

Univerza
v Ljubljani

Fakulteta
*za gradbeništvo
in geodezijo*



MINCA ČUFER

**INFORMACIJSKE PODLAGE ZA OCENJEVANJE
TRŽNE VREDNOSTI STANOVANJSKIH
NEPREMIČNIN V MESTNI OBČINI CELJE**

DIPLOMSKA NALOGA

**UNIVERZITETNI ŠTUDIJSKI PROGRAM PRVE
STOPNJE GRADBENIŠTVO**

Ljubljana, 2023

Univerza
v Ljubljani

Fakulteta za
gradbeništvo in
geodezijo



Kandidat/-ka:

MINCA ČUFER

**INFORMACIJSKE PODLAGE ZA OCENJEVANJE
TRŽNE VREDNOSTI STANOVANJSKIH
NEPREMIČNIN V MESTNI OBČINI CELJE**

Diplomska naloga št.:

**INFORMATIONAL BASIS FOR THE ASSESSMENT
IN RESIDENTIAL REAL ESTATE MARKET
VALUES – THE EXAMPLE OF MUNICIPALITY
OF CELJE**

Graduation thesis No.:

Mentor/-ica:

izr. prof. dr. Maruška Šubic-Kovač

Predsednik komisije:

Somentor/-ica:

/

Član komisije:

Ljubljana, _____

POPRAVKI – ERRATA

Stran z napako	Vrstica z napako	Namesto	Naj	bo
----------------	------------------	---------	-----	----

ZAHVALA

Iskrena zahvala mentorici prof. dr. Maruški Šubic-Kovač za mentorstvo, usmeritev, pomoč in vso vzpodbudo pri pisanju ter zaključku študija.

Hvala tudi moji družini za podporo ter ob koncu tudi za čas, ki so mi ga poklonili za pisanje diplomske naloge.

BIBLIOGRAFSKO-DOKUMENTACIJSKA STRAN IN IZVLEČEK

UDK: 332.6+332.8(497.431)(043.2)
Avtor: Minca Čufer
Mentor: izr. prof. dr. Maruška Šubic - Kovač, univ. dipl. inž. grad.
Naslov: Informacijske podlage za ocenjevanje tržne vrednosti stanovanjskih nepremičnin v mestni občini Celje
Tip dokumenta: diplomsko delo
Obseg in oprema: 102 str., 57 pregl., 3 sl., 21 graf., 9 virov
Ključne besede: nepremičnine, trg nepremičnin, vrednotenje nepremičnin, informacijske podlage, stanovanje, stanovanjska hiša

Izvleček

Cenilec so pri ocenjevanju tržne vrednosti nepremičnin lahko v pomoč informacijske podlage, s pomočjo katerih lahko lažje in bolj objektivno ocenijo vrednost nepremičnin. Namen diplomske naloge je priprava nekaterih informacijskih podlag za ocenjevanje tržnih vrednosti nepremičnin na območju mestne občine Celje. Izhodiščna analiza je zajemala izvedene prodaje stanovanj in stanovanjskih hiš, zabeležene v programu Cenilec za obdobje 2015 – 2022. Analiza je narejena po posameznih katastrskih občinah mestne občine Celje, in sicer smo izdelali osnovno statistiko za prodano površino, leto izgradnje in ceno nepremičnin ter analizirali gibanje cen v obravnavanem obdobju. Nadaljnje smo za pripravo informacijskih podlag za namen ocenjevanja tržnih vrednosti stanovanj izračunali časovno prilagojene cene nepremičnin in pripravili prilagoditve glede na prodano površino, leto izgradnje in nadstropje stanovanja. Ugotovili smo, da na ceno na enoto površine stanovanja vplivata prodana površina stanovanja in leto izgradnje stanovanja. Vpliva nadstropja stanovanja na ceno na enoto površine stanovanja zaradi premajhnega vzorca nismo mogli obrazložiti. V diplomski nalogi smo tako oblikovali informacijske podlage za časovno prilagoditev, prilagoditev glede na različno prodano površino in prilagoditev glede na leto izgradnje stanovanja.

BIBLIOGRAPHIC-DOCUMENTALISTIC INFORMATION AND ABSTRACT

UDC: 332.6+332.8(497.431)(043.2)
Author: Minca Čufer
Supervisor: Assoc. Prof. Maruška Šubic - Kovač, Ph.D.
Title: Informational basis for the assesment in residential real estate market values – the example of municipality of Celje
Document type: Graduation Thesis
Notes: 102 p., 57 tab., 3 fig., 21 graph., 9 ref.
Keywords: Real estate, real estate market, real estate valuation, adequate information, residential apartments, residential houses

Abstract

The informational bases for the assessment in residential real estate can benefit real estate appraisers as they can leverage these bases for a more facile and unbiased evaluation of real estate value. This diploma thesis's objective is to prepare such informational grounds for assessment of real-estate market values in the Urban Municipality of Celje. The primary analysis consisted of transactions involving residential real estate properties, apartments and residential buildings in the Urban Municipality of Celje in 2015 – 2022. The municipality was analysed in different sections for which we prepared statistical information on property areas, construction dates and values of sold residential real estate, and analysis of price trends of sold residential real estate in the examined period. Further on, we calculated the time-adjusted value of the analysed residential properties (apartments). With that, we could prepare the factors that influence the property values: the factor of area sold, the construction year, and the factor of the apartment's floor in the building. We concluded that the price per unit of apartment area is influenced by the sold floor size and the year the apartment was built. Our data set was too small to reach a conclusive result regarding the impact of the floor on which the apartment is situated. With this diploma thesis, we prepared informational baseš for the time adjustment, adaptation due to the area sold and year of construction for the apartment real estate and the adjustment regarding the date of construction.

KAZALO VSEBINE

POPRAVKI – ERRATA	I
ZAHVALA	II
BIBLIOGRAFSKO-DOKUMENTACIJSKA STRAN IN IZVLEČEK.....	III
BIBLIOGRAPHIC-DOCUMENTALISTIC INFORMATION AND ABSTRACT	IV
KAZALO SLIK.....	VII
KAZALO PREGLEDNIC	VIII
KAZALO GRAFIKONOV.....	XIII
OKRAJŠAVE IN SIMBOLI / ABBREVIATIONS AND SYMBOLS	XV
1 UVOD	1
2 NAMEN DIPLOMSKE NALOGE, METODA DELA IN OBRAVNAVANO OBMOČJE. 2	
2.1 Namen diplomske naloge.....	2
2.2 Metoda dela	2
3 OBRAVNAVANO OBMOČJE – MESTNA OBČINA CELJE.....	6
3.1 Prikaz razmer na trgu stanovanjskih nepremičnin v Slovenij po poročilih GURS ..	8
3.2 Prikaz razmer na trgu stanovanjskih nepremičnin v Slovenij in v MOC po poročilih GURS 10	
4 ŠTEVILO IN FINANČNI OBSEG PRODANIH STANOVANJ IN STANOVANJSKIH HIŠ V MOC V OBDOBJU 2015 – 2022	14
4.1 Analiza števila in finančnega obsega kupoprodajnih poslov stanovanj v MOC v obdobju 2015 – 2022	14
4.2 Analiza števila in finančnega obsega kupoprodajnih poslov za stanovanjske hiše v MOC v obdobju 2015 – 2022	17
5 ANALIZA KUPOPRODAJNIH POSLOV STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN PO KATASTRSKIH OBČINAH V OBDOBJU 2015 – 2022	20
5.1 Osnovne statistike prečiščenih podatkov o kupoprodajnih poslih s stanovanji v MOC v obdobju 2015 – 2022	20
5.2 Osnovne statistike prečiščenih podatkov o kupoprodajnih poslih s stanovanjskimi hišami v MOC v obdobju 2015 – 2022	28
5.3 Primerjava cen na enoto površine in cene stanovanjskih nepremičnin v obravnavanih KO v obdobju 2015 – 2022	34
6 ANALIZA GIBANJA CEN STANOVANJ ZA OBMOČJE TAO CELJE V OBDOBJU 2015 – 2022.....	37
6.1 Oblikovanje vzorca primerne za analizo gibanja pogodbenih cen stanovanj za območje primerljivo s TAO Celje v obdobju 2015 – 2022	38

6.2	Analiza prodanih stanovanj glede na prodano površino stanovanja za območje TAO Celje v obdobju 2015 – 2022	38
6.3	Analiza prodanih stanovanj glede na leto izgradnje stanovanja za območje TAO Celje v obdobju 2015 – 2022	39
6.4	Oblikovanje vzorca primerljivih kupoprodajnih poslov s stanovanji za območje primerljivo s TAO Celje znotraj MOC	39
7	PRILAGODITVE ZARADI RAZLIČNEGA ČASA PRODAJE, RAZLIČNE PRODANE POVRŠINE IN LETA IZGRADNJE ZA MOC V LETU 2022.....	47
7.1	Časovna prilagoditev pogodbenih cen stanovanj na enoto površine, MOC, obdobje 2015 – 2022.....	47
7.2	Prilagoditev zaradi različne prodane površine stanovanja, MOC, obdobje 2015 – 2022.....	48
7.3	Prilagoditev zaradi različne starosti stanovanja, MOC, obdobje 2015 – 2022	64
7.4	Prilagoditev zaradi različne lege stanovanja v večstanovanjskem poslopju, MOC, obdobje 2015 – 2022	81
7.5	Uporaba prilagoditev oziroma pripravljenih informacijskih podlag za oceno tržne vrednosti stanovanja	81
8	ZAKLJUČEK	84
9	VIRI	86

KAZALO SLIK

Slika 1: Katastrske občine MOC [3].....	6
Slika 2: Tržno analitično območje (TAO) Celje in lokalna analitična območja (LAO) [6].....	37
Slika 3: Cone množičnega vrednotenja za stanovanja za TAO Celje [9]	40

KAZALO PREGLEDNIC

Preglednica 1 : Število prebivalcev v MOC, 2015 – 2022 (1. januar) [5].	7
Preglednica 2: Povprečna mesečna plača na zaposleno osebo v MOC in v Republiki Sloveniji, 2015 – 2022 (v EVR/zaposlenega) [6].	7
Preglednica 3: Število stanovanj v MOC, večletno [6]	7
Preglednica 4: Število dokončanih stanovanj po številu sob v MOC, 2015 – 2021 [6]	8
Preglednica 5: Izdana gradbena dovoljenja za MOC, 2015 – 2021 [6]	8
Preglednica 6: Število evidentiranih prodaj stanovanj in hiš na primarnem in sekundarnem trgu, Slovenija, 2015 – 2022 [7].	9
Preglednica 7: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Celje, 2015 – 2022 (verižno glede na predhodno leto) [7].	11
Preglednica 8: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Celje, 2015 – 2022 (kumulativno glede na cene v letu 2015) [7]	11
Preglednica 9: Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, TAO Celje, po lokalnih analitičnih območjih, 2020 – 2022	12
Preglednica 10: Cene in lastnosti prodanih hiš na sekundarnem trgu, TAO Celje, po lokalnih analitičnih območjih, 2020 – 2022	13
Preglednica 11: Število izvedenih kupoprodajnih poslov s stanovanji za MOC, 2015 – 2022.	15
Preglednica 12: Finančni obseg kupoprodajnih poslov s stanovanji v MOC 2015 – 2022.	16
Preglednica 13: Število izvedenih kupoprodajnih poslov stanovanjskih hiš za MOC, 2015 – 2022.	17
Preglednica 14: Finančni obseg kupoprodajnih poslov s stanovanjskimi hišami v MOC, 2015 – 2022.	19
Preglednica 15: Osnovne statistike kupoprodajnih poslov s stanovanji v KO Celje, 2015 – 2022 (sekundarni trg).	21

Preglednica 16: Osnovne statistike kupoprodajnih poslov s stanovanji v KO Spodnja Hudinja, 2015 – 2022 (sekundarni trg)	23
Preglednica 17: Osnovne statistike kupoprodajnih poslov s stanovanji v KO Ostrožno, 2015 –2022 (sekundarni trg)	25
Preglednica 18: Osnovne statistike kupoprodajnih poslov s stanovanji v KO Medlog, 2015 – 2022 (sekundarni trg)	27
Preglednica 19: Osnovne statistike kupoprodajnih poslov s stanovanjskimi hišami v KO Celje, 2015 – 2022 (sekundarni trg)	29
Preglednica 20: Osnovne statistike kupoprodajnih poslov s stanovanjskimi hišami v KO Spodnja Hudinja, 2015 – 2022 (sekundarni trg)	31
Preglednica 21: Osnovne statistike kupoprodajnih poslov s stanovanjskimi hišami v KO Ostrožno in KO Medlog, 2015 – 2022 (sekundarni trg)	33
Preglednica 22: Osnovne statistike vzorca primerljivih poslov za stanovanja za cono STA - 10 znotraj MOC, 2015 – 2022	42
Preglednica 23: Gibanje pogodbenih cen na enoto površine za stanovanja, verižno glede na predhodno leto, rezultati analize GURS za območje TAO Celje in rezultati lastne analize za cono STA - 10 znotraj MOC	43
Preglednica 24: Gibanje pogodbenih cen na enoto površine za stanovanja, kumulativno glede na leto 2015, rezultati analize GURS za območje TAO Celje in rezultati lastne analize za cono STA - 10 znotraj MOC.....	43
Preglednica 25: Osnovne statistike vzorca primerljivih poslov za stanovanja za cono STA - 9 znotraj MOC, 2015 – 2022	44
Preglednica 26: Gibanje pogodbenih cen na enoto površine za stanovanja, verižno glede na predhodno leto, rezultati analize GURS za območje TAO Celje in rezultati lastne analize za cono STA - 9 znotraj MOC	46
Preglednica 27: Gibanje pogodbenih cen na enoto površine za stanovanja, kumulativno glede na leto 2015, rezultati analize GURS za območje TAO Celje in rezultati lastne analize za cono STA - 9 znotraj MOC.....	46

Preglednica 28: Osnovne statistike vzorca stanovanj z letom izgradnje 1940 – 1959 za prodano površino in pogodbeno ceno na enoto površino stanovanja, cona STA - 10, 2015 – 2022.....	48
Preglednica 29: Prilagoditveni koeficient za prodano površino stanovanja za STA - 10 znotraj MOC, 2015 – 2022, leto izgradnje 1940 – 1959	49
Preglednica 30: Osnovne statistike vzorca stanovanj z letom izgradnje 1960 – 1979, za prodano površino in pogodbeno ceno na enoto površino stanovanja, cona STA - 10, 2015 – 2022.....	50
Preglednica 31: Prilagoditveni koeficient za prodano površino stanovanja za STA - 10 znotraj MOC, 2015 – 2022, leto izgradnje 1960 – 1979	51
Preglednica 32: Osnovne statistike vzorca stanovanj z letom izgradnje 1980 – 1999, za prodano površino in pogodbeno ceno na enoto površino stanovanja, cona STA – 10, 2015 – 2022.....	52
Preglednica 33: Osnovne statistike vzorca stanovanj za leto izgradnje od leta 2000 naprej, za prodano površino in pogodbeno ceno na enoto površino stanovanja, cona STA - 10, 2015 – 2022.....	54
Preglednica 34: Osnovna statistika vzorca stanovanj za leto izgradnje 1940-1959, glede na prodano površino in pogodbeno ceno na enoto površino stanovanja, območje STA - 9 za obdobje 2015 – 2022.....	55
Preglednica 35: Osnovna statistika vzorca stanovanj za leto izgradnje 1960-1979, glede na prodano površino in pogodbeno ceno na enoto površino stanovanja, območje STA - 9 za obdobje 2015 – 2022.....	57
Preglednica 36: Osnovna statistika vzorca stanovanj za leto izgradnje 1980-1999, glede na prodano površino in pogodbeno ceno na enoto površino stanovanja, območje STA - 9 za obdobje 2015 – 2022.....	58
Preglednica 37: Prilagoditveni koeficient za prodano površino stanovanja za STA - 9, znotraj MOC v obdobju 2015 – 2022, leto izgradnje 1980-1999.....	59
Preglednica 38: Osnovna statistika vzorca stanovanj za leto izgradnje od leta 2000 naprej, glede na prodano površino in pogodbeno ceno na enoto površino stanovanja, območje STA - 9 za obdobje 2015 – 2022.....	60

Preglednica 39: Prilagoditveni koeficient za prodano površino stanovanja za STA - 9 znotraj MOC, 2015 – 2022, leto izgradnje 2000 in novejšje	61
Preglednica 40: Prilagoditveni koeficienti za velikost prodane površine stanovanja za cona STA - 10 in STA – 9 znotraj MOC, 2015 – 2022.....	63
Preglednica 41: Osnovne statistike vzorca stanovanj za prodano površino do 39,9 m ² , za leto izgradnje in pogodbeno ceno na enoto površino stanovanja, cona STA – 10, 2015 – 2022 .	64
Preglednica 42: Prilagoditveni koeficient za leto izgradnje stanovanja za STA - 10 znotraj MOC, 2015 – 2022, prodana površina do 39,9m ²	65
Preglednica 43: Osnovne statistike vzorca stanovanj z prodano površino med 40 m ² – 69,9 m ² , za leto izgradnje in pogodbeno ceno na enoto površino stanovanja, cona STA – 10, 2015 – 2022.....	66
Preglednica 44: Prilagoditveni koeficient za leto izgradnje stanovanja za STA - 10 znotraj MOC, 2015 – 2022, prodana površina 40 m ² – 69,9 m ²	67
Preglednica 45: Osnovne statistike vzorca stanovanj z prodano površino med 70 m ² – 89,9 m ² , za leto izgradnje in pogodbeno ceno na enoto površino stanovanja, območje STA - 10, 2015 – 2022.....	68
Preglednica 46: Prilagoditveni koeficient za leto izgradnje stanovanja za STA - 10 znotraj MOC, 2015 – 2022, prodana površina 70 m ² – 89,9 m ²	69
Preglednica 47: Osnovne statistike vzorca stanovanj z prodano površino od 90 m ² , za leto izgradnje in pogodbeno ceno na enoto površino stanovanja, cona STA – 10, 2015 – 2022 .	70
Preglednica 48: Prilagoditveni koeficient za leto izgradnje stanovanja za STA – 10 znotraj MOC, 2015 – 2022, prodana površina več od 90 m ²	71
Preglednica 49: Osnovne statistike vzorca stanovanj z prodano površino do 39,9 m ² , za leto izgradnje in pogodbeno ceno na enoto površino stanovanja, cona STA – 9, 2015 – 2022 ...	72
Preglednica 50: Prilagoditveni koeficient za leto izgradnje stanovanja za STA - 9 znotraj MOC, 2015 – 2022, prodana površina do 39,9 m ²	73
Preglednica 51: Osnovne statistike vzorca stanovanj z prodano površino med 40 m ² – 69,9 m ² , za leto izgradnje in pogodbeno ceno na enoto površino stanovanja, cona STA – 9, 2015 – 2022	74

Preglednica 52: Prilagoditveni koeficient za leto izgradnje stanovanja za STA - 9 znotraj MOC, 2015 – 2022, prodana površina 40 m ² – 69,9 m ²	75
Preglednica 53: Osnovne statistike vzorca stanovanj z prodano površino med 70 m ² – 89,9 m ² , za leto izgradnje in pogodbeno ceno na enoto površino stanovanja, cona STA – 9, 2015 – 2022	76
Preglednica 54: Prilagoditveni koeficient za leto izgradnje stanovanja za STA - 9 znotraj MOC, 2015 – 2022, prodana površina 70 m ² – 89,9 m ²	77
Preglednica 55: Osnovne statistike vzorca stanovanj z prodano površino od 90 m ² , za leto izgradnje in pogodbeno ceno na enoto površino stanovanja, cona STA – 9, 2015 – 2022 ...	78
Preglednica 56: Prilagoditveni koeficient za leto izgradnje stanovanja za STA - 9 znotraj MOC, 2015 – 2022, prodana površina večja od 90 m ²	79
Preglednica 57: Prilagoditveni koeficienti za leto izgradnje stanovanja za coni STA - 10 in STA - 9 znotraj MOC, 2015 – 2022	80

KAZALO GRAFIKONOV

Grafikon 1: Primerjava aritmetične sredine za pogodbene cene stanovanj za izbrane KO v MOC, 2015 – 2022	35
Grafikon 2: Primerjava aritmetične sredine za pogodbene cene na enoto površine stanovanj za izbrane KO v MOC, 2015 – 2022	35
Grafikon 3: Primerjava aritmetične sredine pogodbene cene stanovanjskih hiš za izbrane KO v MOC, 2015 – 2022.....	36
Grafikon 4: Delež prodanih stanovanj glede na prodano površino stanovanja v MOC, 2015 – 2022	38
Grafikon 5: Delež prodanih stanovanj glede na leto izgradnje stanovanja v MOC, 2015 – 2022	39
Grafikon 6: Regresijska premica vpliva prodane površine stanovanj na pogodbeno ceno na enoto površine stanovanja za STA - 10 znotraj MOC, 2015 – 2022, leto izgradnje 1940 – 1959	49
Grafikon 7: Regresijska premica vpliva prodane površine stanovanj na pogodbeno ceno na enoto površine stanovanja za STA - 10 znotraj MOC, za obdobje 2015 – 2022, leto izgradnje 1960 – 1979.....	51
Grafikon 8: Regresijska premica vpliva prodane površine stanovanj na pogodbeno ceno na enoto površine stanovanja za STA - 10 znotraj MOC, 2015 – 2022, leto izgradnje 1980 – 1999	53
Grafikon 9: Regresijska premica vpliva površine stanovanj na pogodbeno ceno na enoto površine stanovanja za STA - 10 znotraj MOC, za obdobje 2015 – 2022, leto izgradnje 2000 in novejša stanovanja	54
Grafikon 10: Regresijska premica vpliva površine stanovanj na pogodbeno ceno na enoto površine stanovanja za STA - 9 znotraj MOC, za obdobje 2015 – 2022, leto izgradnje 1940-1959	56
Grafikon 11: Regresijska premica vpliva površine stanovanj na pogodbeno ceno na enoto površine stanovanja za STA - 9 znotraj MOC, za obdobje 2015 – 2022, leto izgradnje 1960-1979	57

Grafikon 12: Regresijska premica vpliva površine stanovanj na pogodbeno ceno na enoto površine stanovanja za STA - 9 znotraj MOC, za obdobje 2015 – 2022, leto izgradnje 1980 - 1999.....	59
Grafikon 13: Regresijska premica vpliva površine stanovanj na pogodbeno ceno na enoto površine stanovanja za STA - 9 znotraj MOC, za obdobje 2015 – 2022, leto izgradnje 2000 in novejša stanovanja	61
Grafikon 14: Regresijska premica vpliva leta izgradnje stanovanja na pogodbeno ceno na enoto površine stanovanja za STA - 10 znotraj MOC, 2015 – 2022, prodana površina do 39,9 m ²	65
Grafikon 15: Regresijska premica vpliva leta izgradnje stanovanja na pogodbeno ceno na enoto površine stanovanja za STA - 10 znotraj MOC, 2015 – 2022, prodana površina 40 m ² – 69,9 m ²	67
Grafikon 16: Regresijska premica vpliva leta izgradnje stanovanja na pogodbeno ceno na enoto površine stanovanja za STA - 10 znotraj MOC, 2015 – 2022, prodana površina 70 m ² – 89,9 m ²	69
Grafikon 17: Regresijska premica vpliva leta izgradnje stanovanja na pogodbeno ceno na enoto površine stanovanja za STA - 10 znotraj MOC, 2015 – 2022, prodana površina več od 90 m ²	71
Grafikon 18: Regresijska premica vpliva leta izgradnje stanovanja na pogodbeno ceno na enoto površine stanovanja za STA - 9 znotraj MOC, 2015 – 2022, prodana površina do 39,9 m ²	73
Grafikon 19: Regresijska premica vpliva leta izgradnje stanovanja na pogodbeno ceno na enoto površine stanovanja za STA - 9 znotraj MOC, 2015 – 2022, prodana površina 40 m ² – 69,9 m ²	75
Grafikon 20: Regresijska premica vpliva leta izgradnje stanovanja na pogodbeno ceno na enoto površine stanovanja za STA - 9 znotraj MOC, 2015 – 2022, prodana površina 70 m ² – 89,9 m ²	77
Grafikon 21: Regresijska premica vpliva leta izgradnje stanovanja na pogodbeno ceno na enoto površine stanovanja za STA - 9 znotraj MOC, 2015 – 2022, prodana površin več od 90 m ²	79

OKRAJŠAVE IN SIMBOLI / ABBREVIATIONS AND SYMBOLS

GURS geodetska uprava Republike Slovenije

KO katastrska občina

LAO lokalno analitično območje

MOC Mestna občina Celje

NTP neto tlorisna površina

TAO tržno analitično območje

1 UVOD

Pri poslih z nepremičninami je vedno navzoča potreba po ustreznem ocenjevanju vrednosti nepremičnine, s tem dobimo objektivno mnenje o vrednosti nepremičnine na podlagi ustreznih metod in tehnik [1].

Oceno, ki mora biti ki je strokovna, objektivna, nepristranska in neodvisna, pripravijo oziroma izvajajo v Sloveniji sodni cenilci ali pooblaščen ocenjevalci vrednosti nepremičnin (v nadaljevanju cenilci). Cenitev izdelajo cenilci za različne namene, kot na primer v procesu nakupa ali prodaje nepremičnine, sodnega spora, kreditnem postopku, itd. [1]. Cenilci zbirajo podatke za ocenjevanje tržne vrednosti nepremičnin iz različnih virov: zemljiške knjige, zemljiškega katastra, katastra stavb, lokacijske informacije, evidence trga nepremičnin, registra nepremičnin, oglasov in baz nepremičninskih družb ter ogleda na terenu. Od leta 2007 si lahko pomagajo tudi s periodičnimi poročili o slovenskem trgu nepremičnin, ki jih objavlja Geodetska uprava Republike Slovenije in prikazujejo obseg prodaj in gibanje cen prodanih nepremičnin. Dodatno pa jim lahko pri objektivnosti in nepristranskosti ocenjevanja tržne vrednosti pomagajo informacijske podlage. Informacijske podlage so smerne vrednosti za oceno posameznih elementov ceno, kot na primer povprečna vrednost za posamezne značilne skupine nepremičnin in značilna območja [2]. Tovrstne informacijske podlage vsebujejo poročila o trgu nepremičnin v Nemčiji. [1].

2 NAMEN DIPLOMSKE NALOGE, METODA DELA IN OBRAVNAVANO OBMOČJE

2.1 Namen diplomske naloge

Namen diplomske naloge je pripraviti informacijske podlage za ocenjevanje tržne vrednosti stanovanjskih nepremičnin, to je stanovanj in stanovanjskih hiš, na območju mestne občine Celje (v nadaljevanju MOC). Za vir podatkov smo vzeli podatke iz aplikacije Cenilec ter letna poročila o nepremičninskem trgu Geodetske uprave Republike Slovenije (v nadaljevanju GURS) za obdobje med letoma 2015 in 2022.

2.2 Metoda dela

Na začetku smo predstavili mestno občino Celje, naše obravnavano območje. Nadaljnje smo naredili pregled stanovanjskega nepremičninskega trga za Slovenijo glede na letna poročila o slovenskem trgu nepremičnin GURS v obdobju 2015 – 2022 in povzetek dogajanja na nepremičninskem trgu za obravnavano področje glede na poročila GURS v obravnavanem obdobju.

Iz aplikacije Cenilec smo pridobili podatke o kupoprodajnih poslih na prostem trgu s stanovanjskimi nepremičninami za MOC v obdobju med 2015 in 2022. Zanimale so nas predvsem informacije o sestavi posla, pogodbeni ceni, površini (neto tlorisni, uporabni in prodani), letu izgradnje in podatki o lokaciji stanovanja oz. stanovanjske hiše.

Priprava podatkov je potekala v več korakih, sledila je analiza trga nepremičnin in določitev informacijskih podlag za ocenjevanje stanovanjskih nepremičnin.

V prvem koraku smo pripravili podatke za nadaljnjo analizo, prikazali smo vse pridobljene podatke in osnovne informacije o njih, to je število ter finančni obseg prodanih stanovanjskih nepremičnin v MOC za obdobje 2015 – 2022 za stanovanja in stanovanjske hiše urejene po katastrskih občinah in skupno za MOC.

V drugem koraku smo podatke »prečistili« oziroma oblikovali vzorec po v naprej določenih kriterijih. Kupoprodajne posle, ki so bili odstopali, smo zanemarili in jih izločili iz nadaljnje analize.

Kriteriji za »čiščenje« podatkov in pripravo vzorca za analizo so bili:

- Merodajni so samo posli, ki so bili sklenjeni na prostem trgu.
- Delež pri prodaji mora biti 1/1.
- Vzorec kupoprodajnih poslov ne sme vsebovati posle, kjer je v prodajo poleg stanovanja ali stanovanjske hiše vključen še kmetijski, gospodarski, tehnični ali industrijski objekt.
- Pri stanovanjskih hišah je lahko ob hiši vključena tudi garaža. Pri stanovanjih, ki so bila prodana skupaj z garažami oziroma parkirnimi prostori, smo od pogodbene cene odšteli posplošeno tržno vrednost garaž oziroma parkirnih prostorov izračunano z metodami množičnega vrednotenja nepremičnin podano v programu Cenilec.

- Izločimo tudi vse vzorce, ki bi bistveno odstopali od ostalih prodaj v vzorcu, kot na primer posle, kjer so pripadajoča zemljišča prevelika (več kot 2000 m²), kjer je pogodbeni cena prenizka (10 000€ ali manj) ali cena na prostorsko enoto premajhna (150 EVR/m² ali manj).
- Pri kupoprodajnih poslih s stanovanji smo izločili stanovanja, prodana na primarnem trgu (novogradnje), saj jih statistično ni bilo dovolj da bi jih lahko obravnavali ločeno.

S tako prečiščenimi podatki smo lahko začeli z analizo podatkov o stanovanjskih nepremičninah. Ločeno smo analizirali podatke o kupoprodajnih poslih s stanovanji in stanovanjskimi hišami. Najprej smo jih razdelili po katastrskih občinah (v nadaljevanju KO) znotraj MOC. Če je bilo znotraj KO dovolj veliko število poslov, smo za to KO izračunali osnovno statistiko prodajnih poslov. Zanimale so nas osnovne statistike za značilnosti prodajnega posla, zajete v Cenilcu, to so leto izgradnje, uporabna površina, neto tlorisna površina (v nadaljevanju NTP), prodana površina, pogodbeni cena, pogodbeni cena na enoto površine, pri stanovanjskih hišah pa tudi površina zemljišča. Primerjali smo NTP in prodano površino, prvo uporablja v analizi in letnih poročilih GURS, druga pa je natančnejše in redno zapisana v programu Cenilec in v statistiki tržnih poslov. Zaradi natančnejšega opisa in primerljivih vrednosti smo v analizi uporabili prodano površino. Pri stanovanjih, ki so bila prodana skupaj z garažami oziroma parkirnimi prostori, smo od pogodbene cene odšteli posplošeno tržno vrednost garaž oziroma parkirnih prostorov, izračunano z metodami množičnega vrednotenja nepremičnin, podano v programu Cenilec. V analizi smo preračunano pogodbeno ceno označili s 'pogodbeni cena*'.

