

Univerza
v Ljubljani

Fakulteta
*za gradbeništvo
in geodezijo*



ROK PRISTAVEC

**PRIMERJALNA ANALIZA TRGA
STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN V OBČINAH
VRHNIKA, LOGATEC IN POSTOJNA V OBDOBJU
2010 - 2022**

DIPLOMSKA NALOGA

**VISOKOŠOLSKI STROKOVNI ŠTUDIJSKI PROGRAM
PRVE STOPNJE OPERATIVNO GRADBENIŠTVO**

Ljubljana, 2023

Univerza
v Ljubljani

Fakulteta
*za gradbeništvo
in geodezijo*



Kandidat/-ka:

ROK PRISTAVEC

**PRIMERJALNA ANALIZA TRGA
STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN V OBČINAH
VRHNIKA, LOGATEC IN POSTOJNA V
OBDOBJU 2010 - 2022**

Diplomska naloga št.:

**COMPARATIVE RESIDENTIAL REAL ESTATE
MARKET ANALYSIS IN THE
MUNICIPALITIES OF VRHNIKA, LOGATEC
AND POSTOJNA IN THE PERIOD 2010 - 2022**

Graduation thesis No.:

Mentor/-ica:

izr. prof. dr. Maruška Šubic-Kovač

Predsednik komisije:

Somentor/-ica:

/

Član komisije:

Ljubljana, 2023

POPRAVKI – ERRATA

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

ZAHVALA

Iskrena zahvala mentorici prof. dr. Maruški Šubic-Kovač za strokovno pomoč in potrpežljivost pri pisanju diplomske naloge.

Zahvalil bi se tudi družini, sorodnikom in prijateljem za podporo med študijem in pisanjem diplomske naloge.

BIBLIOGRAFSKO-DOKUMENTACIJSKA STRAN IN IZVLEČEK

UDK:	332.85(497.4Vrhnika, Logatec, Postojna)(043.2)
Avtor:	Rok Pristavec
Mentor:	izr. prof. dr. Maruška Šubic-Kovač, univ. dipl. inž. grad
Naslov:	Primerjalna analiza trga stanovanjskih nepremičnin v občinah Vrhnika, Logatec in Postojna v obdobju 2010 - 2022
Tip dokumenta:	diplomska naloga – visokošolski študij
Obseg in oprema:	77 str., 46 pregl., 5 sl., 8 graf., 9 virov
Ključne besede:	primerjalna analiza trga, stanovanjske nepremičnine, občina Vrhnika, občina Logatec, občina Postojna

Izvleček

Cene stanovanjskih nepremičnin so v Mestni občini Ljubljana med najvišjimi v Sloveniji, zato je vse večje povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah v lokalnih skupnostih v bližini mestnih središč. Namen diplomske naloge je analizirati trg stanovanjskih nepremičnin v občinah Vrhnika, Logatec in Postojna v obdobju 2010 - 2022 in ugotoviti, kako se z oddaljenostjo od središča mesta Ljubljana gibajo cene stanovanj in stanovanjskih hiš. V prvem delu smo predstavili obravnavana območja, obstoječi stanovanjski sklad v obravnavanih občinah in podatke potrebne za analizo, ki so bili pridobljeni iz aplikacije Cenilec. V drugem delu smo analizirali stanovanja in stanovanjske hiše in prikazali osnovne statistike leta izgradnje, uporabne oziroma neto tlorisne površine in prodajne cene, za stanovanja pa tudi prodajno ceno na m² uporabne površine. V tretjem delu smo prodajne cene časovno prilagodili na referenčni datum 30. 6. 2022 in izvedli analizo časovno prilagojenih prodajnih cen stanovanj ter stanovanjskih hiš po obravnavanih občinah. Rezultate obeh analiz smo predstavili v četrtem delu ter jih primerjali med obravnavanimi občinami. Ugotovili smo, da so prodajne cene stanovanj in stanovanjskih hiš v obdobju 2010 - 2015 v splošnem padale, nato pa v obdobju 2015 - 2022 postopoma naraščale na rekordno raven v letu 2022. V vseh obravnavanih obdobjih prodajna cena stanovanj in stanovanjskih hiš pada z oddaljenostjo od središča mesta Ljubljana.

BIBLIOGRAPHIC-DOCUMENTALISTIC INFORMATION AND ABSTRACT

UDC: 332.85(497.4Vrhnika, Logatec, Postojna)(043.2)

Author: Rok Pristavec

Supervisor: Assoc. Prof. Maruška Šubic -Kovač, Ph. D.

Title: Comparative residential real estate market analysis in the municipalities of Vrhnika, Logatec and Postojna in the period 2010 - 2022

Document type: Graduation Thesis – higher professional studies

Notes: 77 p., 46 tab., 5 fig., 8 graph., 9 ref.

Keywords: comparative analysis of the market, residential real estate, municipality of Vrhnika, municipality of Logatec, municipality of Postojna

Abstract

The prices for residential real estate in the City of Ljubljana are among the highest in Slovenia, which is why the demand for residential real estate in the municipalities close to the city is increasing. The aim of the thesis is to analyze the residential real estate market in the municipalities of Vrhnika, Logatec and Postojna in the period 2010 - 2022 and to determine how the prices of apartments and residential houses change with the distance to the center of Ljubljana. In the first part, we presented the areas under consideration, the existing housing fund in the municipalities under consideration and the data required for the analysis, which we obtained from the Cenilec app. In the second part, we analyzed the apartments and residential houses and presented the basic statistics on the year of construction, usable or net floor area and sales prices, as well as the sales price per square meter of usable floor area for apartments. In the third part, we time-adjusted the sales prices to the reference date of June 30, 2022 and carried out an analysis of the time-adjusted sales prices of apartments and residential houses by municipality. The results of both analyzes were presented in the fourth part and compared between the municipalities under consideration. We found that the sales prices of apartments and residential houses generally decrease in the period 2010 - 2015 and then gradually increase in the period 2015 - 2022 to the record level in 2022. In all periods considered, the selling price of apartments and residential houses decreases with the distance from the center of Ljubljana.

KAZALO VSEBINE

BIBLIOGRAFSKO-DOKUMENTACIJSKA STRAN IN IZVLEČEK	III
BIBLIOGRAPHIC-DOCUMENTALISTIC INFORMATION AND ABSTRACT	IV
1 UVOD	1
2 NAMEN PRIMERJALNE ANALIZE, OBRAVNAVANA OBMOČJA IN METODA DELA	2
2.1 Namen diplomske naloge	2
2.2 Metoda dela	2
2.3 Predstavitev obravnavanega območja	4
2.3.1 Obstoječi stanovanjski sklad v obravnavanih občinah	6
2.3.2 Število in finančni obseg prodajnih poslov s stanovanji v obravnavanih občinah v obdobju 2010 - 2022	7
2.3.3 Število in finančni obseg prodajnih poslov s stanovanjskimi hišami v obravnavanih občinah v obdobju 2010 - 2022	9
2.3.4 Število gradbenih dovoljenj v obravnavanih občinah v obdobju 2010 - 2022	12
3 ANALIZA PRODAJNIH POSLOV S STANOVANJI IN STANOVANJSKIMI HIŠAMI V OBRAVNAVANIH OBČINAH V OBDOBJU 2010 - 2022	13
3.1 Osnovne statistike prečiščenih podatkov prodajnih poslov stanovanj v obravnavanih občinah v obdobju 2010 - 2022	14
3.1.1 Prikaz lokacij analiziranih prodajnih poslov s stanovanji v obdobju 2010 - 2022	14
3.1.2 Rezultati analize prodajnih poslov s stanovanji v občini Vrhnika v obdobju 2010 - 2022	15
3.1.3 Rezultati analize prodajnih poslov s stanovanji v občini Logatec v obdobju 2010 - 2022	20
3.1.4 Rezultati analize prodajnih poslov s stanovanji v občini Postojna v obdobju 2010 - 2022	25
3.2 Osnovne statistike prečiščenih podatkov prodajnih poslov stanovanjskih hiš v obravnavanih občinah v obdobju 2010 - 2022	30
3.2.1 Prikaz lokacij analiziranih prodajnih poslov stanovanjskih hiš	30
3.2.2 Rezultati analize prodajnih poslov s stanovanjskimi hišami v občini Vrhnika v obdobju 2010 - 2022	31
3.2.3 Rezultati analize prodajnih poslov s stanovanjskimi hišami v občini Logatec v obdobju 2010 - 2022	35
3.2.4 Rezultati analize prodajnih poslov s stanovanjskimi hišami v občini Postojna v obdobju 2010 - 2022	39
4 ČASOVNA PRILAGODITEV PRODAJNIH CEN V OBRAVNAVANIH OBČINAH V OBDOBJU 2010 - 2022	43
4.1 Časovna prilagoditev prodajnih cen stanovanj in stanovanjskih hiš s pomočjo srednjih vrednosti, pridobljenih iz poročil GURS, v obdobju 2010 - 2022	43
4.1.1 Stanovanja	43

4.1.2 Stanovanjske hiše	45
4.2 Časovna prilagoditev prodajnih cen stanovanj in stanovanjskih hiš s pomočjo lastne analize na podlagi podatkov iz Cenilca v obdobju 2010 - 2022.....	46
4.2.1 Stanovanja	46
4.2.2 Stanovanjske hiše	48
5 PRIMERJALNA ANALIZA PRODAJNIH POSLOV S STANOVANJI IN STANOVANJSKIMI HIŠAMI V OBRAVNAVANIH OBČINAH V OBDOBJU 2010 - 2022	50
5.1 Rezultati analize stanovanj in stanovanjskih hiš v obravnavanih občinah v obdobju 2010 - 2022.....	50
5.1.1 Rezultati analize stanovanj v obravnavanih občinah v obdobju 2010 - 2022	50
5.1.2 Rezultati analize stanovanjskih hiš v obravnavanih občinah v obdobju 2010 - 2022	54
5.2 Primerjava časovno prilagojenih prodajnih cen stanovanj in stanovanjskih hiš z oddaljenostjo od središča mesta Ljubljana	58
5.2.1 Primerjava časovno prilagojenih prodajnih cen stanovanj z oddaljenostjo od središča mesta Ljubljana v obravnavanih občinah v obdobju 2010 - 2022.....	58
5.2.2 Primerjava časovno prilagojenih prodajnih cen stanovanjskih hiš z oddaljenostjo od središča mesta Ljubljana v obravnavanih občinah v obdobju 2010 - 2022.....	59
6 ZAKLJUČEK	60
7 VIRI	61

KAZALO TABEL

Tabela 1: Ocena stanovanjskega sklada po obravnavanih občinah glede na leto zgraditve v letu 2014.....	6
Tabela 2: Prikaz števila stanovanj na 1.000 prebivalcev v obravnavanih občinah v letu 2011, 2015 in 2021.....	6
Tabela 3: Obseg prodajnih poslov s stanovanji v občini Vrhnika, obdobje 2010 - 2022.....	7
Tabela 4: Obseg prodajnih poslov s stanovanji v občini Logatec, obdobje 2010 - 2022.....	7
Tabela 5: Obseg prodajnih poslov s stanovanji v občini Postojna, obdobje 2010 - 2022.....	8
Tabela 6: Obseg prodajnih poslov s stanovanjskimi hišami v občini Vrhnika, obdobje 2010 - 2022.....	9
Tabela 7: Obseg prodajnih poslov s stanovanjskimi hišami v občini Logatec, obdobje 2010 - 2022.....	10
Tabela 8: Obseg prodajnih poslov s stanovanjskimi hišami v občini Postojna, obdobje 2010 - 2022.....	11
Tabela 9: Prikaz števila pridobljenih dovoljenj za gradnjo stanovanjskih nepremičnin v obravnavanih občinah, obdobje 2010 - 2022.....	12
Tabela 10: Osnovne statistike leta izgradnje prodanih stanovanj v občini Vrhnika, obdobje 2010 - 2022.....	16
Tabela 11: Osnovne statistike uporabne površine prodanih stanovanj v občini Vrhnika, obdobje 2010 - 2022.....	17
Tabela 12: Osnovne statistike prodajnih cen stanovanj v občini Vrhnika, obdobje 2010 - 2022.....	18
Tabela 13: Osnovne statistike prodajnih cen na m ² uporabne površine stanovanj v občini Vrhnika, obdobje 2010 - 2022.....	19
Tabela 14: Osnovne statistike leta izgradnje analiziranih stanovanj v občini Logatec, obdobje 2010 - 2022.....	21
Tabela 15: Osnovne statistike uporabne površine analiziranih stanovanj v občini Logatec, obdobje 2010 - 2022.....	22
Tabela 16: Osnovne statistike prodajnih cen analiziranih stanovanj v občini Logatec, obdobje 2010 - 2022.....	23
Tabela 17: Osnovne statistike prodajnih cen na m ² uporabne površine analiziranih stanovanj v občini Logatec, obdobje 2010 - 2022.....	24
Tabela 18: Osnovne statistike leta izgradnje analiziranih stanovanj v občini Postojna, obdobje 2010 - 2022.....	26
Tabela 19: Osnovne statistike uporabne površine analiziranih stanovanj v občini Postojna, obdobje 2010 - 2022.....	27
Tabela 20: Osnovne statistike prodajnih cen analiziranih stanovanj v občini Postojna, obdobje 2010 - 2022.....	28
Tabela 21: Osnovne statistike prodajnih cen na m ² uporabne površine analiziranih stanovanj v občini Postojna, obdobje 2010 - 2022.....	29

Tabela 22: Osnovne statistike leta izgradnje analiziranih stanovanjskih hiš v občini Vrhnika, obdobje 2010 - 2022	32
Tabela 23: Osnovne statistike neto tlorisne površine analiziranih stanovanjskih hiš v občini Vrhnika, obdobje 2010 - 2022	33
Tabela 24: Osnovne statistike prodajnih cen analiziranih stanovanjskih hiš v občini Vrhnika, obdobje 2010 - 2022	34
Tabela 25: Osnovne statistike leta izgradnje analiziranih stanovanjskih hiš v občini Logatec, obdobje 2010 - 2022	36
Tabela 26: Osnovne statistike neto tlorisne površine analiziranih stanovanjskih hiš v občini Logatec, obdobje 2010 - 2022	37
Tabela 27: Osnovne statistike prodajnih cen analiziranih stanovanjskih hiš v občini Logatec, obdobje 2010 - 2022	38
Tabela 28: Osnovne statistike leta izgradnje analiziranih stanovanjskih hiš v občini Postojna, obdobje 2010 - 2022	40
Tabela 29: Osnovne statistike neto tlorisne površine analiziranih stanovanjskih hiš v občini Postojna, obdobje 2010 - 2022	41
Tabela 30: Osnovne statistike prodajnih cen analiziranih stanovanjskih hiš v občini Postojna, obdobje 2010 - 2022	42
Tabela 31: Povprečna prodajna cena na m ² uporabne površine za stanovanja v obravnavanih občinah v obdobju 2010 - 2020 v €/m ² in mediana prodajne cene na m ² uporabne površine za stanovanja v obravnavanih občinah v obdobju 2020 - 2022, v €/m ²	43
Tabela 32: Kumulativno gibanje prodajnih cen stanovanj iz poročil GURS v obravnavanih občinah, obdobje 2010 - 2022	44
Tabela 33: Verižno gibanje prodajnih cen stanovanj iz poročil GURS v obravnavanih občinah, obdobje 2010 - 2022	44
Tabela 34: Povprečna prodajna cena stanovanjskih hiš v obravnavanih občinah v obdobju 2010 - 2020 in mediana prodajne cene stanovanjskih hiš v obdobju 2020 - 2022, v tisoč €	45
Tabela 35: Kumulativno gibanje prodajnih cen stanovanjskih hiš iz poročil GURS v obravnavanih občinah, obdobje 2010 - 2022	45
Tabela 36: Verižno gibanje prodajnih cen stanovanjskih hiš iz poročil GURS v obravnavanih občinah, obdobje 2010 - 2022	46
Tabela 37: Mediana prodajnih cen stanovanj na m ² uporabne površine v obravnavanih občinah, obdobje 2010 - 2022, lastna analiza	46
Tabela 38: Kumulativno gibanje prodajnih cen stanovanj na m ² uporabne površine v obravnavanih občinah, obdobje 2020 - 2022, lastna analiza	47
Tabela 39: Verižno gibanje prodajnih cen stanovanj v obravnavanih občinah, obdobje 2010 - 2022, lastna analiza	47
Tabela 40: Mediana prodajnih cen stanovanjskih hiš v obravnavanih občinah, obdobje 2010 - 2022, lastna analiza, v tisoč €	48
Tabela 41: Kumulativno gibanje prodajnih cen stanovanjskih hiš v obravnavanih občinah, obdobje 2010 - 2022, lastna analiza	48

Tabela 42: Verižno gibanje prodajnih cen stanovanjskih hiš v obravnavanih občinah, obdobje 2010 - 2022, lastna analiza	49
Tabela 43: Mediana časovno prilagojenih prodajnih cen na m ² uporabne površine analiziranih stanovanj v obravnavanih območjih občine Vrhnika, Logatec in Postojna, obdobje 2010 – 2022, v €/m ²	52
Tabela 44: Osnovne statistike časovno prilagojene prodajne cene na m ² uporabne površine na datum 30. 6. 2022, leta zgraditve in uporabne površine analiziranih stanovanj v občini Vrhnika, Logatec in Postojna, obdobje 2010 - 2022	54
Tabela 45: Mediana časovno prilagojenih prodajnih cen analiziranih stanovanjskih hiš v obravnavanih območjih občine Vrhnika, Logatec in Postojna, obdobje 2010 - 2022, v €.....	56
Tabela 46: Osnovne statistike časovno prilagojene prodajne cene na datum 30. 6. 2022, leta zgraditve, neto tlorisne površine in površina pripadajočega zemljišča analiziranih stanovanjskih hiš v občini Vrhnika, Logatec in Postojna, obdobje 2010 - 2022	57

KAZALO GRAFIKONOV

Grafikon 1: Prikaz ocene stanovanjskega sklada po obravnavanih občinah glede na leto zgraditve v letu 2014.....	6
Grafikon 2: Prikaz finančnega obsega prodajnih poslov s stanovanji v obravnavanih občinah, obdobje 2010 - 2022, v €	9
Grafikon 3: Prikaz finančnega obsega prodajnih poslov s stanovanjskimi hišami v obravnavanih občinah, obdobje 2010 - 2022, v €	11
Grafikon 4: Prikaz števila pridobljenih dovoljenj za gradnjo stanovanjskih nepremičnin v obravnavanih občinah, obdobje 2010 - 2022	12
Grafikon 5: Prikaz mediane časovno prilagojenih prodajnih cen na m ² uporabne površine analiziranih stanovanj v obravnavanih območjih občine Vrhnika, Logatec in Postojna, obdobje 2010 - 2022, v €/m ²	53
Grafikon 6: Prikaz mediane časovno prilagojenih prodajnih cen analiziranih stanovanjskih hiš v obravnavanih območjih občine Vrhnika, Logatec in Postojna, obdobje 2010 - 2022.....	56
Grafikon 7: Prikaz mediane za časovno prilagojene cene na m ² uporabne površine analiziranih stanovanj glede na oddaljenost do središča mesta Ljubljana, obdobje 2010 - 2022	58
Grafikon 8: Prikaz mediane za časovno prilagojene cene analiziranih stanovanjskih hiš glede na oddaljenost do središča mesta Ljubljana, obdobje 2010 - 2022	59

KAZALO SLIK

Slika 1: Prikaz obravnavanega območja v občini Vrhnika	4
Slika 2: Prikaz obravnavanega območja v občini Logatec.....	5
Slika 3: Prikaz obravnavanega območja v občini Postojna.....	5
Slika 4: Lokacija prečiščenih prodajnih poslov s stanovanji na obravnavanih območjih občin Vrhnika, Logatec in Postojna, obdobje 2010 - 2022.....	15
Slika 5: Lokacija prečiščenih prodajnih poslov stanovanjskih hiš na obravnavanih območjih občin Vrhnika, Logatec in Postojna, obdobje 2010 - 2022.....	31

OKRAJŠAVE IN SIMBOLI

ETN	Evidenca trga nepremičnin
GURS	Geodetska uprava Republike Slovenije
Poročilo GURS	Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu Geodetske uprave Republike Slovenije
SURS	Statistični urad Republike Slovenije

1 UVOD

Svetovna gospodarska in finančna kriza v letu 2008 in 2009 je bistveno zaznamovala dogajanje na svetovnem nepremičninskem trgu. Dolgoročnemu trendu rasti cen nepremičnin je sledil padec cen nepremičnin po vsem svetu [1].

