolica Ljubljane, od leta 2020 do 2025 (verižno glede na predhodno leto)

	Stanovanja	Hiše
2020-2021	22%	22%
2021-2022	9%	7%
2022-2023	15%	11%
2023-2024	17%	3%
2024-2025	14%	9%

Preglednica 51: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Vzhodna okolica Ljubljane, od leta 2020 do 2025 (kumulativno glede na cene v letu 2020)

	Stanovanja	Hiše
2020-2021	22%	22%
2020-2022	33%	31%
2020-2023	53%	45%
2020-2024	79%	49%
2020-2025	104%	63%

Slika 23: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Vzhodna okolica Ljubljane, indeksi cen od leta 2020 do 2025 (osnova so cene v letu 2020)



JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE

Slika 24: Tržno analitično območje (TAO) Južna okolica Ljubljane in lokalna analitična območja (LAO)



OBSEG PRODAJ

Preglednica 52: Fond in število evidentiranih prodaj za stanovanja in hiše, TAO Južna okolica Ljubljane, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2025

Analitično območje	Stanovanja – fond	Stanovanja – št. prodaj	Hiše – fond	Hiše – št. prodaj
TAO JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE	9.774	274	32.836	262
LAO VRHNIKA	2.007	44	1.970	13
LAO GROSUPLJE, ŠMARJE SAP	1.918	74	3.509	26
LAO JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE BREZ VEČJIH KRAJEV	1.844	54	18.794	168
LAO LOGATEC, KALCE	1.699	48	1.996	15
LAO LAVRICA, ŠKOFLJICA	1.065	18	1.368	12
LAO VIŠNJA GORA, IVANČNA GORICA	694	19	1.593	14
LAO BREZOVICA, GORICE	547	17	3.606	14

TRŽNE CENE

Preglednica 53: Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, TAO Južna okolica Ljubljane, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2025

Analitično območje	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25.percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Uporabna površina m ² (mediana)
TAO JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE	178	3.420	4.000	4.530	2002	54
LAO GROSUPLJE, ŠMARJE SAP	44	3.650	4.240	4.720	2005	55
LAO LOGATEC, KALCE	43	3.290	3.810	4.130	1985	54
LAO JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE BREZ VEČJIH KRAJEV	26	2.960	3.700	4.160	1988	54
LAO VRHNIKA	25	3.470	3.890	4.440	1990	53
LAO LAVRICA, ŠKOFLJICA	15	4.250	4.660	5.830	2009	58
LAO BREZOVICA, GORICE	14	3.650	3.900	4.460	2002	58
LAO VIŠNJA GORA, IVANČNA GORICA	11	2.950	3.920	4.670	2004	52

Preglednica 54: Cene in lastnosti prodanih hiš na sekundarnem trgu, TAO Južna okolica Ljubljane, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2025

Analitično območje	Velikost vzorca	Cena € (25.percentil)	Cena € (mediana)	Cena € (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše m ² (mediana)	Površina zemljišča m ² (mediana)
TAO JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE	143	249.000	304.000	400.000	1985	171	670
LAO JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE BREZ VEČJIH KRAJEV	79	232.000	275.000	373.000	1989	165	790
LAO LOGATEC, KALCE	13	265.000	315.000	340.000	1978	192	680
LAO BREZOVICA, GORICE	12	251.000	313.000	381.000	1977	153	460
LAO VRHNIKA	11	283.000	320.000	430.000	1974	180	350
LAO GROSUPLJE, ŠMARJE SAP	11	284.000	350.000	455.000	1993	220	580
LAO VIŠNJA GORA, IVANČNA GORICA	10	273.000	361.000	439.000	2006	181	630

Opomba:

- Podatki za ostala lokalna analitična območja niso prikazani, ker je velikost vzorca premajhna za izračun statističnih kazalnikov.

GIBANJE CEN

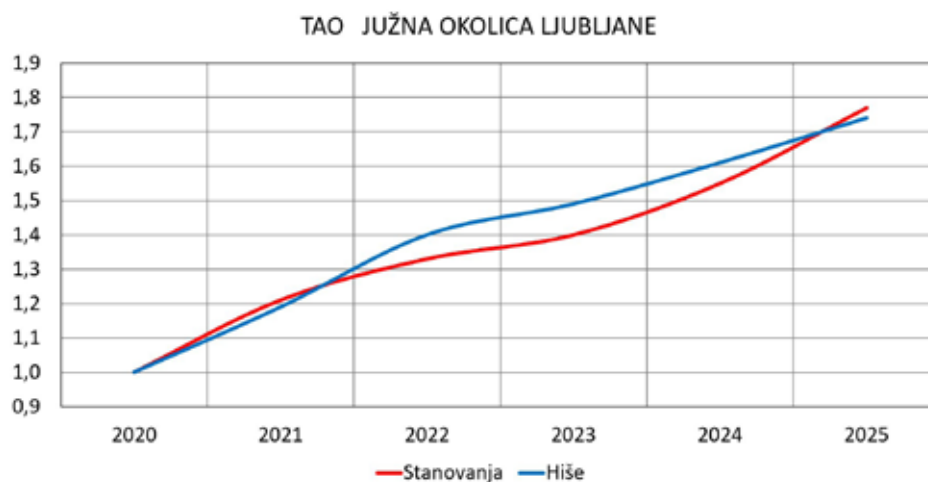
Preglednica 55: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Južna okolica Ljubljane, od leta 2020 do 2025 (verižno glede na predhodno leto)

	Stanovanja	Hiše
2020-2021	21%	19%
2021-2022	10%	18%
2022-2023	5%	6%
2023-2024	11%	8%
2024-2025	14%	8%

Preglednica 56: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Južna okolica Ljubljane, od leta 2020 do 2025 (kumulativno glede na cene v letu 2020)

	Stanovanja	Hiše
2020-2021	21%	19%
2020-2022	33%	40%
2020-2023	40%	49%
2020-2024	55%	61%
2020-2025	77%	74%

Slika 25: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Južna okolica Ljubljane, indeksi cen od leta 2020 do 2025 (osnova so cene v letu 2020)



GORENJSKO OBMOČJE⁴

Slika 26: Tržno analitično območje (TAO) Gorenjsko območje in lokalna analitična območja (LAO)



OBSEG PRODAJ

Preglednica 57: Fond in število evidentiranih prodaj za stanovanja in hiše, TAO Gorenjsko območje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2025

Analično območje	Stanovanja – fond	Stanovanja – št. prodaj	Hiše – fond	Hiše – št. prodaj
TAO GORENJSKO OBMOČJE	17.130	404	25.582	194
LAO JESENICE, HRUŠICA	6.126	147	2.158	26
LAO ŠKOFJA LOKA	3.292	92	2.858	13
LAO TRŽIČ	2.462	56	1.311	9
LAO RADOVLJICA, LESCE	2.235	48	1.597	14
LAO SEVEROZAHODNA OKOLICA KRANJA	1.571	36	7.517	65
LAO ŠKOFJELOŠKO HRIBOVJE	1.127	16	7.454	48
LAO KARAVANKE IN KAMNIŠKE ALPE	317	9	2.687	19

⁴ Brez Kranja z ožjo okolico in Alpskega turističnega območja s Kranjsko Goro, Bledom in Bohinjskim območjem.

TRŽNE CENE

Preglednica 58: Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, TAO Gorenjsko območje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2025

Analitično območje	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25.percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Uporabna površina m ² (mediana)
TAO GORENJSKO OBMOČJE	333	2.420	3.050	3.670	1969	51
LAO JESENICE, HRUŠICA	133	2.320	2.740	3.190	1966	50
LAO ŠKOFJA LOKA	80	3.090	3.690	4.370	1974	48
LAO TRŽIČ	46	1.960	2.860	3.140	1960	47
LAO RADOVLJICA, LESCE	36	3.520	3.830	4.270	1980	54
LAO SEVEROZAHODNA OKOLICA KRANJA	24	2.510	3.140	3.300	1963	62
LAO ŠKOFJELOŠKO HRIBOVJE	10	2.260	2.560	2.850	1984	46

Opomba:

- Podatki za ostala lokalna analitična območja niso prikazani, ker je velikost vzorca premajhna za izračun statističnih kazalnikov.

Preglednica 59: Cene in lastnosti prodanih hiš na sekundarnem trgu, TAO Gorenjsko območje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2025

Analitično območje	Velikost vzorca	Cena € (25.percentil)	Cena € (mediana)	Cena € (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše m ² (mediana)	Površina zemljišča m ² (mediana)
TAO GORENJSKO OBMOČJE	108	169.000	227.000	326.000	1971	188	590
LAO SEVEROZAHODNA OKOLICA KRANJA	33	207.000	300.000	360.000	1973	208	710
LAO ŠKOFJELOŠKO HRIBOVJE	25	140.000	180.000	265.000	1975	202	550
LAO JESENICE, HRUŠICA	16	153.000	168.000	235.000	1957	157	590
LAO KARAVANKE IN KAMNIŠKE ALPE	13	140.000	200.000	243.000	1980	131	550

Opomba:

- Podatki za ostala lokalna analitična območja niso prikazani, ker je velikost vzorca premajhna za izračun statističnih kazalnikov.

GIBANJE CEN

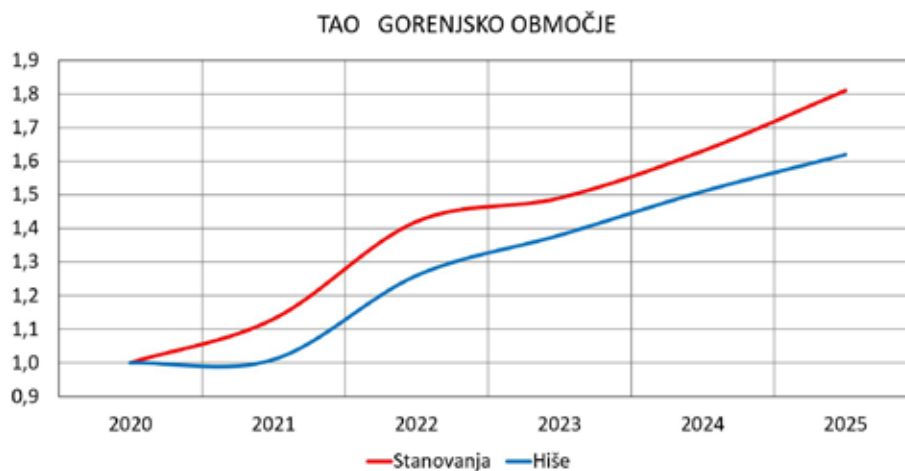
Preglednica 60: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Gorenjsko območje, od leta 2020 do 2025 (verižno glede na predhodno leto)

	Stanovanja	Hiše
2020-2021	13%	1%
2021-2022	26%	25%
2022-2023	5%	9%
2023-2024	9%	10%
2024-2025	11%	7%

Preglednica 61: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Gorenjsko območje, od leta 2020 do 2025 (kumulativno glede na cene v letu 2020)

	Stanovanja	Hiše
2020-2021	13%	1%
2020-2022	42%	26%
2020-2023	49%	38%
2020-2024	63%	51%
2020-2025	81%	62%

Slika 27: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Gorenjsko območje, indeksi cen od leta 2020 do 2025 (osnova so cene v letu 2020)



ALPSKO TURISTIČNO OBMOČJE

Slika 28: Tržno analitično območje (TAO) Alpsko turistično območje in lokalna analitična območja (LAO)



OBSEG PRODAJ

Preglednica 62: Fond in število evidentiranih prodaj za stanovanja in hiše, TAO Alpsko turistično območje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2025

Analitično območje	Stanovanja – fond	Stanovanja – št. prodaj	Hiše – fond	Hiše – št. prodaj
TAO ALPSKO TURISTIČNO OBMOČJE	4.913	163	8.316	77
LAO KRANJSKA GORA Z OKOLICO	2.082	105	1.317	14
LAO BLED IN OKOLICA	1.289	34	1.861	16
LAO BOHINJ	988	17	1.868	14
LAO JULIJSKE ALPE	554	7	3.270	33

TRŽNE CENE

Preglednica 63: Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, TAO Alpsko turistično območje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2025

Analitično območje	Velikost vzorca	Cena €/m² (25.percentil)	Cena €/m² (mediana)	Cena €/m² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Uporabna površina m² (mediana)
TAO ALPSKO TURISTIČNO OBMOČJE	69	3.580	4.530	5.630	1981	50
LAO KRANJSKA GORA Z OKOLICO	32	4.020	5.420	6.630	1987	50
LAO BLED IN OKOLICA	21	3.540	4.000	4.940	1973	67
LAO BOHINJ	13	3.580	4.430	5.030	1991	40

Opomba:

- Podatki za ostala lokalna analitična območja niso prikazani, ker je velikost vzorca premajhna za izračun statističnih kazalnikov.

Preglednica 64: Cene in lastnosti prodanih hiš na sekundarnem trgu, TAO Alpsko turistično območje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2025

Analitično območje	Velikost vzorca	Cena € (25.percentil)	Cena € (mediana)	Cena € (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše m² (mediana)	Površina zemljišča m² (mediana)
TAO ALPSKO TURISTIČNO OBMOČJE	34	279.000	413.000	500.000	1969	182	650
LAO BLED IN OKOLICA	10	330.000	390.000	449.000	1971	185	590

Opomba:

- Podatki za ostala lokalna analitična območja niso prikazani, ker je velikost vzorca premajhna za izračun statističnih kazalnikov.

GIBANJE CEN

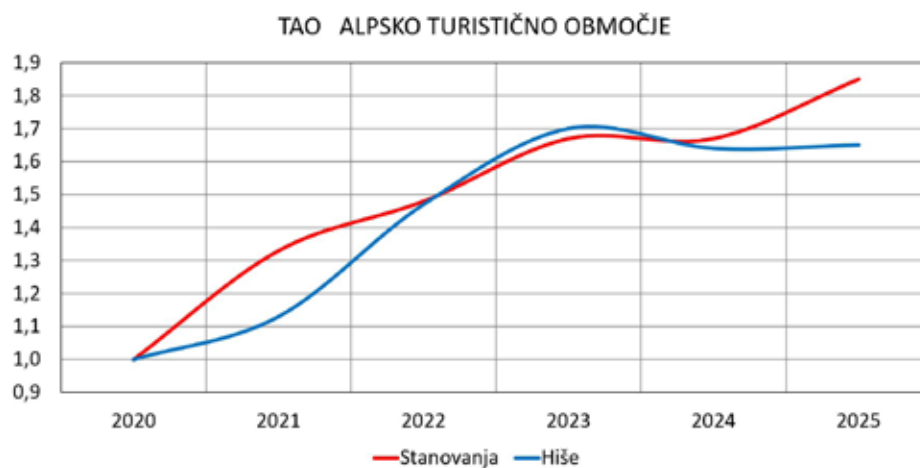
Preglednica 65: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Alpsko turistično območje, od leta 2020 do 2025 (verižno glede na predhodno leto)

	Stanovanja	Hiše
2020-2021	33%	13%
2021-2022	11%	30%
2022-2023	13%	16%
2023-2024	0%	-4%
2024-2025	11%	1%

Preglednica 66: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Alpsko turistično območje, od leta 2020 do 2025 (kumulativno glede na cene v letu 2020)

	Stanovanja	Hiše
2020-2021	33%	13%
2020-2022	48%	47%
2020-2023	67%	70%
2020-2024	67%	64%
2020-2025	85%	65%

Slika 29: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Alpsko turistično območje, indeksi cen od leta 2020 do 2025 (osnova so cene v letu 2020)



POSOČJE IN IDRIJSKO OBMOČJE

Slika 30: Tržno analitično območje (TAO) Posočje in idrijsko območje in lokalna analitična območja (LAO)



OBSEG PRODAJ

Preglednica 67: Fond in število evidentiranih prodaj za stanovanja in hiše, TAO Posočje in idrijsko območje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2025

Analitično območje	Stanovanja – fond	Stanovanja – št. prodaj	Hiše – fond	Hiše – št. prodaj
TAO POSOČJE IN IDRİJSKO OBMOČJE	5.690	101	18.075	142
LAO IDRİJA	2.100	30	1.173	8
LAO TOLMIN, KOBARID	1.388	34	3.232	23
LAO POSOČJE IN IDRİJSKO OBMOČJE BREZ VEČJIH KRAJEV	1.261	27	12.002	102
LAO BOVEC, LOG, TRENTA	941	10	1.668	9

TRŽNE CENE

Preglednica 68: Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, TAO Posočje in idrijsko območje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2025

Analitično območje	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25.percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Uporabna površina m ² (mediana)
TAO POSOČJE IN IDRIJSKO OBMOČJE	60	1.700	2.100	2.410	1968	53
LAO IDRIJA	24	1.690	2.100	2.260	1965	53
LAO TOLMIN, KOBARID	17	2.040	2.310	2.710	1975	50
LAO POSOČJE IN IDRIJSKO OBMOČJE BREZ VEČJIH KRAJEV	15	1.030	1.790	2.120	1960	52

Opomba:

- Podatki za ostala lokalna analitična območja niso prikazani, ker je velikost vzorca premajhna za izračun statističnih kazalnikov.

Preglednica 69: Cene in lastnosti prodanih hiš na sekundarnem trgu, TAO Posočje in idrijsko območje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2025

Analitično območje	Velikost vzorca	Cena € (25.percentil)	Cena € (mediana)	Cena € (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše m ² (mediana)	Površina zemljišča m ² (mediana)
TAO POSOČJE IN IDRIJSKO OBMOČJE	65	70.000	110.000	145.000	1948	155	470
LAO POSOČJE IN IDRIJSKO OBMOČJE BREZ VEČJIH KRAJEV	45	52.000	100.000	140.000	1924	149	640
LAO TOLMIN, KOBARID	13	80.000	89.000	140.000	1928	166	300

Opomba:

- Podatki za ostala lokalna analitična območja niso prikazani, ker je velikost vzorca premajhna za izračun statističnih kazalnikov.