S tako pripravljenimi podatki smo nato pripravili pregled osnovne statistike, ki vključuje: leto izgradnje, prodano površino, pogodbeno ceno* in pogodbeno ceno na enoto površine (izračunano iz preračunane pogodbene cene*). Za te podatke smo izračunali aritmetično sredino, mediano, standardni odklon, najmanjšo vrednost in največjo vrednost. V primeru, da je bilo v posamični KO opravljenih manj kot pet poslov, smo preverili ali jo lahko združimo z drugo, glede na nepremičninski trg primerljivo KO. Če to ni bilo možno, smo izračun statistik zanjo opustili. Pri združevanju dveh ali več KO s premalo posli s stanovanji ali stanovanjskimi hišami smo se oprli na vrednostne cone, ki jih za namene množičnega vrednotenja določi GURS. Iz tega smo lahko pripravili gibanje cen na enoto prodane površine in gibanje prodajnih cen za stanovanja in stanovanjske hiše po KO znotraj MOC. Zaradi veliko manjšega vzorca prodaj stanovanjskih hiš in pomankanja primerljivih podatkov o prodajah stanovanjskih hiš po conah množičnega vrednotenja, smo se v nadaljevanju analize osredotočili le na prodajo stanovanj in pripravili informacijske podlage za ocenjevanje tržne vrednosti stanovanj.

V tretjem koraku smo pripravili podatke za nadaljnjo obdelavo oziroma za pripravo informacijskih podlag za ocenjevanje tržne vrednosti stanovanj na območju MOC za leto 2022. Ponovno smo uredili podatke in vzeli le te podatke, ki spadajo po KO, lokaciji in coni množičnega vrednotenja GURS na območje primerljivo s tržnim območjem, ki ga za območje Celja uporablja GURS v letnih poročilih. Za to območje smo analizirali posle s stanovanji glede na prodano površino in leto izgradnje. Nadaljnje smo iz teh podatkov pripravili vzorec primerljivih kupoprodajnih stanovanjskih poslov za vsako leto znotraj obravnavnega obdobja.

Zaradi razdrobljenosti con množičnega vrednotenja znotraj katastrskih občin smo podatke iz obravnavanega območja sortirali po conah vrednotenja.

Kriteriji za primerljive kupoprodajne posle so vključevali;

- primerljivost po površini (površina stanovanje je $\pm 5 \text{ m}^2$ razlike),
- primerljivost po letu izgradnje (stanovanja so zgrajena ± 5 let razlike)
- primerljivost po mesecu prodaje.

Iz tako oblikovanega vzorca smo ponovno pripravili osnovno statistiko vzorca, kjer nas najbolj zanima aritmetična sredina in mediana cene na enoto površine, iz katerih smo oblikovali gibanje cen na enoto površine stanovanj v obravnavnem obdobju. Iz trenda rasti cen na enoto površine smo izračunali povprečni koeficient dinamike pogodbenih cen za obravnavano obdobje 2015 – 2022.

Tako smo imeli osnovo za pripravo prilagoditev oziroma pripravo informacijskih podlag za ocenjevanje tržne vrednosti. V diplomski nalogi smo obravnavali časovne prilagoditve, prilagoditve zaradi različne prodane površine, prilagoditve zaradi različnega leta izgradnje in prilagoditve glede na lego stanovanja oziroma nadstropje stanovanja.

Za pripravo in izračun prilagoditev smo si vzeli referenčno nepremičnino z lastnostmi:

- datum prodaje je 30.6.2022,
- prodana površina je 60 m^2 ,
- leto izgradnje je 1975.

Naprej smo izračunali časovno prilagoditev s pomočjo koeficienta dinamike pogodbenih cen in pogodbene cene na enoto površine stanovanja prilagodili na datum 30.6.2022. Te časovno prilagojene cene stanovanj smo uporabili pri nadaljnji analizi vpliva prodane površine in leta izgradnje na časovno prilagojeno ceno stanovanj na enoto površine. Za vsako obravnavo vpliva smo morali izničiti ostale spremenljivke, zato smo stanovanja razvrstili v vzorce s podobnimi lastnostmi.

Za analizo vpliva prodane površine na ceno enote površine stanovanja smo podatke razdelili na štiri vzorce:

- leto izgradnje 1940 – 1959,
- leto izgradnje 1960 – 1979,
- leto izgradnje 1980 – 1999,
- leto izgradnje nad 2000.

Tako smo izničili vpliv starosti stanovanja in kot spremenljivko ohranili samo prodano površino stanovanja. Najprej smo izračunali osnovne statistike vzorca, nato pa s pomočjo regresijske analize dobili linearno enačbo (premico) in determinacijski koeficient, ki sta nam v tem primeru povedala, za koliko se časovno prilagojena pogodbena cena na enoto površine zveča s vsakim m^2 prodane površine in koliko variabilnosti te cene na enoto površine je pojasnjeno s to analizo.

Podobno smo v naslednjem primeru izničili vpliv prodane površine in ohranili le leto izgradnje kot spremenljivko za nadaljnjo analizo. Za analizo vpliva leta izgradnje na časovno prilagojeno ceno enote površine stanovanja smo podatke razdelili na štiri vzorce:

- stanovanja manjša od 39,9 m²
- stanovanja velika med 40-69,9 m²
- stanovanja velika med 70-89,9 m²
- stanovanja večja od 90 m².

Nato smo za izračunali osnovne statistike vzorca ter pa s pomočjo regresijske analize dobili linearno enačbo (premico) in determinacijski koeficient. V tem primeru sta nam povedala, za koliko se časovno prilagojena pogodbeni cena na enoto površine zveča s vsakim mlajšim letom izgradnje in koliko variabilnosti cene na enoto površine je pojasnenih s to analizo.

Za prilagoditve glede na lego stanovanja oziroma nadstropje stanovanja smo izločili večstanovanjska poslopja, ki imajo dvigalo, omejili vpliv različne prodane površine in različno leto izgradnje na vrednost nepremičnin, tako nam je ostala lega stanovanja v večstanovanjskem poslopiju oziroma nadstropje kot edina spremenljivka. Na podlagi aritmetične sredine časovno prilagojene cene na enoto prodane površine stanovanja glede na nadstropje smo lahko izračunali koeficient aritmetične sredine na enoto prodane površine in iz tega prilagoditveni koeficient časovno prilagojene cene na enoto prodane površine glede na pritličje.

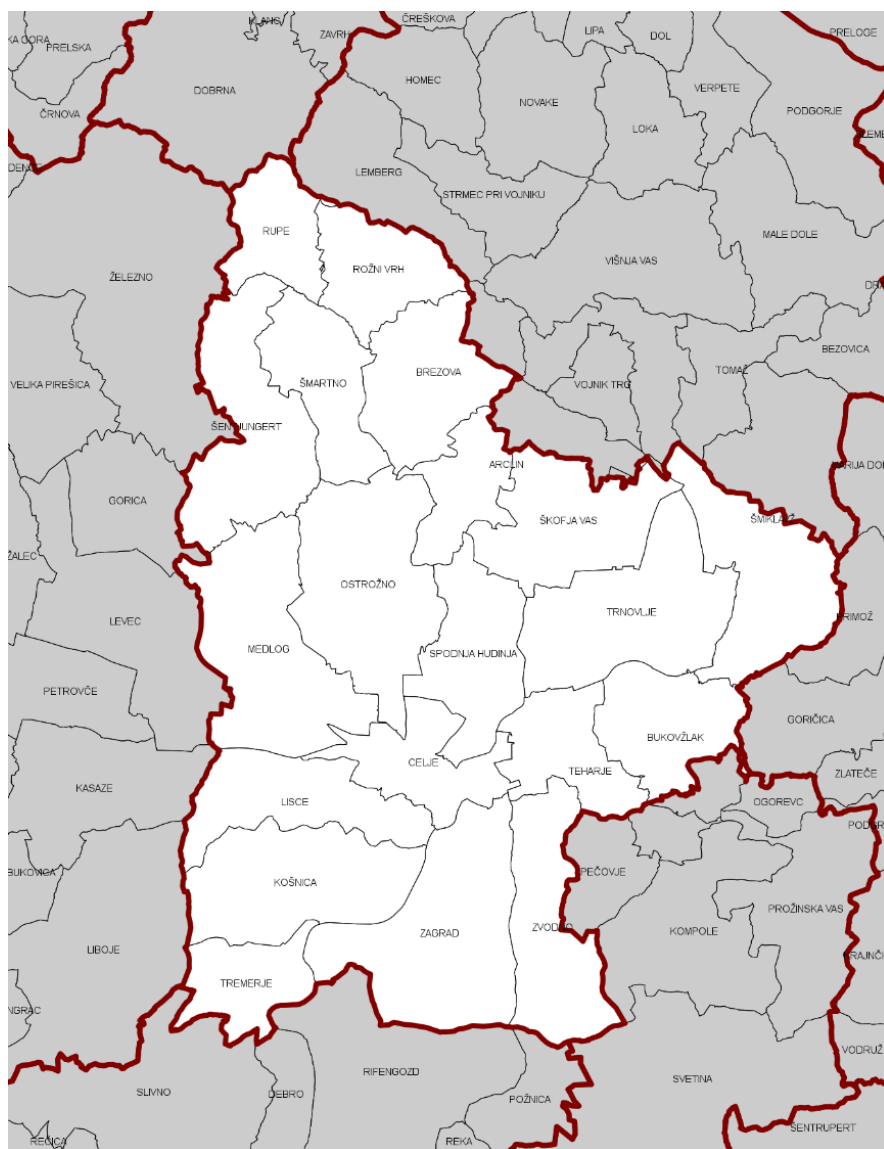
Na podlagi analiz smo lahko ob koncu izračunali prilagoditvene koeficiente, upoštevajoč referenčno stanovanje ter glede na izračunane prilagoditvene koeficiente smo še prikazali uporabo prilagoditev oziroma informacijskih podlag za ocenjevanje tržne vrednosti na primerih.

3 OBRAVNAVANO OBMOČJE – MESTNA OBČINA CELJE

Mestna občina Celje je del savinjske regije in je ena izmed enajstih mestnih občin v Republiki Sloveniji. Občina se razteza na 95 km² površine, njeno središče je mesto Celje z bogato kulturno in zgodovinsko vlogo v regiji in v republiki Sloveniji. Mesto Celje je upravno, administrativno, kulturno, izobraževalno, sejemsko in turistično središče regije. [3]

Mestno občino Celje sestavlja 9 krajevnih skupnost, 10 mestnih četrti in 20 katastrskih občin (KO). Naselje Celje leži v katastrskih občinah Medlog, Spodnja Hudinja, Celje, Teharje, Ostrožno. [3] [4]

KATASTRSKE OBČINE MOC: Arclin, Brezova, Bukovžlak, Celje, Košnica, Lisce, Medlog, Ostrožno, Rožni Vrh, Rupe, Spodnja Hudinja, Šentjurgert, Škofja Vas, Šmartno, Šmiklavž, Teharje, Tremerje, Trnovlje, Zagrad in Zvodno.



Slika 1: Katastrske občine MOC [4]

Mestna občina Celje je imela sredi leta 2021 približno 48.850 prebivalcev, to jo uvršča na peto mesto med slovenskimi občinami. Mesto Celje, s 22,7 km², pa zaseda tretje mesto po velikosti v Republiki Sloveniji.

Število prebivalcev in gostoto naseljenosti za mestno občino in naselje Celje prikazujeta preglednici 1 in 2.

Preglednica 1 : Število prebivalcev v MOC, 2015 – 2022 (1. januar) [5].

Leto	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Število prebivalcev	48.773	49.077	49.380	49.377	49.473	49.540	49.007	48.679
Površina območja (km²)	95	95	95	95	95	95	95	95
Gostota naseljenosti (preb/km²)	514	517	520	520	521	522	517	513

Do leta 2018 ta tako število prebivalcev kot tudi gostota naseljenosti naraščali, nato pa sta padli nekoliko pod vrednost iz leta 2015. Gostota naseljenosti je bila leta 2021 povprečno 515 prebivalcev na kvadratni kilometer, kar je MOC uvrstilo na peto mesto po gostoti naseljenosti v Republiki Sloveniji. Gostota naseljenosti v MOC je glede na to tudi večja od povprečne gostote naseljenosti v celotni Republiki Sloveniji (104 prebivalcev na km²) [5].

Preglednica 2: Povprečna mesečna plača na zaposleno osebo v MOC in v Republiki Sloveniji, 2015 – 2022 (v EVR/zaposlenega) [6]

	Povprečna mesečna bruto plača v EVR/zaposlenega							
Leto	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Slovenija	1.556	1.585	1.627	1.682	1.754	1.856	1.970	2.024
MOC	1.507	1.527	1.568	1.614	1.680	1.783	1.904	1.940
	Povprečna mesečna neto plača v EVR/zaposlenega							
Slovenija	1013	1030	1062	1093	1134	1209	1270	1319
MOC	989	1001	1031	1056	1094	1167	1234	1270

Leta 2021 je bila v MOC povprečna mesečna plača na osebo, zaposleno pri pravnih osebah, v bruto in neto znesku za približno 3 % nižja od letnega povprečja mesečnih plač v Republiki Sloveniji.[7].

Preglednica 3: Število stanovanj v MOC, večletno [6]

Leto	2015	2018	2021
Število stanovanj	20.971	21.107	21.321
Število naseljenih stanovanj	17.744	17.822	18.116
Število nenaseljenih stanovanj	3.227	3.285	3.205

Preglednica 4: Število dokončanih stanovanj po številu sob v MOC, 2015 – 2021 [6]

Leto	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Skupaj
Enosobna	1	1	6	2	0	2	0	12
Dvosobna	4	0	0	0	0	39	1	44
Trisobna	3	7	7	2	3	7	5	34
Štirisobna	3	4	6	13	15	15	12	68
Pet- in večsobna	7	12	9	8	5	6	12	59
SKUPAJ	18	24	28	25	23	69	30	217

Glede na podatke Statističnega urada Republike Slovenije se je v MOC število stanovanj iz 20.971 stanovanj v letu 2015, povečalo v šestih letih za 350 stanovanj, in sicer na 21.321 stanovanj, zabeleženih v letu 2021. Od tega se je število naseljenih stanovanj med letoma 2015 in 2021 povečalo za 372 stanovanj (preglednica 4). V tem obdobju je bilo dokončanih 217 novih stanovanj, ki so bila z izjemo leta 2020 večinoma večsobna - vsaj dvosobna (preglednica 4).

Preglednica 5: Izdana gradbena dovoljenja za MOC, 2015 – 2021 [6]

Leto	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Delež izdanih gradbenih dovoljenj za stanovanjske stavbe [%]	89,5	39,6	39,1	34,4	30,0	42,9	30,9
Povprečna površina stanovanj, za katera so bila izdana gradbena dovoljenja [m²]	209	173	163	156	94	146	102
Povprečna površina stavb, za katere so bila izdana gradbena dovoljenja [m²]	306	338	434	307	264	375	594
Število izdanih gradbenih dovoljenj na 1000 prebivalcev	0,4	1	0,9	1,8	1,6	1,4	1,1

Podatki o izdanih gradbenih dovoljenjih za obdobje med 2015 in 2021 potrjujejo prej navedeno trditev. Najmanjša povprečna površina stanovanj, za katera so bila izdana gradbena dovoljenja, je bila 94 m² (leta 2019) največja pa 209 m² (leta 2015) (preglednica 5).

Pri pregledu povprečnih površin stavb, za katere so bila izdana gradbena dovoljenja (preglednica 5), lahko ocenimo, da so se v tem obdobju gradile tako eno in dvostanovanjske stavbe kot tudi večstanovanjske stavbe.

3.1 Prikaz razmer na trgu stanovanjskih nepremičnin v Slovenij po poročilih GURS

Za prikaz razmer na trgu nepremičnin smo analizirali podatke iz letnih poročil GURS za obdobje 2015-2021 in letno poročilo za leto 2022, ki ima (predvsem za primarni trg) nekatere podatke še začasne.

Glede na analizo letnega poročila za leto 2022 se je z letom 2022 število tržnih transakcij s stanovanjskimi nepremičninami zmanjšalo, predvsem na račun transakcij s stanovanji v večstanovanjskih stavbah, medtem, ko je število transakcij s stanovanjskimi hišami ostalo rekordno. Nadaljevala se je visoka rast cen nepremičnin, če te primerjamo z letom 2015 so bile cene stanovanj v Sloveniji višje že za 90 %, cene hiš pa za 55 %. Ker se je število transakcij zmanjšalo, cene ostajajo rekordne in se je zmanjšalo tudi povpraševanje po zazidljivih parcelah, v poročilu sklepajo da je bil vrh nepremičninskega cikla dosežen v prvi polovici 2022 in smo prešli v fazo upočasnitve oziroma ohlajanja trga. [7]

Preglednica 6: Število evidentiranih prodaj stanovanj in hiš na primarnem in sekundarnem trgu, Slovenija, 2015 – 2022 [7]

SLOVENIJA	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022*
Stanovanja	9.747	11.036	11.662	10.985	11.271	9.362	10.905	9.105
Primarni trg	1.108	1.051	1.075	968	1.067	1.081	985	277
Sekundarni trg	8.639	9.985	10.587	10.017	10.204	8.281	9.920	8.828
Hiše	4.593	5.457	6.287	6.217	6.510	5.977	7.066	6.747
Primarni trg	74	51	96	108	101	125	207	51
Sekundarni trg	4.519	5.406	6.191	6.077	6.409	5.852	6.859	6.696

Iz letnih poročil GURS je razvidno da je bilo v Sloveniji največ stanovanj, in sicer 11.662, prodano v letu 2017, najmanj 9.362 pa v letu 2020. V zadnjem letu se je število sklenjenih kupoprodajnih pogodb za stanovanja zmanjšalo za okoli 15 %, za hiše pa le za 2 odstotka. Tako imajo stanovanjske hiše v letih 2021 in 2022 rekordno število prodaj. V letu 2021 se je sklenilo 7.066 kupoprodajnih pogodb, medtem, ko se je najmanj stanovanjskih hiš prodalo leta 2015, in sicer 4.593. Podatki so prikazani v preglednici 6, pri tem moramo upoštevati da so podatki za leto 2022 še začasni, kar je opazno predvsem na primarnem trgu kjer se prodaje evidentirajo z veliko večjim zamikom kot prodaje na sekundarnem trgu. Primarni trg vključuje prodaje novih oziroma prvič vseljenih nepremičnin, medtem ko sekundarni trg sestavljajo kupoprodaje rabljenih nepremičnin.

Na primarnem trgu je prodaja stanovanj dosegla vrh leta 2020, ko je bilo med zaprtjem in pandemijo sklenjenih 1.081 kupoprodajnih pogodb. Najmanj prodaj na primarnem trgu je bilo po trenutnih podatkih najbrž sklenjeno prav v lanskem letu (2022), ker pa so podatki v tabeli še začasni, lahko z gotovostjo trdimo, da je pred tem bilo najmanj prodaj leta 2018, in sicer 968. Na sekundarnem trgu je bilo največ poslov sklenjenih leta 2017, in sicer 10.587, najmanj pa leta 2020, 8.281 prodaj.

Prodaja stanovanjskih hiš je v zadnjih letih rastla tako na primarnem kot na sekundarnem trgu. Največ kupoprodajnih pogodb za stanovanjske hiše na primarnem trgu, je bilo sklenjeno leta 2021, 207 prodaj. Najmanj pa leta 2016, in sicer 51 prodaj, izvzamemo podatke za leto 2022, ki so še začasni. Na sekundarnem trgu je bil vrh prodaje stanovanjskih hiš po zaenkrat znanih podatkih leta 2021, in sicer 6.859. Dno pa je bilo leta 2015 s 4.519 prodanimi stanovanji.

3.2 Prikaz razmer na trgu stanovanjskih nepremičnin v Slovenij in v MOC po poročilih GURS

Letna poročila GURS so se od leta 2019 spremenila, spremenila so se statistična območja in obravnava osnovne statistike stanovanjskih nepremičnin. GURS je pri obravnavi osnovne statistike stanovanjskih nepremičnin namesto povprečnih cen cene prikazal s pomočjo percentilov; 25. percentil, 50. percentil/mediana, in 75. percentil. Spremenila pa so se tudi statistična območja, tako so ta drugače analizirana do leta 2019. Na primeru obravnavanega območja MOC je to do 2019 spadalo pod Savinjsko območje in so MOC analizirali v celoti. Po letu 2020 pa je mesto Celje obravnavano kot samostojno tržno analitično območje (v nadaljevanju TAO). Tako obravnavano območje in statistične podatke iz zadnjih poročil za to območje smo vzeli v nadaljevanju pri primerjavi in obravnavi območja.

Območje TAO Celje je po obsegu manjše od mestne občine Celje in vključuje katastrske občine: KO Celje (v celoti), delno pa KO Ostrožno, KO Spodnja Hudinja, KO Teharje, KO Zvodno, KO Zagrad, KO Medlog, manjši košček KO Košnice in KO Škofja Vas. Glede na značilnosti trga in razlike v cenah stanovanjskih nepremičnin je območje razdeljeno na dve lokalni analitični območji (LAO). LAO Celje Center obsega staro mestno jedro Celja in stanovanjske soseske Otok, Lava, Ostrožno in Hudinja ki so po zaželenosti precej enakovredne. LAO Okolica Celja obsega bivše vasice v ožji jugovzhodni okolici mesta, ki so postale predmestje Celja. Glede na zaželenost mikrolokacije znotraj območja LAO okolica ni velikih razlik. Večjo vrednost, med LAO območjema, dosegajo primerljive stanovanjske nepremičnine na območju LAO Celje.

Število prodaj stanovanj v večstanovanjskih stavbah v Celju (po GURS, 2023), je v obravnavanem obdobju precej nihalo. Največ jih je bilo v letu 2018, najmanj pa v lanskem letu 2022. Obratno pa je pri stanovanjskih hišah kjer je bilo lansko leto rekordno v obravnavanem obdobju in se je število prodaj zvečalo za tretjino napram letu 2021.

Preglednica 7: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Celje, 2015 – 2022 (verižno glede na predhodno leto) [7]

Vrsta nepremičnine	Stanovanja	Hiše
2015 – 2016	4%	1%
2016 – 2017	4%	2%
2017 – 2018	9%	7%
2018 – 2019	7%	6%
2019 – 2020	7%	3%
2020 – 2021	22%	29%
2021 – 2022	21%	0%

Preglednica 8: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Celje, 2015 – 2022 (kumulativno glede na cene v letu 2015) [7]

Vrsta nepremičnine	Stanovanja	Hiše
2015 – 2016	4%	1%
2015 – 2017	8%	3%
2015 – 2018	18%	10%
2015 – 2019	26%	17%
2015 – 2020	35%	21%
2015 – 2021	65%	56%
2015 – 2022	100%	56%

Cene stanovanjskih nepremičnin se držijo na podobni ravni Mariboru in so za polovico nižje cenam v Ljubljani. V obravnavanem obdobju cene stanovanjskih nepremičnin ves čas rastejo, z velikim skokom v letu 2021. Od leta 2015 do leta 2022 so cene stanovanj zrasle za 100 %, z velikim skokom med letoma 2020 in 2021, ko so cene poskočile za rekordnih 22 %. Cene stanovanjskih hiš so se v istem obdobju povečale za 56 %, med letoma 2021 - 2022 pa so stagnirale. Oboje je razvidno iz preglednic 7 in 8.

V zadnji dveh letih so se cene stanovanj v TAO Celje dvignile na rekordno raven, srednja cena rabljenega stanovanja je bila tako leta 2022 2.130 €/m², kar je 400€ več kot v letu 2021. Stanovanjske hiše so zadržale cene identične letu 2021, srednja cena stanovanjske hiše je 165.000 EVR. Prikaz osnovne statistike za zadnja tri leta je prikazan v preglednicah 9 in 10. Prodaja stanovanj se je večinoma dogajala v LAO Center, medtem ko je prodaje stanovanj v LAO Okolica v zadnjih treh letih le peščica. Prodaja stanovanjskih hiš je enakovredno zabeležena po celotnem območju TAO Celje.

Preglednica 9: Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, TAO Celje, po lokalnih analitičnih območjih, 2020 – 2022

Leto	Analitično območje	Velikost vzorca	Cena EVR/m ² (25.percentilov)	Cena EVR/m ² (mediana)	Cena EVR/m ² (75.percentilov)	Leto izgradnje (mediana)	Uporabna površina (mediana)
2020	TAO CELJE	229	1.270	1.450	1.630	1970	51
	LAO CENTER	224	1.270	1.460	1.630	1971	51
*	LAO OKOLICA						
2021	TAO CELJE	305	1.390	1.690	1.920	1969	52
	LAO CENTER	284	1.430	1.720	1.930	1969	52
	LAO OKOLICA	21	820	1.050	1.660	1960	60
2022	TAO CELJE	274	1.750	2.130	2.430	1970	51
	LAO CENTER	262	1.770	2.150	2.430	1971	50
	LAO OKOLICA	12	1.350	1.840	2.210	1932	65

*Podatki za LAO Okolica Celja niso prikazani, ker je velikost vzorca za izračun statističnih kazalnikov premajhna.

Preglednica 10: Cene in lastnosti prodanih hiš na sekundarnem trgu, TAO Celje, po lokalnih analitičnih območjih, 2020 – 2022

Leto	Analitično območje	Velikost vzorca	Cena EVR/m ² (25.percentilov)	Cena EVR/m ² (mediana)	Cena EVR/m ² (75.percentilov)	Leto izgradnje (mediana)	Površina hiše (mediana)	Površina zemljišča (mediana)
2020	TAO CELJE	57	90.000	129.000	168.000	1965	180	470
	LAO CENTER	24	99.000	130.000	150.000	1.965	175	440
	LAO OKOLICA	33	80.000	120.000	170.000	1965	190	530
2021	TAO CELJE	57	120.000	165.000	199.000	1966	189	560
	LAO CENTER	29	170.000	188.000	235.000	1970	200	510
	LAO OKOLICA	28	99.000	120.000	138.000	1963	170	570
2022	TAO CELJE	62	119.000	165.000	200.000	1966	188	490
	LAO CENTER	28	143.000	190.000	216.000	1971	191	480
	LAO OKOLICA	34	103.000	146.000	178.000	1966	188	490

4 ŠTEVILO IN FINANČNI OBSEG PRODANIH STANOVANJ IN STANOVANJSKIH HIŠ V MOC V OBDOBJU 2015 – 2022

Podatke za analizo razmer trga stanovanjskih nepremičnin v MOC smo dobili iz aplikacije Cenilec. V prvi fazi smo vključili vse podatke izvožene iz aplikacije, torej smo izpisali neprečiščene podatke in iz njih določili število ter finančni obseg vseh kupoprodajnih poslov. Podatke smo razvrstili glede na leto in vrsto stanovanjske nepremičnine (stanovanja oziroma stanovanjske hiše), tako smo dobili osnovne podatke o naraščanju oziroma padanju poslov s stanovanjskimi nepremičninami in njihov finančni obseg po letih v obravnavanem obdobju.

4.1 Analiza števila in finančnega obsega kupoprodajnih poslov stanovanj v MOC v obdobju 2015 – 2022

Glede na podatke iz aplikacije Cenilec je bilo v MOC v obdobju med 2015 in 2022 sklenjenih 2.895 kupoprodajnih poslov s stanovanji. Največ prodaj je bilo v KO Celje, večje število pa še v KO Spodnja Hudinja, KO Ostrožno in KO Medlog. V teh katastrskih občinah se je sklenila večina kupoprodajnih poslov s stanovanji v tem obdobju. KO Celje je katastrska občina v samem mestnem jedru Celja, kjer je večina stanovanj večstanovanjskih, KO Spodnja Hudinja, KO Ostrožno in KO Medlog so katastrske občine in stanovanjske soseske relativno blizu mestnega jedra, kjer je veliko enodružinskih hiš, vrstnih hiš in večstanovanjskih hiš v blokovskih naseljih. Pregled števila in finančnega obsega poslov za to obdobje v MOC je pripravljen v preglednicah 11 in 12. V KO Brezova, KO Šmiklavž, KO Tremerje in KO Zvodno ni bilo zabeleženih nobenih prodaj stanovanj v obravnavanem obdobju, zato niso vključene v preglednico.

Največ prodaj stanovanj v MOC je bilo zabeleženo leta 2018 (391 poslov), skoraj enako pa je bilo prodaj tudi leta 2017 (390 poslov) in leta 2021 (389 poslov). Po katastrskih občinah je bilo največ prodaj v KO Celje leta 2018 (200), nato v KO Spodnja Hudinja (107) in v KO Ostrožno (69) leta 2021. Prodaja stanovanj je od leta 2015 do leta 2017 naraščala, potem pa se z izjemo prvega leta pandemije (2020) držala na približno enakem številu do lanskega leta (leto 2022), ko se je število prodaj stanovanj znižalo.

Preglednica 11: Število izvedenih kupoprodajnih poslov s stanovanji za MOC, 2015 – 2022

	Število izvedenih kupoprodajnih poslov s stanovanji po letih								
Leto / katastrska občina	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2015 – 2022
Bukovžlak	2	1	0	0	0	1	0	0	4
Celje	157	185	193	200	174	171	178	156	1414
Košnica	0	0	1	1	0	0	1	1	4
Lisce	0	0	2	0	0	0	0	0	2
Medlog	15	23	21	36	33	15	21	41	205
Ostrožno	37	61	66	41	53	45	69	50	422
Sp. Hudinja	98	93	104	95	104	82	107	89	772
Šentjungert	0	0	0	0	1	0	0	0	1
Škofja vas	0	0	1	0	1	0	2	1	5
Teharje	0	2	0	3	1	0	0	1	7
Trnovlje	4	3	2	15	9	6	4	5	48
Zagrad	1	0	0	0	3	0	7	0	11
SKUPAJ	314	368	390	391	379	320	389	344	2895

Finančni obseg kupoprodajnih poslov s stanovanji v MOC je v tem obdobju znašal 216,8 milijonov evrov (Preglednica 12). Znotraj obdobja je imel dva velika skoka, leta 2016 se je zvečal za 31% in leta 2021 za 38% glede na predhodno leto, edini padec je bil leta 2020, in sicer za 3%. Leta 2022 je bil finančni obseg kupoprodajnih poslov, kljub padcu števila poslov, največji v obdobju, in sicer 39,9 milijonov evrov, kar je kar 142 % več kot leta 2015 (16,5 milijonov evrov). Obenem padec števila poslov in najvišji finančni obseg pri kupoprodajnih poslih s stanovanji v letu 2022 nakazuje upočasnjevanje nepremičninskega trga in visok dvig cen nepremičnin v MOC.