V obdobju 2010 - 2015 se je na slovenskem trgu nepremičnin trend padanja cen iz leta v leto zgolj še poglobljal. Po dosegu dna nepremičninske krize med letom 2013 in 2014 je ponovna občutna oživitev slovenskega trga nepremičnin nastopila v drugi polovici leta 2014 in se do leta 2015 obdržala na enaki ravni kot predhodno leto [1].

Slovenski nepremičninski trg je obdobje 2015 - 2018 zaznamovala konstantna rast cen in obseg prometa nepremičnin. Leta 2018 je kljub padanju števila prodaj cena stanovanjskih nepremičnin še vedno naraščala. Po manjši umiritvi slovenskega trga nepremičnin v letu 2019 je v začetku leta 2020 sledila epidemija COVID-19, ki je zaradi omejitev pri trgovanju z nepremičninami povzročila zmanjšanje obsega prodaje. Kljub temu pa je cena nepremičnin še naprej naraščala. V prvem valu epidemije COVID-19 aprila 2020 je bil zaradi ukrepov za zaježitev epidemije obseg prometa s stanovanjskimi nepremičninami za dve tretjini manjši kot aprila 2019. V drugem valu epidemije decembra 2020 so ponovno ukrepi za zaježitev epidemije zmanjšali obseg prometa z nepremičninami za četrtno v primerjavi z enakim obdobjem leta 2019. Kljub zmanjšanemu obsegu prometa v letu 2020 se je nadaljeval trend naraščanja cen stanovanjskih nepremičnin [1].

V letu 2021 se je obseg prometa s stanovanjskimi nepremičninami znova vzpostavil na raven pred epidemijo COVID-19 leta 2019 oziroma se je še nekoliko okrepil, predvsem zaradi rekordno visokega povpraševanja po stanovanjskih hišah izven mestnih središč, kar je posledica visokih cen stanovanj v mestnih središčih in delno tudi spremenjenih bivalnih želja kupcev v času epidemije. Cene stanovanj so se v letu 2021 primerjavi z letom 2020 zvišale za 15 odstotkov, cene stanovanjskih hiš pa so celo minimalno padle. Za slovenski nepremičninski trg v letu 2022 pojav vojne v Ukrajini ni imela neposrednega vpliva. Prodajna cena nepremičnin je v letu 2022 že drugo leto zapored dosegla novo rekordno raven, hkrati pa se je število sklenjenih kupoprodajnih poslov nekoliko zmanjšalo. Sklepamo lahko, da se je zaradi visokih prodajnih cen in visokih stroškov gradnje zmanjšalo povpraševanje, kar kaže na postopno zmanjševanje gradbenih dejavnosti v prihodnje [1].

2 NAMEN PRIMERJALNE ANALIZE, OBRAVNAVANA OBMOČJA IN METODA DELA

2.1 Namen diplomske naloge

Namen diplomske naloge je analizirati in primerjati trg stanovanjskih nepremičnin, to je stanovanj in stanovanjskih hiš, v občinah Vrhnika, Logatec ter Postojna v obdobju 2010 - 2022. Zanima nas tudi gibanje cen stanovanjskih nepremičnin z večanjem oddaljenosti od središča mesta Ljubljana. Poleg tega tudi, kolikšen je obstoječi stanovanjski sklad v obravnavanih občinah, kolikšne so razlike v obsegu prometa, v starosti stanovanjskih nepremičnin ter prodajnih cenah stanovanjskih nepremičnin.

Viri podatkov

Podatke o opravljenih poslih za analizo trga stanovanjskih nepremičnin smo pridobili iz aplikacije Cenilec februarja 2021 za obdobje od 1. 1. 2010 do 31. 12. 2020 in marca 2023 za obdobje od 1. 1. 2021 do 31. 12. 2022 v obliki Excel dokumentov, ločenih za vsako občino posebej. Zajemali smo informacije o kupoprodajnih poslih, kot so: identifikacijska številka posla, prodajna cena, datum sklenitve posla, vrsta prodane nepremičnine, katastrska občina, parcelna številka, naslov in hišna številka, neto tlorisna površina, uporabna površina, prodani delež ter dejanska raba nepremičnine. Poleg vsakega posla so bili tudi podatki o nepremičninah, ki so bile prodane skupaj s stanovanjem (najpogosteje parkirna mesta) oziroma stanovanjsko hišo (pripadajoča parcela, garaža, lopa itd.).

Geodetska uprava Republike Slovenije (v nadaljevanju GURS) z namenom zagotavljanja javne preglednosti slovenskega nepremičninskega trga periodično objavlja zbrane podatke o sklenjenih poslih z nepremičninami [1]. Za primerjavo rezultatov iz lastne analize smo uporabili podatke, pridobljene iz poročil o slovenskem nepremičninskem trgu Geodetske uprave Republike Slovenije (v nadaljevanju poročil GURS) v obdobju 2010 - 2022.

2.2 Metoda dela

V prvem delu smo predstavili obravnavana območja tako po splošnih značilnostih kot tudi po razmerah na trgu stanovanjskih nepremičnin. Prikazali smo obstoječi stanovanjski sklad, število in finančni obseg kupoprodajnih poslov stanovanjskih nepremičnin v obravnavanih občinah po katastrskih občinah v obdobju 2010 - 2022 ter število izdanih gradbenih dovoljenj.

V drugem delu smo izvedli podrobno analizo trga stanovanjskih nepremičnin na obravnavanem območju na podlagi podatkov iz Cenilca. Zaradi lažje primerjave nepremičnin med posameznimi občinami smo iz vseh pridobljenih poslov oblikovali vzorce stanovanj in stanovanjskih hiš na posameznem obravnavanem območju. Opredelili smo pogoje, ki jim morajo obravnavani posli zadostovati.

Pri obravnavi stanovanj smo se zaradi primerljivosti omejili na kupoprodajne posle, pri katerih:

- ni bilo prodanih več stanovanjskih enot hkrati,
- je prodaja vključevala celotni delež stanovanja,
- uporabna površina stanovanja znaša vsaj 25 m²,
- prodajna cena stanovanja ne presega 400.000 €,
- stavba v katerem je stanovanje ni starejša od leta 1900 in
- je lokacija stanovanja v obravnavanem območju posamezne občine.

Pri prodajnih poslih stanovanjskih hiš smo v nadaljnjo analizo vključili te tiste, ki zadoščajo naslednjim pogojem:

- da morajo prodajni posli zajemati prodajo celotnega deleža nepremičnine in ne zgolj del, ker jih s tem lahko uvrščamo že med prodajo stanovanj,

- da prodane nepremičnine ne smejo biti starejše od leta 1900, saj je v nasprotnem primeru velika verjetnost, da so že prenovljene in je njegova dejanska starost v kombinaciji z njihovo ekonomsko življenjsko dobo precej krajša,
- da mora zaradi primerljivosti prodajna cena znašati med 30.000 € in 400.000 €, višje in nižje prodajne cene so stvar izjemnih okoliščin,
- da poleg stanovanjske hiše posel ne sme vključevati zemljišča večjega od 2.000 m², zaradi lažje primerjave podatkov med občinam in
- da je lokacija stanovanjske hiše v določenem območju posamezne občine.

Obravnavano obdobje 2010 - 2022 smo zaradi natančnejših izračunov razdelili na tri časovna obdobja:

- prvo obdobje: nepremičnine prodane v obdobju 2010 - 2015,
- drugo obdobje: nepremičnine prodane v obdobju 2015 - 2020 in
- tretje obdobje: nepremičnine prodane v obdobju 2020 - 2022.

Analizirali smo prečiščene prodajne posle s stanovanji in stanovanjskimi hišami. Pri stanovanjih smo prikazali leto izgradnje, uporabno površino, to je skupna površina vseh bivalnih prostorov, brez zunanjih hodnikov, teras, balkonov, kleti, garaž ipd., prodajno ceno in prodajno ceno na m² uporabne površine, ločeno za vsako leto posebej. Pri stanovanjskih hišah pa smo prikazali leto izgradnje, neto tlorisno površino, prodajno ceno s pripadajočim zemljiščem, prodajne cene na m² tlorisne površine pa ne, ker so zaradi velike heterogenosti hiš in pripadajočih zemljišč lahko medsebojno neprimerljive oziroma zavajajoče. Prečiščene prodajne posle s stanovanjskimi nepremičninami smo prikazali na zemljevidu ter izračunali osnovne statistike za obdobje 2010 - 2022. Prikaz osnovnih statistik analiziranih nepremičnin je vseboval število primerov, aritmetično sredino, mediano, standardno deviacijo, koeficient variacije, najnižjo in najvišjo vrednost. Rezultate smo prikazali v obliki tabel, ločeno po občinah in vrsti nepremičnine.

Aritmetično sredino prodajne cene stanovanj in stanovanjskih hiš smo izračunali z enačbo [2]:

$$\overline{C}(t) = \frac{\sum_{i=1}^n c_i(t)}{n(t)}$$

kjer je:

- $\overline{C}(t)$: povprečna prodajna cena v posameznem časovnem obdobju,
- $c_i(t)$: prodajna cena v posameznem časovnem obdobju in
- $n(t)$: število obravnavanih poslov v posameznem časovnem obdobju.

Aritmetično sredino prodajne cene na m² uporabne površine za stanovanja smo izračunali z enačbo [2]:

$$\frac{\overline{C}(t)}{m^2} = \frac{\sum_{i=1}^n c_i(t)}{\sum_{i=1}^n p_i(t)}$$

kjer je:

- $\frac{\overline{C}(t)}{m^2}$: povprečna prodajna cena na m² uporabne površine v posameznem časovnem obdobju,
- $c_i(t)$: prodajna cena stanovanja v posameznem časovnem obdobju in
- $p_i(t)$: uporabna površina stanovanja v posameznem časovnem obdobju.

V tretjem delu smo za posamezne vrste stanovanjskih nepremičnin analizirali gibanje cen in na podlagi tega izračunali koeficiente časovne prilagoditve. Najprej smo uporabili podatke o prodajnih cenah letnih poročil GURS v obdobju 2010 - 2022. Povzeli smo srednje vrednosti prodajnih cen (povprečno vrednost oziroma mediano), kumulativno in verižno gibanje prodajnih cen stanovanjskih nepremičnin na obravnavanih območjih in v obravnavanem obdobju. Potem smo povzeli še mediane vrednosti prodajnih cen iz lastne analize na podlagi podatkov, pridobljenih iz Cenilca. Izračunali smo kumulativno in verižno gibanje cen ter jih primerjali s podatki pridobljenih iz poročil GURS. Določili smo koeficiente časovne prilagoditve in s pomočjo tega izvedli časovno prilagoditev prodajnih cen prečiščenih poslov s stanovanji in stanovanjskimi hišami v posameznem opazovanem območju na referenčni datum prodaje 30. 6. 2022.

V četrtem delu smo pridobljene rezultate analize primerjali med obravnavanimi občinami ločeno po časovnih obdobjih. Pri stanovanjih smo prikazali časovno prilagojene prodajne cene na m² uporabne površine na referenčni datum prodaje 30. 6. 2022, pri stanovanjskih hišah pa časovno prilagojene prodajne cene na referenčni datum prodaje 30. 6. 2022. Prikazali smo tudi gibanje časovno prilagojene prodajne cene stanovanj in stanovanjskih hiš glede na oddaljenost od središča mesta Ljubljana.

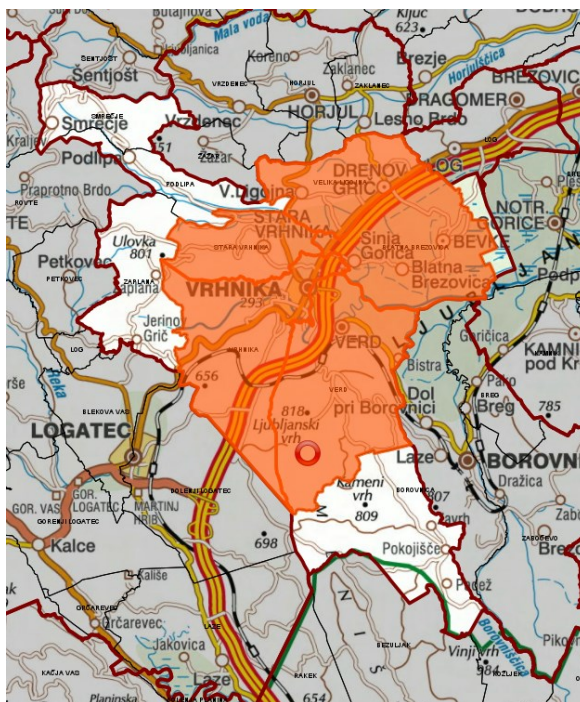
2.3 Predstavitev obravnavanega območja

Obravnavano območje predstavljajo občine Vrhnika, Logatec ter Postojna z različno oddaljenostjo od središča mesta Ljubljana. V nadaljevanju smo predstavili značilnosti posameznih obravnavanih občin.

Občina Vrhnika

Občina Vrhnika je občina, ki spada v osrednjeslovensko statistično regijo in ima površino 116 km² ter 17.858 prebivalcev [3]. Glede na ostale slovenske občine se občina Vrhnika po površini uvršča na 56. mesto in na 24. mesto glede na število prebivalstva. Na dan 1. 7. 2022 je na km² površine občine povprečno živel 154 prebivalcev, kar je za 48 % več kot povprečna gostota naseljenosti v Republiki Sloveniji, ki je znašala 104 prebivalcev na km². Selitveni prirast za leto 2022 v občini Vrhnika je bil pozitiven in je znašal 13 prebivalcev na 1.000 prebivalcev [3]. Oddaljenost od središča Vrhnike do središča Ljubljane je približno 22 km oziroma 24 minut vožnje z osebnim avtomobilom [4].

Za obravnavano območje smo se omejili na območje v bližini centra naselja Vrhnika, ki zajema katastrske občine Vrhnika, Verd, Stara Vrhnika, Blatna Brezovica in Velika Ligojna.

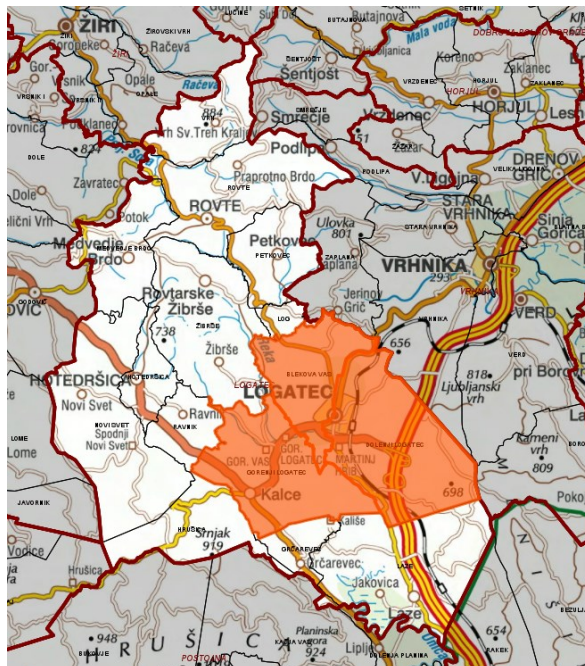


Slika 1: Prikaz obravnavanega območja v občini Vrhnika [5]

Občina Logatec

Občina Logatec je občina, ki spada v osrednjeslovensko statistično regijo in ima površino 173 km² ter 14.756 prebivalcev [3]. Glede na ostale slovenske občine se občina Logatec po površini uvršča na 30. mesto in na 37. mesto glede na število prebivalstva. Na dan 1. 7. 2022 je na km² površine občine povprečno živel 85 prebivalcev, kar je za 18 % manj kot povprečna gostota naseljenosti v Republiki Sloveniji, ki je znašala 104 prebivalcev na km². Selitveni prirast v občini Logatec za leto 2022 je bil pozitiven in je znašal 24 prebivalcev na 1.000 prebivalcev kar je za 85 % več kot v občini Vrhnika [3]. Oddaljenost od središča Logatca do središča Ljubljane je približno 32,5 km oziroma 31 minut vožnje z osebnim avtomobilom [4].

Za obravnavano območje smo se omejili na območje v bližini centra naselja Logatec, ki zajema katastrske občine Gorenji Logatec, Dolenji Logatec in Blekova vas.