GIBANJE CEN

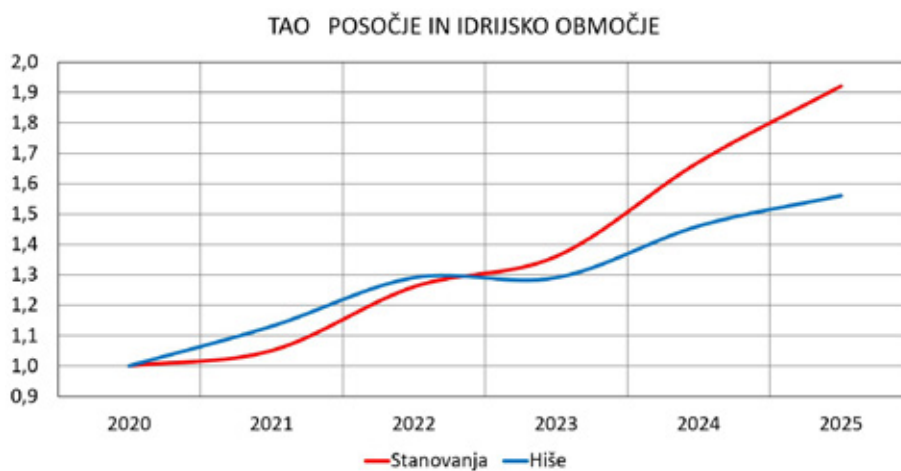
Preglednica 70: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Posočje in idrijsko območje, od leta 2020 do 2025 (verižno glede na predhodno leto)

	Stanovanja	Hiše
2020-2021	5%	13%
2021-2022	20%	14%
2022-2023	8%	0%
2023-2024	23%	13%
2024-2025	15%	7%

Preglednica 71: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Posočje in idrijsko območje, od leta 2020 do 2025 (kumulativno glede na cene v letu 2020)

	Stanovanja	Hiše
2020-2021	5%	13%
2020-2022	26%	29%
2020-2023	36%	29%
2020-2024	67%	46%
2020-2025	92%	56%

Slika 31: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Posočje in idrijsko območje, indeksi cen od leta 2020 do 2025 (osnova so cene v letu 2020)



NOVA GORICA, VIPAVSKA DOLINA, BRDA

Slika 32: Tržno analitično območje (TAO) Nova Gorica, Vipavska dolina, Brda in lokalna analitična območja (LAO)



OBSEG PRODAJ

Preglednica 72: Fond in število evidentiranih prodaj za stanovanja in hiše, TAO Nova Gorica, Vipavska dolina, Brda, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2025

Analično območje	Stanovanja – fond	Stanovanja – št. prodaj	Hiše – fond	Hiše – št. prodaj
TAO NOVA GORICA, VIPAVSKA DOLINA, BRDA	9.596	199	21.130	201
LAO NOVA GORICA, ŠEMPETER	6.479	116	4.694	45
LAO AJDOVŠČINA	1.658	31	1.263	17
LAO VIPAVSKA DOLINA	1.270	38	11.889	106
LAO GORIŠKA BRDA	172	11	2.200	16
LAO KOSTANJEVICA NA KRASU, VRHE	17	3	1.084	17

TRŽNE CENE

Preglednica 73: Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, TAO Nova Gorica, Vipavska dolina, Brda, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2025

Analitično območje	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25.percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Uporabna površina m ² (mediana)
TAO NOVA GORICA, VIPAVSKA DOLINA, BRDA	138	2.430	2.870	3.290	1975	56
LAO NOVA GORICA, ŠEMPETER	92	2.620	2.960	3.410	1975	56
LAO AJDOVŠČINA	23	2.430	2.750	3.170	1978	61
LAO VIPAVSKA DOLINA	16	2.180	2.840	2.990	1988	53

Opomba:

- PPodatki za ostala lokalna analitična območja niso prikazani, ker je velikost vzorca premajhna za izračun statističnih kazalnikov.

Preglednica 74: Cene in lastnosti prodanih hiš na sekundarnem trgu, TAO Nova Gorica, Vipavska dolina, Brda, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2025

Analitično območje	Velikost vzorca	Cena € (25.percentil)	Cena € (mediana)	Cena € (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše m ² (mediana)	Površina zemljišča m ² (mediana)
TAO NOVA GORICA, VIPAVSKA DOLINA, BRDA	115	99.000	175.000	258.000	1930	147	380
LAO VIPAVSKA DOLINA	58	76.000	126.000	180.000	1920	139	330
LAO NOVA GORICA, ŠEMPETER	34	193.000	250.000	320.000	1962	135	450
LAO GORIŠKA BRDA	10	158.000	218.000	302.000	1978	191	680

Opomba:

- Podatki za ostala lokalna analitična območja niso prikazani, ker je velikost vzorca premajhna za izračun statističnih kazalnikov.

GIBANJE CEN

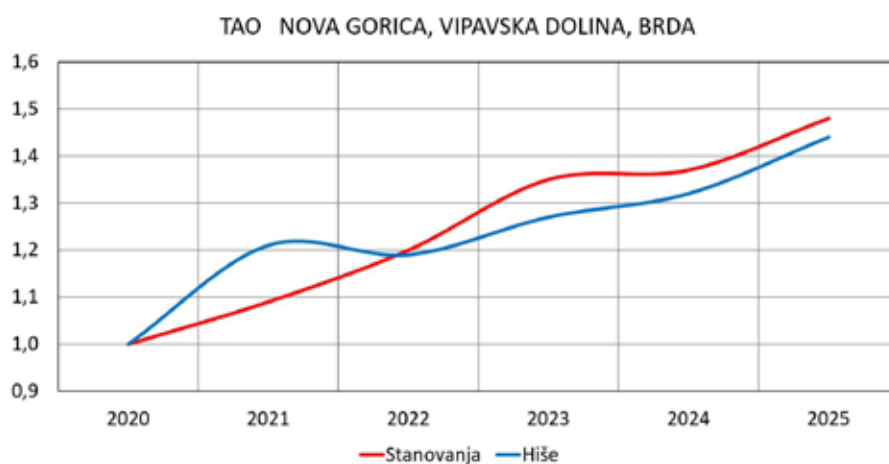
Preglednica 75: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Nova Gorica, Vipavska dolina, Brda, od leta 2020 do 2025 (verižno glede na predhodno leto)

	Stanovanja	Hiše
2020-2021	9%	21%
2021-2022	10%	-2%
2022-2023	13%	7%
2023-2024	1%	4%
2024-2025	8%	9%

Preglednica 76: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Nova Gorica, Vipavska dolina, Brda, od leta 2020 do 2025 (kumulativno glede na cene v letu 2020)

	Stanovanja	Hiše
2020-2021	9%	21%
2020-2022	20%	19%
2020-2023	35%	27%
2020-2024	37%	32%
2020-2025	48%	44%

Slika 33: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Nova Gorica, Vipavska dolina, Brda, indeksi cen od leta 2020 do 2025 (osnova so cene v letu 2020)



KRAS

Slika 34: Tržno analitično območje (TAO) Kras in lokalna analitična območja (LAO)



OBSEG PRODAJ

Preglednica 77: Fond in število evidentiranih prodaj za stanovanja in hiše, TAO Kras, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2025

Analitično območje	Stanovanja – fond	Stanovanja – št. prodaj	Hiše – fond	Hiše – št. prodaj
TAO KRAS	3.369	72	8.298	66
LAO SEŽANA	1.908	31	790	7
LAO KOZINA, DIVAČA	1.127	31	2.812	21
LAO KRAS BREZ VEČJIH KRAJEV	334	10	4.696	38

TRŽNE CENE

Preglednica 78: Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, TAO Kras, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2025

Analitično območje	Velikost vzorca	Cena €/m² (25.percentil)	Cena €/m² (mediana)	Cena €/m² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Uporabna površina m² (mediana)
TAO KRAS	50	2.810	3.210	3.570	1980	57
LAO SEŽANA	26	2.680	2.950	3.400	1976	51
LAO KOZINA, DIVAČA	21	3.250	3.470	3.990	2008	59

Opomba:

- Podatki za ostala lokalna analitična območja niso prikazani, ker je velikost vzorca premajhna za izračun statističnih kazalnikov.

Preglednica 79: Cene in lastnosti prodanih hiš na sekundarnem trgu, TAO Kras, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2025

Analitično območje	Velikost vzorca	Cena € (25.percentil)	Cena € (mediana)	Cena € (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše m² (mediana)	Površina zemljišča m² (mediana)
TAO KRAS	43	159.000	225.000	301.000	1933	175	640
LAO KRAS BREZ VEČJIH KRAJEV	24	160.000	205.000	285.000	1916	200	540
LAO KOZINA, DIVAČA	13	220.000	278.000	330.000	2005	158	830

Opomba:

- Podatki za ostala lokalna analitična območja niso prikazani, ker je velikost vzorca premajhna za izračun statističnih kazalnikov.

GIBANJE CEN

Preglednica 80: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Kras, od leta 2020 do 2025 (verižno glede na predhodno leto)

	Stanovanja	Hiše
2020-2021	13%	8%
2021-2022	11%	13%
2022-2023	11%	12%
2023-2024	8%	-3%
2024-2025	13%	10%

Preglednica 81: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Kras, od leta 2020 do 2025 (kumulativno glede na cene v letu 2020)

	Stanovanja	Hiše
2020-2021	13%	8%
2020-2022	25%	22%
2020-2023	39%	37%
2020-2024	50%	33%
2020-2025	70%	46%

Slika 35: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Kras, indeksi cen od leta 2020 do 2025 (osnova so cene v letu 2020)



SLOVENSKA ISTRA BREZ OBALE

Slika 36: Tržno analitično območje (TAO) Slovenska Istra brez Obale



Tržnega analitičnega območja nismo delili na lokalna analitična območja. Gre za ruralno področje v zaledju Obale, brez večjih naselij.

OBSEG PRODAJ

Preglednica 82: Fond in število evidentiranih prodaj za stanovanja in hiše, TAO Slovenska Istra brez Obale, leto 2025

Analično območje	Stanovanja – fond	Stanovanja – št. prodaj	Hiše – fond	Hiše – št. prodaj
TAO SLOVENSKA ISTRA BREZ OBALE	217	19	3.879	64

TRŽNE CENE

Fond stanovanj v večstanovanjskih stavbah na tem območju je zanemarljiv. Kazalnikov cen stanovanj v večstanovanjskih stavbah zato ne prikazujemo, saj je vzorec prodaj premajhen in ne omogoča verodostojnega statističnega izračuna kazalnikov.

Preglednica 83: Cene in lastnosti prodanih hiš na sekundarnem trgu, TAO Slovenska Istra brez Obale, leto 2025

Analitično območje	Velikost vzorca	Cena € (25.percentil)	Cena € (mediana)	Cena € (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše (mediana)	Površina zemljišča m ² (mediana)
TAO SLOVENSKA ISTRA BREZ OBALE	21	160.000	230.000	260.000	1900	119	190

GIBANJE CEN

Zaradi premajhnih vzorcev za stanovanja v večstanovanjskih stavbah verodostojen izračun indeksov cen oziroma prikaz trendov cen za stanovanja ni mogoč.

Preglednica 84: Gibanje cen hiš, TAO Slovenska Istra brez Obale, od leta 2020 do 2025 (verižno glede na predhodno leto)

	Hiše
2020-2021	7%
2021-2022	25%
2022-2023	33%
2023-2024	-8%
2024-2025	10%

Preglednica 85: Gibanje cen hiš, TAO Slovenska Istra brez Obale, od leta 2020 do 2025 (kumulativno glede na cene v letu 2020)

	Hiše
2020-2021	7%
2020-2022	34%
2020-2023	78%
2020-2024	64%
2020-2025	80%

Slika 37: Gibanje cen hiš, TAO Slovenska Istra brez Obale, indeksi cen od leta 2020 do 2025 (osnova so cene v letu 2020)



NOTRANJSKO OBMOČJE

Slika 38: Tržno analitično območje (TAO) Notranjsko območje in lokalna analitična območja (LAO)



OBSEG PRODAJ

Preglednica 86: Fond in število evidentiranih prodaj za stanovanja in hiše, TAO Notranjsko območje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2025

Analitično območje	Stanovanja – fond	Stanovanja – št. prodaj	Hiše – fond	Hiše – št. prodaj
TAO NOTRANJSKO OBMOČJE	7.011	135	17.334	160
LAO POSTOJNA	3.256	64	989	8
LAO ILIRSKA BISTRICA	1.203	8	1.125	12
LAO CERKNICA, RAKEK	1.079	20	3.214	24
LAO PRESTRANEK, PIVKA	758	25	2.051	29
LAO NOTRANJSKO OBMOČJE BREZ VEČJIH KRAJEV	715	18	9.955	87

TRŽNE CENE

Preglednica 87: Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, TAO Notranjsko območje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2025

Analitično območje	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25.percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Uporabna površina m ² (mediana)
TAO NOTRANJSKO OBMOČJE	91	2.010	2.650	3.030	1966	54
LAO POSTOJNA	54	2.460	2.830	3.470	1973	54
LAO CERKNICA, RAKEK	11	2.490	2.790	3.160	1965	49
LAO PRESTRANEK, PIVKA	10	1.330	1.910	2.510	1929	57

Opomba:

- Podatki za ostala lokalna analitična območja niso prikazani, ker je velikost vzorca premajhna za izračun statističnih kazalnikov.

Preglednica 88: Cene in lastnosti prodanih hiš na sekundarnem trgu, TAO Notranjsko območje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2025

Analitično območje	Velikost vzorca	Cena € (25.percentil)	Cena € (mediana)	Cena € (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše m ² (mediana)	Površina zemljišča m ² (mediana)
TAO NOTRANJSKO OBMOČJE	68	72.000	155.000	206.000	1939	155	830
LAO NOTRANJSKO OBMOČJE BREZ VEČJIH KRAJEV	36	60.000	93.000	193.000	1900	145	740
LAO PRESTRANEK, PIVKA	16	146.000	195.000	250.000	1970	187	1.080

Opomba:

- Podatki za ostala lokalna analitična območja niso prikazani, ker je velikost vzorca premajhna za izračun statističnih kazalnikov.

GIBANJE CEN

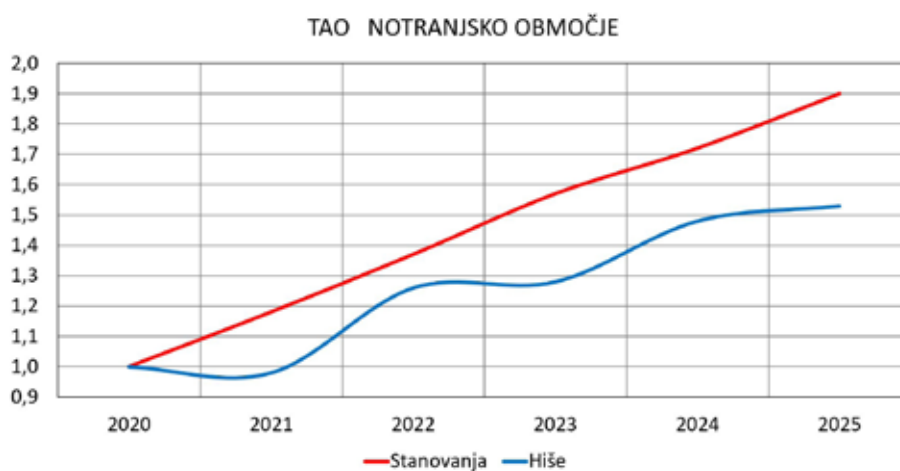
Preglednica 89: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Notranjsko območje, od leta 2020 do 2025 (verižno glede na predhodno leto)

	Stanovanja	Hiše
2020-2021	18%	-2%
2021-2022	16%	29%
2022-2023	15%	1%
2023-2024	9%	16%
2024-2025	11%	3%

Preglednica 90: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Notranjsko območje, od leta 2020 do 2025 (kumulativno glede na cene v letu 2020)

	Stanovanja	Hiše
2020-2021	18%	-2%
2020-2022	37%	26%
2020-2023	57%	28%
2020-2024	72%	48%
2020-2025	90%	53%

Slika 39: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Notranjsko območje, indeksi cen od leta 2020 do 2025 (osnova so cene v letu 2020)



KOČEVSKO OBMOČJE

Slika 40: Tržno analitično območje (TAO) Kočevsko območje in lokalna analitična območja (LAO)



OBSEG PRODAJ

Preglednica 91: Fond in število evidentiranih prodaj za stanovanja in hiše, TAO Kočevsko območje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2025

Analično območje	Stanovanja – fond	Stanovanja – št. prodaj	Hiše – fond	Hiše – št. prodaj
TAO KOČEVSKO OBMOČJE	3.792	114	15.618	158
LAO KOČEVJE	2.463	63	3.016	42
LAO RIBNICA	845	39	2.855	24
LAO KOČEVSKO OBMOČJE BREZ RIBNICE IN KOČEVJA	484	12	9.747	92

TRŽNE CENE

Preglednica 92: Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, TAO Kočevsko območje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2025

Analitično območje	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25.percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Uporabna površina m ² (mediana)
TAO KOČEVSKO OBMOČJE	60	1.740	2.090	2.460	1967	52
LAO KOČEVJE	38	1.760	2.060	2.330	1965	50
LAO RIBNICA	19	1.970	2.320	2.550	1978	56

Opomba:

- Podatki za ostala lokalna analitična območja niso prikazani, ker je velikost vzorca premajhna za izračun statističnih kazalnikov.

