



# POROČILO

O SLOVENSKEM  
NEPREMIČNINSKEM TRGU  
ZA PRVO POLLETJE

2025

Geodetska uprava Republike Slovenije  
Oktober 2025

## Kazalo vsebine

|   |           |
|---|-----------|
| <b>NEPREMIČNINSKI TRG V PRVEM POLLETJU 2025</b>                                       | <b>4</b>  |
| <b>1. OBSEG PRODAJE NEPREMIČNIN</b>   | <b>6</b>  |
| 1.1. ŠTEVILO IN VREDNOST KUPOPRODAJNIH POSLOV Z NEPREMIČNINAMI                        | 7         |
| 1.2. KUPOPRODAJE STANOVANJSKIH IN POSLOVNIH NEPREMIČNIN TER ZEMLJIŠČ ZA GRADNJO STAVB | 8         |
| 1.3. KUPOPRODAJE KMETIJSKIH IN GOZDNIH ZEMLJIŠČ                                       | 12        |
| <b>2. TRG STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN IN ZEMLJIŠČ ZA NJIHOVO GRADNJO</b>                | <b>14</b> |
| 2.1. PRODAJA STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN IN ZEMLJIŠČ ZA NJIHOVO GRADNJO                 | 16        |
| 2.2. TRŽNE CENE STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN IN ZEMLJIŠČ ZA NJIHOVO GRADNJO              | 21        |
| 2.3. GIBANJE CEN STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN IN ZEMLJIŠČ ZA NJIHOVO GRADNJO             | 28        |
| 2.4. PRIMARNI TRG STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN   | 33        |
| <b>METODOLOŠKA POJASNILA</b>  | <b>37</b> |

# POROČILO

O SLOVENSKEM

NEPREMIČNINSKEM TRGU

ZA PRVO POLLETJE

# 2025

# NEPREMIČNINSKI TRG V PRVEM POLLETJU 2025



Na slovenskem nepremičninskem trgu je v letošnjem prvem polletju prišlo do obrata trenda upadanja prometa s stanovanjskimi nepremičninami in zemljišči za njihovo gradnjo, trend rasti njihovih cen pa se je nadaljeval.

Na ravni države se je v primerjavi z drugim polletjem 2024 število sklenjenih transakcij za stanovanja v večstanovanjskih stavbah povečalo kar za 30 odstotkov, za stanovanjske hiše pa za 20 odstotkov. Nekaj manj kot za hiše se je število sklenjenih transakcij povečalo tudi pri zazidljivih zemljiščih.

Tako izrazito povečanje, po treh letih stalnega upadanja števila transakcij, je bilo nekoliko nepričakovano. Očitno je to posledica povečanega plačilno sposobnega povpraševanja po stanovanjskih nepremičninah, na katero je vplival predvsem občuten padec fiksni obrestnih mer za stanovanjske kredite, ki smo mu bili priča od polovice prejšnjega leta naprej. Deloma sta vplivali tudi visoka stopnja zaposlenosti in realna rast plač.

Šele realizirano število transakcij v drugi polovici letošnjega leta bo pokazalo, ali je bilo v lanskem letu doseženo dno prometa z nepremičninami ali pa je šlo le za začasno oživitev nepremičninskega trga.

Cene stanovanjskih nepremičnin v Sloveniji so po prvi polovici leta 2023, ko je že kazalo, da se njihova rast zaustavlja, zadnji dve leti rasle razmeroma enakomerno, za 3 do 5 odstotkov na polletje. Tako so cene stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo v prvi polovici letošnjega leta skoraj povsod po državi ponovno dosegle rekordne vrednosti.

Srednja cena rabljenega stanovanja v večstanovanjskih stavbah je tako na ravni države prvič prebila mejo 3.000 €/m<sup>2</sup>, v Ljubljani, kjer je najvišja, pa je dosegla že skoraj 4.900 €/m<sup>2</sup>.

V Ljubljani je bila sicer rast cen stanovanj v prvi polovici letošnjega leta povprečna, zrasle so za 5 odstotkov, tako kot v Celju. Najvišja je bila rast cen stanovanj v okoliških naseljih Ljubljane, v Mariboru in Kranju, kjer je bila okoli 10-odstotna. Na pretežno ruralnih območjih države pa je bila rast cen stanovanj podpovprečna.

Rast cen še vedno poganja presežno povpraševanje, ki vztraja tudi zaradi še vedno nezadostne ponudbe stanovanj, ki je posledica pomanjkanja primernih zazidljivih zemljišč v največjih mestih in dolgotrajnih postopkov za pridobitev gradbenih dovoljenj za gradnjo večjih stanovanjskih projektov. Dodatni pritisk na cene nepremičnin pa ustvarja tudi stalna rast gradbenih stroškov.

Večjih sprememb trendov cen stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo na slovenskem nepremičninskem trgu tudi v bodoče ni pričakovati.

# 1. OBSEG PRODAJE NEPREMIČNIN



## 1.1. ŠTEVILO IN VREDNOST KUPOPRODAJNIH POSLOV Z NEPREMIČNINAMI

Glede na še začasne podatke o evidentiranih poslih z nepremičninami ocenjujemo, da je bilo v prvem polletju 2025 sklenjenih več kot 15 tisoč kupoprodajnih pogodb, njihova skupna vrednost pa je znašala več kot 1,6 milijarde evrov.

**Preglednica 1:** Število in skupna vrednost sklenjenih kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, Slovenija, 1. polletje 2023 – 1. polletje 2025

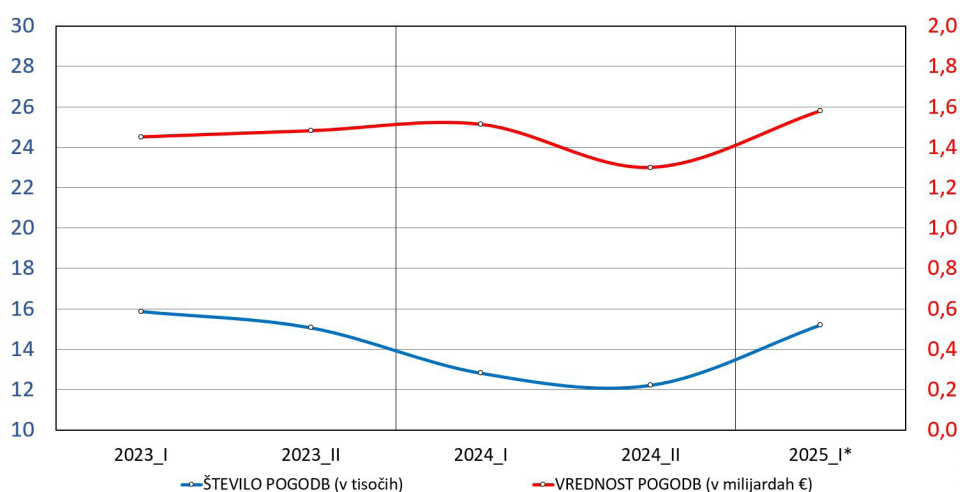
|                                  | 2023_I | 2023_II | 2024_I | 2024_II | 2025_I |
|----------------------------------|--------|---------|--------|---------|--------|
| Število pogodb (v tisočih)       | 15,9   | 15,1    | 12,8   | 12,2    | 14,5   |
| Vrednost pogodb (v milijardah €) | 1,45   | 1,48    | 1,51   | 1,30    | 1,43   |

Opombe:

- Za prikaz števila in vrednosti kupoprodajnih pogodb so upoštevani vsi evidentirani posli z nepremičninami (stavbami, 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 za nepremičnine.
- Podatki za prvo polletje 2025 so še začasni in niso neposredno primerljivi s podatki za prejšnja polletja.

V prvem polletju letošnjega leta se je na slovenskem nepremičninskem trgu število sklenjenih kupoprodajnih pogodb, po zmanjševanju njihovega števila, ki smo mu bili priča v predhodnih petih polletjih, opazno povečalo. Po naši oceni je bilo število sklenjenih pogodb v prvem polletju letošnjega leta glede na drugo polletje 2024 za skoraj četrtno večje, v primerjavi s prvim polletjem 2024 pa je bilo večje za približno petino. Skupna vrednost sklenjenih pogodb je bila glede na drugo polletje 2024 večja za približno petino, v primerjavi s prvim polletjem 2024 pa za približno 5 odstotkov.

**Slika 1:** Število in skupna vrednost sklenjenih kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, Slovenija, 1. polletje 2023 – 1. polletje 2025\*



\* Končno število in vrednost pogodb za prvo polletje leto 2025 sta glede na preliminarne podatke ocenjena na izkustveni podlagi. Predvideno je, da bo končno število evidentiranih pogodb z nepremičninami za prvo polletje 2025 večje za 5 odstotkov, njihova skupna vrednost pa za 10 odstotkov.

## 1.2. KUPOPRODAJE STANOVANJSKIH IN POSLOVNIH NEPREMIČNIN TER ZEMLJIŠČ ZA GRADNJO STAVB

### 1.2.1. STANOVANJSKE NEPREMIČNINE

Po šestih zaporednih polletjih je prišlo v prvem polletju letošnjega leta do obrata trenda zmanjševanja števila kupoprodaj stanovanjskih nepremičnin. Občutno se je povečalo tako število kupoprodaj stanovanj v večstanovanjskih stavbah, kot število kupoprodaj stanovanjskih hiš. Število prodanih stanovanjskih nepremičnin je bilo tako v prvem polletju 2025 ponovno približno na ravni prvega polletja 2023.

**Preglednica 2:** Število kupoprodaj stanovanjskih nepremičnin, Slovenija, 1. polletje 2023 – 1. polletje 2025

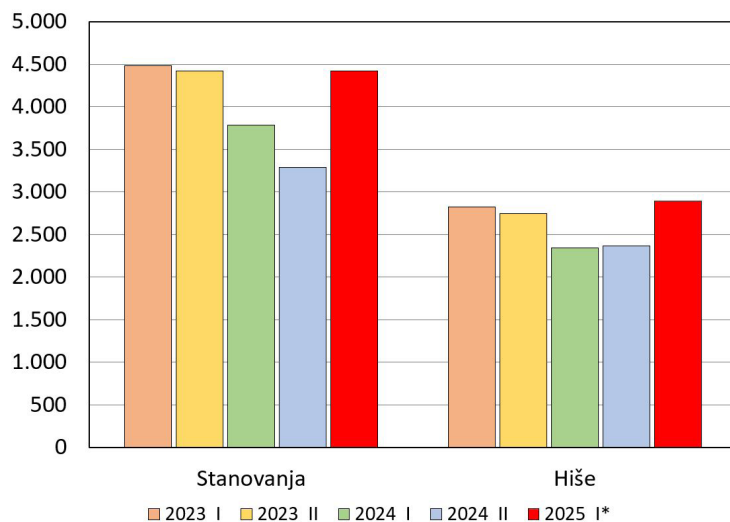
|   | 2023_I       | 2023_II      | 2024_I       | 2024_II      | 2025_I       |
|---|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| <b>Stanovanjske nepremičnine skupaj</b> | <b>7.309</b> | <b>7.163</b> | <b>6.126</b> | <b>5.651</b> | <b>6.969</b> |
| Stanovanja                              | 4.484        | 4.419        | 3.782        | 3.285        | 4.210        |
| Hiše                                    | 2.825        | 2.744        | 2.344        | 2.366        | 2.759        |

Opombe:

- Kot stanovanja so šteta stanovanja v večstanovanjskih stavbah, kot hiše so štete samostojne in vrstne hiše ter dvojčki.
- Podatki za prvo polletje 2025 so še začasni in niso neposredno primerljivi s podatki za prejšnja polletja.

Na podlagi preliminarnih podatkov ocenjujemo, da je bilo v prvem polletju 2025 prodanih več kot 4400 stanovanj in okoli 2800 hiš. V primerjavi z drugim polletjem 2024 se je tako število kupoprodaj stanovanj povečalo za več kot 30 odstotkov, hiš pa za okoli 20 odstotkov. V primerjavi s prvim polletjem 2024 je bilo število prodaj stanovanj večje za okoli 15 odstotkov, hiš pa za manj kot 20 odstotkov.

**Slika 2:** Število kupoprodaj stanovanj in hiš, Slovenija, 1. polletje 2023 – 1. polletje 2025\*



\* Končno število kupoprodaj za prvo polletje 2025 je glede na preliminarne podatke ocenjeno na izkustveni podlagi. Predvideno je, da bo končno število prodaj stanovanj in hiš za prvo polletje 2025 večje za 5 odstotkov.