Največji finančni obseg kupoprodajnih poslov s stanovanji je bil v KO Celje 104,2 milijone evrov, kar je blizu polovice (48 %) skupnega finančnega obsega za celotno MOC. Po finančnem obsegu nato sledijo še KO Spodnja Hudinja s 53,9 milijoni evrov, Ostrožno s 33,8 milijoni evrov in Medlog s 18 milijonov evrov, to so tudi KO, ki so imele največje število poslov. V KO Celje je bil največji finančni obseg leta 2022 (16,5 milijonov), in to kljub najmanjšemu številu poslov v obravnavanem obdobju. Tako v KO Spodnja Hudinja kot v KO Ostrožno je bil največji finančni obseg poslov v letu 2021 (10,5 milijonov Spodnja Hudinja in 7,2 milijonov Ostrožno), v KO Medlog pa je bil največji finančni obseg leta 2022, 8 milijonov evrov.

Preglednica 12: Finančni obseg kupoprodajnih poslov s stanovanji v MOC 2015 – 2022

	Finančni obseg kupoprodajnih poslov s stanovanji po letih v EVR								
Leto/ KO	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2015 – 2022
Bukovžlak	57.000	38.000	np	np	np	44.100	np	np	139.100
Celje	8.578.781	11.112.429	11.232.044	14.413.008	12.461.081	14.198.694	15.566.496	16.593.138	104.155.672
Košnica	np	np	17.000	40.000	np	np	29.167	6.000	92.167
Lisce	np	np	174.000	np	np	np	np	np	174.000
Medlog	637.412	1.318.850	1.257.000	1.460.514	2.247.774	1.138.154	1.919.100	8.067.358	18.046.162
Ostrožno	2.142.101	3.890.028	3.979.048	3.178.002	3.869.552	4.059.810	7.215.007	5.519.800	33.853.348
Spodnja Hudinja	4.925.875	4.946.049	5.594.447	5.528.931	7.198.306	6.336.893	10.545.581	8.870.725	53.946.807
Šentjungert	np	np	np	np	120.000	np	np	np	120.000
Škofja vas	np	np	125.000	np	14.000	np	202.000	74.000	415.000
Teharje	np	98.000	np	132.000	27.000	np	np	81.000	338.000
Trnovlje	148.300	144.000	181.934	1.917.360	936.523	527.301	331.000	645.000	4.831.418
Zagrad	12.500	np	np	np	124.500	np	575.500	np	712.500
SKUPAJ	16.501.969	21.547.356	22.560.473	26.669.815	26.998.737	26.304.952	36.383.851	39.857.021	216.824.175
Rast verižno glede na predhodno leto		30,57%	4,70%	18,21%	1,23%	-2,57%	38,32%	9,55%	
Rast kumulativno glede na 2015		30,57%	36,71%	61,62%	63,61%	59,40%	120,48%	141,53%	

*np – ni podatka o kupoprodajnih poslih s stanovanji.

4.2 Analiza števila in finančnega obsega kupoprodajnih poslov za stanovanjske hiše v MOC v obdobju 2015 – 2022

V mestni občini Celje je bilo v obdobju 2015 – 2022, prodanih 897 stanovanjskih hiš. Prodaja stanovanjskih hiš je v obdobju med letoma 2015 in 2022 neenakomerno rasla in je iz 98 prodanih stanovanjskih hiš leta 2015, zrasla na 141 prodanih stanovanjskih hiš leta 2022. Največ prodaj je bilo ponovno v KO Celje (164 poslov), naslednji po številu prodaj pa sta KO Ostrožno (155 poslov) in KO Spodnja Hudinja (140 poslov). Posli s stanovanjskimi hišami so se izvajali tudi v vseh ostalih KO mestne občine Celje, le pet katastrskih občin ima za celotno obdobje manj ali enako 5 izvedenih poslov. Obseg poslov je pripravljen v preglednici 13.

Preglednica 13: Število izvedenih kupoprodajnih poslov stanovanjskih hiš za MOC, 2015 – 2022

	Število izvedenih kupoprodajnih poslov stanovanjskih hiš po letih								
Leto / KO	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2015 – 2022
Arclin	2	2	1	2	4	3	1	2	17
Brezova	1	1	1	1	1	1	0	3	9
Bukovžlak	1	0	2	8	2	3	2	4	22
Celje	21	25	23	16	16	24	15	24	164
Košnica	3	4	7	5	6	4	6	8	43
Lisce	2	0	0	0	0	7	3	3	15
Medlog	6	4	11	6	4	4	9	8	52
Ostrožno	19	21	17	21	21	16	20	20	155
Plazovje	1	0	0	0	0	0	0	0	1
Rožni vrh	0	1	1	0	0	3	1	4	10
Rupe	0	1	1	0	1	0	1	0	4
Spodnja Hudinja	14	23	10	18	18	22	18	17	140
Šentjungert	4	0	2	1	2	6	2	2	19
Škofja vas	3	2	4	5	6	8	7	9	44
Šmartno	0	1	1	1	0	6	5	3	17
Šmiklavž	0	1	2	0	1	0	0	1	5
Teharje	6	2	6	2	5	3	4	11	39
Tremerje	0	0	0	0	0	1	0	0	1
Trnovlje	7	12	15	9	6	12	15	13	89
Zagrad	6	2	6	5	5	6	2	7	39
Zvodno	2	1	1	1	1	2	2	2	12
SKUPAJ	98	103	111	101	99	131	113	141	897

Finančni obseg prodaje stanovanjskih hiš v MOC je bil 95,3 milijonov evrov, prikaz obsega je pripravljen v preglednici 14. Večji skok je bil takoj na začetku obdobja leta 2016 (27 %), rekorden finančni obseg poslov pa je bil v letu 2022 z obsegom 18,4 milijoni evrov. Napram letu 2015 (z obsegom 7 milijonov evrov), to predstavlja 153 % dvig finančnega obsega prodaje stanovanjskih hiš, v istem obdobju se je število prodaj povečalo le za 44 %, kar tudi nakazuje na visok dvig cen nepremičnin.

Največji finančni obseg kupoprodajnih poslov s stanovanjskimi hišami je v KO Ostrožno 21,8 milijonov, medtem ko je bil v KO Celje pri večjem številu prodaj manjši finančni obseg 17,5 milijonov evrov. Kar nakazuje, da so se hiše izven strogega centra morda prodajale po višji cenah kot v bolj starem delu mesta. Tretja po finančnem obsegu je KO Spodnja Hudinja s 15,6 milijoni evrov, ostale KO imajo manjši finančni obseg.

Preglednica 14: Finančni obseg kupoprodajnih poslov s stanovanjskimi hišami v MOC, 2015 – 2022

	Finančni obseg kupoprodajnih poslov stanovanjskih hiš po letih v EVR								
Leto / KO	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2015 – 2022
Arclin	115.678	122.890	70.000	300.000	405.000	194.000	127.500	408.000	1.743.068
Brezova	87.000	50.000	37.500	235.000	120.000	87.000	np	349.000	965.500
Bukovžlak	20.000	np	68.000	593.700	171.000	136.000	187.000	362.000	1.537.700
Celje	1.502.200	2.537.200	1.984.555	1.664.000	1.932.500	2.906.963	1.904.000	3.056.395	17.487.813
Košnica	120.000	366.000	460.500	256.000	616.000	343.000	425.000	716.250	3.302.750
Lisce	120.108	np	np	np	np	374.000	285.000	327.000	1.106.108
Medlog	326.000	284.000	1.096.561	672.769	512.000	505.139	1.184.500	1.440.000	6.020.969
Ostrožno	2.024.774	2.504.600	1.987.031	2.402.300	2.924.154	2.750.500	3.291.080	3.909.000	21.793.440
Plazovje	55.200	np	np	np	np	np	np	np	55.200
Rožni vrh	np	85.000	48.000	np	np	170.000	32.900	342.500	678.400
Rupe	np	99.000	54.000	np	70.000	np	85.000	np	308.000
Sp. Hudinja	1.053.188	1.946.500	1.019.343	1.780.792	2.487.780	2.435.757	2.675.000	2.243.549	15.641.909
Šentjungert	235.000	np	220.000	140.000	110.500	313.000	93.000	95.000	1.206.500
Škofja vas	143.000	56.500	390.150	557.500	663.000	807.000	977.900	1.040.000	4.635.050
Šmartno	np	30.000	190.000	81.000	np	359.000	820.200	170.000	1.650.200
Šmiklavž	np	20.000	18.150	np	25.000	np	np	150.000	213.150
Teharje	289.868	64.400	137.136	79.200	364.900	245.000	1.557.183	800.333	3.538.020
Tremerje	np	np	np 0	np	np	42.000	np	np	42.000
Trnovlje	637.500	851.559	1.410.498	954.950	755.000	847.850	1.724.666	2.056.441	9.238.464
Zagrad	455.030	172.500	337.000	380.680	461.686	535.500	69.000	518.800	2.930.196
Zvodno	67.000	30.000	50.000	153.000	60.000	299.608	231.000	375.000	1.265.608
SKUPAJ	7.251.546	9.220.149	9.578.424	10.250.891	11.678.520	13.351.317	15.669.929	18.359.269	95.360.045
Rast verizno glede na predhodno leto		27,15%	3,89%	7,02%	13,93%	14,32%	17,37%	17,16%	
Rast kumulativno glede na leto 2015		27,15%	32,09%	41,36%	61,05%	84,12%	116,09%	153,18%	

*np – ni podatka o kupoprodajnih poslih s stanovanjskimi hišami.

5 ANALIZA KUPOPRODAJNIH POSLOV STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN PO KATASTRSKIH OBČINAH V OBDOBJU 2015 – 2022

Za analizo kupoprodajnih poslov stanovanjskih nepremičnin v MOC smo podatke, pridobljene iz aplikacije Cenilec, prečistili in potem izračunali osnove statistike za katastrske občine. S čiščenjem se je vzorec zmanjšal. Tako pri stanovanjih kot pri stanovanjskih hišah je bilo veliko nepremičnin, ki so odstopale od naših osnovnih zahtev. Pri osnovni statistiki smo za površino stanovanjske enote vzeli prodano površino, ki je primerljiva z neto tlorisno površino, zato je tudi razmerje med prodano površino in uporabno površino primerljivo z razmerjem med neto tlorisno površino in uporabno površino. Pri stanovanjih, ki so bila prodana skupaj z garažami oziroma parkirnimi prostori, smo od pogodbene cene odšteli posplošeno vrednost garaž oziroma parkirnih prostorov izračunano z metodami množičnega vrednotenja nepremičnin, podano v programu Cenilec. V analizi smo označili preračunano pogodbeno ceno s pogodbeno ceno* in jo v nadaljevanju upoštevamo pri vseh izračunih in analizah kupoprodajnih poslov kot pogodbeno ceno.

Pregledali smo prečiščene podatke in izločili katastrske občine, kjer je bilo število poslov v posameznem letu manjše od 5. Če je bilo možno primerljive katastrske občine združiti, smo jih združili in analizirali skupaj kot eno območje.

5.1 Osnovne statistike prečiščenih podatkov o kupoprodajnih poslih s stanovanji v MOC v obdobju 2015 – 2022

S tako pripravljenimi podatki smo lahko pripravili osnovno statistiko kupoprodajnih poslov s stanovanji za KO Celje, KO Medlog, KO Ostrožno, KO Spodnja Hudinja.

Za potrebe analize smo poskusili združiti več katastrskih občin, ki imajo enako vrednostno oceno po conah množičnega vrednotenja določenega s strani GURS [7], vendar podatkov kljub združevanju katastrskih občin ni bilo dovolj za osnovno statistiko.

5.1.1 Osnove statistike za KO Celje

V KO Celje je tudi po čiščenju podatkov največ vključenih kupoprodajnih poslov. V celotnem obdobju je pregledanih 1.237 poslov s stanovanji v večstanovanjskih stavbah. Osnovna statistika je prikazana v preglednici 15.

KO Celje zavzema staro mestno jedro Celja, kjer je veliko zelo starih stanovanjskih stavb. Najstarejše stavbe so bile zgrajene v obdobju med 13. in 17. stoletjem. Aritmetična sredina leta izgradnje se tako giblje med letoma 1940 in 1955, medtem ko je mediana za leto izgradnje skoraj celotno obdobje 1964. V tem primeru gre za kronološko starost stavb in ne za ekonomsko starost stavb, ki se po izkušnjah v praksi giblje med 0 – 80 let.

Aritmetična sredina prodane površine stanovanj je v obravnavanem obdobju okoli 61 m², medtem ko je mediana malo nižja, in sicer približno 56 m².

Aritmetična sredina pogodbene cene stanovanj je v obravnavanem obdobju naraščala, in sicer iz 55.068 EVR (2015) do 102.634 EVR (2022), z rahlim padcem leta 2017. Mediana je naraščala skozi celotno obdobje, to je iz 48.510 EVR (2015) na 100.000 (2022).

Glede na naraščanje pogodbениh cen in podobno povprečno površino je razumljivo tudi cena na enoto površine v celotnem obdobju naraščala, z izjemo manjšega padca aritmetične sredine leta 2017 iz najnižjih vrednosti aritmetične sredine 913 EVR/m² leta 2015 do najvišje vrednosti 1.722 EVR/m² leta 2022. Mediana je podobno od 888 EVR/m² leta 2015 naraščala do vrednosti 1.824 EVR/m² leta 2022.

Preglednica 15: Osnovne statistike kupoprodajnih poslov s stanovanji v KO Celje, 2015 – 2022 (sekundarni trg)

	Leto izgradnje							
Leto	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Velikost vzorca	140	171	172	178	147	141	149	139
Aritmetična sredina	1955	1940	1943	1947	1952	1952	1944	1944
Mediana	1964	1962	1963	1964	1964	1964	1964	1964
Standardni odklon	55,06	83,25	76,54	74,24	66,78	62,15	64,98	59,12
Najnižja vrednost	1500	1306	1306	1460	1460	1451	1451	1700
Najvišja vrednost	2007	2007	2008	2007	2008	2008	2008	2008
	Površina stanovanj (m ²)							
Leto	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Velikost vzorca	140	171	172	178	147	141	149	139
Aritmetična sredina	60	62	61	63	63	60	58	60
Mediana	54	56	56	56	58	54	55	55
Standardna deviacija	29,35	27,97	28,49	26,07	30,11	27,28	21,82	28,92
Najnižja vrednost	16	12	16	23	9	23	17	16
Najvišja vrednost	191	172	205	164	202	189	127	205

... se nadaljuje

... nadaljevanje preglednice 15.

	Pogodbena cena* (EVR)							
Leto	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Velikost vzorca	140	171	172	178	147	141	149	139
Aritmetična sredina	55.068	61.114	60.374	65.274	71.376	74.480	82.798	102.634
Mediana	48.510	52.500	57.000	60.000	66.000	67.000	80.000	100.000
Standardna deviacija	30.862,08	32.294,22	30.168,77	49.042,81	36.680,55	37.924,50	34.368,56	49.042,81
Najnižja vrednost	15.500	10.000	15.000	18.000	12.000	15.000	14.000	28.000
Najvišja vrednost	183.600	225.000	199.000	183.000	239.679	262.600	195.039	330.459
	Pogodbena cena na m² (EVR/m²)							
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Velikost vzorca	140	171	172	178	147	141	149	139
Aritmetična sredina	913	994	991	1.043	1.134	1.232	1.415	1.722
Mediana	888	950	1.011	1.064	1.176	1.250	1.500	1.824
Standardna deviacija	213,89	266,84	248,74	262,78	302,65	324,88	454,05	515,05
Najnižja vrednost	289	230	226	256	248	313	208	516
Najvišja vrednost	1.382	2.425	1.613	1.667	2.042	2.756	2.609	3.000

5.1.2 Osnove statistike za KO Spodnja Hudinja

KO Spodnja Hudinja ima drugi največji obseg obravnavanih poslov s stanovanji, s 676 obravnavanimi posli s stanovanji na prostem trgu ima polovični obseg napram KO Celje v obravnavanem obdobju. KO Spodnja Hudinja leži na severnem delu mesta Celja in vključuje tako starejša stanovanjska poslopja kot tudi novejša stanovanjske soseske. Osnovna statistika je prikazana v preglednici 16.

Aritmetična sredina leta izgradnje se tako tu giblje med 1961 in 1975, mediana pa je višja in je med 1974 in 1978 za obravnavano obdobje.

Aritmetična sredina površine stanovanj je malo manjša okoli 57 m², mediana prodane površine stanovanj v obravnavanem obdobju pa ima povprečno površino 58 m².

Aritmetična sredina pogodbene cene je bila v obravnavanem obdobju najmanjša leta 47.105 EVR (2017), najvišja pa leta 103.742 EVR (2022). Tudi mediana pogodbene cene je bila najnižja 45.500 EVR leta 2017 ter najvišja 97.500 EVR leta 2022.

Aritmetična sredina pogodbene cene na enoto površino je v obravnavanem obdobju naraščala, z izjemo leta 2017, od 895 EVR/m² leta 2015 do 1.800 EVR/m² leta 2022. Mediana podobno narašča v celotnem obravnavanem obdobju, z izjemo leta 2017, iz 911 EVR/m² leta 2015 do vrednosti 1.912 EVR/m² leta 2022.

Preglednica 16: Osnovne statistike kupoprodajnih poslov s stanovanji v KO Spodnja Hudinja, 2015 – 2022 (sekundarni trg)

	Leto izgradnje							
Leto	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Velikost vzorca	90	85	95	89	95	64	82	76
Aritmetična sredina	1968	1970	1965	1961	1971	1975	1965	1969
Mediana	1974	1976	1974	1974	1978	1978	1978	1978
Standardni odklon	18,73	19,56	23,25	33,30	20,16	10,83	30,10	21,68
Najnižja vrednost	1890	1890	1880	1809	1876	1950	1876	1890
Najvišja vrednost	1995	2004	2005	2004	2004	2004	2004	2004
	Površina stanovanj (m ²)							
Leto	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Velikost vzorca	90	85	95	89	95	64	82	76
Aritmetična sredina	54	58	54	57	58	55	60	58
Mediana	56	57	55	59	60	57	59	58
Standardna deviacija	17,96	20,07	20,04	20,98	15,30	18,46	17,09	17,63
Najnižja vrednost	22	20	22	16	26	22	18	22
Najvišja vrednost	133	116	141	156	87	115	104	103

... se nadaljuje

... nadaljevanje preglednice 16.

	Pogodbena cena* (EVR)							
Leto	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Velikost vzorca	90	85	95	89	95	64	82	76
Aritmetična sredina	48.568	53.044	47.105	56.223	69.035	70.072	86.764	103.742
Mediana	51.500	53.000	45.500	60.000	68.000	65.000	88.000	97.500
Standardna deviacija	19.088	20.526	18.824	18.904	21.361	27.517	33.345	40.524
Najnižja vrednost	11.667	14.200	15.000	12.000	30.000	22.500	17.000	26.000
Najvišja vrednost	102.000	136.000	90.000	96.000	140.000	148.000	185.000	215.000
	Pogodbena cena na m² (EVR/m²)							
Leto	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Velikost vzorca	90	85	95	89	95	64	82	76
Aritmetična sredina	895	907	874	990	1.183	1.268	1.450	1.800
Mediana	911	952	897	1.056	1.186	1.270	1.482	1.912
Standardna deviacija	212,86	199,49	203,73	254,32	222,00	221,83	371,79	457,53
Najnižja vrednost	208	234	281	407	661	673	407	549
Najvišja vrednost	1.372	1.360	1.357	1.667	1.814	1.769	2.222	2.632

5.1.3 Osnove statistike za KO Ostrožno

KO Ostrožno je na tretjem mestu po številu obravnavanih prodaj stanovanj med glavnimi štirimi KO, za celotno obdobje je po čiščenju obravnavanih 371 poslov s stanovanji. KO Ostrožno leži na severnem delu mesta Celja in vključuje tudi novejša stanovanjske soseske. Osnovna statistika je prikazana v preglednici 17.

Aritmetična sredina leta izgradnje se tu giblje okoli leta 1984, mediana pa je nekoliko nižja in se giblje okoli leta 1981.

Aritmetična sredina površine stanovanj se giblje med 55 m² in 65 m², mediana prodane površine stanovanj v obravnavanem obdobju pa se giblje med 51 m² in 67 m².

Aritmetična sredina pogodbene cene je bila v obravnavanem obdobju najmanjša 59.080 EVR leta 2015, najvišja pa 111.151 EVR leta 2022. Mediana je bila najmanjša 55.000 EVR leta 2017, potem pa naraščala do 105.000 EVR leta 2022.

Aritmetična sredina pogodbene cene na enoto površino narašča v celotnem obdobju od 1001 EVR/m² leta 2015 do 1.900 EVR/m² leta 2022. Mediana podobno narašča v celotnem obravnavanem obdobju iz 981 EVR/m² leta 2015 do vrednosti 2.051 EVR/m² leta 2022.

Preglednica 17: Osnovne statistike kupoprodajnih poslov s stanovanji v KO Ostrožno, 2015 – 2022 (sekundarni trg)

	Leto izgradnje							
Leto	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Velikost vzorca	35	59	62	35	46	38	48	48
Aritmetična sredina	1985	1986	1984	1983	1984	1983	1981	1984
Mediana	1980	1982	1981	1981	1980	1981	1979	1981
Standardni odklon	11,78	12,63	22,91	21,73	12,25	21,34	11,19	9,11
Najnižja vrednost	1974	1968	1878	1878	1950	1878	1954	1974
Najvišja vrednost	2009	2009	2009	2009	2009	2009	2009	2007
	Površina stanovanj (m ²)							
Leto	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Velikost vzorca	35	59	62	35	46	38	48	48
Aritmetična sredina	59	62	55	65	58	64	58	59
Mediana	53	58	51	66	59	67	58	57
Standardna deviacija	21,27	24,93	23,48	22,70	16,82	19,32	19,52	21,65
Najnižja vrednost	27	28	27	31	27	27	26	29
Najvišja vrednost	114	150	163	161	96	119	119	166
	Pogodbena cena* (EVR)							
Leto	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Velikost vzorca	35	59	62	35	46	38	48	48
Aritmetična sredina	59.080	63.797	61.101	78.224	74.728	82.894	88.644	111.151
Mediana	56.000	58.000	55.000	70.000	70.500	80.832	81.000	105.000
Standardna deviacija	25.347	29.688	28.269	32.427	28.822	27.178	36.139	28.788
Najnižja vrednost	22.000	25.000	20.000	34.500	20.000	34.000	30.000	41.000
Najvišja vrednost	122.200	170.000	176.487	185.767	141.827	150.000	200.000	161.827

... se nadaljuje

... nadaljevanje preglednice 17.

	Pogodbena cena na m2 (EVR/m2)							
Leto	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Velikost vzorca	35	59	62	35	46	38	48	48
Aritmetična sredina	1001	1.026	1.102	1.212	1.283	1.289	1.529	1.900
Mediana	981	1.000	1.071	1.229	1.212	1.281	1.515	2.051
Standardna deviacija	154,46	194,25	203,80	217,84	250,45	282,93	345,96	387,36
Najnižja vrednost	645	281	611	671	741	756	395	795
Najvišja vrednost	1.425	1.417	1.754	1.867	2.082	1.833	2.138	3.000

5.1.4 Osnove statistike za KO Medlog

KO Medlog ima med glavnimi štirimi KO, kjer se izvedejo skoraj vse prodaje stanovanj, najmanj prodaj. Za celotno obdobje je po čiščenju za obravnavo na voljo 153 poslov. KO Medlog zavzema zahodni del mesta Celja in območje na zahodni strani ob mestu Celje z naseljem Medlog. Osnovna statistika je prikazana v preglednici 18.

Aritmetična sredina leta izgradnje se giblje med letoma 1961 in 1969, mediana je še nekoliko višja in se giblje okoli leta 1968.

Aritmetična sredina prodane površine stanovanj se giblje od 55 m² do 64 m², mediana prodane površine stanovanj pa od 55 m² do 64 m².

Tudi tu pogodbene cene stanovanj naraščajo skozi obdobje (z blažjim padcem leta 2018), aritmetična sredina pogodbene cene se je v obdobju zvišala iz 54.209 EVR (2015) na 114.544 EVR (2022). Mediana je bila najmanjša 51.750 EVR leta 2016, od tu pa naraščala do 112.920 EVR leta 2022.

Aritmetična sredina pogodbene cene na enoto površino je z manjšim spustom leta 2018, naraščala od 908 EVR/m² (2015) do 1.804 EVR/m² (2022). Mediana s manjšima padcema leta 2016 in 2018, narašča od najmanjše vrednosti 933 EVR/m² (2015) do vrednosti 1.983 EVR/m² (2022).

Preglednica 18: Osnovne statistike kupoprodajnih poslov s stanovanji v KO Medlog, 2015 – 2022 (sekundarni trg)

	Leto izgradnje							
Leto	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Velikost vzorca	12	22	20	22	28	13	20	16
Aritmetična sredina	1968	1961	1969	1961	1965	1969	1969	1967
Mediana	1967	1968	1970	1968	1968	1969	1970	1967
Standardni odklon	8,14	26,75	6,98	25,70	22,12	7,15	12,10	7,70
Najnižja vrednost	1959	1856	1960	1856	1856	1960	1930	1953
Najvišja vrednost	1981	1980	1980	1980	1980	1980	1981	1980
	Površina stanovanj (m2)							
Leto	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Velikost vzorca	12	22	20	22	28	13	20	16
Aritmetična sredina	60	63	56	63	58	55	63	64
Mediana	60	60	54	65	56	53	60	66
Standardna deviacija	16,85	24,59	17,73	16,24	20,85	14,34	17,42	18,80
Najnižja vrednost	32	26	25	29	17	36	22	34
Najvišja vrednost	85	119	85	97	101	86	95	92
	Pogodbena cena* (EVR)							
Leto	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Velikost vzorca	12	22	20	22	28	13	20	16
Aritmetična sredina	54.209	59.943	61.850	57.266	69.816	77.012	93.205	114.544
Mediana	55.406	51.750	59.750	61.000	68.750	70.000	98.500	112.920
Standardna deviacija	17.521	31.067	20.626	23.091	25.806	23.912	30.317	34.059
Najnižja vrednost	24.000	15.500	29.000	15.750	20.000	50.154	40.000	40.000
Najvišja vrednost	85.000	130.000	101.000	98.000	128.000	130.000	140.000	175.000

... se nadaljuje

... nadaljevanje preglednice 18.

	Pogodbena cena na m2 (EVR/m2)							
Leto	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Velikost vzorca	12	22	20	22	28	13	20	16
Aritmetična sredina	909	922	1.112	904	1.202	1.389	1.476	1.804
Mediana	933	922	1.154	1.031	1.212	1.453	1.705	1.983
Standardna deviacija	154,71	182,69	148,45	330,12	193,71	177,15	346,68	525,80
Najnižja vrednost	667	408	685	183	721	1.102	746	924
Najvišja vrednost	1.111	1.230	1.332	1.375	1.488	1.662	2.032	3.235

5.2 Osnovne statistike prečiščenih podatkov o kupoprodajnih poslih s stanovanjskimi hišami v MOC v obdobju 2015 – 2022

S čiščenjem smo pridobili po katastrskih občinah veliko manjši vzorec kupoprodajnih poslov s stanovanjskimi hišami v obdobju med letoma 2015 in 2022. Za osnovno statistiko imamo dovolj velik vzorec v katastrskih občinah: Celje, Ostrožno in Spodnja Hudinja.

Za potrebe analize smo združili KO Medlog in KO Ostrožno, saj imata podobno vrednostno oceno po conah množičnega vrednotenja in imata podobno geografsko lokacijo v MOC. Za druge KO občine nimamo dovolj podatkov, da bi jih lahko združili in statistično obravnavali.

5.2.1 Osnove statistike prodaje stanovanjskih hiš v KO Celje

V KO Celje je tudi po čiščenju obravnavanih največ kupoprodajnih poslov s stanovanjskimi hišami (99 poslov), vendar sta KO Ostrožno in KO Spodnja Hudinja primerljivi. Osnovna statistika je prikazana v preglednici 19.

KO Celje zavzema staro mestno jedro Celje, tu se tako nahajajo tudi starejše hiše. Aritmetična sredina leta izgradnje se tako giblje med 1935 in 1957, medtem ko se mediana leta izgradnje stanovanjskih hiš giblje višje med 1953 in 1965. Tudi v tem primeru gre za kronološko starost stavb in ne za ekonomsko starost stavb, ki se po izkušnjah v praksi giblje med 0 – 80 let.

Aritmetična sredina prodane površine stanovanjske hiše se v obravnavnem obdobju giblje med 124 m² (2015) in 200 m² (2018). Mediana pa med 113 m² (2017) in 205 m² (2019).

Aritmetična sredina površine pripadajočih zemljišč stanovanjskih hiš se v obravnavnem obdobju giblje med 334 m² (2017) in 550 m² (2019). Mediana pa med 303 m² (2016) in 552 m² (2021).

Aritmetična sredina pogodbene cene stanovanjskih hiš je bila v obravnavanem obdobju rasla od 84.292 EVR (2015) do 159.400 EVR (2022), z dvema manjšima padcema 2017 in 2020. Mediana pogodbene cene je bila najmanjša 79.000 EVR leta 2015, najvišja z vrednostjo 140.000 EVR pa v letih 2018 in 2019.

Preglednica 19: Osnovne statistike kupoprodajnih poslov s stanovanjskimi hišami v KO Celje, 2015 – 2022 (sekundarni trg)

	Leto izgradnje							
Leto	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Velikost vzorca	12	12	15	11	10	18	11	10
Aritmetična sredina	1951	1957	1952	1947	1950	1946	1951	1935
Mediana	1958	1965	1957	1957	1956	1962	1953	1963
Standardni odklon	16,54	17,18	20,37	21,17	16,50	34,91	23,39	66,45
Najnižja vrednost	1927	1927	1920	1899	1929	1846	1924	1800
Najvišja vrednost	1970	1976	2000	1965	1970	1988	1987	1988
	Površina stanovanjske hiše (m ²)							
Leto	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Velikost vzorca	12	12	15	11	10	18	11	10
Aritmetična sredina	124	154	132	200	198	168	150	133
Mediana	125	141	113	179	205	164	137	136
Standardna deviacija	43,03	35,27	64,92	111,68	66,42	80,85	65,26	38,15
Najnižja vrednost	52	121	40	82	95	69	68	80
Najvišja vrednost	186	241	250	451	270	404	277	214
	Površina zemljišč (m ²)							
Leto	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Velikost vzorca	12	12	15	11	10	18	11	10
Aritmetična sredina	375	334	435	449	550	417	527	487
Mediana	313	303	389	450	542	376	552	441
Standardna deviacija	219,68	242,15	284,89	211,21	288,09	212,50	271,35	273,08

... se nadaljuje

... nadaljevanje preglednice 19.