Preglednica 93: Cene in lastnosti prodanih hiš na sekundarnem trgu, TAO Kočevsko območje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2025

Analitično območje	Velikost vzorca	Cena € (25.percentil)	Cena € (mediana)	Cena € (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše m ² (mediana)	Površina zemljišča m ² (mediana)
TAO KOČEVSKO OBMOČJE	80	75.000	116.000	176.000	1960	163	780
LAO KOČEVSKO OBMOČJE BREZ RIBNICE IN KOČEVJA	41	50.000	95.000	159.000	1970	144	940
LAO KOČEVJE	27	93.000	130.000	178.000	1958	172	710
LAO RIBNICA	12	76.000	136.000	176.000	1955	172	650

GIBANJE CEN

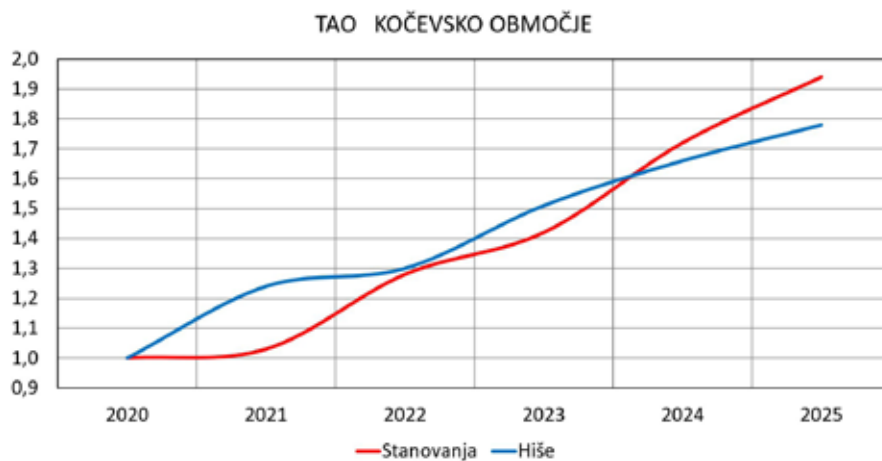
Preglednica 94: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Kočevsko območje, od leta 2020 do 2025 (verižno glede na predhodno leto)

	Stanovanja	Hiše
2020-2021	3%	24%
2021-2022	24%	5%
2022-2023	11%	16%
2023-2024	21%	10%
2024-2025	13%	7%

Preglednica 95: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Kočevsko območje, od leta 2020 do 2025 (kumulativno glede na cene v letu 2020)

	Stanovanja	Hiše
2020-2021	3%	24%
2020-2022	28%	30%
2020-2023	42%	51%
2020-2024	72%	66%
2020-2025	94%	78%

Slika 41: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Kočevsko območje, indeksi cen od leta 2020 do 2025 (osnova so cene v letu 2020)



BELA KRAJINA

Slika 42: Tržno analitično območje (TAO) Bela Krajina in lokalna analitična območja (LAO)



OBSEG PRODAJ

Preglednica 96: Fond in število evidentiranih prodaj za stanovanja in hiše, TAO Bela Krajina, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2025

Analitično območje	Stanovanja – fond	Stanovanja – št. prodaj	Hiše – fond	Hiše – št. prodaj
TAO BELA KRAJINA	1.870	50	9.221	91
LAO ČRNOMELJ	1.070	24	1.338	9
LAO METLIKA	528	11	922	11
LAO BELA KRAJINA BREZ METLIKE IN ČRNOMLJA	272	15	6.961	71

TRŽNE CENE

Preglednica 97: Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, TAO Bela Krajina, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2025

Analitično območje	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25.percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Uporabna površina m ² (mediana)
TAO BELA KRAJINA	33	1.170	1.450	1.560	1973	48
LAO ČRNOMELJ	20	1.210	1.400	1.830	1968	49
LAO METLIKA	10	1.140	1.370	1.520	1979	48

Opomba:

- Podatki za ostala lokalna analitična območja niso prikazani, ker je velikost vzorca premajhna za izračun statističnih kazalnikov.

Preglednica 98: Cene in lastnosti prodanih hiš na sekundarnem trgu, TAO Bela Krajina, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2025

Analitično območje	Velikost vzorca	Cena € (25.percentil)	Cena € (mediana)	Cena € (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše m ² (mediana)	Površina zemljišča m ² (mediana)
TAO BELA KRAJINA	48	64.000	90.000	129.000	1980	155	1.240
LAO BELA KRAJINA BREZ METLIKE IN ČRNOMLJA	36	64.000	90.000	117.000	1980	150	1.530
LAO METLIKA	10	65.000	85.000	134.000	1964	163	600

Opomba:

- Podatki za ostala lokalna analitična območja niso prikazani, ker je velikost vzorca premajhna za izračun statističnih kazalnikov.

GIBANJE CEN

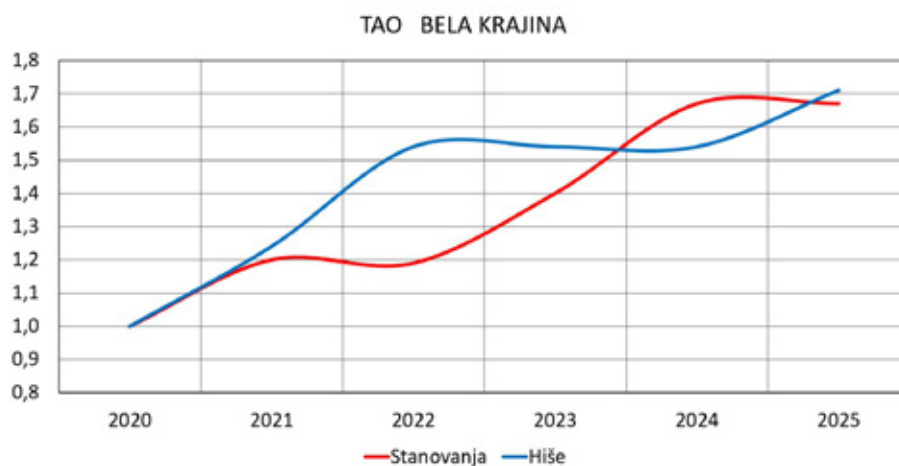
Preglednica 99: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Bela Krajina, od leta 2020 do 2025 (verižno glede na predhodno leto)

	Stanovanja	Hiše
2020-2021	20%	24%
2021-2022	-1%	24%
2022-2023	18%	0%
2023-2024	19%	0%
2024-2025	0%	11%

Preglednica 100: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Bela Krajina, od leta 2020 do 2025 (kumulativno glede na cene v letu 2020)

	Stanovanja	Hiše
2020-2021	20%	24%
2020-2022	19%	54%
2020-2023	40%	54%
2020-2024	67%	54%
2020-2025	67%	71%

Slika 43: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Bela Krajina, indeksi cen od leta 2020 do 2025 (osnova so cene v letu 2020)



NOVO MESTO IN OKOLICA

Slika 44: : Tržno analitično območje (TAO) Novo mesto in okolica in lokalna analitična območja (LAO)



OBSEG PRODAJ

Preglednica 101: Fond in število evidentiranih prodaj za stanovanja in hiše, TAO Novo mesto in okolica, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2025

Analitično območje	Stanovanja – fond	Stanovanja – št. prodaj	Hiše – fond	Hiše – št. prodaj
TAO NOVO MESTO IN OKOLICA	8.215	232	23.685	219
LAO NOVO MESTO	5.698	143	4.462	43
LAO OSREDNJA DOLENJSKA	1.644	48	13.239	108
LAO TREBNJE	810	35	1.312	16
LAO DOBRNIČ, GORJANCI	63	6	4.672	52

TRŽNE CENE

Preglednica 102: Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, TAO Novo mesto in okolica, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2025

Analično območje	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25.percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Uporabna površina m ² (mediana)
TAO NOVO MESTO IN OKOLICA	144	2.500	2.930	3.380	1982	53
LAO NOVO MESTO	99	2.700	3.070	3.470	1979	54
LAO OSREDNJA DOLENJSKA	30	1.600	2.380	2.610	1998	48
LAO TREBNJE	13	2.600	2.930	3.160	2007	55

Opomba:

- Podatki za ostala lokalna analitična območja niso prikazani, ker je velikost vzorca premajhna za izračun statističnih kazalnikov.

Preglednica 103: Cene in lastnosti prodanih hiš na sekundarnem trgu, TAO Novo mesto in okolica, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2025

Analično območje	Velikost vzorca	Cena € (25.percentil)	Cena € (mediana)	Cena € (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše m ² (mediana)	Površina zemljišča m ² (mediana)
TAO NOVO MESTO IN OKOLICA	129	110.000	155.000	247.000	1977	162	840
LAO OSREDNJA DOLENJSKA	61	100.000	140.000	195.000	1979	153	1.100
LAO NOVO MESTO	33	222.000	264.000	300.000	1968	199	550
LAO DOBRNIČ, GORJANCI	27	73.000	110.000	134.000	1987	112	1.500

Opomba:

- Podatki za ostala lokalna analitična območja niso prikazani, ker je velikost vzorca premajhna za izračun statističnih kazalnikov.

GIBANJE CEN

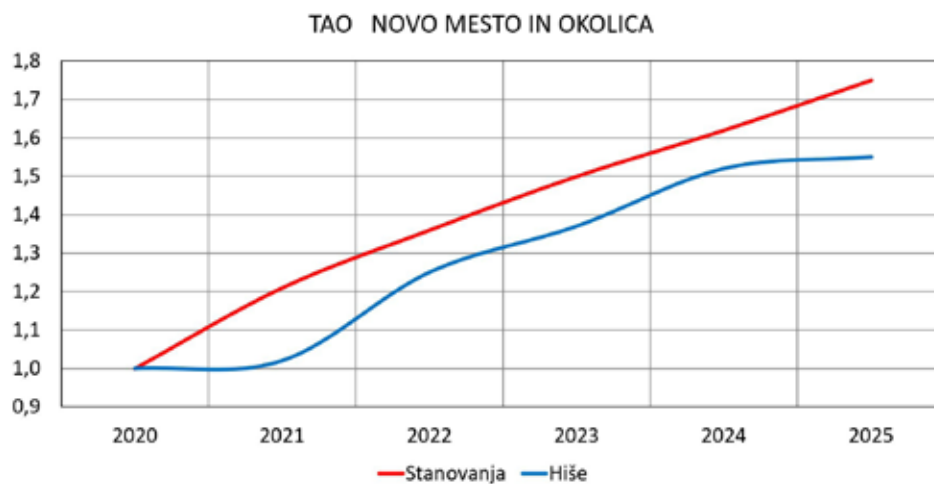
Preglednica 104: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Novo mesto in okolica, od leta 2020 do 2025 (verižno glede na predhodno leto)

	Stanovanja	Hiše
2020-2021	21%	2%
2021-2022	12%	23%
2022-2023	11%	9%
2023-2024	8%	11%
2024-2025	8%	2%

Preglednica 105: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Novo mesto in okolica, od leta 2020 do 2025 (kumulativno glede na cene v letu 2020)

	Stanovanja	Hiše
2020-2021	21%	2%
2020-2022	36%	25%
2020-2023	50%	37%
2020-2024	62%	52%
2020-2025	75%	55%

Slika 45: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Novo mesto in okolica, indeksi cen od leta 2020 do 2025 (osnova so cene v letu 2020)



KRŠKO-BREŽIŠKO POLJE

Slika 46: Tržno analitično območje (TAO) Krško-Brežiško polje in lokalna analitična območja (LAO)



OBSEG PRODAJ

Preglednica 106: Fond in število evidentiranih prodaj za stanovanja in hiše, TAO Krško-Brežiško polje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2025

Analitično območje	Stanovanja – fond	Stanovanja – št. prodaj	Hiše – fond	Hiše – št. prodaj
TAO KRŠKO-BREŽIŠKO POLJE	3.742	54	10.738	110
LAO KRŠKO	1.801	26	1.625	15
LAO BREŽICE	1.780	28	1.953	24
LAO KRŠKO-BREŽIŠKO POLJE BREZ KRŠKEGA IN BREŽIC	161	0	7.160	71

TRŽNE CENE

Preglednica 107: Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, TAO Krško-Brežiško polje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2025

Analitično območje	Velikost vzorca	Cena €/m² (25.percentil)	Cena €/m² (mediana)	Cena €/m² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Uporabna površina m² (mediana)
TAO KRŠKO-BREŽIŠKO POLJE	40	1.870	2.330	2.730	1975	50
LAO BREŽICE	21	1.880	2.410	2.950	1975	50
LAO KRŠKO	19	1.910	2.310	2.380	1974	49

Opomba:

- Podatki za ostala lokalna analitična območja niso prikazani, ker je velikost vzorca premajhna za izračun statističnih kazalnikov.

Preglednica 108: Cene in lastnosti prodanih hiš na sekundarnem trgu, TAO Krško-Brežiško polje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2025

Analitično območje	Velikost vzorca	Cena € (25.percentil)	Cena € (mediana)	Cena € (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše m² (mediana)	Površina zemljišča m² (mediana)
TAO KRŠKO-BREŽIŠKO POLJE	58	80.000	124.000	163.000	1967	159	1.030
LAO KRŠKO-BREŽIŠKO POLJE BREZ KRŠKEGA IN BREŽIC	33	70.000	100.000	131.000	1963	131	1.250
LAO BREŽICE	14	103.000	159.000	259.000	1971	207	550
LAO KRŠKO	11	142.000	180.000	215.000	1965	215	870

GIBANJE CEN

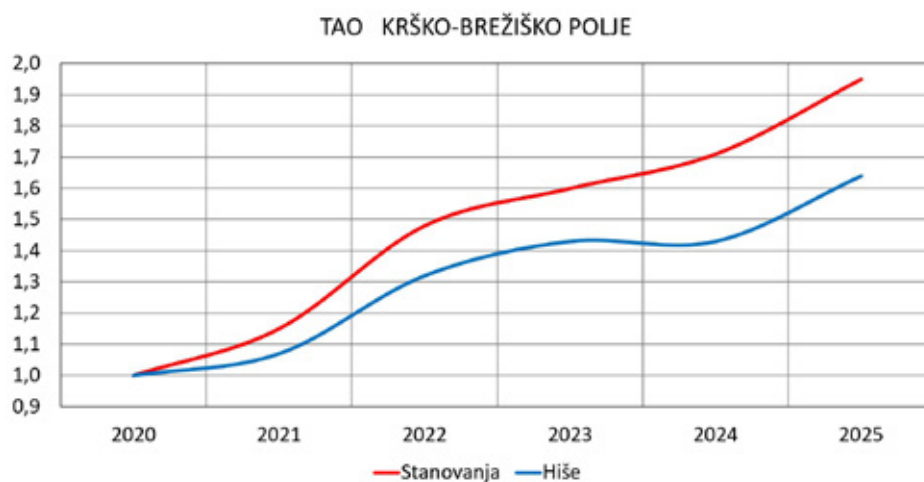
Preglednica 109: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Krško-Brežiško polje, od leta 2020 do 2025 (verižno glede na predhodno leto)

	Stanovanja	Hiše
2020-2021	15%	7%
2021-2022	29%	23%
2022-2023	8%	9%
2023-2024	7%	0%
2024-2025	14%	14%

Preglednica 110: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Krško-Brežiško polje, od leta 2020 do 2025 (kumulativno glede na cene v letu 2020)

	Stanovanja	Hiše
2020-2021	15%	7%
2020-2022	48%	32%
2020-2023	60%	43%
2020-2024	71%	43%
2020-2025	95%	64%

Slika 47: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Krško-Brežiško polje, indeksi cen od leta 2020 do 2025 (osnova so cene v letu 2020)



POSAVJE

Slika 48: Tržno analitično območje (TAO) Posavje in lokalna analitična območja (LAO)



OBSEG PRODAJ

Preglednica 111: Fond in število evidentiranih prodaj za stanovanja in hiše, TAO Posavje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2025

Analično območje	Stanovanja – fond	Stanovanja – št. prodaj	Hiše – fond	Hiše – št. prodaj
TAO POSAVJE	3.110	78	28.350	327
LAO POSAVJE BREZ SEVNICE	2.001	50	27.118	312
LAO SEVNICA	1.109	28	1.232	15

TRŽNE CENE

Preglednica 112: Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, TAO Posavje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2025

Analitično območje	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25.percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Uporabna površina m ² (mediana)
TAO POSAVJE	29	1.170	1.410	1.850	1963	51
LAO POSAVJE BREZ SEVNICE	22	1.030	1.250	1.710	1962	52

Opomba:

- Sevnica je največje naselje TAO Posavja in cene stanovanj so tu znatno višje kot na preostalem območju Posavja. Velikost vzorca prodanih stanovanj za Sevnico je sicer le 7, kar je premalo za verodostojen prikaz statističnih kazalnikov.

Preglednica 113: Cene in lastnosti prodanih hiš na sekundarnem trgu, TAO Posavje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2025

Analitično območje	Velikost vzorca	Cena € (25.percentil)	Cena € (mediana)	Cena € (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše m ² (mediana)	Površina zemljišča m ² (mediana)
TAO POSAVJE	130	75.000	100.000	130.000	1978	145	1.380
LAO POSAVJE BREZ SEVNICE	119	66.000	96.000	123.000	1980	140	1.480
LAO SEVNICA	11	108.000	141.000	175.000	1962	190	730

GIBANJE CEN

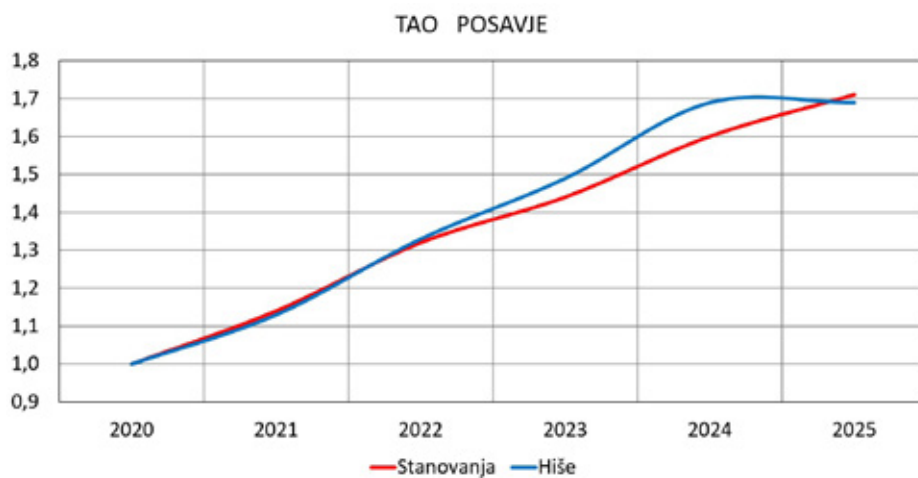
Preglednica 114: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Posavje, od leta 2020 do 2025 (verižno glede na predhodno leto)

	Stanovanja	Hiše
2020-2021	14%	13%
2021-2022	16%	18%
2022-2023	9%	12%
2023-2024	11%	13%
2024-2025	7%	0%

Preglednica 115: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Posavje, od leta 2020 do 2025 (kumulativno glede na cene v letu 2020)

	Stanovanja	Hiše
2020-2021	14%	13%
2020-2022	32%	33%
2020-2023	44%	49%
2020-2024	60%	69%
2020-2025	71%	69%

Slika 49: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Posavje, indeksi cen od leta 2020 do 2025 (osnova so cene v letu 2020)



ZASAVJE

Slika 50: Tržno analitično območje (TAO) Zasavje in lokalna analitična območja (LAO)



OBSEG PRODAJ

Preglednica 116: Fond in število evidentiranih prodaj za stanovanja in hiše, TAO Zasavje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2025

Analitično območje	Stanovanja – fond	Stanovanja – št. prodaj	Hiše – fond	Hiše – št. prodaj
TAO ZASAVJE	10.360	196	8.244	82
LAO TRBOVLJE	4.265	67	1.163	16
LAO ZAGORJE, KISOVEC	2.413	50	1.204	13
LAO HRASTNIK	2.156	41	829	6
LAO TRBOVLJE JUG	1.040	24	219	3
LAO ZASAVJE BREZ VEČJIH KRAJEV	486	14	4.829	44

TRŽNE CENE

Preglednica 117: Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, TAO Zasavje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2025

Analitično območje	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25.percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Uporabna površina m ² (mediana)
TAO ZASAVJE	154	1.360	1.810	2.200	1964	49
LAO TRBOVLJE	58	1.520	1.880	2.170	1963	51
LAO ZAGORJE, KISOVEC	42	1.880	2.240	2.740	1968	49
LAO HRASTNIK	36	1.120	1.510	1.690	1961	44
LAO TRBOVLJE JUG	12	740	860	1.400	1887	44

Opomba:

- Podatki za ostala lokalna analitična območja niso prikazani, ker je velikost vzorca premajhna za izračun statističnih kazalnikov.