## 1.2.2. POSLOVNE NEPREMIČNINE

V nasprotju z znatno rastjo števila kupoprodaj stanovanjskih nepremičnin je število evidentiranih kupoprodaj poslovnih nepremičnin na ravni države v prvem polletju 2025 celo nekoliko upadlo oziroma je stagniralo.

**Preglednica 3:** Število kupoprodaj poslovnih nepremičnin, Slovenija, 1. polletje 2023 – 1. polletje 2025

|                                     | 2023_I     | 2023_II    | 2024_I     | 2024_II    | 2025_I     |
|-------------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| <b>Poslovne nepremičnine skupaj</b> | <b>812</b> | <b>718</b> | <b>553</b> | <b>848</b> | <b>632</b> |
| Pisarne                             | 480        | 429        | 327        | 577        | 378        |
| Lokali                              | 332        | 289        | 226        | 271        | 254        |

Opombe:

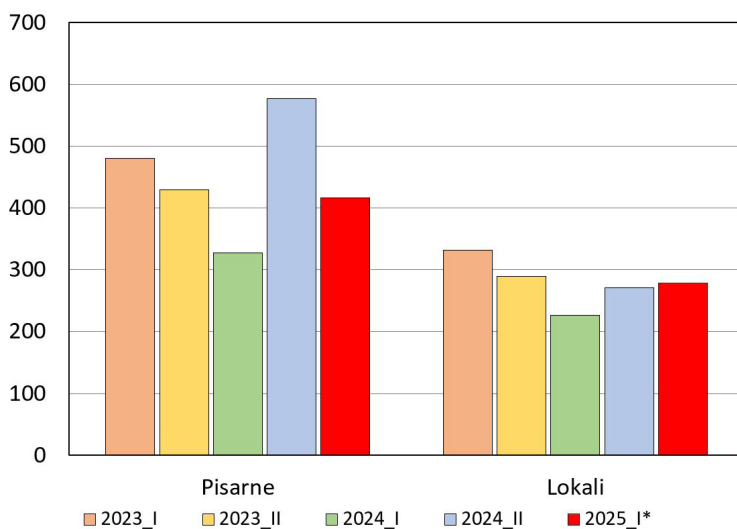
- Kot pisarne so šteti pisarniški prostori, prostori za poslovanje s strankami in zdravniške ordinacije. Kot lokali so šteti trgovski, storitveni in gostinski lokali.
- Podatki za prvo polletje 2025 so preliminarni in niso neposredno primerljivi s podatki za prejšnja polletja.

Po naših ocenah se je v prvem polletju 2025 prodalo okoli 420 pisarn in okoli 280 lokalov.

Ocenjujemo, da se je dejansko število kupoprodajnih poslov s pisarnami v primerjavi z drugim polletjem 2024 zmanjšalo za okoli 5 do 10 odstotkov. Velik statistični upad števila evidentiranih kupoprodaj pisarn v prvem polletju 2025, ki izhaja iz preliminarnih podatkov v preglednici 3, je sicer posledica večjega števila prodaj etažiranih pisarniški poslovnih stavb v drugem polletju 2024. V primerjavi s prvim polletjem 2024 je bilo po naši oceni število transakcij s pisarnami za okoli četrtno večje, v primerjavi s prvim polletjem 2023 pa je bilo za 15 do 20 odstotkov manjše.

Število transakcij z lokali je v prvem polletju 2025 v primerjavi z drugim polletjem 2024 več ali manj stagniralo, v primerjavi s prvim polletjem 2024 je bilo za 15 do 20 odstotkov večje, v primerjavi s prvim polletjem 2023 pa, tako kot za lokale, manjše za 15 do 20 odstotkov.

**Slika 3:** Število kupoprodaj poslovnih nepremičnin, Slovenija, 1. polletje 2023 – 1. polletje 2025\*



\* Končno število kupoprodaj za prvo polletje 2025 je na podlagi preliminarnih podatkov ocenjeno na izkustveni podlagi. Predvideno je, da bo končno število prodaj pisarn in lokalov za prvo polletje 2025 večje za 10 odstotkov.

<sup>1</sup> Vsak del stavbe v etažirani stavbi, ki je prodana, namreč štejemo kot eno kupoprodajo pisarne.

### 1.2.3. ZEMLJIŠČA ZA GRADNJO STAVB

Tako kot za stanovanjske nepremičnine, se je tudi trend padanja števila transakcij z zemljišči za gradnjo stavb po šestih zaporednih polletjih obrnil in v prvem polletju 2025 se je število transakcij ponovno povečalo.

**Preglednica 4:** Število kupoprodaj in prodana površina zemljišč za gradnjo stavb, Slovenija, 1. polletje 2023 – 1. polletje 2025

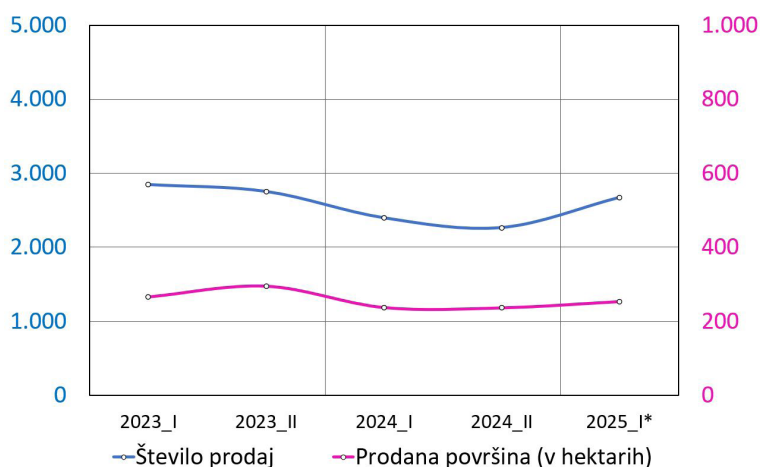
|                               | 2023_I | 2023_II | 2024_I | 2024_II | 2025_I |
|-------------------------------|--------|---------|--------|---------|--------|
| Število kupoprodaj            | 2.844  | 2.751   | 2.395  | 2.263   | 2.544  |
| Prodana površina (v hektarih) | 265    | 294     | 237    | 236     | 241    |

Opombe:

- Kot zemljišča za gradnjo stavb so šteta zazidljiva zemljišča za gradnjo stanovanjskih hiš (samostojne in vrstne hiše ter dvojčki), večstanovanjskih stavb, poslovnih in industrijskih stavb.
- Podatki za prvo polletje 2025 so še začasni in niso neposredno primerljivi s podatki za prejšnja polletja.

Po naši oceni je bilo v prvem polletju 2025 prodanih blizu 2700 zazidljivih zemljišč, s skupno površino več kot 250 hektarov. Število kupoprodaj zemljišč za gradnjo stavb je bilo tako v primerjavi z drugim polletjem 2024 večje za 15 do 20 odstotkov, medtem ko je bila njihova skupna prodana površina večja za okoli 5 odstotkov. V primerjavi s prvim polletjem 2024 je bilo število transakcij večje za okoli 10 odstotkov, skupna prodana površina pa za okoli 5 odstotkov. V primerjavi s prvim polletjem 2023 pa sta bila število kupoprodaj zazidljivih zemljišč in njihova skupna prodana površina manjša za 5 do 10 odstotkov.

**Slika 4:** Število kupoprodaj in prodana površina zemljišč za gradnjo stavb, Slovenija, 1. polletje 2023 – 1. polletje 2025\*



\* Končno število kupoprodaj in skupna prodana površina za prvo polletje 2025 sta glede na preliminarne podatke ocenjena na izkustveni podlagi. Predvideno je, da bosta končno število prodaj zemljišč za gradnjo stavb in njihova skupna prodana površina za prvo polletje 2025 večja za 5 odstotkov.

### 1.3. KUPOPRODAJE KMETIJSKIH IN GOZDNIH ZEMLJIŠČ

V prvem polletju letošnjega leta je prišlo tudi do izrazitega obrata trenda padanja števila kupoprodaj kmetijskih in gozdnih zemljišč.

**Preglednica 5:** Število kupoprodaj in prodane površine kmetijskih in gozdnih zemljišč, Slovenija, 1. polletje 2023 – 1. polletje 2025

|                               | 2023_I | 2023_II | 2024_I | 2024_II | 2025_I |
|-------------------------------|--------|---------|--------|---------|--------|
| <b>Kmetijska zemljišča</b>    |        |         |        |         |        |
| Število kupoprodaj            | 4.168  | 3.809   | 3.252  | 3.202   | 3.876  |
| Prodana površina (v hektarih) | 2.171  | 1.988   | 1.710  | 1.714   | 2.258  |
| <b>Gozdna zemljišča</b>       |        |         |        |         |        |
| Število kupoprodaj            | 1.871  | 1.628   | 1.354  | 1.414   | 1.653  |
| Prodana površina (v hektarih) | 3.099  | 2.384   | 1.755  | 2.771   | 2.670  |

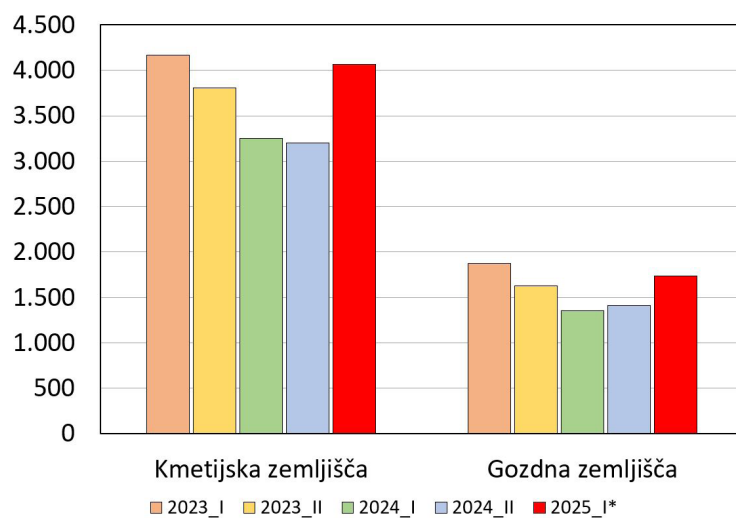
Opomba:

- Podatki za prvo polletje 2025 so še začasni in niso neposredno primerljivi s podatki za prejšnja polletja.

Število transakcij s kmetijskimi zemljišči se je povečalo po štirih polletjih upadanja. Na podlagi še začasnih podatkov ocenjujemo, da je bilo v prvem polletju 2025 prodanih okoli 4100 kmetijskih zemljišč oziroma okoli 2400 hektarov. Tako ocenjujemo, da se je v primerjavi z drugim polletjem 2024 število transakcij povečalo najmanj za četrtno, njihova skupna prodana površina pa za skoraj 40 odstotkov. V primerjavi s prvim polletjem 2024 je bilo število kupoprodaj kmetijskih zemljišč večje za 20 do 25 odstotkov, njihova prodana površina pa za okoli 40 odstotkov.

Število kupoprodaj gozdnih zemljišč se je v prvem polletju 2025 povečalo po treh polletjih upadanja in stagnaciji v drugem polletju 2024. Ocenjujemo, da je bilo v letošnjem prvem polletju realiziranih več kot 1700 transakcij z gozdnimi zemljišči, katerih skupna površina je znašala okoli 2800 hektarov.