Najnižja vrednost	108	100	58	140	133	58	54	133
Najvišja vrednost	765	1006	1006	820	1100	871	922	1095
Pogodbena cena (EVR)								
Leto	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Velikost vzorca	12	12	15	11	10	18	11	10
Aritmetična sredina	84.292	113.208	103.056	120.636	149.000	115.892	139.455	159.400
Mediana	79.000	109.000	104.545	140.000	140.000	105.000	107.000	130.000
Standardna deviacija	40.411, 78	44.315, 74	41.168, 63	50.658, 21	67.068, 79	43.465, 87	88.990, 30	91.121, 65
Najnižja vrednost	36.500	41.000	46.100	38.000	70.000	48.000	39.000	80.000
Najvišja vrednost	152.000	202.500	206.000	180.000	273.000	200.000	340.000	395.000

5.2.2 Osnove statistike prodaje stanovanjskih hiš v KO Spodnja Hudinja

V KO Spodnja Hudinja smo za statistično analizo obravnavali 83 kupoprodajnih poslov s stanovanjskimi hišami. Osnovna statistika je prikazana v preglednici 20.

Aritmetična sredina leta izgradnje prodanih stanovanjskih hiš na tem območju se giblje med 1957 in 1975, medtem ko se mediana leta izgradnje prodanih stanovanjskih hiš giblje med 1965 in 1972.

Aritmetična sredina prodane površine stanovanjske hiše se v obravnavnem obdobju giblje med 135 m² (2015) in 183 m² (2019). Mediana pa med 143 m² (2020) in 181 m² (2019).

Aritmetična sredina površine pripadajočih zemljišč stanovanjskih hiš se v obravnavnem obdobju giblje med 356 m² (2018 in 2020) in 571 m² (2016). Mediana pa med 358 m² (2019) in 558 m² (2016).

Aritmetična sredina pogodbene cene stanovanjskih hiš je bila v obravnavnem obdobju najmanjša 88.233 EVR leta 2016, najvišja pa 177.833 EVR leta 2022. Mediana pogodbene cene je bila podobno najmanjša 85.000 EVR leta 2016, najvišja pa v letu 2021 ko je imela vrednost 170.000 EVR.

Preglednica 20: Osnovne statistike kupoprodajnih poslov s stanovanjskimi hišami v KO Spodnja Hudinja, 2015 – 2022 (sekundarni trg)

	Leto izgradnje							
Leto	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Velikost vzorca	10	15	6	7	11	13	12	9
Aritmetična sredina	1957	1966	1975	1957	1966	1961	1958	1963
Mediana	1966	1968	1972	1968	1970	1967	1971	1965
Standardni odklon	18,24	17,98	23,09	28,47	16,78	15,73	35,37	27,04
Najnižja vrednost	1926	1938	1940	1917	1920	1927	1880	1917
Najvišja vrednost	1974	2009	2009	1986	1990	1975	1989	2008
	Površina stanovanjske hiše (m2)							
Leto	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Velikost vzorca	10	15	6	7	11	13	12	9
Aritmetična sredina	135	150	164	149	183	154	166	173
Mediana	147	150	163	164	181	143	155	153
Standardna deviacija	50,74	73,37	50,47	76,89	59,19	59,77	43,66	82,42
Najnižja vrednost	39	31	100	50	68	57	110	50
Najvišja vrednost	223	272	238	238	302	277	282	323
	Površina zemljišč (m2)							
Leto	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Velikost vzorca	10	15	6	7	11	13	12	9
Aritmetična sredina	401	571	474	365	415	365	423	455
Mediana	423	558	469	403	358	370	429	415
Standardna deviacija	185,58	475,61	135,72	272,01	190,32	226,18	174,39	219,27
Najnižja vrednost	124	114	273	90	208	118	198	90
Najvišja vrednost	679	1882	660	863	817	963	769	791

... se nadaljuje

... nadaljevanje preglednice 20.

	Pogodbena cena (EVR)							
Leto	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Velikost vzorca	10	15	6	7	11	13	12	9
Aritmetična sredina	90.019	88.233	110.500	91.929	133.836	120.770	165.364	177.833
Mediana	88.000	85.000	110.500	90.000	126.000	129.000	170.000	160.000
Standardna deviacija	29.768,72	40.167,45	23.805,46	47.878,69	39.717,06	32.847,71	50.108,43	148.595,09
Najnižja vrednost	48.900	30.000	75.000	39.500	95.000	68.000	67.000	42.000
Najvišja vrednost	140.000	178.000	147.000	178.000	240.000	165.000	270.000	550.000

5.2.3 Osnove statistike prodaje stanovanjskih hiš v KO Ostrožno in Medlog

Ker ima KO Medlog premalo kupoprodajnih poslov v obravnavanem obdobju (26), smo KO Ostrožno in Medlog za statistično analizo obravnavali skupaj. Katastrski občini imata podobno lego oz oddaljenost od centra mesta Celje ter sta v isti vrednostni coni glede na množično vrednotenje. V KO Ostrožno smo za obravnavano obdobje dobili 93 prečiščenih podatkov, skupaj za obe KO pa 119 kupoprodajnih poslov s stanovanjskimi hišami na prostem trgu. Podatki so prikazani v preglednici 21 na naslednji strani.

Aritmetična sredina leta izgradnje prodanih stanovanjskih hiš na tem območju se giblje med 1950 in 1983, medtem ko se mediana leta izgradnje prodanih stanovanjskih hiš giblje malo višje med 1972 in 1986.

Aritmetična sredina prodane površine stanovanjske hiše v obravnavnem obdobju giblje med 145 m² (2017) in 206 m² (2021). Mediana pa med 139 m² (2017) in 202 m² (2019).

Aritmetična sredina površine pripadajočih zemljišč stanovanjskih hiš se v obravnavnem obdobju giblje med 423 m² (2016) in 821 m² (2020). Mediana pa med 366 m² (2017) in 684 m² (2020).

Aritmetična sredina pogodbene cene stanovanjskih hiš je v obravnavnem obdobju naraščala, z spustom leta 2017 in postopnim naraščanjem po tem letu, vrednost je bila 119.860 EVR (2017), najvišja pa 193.222 EVR (2022). Mediana pogodbene cene je podobno naraščala z padcem leta 2017, najmanjša vrednost je bila 96.500 EVR (2017), do leta 2022 je narasla na 197.500 EVR.

Preglednica 21: Osnovne statistike kupoprodajnih poslov s stanovanjskimi hišami v KO Ostrožno in KO Medlog, 2015 – 2022 (sekundarni trg)

	Leto izgradnje							
Leto	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Velikost vzorca	11	11	17	17	16	13	16	18
Aritmetična sredina	1950	1979	1971	1983	1966	1969	1962	1975
Mediana	1974	1979	1972	1986	1974	1979	1978	1977
Standardni odklon	65,20	13,24	22,64	19,22	29,88	49,56	59,73	16,67
Najnižja vrednost	1800	1945	1930	1937	1890	1820	1750	1936
Najvišja vrednost	2006	1997	2005	2018	2008	2011	2002	1999
	Površina stanovanjske hiše (m2)							
Leto	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Velikost vzorca	11	11	17	17	16	13	16	18
Aritmetična sredina	149	157	145	177	202	202	206	193
Mediana	162	170	139	146	202	201	200	196
Standardna deviacija	40,16	45,18	51,14	76,51	60,70	75,57	64,23	60,36
Najnižja vrednost	89	87	67	96	140	100	69	72
Najvišja vrednost	206	220	237	392	392	392	360	320
	Površina zemljišč (m2)							
Leto	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Velikost vzorca	11	11	17	17	16	13	16	18
Aritmetična sredina	537	423	438	668	699	821	676	570
Mediana	602	408	366	558	643	684	619	511
Standardna deviacija	163,08	107,32	286,93	307,65	281,52	481,82	317,91	200,14
Najnižja vrednost	218	227	148	363	299	343	258	171
Najvišja vrednost	771	605	1319	1644	1532	1804	1376	982

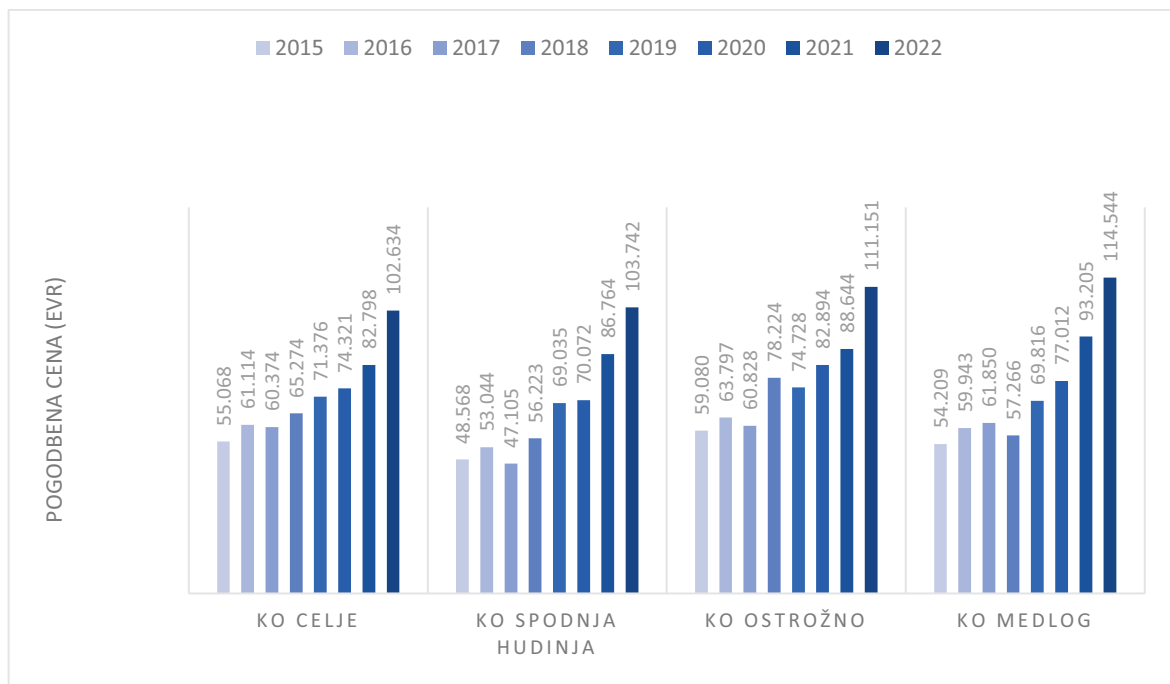
... se nadaljuje

... nadaljevanje preglednice 21.

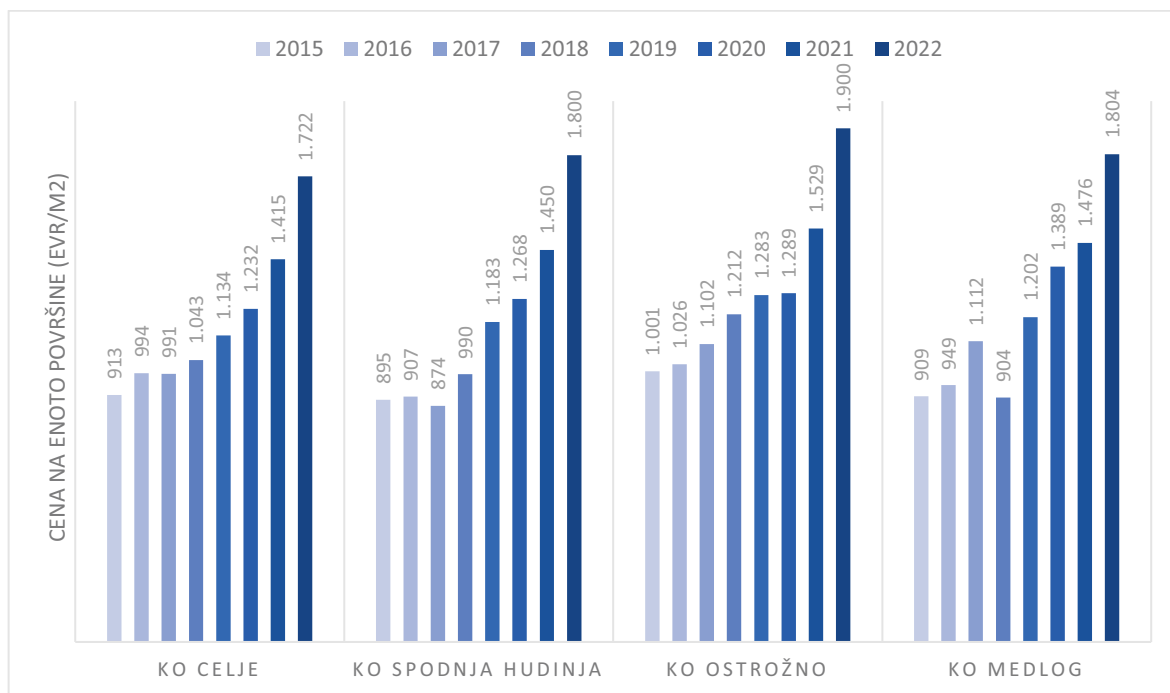
	Pogodbena cena (EVR)							
Leto	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Velikost vzorca	11	11	17	17	16	13	16	18
Aritmetična sredina	120.736	135.364	119.860	130.500	135.406	168.846	190.130	193.222
Mediana	110.000	135.000	96.500	130.000	135.000	170.000	191.500	197.500
Standardna deviacija	60.251,30	48.931,12	57.308,23	50.733,37	52.113,73	53.008,01	74.694,83	62.467,46
Najnižja vrednost	61.000	84.000	53.314	50.000	60.000	70.000	15.000	108.000
Najvišja vrednost	275.000	260.000	240.000	240.000	260.000	270.000	300.000	325.000

5.3 Primerjava cen na enoto površine in cene stanovanjskih nepremičnin v obravnavanih KO v obdobju 2015 – 2022

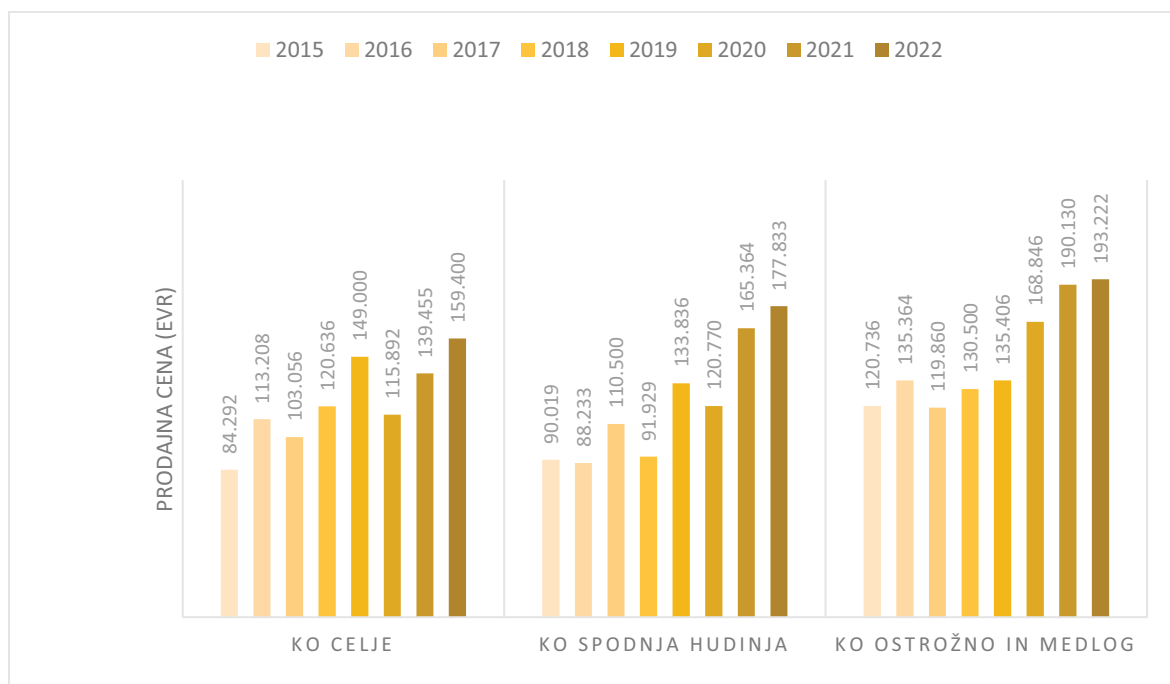
Z osnovno statistiko za katastrske občine v MOC smo dobili glavne indikatorje gibanja cen stanovanjskih nepremičnin; to sta aritmetična sredina pogodbene cene in aritmetična sredina cen na enoto površine. Z grafikoni od 1 do 3 prikazujemo gibanje aritmetične sredine pogodbene cene in pogodbene cene na enoto površine skozi obravnavano obdobje za katastrske občine, ki imajo dovolj veliko količino prečiščenih podatkov za obravnavo oziroma statistično analizo.



Grafikon 1: Primerjava aritmetične sredine za pogodbene cene stanovanj za izbrane KO v MOC, 2015 – 2022



Grafikon 2: Primerjava aritmetične sredine za pogodbene cene na enoto površine stanovanj za izbrane KO v MOC, 2015 – 2022



Grafikon 3: Primerjava aritmetične sredine pogodbene cene stanovanjskih hiš za izbrane KO v MOC, 2015 – 2022

Iz osnovne statistike za KO Celje, Spodnja Hudinja, Ostrožno in Medlog lahko razberemo, da sta pri stanovanjih tako aritmetična sredina pogodbene cene kot aritmetična sredina pogodbene cene na enoto površine v obravnavanem obdobju rasli (Grafikon 1 in 2).

V vseh KO je tako pogodbena cena kot pogodbena cena na enoto rasla do leta 2022, vendar ne enakomerno in z večjim skokom v letu 2022. V prvi polovici obravnavanega obdobja (2015 – 2018) je zaznati manjše padce in počasnejšo rast, v drugi polovici (2019 – 2022) pa se pogodbene cene in pogodbene cene na enoto višajo do leta 2022, ko so te glede na leto 2015 za približno 100 % višje.

Pri stanovanjskih hišah rast aritmetične sredine pogodbene cene ni kontinuirana (Grafikon 3). Pogodbena cena pri stanovanjskih hišah v obravnavanem obdobju narašča in pada. Zaradi veliko manjših vzorcev (v primerjavi s stanovanji) je analiza manj zanesljiva, razlike med najmanjšo in največjo pogodbeno ceno v manjšem vzorcu so lahko velike (KO Celje).

Zaradi veliko manjšega vzorcev in pomankanja primerljivih podatkov o prodajah stanovanjskih hiš, smo se v nadaljevanju analize osredotočili na prodajo stanovanj.

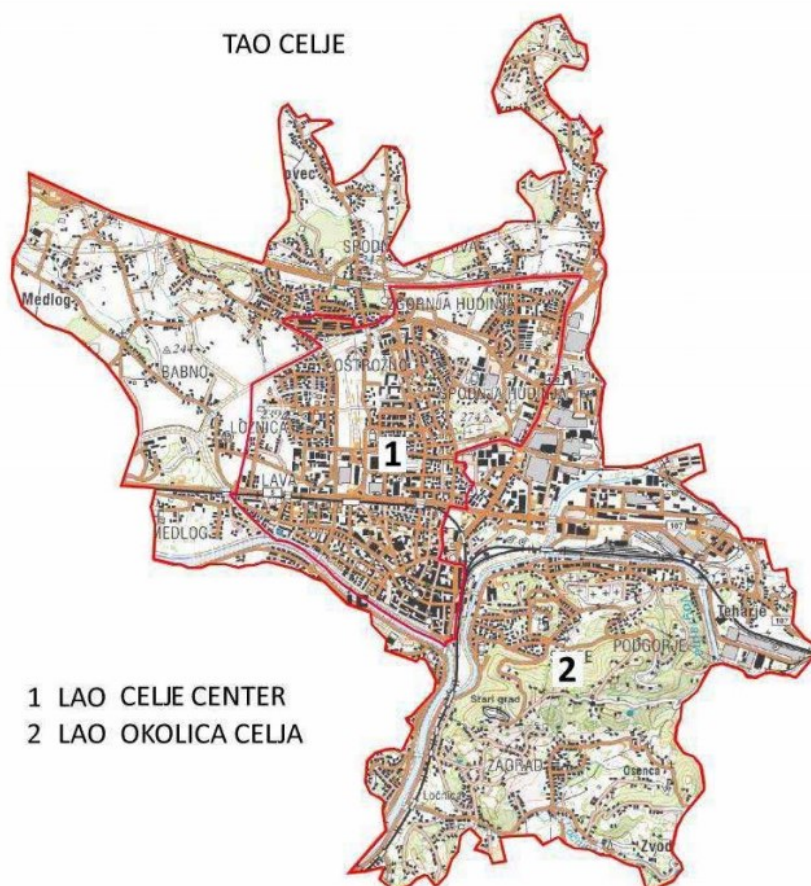
6 ANALIZA GIBANJA CEN STANOVANJ ZA OBMOČJE TAO CELJE V OBDOBJU 2015 – 2022

Po čiščenju podatkov in pripravi osnovnih statističnih podatkov smo ugotovili, da se skoraj vsi nakupi stanovanj opravijo na območju, ki je primerljivo z območjem TAO Celje določenim s strani letnih poročil GURS, prikazano na sliki 12.

Območje TAO Celje je po obsegu manjše od mestne občine Celje in vključuje katastrske občine:

- KO Celje (v celoti),
- delno KO Ostrožno, KO Spodnja Hudinja, KO Teharje, KO Zvodno, KO Zagrad, KO Medlog, manjši del KO Košnice in KO Škofja Vas.

Analizo gibanja cen smo izvedli za te občine, ki so del primerljivega območja v MOC.



Slika 2: Tržno analitično območje (TAO) Celje in lokalna analitična območja (LAO) [7]

6.1 Oblikovanje vzorca primerne za analizo gibanja pogodbenih cen stanovanj za območje primerljivo s TAO Celje v obdobju 2015 – 2022

Za analizo gibanja pogodbenih cen stanovanj smo morali podatke o prodajah stanovanj v KO Celje, KO Ostrožno, KO Spodnja Hudinja, KO Teharje, KO Zvodno, KO Zagrad, KO Medlog, KO Škofja Vas in KO Košnice, pregledati in izoblikovati primerljiv vzorec po letu izgradnje stanovanj in po površini stanovanja znotraj obravnavanega obdobja. V KO Košnica in KO Zvodno v obravnavanem obdobju podatkov o prodaji stanovanj po čiščenju ni bilo, zato ju v nadaljevanju ne bo več omenjali. Najprej samo pripravili podatke za vse KO, potem pa smo jih za nadaljnjo obravnavo združili glede na vrednostne cone množičnega vrednotenja.

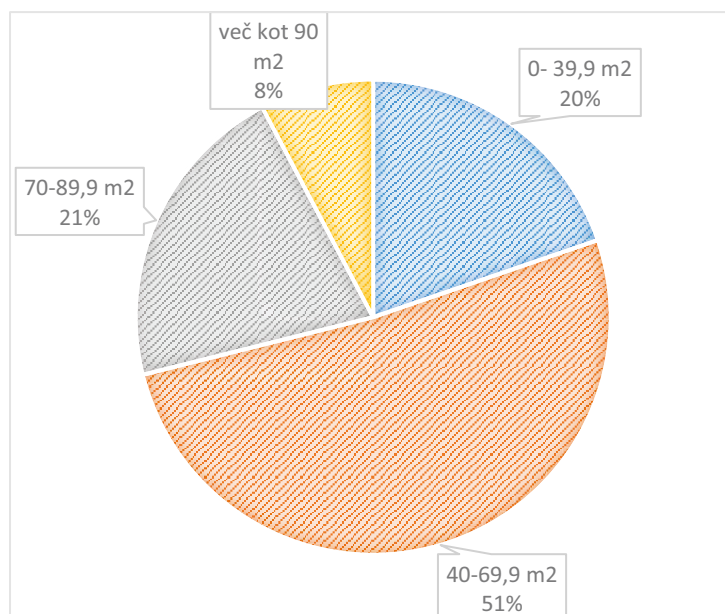
6.2 Analiza prodanih stanovanj glede na prodano površino stanovanja za območje TAO Celje v obdobju 2015 – 2022

V analizo smo vključili vsa stanovanja prodana v obravnavanem obdobju za KO Celje, KO Ostrožno, KO Spodnja Hudinja, KO Teharje, KO Zagrad, KO Škofja Vas in KO Medlog.

Stanovanja smo razdelili v štiri kategorije glede na prodano površino stanovanja, te so:

- 0 – 39,9 m²,
- 40 – 69,9 m²,
- 70 – 89,9 m²
- in več kot 90 m².

Podatke smo analizirali glede na prodano površino, ki je primerljiva s neto tlorisno površino stanovanj. Slednjo za svoje analize uporablja GURS v letnih poročilih.



Grafikon 4: Delež prodanih stanovanj glede na prodano površino stanovanja v MOC, 2015 – 2022

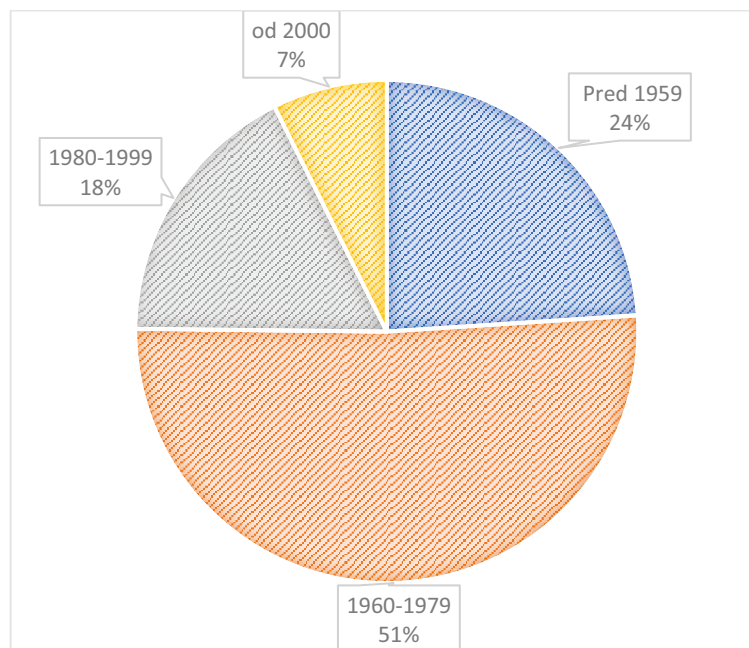
Iz analize (Grafikon 5) je razvidno, da so se večinoma prodajala stanovanja s prodajno površino 40 – 69,9 m² (51 %), za njimi pa so se enako prodajala malo manjša 0 – 39,9 m² in malo večja stanovanja 70 – 89,9 m², oboja s približno 20 % prodanih stanovanj.

6.3 Analiza prodanih stanovanj glede na leto izgradnje stanovanja za območje TAO Celje v obdobju 2015 – 2022

V analizo smo vključili vsa stanovanja prodana v obravnavanem obdobju za KO Celje, KO Ostrožno, KO Spodnja Hudinja, KO Teharje, KO Zagrad, KO Škofja Vas in KO Medlog.

Stanovanja smo razdelili v štiri kategorije glede na leto izgradnje stanovanja, te so:

- do 1959,
- med letoma 1960 – 1979,
- med letoma 1980 – 1999
- in po letu 2000.

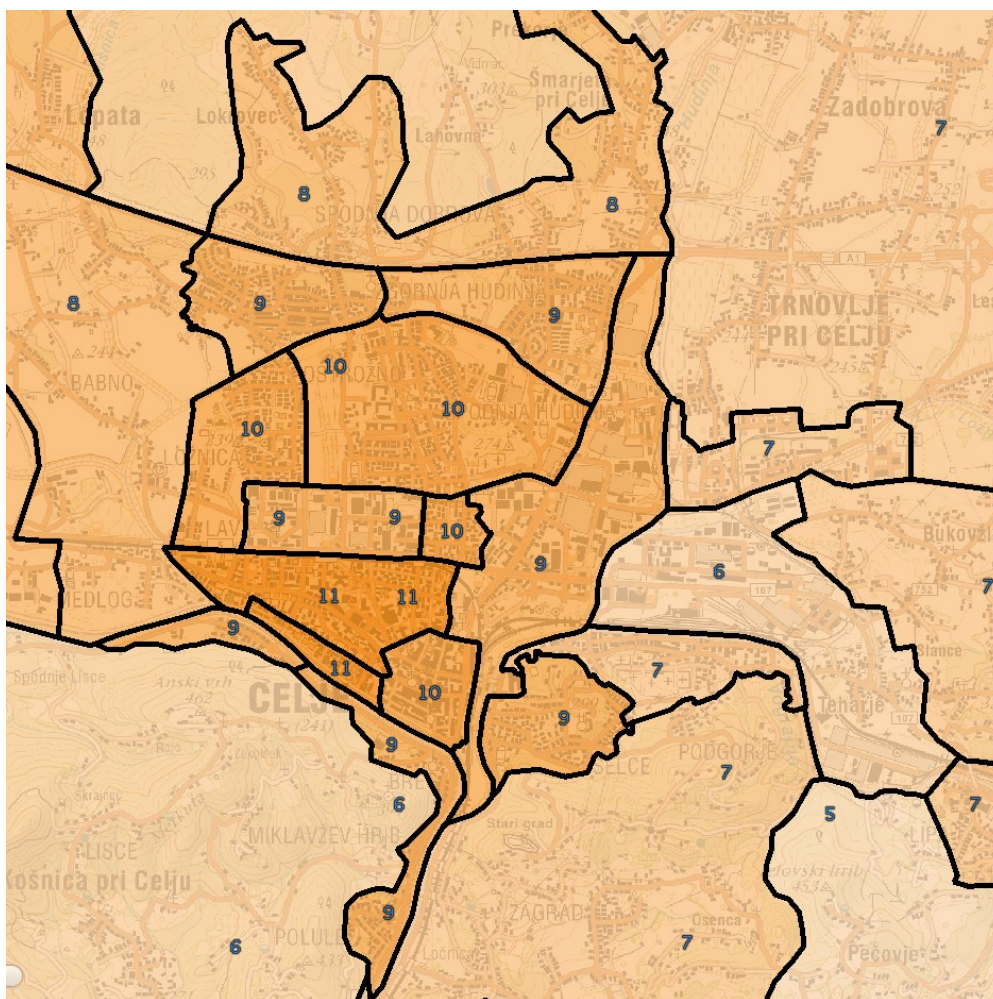


Grafikon 5: Delež prodanih stanovanj glede na leto izgradnje stanovanja v MOC, 2015 – 2022

Iz grafikona 6 je razvidno, da se je prodalo največ stanovanj, ki so bila zgrajena v obdobju med 1960 – 1979 (51 %), sledijo stanovanja, ki so bila zgrajena v obdobju pred letom 1959 (24 %) in med 1980 – 1999 (18 %).

6.4 Oblikovanje vzorca primerljivih kupoprodajnih poslov s stanovanji za območje primerljivo s TAO Celje znotraj MOC

Po analizi podatkov znotraj KO Celje, KO Ostrožno, KO Spodnja Hudinja, KO Teharje, KO Zagrad, KO Škofja Vas in KO Medlog smo prečistili podatke znotraj teh katastrskih občin glede na cone množičnega vrednotenja (v nadaljevanju STA). Tako smo glede na sliko 2 o conah množičnega vrednotenja in vnesenih vrednosti con množičnega vrednotenja v programu Cenilec, dobili podatke za te katastrske občine, ki ustrezajo območju TAO Celje.