Preglednica 118: Cene in lastnosti prodanih hiš na sekundarnem trgu, TAO Zasavje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2025

Analitično območje	Velikost vzorca	Cena € (25.percentil)	Cena € (mediana)	Cena € (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše m ² (mediana)	Površina zemljišča m ² (mediana)
TAO ZASAVJE	47	76.000	123.000	165.000	1956	147	690
LAO ZASAVJE BREZ VEČJIH KRAJEV	19	74.000	105.000	130.000	1938	157	1.060
LAO ZAGORJE, KISOVEC	12	134.000	163.000	198.000	1966	158	500
LAO TRBOVLJE	10	106.000	150.000	173.000	1972	149	470

Opomba:

- Podatki za ostala lokalna analitična območja niso prikazani, ker je velikost vzorca premajhna za izračun statističnih kazalnikov.

GIBANJE CEN

Preglednica 119: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Zasavje, od leta 2020 do 2025 (verižno glede na predhodno leto)

	Stanovanja	Hiše
2020-2021	17%	25%
2021-2022	31%	7%
2022-2023	4%	6%
2023-2024	6%	13%
2024-2025	16%	9%

Preglednica 120: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Zasavje, od leta 2020 do 2025 (kumulativno glede na cene v letu 2020)

	Stanovanja	Hiše
2020-2021	17%	25%
2020-2022	53%	34%
2020-2023	59%	42%
2020-2024	69%	60%
2020-2025	96%	75%

Slika 51: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Zasavje, indeksi cen od leta 2020 do 2025 (osnova so cene v letu 2020)



SAVINJSKO HRIBOVJE

Slika 52: Tržno analitično območje (TAO) Savinjsko hribovje in lokalna analitična območja (LAO)



OBSEG PRODAJ

Preglednica 121: Fond in število evidentiranih prodaj za stanovanja in hiše, TAO Savinjsko hribovje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2025

Analitično območje	Stanovanja – fond	Stanovanja – št. prodaj	Hiše – fond	Hiše – št. prodaj
TAO SAVINJSKO HRIBOVJE	4.478	94	27.379	265
LAO SAVINJSKE ALPE IN HRIBOVJE	1.970	41	23.536	225
LAO ŠTORE, ŠENTJUR	1.563	35	3.243	30
LAO LAŠKO	945	18	600	10

TRŽNE CENE

Preglednica 122: Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, TAO Savinjsko hribovje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2025

Analitično območje	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25.percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Uporabna površina m ² (mediana)
TAO SAVINJSKO HRIBOVJE	64	1.590	2.140	2.680	1969	46
LAO SAVINJSKE ALPE IN HRIBOVJE	31	1.380	1.820	2.470	1965	48
LAO ŠTORE, ŠENTJUR	19	1.700	2.150	2.690	1963	38
LAO LAŠKO	14	2.240	2.650	2.870	1982	50

Preglednica 123: Cene in lastnosti prodanih hiš na sekundarnem trgu, TAO Savinjsko hribovje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2025

Analitično območje	Velikost vzorca	Cena € (25.percentil)	Cena € (mediana)	Cena € (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše m ² (mediana)	Površina zemljišča m ² (mediana)
TAO SAVINJSKO HRIBOVJE	131	88.000	140.000	194.000	1979	157	1.010
LAO SAVINJSKE ALPE IN HRIBOVJE	108	75.000	129.000	180.000	1980	143	1.070
LAO ŠTORE, ŠENTJUR	16	124.000	188.000	209.000	1968	204	1.050

Opomba:

- Podatki za ostala lokalna analitična območja niso prikazani, ker je velikost vzorca premajhna za izračun statističnih kazalnikov.

GIBANJE CEN

Preglednica 124: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Savinjsko hribovje, od leta 2020 do 2025 (verižno glede na predhodno leto)

	Stanovanja	Hiše
2020-2021	12%	19%
2021-2022	21%	9%
2022-2023	17%	5%
2023-2024	9%	6%
2024-2025	12%	16%

Preglednica 125: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Savinjsko hribovje, od leta 2020 do 2025 (kumulativno glede na cene v letu 2020)

	Stanovanja	Hiše
2020-2021	12%	19%
2020-2022	36%	30%
2020-2023	59%	36%
2020-2024	73%	44%
2020-2025	94%	67%

Slika 53: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Savinjsko hribovje, indeksi cen od leta 2020 do 2025 (osnova so cene v letu 2020)



SAVINJSKA DOLINA

Slika 54: Tržno analitično območje (TAO) Savinjska dolina in lokalna analitična območja (LAO)



OBSEG PRODAJ

Preglednica 126: Fond in število evidentiranih prodaj za stanovanja in hiše, TAO Savinjska dolina, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2025

Analitično območje	Stanovanja – fond	Stanovanja – št. prodaj	Hiše – fond	Hiše – št. prodaj
TAO SAVINJSKA DOLINA	5.219	241	13.862	150
LAO SAVINJSKA DOLINA BREZ VEČJIH KRAJEV	2.695	131	11.321	121
LAO ŽALEC	1.763	95	588	10
LAO POLZELA, ŠEMPETER	761	15	1.953	19

TRŽNE CENE

Preglednica 127: Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, TAO Savinjska dolina, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2025

Analitično območje	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25.percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Uporabna površina m ² (mediana)
TAO SAVINJSKA DOLINA	81	1.910	2.560	3.070	1976	52
LAO SAVINJSKA DOLINA BREZ VEČJIH KRAJEV	42	1.840	2.350	3.190	1977	53
LAO ŽALEC	27	2.210	2.750	3.030	1975	54
LAO POLZELA, ŠEMPETER	12	2.130	2.570	3.040	1967	44

Preglednica 128: Cene in lastnosti prodanih hiš na sekundarnem trgu, TAO Savinjska dolina, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2025

Analitično območje	Velikost vzorca	Cena € (25.percentil)	Cena € (mediana)	Cena € (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše m ² (mediana)	Površina zemljišča m ² (mediana)
TAO SAVINJSKA DOLINA	93	157.000	201.000	260.000	1971	179	670
LAO SAVINJSKA DOLINA BREZ VEČJIH KRAJEV	68	139.000	193.000	246.000	1970	177	710
LAO POLZELA, ŠEMPETER	17	199.000	225.000	300.000	1979	188	650

Opomba:

- Žalec je največje naselje TAO Savinjska dolina in cene hiš so tu višje kot na preostalih območjih Savinjske doline. Velikost vzorca prodanih hiš za Žalec je sicer le 8, kar je premalo za verodostojen prikaz statističnih kazalnikov.

GIBANJE CEN

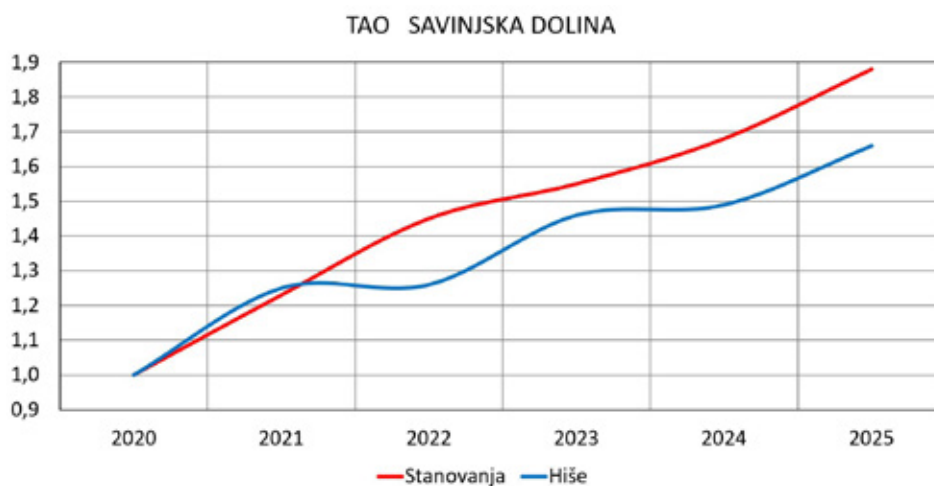
Preglednica 129: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Savinjska dolina, od leta 2020 do 2025 (verižno glede na predhodno leto)

	Stanovanja	Hiše
2020-2021	23%	25%
2021-2022	18%	1%
2022-2023	7%	16%
2023-2024	8%	2%
2024-2025	12%	11%

Preglednica 130: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Savinjska dolina, od leta 2020 do 2025 (kumulativno glede na cene v letu 2020)

	Stanovanja	Hiše
2020-2021	23%	25%
2020-2022	45%	26%
2020-2023	55%	46%
2020-2024	68%	49%
2020-2025	88%	66%

Slika 55: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Savinjska dolina, indeksi cen od leta 2020 do 2025 (osnova so cene v letu 2020)



ŠALEŠKA DOLINA

Slika 56: Tržno analitično območje (TAO) Šaleška dolina in lokalna analitična območja (LAO)



OBSEG PRODAJ

Preglednica 131: Fond in število evidentiranih prodaj za stanovanja in hiše, TAO Šaleška dolina, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2025

Analitično območje	Stanovanja – fond	Stanovanja – št. prodaj	Hiše – fond	Hiše – št. prodaj
TAO ŠALEŠKA DOLINA	9.109	164	4.603	43
LAO VELENJE	7.984	134	1.659	15
LAO ŠOŠTANJ	896	26	454	6
LAO ŠALEŠKA DOLINA BREZ ŠOŠTANJA IN VELENJA	229	4	2.490	22

TRŽNE CENE

Preglednica 132: Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, TAO Šaleška dolina, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2025

Analitično območje	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25.percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Uporabna površina m ² (mediana)
TAO ŠALEŠKA DOLINA	144	2.230	2.530	2.920	1975	57
LAO VELENJE	122	2.330	2.610	3.130	1975	59
LAO ŠOŠTANJ	20	1.740	2.210	2.510	1963	49

Opomba:

- Podatki za ostala lokalna analitična območja niso prikazani, ker je velikost vzorca premajhna za izračun statističnih kazalnikov.

Preglednica 133: Cene in lastnosti prodanih hiš na sekundarnem trgu, TAO Šaleška dolina, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2025

Analitično območje	Velikost vzorca	Cena € (25.percentil)	Cena € (mediana)	Cena € (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše m ² (mediana)	Površina zemljišča m ² (mediana)
TAO ŠALEŠKA DOLINA	29	145.000	215.000	236.000	1970	169	560
LAO ŠALEŠKA DOLINA BREZ ŠOŠTANJA IN VELENJA	13	113.000	150.000	219.000	1975	160	830
LAO VELENJE	12	214.000	255.000	303.000	1972	169	480

Opomba:

- Podatki za ostala lokalna analitična območja niso prikazani, ker je velikost vzorca premajhna za izračun statističnih kazalnikov.

GIBANJE CEN

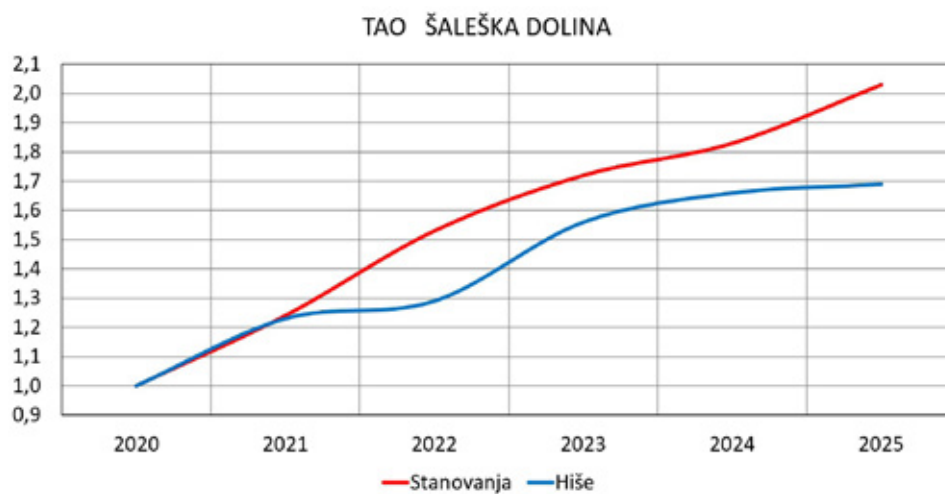
Preglednica 134: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Šaleška dolina, od leta 2020 do 2025 (verižno glede na predhodno leto)

	Stanovanja	Hiše
2020-2021	24%	23%
2021-2022	23%	5%
2022-2023	13%	21%
2023-2024	6%	6%
2024-2025	11%	2%

Preglednica 135: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Šaleška dolina, od leta 2020 do 2025 (kumulativno glede na cene v letu 2020)

	Stanovanja	Hiše
2020-2021	24%	23%
2020-2022	53%	29%
2020-2023	72%	56%
2020-2024	83%	66%
2020-2025	103%	69%

Slika 57: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Šaleška dolina, indeksi cen od leta 2020 do 2025 (osnova so cene v letu 2020)



KOROŠKA, POHORJE, KOZJAK

Slika 58: Tržno analitično območje (TAO) Koroška, Pohorje, Kozjak in lokalna analitična območja (LAO)



OBSEG PRODAJ

Preglednica 136: Fond in število evidentiranih prodaj za stanovanja in hiše, TAO Koroška, Pohorje, Kozjak, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2025

Analično območje	Stanovanja – fond	Stanovanja – št. prodaj	Hiše – fond	Hiše – št. prodaj
TAO KOROŠKA, POHORJE, KOZJAK	11.895	312	20.242	193
LAO RAVNE, PREVALJE	4.144	132	2.138	38
LAO SLOVENJ GRADEC	2.329	49	2.401	25
LAO KOROŠKA BREZ VEČJIH KRAJEV, POHORJE, KOZJAK	2.305	54	12.571	95
LAO MUTA, VUZENICA, RADLJE	1.403	30	2.102	17
LAO MEŽICA	858	25	506	7
LAO DRAVOGRAD	856	22	524	11

TRŽNE CENE

Preglednica 137: Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, TAO Koroška, Pohorje, Kozjak, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2025

Analitično območje	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25.percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Uporabna površina m ² (mediana)
TAO KOROŠKA, POHORJE, KOZJAK	180	1.380	1.730	2.110	1976	53
LAO RAVNE, PREVALJE	69	1.530	1.860	2.180	1975	53
LAO SLOVENJ GRADEC	28	2.030	2.280	2.770	1980	56
LAO MUTA, VUZENICA, RADLJE	24	1.130	1.450	1.650	1968	48
LAO MEŽICA	20	1.290	1.680	1.740	1978	57
LAO DRAVOGRAD	20	1.470	1.620	1.860	1961	55
LAO KOROŠKA BREZ VEČJIH KRAJEV, POHORJE, KOZJAK	19	1.170	1.370	1.660	1976	55

Preglednica 138: Cene in lastnosti prodanih hiš na sekundarnem trgu, TAO Koroška, Pohorje, Kozjak, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2025

Analitično območje	Velikost vzorca	Cena € (25.percentil)	Cena € (mediana)	Cena € (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše m ² (mediana)	Površina zemljišča m ² (mediana)
TAO KOROŠKA, POHORJE, KOZJAK	112	120.000	170.000	230.000	1976	209	650
LAO KOROŠKA BREZ VEČJIH KRAJEV, POHORJE, KOZJAK	45	87.000	140.000	190.000	1978	194	910
LAO RAVNE, PREVALJE	25	190.000	229.000	260.000	1978	237	560
LAO SLOVENJ GRADEC	19	117.000	170.000	220.000	1963	192	660

Opomba:

- Podatki za ostala lokalna analitična območja niso prikazani, ker je velikost vzorca premajhna za izračun statističnih kazalnikov.