**Slika 5:** Število kupoprodaj kmetijskih in gozdnih zemljišč, Slovenija, 1. polletje 2023 – 1. polletje 2025\*



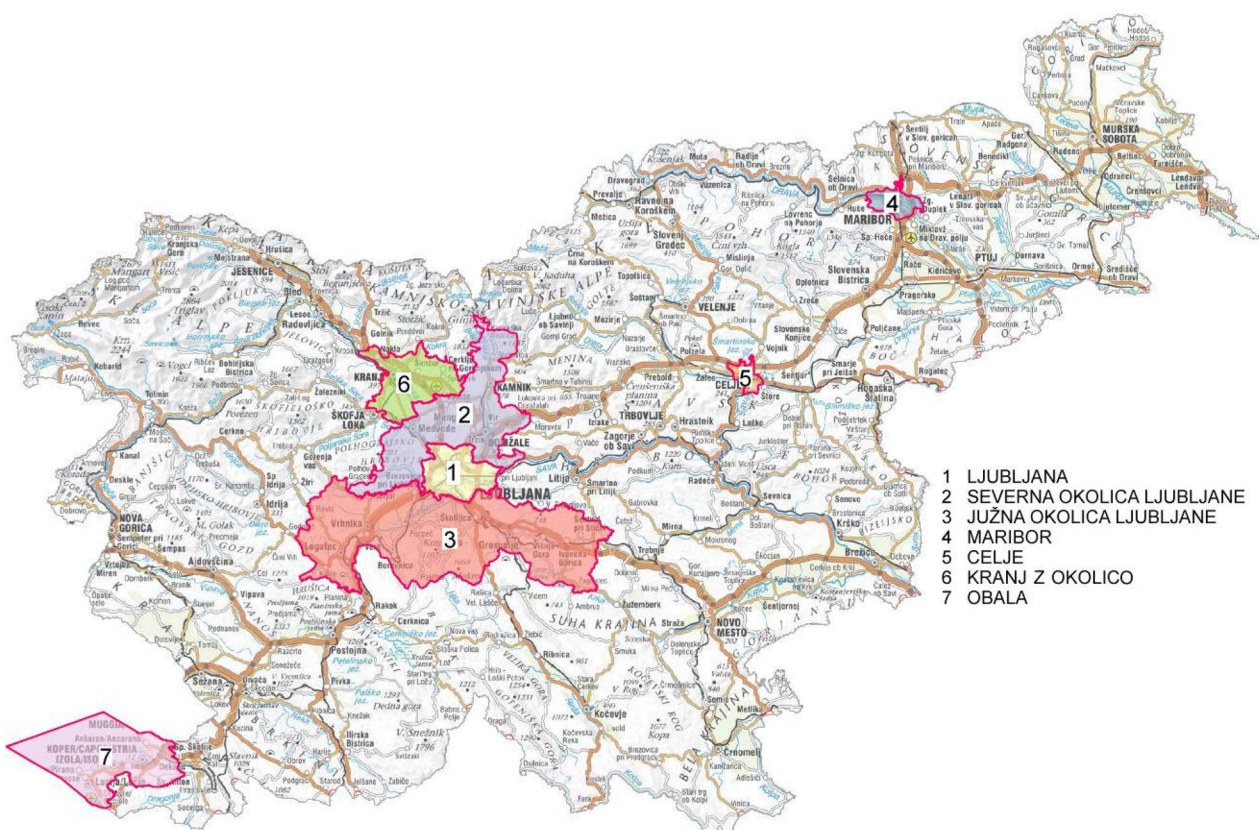
\* Končno število kupoprodaj za prvo polletje 2025 je na podlagi preliminarnih podatkov ocenjeno na izkustveni podlagi. Predvideno je, da bo končno število prodaj kmetijskih in gozdnih zemljišč za prvo polletje 2025 večje za 5 odstotkov.

## 2. TRG STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN IN ZEMLJIŠČ ZA NJIHOVO GRADNJO



V nadaljevanju predstavljamo podatke o prodaji in cenah stanovanj v večstanovanjskih stavbah, stanovanjskih hiš s pripadajočim zemljiščem (samostojne in vrstne hiše ter dvojčki) in zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb (zazidljiva zemljišča za gradnjo stanovanjskih hiš in večstanovanjskih stavb) v zadnjih petih polletjih, za Slovenijo skupno in po izbranih analitičnih območjih. Sedem izbranih analitičnih območij predstavlja največja urbana območja v državi, ostala Slovenija skupaj pa preostala, pretežno ruralna območja.

**Slika 6:** Tržna analitična območja (TAO) za stanovanjske nepremičnine in zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb



Opombe:

- TAO Severna okolica Ljubljane med drugim vključuje Medvode, Domžale in Kamnik,
- TAO Južna okolica Ljubljane med drugim vključuje Grosuplje, Vrhniko in Logatec,
- TAO Obala med drugim vključuje Koper, Ankaran, Izolo in Piran.

## 2.1. PRODAJA STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN IN ZEMLJIŠČ ZA NJIHOVO GRADNJO

### 2.1.1. STANOVANJA V VEČSTANOVANJSKIH STAVBAH

V prvem polletju 2025 je bilo v Ljubljani sklenjenih 25 odstotkov vseh kupoprodaj stanovanj v državi, v Mariboru 12 odstotkov, na območju Obale in v Celju po 6 odstotkov, v Severni okolici Ljubljane 5 odstotkov, v Kranju z okolico in Južni okolici Ljubljane po 3 odstotke, medtem ko je na preostanek Slovenije odpadlo 40 odstotkov vseh transakcij.

V primerjavi z enakim obdobjem leta 2024 se je delež Ljubljane zmanjšal za dve odstotni točki, predvsem na račun povečanja deleža preostale Slovenije, ki je zrasel za pet odstotnih točk. Prav tako se je za dve odstotni točki zmanjšal delež Južne okolice Ljubljane, medtem ko so deleži ostalih območij glede na isto obdobje preteklega leta ostali nespremenjeni.

**Preglednica 6:** Število evidentiranih prodaj stanovanj, Slovenija po izbranih analitičnih območjih, 1. polletje 2023 – 1. polletje 2025

| ANALITIČNO OBMOČJE        | 2023_I       | 2023_II      | 2024_I       | 2024_II      | 2025_I       |
|---------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| <b>SLOVENIJA</b>          | <b>4.484</b> | <b>4.419</b> | <b>3.782</b> | <b>3.285</b> | <b>4.210</b> |
| LJUBLJANA                 | 1.281        | 1.357        | 1.036        | 867          | 1062         |
| MARIBOR                   | 483          | 473          | 449          | 385          | 501          |
| OBALA                     | 238          | 252          | 235          | 184          | 238          |
| CELJE                     | 191          | 167          | 241          | 142          | 237          |
| SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE | 248          | 190          | 185          | 139          | 196          |
| KRANJ Z OKOLICO           | 155          | 190          | 137          | 122          | 136          |
| JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE   | 130          | 122          | 193          | 157          | 123          |
| OSTALA SLOVENIJA SKUPAJ   | 1.758        | 1.668        | 1.306        | 1.289        | 1.717        |

Opombe:

- Območja so sortirana padajoče po številu prodaj v zadnjem polletju.
- Podatki so še začasni in predvsem za prvo polletje 2025 niso neposredno primerljivi s podatki za prejšnja polletja.

Med obravnavanimi območji se je v prvem polletju letošnjega leta največji skok števila sklenjenih transakcij s stanovanji zgodil na območju Celja, kjer se je po naši oceni v primerjavi z drugim polletjem 2024 število prodanih stanovanj povečalo kar za okoli 70 odstotkov. V primerjavi s prvim polletjem 2024 je bilo večje za manj kot 5 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2023 pa za 30 odstotkov.

V **Ljubljani** se je po naših ocenah število transakcij s stanovanji v prvem polletju 2025 v primerjavi s prvim oziroma drugim polletjem 2024 povečalo za okoli 10 oziroma 30 odstotkov. V primerjavi s prvim polletjem 2023 pa je bilo manjše za 15 odstotkov.

V **Severni okolici Ljubljane** se je v prvem polletju 2025 število transakcij s stanovanji v primerjavi s prvim polletjem 2023 zmanjšalo za 15 do 20 odstotkov, kar je predstavljal tudi največji padec

med obravnavanimi območji v tem obdobju. V primerjavi s prvim polletjem 2024 oziroma drugim polletjem 2024 pa je bilo večje za okoli 10 oziroma 50 odstotkov.

**Južna okolica Ljubljane** je edino območje, kjer se število evidentiranih transakcij s stanovanji v letošnjem prvem polletju v primerjavi z drugim polletjem 2024 ni povečalo oziroma se je celo zmanjšalo za 15 do 20 odstotkov. V primerjavi s prvim polletjem 2024 je ta padec še izrazitejši in znaša 30 do 35 odstotkov. V primerjavi s prvim polletjem 2023 pa je bilo število transakcij približno enako.

V **Kranju** se je v prvem polletju 2025 število transakcij s stanovanji v primerjavi z drugim polletjem 2024 povečalo za 15 do 20 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2024 za približno 5 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2023 pa za približno 10 odstotkov.

Na **Obali** oziroma v Kopru je bilo število transakcij s stanovanji v prvem polletju 2025 v primerjavi z drugim polletjem 2024 večje za dobrih 35 odstotkov. V primerjavi s prvim polletjem 2024 je bilo večje za dobrih 5 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2023 pa za 5 odstotkov.

V **Mariboru** je bilo število transakcij s stanovanji v prvem polletju 2025 v primerjavi z drugim polletjem 2024 večje za okoli 35 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2024 za 15 do 20 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2023 pa za okoli 10 odstotkov.

## 2.1.2. STANOVANJSKE HIŠE

Deleži posameznih analiziranih območij v skupnem številu realiziranih transakcij s stanovanjskimi hišami se v prvem polletju 2025 niso bistveno spremenili in ostajajo enaki kot v predhodnih dveh letih.

V prvem polletju 2025 je bilo v **Ljubljani** ter v **Južni** in **Severni okolici Ljubljane** sklenjenih po 5 odstotkov vseh kupoprodaj stanovanjskih hiš v državi, v **Mariboru** in **Kranju** po dobre 3 odstotke, na območju **Obale** 2 odstotka ter v **Celju** dober odstotek. V Ostali Sloveniji skupaj je bilo sklenjenih dobrih 75 odstotkov vseh transakcij.

Koncentracija transakcij s hišami v največjih mestih je, zaradi večje razpršenosti poselitve s hišami, precej manjša kot pri stanovanjih v večstanovanjskih stavbah. Medtem ko se s stanovanji v največjih petih mestih (Ljubljana, Maribor, Celje, Kranj in Koper) praviloma realizira več kot polovica vseh kupoprodaj stanovanj v državi, se jih s hišami realizira le okoli 15 odstotkov.

**Preglednica 7:** Število evidentiranih prodaj stanovanjskih hiš, Slovenija po izbranih analitičnih območjih, 1. polletje 2023 – 1. polletje 2025

| ANALITIČNO OBMOČJE        | 2023_I       | 2023_II      | 2024_I       | 2024_II      | 2025_I       |
|---------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| <b>SLOVENIJA</b>          | <b>2.797</b> | <b>2.743</b> | <b>2.344</b> | <b>2.362</b> | <b>2.759</b> |
| LJUBLJANA                 | 140          | 131          | 129          | 123          | 147          |
| SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE | 143          | 95           | 98           | 98           | 139          |
| JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE   | 147          | 116          | 125          | 133          | 134          |
| MARIBOR                   | 97           | 110          | 100          | 104          | 86           |
| KRANJ Z OKOLICO           | 79           | 85           | 68           | 41           | 71           |
| OBALA                     | 85           | 80           | 58           | 56           | 59           |
| CELJE                     | 39           | 47           | 32           | 43           | 39           |
| OSTALA SLOVENIJA SKUPAJ   | 2.067        | 2.079        | 1.734        | 1.764        | 2.084        |

Opombe:

- Območja so sortirana padajoče po številu prodaj v zadnjem polletju.
- Podatki so še začasni in predvsem za prvo polletje 2025 niso neposredno primerljivi s podatki za prejšnja polletja.

Na podlagi začasnih podatkov ocenjujemo, da se je število transakcij s hišami v **Ljubljani** v prvem polletju 2025 v primerjavi z drugim polletjem 2024 povečalo za 20 do 25 odstotkov. V primerjavi s prvim polletjem 2024 je bilo število transakcij višje za približno 15 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2023 pa za okoli 10 odstotkov, kar je tudi predstavljalo najvišjo rast med analiziranimi območji.

V **Severni okolici** se je število transakcij s hišami v prvem polletju 2025 v primerjavi z drugim polletjem 2024 povečalo za približno 45 odstotkov. Enako rast smo zabeležili tudi v primerjavi s prvim polletjem 2024, medtem ko je bilo število transakcij v primerjavi s prvim polletjem 2023 na podobni ravni.

V **Južni okolici Ljubljane** je bilo v prvem polletju 2025 število transakcij s hišami v primerjavi z drugim polletjem 2024 večje za slabih 5 odstotkov, kar je pomenilo najmanjše povečanje števila transakcij med obravnavanimi analitičnimi območji v tem obdobju. V primerjavi s prvim polletjem 2024 se je število transakcij s hišami povečalo za okoli 10 odstotkov, medtem ko smo v primerjavi s prvim polletjem 2023 zabeležili padec za 5 do 10 odstotkov.