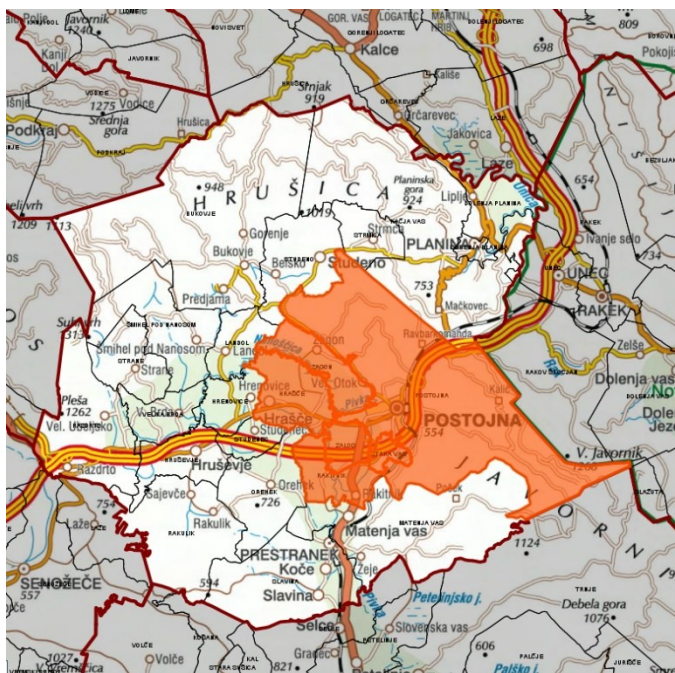


Slika 2: Prikaz obravnavanega območja v občini Logatec [5]

Občina Postojna

Občina Postojna je občina, ki spada v primorsko-notranjsko statistično regijo in meri 270 km² ter ima 16.923 prebivalcev [3]. Glede na ostale slovenske občine se občina Postojna po površini uvršča na 13. mesto in na 28. mesto glede na število prebivalstva. Na dan 1. 7. 2022 je na km² površine občine povprečno živel 63 prebivalcev, kar je za 40 % manj kot povprečna gostota naseljenosti v Republiki Sloveniji, ki je znašala 104 prebivalcev na km². Selitveni prirast v občini Postojna za leto 2022 je bil pozitiven in je znašal 31 prebivalcev na 1.000 prebivalcev [3]. Oddaljenost od središča Postojne do središča Ljubljane je približno 53,7 km oziroma 42 minut vožnje z osebnim avtomobilom [4].

Za obravnavano območje smo se omejili na območje v bližini centra naselja Postojna, ki zajema katastrske občine Postojna, Stara vas, Zalog, Rakitnik, Zagon in Hrašče.



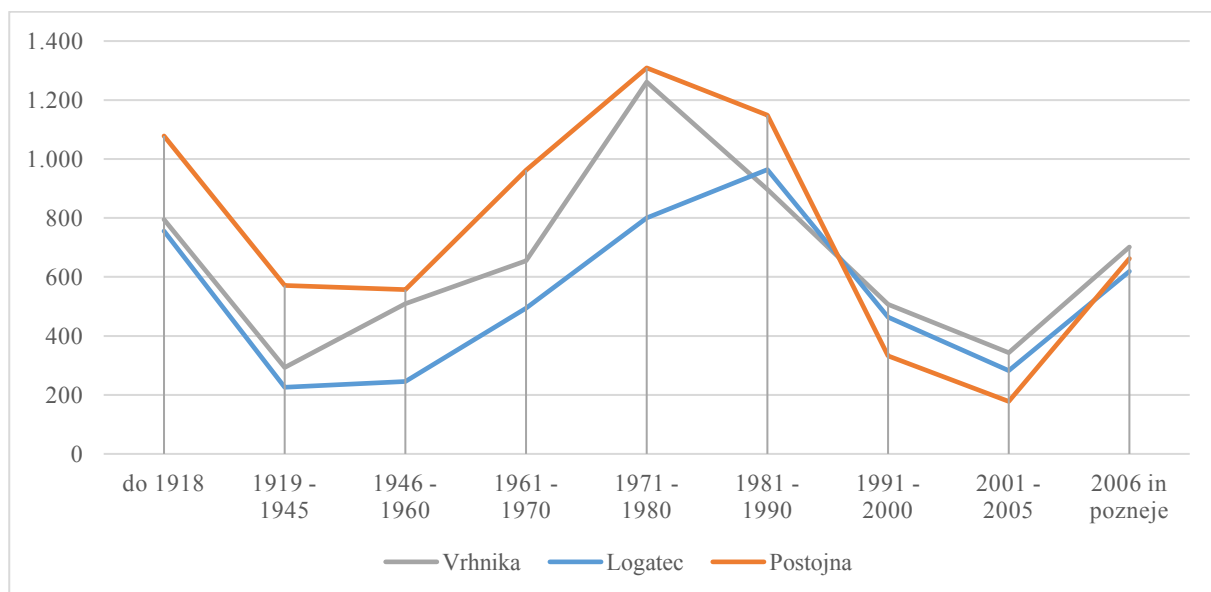
Slika 3: Prikaz obravnavanega območja v občini Postojna [5]

2.3.1 Obstoječi stanovanjski sklad v obravnavanih občinah

Preden izvedemo analizo, smo želeli preveriti, kakšen je obstoječi stanovanjski sklad v obravnavanih občinah in kakšna je starost stanovanjskih stavb. Ocena stanovanjskega sklada smo pridobili glede na podatke Statističnega urada Republike Slovenije (v nadaljevanju SURS). S pomočjo teh podatkov lahko prikažemo, kakšen je delež stanovanjskih nepremičnin v obravnavanih občinah in leto izgradnje stanovanjske nepremičnine.

	do 1918	1919 - 1945	1946 - 1960	1961 - 1970	1971 - 1980	1981 - 1990	1991 - 2000	2001 - 2005	2006 in pozneje
Občina Vrhnika	795	293	509	655	1.261	897	507	343	702
Občina Logatec	756	226	246	494	800	964	464	282	619
Občina Postojna	1.078	571	557	962	1.309	1.149	332	178	662

Tabela 1: Ocena stanovanjskega sklada po obravnavanih občinah glede na leto zgraditve v letu 2014 [6]



Grafikon 1: Prikaz ocene stanovanjskega sklada po obravnavanih občinah glede na leto zgraditve v letu 2014 [6]

Po podatkih SURS je razvidno, da je bilo največ stanovanj grajenih med leti 1946 - 1990. Vrhunec gradnje novih stanovanj se pojavi okoli leta 1980. Še posebej izrazit skok v številu stanovanj je opazen v občini Vrhnika, kjer je takratno gradbeno podjetje Imos SGP Grosuplje med leti 1975 - 1984 zgradilo 8 večstanovanjskih blokov [7].

	2011	2015	2021
Občina Vrhnika	355	352	347
Občina Logatec	354	343	340
Občina Postojna	420	413	403

Tabela 2: Prikaz števila stanovanj na 1.000 prebivalcev v obravnavanih občinah v letu 2011, 2015 in 2021 [6]

Število stanovanj oziroma stanovanjskih hiš po podatkih SURS pada glede na število prebivalcev v vseh treh opazovanih občinah. Eden od glavnih dejavnikov je rast števila prebivalstva, ki je hitrejša od rasti števila stanovanj, kar posledično vpliva tudi na prodajne cene stanovanj na trgu nepremičnin.

2.3.2 Število in finančni obseg prodajnih poslov s stanovanji v obravnavanih občinah v obdobju 2010 - 2022

Podatke o sklenjenih prodajnih poslih z nepremičninami smo pridobili s pomočjo aplikacije Cenilec. Prvi korak pri analizi podatkov o prodajnih poslih je prikaz obsega »neprečiščenih« podatkov. Ločeno smo obravnavali prodajne posle s stanovanji in posle s stanovanjskimi hišami, ki smo jih razvrstili glede na lokacijo prodaje in leto opravljenega nepremičninskega posla. Tovrstno analizo smo opravili za vsako leto v obravnavanem obdobju in za vsako obravnavano občino posebej. Prikazali smo tako številčni kot tudi finančni obseg sklenjenih kupoprodajnih poslov s stanovanjskimi nepremičninami v obravnavanih občinah.

Občina Vrhnika

Občina Vrhnika v celoti ali deloma zajema naslednje katastrske občine: Smrečje, Podlipa, Zaplana, Stara Vrhnika, Vrhnika, Velika Ligojna, Blatna Brezovica, Verd, Borovnica in Log. Prikazali smo število prodajnih poslov po posameznih katastrskih občinah glede na leto prodaje.

Katastrska občina	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2010 - 2022
Vrhnika	71	62	67	39	42	41	61	58	47	67	46	46	32	679
Verd	2	1	6	6	2	3	3	2	6	1	0	2	6	40
Velika Ligojna	2	4	4	5	2	0	7	2	1	1	0	8	3	39
Blatna Brezovica	4	1	2	1	2	2	2	4	1	2	3	2	3	29
Stara Vrhnika	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	12	0	16
Zaplana	0	0	0	0	0	2	1	2	0	0	0	0	0	5
Podlipa	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	1
Smrečje	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	1
Skupaj	82	68	79	51	48	48	74	69	56	71	50	70	44	810

Tabela 3: Obseg prodajnih poslov s stanovanji v občini Vrhnika, obdobje 2010 - 2022 [8]

V občini Vrhnika je bilo v obdobju 2010 - 2022 skupno zabeleženih 810 kupoprodajnih poslov s stanovanji. Večina sklenjenih prodajnih poslov je bilo opravljenih v katastrski občini Vrhnika, saj tu prevladujejo stanovanjski bloki ter večstanovanjske hiše.

Občina Logatec

V občini Logatec so deloma ali v celoti zajete katastrske občine: Vrh, Rovte, Medvedje Brdo, Petkovec, Žibrše, Blekova vas, Novi Svet, Log, Hotedršica, Ravnik, Laze, Grčarevec, Gorenji in Dolenji Logatec ter Hrušica. Prikazali smo število prodajnih poslov po katastrskih občinah glede na leto prodaje.

Katastrska občina	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2010 - 2022
Blekova vas	35	56	12	18	26	16	22	19	18	20	29	16	17	304
Dolenji Logatec	32	26	35	17	17	15	20	42	32	12	14	18	18	298
Gorenji Logatec	8	6	11	3	3	5	7	7	8	25	5	5	5	98
Laze	0	0	0	0	0	0	0	2	2	3	2	1	1	11
Rovte	1	0	1	0	1	0	0	3	1	1	1	2	0	11
Žibrše	0	0	0	0	0	0	1	0	0	1	0	0	0	2
Petkovec	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	0	0	2
Grčarevec	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	1
Skupaj	76	88	59	38	47	36	50	73	61	63	53	42	41	727

Tabela 4: Obseg prodajnih poslov s stanovanji v občini Logatec, obdobje 2010 - 2022 [8]

V občini Logatec je prodaja stanovanj prevladovala v treh katastrskih občinah Blekova vas, Dolenji Logatec ter Gorenji Logatec. V obdobju 2010 - 2022 je bilo skupno zabeleženih 727 sklenjenih kupoprodajnih poslov na območju občine Logatec.

Občina Postojna

Občina Postojna v celoti ali deloma zajema kar 25 katastrskih občin: Bukovje, Studeno, Kačja vas, Dolenja Planina, Gorenja Planina, Strmica, Postojna, Šmihel pod Nanosom, Strane, Landol, Zagon, Hrašče, Hrenovice, Zalog, Stara vas, Rakitnik, Matenja vas, Slavina, Orehek, Rakulik, Studenec, Hruševje, Velika Brda, Razdrto in manjši del Rakovega Škocjana.

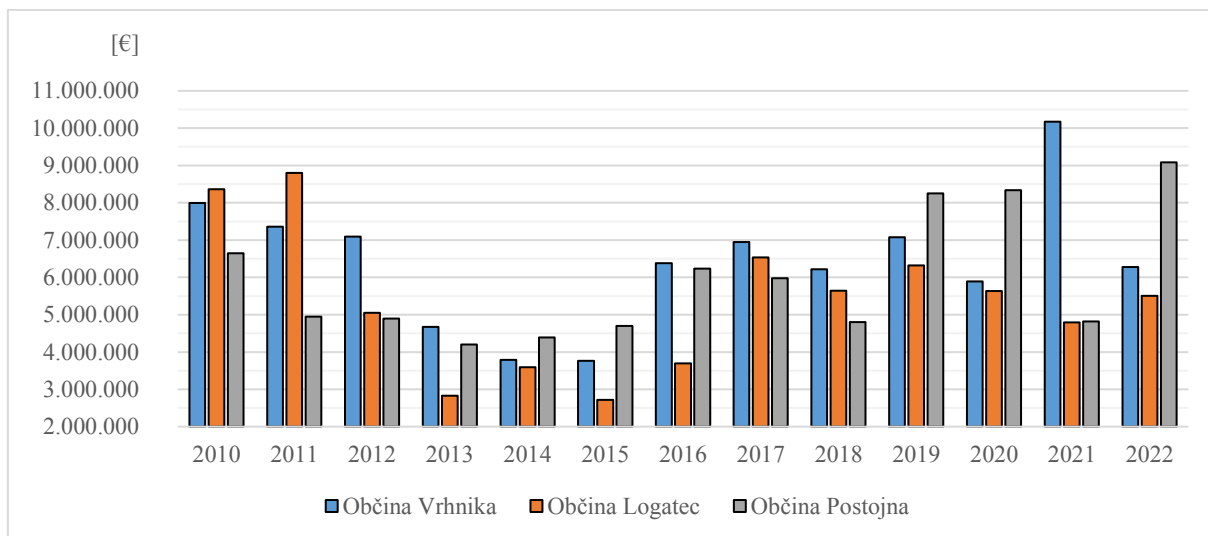
Katastrska občina	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2010 - 2022
Postojna	90	65	71	58	63	76	71	89	63	99	78	48	69	940
Slavina	1	5	1	1	2	3	2	2	5	4	4	1	0	31
Orehek	1	3	0	1	1	0	0	0	0	1	4	3	2	16
Gorenja Planina	3	0	2	0	0	1	1	0	1	1	2	0	2	13
Stara vas	0	1	0	0	1	0	0	1	1	1	0	0	2	7
Kačja vas	0	0	0	0	0	0	3	0	0	0	1	0	0	4
Bukovje	0	0	0	0	0	0	0	0	2	0	0	0	1	3
Hrašče	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	1	0	3
Hruševje	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2
Matenja vas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	1
Šmihel pod Nanosom	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	1
Dolenja Planina	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	1
Razdrto	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	1
Hrenovice	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	1
Skupaj	96	75	74	60	67	80	78	92	72	108	92	54	76	1.024

Tabela 5: Obseg prodajnih poslov s stanovanji v občini Postojna, obdobje 2010 - 2022 [8]

V občini Postojna je bilo v obdobju 2010 - 2022 zabeleženih 1.024 kupoprodajnih poslov s stanovanji, kar je največ med opazovanimi občinami. Porast sklenjenih kupoprodajnih poslov je razviden v letu 2019, ko je bilo prodanih 108 stanovanj.

Finančni obseg prodanih stanovanj v obravnavanih občinah v obdobju 2010 - 2022

Pridobljene kupoprodajne posle smo analizirali glede na finančni obseg ter jih primerjali med obravnavanimi občinami. S tem smo ugotovili trend prodaje stanovanjskih nepremičnin v obdobju 2010 - 2022.



Grafikon 2: Prikaz finančnega obsega prodajnih poslov s stanovanji v obravnavanih občinah, obdobje 2010 - 2022, v € [8]

Grafikon 2 prikazuje finančni obseg prodajnih poslov s stanovanji v posamezni obravnavani občini po letih. V letih 2010 in 2011 je bil finančni obseg poslov s stanovanji največji v občini Logatec, v letih 2012 in 2013 v občini Vrhnika ter v letih 2014 in 2015 v občini Postojna. V letih 2016, 2017 in 2018 je bil največji finančni obseg poslov s stanovanji v občini Logatec, v letih 2019 in 2020 v občini Postojna, v letu 2021 v občini Vrhnika in v letu 2022 v občini Postojna. To pomeni, da se je največji obseg finančnih poslov v obravnavanem obdobju spreminjal po občinah, in sicer ne glede na oddaljenost od središča mesta Ljubljane. Na to so vplivali drugi faktorji, ki v Poročilu GURS niso omenjeni.

2.3.3 Število in finančni obseg prodajnih poslov s stanovanjskimi hišami v obravnavanih občinah v obdobju 2010 - 2022

Ločeno smo obravnavali tudi število sklenjenih prodaj stanovanjskih hiš za vsako leto po posameznih občinah. Ločili smo jih glede na lokacijo prodanih hiš in leto sklenitve prodaje.

Občina Vrhnika

Katastrska občina	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2010 - 2022
Vrhnika	12	11	14	19	18	9	9	12	8	11	15	25	9	172
Zaplana	5	10	5	6	5	5	11	6	9	10	7	8	12	99
Verd	4	3	3	4	6	3	8	9	1	7	5	10	7	70
Velika Ligojna	4	1	6	2	3	5	2	4	5	5	7	10	3	57
Blatna Brezovica	3	5	2	6	4	1	1	7	6	8	6	2	2	53
Podlipa	1	0	0	0	2	3	2	1	2	3	0	0	2	16
Stara Vrhnika	1	0	0	0	1	0	1	1	0	1	1	0	0	6
Smrečje	1	0	0	1	1	0	0	0	0	0	1	0	1	5
Borovnica	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	1	3
Skupaj	31	31	30	38	40	26	34	40	31	45	43	55	37	481

Tabela 6: Obseg prodajnih poslov s stanovanjskimi hišami v občini Vrhnika, obdobje 2010 - 2022 [8]

V občini Vrhnika je bilo v obdobju 2010 - 2022 skupno zabeleženih 481 kupoprodajnih poslov s stanovanjskimi hišami. Prevladovala je prodaja stanovanjskih hiš v katastrski občini Vrhnika s 172 sklenjenimi posli, pri čemer ni tako izrazito opazna koncentracija prodaj zgolj na eno katastrsko občino kot pri kupoprodajnih poslih s stanovanji.