Slika 3: Cone množičnega vrednotenja za stanovanja za TAO Celje [8]

Pri čiščenju smo ohranili vse podatke za občino KO Celje (STA 7, 8, 9 in 10), pri KO Ostrožno in KO Medlog smo izločili podatke, ki so spadali v področje s cono množičnega vrednotenja 7 (ohranili smo STA 9 in 10), enako tudi v KO Spodnja Hudinja (ohranili pa smo STA - 8 in 9). KO Škofjo vas smo izločili iz nadaljnje obravnave, saj so bila vsa prodana stanovanja izven obsega območja TAO Celje (v STA - 7). V KO Teharje so vsi podatki znotraj območja (v conah STA - 6 in STA - 7). Pri KO Zagrad smo izločili stanovanja, ki niso bila v območju TAO Celje (ohranjeni podatki so v STA - 5).

Zaradi razdrobljenosti katastrskih občin z različnimi conami vrednotenja smo podatke obravnavali skupaj in jih ločili po različni conah. Ločeno smo obravnavali stanovanja v conah STA - 9 in STA - 10, kjer smo imeli veliko podatkov, medtem ko smo stanovanja iz con STA - 7 in STA - 8 združili, vendar je bilo še vedno premalo podatkov za primerjavo in analizo.

Za oblikovanje vzorca smo kupoprodajne posle iz ustreznih vrednostnih con razdelili po razredih glede na površino, leto izgradnje in glede na mesece prodaje, da bi tako dobili primerljive posle.

Razredi glede na površine:

- do 39,9 m²

- 40 m² – 69,9 m²
- 70 m² – 89,9 m²
- večje od 90 m²

Razredi glede na leto izgradnje:

- do 1959
- 1960 – 1979
- 1980 – 1999
- od 2000.

Razredi glede na mesec prodaje:

- januar – april,
- maj – avgust,
- september – december.

Da bi dobili vzorec kupoprodaj stanovanj, ki je primerljiv po vseh letih in izločili podatke, ki izstopajo, smo za vsako obravnavano leto pridobili posle, ki so bili:

- po površini (+/- 5 m²),
- po letu izgradnje (+/- 5 let)
- po mesecu prodaje v letu

podobni.

Za tako izbrane prodajne posle stanovanj smo v nadaljevanju izračunali osnovne statistike. Zanimali sta nas predvsem aritmetična sredina in mediana pogodbene cene na enoto prodane površine. Če mediana pogodbene cene stanovanj na enoto prodane površine ne odstopa bistveno od aritmetične sredine, je ne upoštevamo za podlago v analizi gibanja cene stanovanja na enoto površine v obravnavanem obdobju.

6.4.1 Vzorec gibanja pogodbenih cen na enoto površin za stanovanja v coni STA - 10 znotraj MOC v obdobju 2015 – 2022

Z oblikovanjem primerljivega vzorca kupoprodajnih poslov za cono množičnega vrednotenja STA – 10 v MOC smo dobili 33 primerljivih poslov za vsako leto znotraj obravnavanega obdobja 2015 – 2022. Iz vzorca smo lahko izračunali osnovne statistike, prikazane v preglednici 22.

Mediana in aritmetična sredina leta izgradnje stanovanj sta približno enaki in se gibljeta med letom izgradnje 1964 in 1968. Tudi mediana in aritmetična sredina za površino stanovanj sta primerljivi in se gibljeta med 50 m² in 54 m². Vzorec je torej primerljiv in dobro oblikovan.

Preglednica 22: Osnovne statistike vzorca primerljivih poslov za stanovanja za cono STA - 10 znotraj MOC, 2015 – 2022

	Leto izgradnje							
Leto	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Aritmetična sredina	1967	1967	1968	1967	1966	1967	1967	1967
Mediana	1965	1965	1966	1966	1965	1965	1965	1964
Standardni odklon	8,5	8,6	7,8	8,1	8,1	8,5	8,5	8,4
Najnižja vrednost	1960	1960	1960	1960	1960	1960	1960	1960
Najvišja vrednost	2007	2007	2004	2007	2007	2007	2007	2007
	Površina stanovanj (m2)							
Leto	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Aritmetična sredina	50	50	51	50	51	51	50	50
Mediana	53	53	53	54	54	53	53	53
Standardni odklon	13,19	12,65	13,76	13,73	12,12	13,15	13,34	12,94
Najnižja vrednost	27	28	25	23	33	28	22	29
Najvišja vrednost	78	78	84	79	78	78	77	77
	Pogodbena cena* (EVR)							
Leto	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Aritmetična sredina	48.860	49.015	54.664	57.117	62.125	66.136	79.878	97.435
Mediana	50.000	48.000	52.500	55.000	58.512	65.000	76.500	102.000
Standardni odklon	15.861,20	17.222,63	18.070,89	19.502,74	18.125,40	19.023,41	25.327,69	27.991,89
Najnižja vrednost	20.000	20.000	29.000	28.350	39.000	30.770	40.000	30.000
Najvišja vrednost	91.000	103.800	122.000	125.730	120.000	107.000	145.000	150.000
	Pogodbena cena na m2 (EVR/m2)							
Leto	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Aritmetična sredina	976	983	1.080	1.138	1.220	1.296	1.606	1.939
Mediana	984	943	1.066	1.050	1.222	1.250	1.667	2.031
Standardni odklon	160,62	200,63	150,85	223,79	163,17	229,37	314,01	554,53
Najnižja vrednost	685	500	808	800	849	926	1.044	846
Najvišja vrednost	1.338	1.422	1.452	1.618	1.617	1.758	2.417	3.235

V nadaljevanju smo analizirali gibanje pogodbenih cen na enoto površine prodanih stanovanj, pridobljenih na vzorcu kupoprodajnih poslov s stanovanji znotraj cone STA - 10, in sicer verižno in kumulativno. Ugotovili smo, da se je v obdobju 2016 – 2017 pogodbeni cena na enoto površine za stanovanja povišala za 10 % (iz 983 EVR na 1.080 EVR), potem se je enakomerno poviševala do leta 2020, ko je po začetku razglasitve epidemije krivulja rasti strmejša, a enakomerna. V obdobju 2020 – 2021 se je pogodbeni cena na enoto povišala za 24 % (iz 1.296 EVR na 1.606 EVR) in v obdobju 2021 – 2022 za 21 % (z 1.606 EVR na 1.939 EVR). Rezultate lastne analize za cono STA - 10 smo primerjali z rezultati analize iz letnega poročila GURS za leto 2022. Kljub temu, da je TAO območje širše od cone STA – 10, je trend rasti na obeh območjih zelo podoben.

Preglednica 23: Gibanje pogodbenih cen na enoto površine za stanovanja, verižno glede na predhodno leto, rezultati analize GURS za območje TAO Celje in rezultati lastne analize za cono STA - 10 znotraj MOC

	Gibanje pogodbenih cen na enoto površine, verižno glede na predhodno leto						
	2015/16	2016/17	2017/18	2018/19	2019/20	2020/21	2021/22
GURS analiza za TAO Celje	4%	4%	9%	7%	7%	22%	21%
Lastna analiza za cono STA - 10	1%	10%	5%	7%	6%	24%	21%

Preglednica 24: Gibanje pogodbenih cen na enoto površine za stanovanja, kumulativno glede na leto 2015, rezultati analize GURS za območje TAO Celje in rezultati lastne analize za cono STA - 10 znotraj MOC

	Gibanje pogodbenih cen na enoto površine, kumulativno glede na leto 2015						
	2015/16	2015/17	2015/18	2015/19	2015/20	2015/21	2015/22
GURS analiza za TAO Celje	4%	8%	18%	26%	35%	65%	100%
Lastna analiza za cono STA - 10	1%	11%	17%	25%	33%	65%	99%

6.4.2 Vzorec gibanja pogodbenih cen na enoto površin za stanovanja v coni STA - 9 znotraj MOC v obdobju 2015 – 2022

Z oblikovanjem primerljivega vzorca kupoprodajnih poslov za cono množičnega vrednotenja STA – 9 znotraj primerljivega območja MOC smo dobili 30 primerljivih poslov za vsako leto znotraj obravnavanega obdobja 2015 – 2022. Iz vzorca smo lahko izračunali osnovne statistike prikazane v preglednici 25.

Mediana in aritmetična sredina leta izgradnje stanovanj sta približno enaki, vendar nekoliko višje kot za STA – 10 (večinoma center mesta Celja) in se gibljeta med letom izgradnje 1977 in 1979. Tudi mediana in aritmetična sredina za površino stanovanj sta primerljivi in se gibljeta med 56 m² in 61 m². Vzorec je torej tudi tukaj primerljiv in dobro oblikovan.

Preglednica 25: Osnovne statistike vzorca primerljivih poslov za stanovanja za cono STA - 9 znotraj MOC, 2015 – 2022

	Leto izgradnje							
Leto	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Aritmetična sredina	1978	1978	1978	1978	1979	1977	1978	1978
Mediana	1979	1979	1978	1979	1979	1977	1978	1978
Standardni odklon	5,7	6,1	6,5	5,5	6,0	6,4	6,2	6,0
Najnižja vrednost	1961	1961	1961	1961	1961	1961	1961	1961
Najvišja vrednost	1986	1986	1991	1986	1989	1986	1986	1986
	Površina stanovanj (m2)							
Leto	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Aritmetična sredina	56	56	57	56	56	56	57	57
Mediana	59	59	59	59	57,5	57	61	57,5
Standardni odklon	14,71	15,18	14,55	14,51	15,42	15,62	15,11	14,24
Najnižja vrednost	30	28	29	30	27	26	26	30
Najvišja vrednost	77	77	78	79	78	80	78	77

... se nadaljuje

...nadaljevanje preglednice 25.

	Pogodbena cena* (EVR)							
Leto	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Aritmetična sredina	53.224	54.351	55.947	62.537	67.809	68.471	86.439	108.915
Mediana	53.000	58.125	56.500	64.500	68.000	69.500	90.000	111.000
Standardni odklon	15.59, 43	16.048, 15	16.270, 23	17.964, 50	19.393, 61	19.100, 42	28.555, 80	27.401, 46
Najnižja vrednost	22.000	25.000	21.500	26.000	34.000	35.000	38.000	60.000
Najvišja vrednost	82.000	78.000	83.000	105.000	107.000	117.000	135.000	172.000
	Pogodbena cena na m2 (EVR/m2)							
Leto	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Aritmetična sredina	946	987	987	1.122	1.213	1.221	1.514	1.927
Mediana	956	968	967	1.128	1.192	1.256	1.493	2.013
Standardni odklon	157,96	140,20	157,61	136,38	158,35	275,20	256,17	341,09
Najnižja vrednost	645	718	698	845	928	673	964	1.203
Najvišja vrednost	1.425	1.347	1.240	1.419	1.574	1.815	2.000	2.462

Tudi tu smo v nadaljevanju analizirali gibanje pogodbenih cen na enoto površine prodanih stanovanj, pridobljenih na vzorcu kupoprodajnih poslov s stanovanji znotraj cone STA - 9, in sicer verižno in kumulativno. Ugotovili smo da je tudi tu trend rasti najvišji v obdobju po epidemiji in da se je tudi tu kumulativno pogodbena cena na enoto površine stanovanj močno povišala do leta 2022 (104 %).

Pri primerjavi rezultatov lastne analize za STA - 9 z analizo za območje TAO Celje iz letnega poročila GURS za leto 2022, smo vzeli v ozir da so lahko stanovanja iz te cone množičnega vrednotenja bolj razkrojene po območju MO Celje kot je obseg TAO Celje. Trend rasti iz lastne analize in analize TAO Celje je še vedno primerljiv, še posebej kumulativna rast pogodbene cene na enoto površine. Primerjava je prikazana v preglednicah 26 in 27.

Preglednica 26: Gibanje pogodbenih cen na enoto površine za stanovanja, verižno glede na predhodno leto, rezultati analize GURS za območje TAO Celje in rezultati lastne analize za cono STA - 9 znotraj MOC

	Gibanje pogodbenih cen na enoto površine, verižno glede na predhodno leto						
	2015/16	2016/17	2017/18	2018/1 9	2019/2 0	2020/2 1	2021/22
GURS analiza za TAO Celje	4%	4%	9%	7%	7%	22%	21%
Lastna analiza za cono STA - 9	4%	0%	14%	8%	1%	24%	27%

Preglednica 27: Gibanje pogodbenih cen na enoto površine za stanovanja, kumulativno glede na leto 2015, rezultati analize GURS za območje TAO Celje in rezultati lastne analize za cono STA - 9 znotraj MOC

	Gibanje pogodbenih cen na enoto površine, kumulativno glede na leto 2015						
	2015/16	2015/17	2015/18	2015/1 9	2015/2 0	2015/2 1	2015/22
GURS analiza za TAO Celje	4%	8%	18%	26%	35%	65%	100%
Lastna analiza za cono STA - 9	4%	4%	19%	28%	29%	60%	104%

7 PRILAGODITVE ZARADI RAZLIČNEGA ČASA PRODAJE, RAZLIČNE PRODANE POVRŠINE IN LETA IZGRADNJE ZA MOC V LETU 2022

V nadaljevanju smo določili posamezne prilagoditve oziroma informacijske podlage, in sicer: časovno prilagoditev in na podlagi časovno prilagojenih pogodbenih cen na enoto površine prilagoditev zaradi različne prodane površine in prilagoditev zaradi različnega leta izgradnje.

Začeli smo s časovno prilagoditvijo pogodbenih cen stanovanj na enoto površine. Vse pogodbene cene na enoto površine smo prilagodili na referenčni datum 30. 6. 2022. Časovno prilagojene cene smo nato uporabili v analizi vpliva prodane površine in leta izgradnje na časovno prilagojeno ceno stanovanj na enoto površine.

Koeficiente prilagoditev smo izračunali glede na referenčno nepremičnino, ki ima naslednje lastnosti:

- referenčni datum prodaje 30. 6. 2022,
- velikost prodane površine 60 m²
- leto izgradnje 1975.

7.1 Časovna prilagoditev pogodbenih cen stanovanj na enoto površine, MOC, obdobje 2015 – 2022

Najprej smo izračunali povprečni koeficient dinamike. Iz aritmetičnih sredin cen stanovanj na enoto površine med letom 2015 in letom 2022 smo izračunali trend rasti pogodbenih cen stanovanj na enoto površine. Ker ima pripadajoča mediana zelo podobne vrednosti, te nismo vključili v izračun. Rezultati lastne analize so bili primerljivi rezultati analize GURS, zato smo na podlagi rezultatov lastne analize izračunali povprečni mesečni koeficient dinamike pogodbenih cen na enoto površine za stanovanja v obdobju 2015 – 2022.

Za posamezno cono ta znaša:

- STA - 10 je 1,99 $\rightarrow 12^{\wedge}7\sqrt{1,99}=1.00823$
- STA - 9 je 2,04 $\rightarrow 12^{\wedge}7\sqrt{2,04}=1.00852$.

Z mesečnimi koeficienti dinamike cen smo lahko pogodbene cene na enoto površine za stanovanja v posamezni coni prilagodili na referenčni datum 30. 6. 2022.

7.2 Prilagoditev zaradi različne prodane površine stanovanja, MOC, obdobje 2015 – 2022

S časovno prilagojenimi cenami na enoto površine stanovanja smo lahko izračunali prilagoditev za različno prodano površino stanovanja za območja s cono množičnega vrednotenja STA - 10 in posebej za STA 9. S časovno prilagoditvijo je izničen vpliv različnega datuma prodaje, z izborom cone pa tudi vpliv lokacije na vrednost nepremičnin. Omejili smo še vpliv leta izgradnje oziroma starosti stanovanj, da nam ostane kot spremenljivka samo še prodana površina. Zato smo podatke pred določitvijo prilagoditev glede na prodano površino razdelili v štiri razrede glede na leto izgradnje. S tem smo izničili vpliv starosti in se lahko osredotočili zgolj na vpliv prodane površine na vrednost nepremičnine.

Leto izgradnje smo razdelili v naslednje razrede:

- leto izgradnje med 1940 in 1960
- leto izgradnje med 1960 in 1979
- leto izgradnje med 1980 in 1999
- leto izgradnje po 2000.

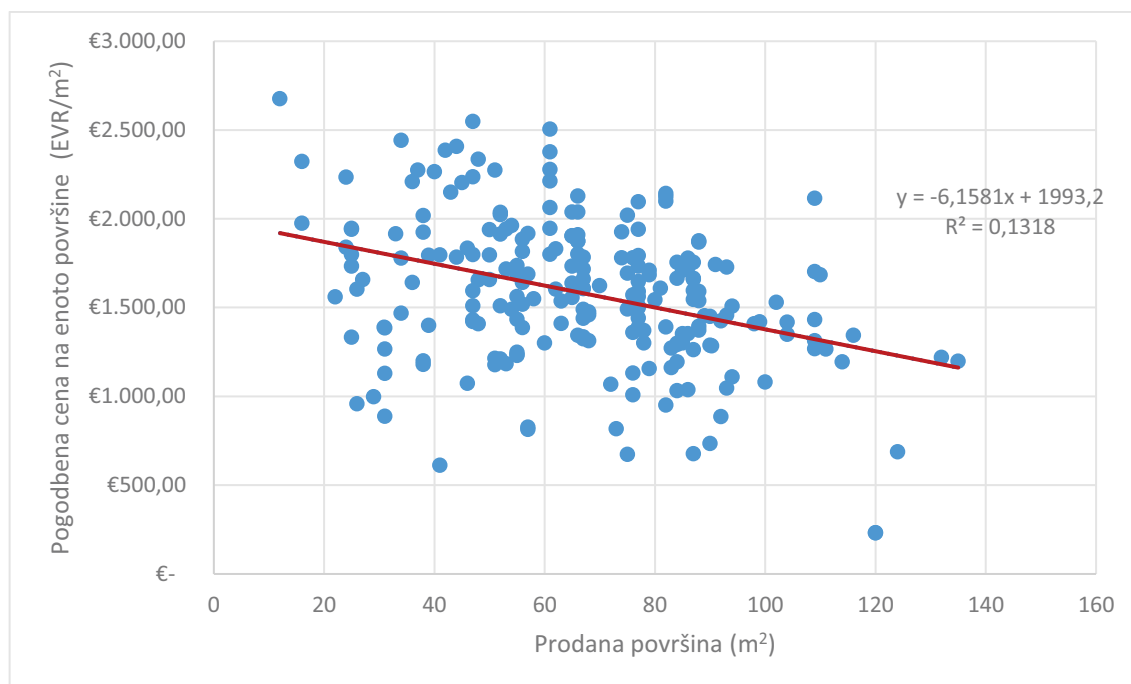
7.2.1 Območje STA - 10, leto izgradnje 1940 – 1959

S prvim vzorcem sem smo dobili stanovanja zgrajena med letoma 1940 in 1959 za cono množičnega vrednotenja STA - 10, ki zavzema večino centra mesta Celje. V vzorcu je 223 stanovanj, aritmetična sredina prodane površine je 67 m², najmanjša prodana površina 12 m² in največja 135 m². Povprečna časovno prilagojena pogodbeni cena na enoto površine v vzorcu je 1.529 EVR/ m², koeficient variacije pogodbene cene na enoto površine je 0,27.

Preglednica 28: Osnovne statistike vzorca stanovanj z letom izgradnje 1940 – 1959 za prodano površino in pogodbeno ceno na enoto površino stanovanja, cona STA - 10, 2015 – 2022

	Prodana površina	Cena na enoto površine (EVR/m ²)
Vzorec	223	223
Aritmetična sredina	67	1.529
Mediana	67	1591
Standardni odklon	24,03	407,61
Najnižja vrednost	12	232
Najvišja vrednost	135	2675
Koeficient variacije	0,36	0,27

S pomočjo linearne regresijske analize smo v nadaljevanju ugotavljali vpliv velikosti prodane površine na pogodbeno ceno na enoto površine stanovanja v coni STA - 10. Pri tem smo privzeli, da je v tako oblikovanem vzorcu prodana površina edina spremenljivka.



Grafikon 6: Regresijska premica vpliva prodane površine stanovanj na pogodbeno ceno na enoto površine stanovanja za STA - 10 znotraj MOC, 2015 – 2022, leto izgradnje 1940 – 1959

Regresijska premica vpliva površine stanovanj na pogodbeno ceno na enoto površine stanovanja nam pove, da se pogodbeno ceno na enoto površine stanovanja z vsakim dodatnim kvadratnim metrom prodane površine stanovanj zniža za 6,2 EVR/m². Determinacijski koeficient (R^2) znaša 0,13 in nam pove, da je s to regresijsko premico pojasnjeno 13 % variabilnosti pogodbene cene na enoto površine stanovanja, na preostalih 87 % variabilnosti pogodbene cene vplivajo drugi dejavniki, ki v analizo niso vključeni.

Glede na referenčno stanovanje smo s pomočjo regresijske analize lahko izračunali koeficiente prilagoditve za velikost prodane površine referenčnega stanovanja. Referenčno stanovanje ima 60 m² prodane površine. Prilagoditveni koeficient so podani v preglednici 23.

Preglednica 29: Prilagoditveni koeficient za prodano površino stanovanja za STA - 10 znotraj MOC, 2015 – 2022, leto izgradnje 1940 – 1959

Prodana površina (m²)	Prilagoditveni koeficienti
20	1,15
25	1,13
30	1,11
35	1,09
40	1,08
45	1,06
50	1,04
55	1,02

... se nadaljuje

...nadaljevanje preglednice 29.

60	1,00
65	0,98
70	0,96
75	0,94
80	0,92
85	0,91
90	0,89
95	0,87
100	0,85
105	0,83
110	0,81
115	0,79
120	0,77

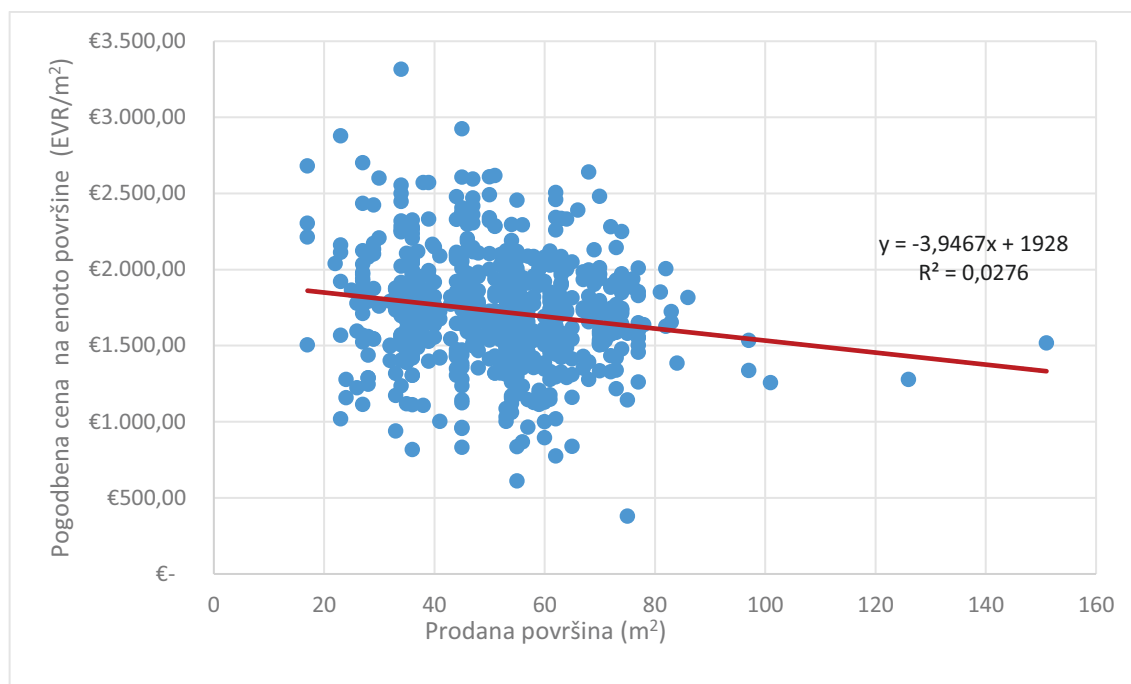
7.2.2 Območje STA- 10, leto izgradnje 1960 – 1979

V drugem vzorcu smo vzeli stanovanja zgrajena med letoma 1960 in 1979 na območju cone množičnega vrednotenja STA - 10, v analizi je 703 stanovanj. Aritmetična sredina prodane površine je 51 m², najmanjša prodana površina 17 m² in največja prodana površina 151 m². Povprečna časovno prilagojena pogodbeno cena na enoto površine je 1.711 EVR/m², koeficient variacije pogodbene cene na enoto površine je 0,20.

Preglednica 30: Osnovne statistike vzorca stanovanj z letom izgradnje 1960 – 1979, za prodano površino in pogodbeno ceno na enoto površino stanovanja, cona STA - 10, 2015 – 2022

	Prodana površina	Cena na enoto površine (EVR/m ²)
Vzorec	705	705
Aritmetična sredina	51	1711
Mediana	53	1714
Standardni odklon	14,74	350,41
Najnižja vrednost	17	380
Najvišja vrednost	151	3316
Koeficient variacije	0,29	0,20

S pomočjo linearne regresijske analize smo v nadaljevanju ugotavljali vpliv velikosti prodane površine na pogodbeno ceno na enoto površine stanovanja v coni STA - 10. Pri tem smo privzeli da je v tako oblikovanem vzorcu prodana površina edina spremenljivka.



Grafikon 7: Regresijska premica vpliva prodane površine stanovanj na pogodbeno ceno na enoto površine stanovanja za STA - 10 znotraj MOC, za obdobje 2015 – 2022, leto izgradnje 1960 – 1979

Regresijska premica vpliva površine stanovanj na pogodbeno ceno na enoto površine stanovanja nam pove da se pogodbeno ceno na enoto površine stanovanja z vsakim dodatnim kvadratnim metrom prodane površine stanovanj zniža za 4 EVR/m². Determinacijski koeficient (R²) znaša 0,028 in nam pove da je s to regresijsko premico pojasnjeno 2,8 % variabilnosti pogodbene cene na enoto površine stanovanja, na preostalih 97,2 % variabilnosti pogodbene cene vplivajo s drugih dejavniki, ki v analizo niso vključeni. Kljub temu, da je determinacijski koeficient relativno nizek, smo to prilagoditev upoštevali.

Glede na referenčno stanovanje s 60 m² prodane površine smo nadaljnje izračunali koeficiente prilagoditve za velikost prodane površine referenčnega stanovanja. Prilagoditveni koeficient so podani v preglednici 30.

Preglednica 31: Prilagoditveni koeficient za prodano površino stanovanja za STA - 10 znotraj MOC, 2015 – 2022, leto izgradnje 1960 – 1979

Prodana površina (m ²)	Prilagoditveni koeficienti
20	1,09
25	1,08
30	1,07
35	1,06
40	1,05
45	1,04
50	1,02

... se nadaljuje

...nadaljevanje preglednice 31.

55	1,01
60	1,00
65	0,99
70	0,98
75	0,96
80	0,95
85	0,94
90	0,93
95	0,92
100	0,91
105	0,89
110	0,88
115	0,87
120	0,86

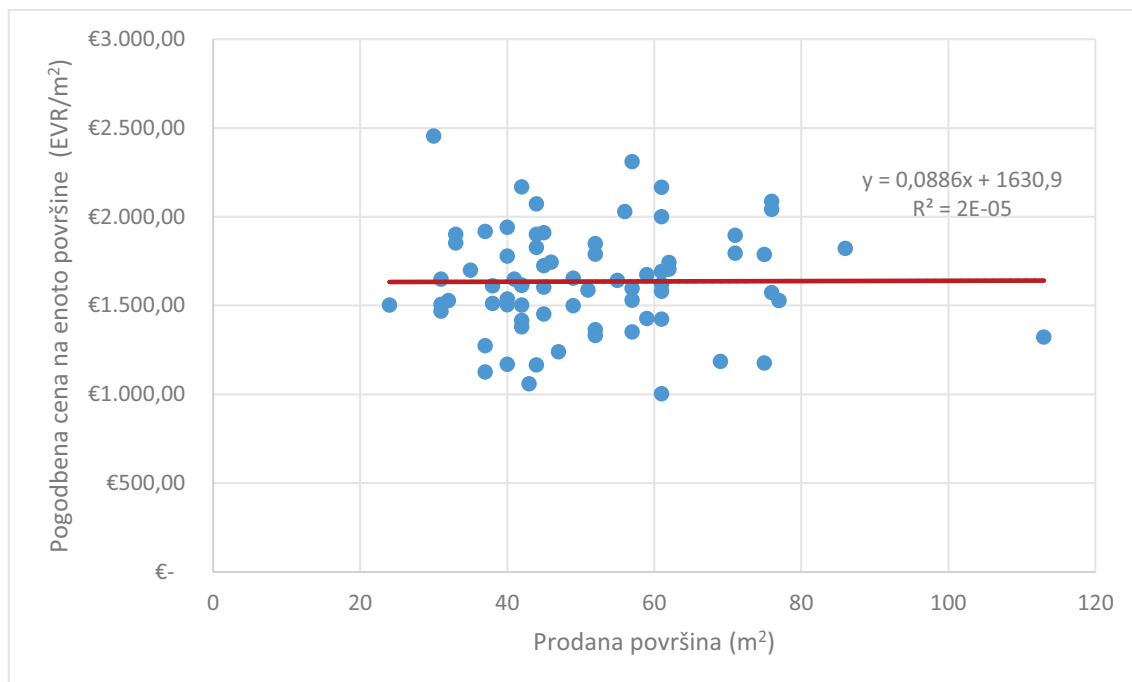
7.2.3 Območje STA - 10, leto izgradnje 1980 – 1999

V tretjem vzorcu smo vzeli stanovanja zgrajena med letoma 1980 in 1999 za cono množičnega vrednotenja STA - 10, vzorec je 72 stanovanj. Aritmetična sredina prodane površine je 53 m², najmanjša prodana površina je 24 m² in največja 113 m². Povprečna časovno prilagojena pogodbeni cena na enoto površine v vzorcu je 1.636 EVR/m², koeficient variacije pogodbene cene na enoto površine je 0,18.

Preglednica 32: Osnovne statistike vzorca stanovanj z letom izgradnje 1980 – 1999, za prodano površino in pogodbeno ceno na enoto površino stanovanja, cona STA – 10, 2015 – 2022

	Prodana površina	Cena na enoto površine (EVR/m ²)
Vzorec	72	72
Aritmetična sredina	51	1.636
Mediana	48	1.614
Standardni odklon	15,64	295,35
Najnižja vrednost	24	1.003
Najvišja vrednost	113	2.454
Koeficient variacije	0,31	0,18

Nadaljnje smo s pomočjo linearne regresijske analize ugotavljali vpliv velikosti prodane površine na pogodbeno ceno na enoto površine stanovanja v coni STA - 10. Pri tem smo privzeli, da je v tako oblikovanem vzorcu prodana površina edina spremenljivka.