V **Kranju z okolico** je bilo v prvem polletju 2025 število transakcij s hišami v primerjavi z drugim polletjem 2024 večje za kar 75 odstotkov, kar predstavlja največje povečanje med vsemi obravnavanimi analitičnimi območji. V primerjavi s prvim polletjem 2024 je bilo število transakcij večje za 5 do 10 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2023 pa manjše za približno 10 odstotkov.

Na območju **Obale** je bilo v prvem polletju 2025 število transakcij s hišami v primerjavi z drugim polletjem 2024 večje za približno 10 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2024 pa za okoli 5 odstotkov. V primerjavi s prvim polletjem 2023 se je število transakcij s hišami zmanjšalo za približno 30 odstotkov, kar v tem obdobju predstavlja največje zmanjšanje med vsemi obravnavanimi območji.

V **Mariboru** je bilo število transakcij s hišami v prvem polletju 2025 v primerjavi z drugim polletjem 2024 manjše za približno 15 odstotkov, kar predstavlja največje zmanjšanje med vsemi obravnavanimi območji. V primerjavi s prvim polletjem 2024 se je število transakcij zmanjšalo za približno 10 odstotkov, medtem ko je bilo v primerjavi s prvim polletjem 2023 manjše za 5 do 10 odstotkov.

Na območju **Celja** se je število transakcij s hišami v prvem polletju 2025 v primerjavi z drugim polletjem 2024 zmanjšalo za 5 do 10 odstotkov, kar je bil poleg območja Maribora edini upad števila transakcij v tem obdobju. V primerjavi s prvim polletjem 2024 se je število transakcij povečalo za okoli 25 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2023 pa za približno 5 odstotkov.

Na ostalih, pretežno ruralnih območjih, je bilo v prvem polletju 2025 število transakcij s hišami v primerjavi z drugim polletjem 2024, kot tudi s prvim polletjem 2024, večje za 20 do 25 odstotkov. V primerjavi s prvim polletjem 2023 je bilo večje za približno 5 odstotkov.

### 2.1.3. ZEMLJIŠČA ZA GRADNJO STANOVANJSKIH STAVB

Podobno kot pri hišah se tudi pri zemljiščih za gradnjo stanovanjskih stavb velika večina oziroma približno tri četrtine transakcij realizira na pretežno ruralnih območjih, saj je ponudba primernih zazidljivih zemljišč v največjih mestih zelo skromna.

V Sloveniji, predvsem izven največjih mest, je bil od druge polovice leta 2021 prisoten izrazit trend upadanja števila transakcij z zemljišči za gradnjo stanovanjskih stavb. V prvem polletju letošnjega leta pa smo ponovno zaznali povečanje števila transakcij na ravni države, predvsem izven mestnih središč, pa tudi na nekaterih obravnavanih analitičnih območjih.

**Preglednica 8:** Število evidentiranih prodaj zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, Slovenija po izbranih analitičnih območjih, 1. polletje 2023 – 1. polletje 2025

| ANALITIČNO OBMOČJE        | 2023_I       | 2023_II      | 2024_I       | 2024_II      | 2025_I       |
|---------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| <b>SLOVENIJA</b>          | <b>2.697</b> | <b>2.672</b> | <b>2.344</b> | <b>2.184</b> | <b>2.449</b> |
| JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE   | 148          | 154          | 138          | 165          | 168          |
| SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE | 139          | 136          | 115          | 92           | 125          |
| LJUBLJANA                 | 197          | 122          | 153          | 100          | 111          |
| OBALA                     | 55           | 79           | 68           | 78           | 47           |
| MARIBOR                   | 56           | 80           | 87           | 64           | 41           |
| KRANJ Z OKOLICO           | 45           | 54           | 41           | 37           | 33           |
| CELJE                     | 35           | 42           | 42           | 25           | 21           |
| OSTALA SLOVENIJA SKUPAJ   | 2.022        | 2.005        | 1.700        | 1.623        | 1.903        |

Opombe:

- Kot zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb so upoštevana zemljišča za gradnjo večstanovanjskih stavb in zemljišča za gradnjo samostojnih in vrstnih stanovanjskih hiš ter dvojčkov, kot tudi pozidana zemljišča za nadomestno gradnjo stanovanjskih stavb.
- Območja so sortirana padajoče po številu prodaj v zadnjem polletju.
- Podatki so še začasni in predvsem za prvo polletje 2025 niso neposredno primerljivi s podatki za prejšnja polletja.

Ocenjujemo, da se je v **Ljubljani** v prvem polletju 2025 v primerjavi z drugim polletjem 2024 število transakcij z zemljišči za gradnjo stanovanjskih stavb povečalo za okoli 15 odstotkov. V primerjavi s prvim polletjem 2024 je bilo število transakcij manjše za okoli 25 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2023 pa za 35 odstotkov.

Na območju **Severne okolice Ljubljane** je bilo število transakcij v prvem polletju 2025 v primerjavi z drugim polletjem 2024 večje za okoli 40 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2024 za 10 do 15 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2023 pa je bilo manjše za 5 do 10 odstotkov.

Na območju **Južne okolice Ljubljane** je bilo število transakcij v prvem polletju 2025 v primerjavi z drugim polletjem 2024 večje za okoli 5 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2024 za okoli 25 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2023 pa za 15 do 20 odstotkov, kar je v tem obdobju največja rast med obravnavanimi območji.

Na območju **Kranja z okolico** je bilo število transakcij v prvem polletju 2025 v primerjavi z drugim polletjem 2024 manjše za 5 do 10 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2024 za 15 do 20 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2023 pa za okoli 25 odstotkov, kar je v tem obdobju največji padec med obravnavanimi območji.

Po naši oceni se je v prvem polletju 2025 med obravnavanimi analitičnimi območji število transakcij z zemljišči za gradnjo stanovanjskih stavb najbolj zmanjšalo na območju **Obale**. V primerjavi z drugim polletjem 2024 je bilo število transakcij manjše za 40 do 45 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2024 pa za dobrih 30 odstotkov. V primerjavi s prvim polletjem 2023 je bil upad nekoliko manj izrazit, in sicer 20 do 25 odstotkov.

V **Mariboru** se je število transakcij z zemljišči v prvem polletju 2025 v primerjavi z drugim polletjem 2024 zmanjšalo za 35 odstotkov, kar predstavlja enega izmed največjih padcev med obravnavanimi analitičnimi območji. V primerjavi s prvim polletjem 2024 je bil ta padec še izrazitejši, in sicer 50-odstoten. Pri tem je potrebno poudariti, da je v prvem polletju 2024 prišlo do večjega števila prodaj zazidljivih zemljišč Mestne občine Maribor, kar je odločilno vplivalo na nadpovprečno število evidentiranih transakcij v tem obdobju. V primerjavi s prvim polletjem 2023 se je število transakcij z zazidljivimi zemljišči zmanjšalo za več kot 20 odstotkov.

Razmeroma velik padec števila transakcij z zemljišči za gradnjo stavb v zadnjih štirih polletjih smo zaznali tudi na območju **Celja**. V prvem polletju 2025 je bilo število transakcij za približno 40 odstotkov nižje kot v prvem polletju 2023. V primerjavi z drugim polletjem 2024 je bilo število transakcij manjše za 10 do 15 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2024 pa kar za približno 50 odstotkov.

Na območju **Ostale Slovenije** oziroma na pretežno ruralnih območjih je bilo po naši oceni število transakcij z zemljišči za gradnjo stanovanjskih stavb v prvem polletju 2025 v primerjavi z drugim polletjem 2024 večje za 20 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2024 za 15 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2023 pa manjše za 5 odstotkov.

## 2.2. TRŽNE CENE STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN IN ZEMLJIŠČ ZA NJIHOVO GRADNJO

V prvem polletju letošnjega leta so cene stanovanjskih nepremičnin v Sloveniji ponovno dosegle rekordno raven. Prav tako so, po rahlemu padcu cen v drugi polovici leta 2024, rekordno raven dosegle tudi cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb.

### 2.2.1. STANOVANJA V VEČSTANOVANJSKIH STAVBAH

V prvem polletju 2025 se je srednja cena (mediana) rabljenega stanovanja na ravni države prvič povzpela nad mejo 3.000 €/m<sup>2</sup>. V primerjavi s prvim polletjem 2024 je bila višja za 180 €/m<sup>2</sup> in je tako dosegla rekordnih 3.070 €/m<sup>2</sup>.

**Preglednica 9:** Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, Slovenija po izbranih analitičnih območjih, 1. polletje 2025

| ANALITIČNO OBMOČJE        | Velikost vzorca | Cena €/m <sup>2</sup> (25. percentil) | Cena €/m <sup>2</sup> (mediana) | Cena €/m <sup>2</sup> (75. percentil) | Leto zgraditve (mediana) | Uporabna površina (mediana) |
|---------------------------|-----------------|---------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------------|--------------------------|-----------------------------|
| <b>SLOVENIJA</b>          | <b>2.942</b>    | <b>2.240</b>                          | <b>3.070</b>                    | <b>4.340</b>                          | <b>1974</b>              | <b>52</b>                   |
| LJUBLJANA                 | 689             | 4.290                                 | 4.890                           | 5.650                                 | 1974                     | 54                          |
| OBALA                     | 171             | 3.960                                 | 4.760                           | 5.540                                 | 1976                     | 51                          |
| SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE | 150             | 3.480                                 | 3.900                           | 4.480                                 | 1981                     | 51                          |
| JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE   | 82              | 3.300                                 | 3.820                           | 4.410                                 | 2000                     | 56                          |
| KRANJ Z OKOLICO           | 109             | 3.160                                 | 3.640                           | 4.180                                 | 1977                     | 46                          |
| CELJE                     | 155             | 2.230                                 | 2.660                           | 2.990                                 | 1970                     | 48                          |
| MARIBOR                   | 419             | 2.220                                 | 2.580                           | 2.980                                 | 1966                     | 52                          |

Primat najvišjih cen stanovanj v državi še vedno ohranja **Ljubljana**, kjer se je v prvem polletju 2025 srednja cena rabljenega stanovanja (4.890 €/m<sup>2</sup>) v primerjavi s prvim polletjem 2024 zvišala za 520 €/m<sup>2</sup> in se tako približala meji 5.000 €/m<sup>2</sup>. Večina stanovanj se je v Ljubljani v prvi polovici letošnjega leta prodala po ceni med 4.300 in 5.600 €/m<sup>2</sup>.

Najvišjo absolutno in relativno ceno v prvem polletju 2025 je v **Ljubljani** in hkrati na ravni države doseglo novo stanovanje v središču mesta, v večstanovanjski stavbi Schellenburg. Prodano je bilo skupaj z dvema parkirnima mestoma v skupni garaži, za 1,9 milijona evrov, kar pomeni približno 12.700 evrov na kvadratni meter uporabne površine. Stanovanje meri 177 kvadratnih metrov in ima približno 150 kvadratnih metrov uporabne površine.

Prodano rabljeno stanovanje je v prvi polovici letošnjega leta doseglo najvišjo absolutno in relativno ceno v ljubljanskem mestnem predelu Trnovo, in sicer 1,3 milijona evrov oziroma 12.300 €/m<sup>2</sup>. Zgrajeno je bilo leta 2016, veliko je 120 kvadratnih metrov (105 kvadratnih metrov uporabne površine), pripadajo mu klet in dve parkirni mesti v garaži. To je bilo tudi najdražje v Sloveniji prodano rabljeno stanovanje v letošnjem prvem polletju.

Po višini cen sledi Obala, kjer se je v prvem polletju v primerjavi z letom prej srednja cena rabljenega stanovanja (4.760 €/m<sup>2</sup>) zvišala podobno kot v glavnem mestu, in sicer za 500 €/m<sup>2</sup>. Večina rabljenih stanovanj je bila sicer prodana po ceni od 4.000 do 5.500 €/m<sup>2</sup>. Najvišjo absolutno ceno je doseglo stanovanje v Portorožu, zgrajeno leta 2002, s 110 kvadratnimi metri uporabne površine, ki je bilo prodano za 850.000 evrov. Najvišjo relativno ceno pa je dosegla 30 let stara garsonjera v Luciji, velika 24 m<sup>2</sup> (12 m<sup>2</sup> uporabne površine), ki je bila prodana za okoli 13.600 evrov na kvadratni meter uporabne površine.