Občina Logatec

Katastrska občina	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2010 - 2022
Dolenji Logatec	13	7	6	8	4	5	3	9	11	6	9	9	3	93
Blekova vas	9	4	4	6	6	6	4	6	8	10	6	5	8	82
Gorenji Logatec	4	4	2	5	2	4	9	6	4	9	8	4	2	63
Rovte	1	3	2	1	3	1	5	1	0	5	3	5	2	32
Laze	0	2	4	1	0	1	0	0	2	4	1	5	3	23
Petkovec	1	1	4	0	1	1	0	1	2	2	3	0	1	17
Grčarevec	2	2	4	0	1	0	1	1	0	2	1	1	1	16
Žibrše	0	0	0	0	1	1	0	3	0	0	0	1	1	7
Hotedršica	0	0	0	0	0	2	2	1	1	1	0	0	0	7
Log	1	0	0	0	0	2	0	0	0	0	0	1	1	5
Vrh	0	0	0	0	0	1	0	1	0	0	0	1	1	4
Medvedje Brdo	0	0	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0	2	4
Hrušica	0	0	0	0	0	1	0	2	0	0	0	0	0	3
Novi Svet	0	0	1	0	0	0	2	0	0	0	0	0	0	3
Smrečje	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	1
Skupaj	31	23	27	21	18	25	28	32	28	39	31	32	25	360

Tabela 7: Obseg prodajnih poslov s stanovanjskimi hišami v občini Logatec, obdobje 2010 - 2022 [8]

V občini Logatec je bilo v obdobju 2010 - 2022 zabeleženih 360 kupoprodajnih poslov s stanovanjskimi hišami. Razviden je tudi manjši porast prodaj stanovanjskih hiš leta 2019, ko je bilo zabeleženih 39 prodajnih poslov.

Občina Postojna

Katastrska občina	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2010 - 2022
Postojna	13	11	16	4	12	10	12	9	6	5	6	14	8	126
Slavina	1	3	3	0	0	3	4	5	4	3	2	1	2	31
Hrašče	2	2	1	0	1	2	1	4	2	0	1	1	4	21
Matenja vas	2	1	2	0	1	1	1	1	2	1	6	1	2	21
Kačja vas	0	11	1	0	0	0	0	0	1	1	0	1	2	17
Gorenja Planina	2	1	1	0	0	1	1	3	1	1	1	3	2	17
Razdrto	5	1	0	4	1	0	1	2	0	1	1	0	0	16
Hruševje	0	2	2	0	2	2	2	1	3	1	0	1	0	16
Studeno	2	0	2	1	0	1	1	2	2	2	1	1	1	16
Bukovje	1	0	1	3	2	0	1	1	3	1	0	1	1	15
Zalog	2	1	3	0	1	0	0	1	0	1	1	2	0	12
Zagon	0	1	2	0	1	0	0	0	2	3	0	0	0	9
Hrenovice	0	1	1	1	0	2	1	1	0	0	0	1	1	9
Stara vas	0	0	0	0	0	2	0	3	1	1	1	0	0	8
Dolenja Planina	0	1	0	2	0	1	1	0	0	1	0	1	1	8

... se nadaljuje

... nadaljevanje tabele 8

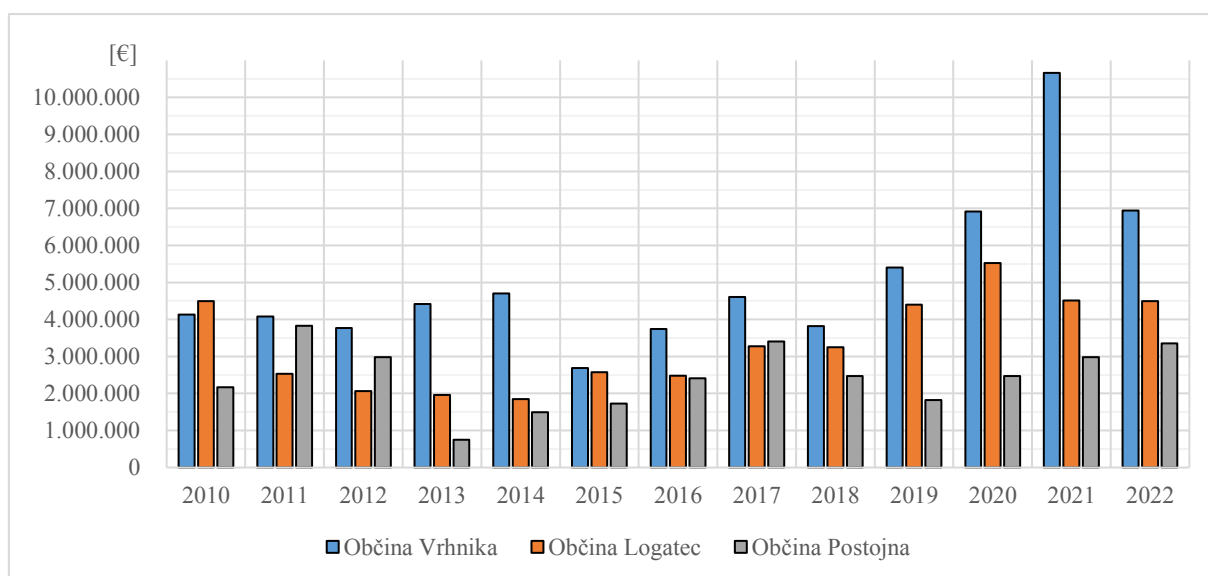
Šmihel pod Nanosom	0	0	1	0	1	1	1	1	0	0	2	1	0	8
Velika Brda	0	0	0	0	0	1	1	0	1	1	1	0	0	5
Landol	0	0	2	0	0	0	0	1	0	0	0	0	1	4
Rakitnik	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	2	0	0	3
Strmica	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	0	0	1	3
Studenec	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	1	2
Orehek	0	0	0	0	1	0	1	0	0	0	0	0	0	2
Strane	0	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2
Rakulik	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1
Skupaj	30	36	40	15	24	27	29	36	30	24	25	29	27	372

Tabela 8: Obseg prodajnih poslov s stanovanjskimi hišami v občini Postojna, obdobje 2010 - 2022 [8]

V občini Postojna je bilo v obdobju 2010 - 2022 skupno zabeleženih 372 kupoprodajnih poslov s stanovanjskimi hišami, kar je glede na število prebivalcev in skupno površino občine v primerjavi s preostalima občinama relativno malo. Opazna je koncentracija sklenjenih prodajnih poslov v katastrski občini Postojna, kjer je bilo skupno zabeleženih 126 kupoprodajnih poslov s stanovanjskimi hišami oziroma tretjina vseh prodaj stanovanjskih hiš v občini Postojna.

Finančni obseg prodanih stanovanjskih hiš v obravnavanih občinah v obdobju 2010 - 2022

Pridobljene kupoprodajne posle s stanovanjskimi hišami smo analizirali tudi glede na finančni obseg.



Grafikon 3: Prikaz finančnega obsega prodajnih poslov s stanovanjskimi hišami v obravnavanih občinah, obdobje 2010 - 2022, v € [8]

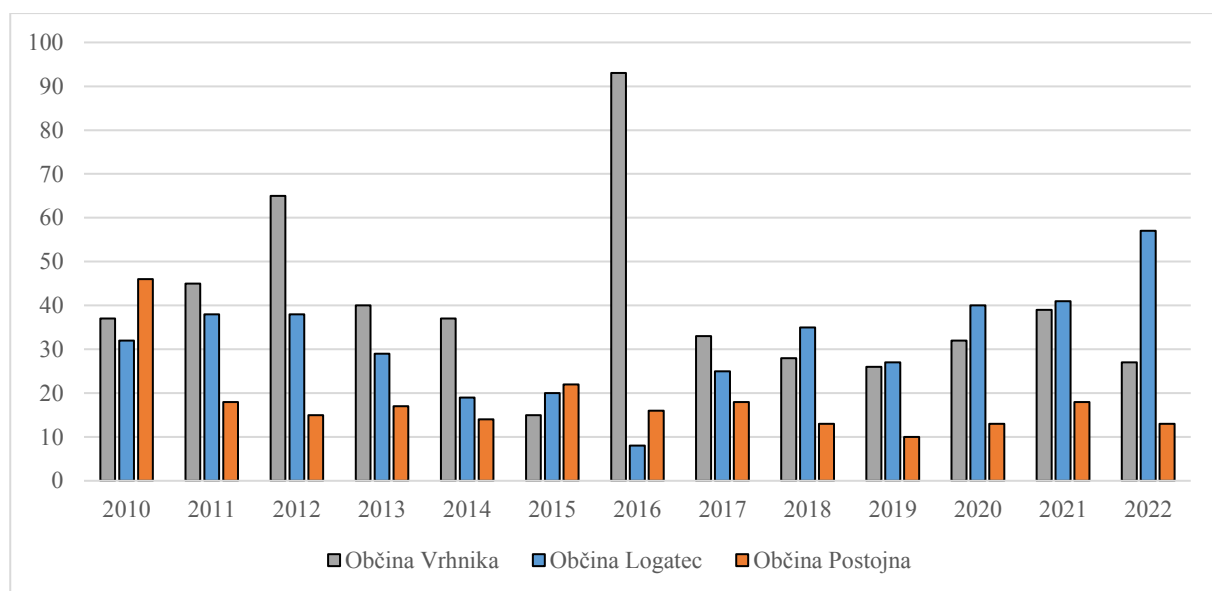
Grafikon 3 prikazuje finančni obseg prodajnih poslov s stanovanjskimi hišami v posamezni obravnavani občini po letih. V letu 2010 je bil finančni obseg poslov s stanovanjskimi hišami največji v občini Logatec, v obdobju 2011 - 2022 pa v občini Vrhnika. V obdobju 2010 - 2022 je bil najmanjši finančni obseg poslov v občini Postojna, z izjemo leta 2011, 2012 in 2017. To pomeni, da je bil največji finančni obseg poslov v obravnavanem obdobju večinoma v občini Vrhnika, ki ima najmanjšo oddaljenost od središča mesta Ljubljane, najmanjši finančni obseg, z izjemo leta 2011, 2012 in 2017, pa v občini Postojna, ki je najbolj oddaljena od središča mesta Ljubljane med vsemi obravnavanimi občinami.

2.3.4 Število gradbenih dovoljenj v obravnavanih občinah v obdobju 2010 - 2022

Analizirali smo tudi število pravnomočno izdanih gradbenih dovoljenj za gradnjo stanovanjskih stavb v občini Vrhnika, Logatec in Postojna v obdobju 2010 - 2022. Podatke smo pridobili na spletni strani SURS ter jih grafično prikazali.

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Občina Logatec	32	38	38	29	19	20	8	25	35	27	40	41	57
Občina Postojna	46	18	15	17	14	22	16	18	13	10	13	18	13
Občina Vrhnika	37	45	65	40	37	15	93	33	28	26	32	39	27

Tabela 9: Prikaz števila pridobljenih dovoljenj za gradnjo stanovanjskih nepremičnin v obravnavanih občinah, obdobje 2010 - 2022 [9]



Grafikon 4: Prikaz števila pridobljenih dovoljenj za gradnjo stanovanjskih nepremičnin v obravnavanih občinah, obdobje 2010 - 2022 [9]

Na podlagi pridobljenih podatkov smo ugotovili, da je v občini Postojna v obdobju 2010 - 2022 letno izdanih med 10 in 20 pravnomočno potrjenih gradbenih dovoljenj, z izjemo leta 2010, ko je bilo izdanih 46 gradbenih dovoljenj. Občina Logatec s številom pravnomočno izdanih gradbenih dovoljenj sledi trendu padanja do leta 2016 (8 gradbenih dovoljenj), nato pa število letno narašča do leta 2022, ko je bilo pravnomočno izdanih 57 gradbenih dovoljenj. V občini Vrhnika se število izdanih gradbenih dovoljenj letno spreminja med 15 in 65 z izjemo v letu 2016, ko je bilo izdanih 93 gradbenih dovoljenj [9].

3 ANALIZA PRODAJNIH POSLOV S STANOVANJI IN STANOVANJSKIMI HIŠAMI V OBRAVNAVANIH OBČINAH V OBDOBJU 2010 - 2022

Analizo prodajnih poslov stanovanjskih nepremičnin smo naredili v več korakih, in sicer:

- oblikovali smo vzorec primerljivih prodajnih poslov po obravnavanih občinah in letih;
- prodajne posle, ki so vključeni v analizo, smo prikazali na zemljevidu;
- za oblikovane vzorce smo izračunali osnovne statistike po obravnavanih občinah in letih.

Pri analizi prodajnih poslov smo opazili, da so se nekatere nepremične v obravnavanem obdobju večkrat prodale. Iz pridobljenih informacij o poslih ni razvidno dejansko stanje in opremljenost stanovanjske nepremičnine. Nekateri posli so vključevali tudi druge nepremičnine, kot so garaža, kmetijski objekt, nadstrešnica, lopa in hlev.

Zato smo za analizo prodajnih poslov v nadaljevanju uporabili »prečiščene« podatke, ki so ustrezali določenim pogojem. Za stanovanjske hiše smo določili, da:

- morajo posli zajemati prodajo celotnega deleža nepremičnine in ne zgolj del, ker jih s tem lahko uvrščamo že med prodajo stanovanj;
- prodane nepremičnine ne smejo biti starejše od leta 1900, saj je v nasprotnem primeru velika verjetnost, da so že prenovljene in je njegova dejanska starost v kombinaciji z njihovo ekonomsko življenjsko dobo precej krajša;
- mora zaradi primerljivosti prodajna cena znašati med 30.000 € in 400.000 €, višje in nižje prodajne cene so stvar izjemnih okoliščin;
- poleg stanovanjske hiše posel ne sme vključevati zemljišča večjega od 2.000 m², zaradi boljše primerljivosti podatkov med občinami;
- je lokacija stanovanjske hiše v določenem območju posamezne občine.

Pri obravnavi stanovanj smo se zaradi primerljivosti omejili na prodajne posle, pri katerih:

- ni bilo prodanih več stanovanjskih enot hkrati,
- je prodaja vključevala celotni delež stanovanja,
- neto tlorisna površina stanovanja znaša vsaj 25 m²,
- prodajna cena stanovanja ne presega 400.000 €,
- stanovanjska stavba ni starejša od leta 1900 in
- je lokacija stanovanja v določenem območju posamezne občine.

Določeno območje v občini Vrhnika je območje v bližini centra naselja Vrhnika, ki zajema katastrske občine Vrhnika, Verd, Stara Vrhnika, Blatna Brezovica in Velika Ligojna.

Določeno območje v občini Logatec je območje v bližini centra naselja Logatec, ki zajema katastrske občine Gorenji Logatec, Dolenji Logatec in Blekova vas.

Določeno območje v občini Postojna smo se omejili na območje v bližini centra naselja Postojna, ki zajema katastrske občine Postojna, Stara vas, Zalog, Rakitnik, Zagon in Hrašče.

Obravnava obdobje 2010 - 2022 smo zaradi natančnejših izračunov razdelili na tri časovna obdobja:

- prvo obdobje: nepremičnine prodane v obdobju 2010 - 2015,
- drugo obdobje: nepremičnine prodane v obdobju 2015 - 2020 in
- tretje obdobje: nepremičnine prodane v obdobju 2020 - 2022.

Aritmetično sredino prodajne cene stanovanj in stanovanjskih hiš smo izračunali z enačbo [2]:

$$\bar{C}(t) = \frac{\sum_{i=1}^n c_i(t)}{n(t)}$$

Kjer je:

- $\bar{C}(t)$: povprečna prodajna cena v posameznem časovnem obdobju,
- $c_i(t)$: prodajna cena v posameznem časovnem obdobju in
- $n(t)$: število obravnavanih poslov v posameznem časovnem obdobju.

Aritmetično sredino prodajne cene na m² uporabne površine za stanovanja smo izračunali z enačbo [2]:

$$\frac{\bar{C}(t)}{m^2} = \frac{\sum_{i=1}^n c_i(t)}{\sum_{i=1}^n p_i(t)}$$

Kjer je:

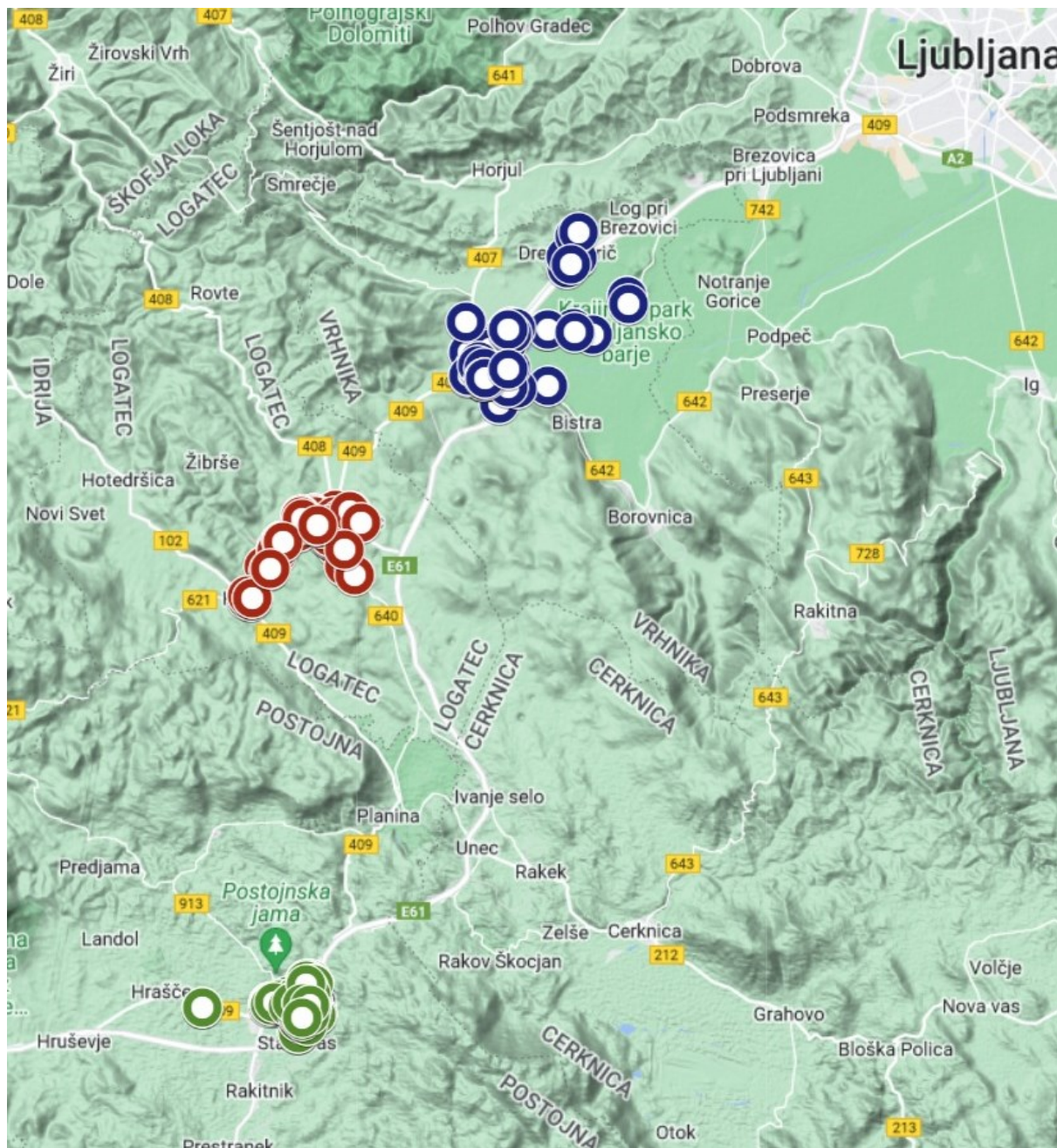
- $\frac{\bar{C}(t)}{m^2}$: povprečna prodajna cena na m² uporabne površine v posameznem časovnem obdobju,
- $c_i(t)$: prodajna cena stanovanja v posameznem časovnem obdobju in
- $p_i(t)$: uporabna površina stanovanja v posameznem časovnem obdobju.