GIBANJE CEN

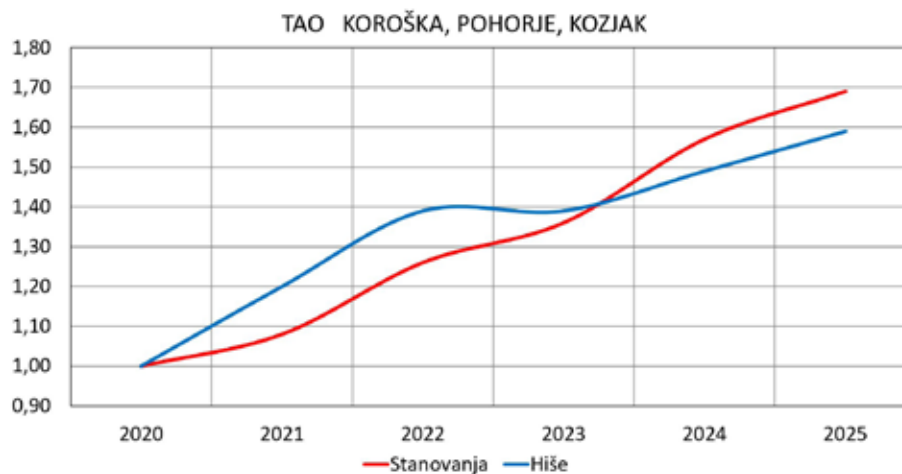
Preglednica 139: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Koroška, Pohorje, Kozjak, od leta 2020 do 2025 (verižno glede na predhodno leto)

	Stanovanja	Hiše
2020-2021	8%	20%
2021-2022	17%	16%
2022-2023	8%	0%
2023-2024	15%	7%
2024-2025	8%	7%

Preglednica 140: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Koroška, Pohorje, Kozjak, od leta 2020 do 2025 (kumulativno glede na cene v letu 2020)

	Stanovanja	Hiše
2020-2021	8%	20%
2020-2022	26%	39%
2020-2023	36%	39%
2020-2024	57%	49%
2020-2025	69%	59%

Slika 59: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Koroška, Pohorje, Kozjak, indeksi cen od leta 2020 do 2025 (osnova so cene v letu 2020)



JUŽNA OKOLICA MARIBORA

Slika 60: Tržno analitično območje (TAO) Južna okolica Maribora in lokalna analitična območja (LAO)



OBSEG PRODAJ

Preglednica 141: Fond in število evidentiranih prodaj za stanovanja in hiše, TAO Južna okolica Maribora, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2025

Analitično območje	Stanovanja – fond	Stanovanja – št. prodaj	Hiše – fond	Hiše – št. prodaj
TAO JUŽNA OKOLICA MARIBORA	8.697	229	31.401	364
LAO SLOVENSKE KONJICE, ZREČE	2.182	45	2.630	26
LAO RUŠE, SELNICA, BISTRICA, BRESTERNICA, KAMNICA	1.994	49	3.780	43
LAO SLOVENSKA BISTRICA	1.961	50	1.846	19
LAO HOČE, DUPEK, MIKLAVŽ, RAČE, POLSKAVA	1.591	49	11.135	150
LAO JUŽNA OKOLICA MARIBORA BREZ VEČJIH KRAJEV	969	36	12.010	126

TRŽNE CENE

Preglednica 142: Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, TAO Južna okolica Maribora, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2025

Analitično območje	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25.percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Uporabna površina m ² (mediana)
TAO JUŽNA OKOLICA MARIBORA	156	1.780	2.210	2.540	1987	56
LAO SLOVENSKA BISTRICA	37	1.730	1.960	2.520	1969	57
LAO HOČE, DUPLEK, MIKLAVŽ, RAČE, POLSKAVA	37	1.750	2.320	2.870	2007	57
LAO RUŠE, SELNICA, BISTRICA, BRESTERNICA, KAMNICA	35	1.780	2.280	2.470	1977	54
LAO SLOVENSKE KONJICE, ZREČE	30	1.940	2.260	2.610	1980	54
LAO JUŽNA OKOLICA MARIBORA BREZ VEČJIH KRAJEV	17	1.790	2.190	2.250	2006	74

Preglednica 143: Cene in lastnosti prodanih hiš na sekundarnem trgu, TAO Južna okolica Maribora, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2025

Analitično območje	Velikost vzorca	Cena € (25.percentil)	Cena € (mediana)	Cena € (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše m ² (mediana)	Površina zemljišča m ² (mediana)
TAO JUŽNA OKOLICA MARIBORA	201	120.000	174.000	230.000	1974	175	710
LAO HOČE, DUPLEK, MIKLAVŽ, RAČE, POLSKAVA	92	139.000	194.000	240.000	1977	180	670
LAO JUŽNA OKOLICA MARIBORA BREZ VEČJIH KRAJEV	53	93.000	130.000	175.000	1971	142	910
LAO RUŠE, SELNICA, BISTRICA, BRESTERNICA, KAMNICA	27	118.000	225.000	283.000	1974	201	600
LAO SLOVENSKE KONJICE, ZREČE	17	130.000	175.000	225.000	1966	200	560
LAO SLOVENSKA BISTRICA	12	154.000	186.000	216.000	1972	141	700

GIBANJE CEN

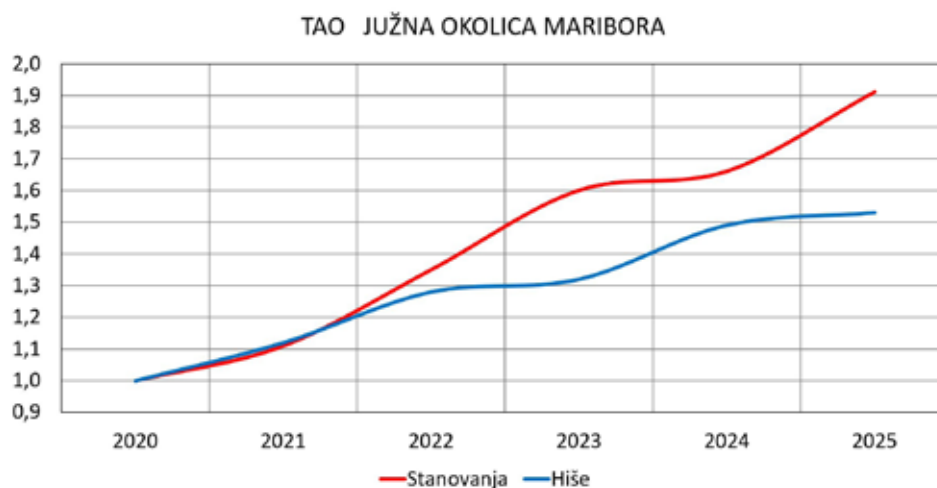
Preglednica 144: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Južna okolica Maribora, od leta 2020 do 2025 (verižno glede na predhodno leto)

	Stanovanja	Hiše
2020-2021	11%	12%
2021-2022	22%	14%
2022-2023	18%	3%
2023-2024	4%	13%
2024-2025	15%	3%

Preglednica 145: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Južna okolica Maribora, od leta 2020 do 2025 (kumulativno glede na cene v letu 2020)

	Stanovanja	Hiše
2020-2021	11%	12%
2020-2022	35%	28%
2020-2023	60%	32%
2020-2024	66%	49%
2020-2025	91%	53%

Slika 61: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Južna okolica Maribora, indeksi cen od leta 2020 do 2025 (osnova so cene v letu 2020)



HALOZE, BOČ

Slika 62: Tržno analitično območje (TAO) Haloze, Boč in lokalna analitična območja (LAO)



OBSEG PRODAJ

Preglednica 146: Fond in število evidentiranih prodaj za stanovanja in hiše, TAO Haloze, Boč, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2025

Analitično območje	Stanovanja – fond	Stanovanja – št. prodaj	Hiše – fond	Hiše – št. prodaj
TAO HALOZE, BOČ	3.050	87	18.291	206
LAO ROGAŠKA SLATINA	1.155	30	1.445	15
LAO HALOZE, BOČ BREZ VEČJIH KRAJEV	1.087	28	15.745	182
LAO ŠMARJE PRI JELŠAH	465	23	376	2
LAO POLJČANE	343	6	725	7

TRŽNE CENE

Preglednica 147: Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, TAO Haloze, Boč, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2025

Analitično območje	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25.percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Uporabna površina m ² (mediana)
TAO HALOZE, BOČ	50	1.370	1.640	2.070	1978	50
LAO HALOZE, BOČ BREZ VEČJIH KRAJEV	19	1.230	1.500	1.690	1988	49
LAO ROGAŠKA SLATINA	18	1.400	1.870	2.410	1968	54

Opomba:

- Podatki za ostala lokalna analitična območja niso prikazani, ker je velikost vzorca premajhna za izračun statističnih kazalnikov.

Preglednica 148: Cene in lastnosti prodanih hiš na sekundarnem trgu, TAO Haloze, Boč, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2025

Analitično območje	Velikost vzorca	Cena € (25.percentil)	Cena € (mediana)	Cena € (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše m ² (mediana)	Površina zemljišča m ² (mediana)
TAO HALOZE, BOČ	91	45.000	75.000	140.000	1975	138	1.310
LAO HALOZE, BOČ BREZ VEČJIH KRAJEV	72	42.000	63.000	108.000	1975	113	1.430
LAO ROGAŠKA SLATINA	14	131.000	188.000	250.000	1974	239	790

Opomba:

- Podatki za ostala lokalna analitična območja niso prikazani, ker je velikost vzorca premajhna za izračun statističnih kazalnikov.

GIBANJE CEN

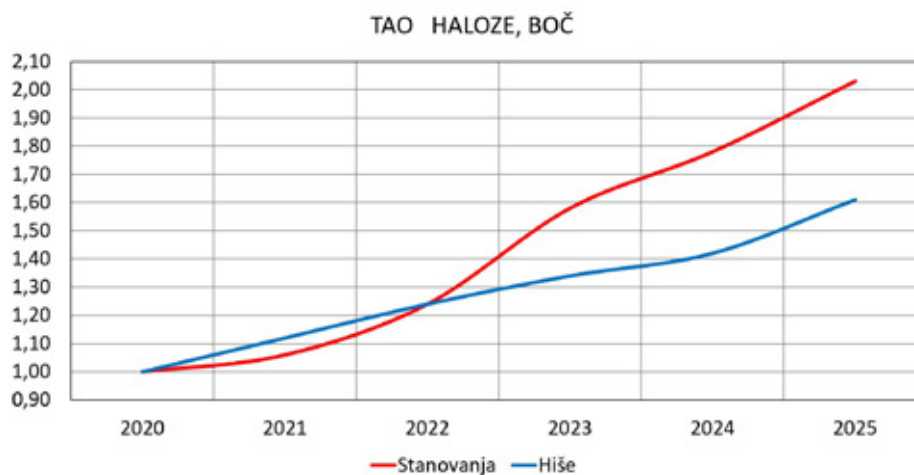
Preglednica 149: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Haloze, Boč, od leta 2020 do 2025 (verižno glede na predhodno leto)

	Stanovanja	Hiše
2020-2021	6%	12%
2021-2022	17%	11%
2022-2023	27%	8%
2023-2024	13%	6%
2024-2025	14%	13%

Preglednica 150: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Haloze, Boč, od leta 2020 do 2025 (kumulativno glede na cene v letu 2020)

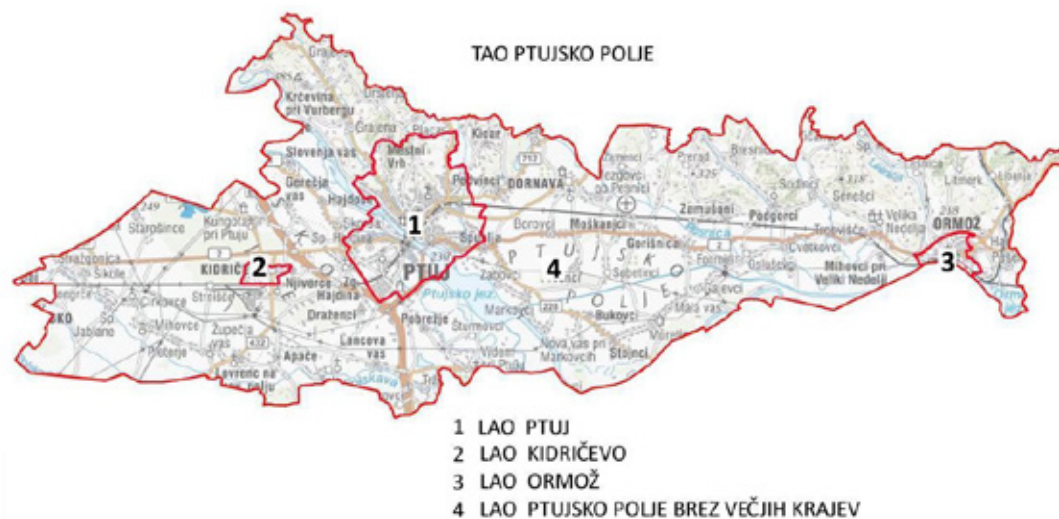
	Stanovanja	Hiše
2020-2021	6%	12%
2020-2022	24%	24%
2020-2023	58%	34%
2020-2024	78%	42%
2020-2025	103%	61%

Slika 63: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Haloze, Boč, indeksi cen od leta 2020 do 2025 (osnova so cene v letu 2020)



PTUJSKO POLJE

Slika 64: Tržno analitično območje (TAO) Ptujsko polje in lokalna analitična območja (LAO)



OBSEG PRODAJ

Preglednica 151: Fond in število evidentiranih prodaj za stanovanja in hiše, TAO Ptujsko polje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2025

Analitično območje	Stanovanja – fond	Stanovanja – št. prodaj	Hiše – fond	Hiše – št. prodaj
TAO PTUJSKO POLJE	5.963	123	16.807	180
LAO PTUJ	4.215	77	4.062	47
LAO PTUJSKO POLJE BREZ VEČJIH KRAJEV	668	20	12.116	121
LAO KIDRIČEVO	544	10	170	0
LAO ORMOŽ	536	16	459	12

TRŽNE CENE

Preglednica 152: Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, TAO Ptujsko polje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2025

Analitično območje	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25.percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Uporabna površina m ² (mediana)
TAO PTUJSKO POLJE	89	1.670	2.070	2.590	1978	57
LAO PTUJ	55	1.950	2.410	2.680	1980	55
LAO ORMOŽ	13	1.190	1.530	1.670	1978	55
LAO PTUJSKO POLJE BREZ VEČJIH KRAJEV	11	1.490	1.720	2.170	1983	57
LAO KIDRIČEVO	10	1.700	1.920	2.340	1952	73

Preglednica 153: Cene in lastnosti prodanih hiš na sekundarnem trgu, TAO Ptujsko polje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2025

Analitično območje	Velikost vzorca	Cena € (25.percentil)	Cena € (mediana)	Cena € (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše m ² (mediana)	Površina zemljišča m ² (mediana)
TAO PTUJSKO POLJE	99	71.000	120.000	183.000	1976	148	970
LAO PTUJSKO POLJE BREZ VEČJIH KRAJEV	71	65.000	109.000	183.000	1976	132	1.010
LAO PTUJ	23	135.000	160.000	188.000	1968	183	670

Opomba:

- Podatki za ostala lokalna analitična območja niso prikazani, ker je velikost vzorca premajhna za izračun statističnih kazalnikov.

GIBANJE CEN

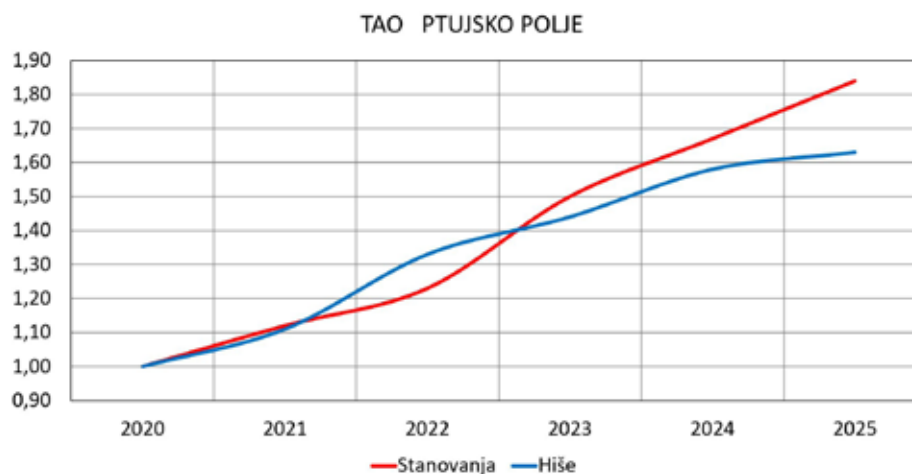
Preglednica 154: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Ptujsko polje, od leta 2020 do 2025 (verižno glede na predhodno leto)

	Stanovanja	Hiše
2020-2021	12%	11%
2021-2022	10%	20%
2022-2023	22%	8%
2023-2024	11%	10%
2024-2025	10%	3%

Preglednica 155: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Ptujsko polje, od leta 2020 do 2025 (kumulativno glede na cene v letu 2020)

	Stanovanja	Hiše
2020-2021	12%	11%
2020-2022	23%	33%
2020-2023	50%	44%
2020-2024	67%	58%
2020-2025	84%	63%

Slika 65: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Ptujsko polje, indeksi cen od leta 2020 do 2025 (osnova so cene v letu 2020)



SLOVENSKE GORICE

Slika 66: Tržno analitično območje (TAO) Slovenske Gorice in lokalna analitična območja (LAO)



OBSEG PRODAJ

Preglednica 156: Fond in število evidentiranih prodaj za stanovanja in hiše, TAO Slovenske Gorice, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2025

Analično območje	Stanovanja – fond	Stanovanja – št. prodaj	Hiše – fond	Hiše – št. prodaj
TAO SLOVENSKE GORICE	6.170	227	37.563	434
LAO SLOVENSKE GORICE BREZ VEČJIH KRAJEV	2.336	122	32.114	357
LAO GORNJA RADGONA, RADENCI	1.480	52	1.873	22
LAO LENART	905	19	579	9
LAO LJUTOMER	867	12	920	10
LAO PESNICA, ŠENTILJ	582	22	2.077	36

TRŽNE CENE

Preglednica 157: Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, TAO Slovenske Gorice, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2025

Analitično območje	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25.percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Uporabna površina m ² (mediana)
TAO SLOVENSKE GORICE	118	1.360	1.830	2.230	1975	54
LAO SLOVENSKE GORICE BREZ VEČJIH KRAJEV	41	970	1.490	2.030	1964	53
LAO GORNJA RADGONA, RADENCI	41	1.330	1.680	2.080	1974	57
LAO LENART	17	2.020	2.230	2.610	1989	53
LAO LJUTOMER	11	1.690	1.860	2.140	1978	58

Opomba:

- Podatki za ostala lokalna analitična območja niso prikazani, ker je velikost vzorca premajhna za izračun statističnih kazalnikov.