Grafikon 8: Regresijska premica vpliva prodane površine stanovanj na pogodbeno ceno na enoto površine stanovanja za STA - 10 znotraj MOC, 2015 – 2022, leto izgradnje 1980 – 1999

Regresijska premica vpliva površine stanovanj na pogodbeno ceno na enoto površine stanovanja nam pove, da se pogodbeno ceno na enoto površine stanovanja nekoliko pada z dodatnim kvadratnim metrom prodane površine stanovanja. Determinacijski koeficient (R^2) znaša približno 0 in nam tudi pove, da s to regresijsko premico ni pojasnjena variabilnost pogodbene cene, torej na variabilnosti pogodbene cene vplivajo drugi dejavniki, ki v analizo niso vključeni.

Prodana površina stanovanja torej pri stanovanjih z letom izgradnje 1980 – 1999 za cono STA - 10 znotraj MOC v obdobju 2015 – 2022, ne vpliva na pogodbeno ceno na enoto površine stanovanja. Zato tu nismo izvajali prilagoditev.

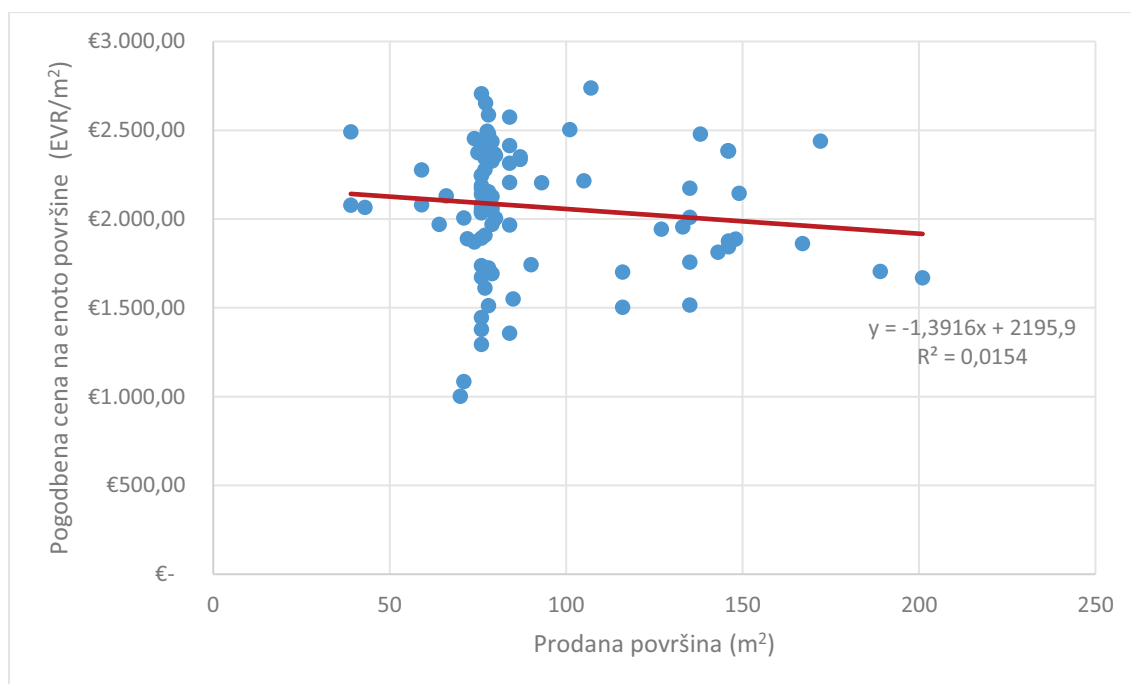
7.2.4 Območje STA - 10, leto izgradnje od leta 2000 dalje

V zadnjem vzorcu za cono STA - 10 smo vzeli stanovanja zgrajena od leta 2000, v vzorcu je 96 stanovanj. Aritmetična sredina prodane površine je 92 m², najmanjša prodana površina je 39 m² in največja 201 m². Povprečna časovno prilagojena pogodbeno ceno na enoto površine v vzorcu je 2.035 EVR/m², koeficient variacije pogodbene cene na enoto površine je 0,17.

Preglednica 33: Osnovne statistike vzorca stanovanj za leto izgradnje od leta 2000 naprej, za prodano površino in pogodbeno ceno na enoto površino stanovanja, cona STA - 10, 2015 – 2022

	Prodana površina	Cena na enoto površine (EVR/m ²)
Vzorec	96	96
Aritmetična sredina	92	2035
Mediana	78	2087
Standardni odklon	31,80	356,88
Najnižja vrednost	39	1001
Najvišja vrednost	201	2737
Koeficient variacije	0,35	0,17

S pomočjo linearne regresijske analize smo ugotavljali vpliv velikosti prodane površine na pogodbeno ceno na enoto površine stanovanja v coni STA - 10. Pri tem smo privzeli da je v tako oblikovanem vzorcu prodana površina edina spremenljivka.



Grafikon 9: Regresijska premica vpliva površine stanovanj na pogodbeno ceno na enoto površine stanovanja za STA - 10 znotraj MOC, za obdobje 2015 – 2022, leto izgradnje 2000 in novejša stanovanja

Regresijska premica vpliva površine stanovanj na pogodbeno ceno na enoto površine stanovanja nam pove, da se pogodbeno ceno na enoto površine stanovanja z vsakim dodatnim kvadratnim metrom prodane površine stanovanj ponovno zniža za 1,4 EVR/m². Determinacijski koeficient (R^2) pa znaša 0,015, in nam pove da je s to regresijsko premico pojasnjenih 1,5 % variabilnosti pogodbenih cen na enoto površine stanovanja, preostalih

98,6% variabilnosti pogodbenih cen s premico ni pojasnjenih, torej so odvisne od drugih dejavnikov.

Prodana površina stanovanja torej pri stanovanjih za leto izgradnje 2000 in novejša stanovanja za cono STA - 10 znotraj MOC v obdobju 2015 – 2022, ne vpliva na pogodbeno ceno na enoto površine stanovanja. Zato tu prav tako nismo izvajali prilagoditev.

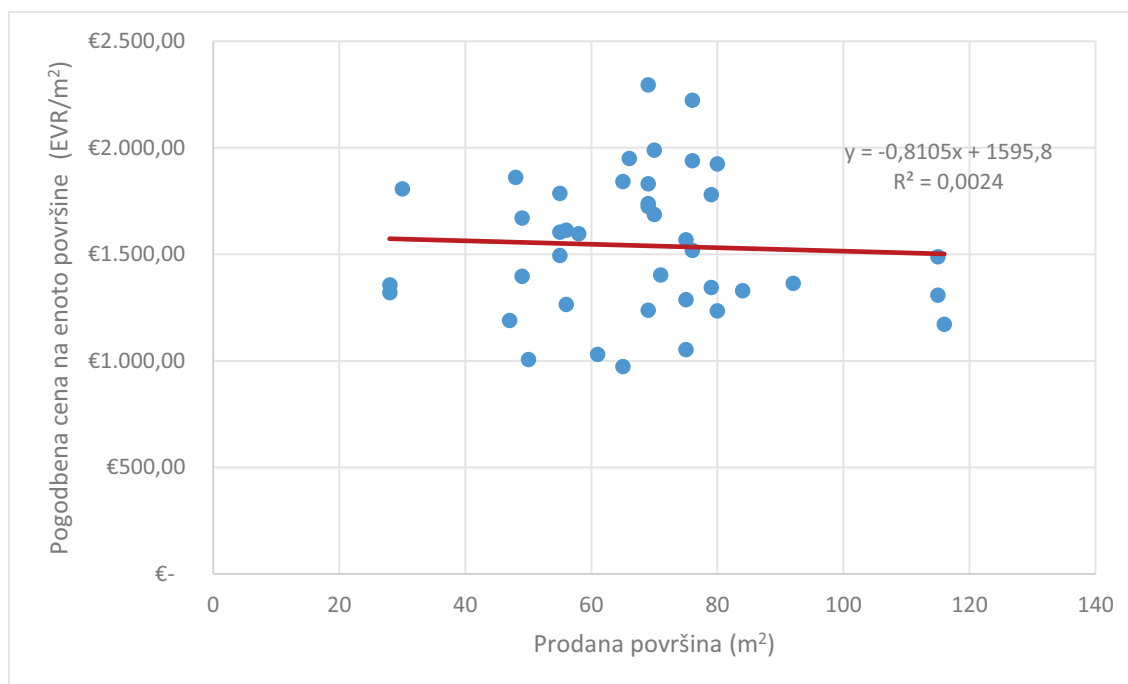
7.2.5 Območje STA - 9, leto izgradnje 1940-1959

S prvim vzorcem za območja v coni množičnega vrednotenja STA - 9, smo vzeli stanovanja zgrajena med letoma 1940 in 1959. V Vzorcu je 41 stanovanj, aritmetična sredina prodane površine je bila 68 m², gibala se je med 28 m² in 116 m². Povprečna časovno prilagojena pogodbeni cena na enoto površine vzorca je bila 1.536 EVR/m², koeficient variacije pogodbene cene na enoto površine je bil 0,21.

Preglednica 34: Osnovna statistika vzorca stanovanj za leto izgradnje 1940-1959, glede na prodano površino in pogodbeno ceno na enoto površino stanovanja, območje STA - 9 za obdobje 2015 – 2022

	Prodana površina	Cena na enoto površine (EVR/m ²)
Vzorec	41	41
Aritmetična sredina	68	1536
Mediana	69	1518
Standardni odklon	19,96	327,38
Najnižja vrednost	28	973
Najvišja vrednost	116	2295
Koeficient variacije	0,30	0,21

Iz podatkov smo s pomočjo linearne regresijske analize ugotavljali vpliv velikosti prodane površine na ceno na enoto površine stanovanja v coni STA - 9. Pri tem smo privzeli, da je v tako oblikovanem vzorcu prodana površina edina spremenljivka.



Grafikon 10: Regresijska premica vpliva površine stanovanj na pogodbeno ceno na enoto površine stanovanja za STA - 9 znotraj MOC, za obdobje 2015 – 2022, leto izgradnje 1940-1959

Regresijska premica vpliva površine stanovanj na pogodbeno ceno na enoto površine stanovanja nam pove, da se pogodbeno ceno na enoto površine stanovanja z vsakim dodatnim kvadratnim metrom prodane površine stanovanj zniža za 0,81 EVR/m². Determinacijski koeficient (R^2) pa znaša 0,002, in nam pove, da je s to regresijsko premico pojasnjenih le 0,2 % variabilnosti pogodbenih cen na enoto površine stanovanja, preostalih 99,8 % variabilnosti pogodbenih cen s premico ni pojasnjenih, torej so odvisne od drugih dejavnikov.

Prodana površina stanovanja torej pri stanovanjih z letom izgradnje 1940 – 1959 za cono STA - 9 znotraj MOC v obdobju 2015 – 2022, torej ne vpliva na pogodbeno ceno na enoto površine stanovanja. Zato tu nismo izvajali prilagoditev.

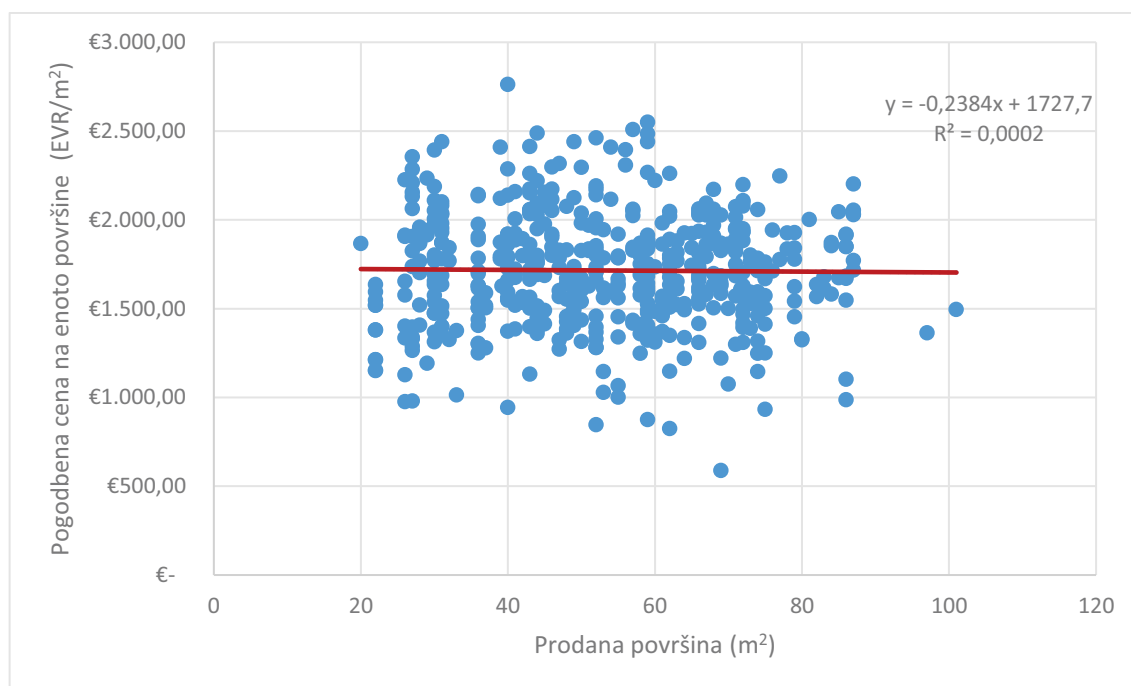
7.2.6 Območje STA - 9, leto izgradnje 1960-1979

V drugem vzorcu smo vzeli stanovanja zgrajena med letoma 1960 in 1979 na območju cone množičnega vrednotenja STA - 9, v analizo smo dobili 703 stanovanj. Aritmetična sredina prodane površine je bila 53 m², gibala se je med 20 m² in 101 m². Povprečna časovno prilagojena pogodbeno ceno na enoto površine vzorca je bila 1.714 EVR/m², koeficient variacije pogodbene cene na enoto površine je bil 0,18.

Preglednica 35: Osnovna statistika vzorca stanovanj za leto izgradnje 1960-1979, glede na prodano površino in pogodbeno ceno na enoto površino stanovanja, območje STA - 9 za obdobje 2015 – 2022

	Prodana površina	Cena na enoto površine (EVR/m ²)
Vzorec	520	520
Aritmetična sredina	53	1714
Mediana	52	1706
Standardni odklon	16,95	314,81
Najnižja vrednost	20	590
Najvišja vrednost	101	2763
Koeficient variacije	0,32	0,18

Iz podatkov smo s pomočjo linearne regresijske analize ugotavljali vpliv velikosti prodane površine na ceno na enoto površine stanovanja v coni STA - 9. Pri tem smo privzeli, da je v tako oblikovanem vzorcu prodana površina edina spremenljivka.



Grafikon 11: Regresijska premica vpliva površine stanovanj na pogodbeno ceno na enoto površine stanovanja za STA - 9 znotraj MOC, za obdobje 2015 – 2022, leto izgradnje 1960-1979

Regresijska premica vpliva površine stanovanj na pogodbeno ceno na enoto površine stanovanja nam pove, da se pogodbeno ceno na enoto površine stanovanja z vsakim dodatnim kvadratnim metrom prodane površine stanovanj zniža za 0,23 EVR/m². Determinacijski koeficient (R^2) pa znaša 0,0002, in nam pove, da je s to regresijsko premico pojasnjenih le 0,02 % variabilnosti pogodbenih cen na enoto površine stanovanja, torej na variabilnosti pogodbene cene vplivajo drugi dejavniki, ki v analizo niso vključeni.

Prodana površina stanovanja torej pri stanovanjih z letom izgradnje 1940 – 1959 za cono STA - 9 znotraj MOC v obdobju 2015 – 2022, ne vpliva na pogodbeno ceno na enoto površine stanovanja. Zato tu nismo izvajali prilagoditev.

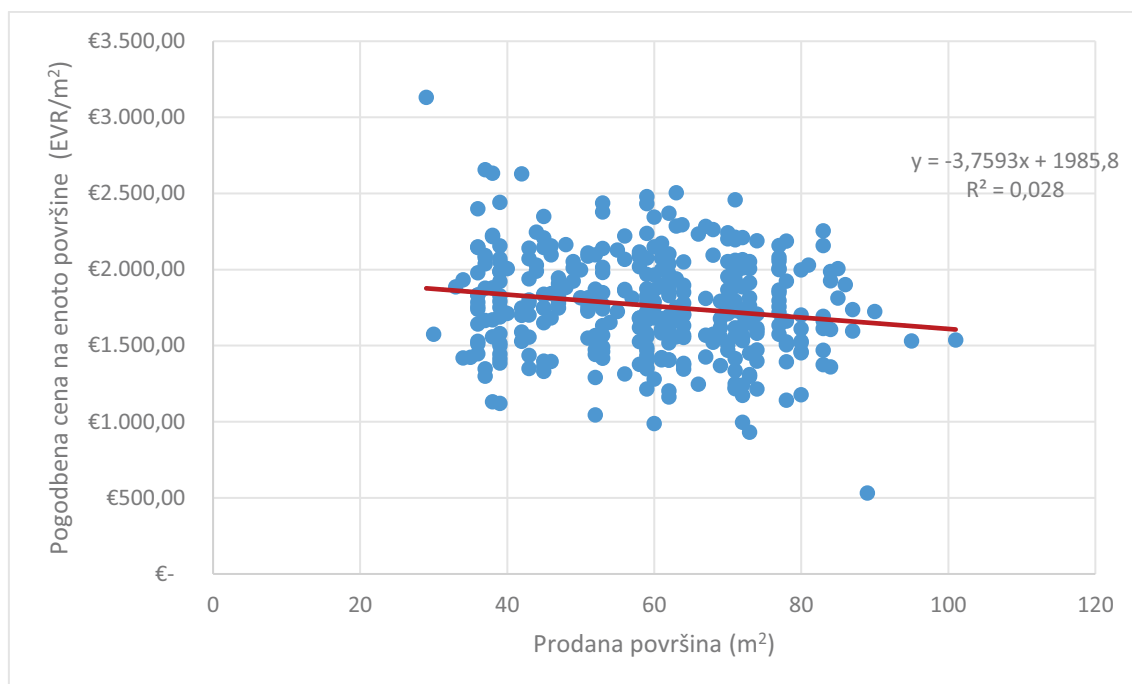
7.2.7 Območje STA - 9, leto izgradnje 1980-1999

V tretjem vzorcu smo vzeli stanovanja zgrajena med letoma 1980 in 1999 na območju cone množičnega vrednotenja STA - 9, v vzorcu je 352 stanovanj. Aritmetična sredina prodane površine je bila 59 m², gibala se je med 29 m² in 101 m². Povprečna časovno prilagojena pogodbeno cena na enoto površine vzorca je bila 1.749 EVR/m², koeficient variacije pogodbene cene na enoto površine je bil 0,19.

Preglednica 36: Osnovna statistika vzorca stanovanj za leto izgradnje 1980-1999, glede na prodano površino in pogodbeno ceno na enoto površino stanovanja, območje STA - 9 za obdobje 2015 – 2022

	Prodana površina	Cena na enoto površine (EVR/m²)
Vzorec	352	352
Aritmetična sredina	59	1749
Mediana	60	1746
Standardni odklon	14,60	327,78
Najnižja vrednost	29	531
Najvišja vrednost	101	3130
Koeficient variacije	0,25	0,19

Nadaljnje smo s pomočjo linearne regresijske analize ugotavljali vpliv velikosti prodane površine na ceno na enoto površine stanovanja v coni STA - 9. Pri tem smo privzeli, da je v tako oblikovanem vzorcu prodana površina edina spremenljivka.



Grafikon 12: Regresijska premica vpliva površine stanovanj na pogodbeno ceno na enoto površine stanovanja za STA - 9 znotraj MOC, za obdobje 2015 – 2022, leto izgradnje 1980 - 1999

Regresijska premica vpliva površine stanovanj nam pove, da se pogodbeno ceno na enoto površine stanovanja z vsakim dodatnim kvadratnim metrom prodane površine stanovanj zniža za 3,8 EVR/m². Determinacijski koeficient (R^2) pa znaša 0,028 in nam pove, da je s to regresijsko premico pojasnjenih 3 % variabilnosti pogodbenih cen na enoto površine stanovanja, preostalih 97 % variabilnosti pogodbenih cen s premico ni pojasnjenih, torej so odvisne od drugih dejavnikov. Kljub temu, da je determinacijski koeficient relativno nizek, bomo prilagoditev upoštevali.

Glede na referenčno stanovanje s 60 m² prodane površine smo nadaljnje izračunali koeficiente prilagoditve za velikost prodane površine referenčnega stanovanja (Preglednica 37).

Preglednica 37: Prilagoditveni koeficient za prodano površino stanovanja za STA - 9, znotraj MOC v obdobju 2015 – 2022, leto izgradnje 1980-1999

Prodana površina (m²)	Prilagoditveni koeficienti
20	1,09
25	1,07
30	1,06
35	1,05
40	1,04
45	1,03
50	1,02
55	1,01

... se nadaljuje

...nadaljevanje preglednice 37.

60	1,00
65	0,99
70	0,98
75	0,97
80	0,96
85	0,95
90	0,94
95	0,93
100	0,91
105	0,90
110	0,89
115	0,88
120	0,87

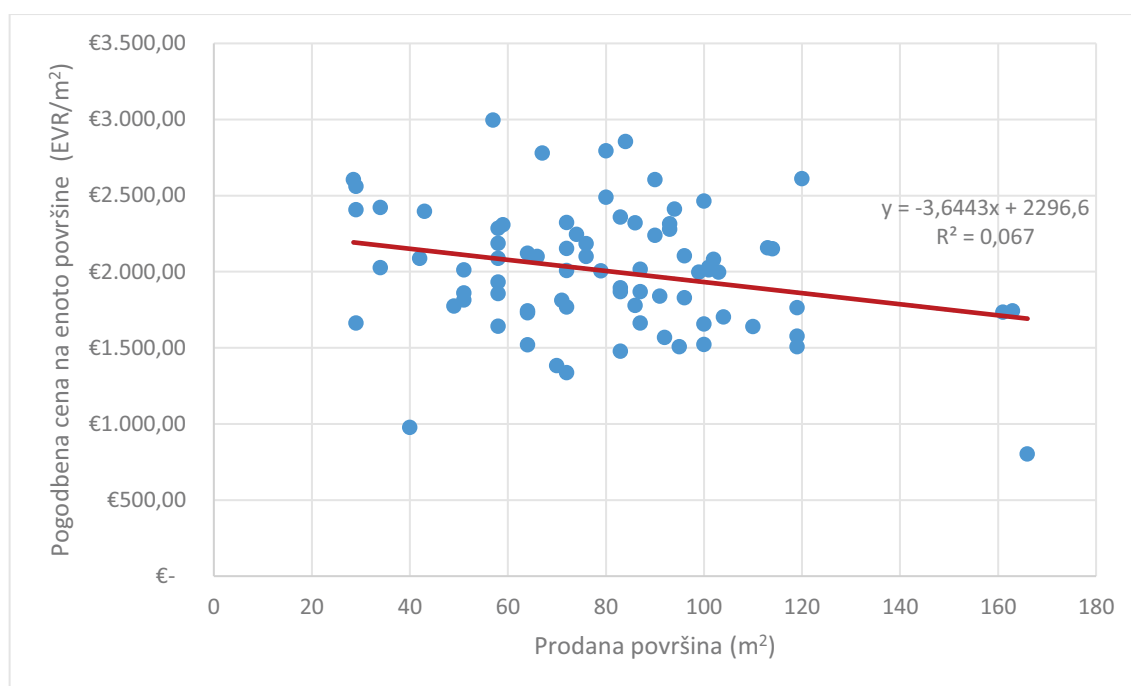
7.2.8 Območje STA - 9, leto izgradnje od leta 2000 naprej

V zadnjem vzorcu za cono STA - 9 smo vzeli stanovanja zgrajena od leta 2000 dalje, v vzorcu je 79 stanovanj. Aritmetična sredina prodane površine je bila 80 m², gibala se je med 29 m² in 166 m². Povprečna časovno prilagojena pogodbeni cena na enoto površine vzorca je bila 1.968 EVR/m², koeficient variacije pogodbene cene na enoto površine je bil 0,21.

Preglednica 38: Osnovna statistika vzorca stanovanj za leto izgradnje od leta 2000 naprej, glede na prodano površino in pogodbeno ceno na enoto površino stanovanja, območje STA - 9 za obdobje 2015 – 2022

	Prodana površina	Cena na enoto površine (EVR/m ²)
Vzorec	79	79
Aritmetična sredina	80	1968
Mediana	80	2011
Standardni odklon	28,78	405,07
Najnižja vrednost	29	802
Najvišja vrednost	166	2995
Koeficient variacije	0,36	0,21

S pomočjo linearne regresijske analize smo ponovno ugotavljali vpliv velikosti prodane površine na ceno na enoto površine stanovanja v coni STA - 9. Pri tem smo privzeli, da je v tako oblikovanem vzorcu prodana površina edina spremenljivka.



Grafikon 13: Regresijska premica vpliva površine stanovanj na pogodbeno ceno na enoto površine stanovanja za STA - 9 znotraj MOC, za obdobje 2015 – 2022, leto izgradnje 2000 in novejša stanovanja

Regresijska premica vpliva površine stanovanj nam pove, da se pogodbeno ceno na enoto površine stanovanja z vsakim dodatnim kvadratnim metrom prodane površine stanovanj zniža za 3,6 EVR/m². Determinacijski koeficient (R^2) znaša 0,067 in nam pove, da je s to regresijsko premico pojasnjeno 7 % variabilnosti pogodbenih cen na enoto površine stanovanja, na preostalih 93 % variabilnosti pogodbene cene vplivajo drugi dejavniki, ki niso vključeni.

Glede na referenčno stanovanje s 60 m² prodane površine smo lahko izračunali koeficiente prilagoditve za velikost prodane površine referenčnega stanovanja. Prilagoditveni koeficienti so podani v preglednici 39.

Preglednica 39: Prilagoditveni koeficient za prodano površino stanovanja za STA - 9 znotraj MOC, 2015 – 2022, leto izgradnje 2000 in novejše

Prodana površina (m ²)	Prilagoditveni koeficienti
20	1,07
25	1,06
30	1,05
35	1,04
40	1,04
45	1,03
50	1,02
55	1,01
60	1,00

... se nadaljuje

...nadaljevanje preglednice 39.

65	0,99
70	0,98
75	0,97
80	0,96
85	0,96
90	0,95
95	0,94
100	0,93
105	0,92
110	0,91
115	0,90
120	0,89

7.2.9 Prilagoditveni koeficienti glede na velikost prodane površine za območja STA - 10 in STA - 9, znotraj MOC, 2015 – 2022

Prilagoditvene koeficiente zaradi različne prodane površine stanovanja v conah STA - 10 in STA - 9 znotraj MOC, 2015 – 2022, smo v zaključku tega poglavja združili v eno preglednico (Preglednica 42).

Rezultati v preglednici 42 so bili izračunani s pomočjo podatkov v obravnavanem obdobju, kar je treba upoštevati pri interpretaciji rezultatov. Poleg tega pri rabljenih nepremičninah, še predvsem pri starejših, nimamo točnega podatka o njihovi prenovi, kar bi lahko vplivalo na končen rezultat, to je na prilagoditvene koeficiente.

Preglednica 40: Prilagoditveni koeficienti za velikost prodane površine stanovanja za coni STA - 10 in STA – 9 znotraj MOC, 2015 – 2022

	STA - 10				STA - 9				
Prodana površina \ leto izgradnje	1940 - 1959	1960 - 1979	1980 - 1999	od 2000	1940 - 1959	1960 - 1979	1980 - 1999	od 2000	Povprečje
20	1,15	1,09	ni vpliva	ni vpliva	ni vpliva	ni vpliva	1,09	1,07	1,10
25	1,13	1,08	ni vpliva	ni vpliva	ni vpliva	ni vpliva	1,07	1,06	1,09
30	1,11	1,07	ni vpliva	ni vpliva	ni vpliva	ni vpliva	1,06	1,05	1,07
35	1,09	1,06	ni vpliva	ni vpliva	ni vpliva	ni vpliva	1,05	1,04	1,06
40	1,08	1,05	ni vpliva	ni vpliva	ni vpliva	ni vpliva	1,04	1,04	1,05
45	1,06	1,04	ni vpliva	ni vpliva	ni vpliva	ni vpliva	1,03	1,03	1,04
50	1,04	1,02	ni vpliva	ni vpliva	ni vpliva	ni vpliva	1,02	1,02	1,03
55	1,02	1,01	ni vpliva	ni vpliva	ni vpliva	ni vpliva	1,01	1,01	1,01
60	1,00	1,00	ni vpliva	ni vpliva	ni vpliva	ni vpliva	1,00	1,00	1,00
65	0,98	0,99	ni vpliva	ni vpliva	ni vpliva	ni vpliva	0,99	0,99	0,99
70	0,96	0,98	ni vpliva	ni vpliva	ni vpliva	ni vpliva	0,98	0,98	0,98
75	0,94	0,96	ni vpliva	ni vpliva	ni vpliva	ni vpliva	0,97	0,97	0,96
80	0,92	0,95	ni vpliva	ni vpliva	ni vpliva	ni vpliva	0,96	0,96	0,95
85	0,91	0,94	ni vpliva	ni vpliva	ni vpliva	ni vpliva	0,95	0,96	0,94
90	0,89	0,93	ni vpliva	ni vpliva	ni vpliva	ni vpliva	0,94	0,95	0,93
95	0,87	0,92	ni vpliva	ni vpliva	ni vpliva	ni vpliva	0,93	0,94	0,92
100	0,85	0,91	ni vpliva	ni vpliva	ni vpliva	ni vpliva	0,91	0,93	0,90
105	0,83	0,89	ni vpliva	ni vpliva	ni vpliva	ni vpliva	0,90	0,92	0,89
110	0,81	0,88	ni vpliva	ni vpliva	ni vpliva	ni vpliva	0,89	0,91	0,87
115	0,79	0,87	ni vpliva	ni vpliva	ni vpliva	ni vpliva	0,88	0,90	0,86
120	0,77	0,86	ni vpliva	ni vpliva	ni vpliva	ni vpliva	0,87	0,89	0,85

*Ni vpliva – Prodana površina stanovanja ne vpliva na pogodbeno ceno na enoto površine stanovanja. Zato tu nismo izvajali prilagoditev.