3.1 Osnovne statistike prečiščenih podatkov prodajnih poslov stanovanj v obravnavanih občinah v obdobju 2010 - 2022

V nadaljevanju smo pridobljene podatke iz Cenilca prečistili oziroma uredili in izračunali osnovne statistike. Na podlagi zbranih podatkov smo izračunali osnovne statistike za leto izgradnje, uporabno površino, prodajno ceno ter prodajno ceno na m² uporabne površine. Podatke smo predstavili v tabelah ločeno po letih za vsako obravnavano občino posebej.

3.1.1 Prikaz lokacij analiziranih prodajnih poslov s stanovanji v obdobju 2010 - 2022

Na zemljevidu (slika 4) so prikazane lokacije prečiščenih prodajnih poslov s stanovanji na določenih območjih v občini Vrhnika, Logatec in Postojna.



Slika 4: Lokacija prečiščenih prodajnih poslov s stanovanji na obravnavanih območjih občin Vrhnika, Logatec in Postojna, obdobje 2010 - 2022 [4]

3.1.2 Rezultati analize prodajnih poslov s stanovanji v občini Vrhnika v obdobju 2010 - 2022

Izmed 810 prvotno pridobljenih prodajnih poslov s stanovanji v občini Vrhnika je bilo približno 28 odstotkov odstranjenih zaradi neizpolnjevanja prej navedenih pogojev, in sicer:

- za obravnavano območje katastrskih občin Vrhnika, Verd, Stara Vrhnika, Blatna Brezovica in Velika Ligojna je bilo odstranjenih približno 1 odstotek,
- zaradi neustreznega deleža 3 odstotki,
- zaradi starosti 7 odstotkov in
- zaradi neustrezne uporabne površine 11 odstotkov vseh prodajnih poslov.

Preostali odstranjeni prodajni posli so vključevali prodajo več stanovanj hkrati, ali pa so bili v obravnavanem obdobju večkrat prodani. Skupno smo v nadaljevanju obravnavali 584 prečiščenih

prodajnih poslov s stanovanji na obravnavanem območju občine Vrhnika. Prikazali smo osnovne statistike za leto izgradnje, uporabno površino, prodajno ceno in prodajno ceno na enoto uporabne površine.

LETO IZGRADNJE					
OBDOBJE 2010 - 2015					
Leto	2010	2011	2012	2013	2014
Število primerov	43	43	50	27	40
Aritmetična sredina	1978	1991	1987	1987	1989
Mediana	1984	2003	1996	1986	1988
Standardna deviacija	31	21	25	26	19
Koeficient variacije	0,015	0,011	0,012	0,013	0,009
Najnižja vrednost	1900	1910	1900	1913	1911
Najvišja vrednost	2009	2010	2010	2010	2009
OBDOBJE 2015 - 2020					
Leto	2015	2016	2017	2018	2019
Število primerov	37	58	53	41	61
Aritmetična sredina	1978	1986	1981	1988	1984
Mediana	1981	2000	1985	1994	1982
Standardna deviacija	27	29	28	19	23
Koeficient variacije	0,014	0,014	0,014	0,009	0,012
Najnižja vrednost	1906	1900	1906	1935	1910
Najvišja vrednost	2015	2015	2010	2008	2016
OBDOBJE 2020 - 2022					
Leto	2020	2021	2022		
Število primerov	38	56	37		
Aritmetična sredina	1986	1990	1976		
Mediana	2000	1994	1978		
Standardna deviacija	26	29	27		
Koeficient variacije	0,013	0,014	0,014		
Najnižja vrednost	1900	1900	1900		
Najvišja vrednost	2007	2021	2008		

Tabela 10: Osnovne statistike leta izgradnje prodanih stanovanj v občini Vrhnika, obdobje 2010 - 2022

V obdobju 2010 - 2015 je aritmetična sredina leta izgradnje analiziranih stanovanj znašala od 1978 do 1991, mediana pa od 1984 do 2003. Najstarejše leto izgradnje smo zaradi primerljivosti poslov omejili na leto 1900, najmlajše prodano stanovanje, ki je izpolnjevalo pogoje, je bilo zgrajeno leta 2010.

V obdobju 2015 - 2020 je aritmetična sredina leta izgradnje analiziranih stanovanj znašala od 1978 do 1988, mediana pa od 1981 do 2000. Najstarejše leto izgradnje je bilo zaradi omejitve starosti stanovanja 1900, najmlajše prodano stanovanje, ki je izpolnjevalo pogoje, je bilo zgrajeno leta 2016.

V obdobju 2020 - 2022 je znašala aritmetična sredina za leto izgradnje analiziranih stanovanj od 1976 do 1990, mediana pa od 1978 do 2000. Najstarejše leto izgradnje je bilo zaradi omejitve starosti stanovanja 1900, najmlajše prodano stanovanje, ki je izpolnjevalo pogoje, je bilo zgrajeno leta 2021.

Ugotovili smo, da je bilo povprečno leto izgradnje v obdobju 2010 - 2022 v razponu med 1976 in letom 1991. Če upoštevamo, da so z vsakim letom nepremičnine starejše, potem ugotovimo, da so se v občini Vrhnika v obdobju 2010 - 2015 prodajala najmlajša stanovanja, nato pa čedalje starejša. Ker iz pridobljenih podatkov ni razvidno dejansko stanje stanovanj in leto prenove, ni možno sklepati, kako leto izgradnje vpliva na prodajno ceno stanovanja.

UPORABNA POVRŠINA [m²]					
OBDOBJE 2010 - 2015					
Leto	2010	2011	2012	2013	2014
Število primerov	43	43	50	27	40
Aritmetična sredina	53	60	53	51	53
Mediana	51	53	52	52	53
Standardna deviacija	17	27	19	15	15
Koeficient variacije	0,318	0,444	0,354	0,285	0,287
Najnižja vrednost	26	31	26	31	30
Najvišja vrednost	92	155	103	88	84
OBDOBJE 2015 - 2020					
Leto	2015	2016	2017	2018	2019
Število primerov	37	58	53	41	61
Aritmetična sredina	54	53	56	54	48
Mediana	52	50	57	52	47
Standardna deviacija	15	16	15	18	14
Koeficient variacije	0,280	0,295	0,275	0,327	0,297
Najnižja vrednost	30	30	29	29	25
Najvišja vrednost	85	97	86	98	102
OBDOBJE 2020 - 2022					
Leto	2020	2021	2022		
Število primerov	38	56	37		
Aritmetična sredina	60	58	49		
Mediana	55	58	46		
Standardna deviacija	20	16	15		
Koeficient variacije	0,325	0,281	0,311		
Najnižja vrednost	27	26	28		
Najvišja vrednost	104	104	98		

Tabela 11: Osnovne statistike uporabne površine prodanih stanovanj v občini Vrhnika, obdobje 2010 - 2022

V obdobju 2010 - 2015 je znašala aritmetična sredina za uporabno površino analiziranih stanovanj od 51 do 60 m², mediana od 51 do 53 m². Ker smo se v analizi omejili na prodajne posle, pri katerih je uporabna površina stanovanja večja od 25 m², smo zabeležili najnižje vrednosti med 26 in 31 m². Največja prodana stanovanja po uporabni površini so imela površino med 84 in 155 m².

V obdobju 2015 - 2020 je znašala aritmetična sredina za uporabno površino analiziranih stanovanj od 48 do 56 m², mediana od 47 do 57 m². Ker smo se v analizi omejili na prodajne posle, pri katerih je uporabna površina stanovanja večja od 25 m², smo zabeležili najnižje vrednosti med 25 in 30 m². Največja prodana stanovanja po uporabni površini so imela površino med 85 in 102 m².

V obdobju 2020 - 2022 je znašala aritmetična sredina za uporabno površino analiziranih stanovanj od 49 do 60 m², mediana od 46 do 58 m². Ker smo se v analizi omejili na prodajne posle, pri katerih je uporabna površina stanovanja večja od 25 m², smo zabeležili najnižje vrednosti med 26 in 28 m². Največja prodana stanovanja po uporabni površini so imela površino med 98 in 104 m².

Ugotovili smo, da se v obdobju 2010 - 2022 uporabna površina prodanih stanovanj ni bistveno spreminjala. Mediana uporabna površina stanovanja se je gibala v razponu od 46 m² do 58 m². V letu 2011 je bilo v obravnavanem območju občine Vrhnika zabeleženo največje prodano stanovanje (155 m² uporabne površine) med vsemi stanovanji, ki so bila vključena v analizo.

PRODAJNA CENA [€]					
OBDOBJE 2010 - 2015					
Leto	2010	2011	2012	2013	2014
Število primerov	43	43	50	27	40
Aritmetična sredina	95.900	115.600	95.500	91.300	86.400
Mediana	98.000	11.5000	89.000	90.000	83.800
Standardna deviacija	34.460	34.560	36.400	26.800	24.290
Koeficient variacije	0,359	0,299	0,381	0,293	0,281
Najnižja vrednost	12.300	45.000	39.000	55.000	38.000
Najvišja vrednost	200.000	200.000	237.000	165.000	155.000
OBDOBJE 2015 - 2020					
Leto	2015	2016	2017	2018	2019
Število primerov	37	58	53	41	61
Aritmetična sredina	84.800	89.700	102.700	111.400	103.600
Mediana	78.000	89.400	105.000	112.000	107.000
Standardna deviacija	26.890	28.530	35.170	35.980	32.850
Koeficient variacije	0,317	0,318	0,342	0,323	0,317
Najnižja vrednost	44.520	40.000	10.000	45.000	30.000
Najvišja vrednost	170.000	188.300	217.500	190.000	185.000
OBDOBJE 2020 - 2022					
Leto	2020	2021	2022		
Število primerov	38	56	37		
Aritmetična sredina	122.800	141.300	135.800		
Mediana	126.500	143.300	140.000		
Standardna deviacija	36.580	38.620	31.640		
Koeficient variacije	0,298	0,273	0,233		
Najnižja vrednost	62.000	40.700	60.000		
Najvišja vrednost	212.500	235.000	190.500		

Tabela 12: Osnovne statistike prodajnih cen stanovanj v občini Vrhnika, obdobje 2010 - 2022

V obdobju 2010 - 2015 je znašala aritmetična sredina prodajne cene analiziranih stanovanj od 86.400 € do 115.600 €, mediana od 83.800 € do 115.000 €. Prodajna cena najugodnejših stanovanj je znašala med 12.300 € in 55.000 €. Stanovanja z najvišjo prodajno ceno so znašala med 155.000 € in 237.000 €.

V obdobju 2015 - 2020 je znašala aritmetična sredina prodajne cene analiziranih stanovanj od 84.900 € do 111.400 €, mediana od 78.000 € do 112.000 €. Prodajna cena najugodnejših stanovanj je znašala med 10.000 € in 45.000 €. Stanovanja z najvišjo prodajno ceno so znašala med 170.000 € in 217.500 €.

V obdobju 2020 - 2022 je znašala aritmetična sredina prodajne cene analiziranih stanovanj od 122.800 € do 141.300 €, mediana pa od 126.500 € do 143.300 €. Prodajna cena najugodnejših stanovanj je znašala med 40.700 € in 62.000 €. Stanovanja z najvišjo prodajno ceno so znašala med 190.500 € in 235.000 €.

PRODAJNA CENA [€/m ²]					
OBDOBJE 2010 - 2015					
Leto	2010	2011	2012	2013	2014
Število primerov	43	43	50	27	40
Aritmetična sredina	1.830	1.920	1.790	1.780	1.640
Mediana	1.970	2.080	1.730	1.810	1.650
Standardna deviacija	505	574	417	410	433
Koeficient variacije	0,277	0,299	0,234	0,231	0,263
Najnižja vrednost	258	723	777	1.252	647
Najvišja vrednost	2.640	3.962	2.822	2.787	2.572
OBDOBJE 2015 - 2020					
Leto	2015	2016	2017	2018	2019
Število primerov	37	58	53	41	61
Aritmetična sredina	1.570	1.700	1.830	2.070	2.150
Mediana	1.510	1.710	1.810	2.130	2.270
Standardna deviacija	534	477	495	460	584
Koeficient variacije	0,341	0,281	0,271	0,223	0,272
Najnižja vrednost	774	871	221	1315	553
Najvišja vrednost	3.288	2.862	2.885	2.931	3.360
OBDOBJE 2020 - 2022					
Leto	2020	2021	2022		
Število primerov	38	56	37		
Aritmetična sredina	2.040	2.450	2.780		
Mediana	2.090	2.450	2.910		
Standardna deviacija	451	669	747		
Koeficient variacije	0,221	0,273	0,268		
Najnižja vrednost	1.020	745	1.553		
Najvišja vrednost	3.247	4.423	4.608		

Tabela 13: Osnovne statistike prodajnih cen na m² uporabne površine stanovanj v občini Vrhnika, obdobje 2010 - 2022

V obdobju 2010 - 2015 je znašala aritmetična sredina za prodajno ceno analiziranih stanovanj na m² uporabne površine od 1.640 €/m² do 1.920 €/m², mediana od 1.650 €/m² do 2.080 €/m². Najnižja prodajna cena na m² uporabne površine stanovanja je znašala od 258 €/m² do 1.252 €/m², najvišja pa od 2.572 €/m² do 3.962 €/m².

V obdobju 2015 - 2020 je znašala aritmetična sredina za prodajno ceno analiziranih stanovanj na m² uporabne površine od 1.570 €/m² do 2.150 €/m², mediana od 1.510 €/m² do 2.270 €/m². Najnižja prodajna cena na m² uporabne površine stanovanja je znašala od 221 €/m² do 1.315 €/m², najvišja pa od 2.862 €/m² do 3.360 €/m².

V obdobju 2020 - 2022 je znašala aritmetična sredina za prodajno ceno analiziranih stanovanj na m² uporabne površine od 2.040 €/m² do 2.780 €/m², mediana od 2.090 €/m² do 2.910 €/m². Najnižja prodajna cena na m² uporabne površine stanovanja je znašala od 745 €/m² do 1.553 €/m², najvišja pa od 3.247 €/m² do 4.608 €/m².

3.1.3 Rezultati analize prodajnih poslov s stanovanji v občini Logatec v obdobju 2010 - 2022

Izmed 727 pridobljenih kupoprodajnih poslov s stanovanji v občini Vrhnika je bilo približno 27 odstotkov odstranjenih zaradi omejitev:

- na obravnavano območje katastrskih občin Gorenji Logatec, Dolenji Logatec in Blekova vas je bilo odstranjenih približno 4 odstotke,
- zaradi neustreznega deleža 5 odstotkov,
- zaradi starosti 3 odstotke in
- zaradi premajhne uporabne površine 14 odstotkov vseh poslov.

Preostali odstranjeni posli so vključevali prodajo več stanovanj hkrati ali pa so bili v obravnavanem obdobju večkrat prodani.

Skupno smo v nadaljevanju obravnavali 527 prečiščenih prodajnih poslov s stanovanji na obravnavanem območju občine Logatec. Pridobljene podatke o prodaji stanovanj smo analizirali in prikazali osnovne statistike za leto izgradnje, uporabno površino, prodajno ceno in prodajno ceno na enoto uporabne površine.

LETO IZGRADNJE					
OBDOBJE 2010 - 2015					
Leto	2010	2011	2012	2013	2014
Število primerov	49	63	34	20	41
Aritmetična sredina	1990	1994	1993	1988	1995
Mediana	1995	2009	2000	1982	2005
Standardna deviacija	25	24	17	14	16
Koeficient variacije	0,012	0,012	0,008	0,007	0,008
Najnižja vrednost	1910	1900	1960	1964	1950
Najvišja vrednost	2009	2009	2009	2010	2010
OBDOBJE 2015 - 2020					
Leto	2015	2016	2017	2018	2019
Število primerov	30	41	56	46	45
Aritmetična sredina	1988	1985	1986	1984	1986
Mediana	1986	1985	1986	1986	1987
Standardna deviacija	21	20	24	19	34
Koeficient variacije	0,010	0,010	0,012	0,009	0,017
Najnižja vrednost	1907	1930	1910	1950	1900
Najvišja vrednost	2009	2009	2017	2013	2019
OBDOBJE 2020 - 2022					
Leto	2020	2021	2022		
Število primerov	38	33	31		
Aritmetična sredina	1987	1984	1984		
Mediana	1987	1986	1986		
Standardna deviacija	24	25	27		
Koeficient variacije	0,012	0,012	0,013		
Najnižja vrednost	1926	1910	1900		
Najvišja vrednost	2013	2021	2020		

Tabela 14: Osnovne statistike leta izgradnje analiziranih stanovanj v občini Logatec, obdobje 2010 - 2022

V obdobju 2010 - 2015 je aritmetična sredina leta izgradnje analiziranih stanovanj znašala od 1988 do 1995, mediana pa od 1982 do 2009. Najstarejše leto izgradnje smo zaradi primerljivosti poslov omejili na leto 1900, najmlajše prodano stanovanje, ki je izpolnjevalo pogoje, je bilo zgrajeno leta 2010.

V obdobju 2015 - 2020 je aritmetična sredina leta izgradnje analiziranih stanovanj znašala od 1984 do 1988, mediana pa od 1985 do 1987. Najstarejše leto izgradnje je bilo zaradi omejitve starosti stanovanja 1900, najmlajše prodano stanovanje, ki je izpolnjevalo pogoje, je bilo zgrajeno leta 2019.

V obdobju 2020 - 2022 je znašala aritmetična sredina za leto izgradnje analiziranih stanovanj od 1984 do 1987, mediana pa od 1986 do 1987. Najstarejše leto izgradnje je bilo zaradi omejitve starosti stanovanja 1900, najmlajše prodano stanovanje, ki je izpolnjevalo pogoje, je bilo zgrajeno leta 2021.