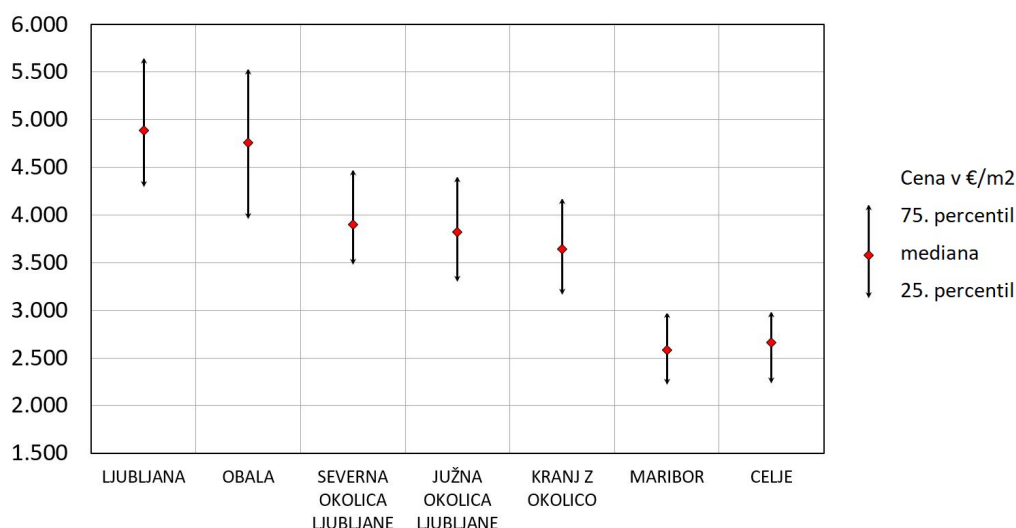
Kot že zadnjih nekaj let, so po ravni cen stanovanj Ljubljani in Obali sledila večja naselja v okolici glavnega mesta. V **Severni okolici Ljubljane** je bila srednja cena rabljenega stanovanja 3.900 €/m<sup>2</sup>, v **Južni okolici Ljubljane** pa 3.820 €/m<sup>2</sup>. Srednja cena se je v Severni okolici Ljubljane v primerjavi z letom prej zvišala za 280 €/m<sup>2</sup>, v Južni okolici Ljubljane pa za 410 €/m<sup>2</sup>. Večina stanovanj na teh dveh območjih je bila prodana po ceni med 3.300 in 4.500 €/m<sup>2</sup>. V **Severni okolici Ljubljane** je bilo absolutno najdražje stanovanje prodano v bližini Radomelj, za 550.000 evrov. Gre za novo stanovanje, zgrajeno leta 2024, z uporabno površino okoli 120 kvadratnih metrov in dvema parkirnima mestoma v garaži. Relativno najdražje stanovanje je bilo prodano v Kamniku, in sicer za 7.000 evrov na kvadratni meter uporabne površine. Šlo je za 50 let staro stanovanje, s 23 kvadratnimi metri uporabne površine. V **Južni okolici Ljubljane** je bilo absolutno najdražje stanovanje prodano na Lavrici, za 515.000 evrov. Gre za novejše stanovanje, veliko okoli 135 m<sup>2</sup>, ki ima okoli 110 m<sup>2</sup> uporabne površine ter dve parkirni mesti v skupni garaži. Tudi relativno najdražje stanovanje je bilo prodano na Lavrici za okoli 5.900 evrov na kvadratni meter uporabne površine. Gre za 16 let staro stanovanje, veliko 62 kvadratnih metrov (53 kvadratnih metrov uporabne površine), z enim parkirnim mestom v garaži.

Takoj za cenami stanovanj v okolici Ljubljane so bile v prvem polletju 2025 cene v **Kranju**. Srednja cena rabljenega stanovanja je bila 3.640 €/m<sup>2</sup> in se je v primerjavi s prvim polletjem 2024 zvišala za 450 €/m<sup>2</sup>. Večina rabljenih stanovanj je bila prodana po ceni od 3.200 do 4.200 €/m<sup>2</sup>. Najvišjo absolutno ceno je v **Kranju** doseglo stanovanje, prodano v centru mesta za 330.000 evrov. Stanovanje je veliko okoli 85 m<sup>2</sup> in ima 65 m<sup>2</sup> uporabne površine ter eno parkirno mesto v garaži. Relativno najdražja je bila 50 let stara garsonjera z 22 m<sup>2</sup> uporabne površine, prodana za okoli 5.900 evrov na kvadratni meter uporabne površine.

Cene stanovanj v **Mariboru** in **Celju** že vrsto let ostajajo precej pod slovenskim povprečjem. Srednja cena rabljenega stanovanja v **Celju** je znašala 2.660 €/m<sup>2</sup> in se je v primerjavi z letom prej zvišala kar za 480 €/m<sup>2</sup>. Medtem se je v **Mariboru** (2.580 €/m<sup>2</sup>) zvišala skoraj za polovico manj oziroma za 250 €/m<sup>2</sup>, kar je predstavljalo najmanjše absolutno zvišanje cene med obravnavanimi

območji. Večina rabljenih stanovanj v **Mariboru** in **Celju** se je v prvi polovici letošnjega leta prodala po ceni od 2.200 do 3.000 €/m<sup>2</sup>. V **Mariboru** je bilo absolutno najdražje stanovanje prodano za okoli 395.000 evrov. Zgrajeno je bilo leta 2009, veliko je okoli 220 m<sup>2</sup> in ima 112 m<sup>2</sup> uporabne površine ter 3 parkirna mesta v skupni garaži. Relativno najdražje stanovanje je bilo prodano za okoli 4.750 evrov na kvadratni meter uporabne površine. Zgrajeno je bilo leta 2006, veliko pa je 91 m<sup>2</sup> in ima 74 m<sup>2</sup> uporabne površine. V **Celju** je bilo absolutno najdražje stanovanje prodano za 350.000 evrov. Gre za stanovanje zgrajeno leta 2003, velikosti 165 m<sup>2</sup> ter z dvema parkirnimima mestoma v garaži. Relativno najdražje stanovanje, zgrajeno leta 2006, veliko 28 m<sup>2</sup> (24 m<sup>2</sup> uporabne površine), je bilo prodano v središču mesta za okoli 4.100 evrov na kvadratni meter uporabne površine.

**Slika 7:** Kazalniki cen stanovanj za izbrana analitična območja, 1. polletje 2025



## 2.2.2. STANOVANJSKE HIŠE

V prvem polletju 2025 je srednja cena (mediana) stanovanjske hiše v Sloveniji znašala 180.000 evrov in se je v primerjavi z enakim obdobjem leta 2024 zvišala za 20.000 evrov. V povprečju so se v primerjavi s prvim polletjem 2024 prodajale za malenkost večje hiše, z okoli 30 kvadratnih metrov manjšim pripadajočim zemljiščem. Prodane hiše so bile v povprečju zgrajene pred dobrimi petdesetimi leti oziroma so bile v primerjavi s prvim polletjem 2024 za leto starejše.

**Preglednica 10:** Cene in lastnosti prodanih stanovanjskih hiš na sekundarnem trgu, Slovenija po izbranih analitičnih območjih, 1. polletje 2025

| ANALITIČNO OBMOČJE        | Velikost vzorca | Cena € (25. percentil) | Cena € (mediana) | Cena € (75. percentil) | Leto zgraditve (mediana) | Površina hiše (mediana) | Površina zemljišča (mediana) |
|---------------------------|-----------------|------------------------|------------------|------------------------|--------------------------|-------------------------|------------------------------|
| <b>SLOVENIJA</b>          | <b>1.410</b>    | <b>110.000</b>         | <b>180.000</b>   | <b>283.000</b>         | <b>1973</b>              | <b>166</b>              | <b>680</b>                   |
| LJUBLJANA                 | 71              | 400.000                | 440.000          | 545.000                | 1967                     | 169                     | 430                          |
| SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE | 74              | 252.000                | 350.000          | 443.000                | 1976                     | 197                     | 540                          |
| OBALA                     | 49              | 250.000                | 335.000          | 490.000                | 1978                     | 145                     | 320                          |
| KRANJ IN OKOLICA          | 39              | 262.000                | 318.000          | 354.000                | 1970                     | 183                     | 520                          |
| JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE   | 61              | 253.000                | 315.000          | 399.000                | 1990                     | 168                     | 530                          |
| CELJE                     | 26              | 162.000                | 212.000          | 270.000                | 1970                     | 203                     | 490                          |
| MARIBOR                   | 53              | 160.000                | 210.000          | 280.000                | 1971                     | 170                     | 540                          |

Opomba: Upoštewane so samostojne in vrstne hiše ter dvojčki.

Najvišje cene so v prvem polletju 2025 dosegale hiše v **Ljubljani**. Srednja pogodbeno cena rabljene hiše je bila 440.000 evrov in je bila v primerjavi z enakim obdobjem leta 2024 višja za 24.000 evrov. Večina hiš se je prodala po ceni od 400.000 do 550.000 evrov. Najvišjo ceno je v **Ljubljani** in hkrati v državi v prvi polovici letošnjega leta dosegla hiša v Kosezah, ki je bila prodana za 1,35 milijonov evrov. Gre za novejšo hišo zgrajeno leta 2008, veliko 500 m<sup>2</sup> (uporabna površina 305 m<sup>2</sup>), s približno 550 m<sup>2</sup> pripadajočega zemljišča.

V **Severni okolici Ljubljane** je srednja pogodbeno cena hiše znašala 350.000 € in se je v primerjavi s prvim polletjem 2024 znižala kar za 65.000 evrov, kar je bilo največje absolutno zvišanje cene med obravnavanimi analitičnimi območji. Večina rabljenih hiš se je na tem območju v prvem polletju 2025 prodala po cenah med 250.000 in 440.000 evrov. Najvišjo ceno je dosegla hiša v Vodica, prodana je bila za 1,25 milijona evrov. Hiša je zgrajena leta 2003, velika je okoli 430 m<sup>2</sup> (380 m<sup>2</sup> uporabne površine) s približno 3.000 m<sup>2</sup> pripadajočega zemljišča.

Na območju **Južne okolice Ljubljane**, kjer je bila srednja cena prodane hiše 315.000 evrov, se je večina hiš prodala po ceni med 250.000 in 400.000 evrov. V primerjavi s prvim polletjem 2024 se je srednja cena znižala za 5.000 evrov, kar je med obravnavanimi analitičnimi območji

predstavljalo edini zaznani padec absolutne cene. Najvišjo ceno je v prvem polletju 2025 dosegla hiša v okolici Črne vasi, prodana za 1,2 milijona evrov. Hiša je zgrajena leta 1994, velika je okoli 390 m<sup>2</sup> (310 m<sup>2</sup> uporabne površine) in ima okoli 12.000 m<sup>2</sup> pripadajočega zemljišča.

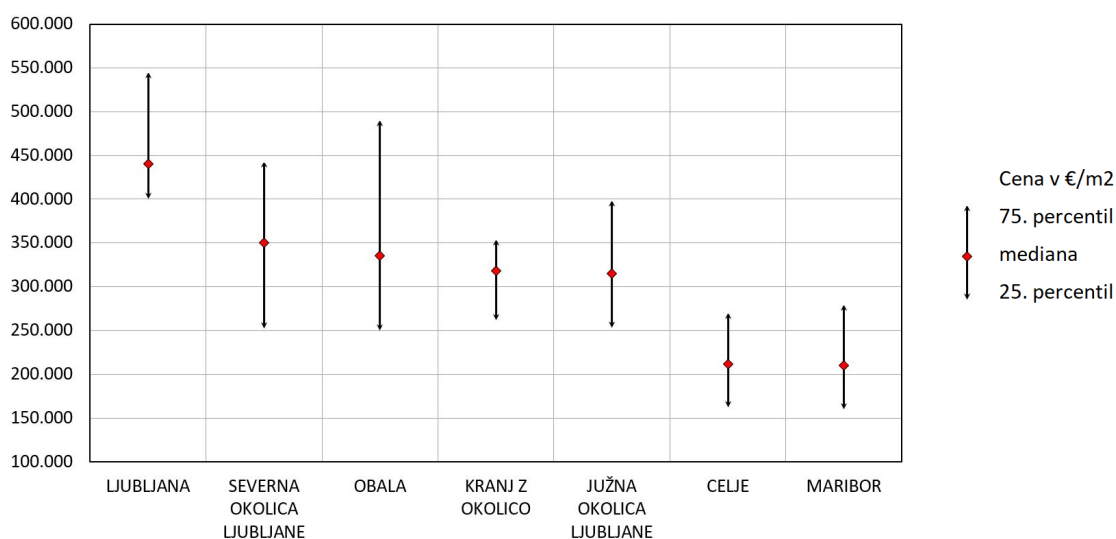
Na **Obali**, kjer so sicer cene stanovanjskih hiš v obmorskih krajih primerljive z ljubljanskimi, je bila sicer srednja cena rabljene hiše, predvsem zaradi pretežne prodaje hiš v zaledju obale, v prvem polletju letošnjega leta »le« 335.000 evrov. Večina hiš pa se je prodala po ceni med 250.000 in 490.000 evrov. V primerjavi z enakim obdobjem lani se je srednja cena zvišala za 10.000 evrov, kar je med območji, kjer so se cene zvišale, predstavljalo najmanjši dvig. Najvišjo ceno na **Obali** je dosegla hiša v Portorožu, prodana je bila za 1,4 milijona evrov. Hiša je zgrajena leta 1978, velika okoli 380 m<sup>2</sup> (280 m<sup>2</sup> uporabne površine) in ima dobrih 800 m<sup>2</sup> pripadajočega zemljišča.