Preglednica 158: Cene in lastnosti prodanih hiš na sekundarnem trgu, TAO Slovenske Gorice, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2025

Analitično območje	Velikost vzorca	Cena € (25.percentil)	Cena € (mediana)	Cena € (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše m ² (mediana)	Površina zemljišča m ² (mediana)
TAO SLOVENSKE GORICE	202	85.000	140.000	200.000	1980	163	1.000
LAO SLOVENSKE GORICE BREZ VEČJIH KRAJEV	144	79.000	133.000	174.000	1979	163	1.310
LAO PESNICA, ŠENTILJ	28	159.000	225.000	271.000	2005	132	640
LAO GORNJA RADGONA, RADENCI	14	113.000	154.000	180.000	1964	177	930

Opomba:

- Podatki za ostala lokalna analitična območja niso prikazani, ker je velikost vzorca premajhna za izračun statističnih kazalnikov.

GIBANJE CEN

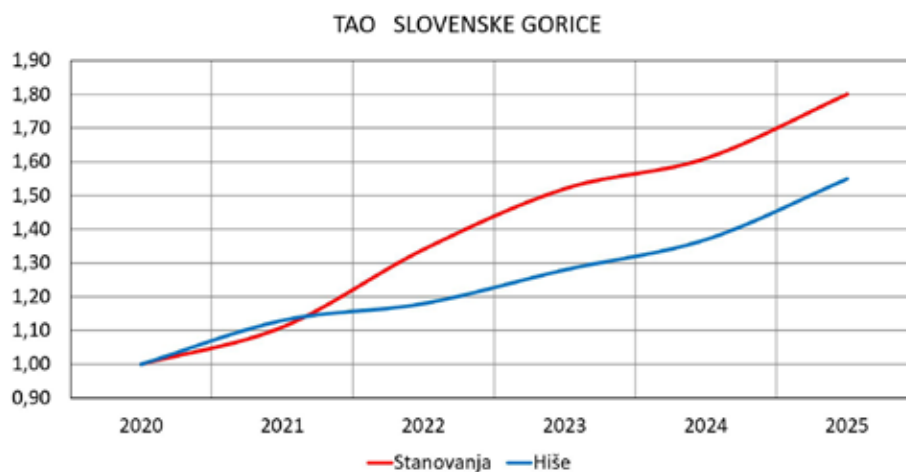
Preglednica 159: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Slovenske Gorice, od leta 2020 do 2025 (verižno glede na predhodno leto)

	Stanovanja	Hiše
2020-2021	11%	13%
2021-2022	21%	4%
2022-2023	13%	9%
2023-2024	6%	7%
2024-2025	12%	13%

Preglednica 160: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Slovenske Gorice, od leta 2020 do 2025 (kumulativno glede na cene v letu 2020)

	Stanovanja	Hiše
2020-2021	11%	13%
2020-2022	34%	18%
2020-2023	52%	28%
2020-2024	61%	37%
2020-2025	80%	55%

Slika 67: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Slovenske Gorice, indeksi cen od leta 2020 do 2025 (osnova so cene v letu 2020)



PREKMURJE

Slika 68: Tržno analitično območje (TAO) Prekmurje in lokalna analitična območja (LAO)



OBSEG PRODAJ

Preglednica 161: Fond in število evidentiranih prodaj za stanovanja in hiše, TAO Prekmurje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2025

Analitično območje	Stanovanja – fond	Stanovanja – št. prodaj	Hiše – fond	Hiše – št. prodaj
TAO PREKMURJE	5.579	140	28.450	347
LAO MURSKA SOBOTA	3.374	80	3.403	38
LAO PREKMURJE BREZ MURSKE SOBOTE IN LENDAVE	1.304	28	23.407	287
LAO LENDAVA	901	32	1.640	22

TRŽNE CENE

Preglednica 162: Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, TAO Prekmurje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2025

Analitično območje	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25.percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Uporabna površina m ² (mediana)
TAO PREKMURJE	99	1.360	1.820	2.140	1974	50
LAO MURSKA SOBOTA	59	1.720	1.970	2.220	1976	49
LAO LENDAVALA	25	1.230	1.420	1.730	1970	50
LAO PREKMURJE BREZ MURSKE SOBOTE IN LENDAVALA	15	930	1.030	2.230	1979	51

Preglednica 163: Cene in lastnosti prodanih hiš na sekundarnem trgu, TAO Prekmurje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2025

Analitično območje	Velikost vzorca	Cena € (25.percentil)	Cena € (mediana)	Cena € (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše m ² (mediana)	Površina zemljišča m ² (mediana)
TAO PREKMURJE	134	60.000	95.000	135.000	1969	141	960
LAO PREKMURJE BREZ MURSKE SOBOTE IN LENDAVALA	95	56.000	85.000	130.000	1967	138	1290
LAO MURSKA SOBOTA	27	116.000	138.000	207.000	1975	201	440
LAO LENDAVALA	12	55.000	84.000	123.000	1972	105	730

GIBANJE CEN

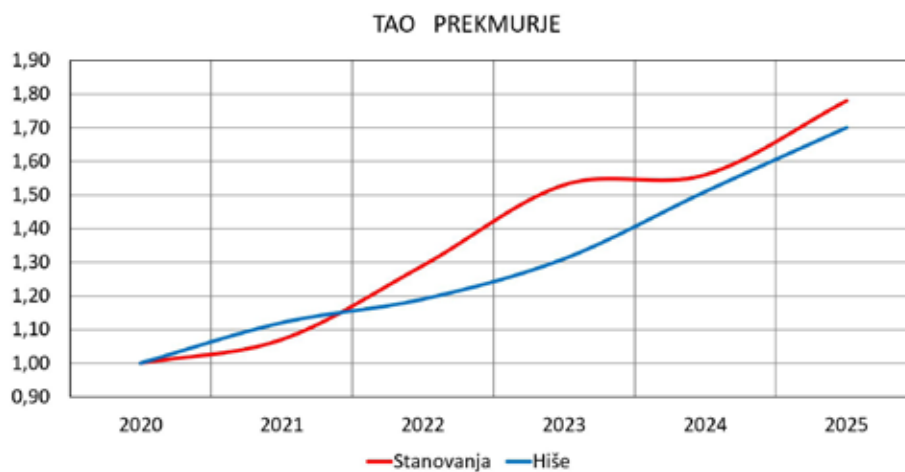
Preglednica 164: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Prekmurje, od leta 2020 do 2025 (verižno glede na predhodno leto)

	Stanovanja	Hiše
2020-2021	7%	12%
2021-2022	21%	6%
2022-2023	18%	10%
2023-2024	2%	16%
2024-2025	14%	12%

Preglednica 165: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Prekmurje, od leta 2020 do 2025 (kumulativno glede na cene v letu 2020)

	Stanovanja	Hiše
2020-2021	7%	12%
2020-2022	29%	19%
2020-2023	53%	31%
2020-2024	56%	51%
2020-2025	78%	70%

Slika 69: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Prekmurje, indeksi cen od leta 2020 do 2025 (osnova so cene v letu 2020)





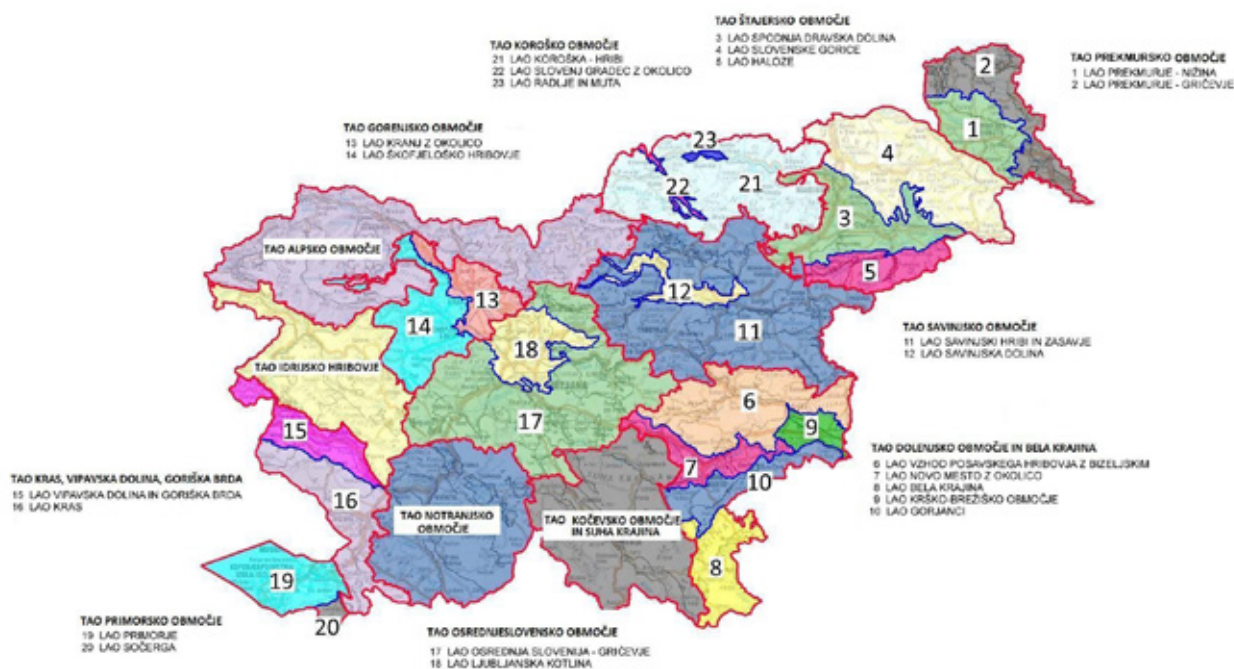
4. TRG KMETIJSKIH IN GOZDNIH ZEMLJIŠČ

Trg kmetijskih in gozdnih zemljišč je v Sloveniji delno reguliran. Zakonodaja za kmetijska zemljišča določa predkupno pravico subjektov s statusom kmeta, za gozdna zemljišča pa v primeru varovanih gozdov tudi predkupno pravico Republike Slovenije, ki jo zastopa Sklad kmetijskih zemljišč. Na ta način se omejuje nakupe kupcev, ki niso kmetje in zemljišč ne kupujejo za kmetijsko proizvodnjo, temveč za druge, naložbene ali rekreativne namene. Tako se zagotavlja konkurenca za kmetijska oziroma gozdna zemljišča med kmetijskimi proizvajalci, ki jih kot taka tudi uporabljajo.

4.1. KMETIJSKA ZEMLJIŠČA

Zemljišča, ki so po namenski rabi evidentirana kot kmetijska, pokrivajo dobrih 32 odstotkov površine Slovenije. Po zadnji oceni predstavljajo kmetijska zemljišča okoli 5 odstotkov skupne vrednosti slovenskega nepremičninskega fonda, kar znaša dobrih 13,5 milijard evrov. Okoli 84 odstotkov kmetijskih površin je v lasti fizičnih oseb, dobrih 12 odstotkov v lasti države oziroma občin, okoli 4 odstotke pa v lasti ostalih pravnih oseb.

Slika 70: Tržna analitična območja (TAO) z lokalnimi analitičnimi območji (LAO) za kmetijska zemljišča



Na podlagi značilnosti ponudbe in povpraševanja po kmetijskih zemljiščih in razlik v trendih cen smo Slovenijo razdelili na 13 tržnih analitičnih območij za kmetijska zemljišča. Območja, kjer zaradi konfiguracije terena ali drugih naravnih in demografskih dejavnikov prihaja do večjih razlik v cenah kmetijskih zemljišč med posameznimi deli, smo razdelili še na ustrezna lokalna analitična območja, znotraj katerih je raven cen približno enaka.

Glede na kmetijske površine in število transakcij s kmetijskimi zemljišči lahko kot »kmetijska območja« države opredelimo pet tržnih analitičnih območij, in sicer »**Štajersko območje**«, »**Dolenjsko območje in Bela Krajina**«, »**Savinjsko območje**«, »**Osrednjeslovensko območje**« in »**Prekmursko območje**«. V teh petih območjih se nahaja prek 60 odstotkov vseh kmetijskih površin in se praviloma opravi prek 70 odstotkov vseh transakcij z njimi.

FOND IN OBSEG PRODAJE KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ

Glede na namensko rabo zemljišč je konec leta 2025 skupna površina kmetijskih zemljišč v Sloveniji znašala dobrih 654 tisoč hektarov.

Med obravnavanimi območji ima največji fond kmetijskih zemljišč »**Štajersko območje**« s skoraj 120 tisoč hektari kmetijskih površin, kar predstavlja približno 18 odstotkov celotnega fonda v državi. Sledi »**Dolenjsko območje in Bela Krajina**« z okoli 85 tisoč hektari, kar predstavlja okoli 13 odstotkov fonda kmetijskih zemljišč, nato »**Savinjsko območje**« z nekaj manj kot 83 tisoč hektari, kar prav tako predstavlja približno 13 odstotkov fonda. »**Osrednjeslovensko območje**« obsega nekaj manj kot 70 tisoč hektarov kmetijskih površin oziroma slabih 11 odstotkov celotnega fonda, medtem ko »**Prekmursko območje**« zajema okoli 55 tisoč hektarov oziroma 8 odstotkov kmetijskih zemljišč v državi.

Daleč najmanjši fond kmetijskih zemljišč (dobrih 14 tisoč hektarov) ima »**Primorsko območje**«, ki je sicer tudi po velikosti najmanjše. Največja gostota obdelovalne zemlje je na »**Prekmurskem območju**«, ki tako velja za najbolj agrarno območje v državi, najmanjša pa na »**Alpskem območju**«.

Preglednica 166: Površina fonda, število in prodana površina kmetijskih zemljišč (v hektarih), Slovenija po tržnih analitičnih območjih (TAO), leto 2025

Analično območje	Površina fonda [ha]	Površina prodaj [ha]	Število prodaj
SLOVENIJA	654.435	4.432	7.780
ŠTAJERSKO OBMOČJE	118.527	867,72	1.416
DOLENJSKO OBMOČJE IN BELA KRAJINA	84.349	612,74	1.498
SAVINJSKO OBMOČJE	82.623	517,76	935
OSREDNJSLOVENSKO OBMOČJE	69.306	335,13	689
PREKMURSKO OBMOČJE	54.296	597,49	1.126
KRAS, VIPAVSKA DOLINA, GORIŠKA BRDA	43.445	356,39	417
NOTRANJSKO OBMOČJE	38.617	206,44	343
KOROŠKO OBMOČJE	33.018	130,07	185
KOČEVSKO OBMOČJE IN SUHA KRAJINA	31.873	160,27	308
ALPSKO OBMOČJE	29.573	396,13	107
GORENJSKO OBMOČJE	28.979	94,32	264
IDRIJSKO HRIBOVJE	25.548	105,73	214
PRIMORSKO OBMOČJE	14.281	52,03	278

Opomba:

- Tržna analitična območja so razvrščena padajoče glede na površino fonda kmetijskih zemljišč.
- Površina fonda kmetijskih zemljišč je izračunana glede na namensko rabo parcel, evidentiranih v katastru nepremičnin, na dan 31.12.2025.

Med »kmetijskimi območji« je bil trg kmetijskih zemljišč glede na skupno število sklenjenih kupoprodaj in skupno prodano površino zemljišč v obravnavanem letu najbolj dejaven na »**Prekmurskem območju**«, kjer je lastnika zamenjalo 1,1 odstotka kmetijskih površin. Po dejavnosti trga sta sledili »**Štajersko območje**« ter »**Dolenjsko območje in Bela krajina**«, kjer je lastnika zamenjalo po 0,7 odstotka kmetijskih površin. Nekoliko manjša je bila dejavnost na »**Savinjskem območju**«, kjer je lastnika zamenjalo 0,6 odstotka kmetijskih površin, najmanjša pa na »**Osrednjeslovenskem območju**« z 0,5 odstotka. V primerjavi s slovenskim povprečjem, ki je znašalo 0,7 odstotka, je bila dejavnost trga nadpovprečna le v »**Prekmurskem območju**«, medtem ko je bila v ostalih obravnavanih kmetijskih območjih na ravni povprečja ali pod njim.

Po absolutnem številu sklenjenih kupoprodaj je bilo največ prodaj evidentiranih na »**Dolenjskem območju in v Beli krajini**« (1.498) ter na »**Štajerskem območju**« (1.416), sledili so »**Prekmursko območje**« (1.126), »**Savinjsko območje**« (935) in »**Osrednjeslovensko območje**« (689).

CENE KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ

Cene kmetijskih zemljišč se med tržnimi analitičnimi območji zelo razlikujejo. Na raven cen odločilno vplivajo naravne danosti za kmetijsko pridelavo, razpoložljivost kakovostnih zemljišč ter razmerje med ponudbo in povpraševanjem. Višje cene praviloma dosegajo območja z omejenim obsegom razpoložljivih kmetijskih zemljišč, ugodnejšimi pridelovalnimi pogoji in večjimi pritiski drugih rab prostora. Nižje cene pa so značilne za območja z večjo razpoložljivostjo zemljišč, slabšimi klimatskimi in reliefnimi značilnostmi ter manjšim tržnim pritiskom. Klima kot omejitveni dejavnik se v zadnjih letih izraža predvsem v intenziteti padavin, ki povzroča obširne poplave. Posledično se zaradi gradnje protipoplavnih nasipov in suhih zadrževalnikov zmanjšujejo površine najkakovostnejših kmetijskih zemljišč. Na obseg in vrednost kmetijskih zemljišč še naprej pomembno vplivajo tudi urbanizacija, gradnja prometne in druge infrastrukture ter različni varstveni in okoljski ukrepi, ki zmanjšujejo površine zemljišč, primernih za kmetijsko rabo.

Na tržnih analitičnih območjih z ravninskimi in hribovitimi področji ali izrazitimi urbani in ruralnimi področji, ki smo jih v skladu s tem razdelili na lokalna analitična območja, so praviloma tudi občutne razlike v cenah zemljišč med lokalnimi analitičnimi območji.