Ugotovili smo, da je bilo povprečno leto izgradnje v obdobju 2010 - 2022 v razponu med 1984 in letom 1995. Če upoštevamo, da so z vsakim letom nepremičnine starejše, potem ugotovimo, da so se v občini

Logatec v obdobju 2010 - 2015 prodajala najmlajša stanovanja, nato pa čedalje starejša. Ker iz pridobljenih podatkov ni razvidno dejansko stanje stanovanj in leto prenove, ni možno sklepati kako leto izgradnje vpliva na prodajno ceno stanovanja.

UPORABNA POVRŠINA [m²]					
OBDOBJE 2010 - 2015					
Leto	2010	2011	2012	2013	2014
Število primerov	49	63	34	20	41
Aritmetična sredina	59	56	58	52	51
Mediana	59	53	52	50	52
Standardna deviacija	19	20	22	18	15
Koeficient variacije	0,328	0,358	0,379	0,342	0,302
Najnižja vrednost	25	29	27	29	25
Najvišja vrednost	116	123	114	84	88
OBDOBJE 2015 - 2020					
Leto	2015	2016	2017	2018	2019
Število primerov	30	41	56	46	45
Aritmetična sredina	55	55	57	58	61
Mediana	53	54	55	58	59
Standardna deviacija	23	18	17	14	23
Koeficient variacije	0,419	0,317	0,301	0,248	0,373
Najnižja vrednost	25	25	25	25	26
Najvišja vrednost	129	92	114	90	104
OBDOBJE 2020 - 2022					
Leto	2020	2021	2022		
Število primerov	38	33	31		
Aritmetična sredina	60	60	56		
Mediana	53	59	54		
Standardna deviacija	27	23	17		
Koeficient variacije	0,442	0,381	0,298		
Najnižja vrednost	25	27	27		
Najvišja vrednost	143	120	83		

Tabela 15: Osnovne statistike uporabne površine analiziranih stanovanj v občini Logatec, obdobje 2010 - 2022

V obdobju 2010 - 2015 je znašala aritmetična sredina za uporabno površino analiziranih stanovanj od 51 do 59 m², mediana od 50 do 59 m². Ker smo se v analizi omejili na prodajne posle, pri katerih je uporabna površina stanovanja večja od 25 m², smo zabeležili najnižje vrednosti med 25 in 29 m². Največja prodana stanovanja po uporabni površini so imela površino so znašala med 84 in 123 m².

V obdobju 2015 - 2020 je znašala aritmetična sredina za uporabno površino analiziranih stanovanj od 55 do 61 m², mediana od 53 do 59 m². Ker smo se v analizi omejili na prodajne posle, pri katerih je uporabna površina stanovanja večja od 25 m², smo zabeležili najnižje vrednosti med 25 in 26 m². Največja prodana stanovanja po uporabni površini so imela površino med 90 in 129 m².

V obdobju 2020 - 2022 je znašala aritmetična sredina za uporabno površino analiziranih stanovanj od 56 do 60 m², mediana od 53 do 59 m². Ker smo se v analizi omejili na prodajne posle, pri katerih je uporabna površina stanovanja večja od 25 m², smo zabeležili najnižje vrednosti med 25 in 27 m². Največja prodana stanovanja po uporabni površini so imela površino med 83 in 143 m².

Ugotovili smo, da se v obdobju 2010 - 2022 uporabna površina prodanih stanovanj ni bistveno spreminjala. Mediana uporabna površina stanovanja se je gibala v razponu med 50 m² in 59 m². V letu 2020 je bilo v obravnavanem območju občine Logatec zabeleženo največje prodano stanovanje (143 m² uporabne površine) med stanovanji, ki so bila vključena v analizo.

PRODAJNA CENA [€]					
OBDOBJE 2010 - 2015					
Leto	2010	2011	2012	2013	2014
Število primerov	49	63	34	20	41
Aritmetična sredina	111.500	100.000	95.100	81.700	77.400
Mediana	108.000	98.000	92.500	87.000	76.100
Standardna deviacija	31.507	30.289	37.116	27.737	30.347
Koeficient variacije	0,283	0,303	0,390	0,339	0,392
Najnižja vrednost	50.000	37.194	44.000	45.000	28.000
Najvišja vrednost	179.783	175.000	197.000	139.000	151.000
OBDOBJE 2015 - 2020					
Leto	2015	2016	2017	2018	2019
Število primerov	30	41	56	46	45
Aritmetična sredina	78.100	79.100	91.700	95.900	102.600
Mediana	72.000	84.000	91.400	90.500	97.800
Standardna deviacija	35.300	24.785	31.958	27.168	37.470
Koeficient variacije	0,452	0,313	0,349	0,283	0,365
Najnižja vrednost	26.500	38.000	23.421	42.500	35.000
Najvišja vrednost	168.000	145.000	190.000	160.000	175.000
OBDOBJE 2020 - 2022					
Leto	2020	2021	2022		
Število primerov	38	33	31		
Aritmetična sredina	113.400	126.400	140.000		
Mediana	109.500	120.000	140.000		
Standardna deviacija	38.122	34.891	50.094		
Koeficient variacije	0,336	0,276	0,358		
Najnižja vrednost	41.000	63.000	40.000		
Najvišja vrednost	232.000	210.000	253.000		

Tabela 16: Osnovne statistike prodajnih cen analiziranih stanovanj v občini Logatec, obdobje 2010 - 2022

V obdobju 2010 - 2015 je znašala aritmetična sredina prodajne cene analiziranih stanovanj od 77.400 € do 111.500 €, mediana od 76.100 € do 108.000 €. Prodajna cena najugodnejših stanovanj je znašala med 28.000 € in 50.000 €. Stanovanja z najvišjo prodajno ceno so znašala med 151.000 € in 179.800 €.

V obdobju 2015 - 2020 je znašala aritmetična sredina prodajne cene analiziranih stanovanj od 78.100 € do 102.600 €, mediana od 72.000 € do 97.800 €. Prodajna cena najugodnejših stanovanj je znašala med 23.400 € in 42.500 €. Stanovanja z najvišjo prodajno ceno so znašala med 160.000 € in 190.000 €.

V obdobju 2020 - 2022 je znašala aritmetična sredina prodajne cene analiziranih stanovanj od 113.400 € do 140.000 €, mediana pa od 109.500 € do 140.000 €. Prodajna cena najugodnejših stanovanj je znašala med 40.000 € in 63.000 €. Stanovanja z najvišjo prodajno ceno so znašala med 210.000 € in 253.000 €.

PRODAJNA CENA [€/m ²]					
OBDOBJE 2010 - 2015					
Leto	2010	2011	2012	2013	2014
Število primerov	49	63	34	20	41
Aritmetična sredina	1.900	1.770	1.640	1.580	1.530
Mediana	1.990	1.850	1.630	1.610	1.460
Standardna deviacija	503	306	277	325	284
Koeficient variacije	0,264	0,173	0,169	0,205	0,186
Najnižja vrednost	1.036	1.009	1.155	829	962
Najvišja vrednost	3.738	3.048	2.310	2.169	2.033
OBDOBJE 2015 - 2020					
Leto	2015	2016	2017	2018	2019
Število primerov	30	41	56	46	45
Aritmetična sredina	1.430	1.430	1.610	1.670	1.680
Mediana	1.400	1.500	1.610	1.660	1.670
Standardna deviacija	329	419	447	407	368
Koeficient variacije	0,229	0,293	0,277	0,244	0,219
Najnižja vrednost	803	724	490	733	1.122
Najvišja vrednost	2.033	2.913	2.632	2.586	2.874
OBDOBJE 2020 - 2022					
Leto	2020	2021	2022		
Število primerov	38	33	31		
Aritmetična sredina	1.890	2.120	2.480		
Mediana	2.110	2.310	2.590		
Standardna deviacija	631	558	862		
Koeficient variacije	0,335	0,264	0,347		
Najnižja vrednost	855	1.253	550		
Najvišja vrednost	4.384	3.630	3.685		

Tabela 17: Osnovne statistike prodajnih cen na m² uporabne površine analiziranih stanovanj v občini Logatec, obdobje 2010 - 2022

V obdobju 2010 - 2015 je znašala aritmetična sredina za prodajno ceno analiziranih stanovanj na m² uporabne površine od 1.530 €/m² do 1.900 €/m², mediana od 1.460 €/m² do 1.990 €/m². Najnižja prodajna cena na m² uporabne površine stanovanja je znašala od 829 €/m² do 1.155 €/m², najvišja pa od 2.033 €/m² do 3.738 €/m².

V obdobju 2015 - 2020 je znašala aritmetična sredina za prodajno ceno analiziranih stanovanj na m² uporabne površine od 1.430 €/m² do 1.670 €/m², mediana od 1.400 €/m² do 1.670 €/m². Najnižja prodajna cena na m² uporabne površine stanovanja je znašala od 490 €/m² do 1.122 €/m², najvišja pa od 2.033 €/m² do 2.913 €/m².

V obdobju 2020 - 2022 je znašala aritmetična sredina za prodajno ceno analiziranih stanovanj na m² uporabne površine od 1.890 €/m² do 2.480 €/m², mediana od 2.110 €/m² do 2.590 €/m². Najnižja prodajna cena na m² uporabne površine stanovanja je znašala od 550 €/m² do 1.253 €/m², najvišja pa od 3.630 €/m² do 4.384 €/m².

3.1.4 Rezultati analize prodajnih poslov s stanovanji v občini Postojna v obdobju 2010 - 2022

Izmed 1.024 pridobljenih kupoprodajnih poslov s stanovanji v občini Vrhnika je bilo približno 27 odstotkov odstranjenih zaradi omejitev:

- na obravnavano območje katastrskih občin Postojna, Stara vas, Zalog, Rakitnik, Zagon in Hrašče odstranjenih približno 7 odstotkov,
- zaradi neustreznega deleža 3 odstotkov,
- zaradi starosti 3 odstotke in
- zaradi premajhne uporabne površine 13 odstotkov vseh poslov.

Preostali odstranjeni posli so vključevali prodajo več stanovanj hkrati ali pa so bili v obravnavanem obdobju večkrat prodani.

Skupno smo v nadaljevanju obravnavali 752 prečiščenih prodajnih poslov s stanovanji na obravnavanem območju občine Postojna. Pridobljene podatke o prodaji stanovanj smo analizirali in prikazali osnovne statistike za leto izgradnje, uporabno površino, prodajno ceno in prodajno ceno na enoto uporabne površine.

LETO IZGRADNJE					
OBDOBJE 2010 - 2015					
Leto	2010	2011	2012	2013	2014
Število primerov	63	50	38	41	51
Aritmetična sredina	1983	1976	1973	1977	1983
Mediana	1979	1975	1978	1974	1978
Standardna deviacija	19	19	24	26	23
Koeficient variacije	0,009	0,010	0,012	0,013	0,012
Najnižja vrednost	1922	1920	1903	1903	1922
Najvišja vrednost	2008	2009	2010	2009	2012
OBDOBJE 2015 - 2020					
Leto	2015	2016	2017	2018	2019
Število primerov	58	56	79	52	90
Aritmetična sredina	1981	1982	1978	1976	1977
Mediana	1978	1977	1977	1973	1973
Standardna deviacija	21	22	25	27	20
Koeficient variacije	0,011	0,011	0,013	0,013	0,010
Najnižja vrednost	1924	1924	1901	1901	1925
Najvišja vrednost	2012	2012	2012	2012	2012
OBDOBJE 2020 - 2022					
Leto	2020	2021	2022		
Število primerov	73	44	57		
Aritmetična sredina	1988	1972	1986		
Mediana	2005	1970	1980		
Standardna deviacija	26	25	31		
Koeficient variacije	0,013	0,013	0,015		
Najnižja vrednost	1920	1906	1922		
Najvišja vrednost	2019	2008	2022		

Tabela 18: Osnovne statistike leta izgradnje analiziranih stanovanj v občini Postojna, obdobje 2010 - 2022

V obdobju 2010 - 2015 je aritmetična sredina leta izgradnje analiziranih stanovanj znašala od 1973 do 1983, mediana pa od 1974 do 1979. Najstarejše leto izgradnje analiziranih stanovanj je leto 1903, najmlajše prodano stanovanje, ki je izpolnjevalo pogoje, je bilo zgrajeno leta 2012.

V obdobju 2015 - 2020 je aritmetična sredina leta izgradnje analiziranih stanovanj znašala od 1976 do 1982, mediana pa od 1973 do 1978. Najstarejše leto izgradnje analiziranih stanovanj je leto 1901, najmlajše prodano stanovanje, ki je izpolnjevalo pogoje, je bilo zgrajeno leta 2012.

V obdobju 2020 - 2022 je znašala aritmetična sredina za leto izgradnje analiziranih stanovanj od 1972 do 1988, mediana pa od 1970 do 2005. Najstarejše leto izgradnje analiziranih stanovanj je leto 1901, najmlajše prodano stanovanje, ki je izpolnjevalo pogoje, je bilo zgrajeno leta 2022.

Ugotovili smo, da je bilo povprečno leto izgradnje v obdobju 2010 - 2022 v razponu med 1972 in letom 1988. Iz podatkov o najvišji vrednosti leta izgradnje je razvidno, da se v obdobju 2015 -2020 ni gradilo

novih večstanovanjskih z namenom prodaje. Ker iz pridobljenih podatkov ni razvidno dejansko stanje stanovanj in leto prenove, ni možno sklepati, kako leto izgradnje vpliva na prodajno ceno stanovanja.

UPORABNA POVRŠINA [m ²]					
OBDOBJE 2010 - 2015					
Leto	2010	2011	2012	2013	2014
Število primerov	63	50	38	41	51
Aritmetična sredina	56	56	55	59	59
Mediana	53	56	53	59	58
Standardna deviacija	20	14	14	16	21
Koeficient variacije	0,362	0,241	0,263	0,262	0,355
Najnižja vrednost	25	28	33	31	28
Najvišja vrednost	130	88	86	88	131
OBDOBJE 2015 - 2020					
Leto	2015	2016	2017	2018	2019
Število primerov	58	56	79	52	90
Aritmetična sredina	60	57	55	55	59
Mediana	60	55	54	53	59
Standardna deviacija	17	16	17	15	16
Koeficient variacije	0,283	0,284	0,302	0,271	0,269
Najnižja vrednost	28	25	25	30	27
Najvišja vrednost	127	99	107	101	110
OBDOBJE 2020 - 2022					
Leto	2020	2021	2022		
Število primerov	73	44	57		
Aritmetična sredina	64	58	58		
Mediana	61	56	56		
Standardna deviacija	19	13	19		
Koeficient variacije	0,299	0,227	0,333		
Najnižja vrednost	25	36	25		
Najvišja vrednost	125	98	135		

Tabela 19: Osnovne statistike uporabne površine analiziranih stanovanj v občini Postojna, obdobje 2010 - 2022

V obdobju 2010 - 2015 je znašala aritmetična sredina za uporabno površino analiziranih stanovanj od 55 do 59 m², mediana od 53 do 59 m². Ker smo se v analizi omejili na prodajne posle pri katerih je uporabna površina stanovanja večja od 25 m², smo zabeležili najnižje vrednosti med 25 in 33 m². Največja prodana stanovanja po uporabni površini so imela površino med 86 in 131 m².

V obdobju 2015 - 2020 je znašala aritmetična sredina za uporabno površino analiziranih stanovanj od 55 do 60 m², mediana od 53 do 60 m². Ker smo se v analizi omejili na prodajne posle pri katerih je uporabna površina stanovanja večja od 25 m², smo zabeležili najnižje vrednosti med 25 in 30 m². Največja prodana stanovanja po uporabni površini so imela površino med 99 in 127 m².

V obdobju 2020 - 2022 je znašala aritmetična sredina za uporabno površino analiziranih stanovanj od 58 do 64 m², mediana od 56 do 61 m². Ker smo se v analizi omejili na prodajne posle pri katerih je uporabna površina stanovanja večja od 25 m², smo zabeležili najnižje vrednosti med 26 in 36 m². Največja prodana stanovanja po uporabni površini so imela površino med 98 in 135 m².

Ugotovili smo, da se v obdobju 2010 - 2022 uporabna površina prodanih stanovanj ni bistveno spreminjala. Mediana uporabna površina stanovanja se je gibala v razponu med 53 m² in 61 m².

PRODAJNA CENA [€]					
OBDOBJE 2010 - 2015					
Leto	2010	2011	2012	2013	2014
Število primerov	63	50	38	41	51
Aritmetična sredina	77.000	71.000	67.600	70.900	67.800
Mediana	69.000	64.800	60.800	68.000	60.000
Standardna deviacija	31.711	27.807	25.118	22.606	30.330
Koeficient variacije	0,412	0,392	0,372	0,319	0,447
Najnižja vrednost	24.300	30.000	25.000	26.000	25.000
Najvišja vrednost	203.500	170.000	132.353	116.500	172.000
OBDOBJE 2015 - 2020					
Leto	2015	2016	2017	2018	2019
Število primerov	58	56	79	52	90
Aritmetična sredina	67.500	67.800	68.400	73.200	80.900
Mediana	68.000	63.800	64.000	71.300	82.500
Standardna deviacija	22.910	24.192	23.211	27.530	24.400
Koeficient variacije	0,339	0,357	0,339	0,376	0,302
Najnižja vrednost	19.020	32.500	29.000	22.000	30.000
Najvišja vrednost	118.130	122.647	136.000	160.784	149.000
OBDOBJE 2020 - 2022					
Leto	2020	2021	2022		
Število primerov	73	44	57		
Aritmetična sredina	98.500	98.300	122.100		
Mediana	96.000	98.900	122.000		
Standardna deviacija	40.638	28.556	46.408		
Koeficient variacije	0,413	0,291	0,380		
Najnižja vrednost	27.000	40.000	30.000		
Najvišja vrednost	194.500	159.057	207.520		

Tabela 20: Osnovne statistike prodajnih cen analiziranih stanovanj v občini Postojna, obdobje 2010 - 2022

V obdobju 2010 - 2015 je znašala aritmetična sredina prodajne cene analiziranih stanovanj od 67.600 € do 77.000 €, mediana od 60.000 € do 69.000 €. Prodajna cena najugodnejših stanovanj je znašala med 24.300 € in 30.000 €. Stanovanja z najvišjo prodajno ceno so znašala med 116.500 € in 203.500 €.

V obdobju 2015 - 2020 je znašala aritmetična sredina prodajne cene analiziranih stanovanj od 67.500 € do 80.900 €, mediana od 63.800 € do 82.500 €. Prodajna cena najugodnejših stanovanj je znašala med 19.000 € in 32.500 €. Stanovanja z najvišjo prodajno ceno so znašala med 118.000 € in 160.800 €.