V **Kranju z okolico**, kjer je bila v prvem polletju 2025 srednja cena prodane hiše 318.000 evrov, se je večina hiš prodala po ceni med 260.000 in 350.000 evrov. Srednja cena hiše se je v primerjavi z letom prej zvišala za 38.000 evrov. Najvišjo ceno je dosegla hiša v okolici Škofje Loke, prodana za 930.000 evrov. Gre za hišo, zgrajeno leta 2010, veliko okoli 370 m<sup>2</sup> (290 m<sup>2</sup> uporabne površine), ki ima okoli 2.200 m<sup>2</sup> pripadajočega zemljišča.

V **Celju**, kjer je bila v prvi polovici leta 2025 srednja cena prodane hiše 212.000 evrov, se je večina hiš prodala po ceni med 160.000 in 270.000 evrov. Srednja cena hiše se je v primerjavi z letom prej zvišala za 62.000 evrov, kar je bilo drugo največje zvišanje med obravnavanimi območji. Najvišjo ceno je dosegla novejša hiša v bližini centra mesta, ob Savinji, za 760.000 evrov. Hiša je zgrajena leta 2015, velika okoli 250 m<sup>2</sup> (140 m<sup>2</sup> uporabne površine) in ima približno 600 m<sup>2</sup> pripadajočega zemljišča.

V **Mariboru**, je bila v letošnjem prvem polletju srednja cena prodane hiše 210.000 evrov oziroma najnižja med vsemi obravnavanimi območji. Večina hiš se je prodala po ceni med 160.000 in 280.000 evrov. Srednja cena hiše se je v primerjavi z letom prej zvišala za 26.000 evrov. Najvišjo ceno je dosegla hiša na robu mesta, pod Kalvarijo, prodana za 550.000 evrov. Hiša je zgrajena leta 1978, velika je okoli 450 m<sup>2</sup> (260 m<sup>2</sup> uporabne površine) in ima okoli 900 m<sup>2</sup> pripadajočega zemljišča, na katerem stoji še garaža v velikosti 30 m<sup>2</sup>.

**Slika 8:** Kazalniki cen stanovanjskih hiš za izbrana analitična območja, 1. polletje 2025



## 2.2.3. ZEMLJIŠČA ZA GRADNJO STANOVANJSKIH STAVB

Zaradi velike raznovrstnosti zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb glede na namen gradnje (eno ali dvostanovanjske hiše, vrstne hiše, dvojčki, večstanovanjske stavbe), razvojno stopnjo in upravno-pravni status zemljišč (komunalna opremljenost in gradbeno dovoljenje) ter razmeroma majhno polletno število realiziranih prodaj, cene zazidljivih zemljišč po območjih statistično precej nihajo. Tako so možne le grobe primerjave ravni in trendov cen med njimi. Podane cene in lastnosti prodanih zemljišč po izbranih analitičnih območjih so zato pretežno le statistično informativne narave.

Po cenah zazidljivih zemljišč tradicionalno močno prednjači Ljubljana, kjer se sklene tudi daleč največ prodaj za zemljišča za gradnjo večstanovanjskih stavb, ki so relativno najdražja. Največ je tudi prodaj že obstoječih stavb s pripadajočim zemljiščem, ki jih investitorji uporabijo za nadomestno gradnjo, navadno manjših večstanovanjskih stavb. Cene zazidljivih zemljišč v glavnem mestu dosegajo ali celo presegajo le cene v priobalnih krajih ter na Bledu in v Kranjski Gori, kjer pa je ponudba izredno majhna in so prodaje zelo redke.

**Preglednica 11:** Cene in velikost prodanih zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, Slovenija po izbranih analitičnih območjih, 1. polletje 2025

| ANALITIČNO OBMOČJE        | Velikost vzorca | Cena €/m <sup>2</sup> (25. percentil) | Cena €/m <sup>2</sup> (mediana) | Cena €/m <sup>2</sup> (75. percentil) | Površina zemljišča (mediana) |
|---------------------------|-----------------|---------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------------|------------------------------|
| <b>SLOVENIJA</b>          | <b>899</b>      | <b>30</b>                             | <b>55</b>                       | <b>109</b>                            | <b>850</b>                   |
| LJUBLJANA                 | 24              | 332                                   | 469                             | 721                                   | 690                          |
| KRANJ IN OKOLICA          | 18              | 199                                   | 227                             | 269                                   | 730                          |
| SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE | 54              | 172                                   | 226                             | 300                                   | 720                          |
| MARIBOR                   | 20              | 114                                   | 171                             | 242                                   | 680                          |
| OBALA                     | 15              | 119                                   | 162                             | 301                                   | 1.130                        |
| JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE   | 74              | 94                                    | 126                             | 182                                   | 870                          |

Opomba:

- Podatki za območje Celja niso prikazani, ker je velikost vzorca premajhna za izračun statističnih kazalnikov.

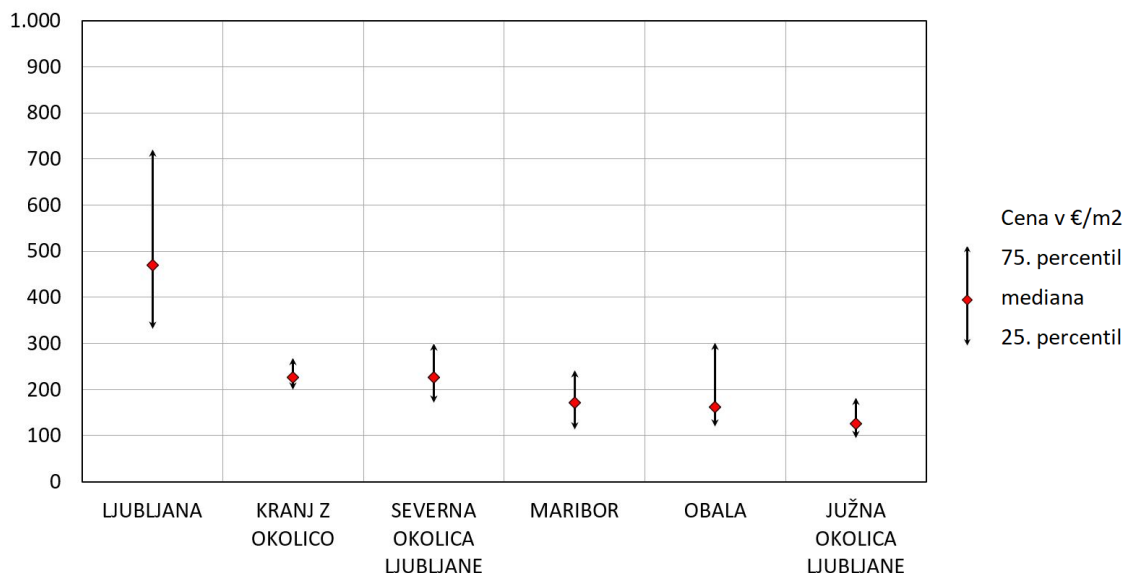
V **Ljubljani** je bila v prvem polletju 2025 srednja cena zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb (469 €/m<sup>2</sup>) za 39 €/m<sup>2</sup> nižja kot leto prej. Večina zemljišč se je prodala po cenah med 330 in 720 €/m<sup>2</sup>.

V prvi polovici leta smo na območju **Obale** v priobalnih krajih (Koper, Izola, Piran, Ankaran, Portorož), kjer so cene zazidljivih zemljišč praviloma primerljive z ljubljanskimi, evidentirali le dve prodaji v Portorožu. Vse preostale prodaje so bile realizirane v zaledju Kopra in Izole, tako da je srednja cena prodanega zemljišča posledično znašala »le« 162 €/m<sup>2</sup>. Večina zemljišč pa se je prodala po cenah od 120 do 300 €/m<sup>2</sup>.

Statistično so bile v prvem polletju 2025 cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb v **Kranju z okolico** in v **Severni okolici Ljubljane** skoraj za polovico nižje kot v **Ljubljani**, na območju **Obale** in v **Mariboru** pa za kar okoli dve tretjini.

Absolutno najvišjo ceno je v prvem polletju 2025 doseglo 14.100 m<sup>2</sup> veliko zazidljivo zemljišče, z namensko rabo osrednja območja centralnih dejavnosti, ki je bilo prodano na območju Kamnika za 2,5 milijona evrov. Relativno najvišjo ceno pa je doseglo 1.833 m<sup>2</sup> veliko zemljišče, z že izdanim gradbenim dovoljenje za večstanovanjsko stavbo na območju Ljubljana Zalog, ki je bilo prodano za 1.230 €/m<sup>2</sup>.

**Slika 9:** Kazalniki cen zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb za izbrana analitična območja, 1. polletje 2025



## 2.3. GIBANJE CEN STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN IN ZEMLJIŠČ ZA NJIHOVO GRADNJO

Cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah so na ravni države v zadnjih dveh letih enakomerno naraščale, po približno 5 odstotkov na polletje. Enako velja za cene stanovanjskih hiš, le da so te naraščale nekoliko počasneje kot cene stanovanj.

Cenam zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb je po dveh zaporednih polletjih izrazite rasti, v drugi polovici leta 2023 (za 7 odstotkov) in prvi polovici leta 2024 (za 16 odstotkov), sledil 3-odstotni padec v drugem polletju 2024. V prvem polletju 2025 smo nato ponovno zabeležili zmerno rast, in sicer za 2 odstotka.

**Preglednica 12:** Gibanje cen stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo, Slovenija, v primerjavi s predhodnim polletjem, 2. polletje 2022 (osnova) – 1. polletje 2025

| VRSTA NEPREMIČNINE   | 2022_II -2023_I | 2023_I -2023_II | 2023_II -2024_I | 2024_I -2024_II | 2024_II -2025_I |
|----------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Stanovanja           | 1%              | 5%              | 5%              | 5%              | 6%              |
| Hiše                 | 4%              | 2%              | 4%              | 6%              | 4%              |
| Zemljišča za gradnjo | 0%              | 7%              | 16%             | -3%             | 2%              |

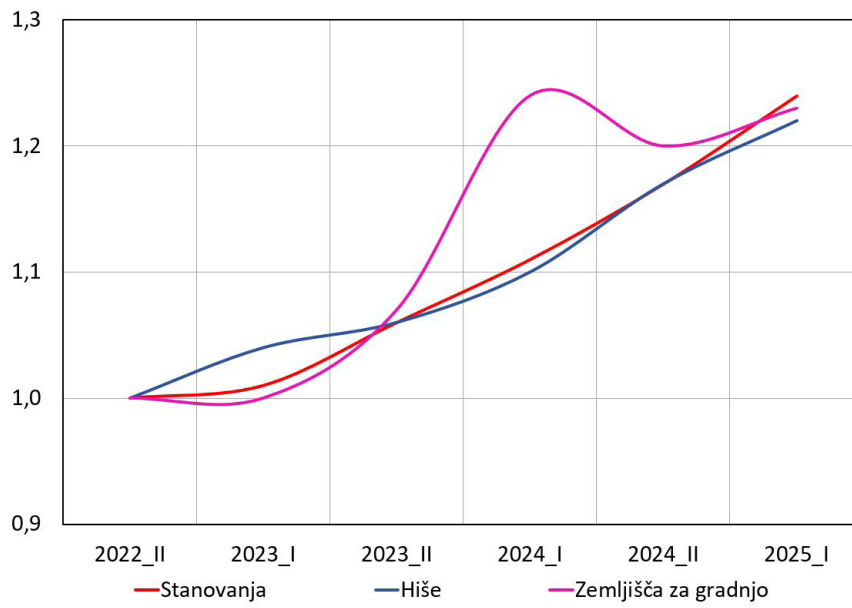
V prvem polletju 2025 so v primerjavi z drugim polletjem 2024 cene stanovanj zrasle za 6 odstotkov, cene hiš za 4 odstotke, cene zazidljivih zemljišč pa kot rečeno za 2 odstotka.