7.3 Prilagoditev zaradi različne starosti stanovanja, MOC, obdobje 2015 – 2022

Podobno kot v prejšnjem poglavju smo s časovno prilagojenimi cenami na enoto površine stanovanja lahko izračunali prilagoditev za različno leto izgradnje stanovanja za območja s cono množičnega vrednotenja STA - 10 in STA 9. V tem primeru smo morali omejiti vpliv različne prodane površine na vrednost nepremičnin, da nam ponovno ostane kot edina spremenljivka starost stanovanja oz. leto izgradnje stanovanja. Zato smo podatke glede na prodano površino razdelili v štiri razrede. S tem smo izničili vpliv velikosti prodane površine in se lahko osredotočili zgolj na vpliv starosti stanovanja na vrednost nepremičnine. Pri tem smo upoštevali ekonomsko življenjsko dobo stavb, to je doba v kateri nepremičnina prinaša donos. Privzeli smo, da so stanovanja oz. stavbe, ki so starejše od 80 let, od izgradnje že bile temeljito prenovljene. Najstarejše stavbe so tako iz leta 1940, stanovanjem pred tem letom pa smo dodelili leto izgradnje 1945.

Prodane površine stanovanja smo nato lahko razdelili v naslednje razrede:

- velikost stanovanja do 39,9 m²
- velikost stanovanja med 40 – 69,9 m²
- velikost stanovanja med 70 – 89,9 m²
- velikost stanovanja nad 90 m².

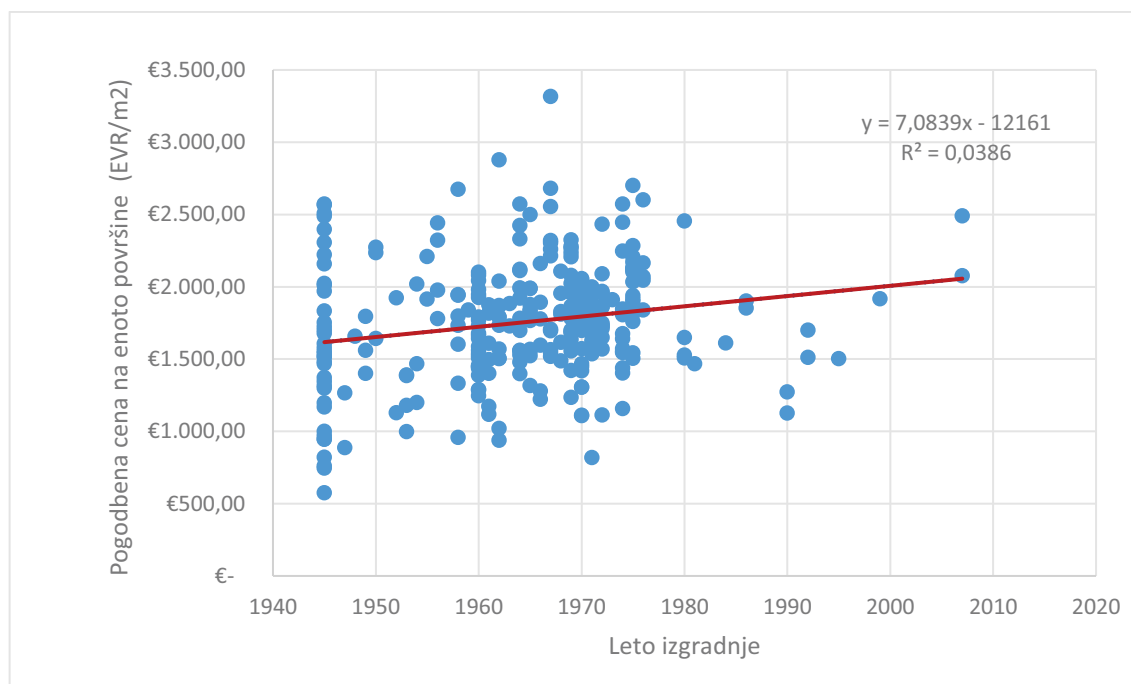
7.3.1 Območje STA - 10, velikost stanovanja do 39,9 m²

S prvim vzorcem smo primerjali stanovanja s prodano površino manj od 40 m² za cono množičnega vrednotenja STA - 10, ki zavzema večino centra mesta Celje. V vzorcu je 284 stanovanj, aritmetična sredina leta izgradnje je bila 1964, najnižje leto izgradnje 19 in najvišje 2007. Povprečna časovno prilagojena pogodbeno cena na enoto površine vzorca je 1.756 EVR/m², koeficient variacije pogodbene cene na enoto površine je 0,23.

Preglednica 41: Osnovne statistike vzorca stanovanj za prodano površino do 39,9 m², za leto izgradnje in pogodbeno ceno na enoto površino stanovanja, cona STA – 10, 2015 – 2022

	Leto izgradnje	Cena na enoto površine (EVR/m ²)
Vzorec	284	284
Aritmetična sredina	1964	1756
Mediana	1939	1751
Standardni odklon	11,40	410,76
Najnižja vrednost	1945	576
Najvišja vrednost	2007	3316
Koeficient variacije	0,01	0,23

S pomočjo linearne regresijske analize smo v nadaljevanju ugotavljali vpliv leta izgradnje stanovanja na pogodbeno ceno na enoto površine stanovanja v coni STA - 10. Pri tem smo privzeli je, da je v tako oblikovanem vzorcu leto izgradnje edina spremenljivka.



Grafikon 14: Regresijska premica vpliva leta izgradnje stanovanja na pogodbeno ceno na enoto površine stanovanja za STA - 10 znotraj MOC, 2015 – 2022, prodana površina do 39,9 m²

Regresijska premica vpliva leta izgradnje stanovanj na pogodbeno ceno na enoto površine stanovanja nam pove, da se pogodbeno ceno na enoto površine stanovanja z vsakim mlajšim letom izgradnje stanovanj zviša za 7 EVR/m². Determinacijski koeficient (R^2) znaša 0,04, torej je s to regresijsko premico pojasnjeno 4 % variabilnosti pogodbene cene na enoto površine stanovanja, na preostalih 96 % variabilnosti pogodbene cene vplivajo drugi dejavniki, ki v analizo niso vključeni.

Za referenčno stanovanje smo s pomočjo regresijske analize izračunali koeficiente prilagoditve za starost stanovanja. Za referenčno nepremičnino smo vzeli leto izgradnje 1975. Prilagoditveni koeficient so podani v preglednici 42.

Preglednica 42: Prilagoditveni koeficient za leto izgradnje stanovanja za STA - 10 znotraj MOC, 2015 – 2022, prodana površina do 39,9m²

Leto izgradnje	Prilagoditveni koeficienti
2020	1,17
2015	1,15
2010	1,14
2005	1,12
2000	1,10
1995	1,08

... se nadaljuje

... nadaljevanje preglednice 42.

1990	1,06
1985	1,04
1980	1,02
1975	1,00
1970	0,98
1965	0,96
1960	0,94
1955	0,92
1950	0,90
1945	0,88
1940	0,86

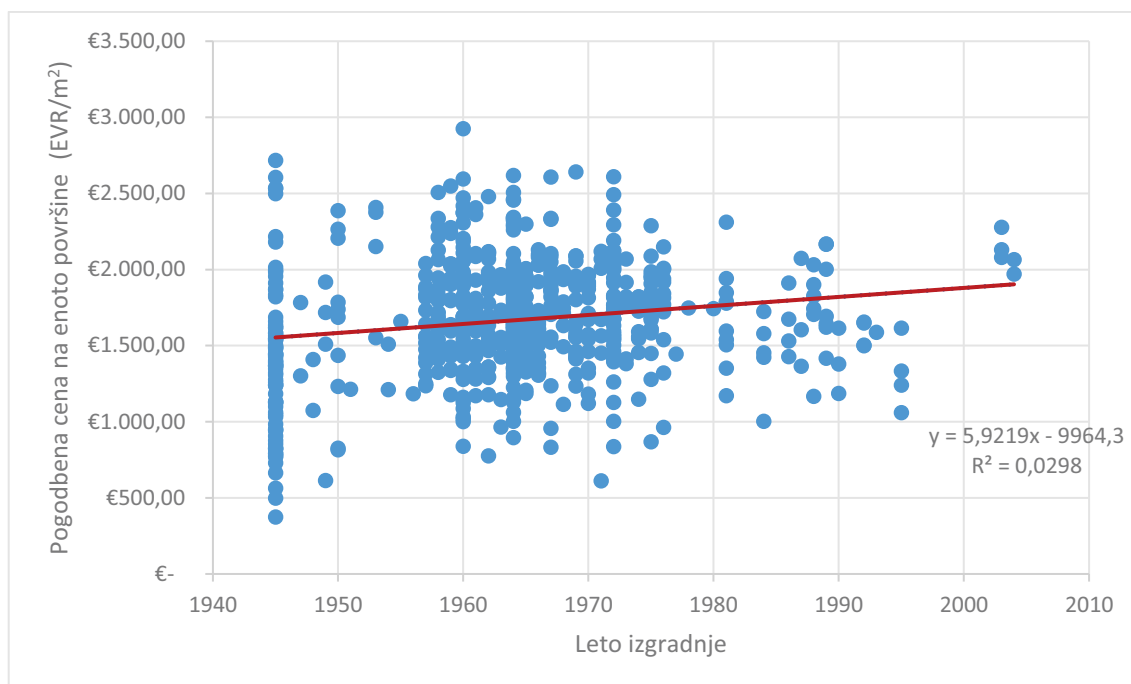
7.3.2 Območje STA - 10, velikost stanovanja med 40 m² in 69,9 m²

Pri drugem vzorcu za cono STA - 10 smo primerjali stanovanja s prodano površino med 40 m² in 69,9 m². V vzorcu je 651 stanovanj, aritmetična sredina leta izgradnje je 1964, najnižje leto izgradnje je 1945 in najvišje 2004. Mediana je leto izgradnje 1964. Povprečna časovno prilagojena pogodbeno cena na enoto površine v vzorcu je 1.665 EVR/m², koeficient variacije pogodbene cene na enoto površine je 0,23.

Preglednica 43: Osnovne statistike vzorca stanovanj z prodano površino med 40 m² – 69,9 m², za leto izgradnje in pogodbeno ceno na enoto površino stanovanja, cona STA – 10, 2015 – 2022

	Leto izgradnje	Cena na enoto površine (EVR/m²)
Vzorec	651	651
Aritmetična sredina	1964	1665
Mediana	1964	1662
Standardni odklon	11,25	386,04
Najnižja vrednost	1945	374
Najvišja vrednost	2004	2925
Koeficient variacije	0,01	0,23

S pomočjo linearne regresijske analize smo v nadaljevanju ugotavljali vpliv leta izgradnje stanovanja na pogodbeno ceno na enoto površine stanovanja v coni STA - 10.. Pri tem smo privzeli, da je v tako oblikovanem vzorcu leto izgradnje edina spremenljivka.



Grafikon 15: Regresijska premica vpliva leta izgradnje stanovanja na pogodbeno ceno na enoto površine stanovanja za STA - 10 znotraj MOC, 2015 – 2022, prodana površina 40 m² – 69,9 m²

Regresijska premica vpliva leta izgradnje stanovanj na pogodbeno ceno na enoto površine stanovanja nam pove, da se pogodbeno ceno na enoto površine stanovanja z vsakim mlajšim letom izgradnje stanovanj zviša za 5,9 EVR/m². Determinacijski koeficient (R^2) znaša 0,03, torej je s to regresijsko premico pojasnjeno 3 % variabilnosti pogodbene cene na enoto površine stanovanja, na preostalih 97 % variabilnosti pogodbene cene vplivajo drugi dejavniki, ki v analizo niso vključeni. Kljub temu, da je determinacijski koeficient relativno nizek, bomo prilagoditev upoštevali.

Glede na referenčno stanovanje smo s pomočjo regresijske analize lahko izračunali koeficiente prilagoditve za starost stanovanja. Za referenčno nepremičnino smo vzeli leto izgradnje 1975. Prilagoditveni koeficient so podani v preglednici 44 spodaj.

Preglednica 44: Prilagoditveni koeficient za leto izgradnje stanovanja za STA - 10 znotraj MOC, 2015 – 2022, prodana površina 40 m² – 69,9 m²

Leto izgradnje	Prilagoditveni koeficienti
2020	1,15
2015	1,14
2010	1,12
2005	1,10
2000	1,09
1995	1,07
1990	1,05
1985	1,03

... se nadaljuje

... nadaljevanje preglednice 44.

1980	1,02
1975	1,00
1970	0,98
1965	0,97
1960	0,95
1955	0,93
1950	0,91
1945	0,90
1940	0,88

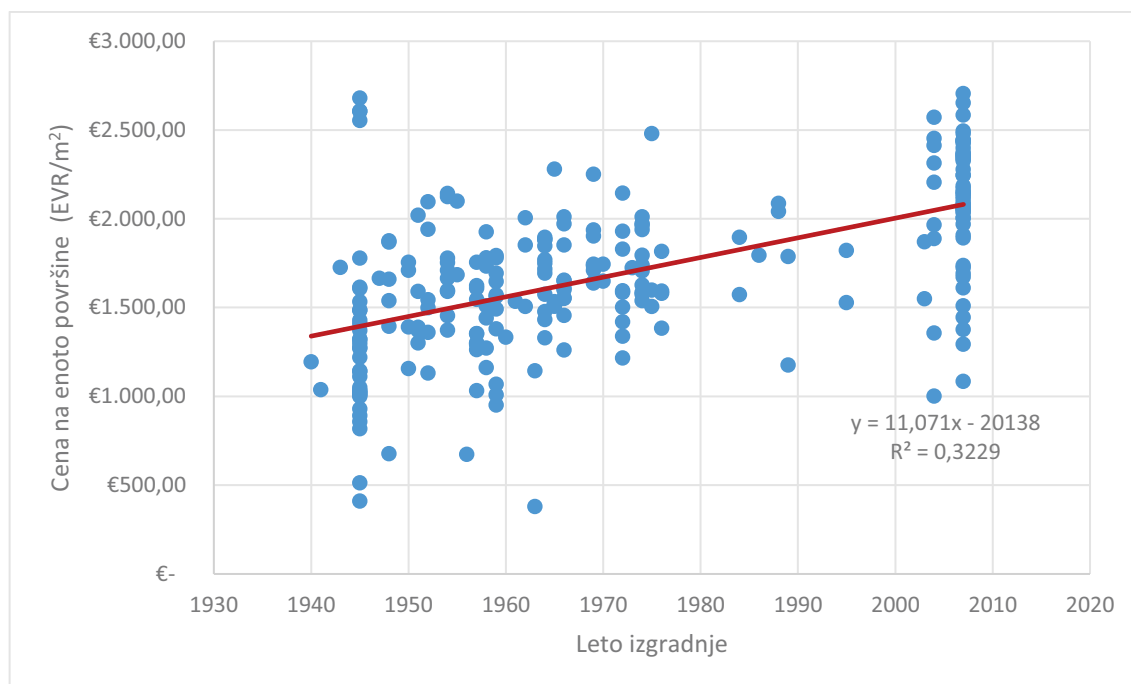
7.3.3 Območje STA - 10, velikost stanovanja med 70 m² in 89,9 m²

Pri tretjem vzorcu za cono STA - 10 smo primerjali stanovanja s prodano površino med 70 m² in 89,9 m². V vzorcu je 249 stanovanj, aritmetična sredina leta izgradnje je 1972, najnižje leto izgradnje je 1940 in najvišje 2007. Mediana je tu leto izgradnje 1965. Povprečna časovno prilagojena pogodbeno cena na enoto površine v vzorcu je 1.689 EVR/m², koeficient variacije pogodbene cene na enoto površine je 0,26.

Preglednica 45: Osnovne statistike vzorca stanovanj z prodano površino med 70 m² – 89,9 m², za leto izgradnje in pogodbeno ceno na enoto površino stanovanja, območje STA - 10, 2015 – 2022

	Leto izgradnje	Cena na enoto površine (EVR/m²)
Vzorec	249	249
Aritmetična sredina	1972	1689
Mediana	1965	1654
Standardni odklon	22,77	443,69
Najnižja vrednost	1940	380
Najvišja vrednost	2007	2705
Koeficient variacije	0,01	0,26

S pomočjo linearne regresijske analize smo v nadaljevanju ugotavljali vpliv leta izgradnje stanovanja na pogodbeno ceno na enoto površine stanovanja v coni STA - 10. Pri tem smo privzeli, da je v tako oblikovanem vzorcu leto izgradnje edina spremenljivka.



Grafikon 16: Regresijska premica vpliva leta izgradnje stanovanja na pogodbeno ceno na enoto površine stanovanja za STA - 10 znotraj MOC, 2015 – 2022, prodana površina 70 m² – 89,9 m²

Regresijska premica vpliva leta izgradnje stanovanj na pogodbeno ceno na enoto površine stanovanja nam pove, da se pogodbeno ceno na enoto površine stanovanja z vsakim mlajšim letom izgradnje stanovanj zviša za 11,1 EVR/m². Determinacijski koeficient (R^2) znaša 0,32, torej je s to regresijsko premico pojasnjenih 32 % variabilnosti pogodbene cene na enoto površine stanovanja, na preostalih 68 % variabilnosti pogodbene cene vplivajo drugi dejavniki, ki v analizo niso vključeni.

Glede na referenčno stanovanje smo s pomočjo regresijske analize lahko izračunali koeficiente prilagoditve za starost stanovanja. Za referenčno nepremičnino smo vzeli leto izgradnje 1975. Prilagoditveni koeficient so podani v preglednici 46.

Preglednica 46: Prilagoditveni koeficient za leto izgradnje stanovanja za STA - 10 znotraj MOC, 2015 – 2022, prodana površina 70 m² – 89,9 m²

Leto izgradnje	Prilagoditveni koeficienti
2020	1,29
2015	1,26
2010	1,22
2005	1,19
2000	1,16
1995	1,13
1990	1,10
1985	1,06

... se nadaljuje

...nadaljevanje preglednice 46.

1980	1,03
1975	1,00
1970	0,97
1965	0,94
1960	0,90
1955	0,87
1950	0,84
1945	0,81
1940	0,78

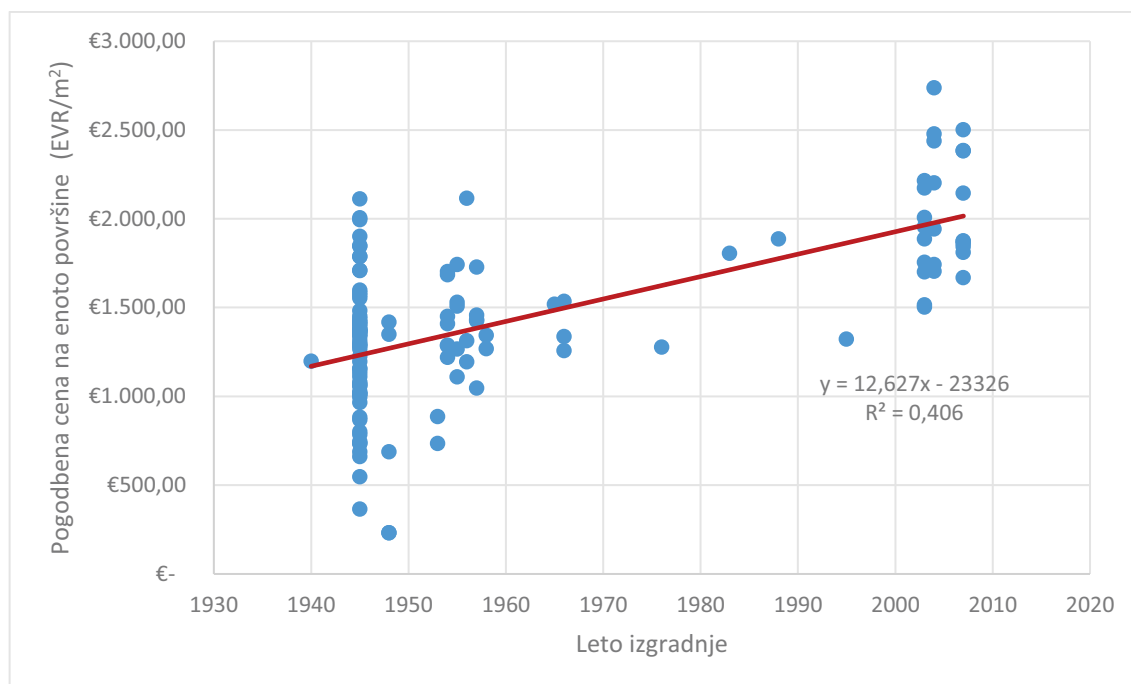
7.3.4 Območje STA - 10, velikost stanovanja večja ali enaka 90 m²

Pri zadnjem vzorcu za cono STA - 10 smo primerjali stanovanja s prodano površino večjo ali enako 90 m². V vzorcu je 126 stanovanj, aritmetična sredina leta izgradnje je 1961, najnižje leto izgradnje je 1940 in najvišje 2007. Mediana je leto izgradnje 1947. Povprečna časovno prilagojena pogodbeno cena na enoto površine v vzorcu je 1.454 EVR/m², koeficient variacije pogodbene cene na enoto površine je 0,32.

Preglednica 47: Osnovne statistike vzorca stanovanj z prodano površino od 90 m², za leto izgradnje in pogodbeno ceno na enoto površino stanovanja, cona STA – 10, 2015 – 2022

	Leto izgradnje	Cena na enoto površine (EVR/m²)
Vzorec	126	126
Aritmetična sredina	1961	1454
Mediana	1947	1402
Standardni odklon	23,77	471,06
Najnižja vrednost	1940	232
Najvišja vrednost	2007	2737
Koeficient variacije	0,01	0,32

S pomočjo linearne regresijske analize smo v nadaljevanju ugotavljali vpliv leta izgradnje stanovanja na pogodbeno ceno na enoto površine stanovanja v coni STA - 10. Pri tem smo privzeli, da je v tako oblikovanem vzorcu leto izgradnje edina spremenljivka.



Grafikon 17: Regresijska premica vpliva leta izgradnje stanovanja na pogodbeno ceno na enoto površine stanovanja za STA - 10 znotraj MOC, 2015 – 2022, prodana površina več od 90 m²

Regresijska premica vpliva leta izgradnje stanovanj na pogodbeno ceno na enoto površine stanovanja nam pove, da se pogodbeno ceno na enoto površine stanovanja z vsakim mlajšim letom izgradnje stanovanj zviša za 12,6 EVR/m². Determinacijski koeficient (R^2) znaša 0,41, torej je s to regresijsko premico pojasnjenih 41 % variabilnosti pogodbene cene na enoto površine stanovanja, na preostalih 59 % variabilnosti pogodbene cene vplivajo drugi dejavniki, ki v analizo niso vključeni.

Glede na referenčno stanovanje smo s pomočjo regresijske analize lahko izračunali koeficiente prilagoditve za starost stanovanja. Za referenčno stanovanje smo vzeli leto izgradnje 1975. Prilagoditveni koeficient so podani v preglednici 48.

Preglednica 48: Prilagoditveni koeficient za leto izgradnje stanovanja za STA – 10 znotraj MOC, 2015 – 2022, prodana površina več od 90 m²

Leto izgradnje	Prilagoditveni koeficienti
2020	1,35
2015	1,31
2010	1,27
2005	1,23
2000	1,20
1995	1,16
1990	1,12
1985	1,08

... se nadaljuje

...nadaljevanje preglednice 48.

1980	1,04
1975	1,00
1970	0,96
1965	0,92
1960	0,88
1955	0,84
1950	0,80
1945	0,77
1940	0,73

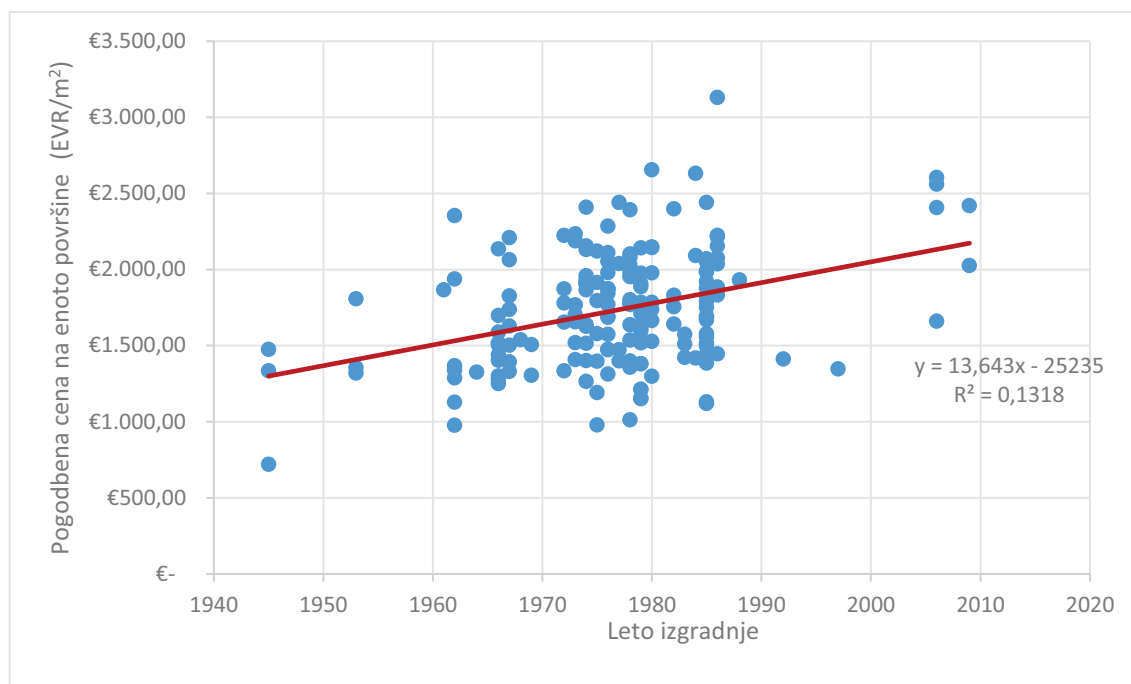
7.3.5 Območje STA - 9, velikost stanovanja do 39,9 m²

S prvim vzorcem smo primerjali stanovanja s prodano površino manj od 40 m² za cono množičnega vrednotenja STA - 9, v vzorcu je 181 stanovanj, aritmetična sredina leta izgradnje je bila 1977, najnižje leto izgradnje je 1945 in najvišje 2009. Mediana je leto izgradnje 1978. Povprečna časovno prilagojena pogodbeni cena na enoto površine vzorca je 1.742 EVR/m², koeficient variacije pogodbene cene na enoto površine je 0,22.

Preglednica 49: Osnovne statistike vzorca stanovanj z prodano površino do 39,9 m², za leto izgradnje in pogodbeno ceno na enoto površino stanovanja, cona STA – 9, 2015 – 2022

	Leto izgradnje	Cena na enoto površine (EVR/m²)
Vzorec	181	181
Aritmetična sredina	1977	1742
Mediana	1978	1703
Standardni odklon	10,07	378,43
Najnižja vrednost	1945	720
Najvišja vrednost	2009	3130
Koeficient variacije	0,01	0,22

S pomočjo linearne regresijske analize smo v nadaljevanju ugotavljali vpliv leta izgradnje stanovanja na pogodbeno ceno na enoto površine stanovanja v coni STA-9. Pri tem smo privzeli, da je v tako oblikovanem vzorcu leto izgradnje edina spremenljivka.



Grafikon 18: Regresijska premica vpliva leta izgradnje stanovanja na pogodbeno ceno na enoto površine stanovanja za STA - 9 znotraj MOC, 2015 – 2022, prodana površina do 39,9 m²

Regresijska premica vpliva leta izgradnje stanovanj na pogodbeno ceno na enoto površine stanovanja nam pove, da se pogodbeno ceno na enoto površine stanovanja z vsakim mlajšim letom izgradnje stanovanj zviša za 13,7 EVR/m². Determinacijski koeficient (R^2) znaša 0,13, torej je s to regresijsko premico pojasnjenih 13 % variabilnosti pogodbene cene na enoto površine stanovanja, na preostalih 87 % variabilnosti pogodbene cene vplivajo drugi dejavniki, ki v analizo niso vključeni.

Glede na referenčno stanovanje smo s pomočjo regresijske analize lahko izračunali koeficiente prilagoditve za starost stanovanja. Za referenčno stanovanje smo vzeli leto izgradnje 1975. Prilagoditveni koeficient so podani v preglednici 50.

Preglednica 50: Prilagoditveni koeficient za leto izgradnje stanovanja za STA - 9 znotraj MOC, 2015 – 2022, prodana površina do 39,9 m²

Leto izgradnje	Prilagoditveni koeficienti
2020	1,36
2015	1,32
2010	1,28
2005	1,24
2000	1,20
1995	1,16
1990	1,12
1985	1,08
1980	1,04

... se nadaljuje

...nadaljevanje preglednice 50.

1975	1,00
1970	0,96
1965	0,92
1960	0,88
1955	0,84
1950	0,80
1945	0,76
1940	0,72

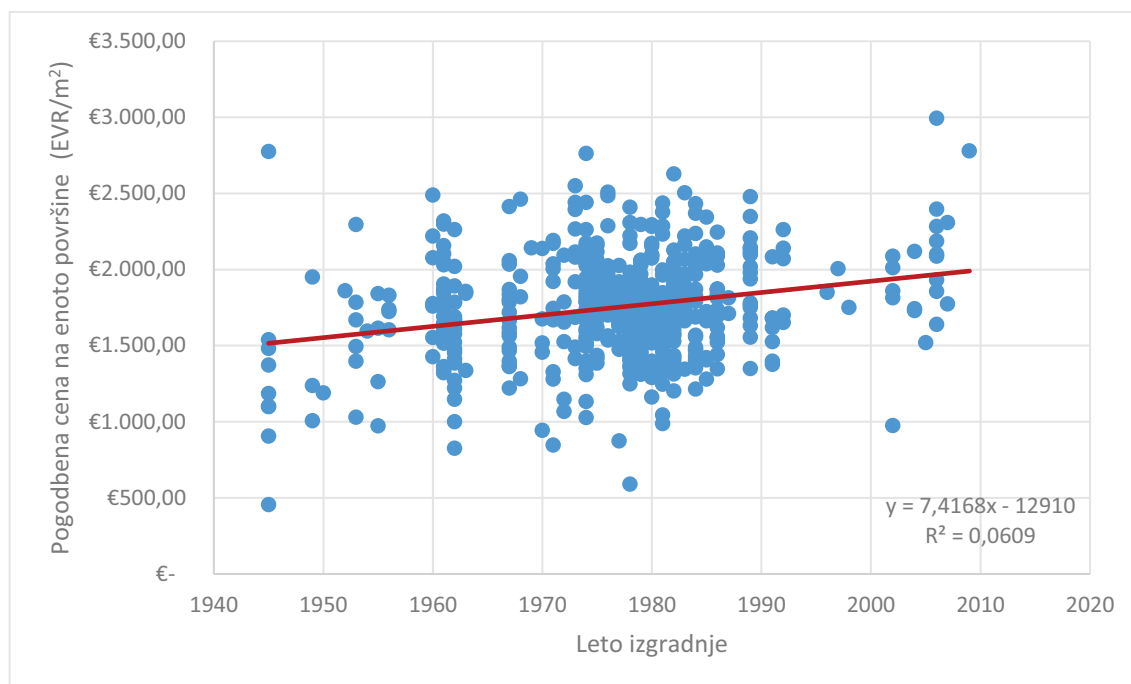
7.3.6 Območje STA - 9, velikost stanovanja med 40 m² in 69,9 m²

Pri drugem vzorcu za cono STA - 9 smo primerjali stanovanja s prodano površino med 40 m² in 69,9 m². V vzorcu je 539 stanovanj, aritmetična sredina leta izgradnje je 1976, najnižje leto izgradnje je 1945 in najvišje 2009. Mediana je leto izgradnje 1978. Povprečna časovno prilagojena pogodbeno cena na enoto površine vzorca je 1.745 EVR/m², koeficient variacije pogodbene cene na enoto površine je 0,19.