V obdobju 2020 - 2022 je znašala aritmetična sredina prodajne cene analiziranih stanovanj od 98.300 € do 122.100 €, mediana pa od 96.000 € do 122.000 €. Prodajna cena najugodnejših stanovanj je znašala med 27.000 € in 40.000 €. Stanovanja z najvišjo prodajno ceno so znašala med 159.000 € in 207.600 €.

PRODAJNA CENA [€/m ²]					
OBDOBJE 2010 - 2015					
Leto	2010	2011	2012	2013	2014
Število primerov	63	50	38	41	51
Aritmetična sredina	1.380	1.270	1.230	1.200	1.150
Mediana	1.370	1.250	1.190	1.170	1.090
Standardna deviacija	281	323	303	388	295
Koeficient variacije	0,204	0,255	0,246	0,325	0,257
Najnižja vrednost	649	579	702	654	570
Najvišja vrednost	2.204	1.963	1.956	2.744	1.758
OBDOBJE 2015 - 2020					
Leto	2015	2016	2017	2018	2019
Število primerov	58	56	79	52	90
Aritmetična sredina	1.120	1.200	1.240	1.340	1.360
Mediana	1.090	1.170	1.250	1.290	1.390
Standardna deviacija	331	272	313	331	331
Koeficient variacije	0,295	0,228	0,252	0,248	0,243
Najnižja vrednost	482	609	615	690	561
Najvišja vrednost	1.977	1.916	2.275	2.195	2.487
OBDOBJE 2020 - 2022					
Leto	2020	2021	2022		
Število primerov	73	44	57		
Aritmetična sredina	1.550	1.700	2.090		
Mediana	1.520	1.760	2.290		
Standardna deviacija	513	478	706		
Koeficient variacije	0,331	0,281	0,337		
Najnižja vrednost	345	835	566		
Najvišja vrednost	2.920	2.672	3.907		

Tabela 21: Osnovne statistike prodajnih cen na m² uporabne površine analiziranih stanovanj v občini Postojna, obdobje 2010 - 2022

V obdobju 2010 - 2015 je znašala aritmetična sredina za prodajno ceno analiziranih stanovanj na m² uporabne površine od 1.150 €/m² do 1.380 €/m², mediana od 1.090 €/m² do 1.370 €/m². Najnižja prodajna cena na m² uporabne površine stanovanja je znašala od 570 €/m² do 702 €/m², najvišja pa od 1.758 €/m² do 2.744 €/m².

V obdobju 2015 - 2020 je znašala aritmetična sredina za prodajno ceno analiziranih stanovanj na m² uporabne površine od 1.120 €/m² do 1.360 €/m², mediana od 1.090 €/m² do 1.390 €/m². Najnižja prodajna cena na m² uporabne površine stanovanja je znašala od 482 €/m² do 690 €/m², najvišja pa od 1.916 €/m² do 2.487 €/m².

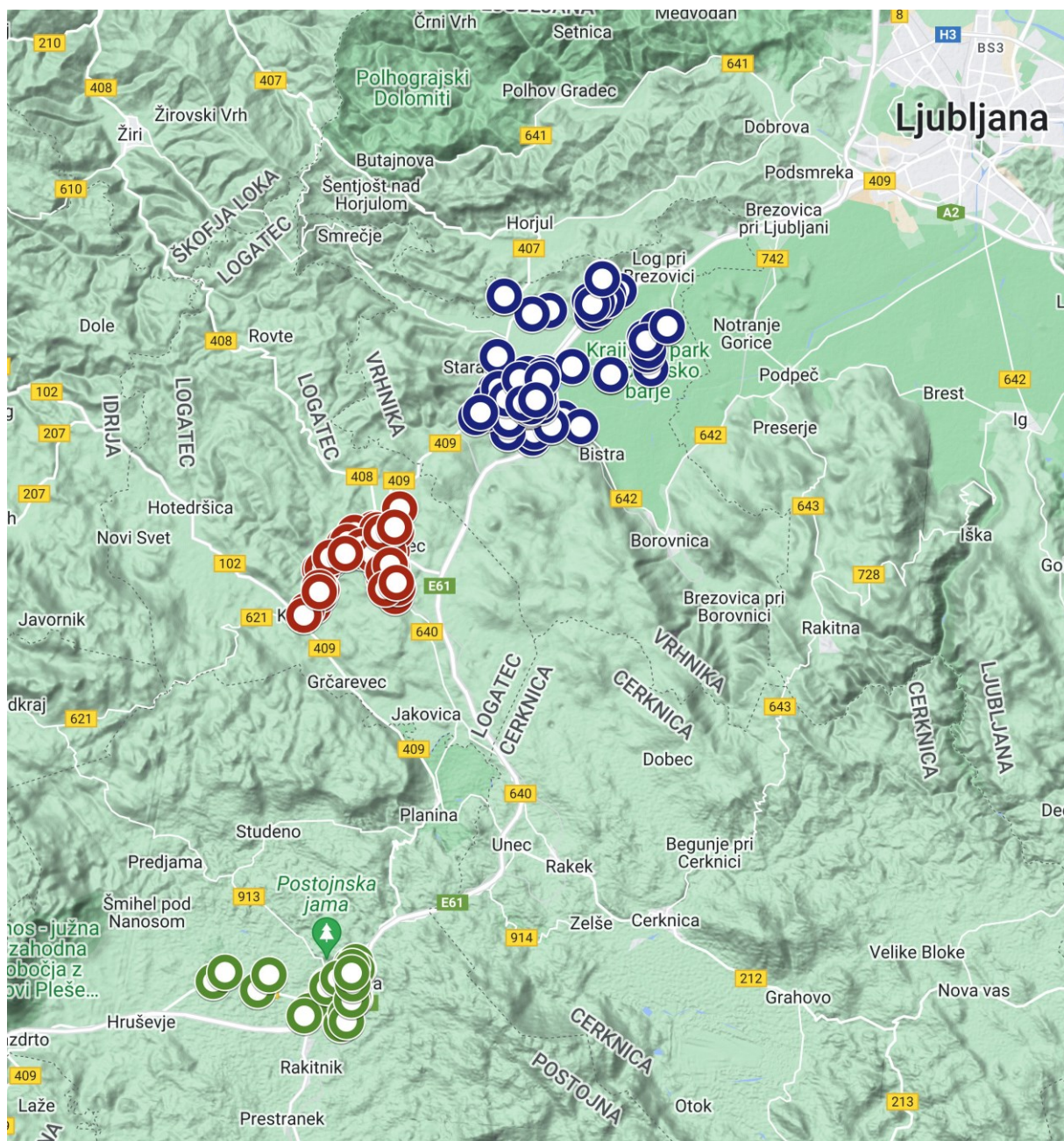
V obdobju 2020 - 2022 je znašala aritmetična sredina za prodajno ceno analiziranih stanovanj na m² uporabne površine od 1.550 €/m² do 2.090 €/m², mediana od 1.520 €/m² do 2.290 €/m². Najnižja prodajna cena na m² uporabne površine stanovanja je znašala od 345 €/m² do 835 €/m², najvišja pa od 2.672 €/m² do 3.907 €/m².

3.2 Osnovne statistike prečiščenih podatkov prodajnih poslov stanovanjskih hiš v obravnavanih občinah v obdobju 2010 - 2022

Na podlagi prečiščenih podatkov smo izračunali osnovne statistike prodanih stanovanjskih hiš: leto izgradnje, neto tlorisno površino in prodajno ceno. Podatke smo predstavili v tabelah, ločeno za vsako obravnavano občino posebej. Ker smo v analizi načrtno izbrali zgolj stanovanjske hiše s približno enako oddaljenostjo od glavnega središča v opazovani občini, smo dobili relativno majhen vzorec za analizo. Če bi želeli pridobiti večji vzorec, bi morali analizirati stanovanjske hiše v celotni občini, za kar bi bila potrebna prilagoditev prodajnih cen glede na oddaljenost od središča glavnega naselja v občini. S tem bi dosegli željeno primerljivost poslov v opazovanih občinah glede na oddaljenost od središča mesta Ljubljana. Občutno manjši vzorec stanovanjskih hiš je bil opazen v obravnavanem območju občine Postojna, saj na tem območju prevladujejo stanovanja. Zaradi manjšega vzorca je treba rezultate analize stanovanjskih hiš v občini Postojna temu ustrezno obravnavati.

3.2.1 Prikaz lokacij analiziranih prodajnih poslov stanovanjskih hiš

Na prikazanem zemljevidu (slika 5) so označene lokacije prodajnih poslov stanovanjskih nepremičnin, ki smo jih analizirali. Z modro barvo so označeni posli v obravnavanem območju občine Vrhnika, z rjavo barvo posli v obravnavanem območju občine Logatec in z zeleno barvo posli v obravnavanem območju občine Postojna.



Slika 5: Lokacija prečiščenih prodajnih poslov stanovanjskih hiš na obravnavanih območjih občin Vrhnika, Logatec in Postojna, obdobje 2010 - 2022 [4]

3.2.2 Rezultati analize prodajnih poslov s stanovanjskimi hišami v občini Vrhnika v obdobju 2010 - 2022

Izmed 481 pridobljenih prodajnih poslov s stanovanjskimi hišami v občini Vrhnika je bilo približno 68% odstotkov odstranjenih zaradi:

- neustreznega deleža prodaje 15 odstotkov,
- leta izgradnje nepremičnine 8 odstotkov,
- prenizke oziroma previsoke prodajne cene 2 odstotka,
- tega, ker posel vključuje preveliko zemljišče 3 odstotke in
- omejitve prodaje nepremičnin na obravnavano območje katastrskih občin Vrhnika, Verd, Stara Vrhnika, Blatna Brezovica in Velika Ligojna odstranjenih približno 20 odstotkov vseh poslov.

Preostali odstranjeni posli predstavljajo prodajo stanovanj ali pa so bili v obravnavanem obdobju večkrat prodani.

Skupno smo v nadaljevanju obravnavali 150 prečiščenih prodajnih poslov s stanovanjskimi hišami na obravnavanem območju občine Vrhnika. Pridobljene podatke o prodaji stanovanjskih hiš smo analizirali in prikazali osnovne statistike za leto izgradnje, neto tlorisno površino in prodajno ceno.

LETO IZGRADNJE					
OBDOBJE 2010 - 2015					
Leto	2010	2011	2012	2013	2014
Število primerov	5	7	4	7	14
Aritmetična sredina	1991	1994	1979	1995	1977
Mediana	2002	1999	1973	1997	1972
Standardna deviacija	21	21	23	18	26
Koeficient variacije	0,011	0,010	0,012	0,009	0,013
Najnižja vrednost	1966	1950	1959	1964	1930
Najvišja vrednost	2009	2009	2012	2012	2009
OBDOBJE 2015 - 2020					
Leto	2015	2016	2017	2018	2019
Število primerov	7	10	15	9	13
Aritmetična sredina	1973	1976	1978	1981	1980
Mediana	1974	1979	1980	1974	1976
Standardna deviacija	18	30	23	22	22
Koeficient variacije	0,009	0,015	0,012	0,011	0,011
Najnižja vrednost	1940	1900	1928	1949	1943
Najvišja vrednost	1991	2012	2009	2010	2013
OBDOBJE 2020 - 2022					
Leto	2020	2021	2022		
Število primerov	16	34	9		
Aritmetična sredina	1995	1994	1992		
Mediana	2002	2006	1992		
Standardna deviacija	25	29	23		
Koeficient variacije	0,012	0,015	0,011		
Najnižja vrednost	1941	1900	1962		
Najvišja vrednost	2019	2019	2021		

Tabela 22: Osnovne statistike leta izgradnje analiziranih stanovanjskih hiš v občini Vrhnika, obdobje 2010 - 2022

V obdobju 2010 - 2015 je aritmetična sredina leta izgradnje analiziranih stanovanjskih hiš znašala od 1977 do 1995, mediana pa od 1972 do 2002. Najstarejše leto izgradnje analiziranih stanovanjskih hiš je leto 1930, najmlajša prodana stanovanjska hiša, ki je izpolnjevala pogoje, je bila zgrajena leta 2012.

V obdobju 2015 - 2020 je aritmetična sredina leta izgradnje analiziranih stanovanjskih hiš znašala od 1973 do 1981, mediana pa od 1974 do 1980. Najstarejše leto izgradnje analiziranih stanovanjskih hiš je leto 1900, najmlajša prodana stanovanjska hiša, ki je izpolnjevala pogoje, je bila zgrajena leta 2013.

V obdobju 2020 - 2022 je aritmetična sredina za leto izgradnje analiziranih stanovanjskih hiš znašala od 1992 do 1995, mediana pa od 1992 do 2006. Najstarejše leto izgradnje analiziranih stanovanjskih hiš je leto 1900, najmlajša prodana stanovanjska hiša, ki je izpolnjevala pogoje, je bila zgrajena leta 2021.

Ugotovili smo, da je bilo povprečno leto izgradnje v obdobju 2010 - 2022 v razponu med letoma 1973 in 1995. V obdobju 2020 - 2022 so se povprečno prodajale novejšje stanovanjske hiše kot v preostalih dveh obdobjih.

NETO TLORISNA POVRŠINA [m²]					
OBDOBJE 2010 - 2015					
Leto	2010	2011	2012	2013	2014
Število primerov	5	7	4	7	14
Aritmetična sredina	167	193	162	190	188
Mediana	177	170	163	195	172
Standardna deviacija	36	80	41	53	67
Koeficient variacije	0,212	0,414	0,252	0,278	0,357
Najnižja vrednost	120	103	111	100	98
Najvišja vrednost	215	328	211	258	297
OBDOBJE 2015 - 2020					
Leto	2015	2016	2017	2018	2019
Število primerov	7	10	15	9	13
Aritmetična sredina	144	150	173	185	171
Mediana	126	148	183	189	153
Standardna deviacija	40	78	57	59	53
Koeficient variacije	0,279	0,525	0,329	0,318	0,312
Najnižja vrednost	95	52	48	105	106
Najvišja vrednost	208	265	259	296	316
OBDOBJE 2020 - 2022					
Leto	2020	2021	2022		
Število primerov	16	34	9		
Aritmetična sredina	190	182	167		
Mediana	190	168	182		
Standardna deviacija	47	59	44		
Koeficient variacije	0,250	0,323	0,264		
Najnižja vrednost	107	98	111		
Najvišja vrednost	262	357	217		

Tabela 23: Osnovne statistike neto tlorisne površine analiziranih stanovanjskih hiš v občini Vrhnika, obdobje 2010 - 2022

V obdobju 2010 - 2015 je znašala aritmetična sredina za neto tlorisno površino analiziranih stanovanjskih hiš od 162 do 193 m², mediana od 163 do 195 m². Najmanjše stanovanjske hiše po neto tlorisni površini so imele površino med 98 in 120 m², največje pa med 211 in 358 m².

V obdobju 2015 - 2020 je znašala aritmetična sredina za neto tlorisno površino analiziranih stanovanjskih hiš od 144 do 185 m², mediana od 126 do 189 m². Najmanjše stanovanjske hiše po neto tlorisni površini so imele površino med 48 in 106 m², največje pa med 208 in 316 m².

V obdobju 2020 - 2022 je znašala aritmetična sredina za neto tlorisno površino analiziranih stanovanjskih hiš od 167 do 190 m², mediana od 168 do 190 m². Najmanjše stanovanjske hiše po neto tlorisni površini so imele površino med 48 in 106 m², največje pa med 217 in 357 m².

Ugotovili smo, da je v obdobju 2010 - 2022 aritmetična sredina neto tlorisne površine prodanih stanovanjskih hiš bila med 144 m² in 193 m², mediana pa med 126 m² in 195 m². Največja neto tlorisna površina stanovanjske hiše, ki je bila vključena v analizo za občino Vrhnika, je znašala 357 m² (prodana v letu 2021).

PRODAJNA CENA [€]					
OBDOBJE 2010 - 2015					
Leto	2010	2011	2012	2013	2014
Število primerov	5	7	4	7	14
Aritmetična sredina	201.200	195.300	174.800	157.900	160.000
Mediana	200.000	200.000	172.000	150.000	142.500
Standardna deviacija	75.794	76.347	14.841	49.922	52.826
Koeficient variacije	0,377	0,391	0,085	0,316	0,330
Najnižja vrednost	131.000	60.000	160.000	97.375	105.000
Najvišja vrednost	320.000	320.000	195.000	240.000	285.000
OBDOBJE 2015 - 2020					
Leto	2015	2016	2017	2018	2019
Število primerov	7	10	15	9	13
Aritmetična sredina	145.300	151.900	170.600	177.300	181.800
Mediana	154.000	134.500	163.000	160.000	164.000
Standardna deviacija	47.489	58.051	74.466	74.990	72.966
Koeficient variacije	0,327	0,382	0,436	0,423	0,401
Najnižja vrednost	79.000	85.000	51.000	78.900	75.000
Najvišja vrednost	200.000	300.000	325.000	319.938	345.000
OBDOBJE 2020 - 2022					
Leto	2020	2021	2022		
Število primerov	16	34	9		
Aritmetična sredina	196.600	242.800	250.900		
Mediana	207.500	256.300	260.000		
Standardna deviacija	76.188	68.400	49.715		
Koeficient variacije	0,388	0,282	0,198		
Najnižja vrednost	100.000	116.500	172.000		
Najvišja vrednost	315.000	360.000	315.000		

Tabela 24: Osnovne statistike prodajnih cen analiziranih stanovanjskih hiš v občini Vrhnika, obdobje 2010 - 2022

V obdobju 2010 - 2015 je znašala aritmetična sredina prodajne cene analiziranih stanovanjskih hiš od 157.900 € do 201.200 €, mediana od 142.500 € do 200.000 €. Prodajna cena najugodnejših stanovanjskih hiš je znašala med 60.000 € in 131.000 €. Ker smo prodajno ceno omejili do 400.000 €, so stanovanjske hiše z najvišjo prodajno ceno znašale med 195.000 € in 320.000 €.

V obdobju 2015 - 2020 je znašala aritmetična sredina prodajne cene analiziranih stanovanjskih hiš od 145.300 € do 181.800 €, mediana od 134.500 € do 164.000 €. Prodajna cena najugodnejših stanovanjskih hiš je znašala med 51.000 € in 85.000 €. Ker smo prodajno ceno omejili do 400.000 €, so stanovanjske hiše z najvišjo prodajno ceno znašale med 200.000 € in 345.000 €.

V obdobju 2020 - 2022 je znašala aritmetična sredina prodajne cene analiziranih stanovanjskih hiš od 196.600 € do 250.900 €, mediana od 207.500 € do 260.000 €. Prodajna cena najugodnejših stanovanjskih hiš je znašala med 100.000 € in 172.000 €. Ker smo prodajno ceno omejili do 400.000 €, so stanovanjske hiše z najvišjo prodajno ceno znašale med 315.000 € in 360.000 €.