V zadnjih petih polletjih oziroma v primerjavi z drugim polletjem 2022 je bila rast cen stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo zelo podobna. Cene stanovanj so zrasle za 24 odstotkov, cene hiš za 22 odstotkov, cene zazidljivih zemljišč pa za 23 odstotkov.

**Preglednica 13:** Gibanje cen stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo, Slovenija, kumulativno, 2. polletje 2022 (osnova) – 1. polletje 2025

| VRSTA NEPREMIČNINE   | 2022_II -2023_I | 2022_II -2023_II | 2022_II -2024_I | 2022_II -2024_II | 2022_II -2025_I |
|----------------------|-----------------|------------------|-----------------|------------------|-----------------|
| Stanovanja           | 1%              | 6%               | 11%             | 17%              | 24%             |
| Hiše                 | 4%              | 6%               | 10%             | 17%              | 22%             |
| Zemljišča za gradnjo | 0%              | 7%               | 24%             | 20%              | 23%             |

**Slika 10:** Gibanje cen stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo, Slovenija, 2. polletje 2022 (osnova) – 1. polletje 2025



## 2.3.1. GIBANJE CEN STANOVANJ V VEČSTANOVANJSKIH STAVBAH

V nadaljevanju podajamo podatke o gibanju cen stanovanj v večstanovanjskih stavbah za zadnjih pet polletij na izbranih analitičnih območjih in v Sloveniji na splošno.

**Preglednica 14:** Gibanje cen stanovanj, Slovenija skupno in za izbrana analitična območja, v primerjavi s predhodnim polletjem, 2. polletje 2022 – 1. polletje 2025

| ANALITIČNO OBMOČJE        | 2022_II<br>-2023_I | 2023_I<br>-2023_II | 2023_II<br>-2024_I | 2024_I<br>-2024_II | 2024_II<br>-2025_I |
|---------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| <b>SLOVENIJA</b>          | <b>1%</b>          | <b>5%</b>          | <b>5%</b>          | <b>5%</b>          | <b>6%</b>          |
| LJUBLJANA                 | -1%                | 6%                 | 7%                 | 4%                 | 5%                 |
| SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE | -3%                | 8%                 | 8%                 | 1%                 | 11%                |
| JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE   | -2%                | 9%                 | 5%                 | 5%                 | 9%                 |
| MARIBOR                   | 1%                 | 7%                 | 6%                 | 2%                 | 10%                |
| CELJE                     | -2%                | 4%                 | 7%                 | 6%                 | 5%                 |
| KRANJ Z OKOLICO           | 6%                 | 0%                 | 3%                 | 2%                 | 9%                 |
| OBALA                     | -1%                | 5%                 | 7%                 | 6%                 | 2%                 |

Po opaznejši umiritvi rasti cen stanovanj na ravni države v prvem polletju 2023, ko so cene stanovanj večinoma stagnirale oziroma so se rahlo znižale (izjema je bil le Kranj, kjer so se zvišale za 6 odstotkov), so cene na obravnavanih območjih v zadnjih dveh letih bolj ali manj zmerno zrasle.

Najvišjo rast cen stanovanj smo v prvi polovici letošnjega leta 2025 zaznali v **Severni okolici Ljubljane**, kjer so se cene v primerjavi z drugim polletjem 2024 zvišale kar za 11 odstotkov. Visoko rast smo zaznali tudi v **Mariboru** (10 odstotkov) ter **Južni okolici Ljubljane** in **Kranju z okolico**, kjer so se cene povišale za 9 odstotkov.

V **Ljubljani** so se cene stanovanj v letošnjem prvem polletju zvišale povprečju zvišale za 5 odstotkov oziroma blizu državnemu povprečju. Enaka rast, torej 5-odstotna, je bila zabeležena tudi v **Celju**, medtem ko je bila na Obali rast cen skromnejša, zgolj 2-odstotna kar je predstavljalo najnižjo rast med vsemi obravnavanimi območji.

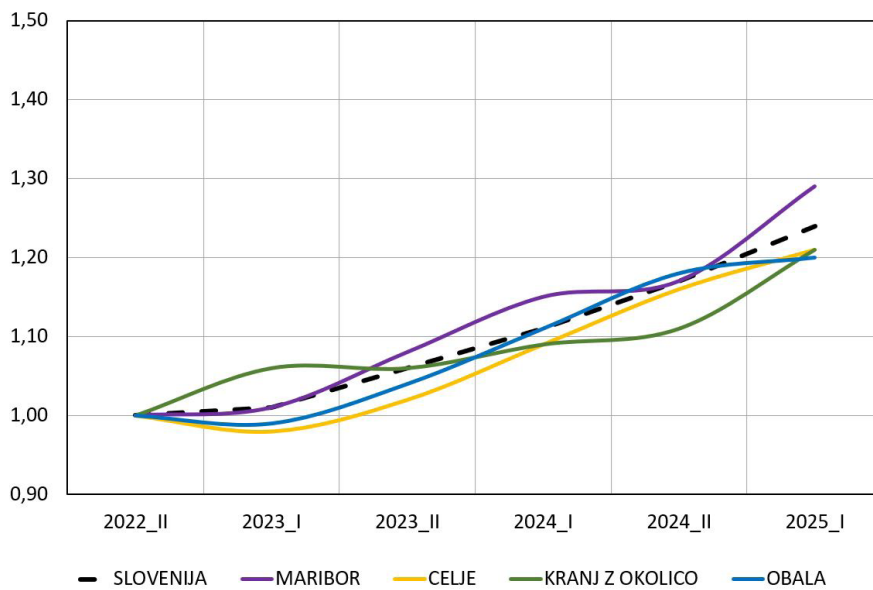
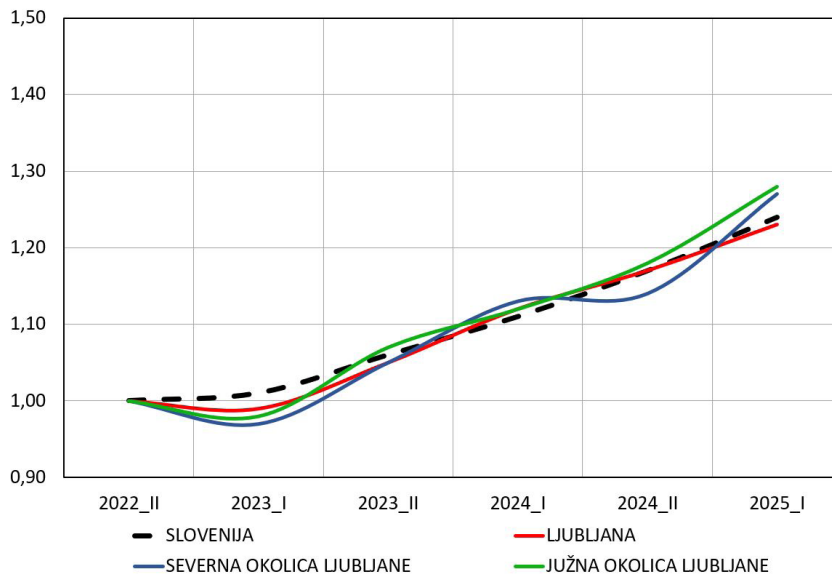
**Preglednica 15:** Gibanje cen stanovanj, Slovenija skupno in za izbrana analitična območja, kumulativno, 2. polletje 2022 (osnova) – 1. polletje 2025

| ANALITIČNO OBMOČJE        | 2022_II<br>-2023_I | 2022_II<br>-2023_II | 2022_II<br>-2024_I | 2022_II<br>-2024_II | 2022_II<br>-2025_I |
|---------------------------|--------------------|---------------------|--------------------|---------------------|--------------------|
| <b>SLOVENIJA</b>          | <b>1%</b>          | <b>6%</b>           | <b>11%</b>         | <b>17%</b>          | <b>24%</b>         |
| LJUBLJANA                 | -1%                | 5%                  | 12%                | 17%                 | 23%                |
| SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE | -3%                | 5%                  | 13%                | 14%                 | 27%                |
| JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE   | -2%                | 7%                  | 12%                | 18%                 | 28%                |
| MARIBOR                   | 1%                 | 8%                  | 15%                | 17%                 | 29%                |
| CELJE                     | -2%                | 2%                  | 9%                 | 16%                 | 21%                |
| KRANJ Z OKOLICO           | 6%                 | 6%                  | 9%                 | 11%                 | 21%                |
| OBALA                     | -1%                | 4%                  | 11%                | 18%                 | 20%                |

V primerjavi z drugim polletjem leta 2022 so se cene stanovanj na ravni države povišale za 24 odstotkov. Najizrazitejša rast je bila zabeležena v **Mariboru**, kjer so se cene v tem obdobju zvišale za 29 odstotkov. Nadpovprečno rast v tem obdobju smo zabeležili še na območju **Južne okolice Ljubljane**, kjer so cene zrasle za 28 odstotkov ter v **Severni okolici Ljubljane** (27 odstotkov).

V **Ljubljani** je bila rast cen v tem obdobju povprečna, v **Celju** ter **Kranju** (po 21 odstotkov) in na Obali (20 odstotkov) pa je bila pod slovenskim povprečjem. V manjših mestih in na pretežno ruralnih območjih Slovenije so cene stanovanj več ali manj stagnirale.

**Slika 11:** Gibanje cen stanovanj, Slovenija skupno in za izbrana analitična območja, 2. polletje 2022 (osnova) – 1. polletje 2025



## **2.4. PRIMARNI TRG STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN**

V nadaljevanju predstavljamo pregled dogajanja na primarnem trgu stanovanjskih nepremičnin. Pri tem je treba poudariti, da so podatki okvirni, saj pretežno temeljijo na terenskih ogledih in javno dostopnih virih, medtem ko je uradnih ažurnih podatkov o kupoprodajah novih stanovanj in hiš razmeroma malo. Za uradno evidentiranje podatkov o kupoprodajah novogradenj je namreč značilen precejšen časovni zamik, ki je posledica bodisi nepravočasnega ali nedoslednega poročanja o sklenjenih poslih pri katerih je obračunan DDV, bodisi specifičnosti kupoprodajnega procesa pri novogradnjah. Nova stanovanja se namreč v veliki večini prodajajo že v fazi gradnje, po predpogodbah, prodaje pa se lahko evidentirajo šele, ko so dokončana oziroma ko so podatki o nepremičninah katastrsko vpisani.

### **2.4.1. NOVOGRADNJE**

V prvi polovici letošnjega leta je bilo v Sloveniji dokončanih dobrih 2000 novih stanovanjskih enot, namenjenih bodisi prodaji na trgu, bodisi za neprofitni najem. Večina, približno 1900, je bilo dokončanih stanovanj v večstanovanjskih stavbah, preostanek pa v samostojnih in vrstnih hišah ter dvojčkih.

Največ novih stanovanjskih enot je bilo zgrajenih na območju Ljubljane, kjer je bilo dokončanih oziroma zgrajenih dobrih 700 enot, od tega približno 100 stanovanjskih hiš. Večje število oziroma skoraj 500 novih stanovanjskih enot smo zasledili še na območju Novega mesta, med katerimi je bilo okoli 200 enot namenjenih neprofitnemu najemu. Sledili sta območji Celja in Kranja, kjer je bilo dokončanih po 200 do 250 enot. Na ostalih območjih so bile številke bistveno nižje, pri čemer v Kopru zaenkrat nismo evidentirali nobene dokončane stanovanjske enote za trg.