Preglednica 51: Osnovne statistike vzorca stanovanj z prodano površino med 40 m² – 69,9 m², za leto izgradnje in pogodbeno ceno na enoto površino stanovanja, cona STA – 9, 2015 – 2022

	Leto izgradnje	Cena na enoto površine (EVR/m²)
Vzorec	539	539
Aritmetična sredina	1976	1745
Mediana	1978	1738
Standardni odklon	11,25	338,16
Najnižja vrednost	1945	455
Najvišja vrednost	2009	2995
Koeficient variacije	0,01	0,19

S pomočjo linearne regresijske analize smo v nadaljevanju ugotavljali vpliv leta izgradnje stanovanja na pogodbeno ceno na enoto površine stanovanja v STA - 9. Pri tem smo privzeli, da je v tako oblikovanem vzorcu leto izgradnje edina spremenljivka.



Grafikon 19: Regresijska premica vpliva leta izgradnje stanovanja na pogodbeno ceno na enoto površine stanovanja za STA - 9 znotraj MOC, 2015 – 2022, prodana površina 40 m² – 69,9 m²

Regresijska premica vpliva leta izgradnje stanovanj na pogodbeno ceno na enoto površine stanovanja nam pove, da se pogodbeno ceno na enoto površine stanovanja z vsakim mlajšim letom izgradnje stanovanj zviša za 7,4 EVR/m². Determinacijski koeficient (R^2) znaša 0,06, torej je s to regresijsko premico pojasnjeno 6 % variabilnosti pogodbene cene na enoto površine stanovanja, na preostalih 94 % variabilnosti pogodbene cene vplivajo drugi dejavniki, ki niso vključeni v analizo.

Glede na referenčno stanovanje smo s pomočjo regresijske analize lahko izračunali koeficiente prilagoditve za starost stanovanja. Za referenčno nepremičnino smo vzeli leto izgradnje 1975. Prilagoditveni koeficient so podani v preglednici 52.

Preglednica 52: Prilagoditveni koeficient za leto izgradnje stanovanja za STA - 9 znotraj MOC, 2015 – 2022, prodana površina 40 m² – 69,9 m²

Leto izgradnje	Prilagoditveni koeficienti
2020	1,19
2015	1,17
2010	1,15
2005	1,13
2000	1,11
1995	1,09
1990	1,06
1985	1,04
1980	1,02

... se nadaljuje

...nadaljevanje preglednice 52.

1975	1,00
1970	0,98
1965	0,96
1960	0,94
1955	0,91
1950	0,89
1945	0,87
1940	0,85

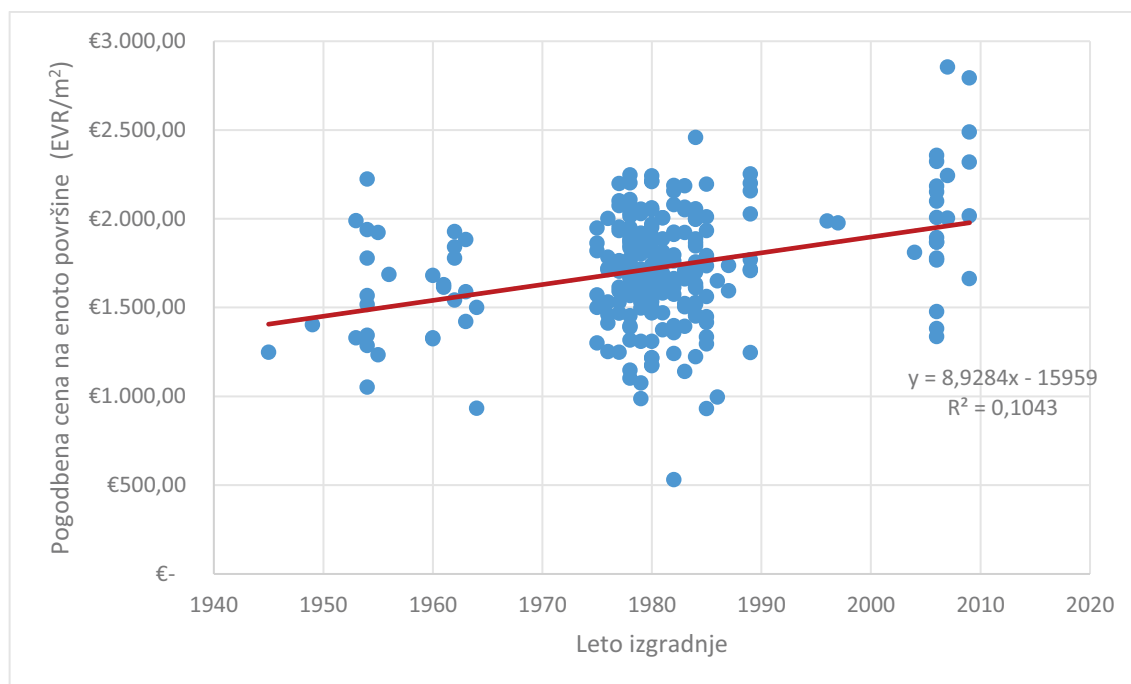
7.3.7 Območje STA - 9, velikost stanovanja med 70 m² in 89,9 m²

Pri tretjem vzorcu za območje s cono STA - 9 smo primerjali stanovanja s prodano površino med 70 m² in 89,9 m². V vzorcu je 246 stanovanj, aritmetična sredina leta izgradnje je 1980, najnižje leto izgradnje je 1945 in najvišje 2009. Mediana je leto izgradnje 1980. Povprečna časovno prilagojena pogodbeno cena na enoto površine v vzorcu je 1.724 EVR/m², koeficient variacije pogodbene cene na enoto površine je 0,19.

Preglednica 53: Osnovne statistike vzorca stanovanj z prodano površino med 70 m² – 89,9 m², za leto izgradnje in pogodbeno ceno na enoto površino stanovanja, cona STA – 9, 2015 – 2022

	Leto izgradnje	Cena na enoto površine (EVR/m²)
Vzorec	246	246
Aritmetična sredina	1980	1724
Mediana	1980	1718
Standardni odklon	11,87	328,27
Najnižja vrednost	1945	531
Najvišja vrednost	2009	2854
Koeficient variacije	0,01	0,19

S pomočjo linearne regresijske analize smo v nadaljevanju ugotavljali vpliv leta izgradnje stanovanja na pogodbeno ceno na enoto površine stanovanja v coni STA - 9. Pri tem smo privzeli, da je v tako oblikovanem vzorcu leto izgradnje edina spremenljivka.



Grafikon 20: Regresijska premica vpliva leta izgradnje stanovanja na pogodbeno ceno na enoto površine stanovanja za STA - 9 znotraj MOC, 2015 – 2022, prodana površina 70 m² – 89,9 m²

Regresijska premica vpliva leta izgradnje stanovanj na pogodbeno ceno na enoto površine stanovanja nam pove, da se pogodbeno ceno na enoto površine stanovanja z vsakim mlajšim letom izgradnje stanovanj zviša za 9 EVR/m². Determinacijski koeficient (R^2) znaša 0,10, torej je s to regresijsko premico pojasnjenih 10 % variabilnosti pogodbene cene na enoto površine stanovanja, na preostalih 90 % variabilnosti pogodbene cene vplivajo drugi dejavniki, ki v analizo niso vključeni.

Glede na referenčno stanovanje smo s pomočjo regresijske analize lahko izračunali koeficiente prilagoditve za starost stanovanja. Za referenčno stanovanje smo vzeli leto izgradnje 1975. Prilagoditveni koeficient so podani v preglednici 54.

Preglednica 54: Prilagoditveni koeficient za leto izgradnje stanovanja za STA - 9 znotraj MOC, 2015 – 2022, prodana površina 70 m² – 89,9 m²

Leto izgradnje	Prilagoditveni koeficienti
2020	1,24
2015	1,21
2010	1,19
2005	1,16
2000	1,13
1995	1,11
1990	1,08
1985	1,05

... se nadaljuje

...nadaljevanje preglednice 54.

1980	1,03
1975	1,00
1970	0,97
1965	0,95
1960	0,92
1955	0,89
1950	0,87
1945	0,84
1940	0,81

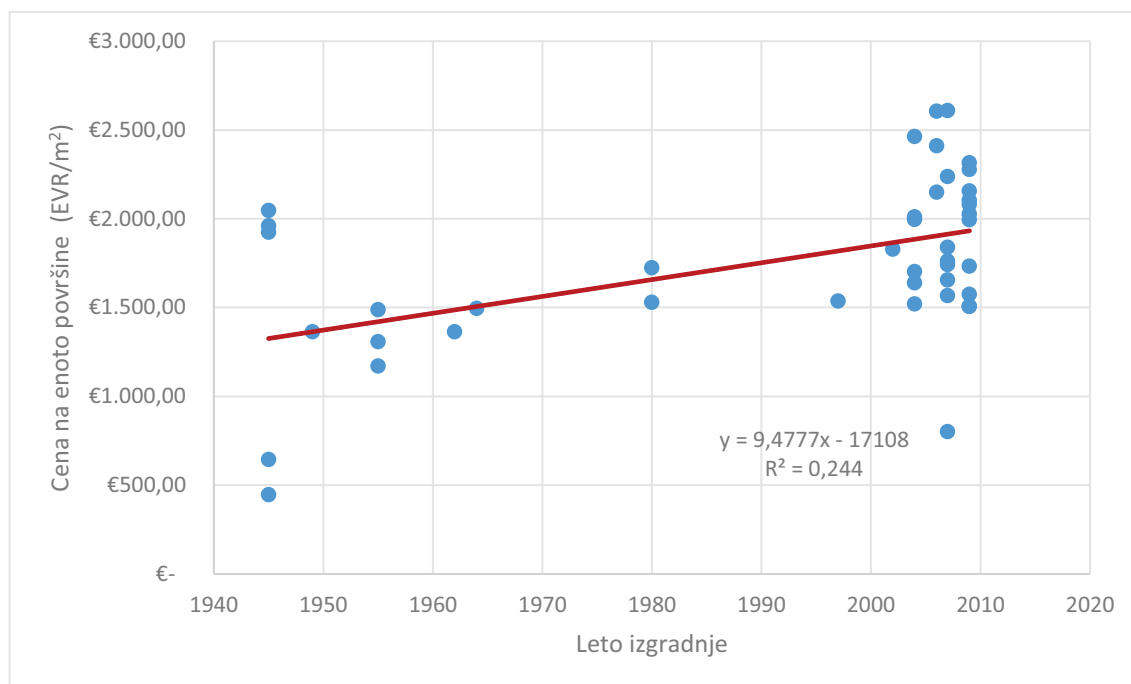
7.3.8 Območje STA - 9, velikost stanovanja večja ali enaka 90 m²

V zadnjem vzorcu za območje s cono STA-19 smo primerjali stanovanja s prodano površino večjo ali enako 90 m². V vzorcu je 43 stanovanj, aritmetična sredina leta izgradnje je 1991, najnižje leto izgradnje je 1945 in najvišje 2009. Mediana je leto izgradnje 2006. Povprečna časovno prilagojena pogodbeno cena na enoto površine v vzorcu je 1.751 EVR/m², koeficient variacije pogodbeno ceno na enoto površine je 0,27.

Preglednica 55: Osnovne statistike vzorca stanovanj z prodano površino od 90 m², za leto izgradnje in pogodbeno ceno na enoto površino stanovanja, cona STA – 9, 2015 – 2022

	Leto izgradnje	Cena na enoto površine (EVR/m²)
Vzorec	43	43
Aritmetična sredina	1991	1751
Mediana	2006	1742
Standardni odklon	24,64	472,76
Najnižja vrednost	1945	446
Najvišja vrednost	2009	2610
Koeficient variacije	0,01	0,27

S pomočjo linearne regresijske analize smo v nadaljevanju ugotavljali vpliv leta izgradnje stanovanja na pogodbeno ceno na enoto površine stanovanja v coni STA - 9. Pri tem smo privzeli, da je v tako oblikovanem vzorcu leto izgradnje edina spremenljivka.



Grafikon 21: Regresijska premica vpliva leta izgradnje stanovanja na pogodbeno ceno na enoto površine stanovanja za STA - 9 znotraj MOC, 2015 – 2022, prodana površin več od 90 m²

Regresijska premica vpliva leta izgradnje stanovanj na pogodbeno ceno na enoto površine stanovanja nam pove, da se pogodbeno ceno na enoto površine stanovanja z vsakim mlajšim letom izgradnje stanovanj zviša za 9,5 EVR/m². Determinacijski koeficient (R^2) znaša 0,24 torej je s to regresijsko premico pojasnjenih 24 % variabilnosti pogodbene cene na enoto površine stanovanja, na preostalih 76 % variabilnosti pogodbene cene vplivajo drugi dejavniki, ki v analizi niso vključeni.

Glede na referenčno stanovanje smo s pomočjo regresijske analize lahko izračunali koeficiente prilagoditve za starost stanovanja. Za referenčno stanovanje smo vzeli leto izgradnje 1975. Prilagoditveni koeficient so podani v preglednici 56.

Preglednica 56: Prilagoditveni koeficient za leto izgradnje stanovanja za STA - 9 znotraj MOC, 2015 – 2022, prodana površina večja od 90 m²

Leto izgradnje	Prilagoditveni koeficienti
2020	1,26
2015	1,24
2010	1,21
2005	1,18
2000	1,15
1995	1,12
1990	1,09
1985	1,06

... se nadaljuje

...nadaljevanje preglednice 56.

1980	1,03
1975	1,00
1970	0,97
1965	0,94
1960	0,91
1955	0,88
1950	0,85
1945	0,82
1940	0,79

7.3.9 Prilagoditveni koeficienti za leto izgradnje stanovanja za območja STA - 10 in STA - 9, znotraj MOC v obdobju 2015 – 2022

Prilagoditvene koeficiente zaradi različnega leta izgradnje stanovanja v conah STA - 10 in STA - 9 znotraj MOC, 2015 – 2022, smo v zaključku tega poglavja združili v eno preglednico (Preglednica 57).

Preglednica 57: Prilagoditveni koeficienti za leto izgradnje stanovanja za coni STA - 10 in STA - 9 znotraj MOC, 2015 – 2022

	STA - 10				STA - 9				
Prodana površina (m²)	Do 39,9	40-69,9	70-89,9	od 90	do 39,9	40-69,9	70-89,9	od 90	povprečje
Leto izgradnje									
2020	1,17	1,15	1,29	1,35	1,36	1,19	1,24	1,26	1,25
2015	1,15	1,14	1,26	1,31	1,32	1,17	1,21	1,24	1,23
2010	1,14	1,12	1,22	1,27	1,28	1,15	1,19	1,21	1,20
2005	1,12	1,10	1,19	1,23	1,24	1,13	1,16	1,18	1,17
2000	1,10	1,09	1,16	1,20	1,20	1,11	1,13	1,15	1,14
1995	1,08	1,07	1,13	1,16	1,16	1,09	1,11	1,12	1,12
1990	1,06	1,05	1,10	1,12	1,12	1,06	1,08	1,09	1,09
1985	1,04	1,03	1,06	1,08	1,08	1,04	1,05	1,06	1,06
1980	1,02	1,02	1,03	1,04	1,04	1,02	1,03	1,03	1,03
1975	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
1970	0,98	0,98	0,97	0,96	0,96	0,98	0,97	0,97	0,97
1965	0,96	0,97	0,94	0,92	0,92	0,96	0,95	0,94	0,95
1960	0,94	0,95	0,90	0,88	0,88	0,94	0,92	0,91	0,92
1955	0,92	0,93	0,87	0,84	0,84	0,91	0,89	0,88	0,89
1950	0,90	0,91	0,84	0,80	0,80	0,89	0,87	0,85	0,86
1945	0,88	0,90	0,81	0,77	0,76	0,87	0,84	0,82	0,83
1940	0,86	0,88	0,78	0,73	0,72	0,85	0,81	0,79	0,80

Rezultati v preglednici 57 so bili izračunani s pomočjo podatkov v obravnavanem obdobju, kar je treba upoštevati pri interpretaciji rezultatov. Poleg tega pri rabljenih nepremičninah, še predvsem pri starejših, nimamo točnega podatka o njihovi prenovi, kar bi lahko vplivalo na njihovo dejansko starost in končen rezultat, to je na prilagoditvene koeficiente.

7.4 Prilagoditev zaradi različne lege stanovanja v večstanovanjskem poslopju, MOC, obdobje 2015 – 2022

Podobno kot v prejšnjih poglavjih smo s časovno prilagojenimi cenami na enoto površine stanovanja poskušali izračunati prilagoditev za različno lego stanovanja v večstanovanjski stavbi za območja s cono množičnega vrednotenja STA - 10 in STA 9. Izločili smo večstanovanjske stavbe, ki imajo dvigalo, ter omejili vpliv različne prodane površine in različnega leta izgradnje na vrednost nepremičnin. Tako nam je ostala kot edina spremenljivka lega stanovanja v večstanovanjskem poslopju oziroma nadstropje. Podatke smo razvrstili v razrede glede na leto izgradnje in prodano površino tako, da bi dobili čim več primernih vzorcev za primerjavo, vendar je bilo teh premalo za nadaljnjo analizo za primerjavo podatkov.

7.5 Uporaba prilagoditev oziroma pripravljenih informacijskih podlag za oceno tržne vrednosti stanovanja

Prikazali bomo primer ocenjevanja tržne vrednosti stanovanja s uporabo informacijskih podlag izračunanih tekom diplomske naloge oz. s izračunanimi prilagoditvami na različen čas prodaje, različno prodano površino in različno starost stanovanja. Ocenjujemo tržno vrednost stanovanja v prvem nadstropju na območju STA - 9 s prodano površino 70 m², letom izgradnje 1976 na datum vrednotenja 30. 6. 2022.

Za primerjavo imamo na voljo tri primerljiva stanovanja v isti coni množičnega vrednotenja STA – 9, Podatki zanje so:

- Prvo primerljivo stanovanje; pritlično stanovanje, prodano 30. 6. 2021, prodana površina 85 m², leto izgradnje 1960,
- Drugo primerljivo stanovanje; prodano 15. 2. 2020, prodana površina 70 m², leto izgradnje 1980,
- Tretje primerljivo stanovanje; prodano 1. 2. 2022, prodana površina 65 m², leto izgradnje 1990.

Vse prilagoditve naredimo na primerljivih stanovanjih.

Prilagoditve za 1. primerljivo stanovanje:

Razlika v času prodaje in datumom ocenjevanja: 12 mesecev

Koeficient časovne prilagoditve je $1,0085^{12}=1,11$

Razlika v prodani površini je 15 m².

Koeficient prilagoditve glede na prodano površino najdem v preglednici 40, gledam koeficiente prilagoditve glede na leto izgradnje 1960. Za to letnico ni vpliva glede na velikost prodane površine stanovanja, zato je koeficient prilagoditve 1.

Koeficient prilagoditve glede na leto izgradnje najdem v preglednici 57, gledam koeficiente prilagoditve za prodano površino 85 m²:

- za ocenjevano stanovanje (1976) je koeficient prilagoditve na prodano površino 1,00,
- za 1. primerljivo stanovanje (1960) je koeficient prilagoditve na prodano površino 0,92.

Koeficient prilagoditve za leto izgradnje je $(1,0/0,94) = 1,09$

*Kjer imamo vmesne vrednosti, lahko izvedemo interpolacijo za izračun koeficienta.

Prilagoditve za 2. primerljivo stanovanje:

Razlika v času prodaje in datumom ocenjevanja: 28 mesecev

Koeficient časovne prilagoditve je $1,0085^{28} = 1,27$

Razlika v prodani površini je 0 m².

Koeficient prilagoditve glede na prodano površino stanovanja je 1,0 saj sta obe prodani površini enaki.

Koeficient prilagoditve glede na leto izgradnje najdem v preglednici 57, gledam koeficiente prilagoditve za prodano površino 70 m²:

- za ocenjevano stanovanje (1976) je koeficient prilagoditve na prodano površino 1,00,
- za 2. primerljivo stanovanje (1980) je koeficient prilagoditve na prodano površino 1,03.

Koeficient prilagoditve za leto izgradnje je $(1,0/1,03) = 0,97$

Prilagoditve za 3. primerljivo stanovanje:

Razlika v času prodaje in datumom ocenjevanja: 4 mesecev

Koeficient časovne prilagoditve je $1,0085^4 = 1,03$

Razlika v prodani površini je 5 m².

Koeficient prilagoditve najdem v preglednici 40, gledam koeficiente prilagoditve glede na leto izgradnje 1990:

- za ocenjevano stanovanje 70 m² je koeficient prilagoditve na prodano površino 0,98
- za 3. primerljivo stanovanje 65 m² je koeficient prilagoditve na prodano površino 0,99

Koeficient prilagoditve za prodano površino je $(0,98/0,99)=0,99$.

Koeficient prilagoditve glede na leto izgradnje najdem v preglednici 57, gledam koeficiente prilagoditve glede na prodano površino 65 m²:

- za ocenjevano stanovanje (1976) je koeficient prilagoditve na prodano površino 1,00 ,
- za 3. primerljivo stanovanje (1990) je koeficient prilagoditve na prodano površino 1,06.

Koeficient prilagoditve za leto izgradnje je $(1,0/1,06) = 0,94$

Na ta način smo pripravili informacijske podlage za ocenjevanje tržne vrednosti ocenjevanega stanovanja v STA – 9 MOC. S prilagoditvenimi koeficienti lahko vsa primerljiva stanovanja prilagodimo lastnostim ocenjevanega stanovanja in ocenimo prilagojeno prodajno ceno primerljivih stanovanj. Tako dobljene prilagojene cene primerljivih stanovanj predstavljajo podlago za oceno tržne vrednosti ocenjevanega stanovanja.

V prvem primeru smo najprej izvedli časovno prilagoditev, ker je med prodajo prvega primerljivega stanovanja in ocenjevanega stanovanj preteklo 12 mesecev, smo s koeficientom prilagoditve dvignili prodajno ceno na enoto površine ocenjevanemu stanovanju za faktor 1,11, s tem smo pretvorili prodajno ceno na enoto površine na dan ocenjevanja. Podobno bi glede na časovno razliko med datumom prodaje primerljivih stanovanj in ocenjevanja ocenjevanega stanovanja dvignili ceno na enoto površine tudi v drugem in v tretjem primeru.

Prodana površina primerljivega stanovanja je v prvem primeru z enakim koeficientom prilagoditve primerljiva z ocenjevano nepremičnino (ni vpliva), zato tu koeficienta prilagoditve nismo upoštevali. V drugem primeru imata stanovanji enako prodano površino, zato tu tudi ne upoštevamo koeficienta prilagoditve. V tretjem primeru je primerljivo stanovanje za 5 m² manjše od ocenjevanega, koeficient prilagoditve 0,99 tako zmanjša prodajno ceno na enoto površine primerljivega stanovanja.

Pri prilagoditvah zaradi starosti stanovanja je v prvem primeru primerljiva nepremičnina nekoliko starejša in koeficient prilagoditve zviša njegovo prodajno ceno na enoto, ker je ocenjevano stanovanje mlajše. V drugem in tretjem primeru pa bi s koeficientom prilagoditve znižali prodajno ceno na enoto primerljivih stanovanj, ker je ocenjevano stanovanje starejše.

8 ZAKLJUČEK

V diplomski nalogi smo analizirali trg nepremičnin v mestni občini Celje med letoma 2015 in 2022, da bi pridobili potrebe podatke za pripravo informacijskih podlag za ocenjevanje tržnih vrednosti stanovanjskih nepremičnin, stanovanj in stanovanjskih hiš.

Za pripravo informacijske podlage smo najprej analizirali trg nepremičnin in ga primerjali s analizo v letnih poročilih GURS. Podatke za analizo smo vzeli iz programa Cenilec, za analizo smo morali podatke najprej urediti oziroma prečistiti in tako dobiti primerljive podatke z vsemi ustreznimi informacijami za izdelavo osnovne statistike. Nadaljevali smo s analizo prodaj znotraj katastrskih občin, ugotovili smo, da so bile skoraj vse prodaje, tako stanovanj kot stanovanjskih hiš, zabeležene v KO Celje, Spodnja Hudinja, Ostrožno in Medlog.

Na podlagi podatkov iz omenjenih občin smo izvedli podrobnejšo analizo in pripravili osnovno statistiko o značilnostih prodanih nepremičnin na tem območju. To smo primerjali s podatki iz poročil GURS in iz obeh analiz razbrali visok dvig cen stanovanj v zadnjih treh letih. Trend rasti cen iz lastne analize je bil primerljiv s trendom rasti iz analize v poročilih GURS. Med letom 2015 (začetek obravnavanega obdobja) in letom 2022 (konec obravnavanega obdobja) je zabeležen kar 100% dvig pogodbene cene stanovanja in cene na enoto stanovanja. Cene stanovanjskih hiš so v obravnavanem obdobju rastle (KOLIKO KUMULATIVNO V TEM OBDOBJU), vendar manj enakomerno, vendar tudi primerljivih podatkov o prodajah stanovanjskih hiš po conah je veliko manj, zato smo se v nadaljevanju analize osredotočili na stanovanja.

Za nadaljnjo analizo smo morali uporabiti podatke za območje znotraj MOC, ki je primerljivo območju TAO v letnih poročilih GURS. TAO območje, ki ga analizira GURS, je manjše od celotne MOC in zajema območje KO Celje (v celoti), delno pa KO Ostrožno, Spodnja Hudinja, Teharje, Zvodno, Zagrad, Medlog, manjši košček KO Košnice in KO Škofja Vas. Nato smo iz programa Cenilec vzeli vse podatke iz teh KO in jih glede na vrednost cone množičnega vrednotenja opredelili, ali spadajo v območje primerljivo s TAO Celje. Pripravili smo lahko dve območji glede na cono množičnega vrednotenja: območje s cono množičnega vrednotenja STA – 10 (večina KO Celje) in območje s cono množičnega vrednotenja STA – 9 (Večina KO Spodnja Hudinja, KO Ostrožno). Ti dve območji smo podrobno analizirali in zanju pripravili prilagoditve oziroma informacijske podlage, ki naj bi bile v pomoč cenilcem pomoč pri ocenjevanju tržne vrednosti nepremičnin.

V zadnjem delu diplomske naloge smo za obravnavani območji pripravili časovno prilagoditev, prilagoditev glede na prodano površino, prilagoditev glede na leto izgradnje in poskusili pripraviti prilagoditev glede na lego stanovanja oziroma nadstropje stanovanja. S pomočjo linearne regresijske analize smo pričakovano ugotovili, da se z večanjem prodane površine stanovanja manjša pogodbena cena na enoto površine stanovanja. Vendar v večini primerov regresijska premica v tem primeru pojasni zelo malo variabilnosti pogodbenih cen na enoto površine stanovanja (0% – 13% variabilnosti pojasnjeno), na preostale variabilnosti pogodbene cene vplivajo drugi dejavniki, ki v analizo niso vključeni. Podobno smo s pomočjo

linearne regresijske analize pričakovano ugotovili, da se pogodbeni cena na enoto površine stanovanja manjša s starejšim letom izgradnje. Tu regresijska premica pojasni več variabilnosti pogodbenih cen na enoto površine stanovanja (3% – 41% variabilnosti pojasnjeno), na preostale variabilnosti pogodbene cene vplivajo drugi dejavniki, ki v analizi niso vključeni.

Aplikacija Cenilec ima možnost zapisa podatka o dvigalu in o nadstropju stanovanja, kljub temu pa nam zaradi majhnega vzorca primerljivih stanovanj ni uspelo pripraviti informacijskih podlag in prilagoditev glede na nadstropje stanovanja.

Informacijske podlage v obravnavanem primeru izhajajo iz enkrat opravljene analize trga stanovanj. Tovrstne analize bi bilo smiselno izvajati letno in s tem pridobiti še bolj zanesljive rezultate oziroma informacijske podlage, saj bi lahko izločili slučajne vplive.

S tako pripravljenimi informacijskimi podlagami bi lahko cenilec bolje ocenil tržne vrednosti stanovanj na obravnavanih območjih v MOC v letu 2022. Na podoben način bi bilo smiselno pripraviti podobne razširjene informacijske podlage za vsa TAO, in sicer tudi glede na že pripravljene podatke o dogajanju na trgu nepremičnin s strani GURS. S tem bi cenilci pridobili pomembno objektivno, nepristransko in neodvisno informacijo – prilagoditev, ki bi jim bila v pomoč pri pripravi zanesljive primerljive informacije o vrednosti nepremičnine. Predvsem pa bi informacijske podlage pripomogle k bolj primerljivim ocenam tržne vrednosti primerljivih ali celo istih nepremičnin.

9 VIRI

- [1] Šubic-Kovač, M. 2020. Vrednotenje nepremičnin: Učbenik. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo: 5 – 20 str.
- [2] Šubic Kovač, M., Rakar, A., 2008 - Informacijske podlage za posamično vrednotenje nepremičnin, Geodetski vestnik 52/2008 – 4: 696 – 704 str.
- [3] Občina Celje, 2022, O Celju
<https://moc.celje.si/o-celju>
(Pridobljeno dne 5.4.2023.)
- [5] Spletni portal Iobčina, 2023, Mestna občina Celje,
<https://www.iobcina.si/>
(Pridobljeno dne 5.4.2023.)
- [4] Statistični urad Republike Slovenije, SURS, 2020. Slovenske statistične regije in občine v številkah
<https://www.stat.si/obcine/sl/Municip/Index/16>
(Pridobljeno dne 12.4.2023.)
- [5] Statistični urad Republike Slovenije, SiStat, 2022. Izbrani podatki po statističnih občinah, Slovenija, letno
<https://pxweb.stat.si/SiStatData/pxweb/sl/Data/-/2640010S.px>
(Pridobljeno dne 20.4.2023.)
- [8] Geodetska uprava Republike Slovenije, 2023. Letna poročila o slovenskem nepremičninskem trgu.
<https://trgnepremicnin.si/sl/periodicna-porocila/>
(Pridobljeno dne 12.04.2023.)
- [9] Geodetska uprava Republike Slovenije, Portal množičnega vrednotenja nepremičnin, 2023. Evidenca modelov vrednotenja, hiše in stanovanja
https://eprostor.gov.si/EV_EMV/emv/EMV.html#model=HIS&zoneId=305305
(Pridobljeno dne 20.4.2023.)