Preglednica 167: Cene in površine prodanih kmetijskih zemljišč, po tržnih analitičnih območjih (TAO) in lokalnih analitičnih območjih (LAO), leto 2025

Analitično območje	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25.percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Površina zemljišča m ² (mediana)
SLOVENIJA	2.460	1,41	2,07	3,00	3.900
TAO ŠTAJERSKO OBMOČJE	563	2,00	2,67	3,19	6.000
LAO SLOVENSKE GORICE	326	1,74	2,48	3,00	6.000
LAO SPODNJA DRAVSKA DOLINA	209	2,55	3,00	3,50	6.200
LAO HALOZE	28	1,27	1,65	2,52	5.400
TAO DOLENJSKO OBMOČJE IN BELA KRAJINA	476	1,15	1,71	2,50	3.200
LAO BELA KRAJINA	123	0,97	1,43	2,10	2.500
LAO VZHOD POSAVSKEGA HRIBOVJA Z BIZELJSKIM	117	1,20	1,69	2,36	3.900
LAO NOVO MESTO Z OKOLICO	94	1,50	2,09	3,00	3.900
LAO KRŠKO-BREŽIŠKO OBMOČJE	80	1,40	1,72	2,24	3.600
LAO GORJANCI	62	1,08	1,50	2,63	2.200
TAO SAVINJSKO OBMOČJE	174	1,53	2,26	3,25	3.200
LAO SAVINJSKI HRIBI IN ZASAVJE	122	1,30	1,83	2,69	3.200
LAO SAVINJSKA DOLINA	52	2,97	3,98	5,14	2.900
TAO OSREDNJSLOVENSKO OBMOČJE	154	1,97	3,43	4,99	4.300
LAO OSREDNJA SLOVENIJA - GRIČEVJE	107	1,80	2,44	4,00	4.300
LAO LJUBLJANSKA KOTLINA	47	3,96	5,00	6,08	3.900
TAO PREKMURSKO OBMOČJE	656	1,19	1,60	2,38	3.800
LAO PREKMURJE - GRIČEVJE	361	1,10	1,33	1,63	3.300
LAO PREKMURJE - NIŽINA	295	1,78	2,32	2,80	4.200
TAO KRAS, VIPAVSKA DOLINA, GORIŠKA BRDA	126	2,00	3,00	4,00	2.300
LAO VIPAVSKA DOLINA GORIŠKA BRDA	83	2,51	3,08	4,30	2.900
LAO KRAS	43	1,11	1,80	3,12	1.900
TAO NOTRANJSKO OBMOČJE	92	1,02	1,32	2,08	1.800
TAO KOROŠKO OBMOČJE	17	2,50	4,39	5,70	5.200
LAO KOROŠKA - HRIBI	-	-	-	-	-
LAO SLOVENJ GRADEC Z OKOLICO	-	-	-	-	-
LAO RADLJE IN MUTA	-	-	-	-	-
TAO KOČEVSKO OBMOČJE IN SUHA KRAJINA	77	1,20	1,57	2,40	3.600
TAO ALPSKO OBMOČJE	-	-	-	-	-
TAO GORENJSKO OBMOČJE	60	5,00	6,60	8,78	3.500
LAO ALPSKO OBMOČJE	42	6,19	7,50	9,00	4.200
LAO ŠKOFJELOŠKO HRIBOVJE	18	3,73	4,31	5,00	2.200
TAO IDRIJSKO HRIBOVJE	20	1,43	2,64	3,60	3.700
TAO PRIMORSKO OBMOČJE	41	2,76	4,01	6,00	1.800
LAO PRIMORJE	37	2,92	4,34	6,39	1.800
LAO SOČERGA	-	-	-	-	-

Opombe:

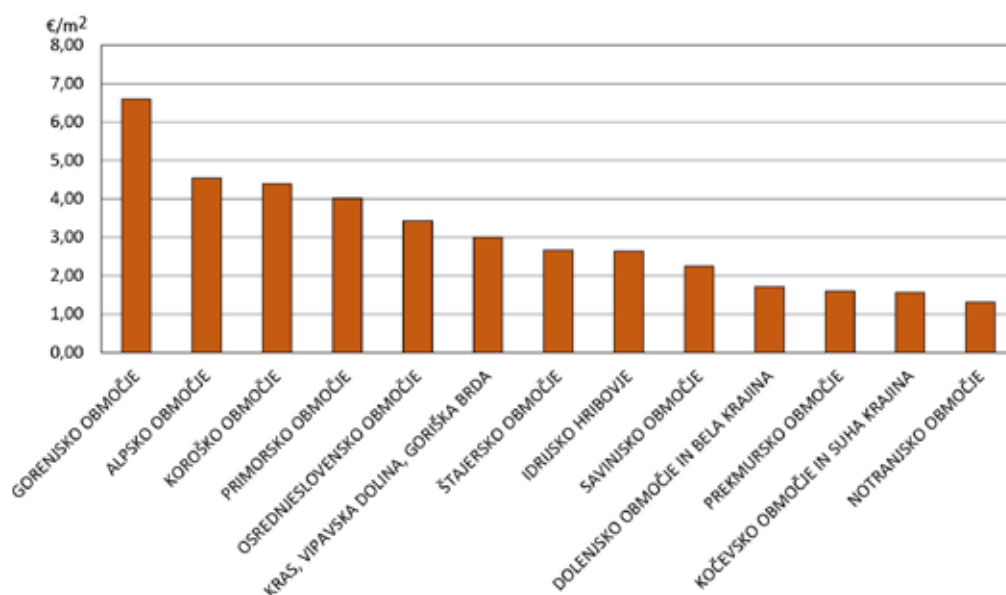
- Tržna analitična območja so razvrščena padajoče glede na fond kmetijskih zemljišč.
- TAO »Notranjsko območje«, »Kočevsko območje in Suha Krajina«, »Alpsko območje« in »Idrijsko hribovje« niso razdeljeni na LAO.
- Podatki za TAO »Alpsko območje« ter LAO »Koroška - hribi«, »Radlje in Muta«, »Slovenj Gradec z okolico« in »Sočerga« niso prikazani, ker so velikosti vzorcev premajhne za izračun statističnih kazalnikov.

Leta 2025 je znašala srednja cena kmetijskih zemljišč brez trajnih nasadov 2,07 €/m² in se je v primerjavi z letom 2024 zvišala za 7 centov na kvadratni meter. Srednja velikost prodanih zemljišč je znašala 3.900 kvadratnih metrov oziroma 200 kvadratnih metrov več kot leto prej.

Med tržnimi analitičnimi območji so bile cene kmetijskih zemljišč najvišje na »**Gorenjskem območju**«, kjer je zaradi naravnih danosti razpoložljivost kmetijskih zemljišč omejena, povpraševanje pa veliko. Srednja cena kmetijskega zemljišča je znašala 6,60 €/m² in je bila petkrat višja kot na »**Notranjskem območju**«, kjer so bile cene ponovno najnižje ter je srednja cena znašala 1,32 €/m².

Največja prodaja kmetijskega zemljišča v letu 2025 je bila evidentirana na območju »**Kras, Vipavska dolina, Goriška brda**«, natančneje v Goriških brdih. Prodano je bilo kmetijsko zemljišče v izmeri približno 45 tisoč m², za ceno 270 tisoč evrov, pri čemer večino zemljišča predstavlja nasad vinske trte, v manjšem delu pa sadno drevje.

Slika 71: Srednja cena (mediana) kvadratnega metra kmetijskega zemljišča, po tržnih analitičnih območjih (TAO), leto 2025



Med območji, ki smo jih opredelili kot kmetijska, so bile v letu 2025, podobno kot v preteklih letih, cene kmetijskih zemljišč najvišje na »**Osrednjeslovenskem območju**«. Srednja cena je znašala 3,43 €/m², kar je 40 centov več kot leta 2024, večina zemljišč pa je bila prodana v razponu od 2,00 do 5,00 €/m².

Po višini cen je med kmetijskimi območji sledilo »**Štajersko območje**«, kjer je srednja cena znašala 2,67 €/m² oziroma 17 centov več kot leta 2024. Večina zemljišč je bila prodana po cenah od 2,00 do 3,19 €/m².

Nad slovenskim povprečjem so bile cene kmetijskih zemljišč v letu 2025 tudi na »**Savinjskem območju**«, kjer je srednja cena znašala 2,26 €/m² in je bila v primerjavi z letom prej nižja za 14 centov. Večina zemljišč je bila prodana po cenah od 1,53 do 3,25 €/m².

Na preostalih dveh, sicer izrazito kmetijskih območjih, so bile cene kmetijskih zemljišč tudi v letu 2025 pod slovenskim povprečjem, ki je znašalo 2,07 €/m². Na območju »**Dolenjsko območje in Bela krajina**« je srednja cena znašala 1,71 €/m², kar je 21 centov več kot leta 2024, večina zemljišč pa je bila prodana po cenah od 1,15 do 2,50 €/m². Na »**Prekmurskem območju**« je srednja cena znašala 1,60 €/m², kar je 5 centov manj kot leta 2024, večina zemljišč pa se je prodala po cenah od 1,19 do 2,38 €/m².

GIBANJE CEN KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ

Na ravni države so cene kmetijskih zemljišč v letu 2025 v primerjavi z letom 2024 zrasle za 6 odstotkov, kar je za 2 odstotni točki manj kot leto prej.

Med analitičnimi območji, ki smo jih opredelili kot kmetijska, smo v letu 2025 najvišjo rast cen zabeležili na območju »**Dolenjske in Bele krajine**«, kjer so se cene zvišale za 17 odstotkov. Nad slovenskim povprečjem so se cene zvišale tudi na »**Štajerskem območju**«, medtem ko je bila rast cen na »**Prekmurskem območju**« nekoliko pod povprečjem in je znašala 4 odstotke.

Na preostalih dveh »kmetijskih« območjih smo zabeležili padec cen. Najizrazitejši padec, in sicer za 8 odstotkov, je bil evidentiran na »**Savinjskem območju**«, nekoliko manjši, za 6 odstotkov, pa na »**Osrednjeslovenskem območju**«.

Preglednica 168: Sprememba cen kmetijskih zemljišč, »kmetijska« tržna analitična območja⁵, Slovenija, 2024 - 2025 in 2020 do 2025

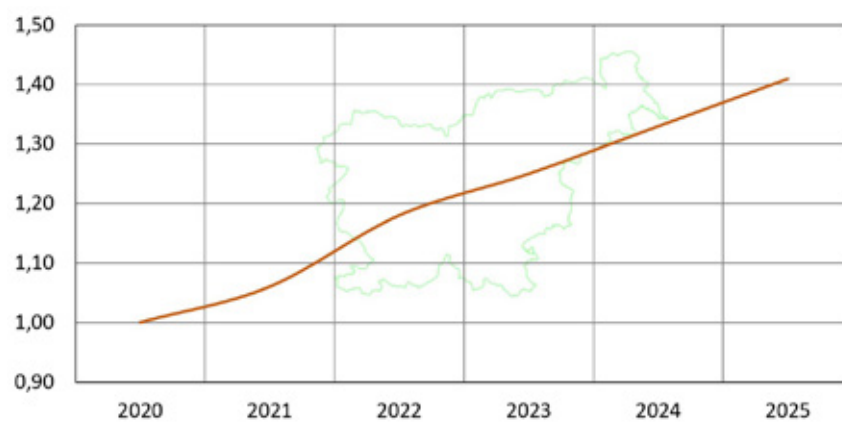
Analično območje	2024-2025	2020-2025
SLOVENIJA	6%	41%
ŠTAJERSKO OBMOČJE	7%	37%
DOLENJSKO OBMOČJE IN BELA KRAJINA	17%	39%
SAVINJSKO OBMOČJE	-8%	41%
OSREDNJESLOVENSKO OBMOČJE	-6%	41%
PREKMURSKO OBMOČJE	4%	40%

V zadnjih petih letih so cene kmetijskih zemljišč v Sloveniji zrasle za 41 odstotkov. Med analitičnimi območji smo najvišjo rast cen zabeležili na »**Savinjskem območju**« in »**Osrednjeslovenskem območju**«, kjer so se cene prav tako zvišale za 41 odstotkov.

Nekoliko manj so se cene zvišale na »**Prekmurskem območju**« (40 odstotkov) ter na območju »**Dolenjske in Bele krajine**« (39 odstotkov). Najnižjo rast cen smo v tem obdobju zabeležili na »**Štajerskem območju**«, kjer so se cene zvišale za 37 odstotkov.

⁵ Prikazujemo le podatke o gibanju cen za 5 območij, ki smo jih opredelili kot kmetijska. Vzorci prodaj na ostalih območjih niso dovolj reprezentativni in ne omogočajo verodostojne ocene trendov cen na teh območjih.

Slika 72: Gibanje cen kmetijskih zemljišč, Slovenija, indeksi cen od leta 2020 do 2025 (osnova so cene v letu 2020)

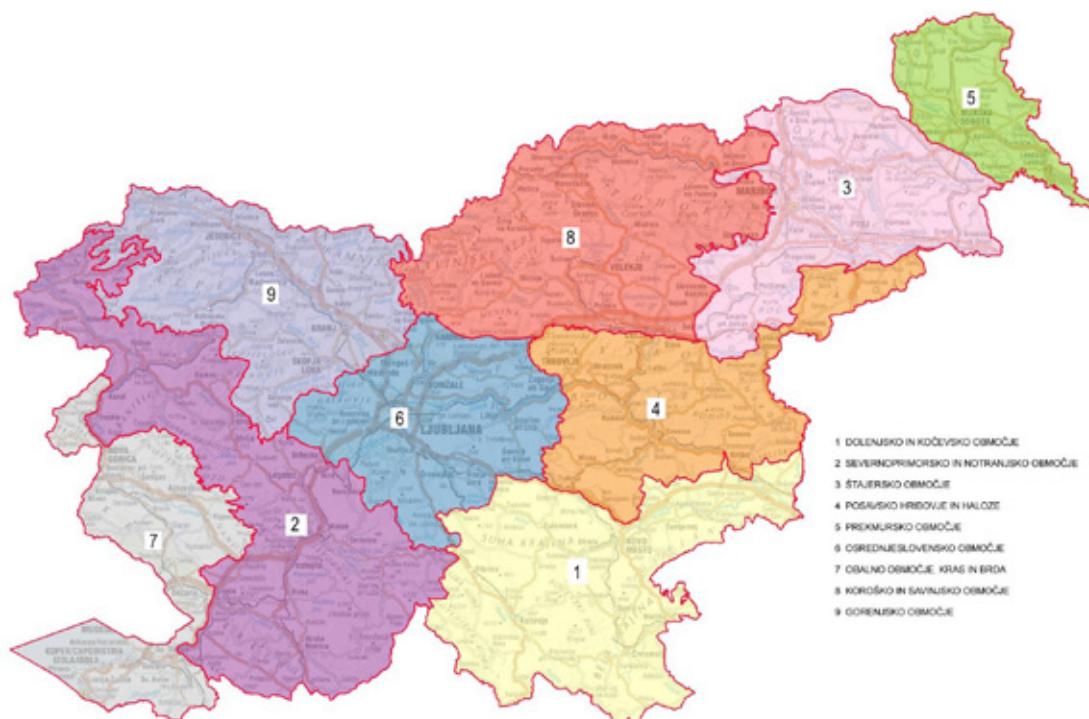


4.2. GOZDNA ZEMLJIŠČA

Zemljišča, ki so po namenski rabi evidentirana kot gozdna, pokrivajo skoraj 56 odstotkov površine Slovenije. Po zadnji oceni skupna vrednost gozdnih zemljišč znaša okoli 6,7 milijarde evrov, kar predstavlja dobra 2 odstotka skupne vrednosti slovenskega nepremičninskega fonda.

V lasti fizičnih oseb je dobrih 81 odstotkov gozdnih površin, v lasti države in občin jih je okoli 14 odstotkov ter v lasti ostalih pravnih oseb slabih 5 odstotkov.

Slika 73: Tržna analitična območja (TAO) za gozdna zemljišča



Na podlagi značilnosti ponudbe in povpraševanja ter zaznanih razlik v trendih cen gozdnih zemljišč smo Slovenijo razdelili na 9 tržnih analitičnih območij za gozdna zemljišča.

FOND IN OBSEG PRODAJE GOZDNIH ZEMLJIŠČ

Glede na namensko rabo zemljišč je skupna površina gozdnih zemljišč v Sloveniji konec leta 2025 znašala dobrih 1,13 milijona hektarov.

Med našimi analitičnimi območji ima največjo površino gozdnih zemljišč »**Severnoprimorsko in notranjsko območje**«, in sicer slabih 245 tisoč hektarov, kar predstavlja 22 odstotkov celotnega fonda gozdnih zemljišč v Sloveniji. Sledita »**Koroško in Savinjsko območje**« z dobrimi 190 tisoč hektari (17 odstotkov fonda) in »**Dolenjsko in Kočevsko območje**« z dobrimi 175 tisoč hektari (16 odstotkov fonda). »**Gorenjsko območje**« ima slabih 147 tisoč hektarov gozda (13 odstotkov

fonda), »**Posavsko hribovje**« dobrih 112 tisoč hektarov (10 odstotkov fonda), »**Osrednjeslovensko območje**« dobrih 103 tisoč hektarov (9 odstotkov fonda), »**Obalno območje, Kras in Brda**« dobrih 76 tisoč hektarov (7 odstotkov fonda) in »**Štajersko območje**« slabih 58 tisoč hektarov (5 odstotkov fonda). Najmanj gozdnih zemljišč ima »**Prekmursko območje**«, dobrih 27 tisoč hektarov oziroma le 2 odstotka celotnega fonda gozdnih zemljišč.

Preglednica 169: Površina fonda, število in prodana površina gozdnih zemljišč (v hektarih), Slovenija po tržnih analitičnih območjih (TAO), leto 2025

Analitično območje	Površina fonda [ha]	Površina prodaj [ha]	Število prodaj
SLOVENIJA	1.133.923	8.226	3.312
SEVERNOPRIMORSKO IN NOTRANJSKO OBMOČJE	244.872	1.287	456
KOROŠKO IN SAVINJSKO OBMOČJE	190.411	658	271
DOLENJSKO IN KOČEVSKO OBMOČJE	175.712	756	533
GORENJSKO OBMOČJE	146.398	3.402	259
POSAVSKO HRIBOVJE IN HALOZE	112.018	618	498
OSREDNJESLOVENSKO OBMOČJE	103.139	399	313
OBALNO OBMOČJE, KRAS IN BRDA	76.324	652	314
ŠTAJERSKO OBMOČJE	57.783	280	393
PREKMURSKO OBMOČJE	27.266	174	275

Opomba:

- Tržna analitična območja so razvrščena padajoče glede na površino fonda gozdnih zemljišč.

Za trg gozdnih zemljišč je značilno, da lahko skupna prodana površina na posameznem območju med leti zelo niha, saj lahko že ena ali dve zelo veliki prodaji, do katerih občasno pride, odločilno vplivata na skupno prodano površino in posledično tudi na povprečno ceno zemljišč na nekem območju.