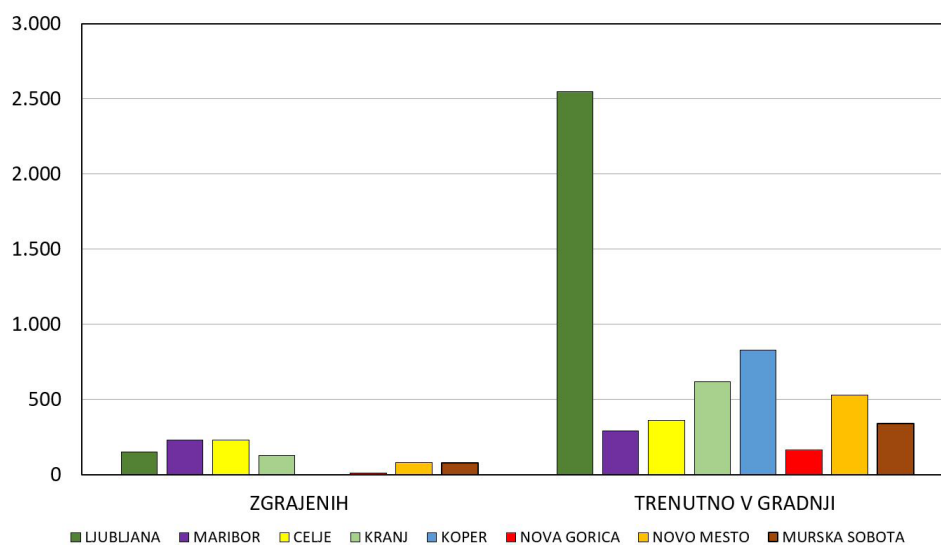
Po naših podatkih sodeč se do konca tega leta in v naslednjem letu pričakuje večje število dokončanih stanovanj, saj je na ravni države v gradnji najmanj 4400 stanovanjskih enot, večinoma v večstanovanjskih stavbah (okoli 3900). Daleč največ je odprtih gradbišč na območju Ljubljane, kjer je trenutno v gradnji okoli 2200 stanovanjskih enot. Sledijo Kranj (okoli 800 enot), Maribor (okoli 340 enot) ter Koper, kjer je v gradnji okoli 320 stanovanjskih enot.

V prihodnjih letih lahko glede na napovedi zasebnih investitorjev ter občinskih stanovanjskih skladov pričakujemo začetek gradnje približno 9500 novih stanovanjskih enot po vsej državi. Tudi v tem segmentu izstopa Ljubljana, kjer je v načrtu več kot 7100 novih stanovanj. Te napovedi je sicer treba vzeti s previdnostjo, saj je zaradi številnih dejavnikov, kot so dostopnost financiranja, dinamika izdaje gradbenih dovoljenj in tržnih okoliščin, nemogoče z gotovostjo napovedati, ali bodo vsi načrtovani projekti tudi dejansko izvedeni.

**Preglednica 16:** Število zgrajenih in napovedanih stanovanjskih enot ter stanovanjskih enot v gradnji, Slovenija po izbranih območjih, 1. polletje 2025

| OBMOČJE       | Št. zgrajenih enot | Št. enot v gradnji | Št. napovedanih enot |
|---------------|--------------------|--------------------|----------------------|
| LJUBLJANA     | 737                | 2.200              | 7.154                |
| MARIBOR       | 157                | 336                | 189                  |
| CELJE         | 225                | 294                | 205                  |
| KRANJ         | 223                | 785                | 575                  |
| KOPER         | 0                  | 320                | 503                  |
| NOVA GORICA   | 123                | 41                 | 485                  |
| NOVO MESTO    | 486                | 83                 | 200                  |
| MURSKA SOBOTA | 132                | 295                | 126                  |
| <b>SKUPAJ</b> | <b>2.083</b>       | <b>4.354</b>       | <b>9.437</b>         |

**Slika 12:** Število zgrajenih stanovanjskih enot in stanovanjskih enot v gradnji, Slovenija po izbranih območjih, 1. polletje 2025



## 2.4.2. OBSEG PRODAJE NA PRIMARNEM TRGU

Kot kaže praksa zadnjih let, se večina novogradenj po vsej Sloveniji, predvsem pa v prestolnici in večjih mestih, proda oziroma rezervira že med gradnjo ali celo pred začetkom le-te. Običajno po dokončanju gradnje ostane na voljo le malo stanovanj, večinoma takih, ki so cenovno nedostopna širši populaciji oziroma kupcem, ki rešujejo svojo stanovanjsko problematiko. Posledično zaenkrat še ni govora o kopičenju zalog neprodanih stanovanj.

**Preglednica 17:** Število evidentiranih prodaj stanovanjskih nepremičnin na primarnem trgu, Slovenija in izbrana analitična območja, 1. polletje 2023 – 1. polletje 2025

| ANALITIČNO OBMOČJE        | 2023_I     | 2023_II    | 2024_I     | 2024_II    | 2025_I     |
|---------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| <b>SLOVENIJA</b>          | <b>789</b> | <b>882</b> | <b>683</b> | <b>366</b> | <b>227</b> |
| LJUBLJANA                 | 374        | 508        | 240        | 100        | 122        |
| JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE   | 29         | 25         | 89         | 56         | 8          |
| MARIBOR                   | 54         | 52         | 32         | 32         | 7          |
| CELJE                     | 8          | 25         | 117        | 0          | 5          |
| OBALA                     | 22         | 17         | 25         | 7          | 3          |
| SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE | 29         | 23         | 36         | 6          | 3          |
| KRANJ Z OKOLICO           | 9          | 54         | 11         | 2          | 3          |
| OSTALA SLOVENIJA          | 264        | 178        | 133        | 163        | 76         |

Opomba:

- Podatki so še začasni in predvsem za prvo polletje 2025 niso neposredno primerljivi s podatki za prejšnja polletja.

V prvem polletju 2025 je bilo v Sloveniji do sedaj evidentiranih 227 kupoprodaj novih stanovanjskih nepremičnin, od tega 201 stanovanje v večstanovanjskih stavbah. Največ transakcij smo zabeležili na območju Ljubljane s širšo okolico (133), medtem ko so bile na preostalih območjih te številke razmeroma nizke.

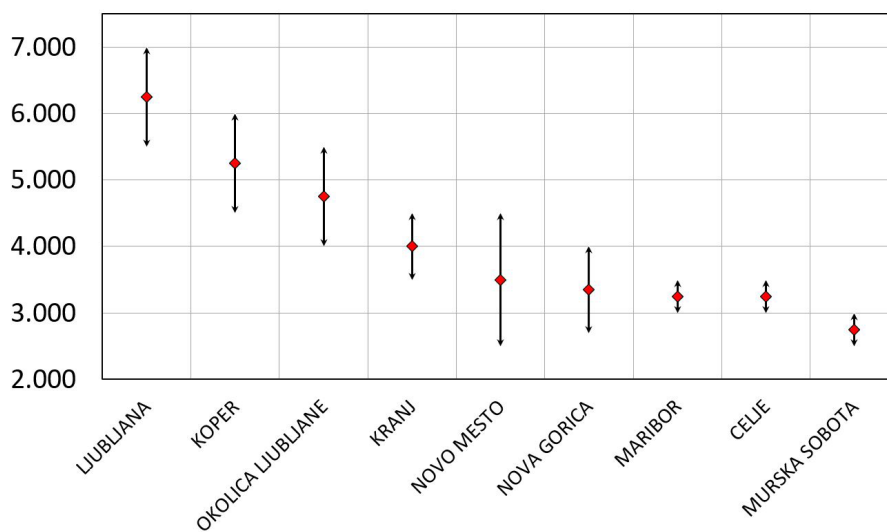
Po še začasnih podatkih ocenjujemo, da bo v primerjavi z drugim polletjem 2024 skupno število kupoprodaj stanovanjskih nepremičnin na primarnem trgu na državni ravni ostalo na približno enaki ravni.

### 2.4.3. CENE NA PRIMARNEM TRGU<sup>2</sup>

Tako kot v zadnjih nekaj letih, se je tudi v prvi polovici letošnjega leta v Sloveniji nadaljeval trend rasti cen novih stanovanj. Po višini cen še vedno prednjači **Ljubljana**, kjer se je večina novih stanovanj v prvem polletju leta prodala po ceni od 5.500 do 7.000 €/m<sup>2</sup>. V naseljih v širši okolici Ljubljane so se novogradnje večinoma prodajale po cenah od 4.000 do 5.500 €/m<sup>2</sup>.

Med največjimi mesti Ljubljani sledi **Koper**, kjer so bile cene novih stanovanj v gradnji med 4.500 in 6.000 €/m<sup>2</sup>. V **Kranju** so se nova stanovanja v prvem polletju prodajala po cenah od 3.500 do 4.500 €/m<sup>2</sup>, v **Mariboru** in **Celju** pa po ceni med 3.000 in 3.500 €/m<sup>2</sup>. Nekoliko nižje in v širšem cenovnem razponu so bile cene novogradenj v **Novem mestu**, kjer so se stanovanja večinoma prodala po ceni med 2.500 in 4.500 €/m<sup>2</sup>, ter v **Novi Gorici**, kjer so se cene gibale od 2.700 do 4.000 €/m<sup>2</sup>. Najnižje prodajne cene novih stanovanj so bile zabeležene na območju **Murske Sobot**, kjer so se gibale od 2.500 do 3.000 €/m<sup>2</sup>.

**Slika 13:** Ocenjeni razpon cen novih stanovanj v večstanovanjskih stavbah za izbrana območja, Slovenija, 1. polletje 2025



<sup>2</sup> Navedene cene predstavljajo neto ceno stanovanja (brez cene pripadajočih parkirnih mest) z DDV, v evrih na kvadratni meter uporabne površine stanovanja.

# METODOLOŠKA POJASNILA

V polletnih poročilih predstavljamo podatke o številu evidentiranih prodaj na ravni države za stanovanjske in poslovne nepremičnine, zemljišča za gradnjo stavb ter kmetijska in gozdna zemljišča. Podatke o številu evidentiranih prodaj za stanovanjske nepremičnine (stanovanja v večstanovanjskih stavbah in eno- oziroma dvostanovanjske hiše) in zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb (za katera so upoštevane le prodaje zemljišč za gradnjo stanovanj v večstanovanjskih stavbah in stanovanjskih hiš) prikazujemo tudi po izbranih tržnih analitičnih območjih, kjer je polletno število realiziranih transakcij praviloma dovolj veliko za verodostojne statistične analize.

Cene nepremičnin prikazujemo le za stanovanjske nepremičnine in zemljišča za njihovo gradnjo, na ravni države in po izbranih tržnih analitičnih območjih. Podatke o gibanju cen za stanovanjske nepremičnine in zemljišča za njihovo gradnjo prikazujemo na ravni Slovenije, za stanovanja v večstanovanjskih stavbah pa tudi po izbranih tržnih analitičnih območjih.

V polletnih poročilih obravnavamo obdobje zadnjih petih polletij.

Vir podatkov o številu in vrednosti sklenjenih nepremičninskih poslov oziroma kupoprodajnih pogodb za nepremičnine ter o številu prodaj po vrstah nepremičnin je evidenca trga nepremičnin (ETN), ki jo vodi Geodetska uprava RS.

Zaradi običajnih zamikov pri oddajanju napovedi za odmero davka na promet nepremičnin (DPN) in zamikov oziroma nepravočasnega poročanja o sklenjenih poslih, za katere je bil obračunan davek na dodano vrednost (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**

Tržna analitična območja (TAO) predstavljajo območja, kjer so značilnosti ponudbe in povpraševanja po določeni skupini nepremičnin (npr. po stanovanjskih nepremičninah, zemljiščih za gradnjo stavb itd.) zelo podobne in je zato zelo podobno tudi gibanje njihovih cen. Določili smo jih na podlagi tržnih analiz, ki temeljijo na preverjenih in izboljšanih podatkih ETN.

## **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 predstavlja eno zemljišče določene vrste), za katere je podana skupna pogodbeno cena.

Vrednost posla predstavlja skupna pogodbeno cena z DDV, če je ta obračunan. Za eno transakcijo oziroma kupoprodajo nepremičnine določene vrste štejemo vsak istovrsten del stavbe oziroma vsako zemljišče, ki je bilo predmet evidentiranih poslov oziroma pogodb, sklenjenih v določenem obdobju.

## **Kazalniki cen in ocenjevanje sprememb cen**

Za prikaz cen nepremičnin uporabljamo mediano (srednja cena, od katere je bilo 50 % cen za določeno vrsto nepremičnin v obravnavanem obdobju višjih, 50 odstotkov cen pa nižjih) in razpon cen med 25. in 75. percentilom, v katerem je bilo srednjih 50 odstotkov vseh prodajnih cen za določeno vrsto nepremičnine v obravnavanem obdobju. 25 odstotkov cen je bilo nižjih od 25. percentila in 25 odstotkov višjih od 75. percentila.

Spremembe cen nepremičnin ocenjujemo na podlagi tako imenovane SPAR metode (angleško: *Sale Price Appraisal Ratio*), ki temelji na primerjavi kvocientov realiziranih tržnih cen in posplošenih vrednosti teh istih nepremičnin, izračunanih z modeli množičnega vrednotenja nepremičnin.