Glede na velikost fonda gozdnih zemljišč je bil v letu 2025 daleč najbolj dejaven trg na »**Gorenjskem območju**«, kjer je skupna prodana površina gozdnih zemljišč znašala več kot 3.400 hektarov, evidentirali pa smo okoli 260 kupoprodaj. Po dejavnosti trga je sledilo »**Obalno območje, Kras in Brda**« s približno 650 hektari prodanega gozda in nekaj več kot 300 evidentiranimi kupoprodajami. Povprečna dejavnost trga je bila zabeležena na »**Prekmurskem območju**«, medtem ko je bila na območjih »**Posavsko hribovje in Haloze**«, »**Štajersko območje**« in »**Severnoprimorsko in Notranjsko območje**« nekoliko pod slovenskim povprečjem. Na »**Dolenjskem in Kočevskem območju**« ter »**Osrednjeslovenskem območju**« je bila dejavnost trga izraziteje pod povprečjem, najmanjša pa je bila na »**Koroškem in Savinjskem območju**«.

CENE GOZDNIH ZEMLJIŠČ

Pri cenah gozdnih zemljišč je treba upoštevati, da so slovenske gozdove v zadnjih letih prizadejale razne naravne nesreče (žledolom, vetrolomi, snegolomi, pojavi podlubnikov). Te so različno prizadele posamezna območja, tržne cene poškodovanih gozdov pa so seveda nižje od cen nepoškodovanih, kar seveda vpliva tudi na povprečne cene in gibanje cen gozdnih zemljišč. Za natančnejše analize vpliva naravnih nesreč na cene gozdnih zemljišč je preteklo obdobje sicer še prekratko.

Preglednica 170: Cene in površine prodanih gozdnih zemljišč, po tržnih analitičnih območjih (TAO), leto 2025

Analitično območje	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25.percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Površina zemljišča m ² (mediana)
SLOVENIJA	1.148	0,56	0,81	1,10	8.000
SEVERNOPRIMORSKO IN NOTRANJSKO OBMOČJE	153	0,40	0,61	0,97	14.000
KOROŠKO IN SAVINJSKO OBMOČJE	58	0,69	0,97	1,25	7.900
DOLENJSKO IN KOČEVSKO OBMOČJE	290	0,55	0,74	1,01	8.900
GORENJSKO OBMOČJE	41	0,90	1,00	1,14	9.900
POSAVSKO HRIBOVJE IN HALOZE	145	0,55	0,77	1,09	9.700
OSREDNJESLOVENSKO OBMOČJE	79	0,70	0,99	1,20	8.100
OBALNO OBMOČJE, KRAS IN BRDA	83	0,50	0,77	1,50	5.000
ŠTAJERSKO OBMOČJE	164	0,81	1,00	1,30	6.600
PREKMURSKO OBMOČJE	135	0,54	0,72	0,97	4.400

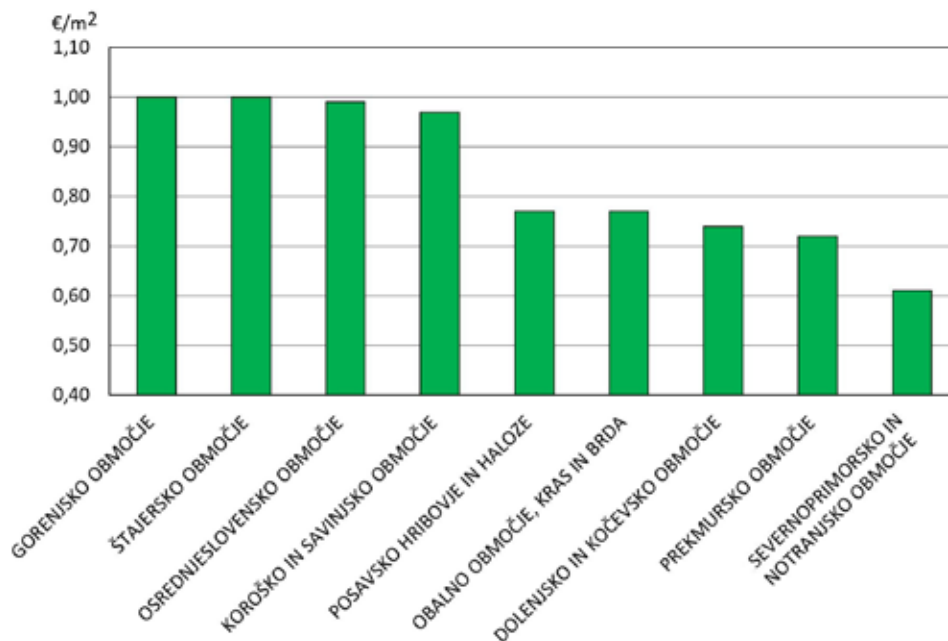
Opomba:

- Tržna analitična območja so razvrščena padajoče glede na površino fonda gozdnih zemljišč.

V preteklem letu je bila srednja cena gozdnih zemljišč v Sloveniji 0,81 €/m² in se je v primerjavi z letom 2024 zvišala za 4 cente na kvadratni meter. Srednja velikost prodanih zemljišč je znašala 8000 kvadratnih metrov oziroma 200 kvadratnih metrov več kot leto prej.

Največja prodaja gozdnega zemljišča v letu 2025 je bila evidentirana na »**Koroškem in Savinjskem območju**« oziroma v okolici Solčave. Prodano je bilo zemljišče velikosti dobrih 57 hektarov, za ceno 525.000 evrov.

Slika 74: Srednja cena kvadratnega metra gozdnega zemljišča (mediana) po tržnih analitičnih območjih (TAO), leto 2025



V letu 2025 so bile cene gozdnih zemljišč, kot običajno, najvišje na »**Gorenjskem območju**«, kjer so se večinoma prodajala po cenah od 0,90 do 1,14 €/m², ter na »**Štajerskem območju**« kjer so se večinoma prodajala po cenah od 0,81 do 1,30 €/m².

Sledili sta »**Osrednjeslovensko območje**« ter »**Koroško in Savinjsko območje**«, kjer so bile cene nad slovenskim povprečjem, pri čemer se je večina gozdnih zemljišč prodala po cenah od 0,70 do 1,25 €/m².

Pod slovenskim povprečjem so bile cene gozdnih zemljišč na območjih »**Posavsko hribovje in Haloze**«, »**Obalno območje, Kras in Brda**«, »**Dolenjsko in Kočevsko območje**« ter »**Prekmursko območje**«, kjer so se večinoma prodajala po cenah od 0,50 do 1,10 €/m². Tradicionalno smo najnižje cene zabeležili na »**Severnoprimorskem in Notranjskem območju**«, kjer se je večina gozdnih zemljišč prodala po cenah od 0,40 do 0,97 €/m².

V povprečju največja gozdna zemljišča so se v preteklem letu prodajala na »**Severnoprimorskem in Notranjskem območju**«, kjer je srednja površina prodanega zemljišča obsegala 14.000 kvadratnih metrov. Najmanjša zemljišča pa so se prodajala na »**Prekmurskem območju**«, kjer je srednja prodana površina gozda obsegala 4400 kvadratnih metrov.

GIBANJE CEN GOZDNIH ZEMLJIŠČ

Cene gozdnih zemljišč so se na ravni države leta 2025 v primerjavi z letom 2024 zvišale za 7 odstotkov oziroma za 4 odstotne točke več kot leto prej.

Najizrazitejšo rast cen gozdnih zemljišč smo v letu 2025 zabeležili na »**Koroškem in Savinjskem območju**«, kjer so se cene zvišale za 18 odstotkov. Sledili sta »**Štajersko območje**« s 16 odstotki in območje »**Posavsko hribovje in Haloze**« s 15 odstotki. Nadpovprečno rast cen smo zabeležili tudi na »**Prekmurskem območju**«, kjer so se cene zvišale za 13 odstotkov.

Pod slovenskim povprečjem so cene zrasle na »**Osrednjeslovenskem območju**« (6 odstotkov) ter na območjih »**Dolenjsko in Kočevsko območje**« in »**Severnoprimorsko in Notranjsko območje**« kjer je rast znašala po 5 odstotkov. Na območju »**Obalno območje, Kras in Brda**« ter na »**Gorenjskem območju**« pa smo beležili padec cen, in sicer za 3 oziroma 9 odstotkov.

Preglednica 171: Sprememba cen gozdnih zemljišč, Slovenija po analitičnih območjih (TAO), 2024 – 2025 in 2020 – 2025

Analitično območje	2024-2025	2020-2025
SLOVENIJA	7%	17%
SEVERNOPRIMORSKO IN NOTRANJSKO OBMOČJE	5%	28%
KOROŠKO IN SAVINJSKO OBMOČJE	18%	45%
DOLENJSKO IN KOČEVSKO OBMOČJE	5%	5%
GORENJSKO OBMOČJE	-9%	7%
POSAVSKO HRIBOVJE IN HALOZE	15%	26%
OSREDNJESLOVENSKO OBMOČJE	6%	35%
OBALNO OBMOČJE, KRAS IN BRDA	-3%	27%
ŠTAJERSKO OBMOČJE	16%	14%
PREKMURSKO OBMOČJE	13%	32%

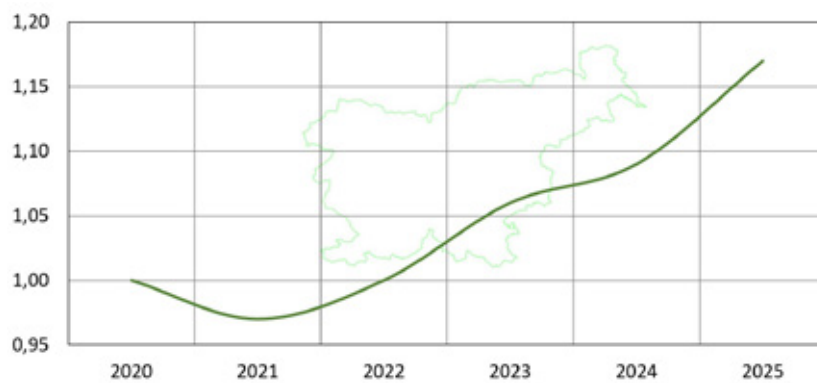
Opomba:

- Tržna analitična območja so razvrščena padajoče glede na površino fonda gozdnih zemljišč.

V zadnjih petih letih so cene gozdnih zemljišč v Sloveniji v povprečju zrasle za 17 odstotkov. Najbolj so zrasle na »**Koroškem in Savinjskem območju**«, in sicer za kar 45 odstotkov. Visoko nad slovenskim povprečjem je bila tudi rast cen na »**Osrednjeslovenskem območju**« in »**Prekmurskem območju**«, kjer so cene zrasle za 35 oziroma 32 odstotkov. Nadpovprečno rast cen gozdnih zemljišč smo zabeležili še na »**Severnoprimorskem in Notranjskem območju**« (28 odstotkov), območju »**Obalno območje, Kras in Brda**« (27 odstotkov) ter na območju »**Posavsko hribovje in Haloze**« (26 odstotkov).

Pod slovenskim povprečjem je bila rast cen na »**Štajerskem območju**«, kjer so se cene v obravnavanem obdobju zvišale za 14 odstotkov. Najnižjo rast cen pa smo zabeležili na »**Gorenjskem območju**« in »**Dolenjskem in Kočevskem območju**«, kjer so cene gozdnih zemljišč zrasle le za 7 oziroma 5 odstotkov.

Slika 75: Gibanje cen gozdnih zemljišč, Slovenija, indeksi cen od leta 2020 do 2025 (osnova so cene v letu 2020)



METODOLOŠKA POJASNILA

Vir podatkov

Poročilo temelji na podatkih Evidence trga nepremičnin (ETN), ki so jih zakonsko predpisani zavezanci za poročanje posredovali do 15. februarja 2026. Podatke o sklenjenih kupoprodajnih poslih, za katere se obračuna davek na promet nepremičnin (DPN), pošilja v ETN Finančna uprava Republike Slovenije (FURS). FURS podatke o sklenjenih poslih, za katere je bila v preteklem mesecu vložena napoved za odmero DPN, pošlje vsak mesec do 15. dne v mesecu.

Podatke o poslih, za katere se obračuna davek na dodano vrednost (DDV), so dolžni v ETN pošiljati prodajalci, in sicer vsak mesec do 15. dne v mesecu za posle, ki so jih sklenili pretekli mesec. Z DDV je obdavčena prodaja novih stavb in delov stavb ter stavbnih zemljišč, ki jih prodajajo zavezanci za DDV. Z DDV je lahko obdavčena tudi kupoprodaja rabljenih stavb in delov stavb ter zemljišč med zavezanci za DDV, če se ti dogovorijo, da se pri kupoprodaji predmetnih nepremičnin obračuna DDV.

Zaradi običajnih zamikov pri oddajanju napovedi za odmero DPN in zamikov oziroma nepravočasnega poročanja o sklenjenih poslih, za katere je bil obračunan DDV, so podatki o številu evidentiranih kupoprodajnih poslov oziroma prodanih nepremičnin v poročilu še začasni.

Zaradi nedoslednega poročanja prodajalcev za posle, ki so obdavčeni z DDV, zajem podatkov v ETN ni popoln. Ocenjujemo pa, da v ETN zajamemo najmanj 95 odstotkov vseh kupoprodajnih poslov, ki so sklenjeni na slovenskem nepremičninskem trgu. Zato je število evidentiranih kupoprodaj praviloma v močni korelaciji s številom dejansko realiziranih kupoprodaj nepremičnin.

Analitična območja

Nepremičninski trg v poročilu obravnavamo na ravni države in po tako imenovanih tržnih in lokalnih analitičnih območjih, ki smo jih na podlagi tržnih analiz določili in prvič uporabili leta 2020.

Tržna analitična območja (TAO) predstavljajo območja, kjer so značilnosti ponudbe in povpraševanja po določeni skupini nepremičnin (stanovanjske nepremičnine in zemljišča za njihovo gradnjo, kmetijska zemljišča, gozdna zemljišča) zelo podobne in so zato zelo podobni tudi trendi njihovih cen, ne glede na razpon cen. Lokalna analitična območja (LAO) predstavljajo manjša območja znotraj TAO, kjer so poleg trendov cen zelo podobne tudi cene primerljivih nepremičnin.

Kupoprodajni posli in štetje transakcij

Predmet posameznega kupoprodajnega posla oziroma kupoprodajne pogodbe je lahko ena ali več istovrstnih ali raznovrstnih nepremičnin oziroma delov stavb (vsaka stavba ima najmanj en del stavbe) in parcel (ena ali več strnjenih istovrstnih parcel glede na namensko rabo predstavlja eno zemljišče določene vrste), za katere je podana skupna pogodbeno cena. Vrednost posla predstavlja pogodbeno cena brez DPN oziroma pogodbeno cena z DDV, če je ta obračunan.

Za eno transakcijo oziroma prodajo nepremičnine štejemo vsak del stavbe oziroma zemljišča določene vrste, ki je bil predmet evidentiranega posla oziroma kupoprodajne pogodbe.

Kazalniki cen

Za tržne analize in izračunavanje statističnih kazalnikov upoštevamo le posle, ki so bili sklenjeni na prostem trgu in na prostovoljnih javnih dražbah. Uporabimo le podatke iz poslov, za katere je mogoče nedvoumno ugotoviti, katere in kakšne nepremičnine so bile predmet posla in iz pogodbene cene izluščiti njihove tržne cene.

Za izračune kazalnikov cen rabljenih stanovanjskih nepremičnin (sekundarni trg) upoštevamo cene brez DPN oziroma, če je obračunan DDV, cene brez DDV. Za nove stanovanjske nepremičnine (primarni trg) upoštevamo cene z DDV, za nestanovanjske pa cene brez DDV. Za izračune kazalnikov cen zemljišč, če je obračunan DDV, upoštevamo cene brez DDV.

V poročilu kot kazalnike cen nepremičnin prikazujemo mediane in intervale cen med 25. in 75. percentilom. Mediana razdeli vse obravnavane cene na dva enaka dela - polovica cen je višjih od mediane, polovica pa nižjih. Med 25. in 75. percentilom se nahaja polovica vseh obravnavanih cen. Izpuščenih je 25 % najnižjih cen in 25 % najvišjih cen. Pri prikazu cen v preglednicah so cene kvadratnega metra za stanovanja zaokrožene na 10 € in cene stanovanjskih hiš na 1.000 €.

Za izračune kazalnikov cen za stanovanja v večstanovanjskih stavbah uporabljamo cene na kvadratni meter uporabne površine (skupna površina vseh bivalnih prostorov, brez balkonov, teras, zunanjih hodnikov, kleti, garaž ipd.). Za hiše s pripadajočim zemljiščem cen na kvadratni meter ne prikazujemo, ker so zaradi velike heterogenosti hiš in pripadajočih zemljišč lahko medsebojno neprimerljive oziroma zavajajoče.

Za stanovanja na sekundarnem trgu, ki so prodana skupaj z garažami oziroma parkirnimi prostori, od skupne cene odštejemo posplošeno vrednost garaž oziroma parkirnih prostorov, izračunano z metodami množičnega vrednotenja nepremičnin.

Za izračune kazalnikov cen zemljišč za gradnjo stavb ter kmetijskih in gozdnih zemljišč uporabljamo cene na kvadratni meter površine zemljišča.

Za izračunavanje odstotnih sprememb cen nepremičnin uporabljamo različico tako imenovane SPAR metode (angleško: *sale price appraisal ratio*). Ta temelji na primerjavi kvocientov evidentiranih tržnih cen prodanih nepremičnin in posplošenih vrednosti teh istih nepremičnin, izračunanih z modeli množičnega vrednotenja nepremičnin. Na ta način se iz izračunov vsaj deloma izloči vpliv sprememb v strukturi prodanih nepremičnin (velikost, starost, kakovost) na gibanje cen.

Posplošene tržne vrednosti

Vse ocene tržnih vrednosti nepremičnin, navedene v tem poročilu, temeljijo na podlagi izračuna pripisanih posplošenih vrednosti, ki jih je GURS objavil maja 2025 na spletnem portalu e-prostor in odražajo stanje nepremičninskega trga na dan 1. 1. 2025.