3.2.3 Rezultati analize prodajnih poslov s stanovanjskimi hišami v občini Logatec v obdobju 2010 - 2022

Izmed 360 pridobljenih prodajnih poslov s stanovanjskimi hišami v občini Logatec je bilo približno 65% odstotkov odstranjenih zaradi:

- neustreznega deleža prodaje 18 odstotkov,
- leta izgradnje nepremičnine 7 odstotkov,
- prenizke oziroma previsoke prodajne cene 3 odstotke,
- tega, ker posel vključuje preveliko zemljišče 5 odstotkov in
- omejitve prodaje nepremičnin na obravnavano območje katastrskih občin Gorenji Logatec, Dolenji Logatec in Blekova vas odstranjenih približno 20 odstotkov vseh poslov.

Preostali odstranjeni posli predstavljajo prodajo stanovanj ali pa so bili v obravnavanem obdobju večkrat prodani.

Skupno smo v nadaljevanju obravnavali 97 prečiščenih prodajnih poslov s stanovanjskimi hišami na obravnavanem območju občine Vrhnika. Pridobljene podatke o prodaji stanovanjskih hiš smo analizirali in prikazali osnovne statistike za leto izgradnje, neto tlorisno površino in prodajno ceno. Zaradi majhne količine podatkov nadaljnja analiza prodanih stanovanjskih hiš v občini Logatec ni smiselna. Prav tako moramo temu ustrezno interpretirati rezultate v nadaljevanju.

LETO IZGRADNJE					
OBDOBJE 2010 - 2015					
Leto	2010	2011	2012	2013	2014
Število primerov	12	3	3	6	3
Aritmetična sredina	1988	1991	1982	1992	1991
Mediana	2006	2007	1970	1997	2001
Standardna deviacija	26	30	25	20	27
Koeficient variacije	0,013	0,015	0,012	0,010	0,014
Najnižja vrednost	1930	1956	1965	1956	1960
Najvišja vrednost	2008	2009	2010	2012	2012
OBDOBJE 2015 - 2020					
Leto	2015	2016	2017	2018	2019
Število primerov	6	5	9	9	10
Aritmetična sredina	1997	1988	1989	1987	1980
Mediana	1997	1984	1993	1988	1976
Standardna deviacija	15	11	17	24	39
Koeficient variacije	0,007	0,006	0,009	0,012	0,020
Najnižja vrednost	1972	1976	1961	1953	1900
Najvišja vrednost	2014	2005	2008	2018	2019
OBDOBJE 2020 - 2022					
Leto	2020	2021	2022		
Število primerov	10	12	9		
Aritmetična sredina	1979	1991	1993		
Mediana	1981	1986	1986		
Standardna deviacija	41	19	19		
Koeficient variacije	0,021	0,009	0,010		
Najnižja vrednost	1900	1961	1960		
Najvišja vrednost	2020	2020	2020		

Tabela 25: Osnovne statistike leta izgradnje analiziranih stanovanjskih hiš v občini Logatec, obdobje 2010 - 2022

V obdobju 2010 - 2015 je aritmetična sredina leta izgradnje analiziranih stanovanjskih hiš znašala od 1982 do 1992, mediana pa od 1970 do 2007. Najstarejše leto izgradnje analiziranih stanovanjskih hiš je leto 1930, najmlajša prodana stanovanjska hiša, ki je izpolnjevala pogoje, je bila zgrajena leta 2012.

V obdobju 2015 - 2020 je aritmetična sredina leta izgradnje analiziranih stanovanjskih hiš znašala od 1980 do 1997, mediana pa od 1976 do 1997. Najstarejše leto izgradnje analiziranih stanovanjskih hiš je leto 1900, najmlajša prodana stanovanjska hiša, ki je izpolnjevala pogoje, je bila zgrajena leta 2019.

V obdobju 2020 - 2022 je aritmetična sredina za leto izgradnje analiziranih stanovanjskih hiš znašala od 1979 do 1993, mediana pa od 1981 do 1986. Najstarejše leto izgradnje analiziranih stanovanjskih hiš je leto 1900, najmlajša prodana stanovanjska hiša, ki je izpolnjevala pogoje, je bila zgrajena leta 2020.

Ugotovili smo, da je bilo povprečno leto izgradnje v obdobju 2010 - 2022 v razponu med 1979 in letom 1997.

NETO TLORISNA POVRŠINA [m ²]					
OBDOBJE 2010 - 2015					
Leto	2010	2011	2012	2013	2014
Število primerov	12	3	3	6	3
Aritmetična sredina	179	160	123	173	206
Mediana	166	182	121	201	205
Standardna deviacija	71	53	50	57	17
Koeficient variacije	0,396	0,330	0,403	0,331	0,084
Najnižja vrednost	101	100	75	100	189
Najvišja vrednost	373	197	174	223	223
OBDOBJE 2015 - 2020					
Leto	2015	2016	2017	2018	2019
Število primerov	6	5	9	9	10
Aritmetična sredina	172	209	194	202	157
Mediana	175	196	169	184	135
Standardna deviacija	29	61	63	55	58
Koeficient variacije	0,170	0,290	0,324	0,271	0,366
Najnižja vrednost	139	123	139	141	110
Najvišja vrednost	218	278	318	290	299
OBDOBJE 2020 - 2022					
Leto	2020	2021	2022		
Število primerov	10	12	9		
Aritmetična sredina	221	230	161		
Mediana	199	214	163		
Standardna deviacija	84	87	45		
Koeficient variacije	0,381	0,379	0,279		
Najnižja vrednost	135	111	119		
Najvišja vrednost	400	375	253		

Tabela 26: Osnovne statistike neto tlorisne površine analiziranih stanovanjskih hiš v občini Logatec, obdobje 2010 - 2022

V obdobju 2010 - 2015 je znašala aritmetična sredina za neto tlorisno površino analiziranih stanovanjskih hiš od 160 do 206 m², mediana od 166 do 205 m². Najmanjše stanovanjske hiše po neto tlorisni površini so bile med 100 in 189 m², največje pa med 197 in 373 m². Izjema je leto 2012, ko je aritmetična sredina neto tlorisne površine znašala 123 m², mediana pa 121 m². Najmanjša analizirana stanovanjska hiša v letu 2012 je imela 75 m² neto tlorisne površine, največja pa zgolj 174 m².

V obdobju 2015 - 2020 je znašala aritmetična sredina za neto tlorisno površino analiziranih stanovanjskih hiš od 157 do 209 m², mediana od 135 do 196 m². Najmanjše stanovanjske hiše po neto tlorisni površini so imele površino med 110 in 141 m², največje pa med 218 in 318 m².

V obdobju 2020 - 2022 je znašala aritmetična sredina za neto tlorisno površino analiziranih stanovanjskih hiš od 161 do 230 m², mediana od 163 do 214 m². Najmanjše stanovanjske hiše po neto tlorisni površini so imele površino med 111 in 135 m², največje pa med 253 in 400 m².

Ugotovili smo, da je v obdobju 2010 - 2022 aritmetična sredina neto tlorisne površine prodanih stanovanjskih hiš bila med 123 m² in 230 m², mediana pa med 121 m² in 214 m². Največja neto tlorisna površina stanovanjske hiše, ki je bila vključena v analizo v občini Logatec, je znašala 400 m² (prodana v letu 2020).

PRODAJNA CENA [€]					
OBDOBJE 2010 - 2015					
Leto	2010	2011	2012	2013	2014
Število primerov	12	3	3	6	3
Aritmetična sredina	162.000	155.700	148.300	151.500	149.700
Mediana	165.000	165.000	180.000	168.300	147.000
Standardna deviacija	23.595	20.648	72.858	41.409	51.052
Koeficient variacije	0,146	0,133	0,491	0,273	0,341
Najnižja vrednost	131.345	132.000	65.000	68.400	100.000
Najvišja vrednost	210.000	170.000	200.000	175.000	202.000
OBDOBJE 2015 - 2020					
Leto	2015	2016	2017	2018	2019
Število primerov	6	5	9	9	10
Aritmetična sredina	159.500	157.200	176.100	200.000	153.800
Mediana	166.000	170.000	178.000	198.000	154.500
Standardna deviacija	52.291	33.537	29.340	40.461	40.339
Koeficient variacije	0,328	0,213	0,167	0,202	0,262
Najnižja vrednost	85.000	98.000	130.000	135.000	80.000
Najvišja vrednost	218.000	180.000	218.000	267.000	205.936
OBDOBJE 2020 - 2022					
Leto	2020	2021	2022		
Število primerov	10	12	9		
Aritmetična sredina	205.900	216.900	221.700		
Mediana	208.800	225.000	230.000		
Standardna deviacija	54.413	102.189	81.394		
Koeficient variacije	0,264	0,471	0,367		
Najnižja vrednost	115.000	75.000	110.000		
Najvišja vrednost	292.000	362.600	330.000		

Tabela 27: Osnovne statistike prodajnih cen analiziranih stanovanjskih hiš v občini Logatec, obdobje 2010 - 2022

V obdobju 2010 - 2015 je znašala aritmetična sredina prodajne cene analiziranih stanovanjskih hiš od 148.300 € do 162.000 €, mediana od 147.000 € do 180.000 €. Prodajna cena najugodnejših stanovanjskih hiš je znašala med 65.000 € in 132.000 €. Stanovanjske hiše z najvišjo prodajno ceno so znašale med 170.000 € in 210.000 €.

V obdobju 2015 - 2020 je znašala aritmetična sredina prodajne cene analiziranih stanovanjskih hiš od 153.800 € do 200.000 €, mediana od 154.500 € do 198.000 €. Prodajna cena najugodnejših stanovanjskih hiš je znašala med 80.000 € in 135.000 €. Stanovanjske hiše z najvišjo prodajno ceno so znašale med 180.000 € in 267.000 €.

V obdobju 2020 - 2022 je znašala aritmetična sredina prodajne cene analiziranih stanovanjskih hiš od 205.900 € do 221.700 €, mediana od 208.800 € do 230.000 €. Prodajna cena najugodnejših stanovanjskih hiš je znašala med 75.000 € in 115.000 €. Stanovanjske hiše z najvišjo prodajno ceno znašale med 292.000 € in 362.600 €.

3.2.4 Rezultati analize prodajnih poslov s stanovanjskimi hišami v občini Postojna v obdobju 2010 - 2022

Izmed 372 pridobljenih prodajnih poslov s stanovanjskimi hišami v občini Postojna je bilo približno 75% odstotkov odstranjenih zaradi:

- neustreznega deleža prodaje 17 odstotkov,
- leta izgradnje nepremičnine 21 odstotkov,
- prenizke oziroma previsoke prodajne cene 5 odstotke,
- tega, ker posel vključuje preveliko zemljišče 7 odstotkov in
- omejitve prodaje nepremičnin na obravnavano območje katastrskih občin Postojna, Stara vas, Zalog, Rakitnik, Zagon in Hrašče odstranjenih približno 19 odstotkov vseh poslov.

Preostali odstranjeni posli predstavljajo prodajo stanovanj ali pa so bili v obravnavanem obdobju večkrat prodani. Skupno smo v nadaljevanju obravnavali 71 prečiščenih prodajnih poslov s stanovanjskimi hišami na obravnavanem območju občine Postojna. Zaradi majhne količine podatkov analiza stanovanjskih hiš v občini Postojna ni smiselna. Zato so osnovne statistike prikazane zgolj informativno. Podatke smo upoštevali samo pri analizi za celotno obdobje 2010 - 2022.

LETO IZGRADNJE					
OBDOBJE 2010 - 2015					
Leto	2010	2011	2012	2013	2014
Število primerov	3	3	8	1	6
Aritmetična sredina	1995	1966	1990	-	1945
Mediana	2009	1955	2007	-	1955
Standardna deviacija	24	21	31	-	34
Koeficient variacije	0,012	0,011	0,016	-	0,018
Najnižja vrednost	1967	1953	1920	-	1905
Najvišja vrednost	2009	1990	2009	-	1990
OBDOBJE 2015 - 2020					
Leto	2015	2016	2017	2018	2019
Število primerov	4	8	12	6	4
Aritmetična sredina	1980	1989	1987	1940	1960
Mediana	1977	2007	1982	1946	1970
Standardna deviacija	26	36	25	34	26
Koeficient variacije	0,013	0,018	0,013	0,018	0,013
Najnižja vrednost	1952	1920	1936	1900	1923
Najvišja vrednost	2015	2016	2016	1980	1979
OBDOBJE 2020 - 2022					
Leto	2020	2021	2022		
Število primerov	3	6	7		
Aritmetična sredina	1949	1967	1992		
Mediana	1970	1977	1985		
Standardna deviacija	42	40	22		
Koeficient variacije	0,022	0,020	0,011		
Najnižja vrednost	1900	1910	1969		
Najvišja vrednost	1976	2015	2021		

Tabela 28: Osnovne statistike leta izgradnje analiziranih stanovanjskih hiš v občini Postojna, obdobje 2010 - 2022

V obdobju 2010 - 2015 je aritmetična sredina leta izgradnje analiziranih stanovanjskih hiš znašala od 1945 do 1995, mediana pa od 1955 do 2009. Najstarejše leto izgradnje analiziranih stanovanjskih hiš je leto 1905, najmlajša prodana stanovanjska hiša, ki je izpolnjevala pogoje, je bila zgrajena leta 2009.

V obdobju 2015 - 2020 je aritmetična sredina leta izgradnje analiziranih stanovanjskih hiš znašala od 1940 do 1989, mediana pa od 1946 do 2007. Najstarejše leto izgradnje analiziranih stanovanjskih hiš je leto 1900, najmlajša prodana stanovanjska hiša, ki je izpolnjevala pogoje, je bila zgrajena leta 2016.

V obdobju 2020 - 2022 je aritmetična sredina za leto izgradnje analiziranih stanovanjskih hiš znašala od 1949 do 1992, mediana pa od 1970 do 1985. Najstarejše leto izgradnje analiziranih stanovanjskih hiš je leto 1900, najmlajša prodana stanovanjska hiša, ki je izpolnjevala pogoje, je bila zgrajena leta 2021.

Ugotovili smo, da je bilo povprečno leto izgradnje v obdobju 2010 - 2022 v razponu med letom 1960 in 1995, z izjemo leta 2014, 2018 in 2020, kjer je bila aritmetična sredina v razponu med 1940 in 1949.

NETO TLORISNA POVRŠINA [m ²]					
OBDOBJE 2010 - 2015					
Leto	2010	2011	2012	2013	2014
Število primerov	3	3	8	1	6
Aritmetična sredina	227	163	215	-	157
Mediana	204	139	204	-	153
Standardna deviacija	41	69	45	-	36
Koeficient variacije	0,181	0,421	0,208	-	0,230
Najnižja vrednost	204	109	153	-	118
Najvišja vrednost	275	240	281	-	199
OBDOBJE 2015 - 2020					
Leto	2015	2016	2017	2018	2019
Število primerov	4	8	12	6	4
Aritmetična sredina	174	181	181	213	128
Mediana	142	168	177	204	135
Standardna deviacija	85	46	62	86	62
Koeficient variacije	0,489	0,256	0,341	0,402	0,485
Najnižja vrednost	115	139	68	76	49
Najvišja vrednost	299	281	294	320	193
OBDOBJE 2020 - 2022					
Leto	2020	2021	2022		
Število primerov	3	6	7		
Aritmetična sredina	161	157	210		
Mediana	160	154	185		
Standardna deviacija	41	40	87		
Koeficient variacije	0,256	0,257	0,414		
Najnižja vrednost	121	111	130		
Najvišja vrednost	203	210	359		

Tabela 29: Osnovne statistike neto tlorisne površine analiziranih stanovanjskih hiš v občini Postojna, obdobje 2010 - 2022

V obdobju 2010 - 2015 je znašala aritmetična sredina za neto tlorisno površino analiziranih stanovanjskih hiš od 157 do 227 m², mediana od 139 do 204 m². Najmanjše stanovanjske hiše po neto tlorisni površini so bile med 118 in 204 m², največje pa med 199 in 281 m².

V obdobju 2015 - 2020 je znašala aritmetična sredina za neto tlorisno površino analiziranih stanovanjskih hiš od 128 do 181 m², mediana od 135 do 204 m². Najmanjše stanovanjske hiše po neto tlorisni površini so imele površino med 49 in 139 m², največje pa med 193 in 320 m².

V obdobju 2020 - 2022 je znašala aritmetična sredina za neto tlorisno površino analiziranih stanovanjskih hiš od 157 do 210 m², mediana od 154 do 185 m². Najmanjše stanovanjske hiše po neto tlorisni površini so imele površino med 111 in 130 m², največje pa med 203 in 359 m².

Ugotovili smo, da je v obdobju 2010 - 2022 aritmetična sredina neto tlorisne površine prodanih stanovanjskih hiš bila med 128 m² in 227 m², mediana pa med 135 m² in 204 m². Največja neto tlorisna površina stanovanjske hiše vključene v analizo občine Postojna, je znašala 359 m² (prodana v letu 2022).

PRODAJNA CENA [€]					
OBDOBJE 2010 - 2015					
Leto	2010	2011	2012	2013	2014
Število primerov	3	3	8	1	6
Aritmetična sredina	175.000	109.200	133.200	-	105.200
Mediana	170.000	100.000	133.000	-	97.500
Standardna deviacija	18.028	69.207	59.499	-	34.120
Koeficient variacije	0,103	0,634	0,447	-	0,324
Najnižja vrednost	160.000	45.000	55.000	-	66.000
Najvišja vrednost	195.000	182.500	230.000	-	150.000
OBDOBJE 2015 - 2020					
Leto	2015	2016	2017	2018	2019
Število primerov	4	8	12	6	4
Aritmetična sredina	93.300	123.200	144.900	123.500	110.300
Mediana	101.600	80.000	132.500	131.000	110.500
Standardna deviacija	36.640	92.649	63.201	36.924	53.263
Koeficient variacije	0,393	0,752	0,436	0,299	0,483
Najnižja vrednost	45.000	44.457	73.500	75.000	45.000
Najvišja vrednost	125.000	300.000	300.000	178.870	175.000
OBDOBJE 2020 - 2022					
Leto	2020	2021	2022		
Število primerov	3	6	7		
Aritmetična sredina	126.300	136.900	204.600		
Mediana	128.000	106.800	210.000		
Standardna deviacija	10.599	84.029	42.071		
Koeficient variacije	0,084	0,614	0,206		
Najnižja vrednost	115.000	78.000	120.000		
Najvišja vrednost	136.000	300.000	247.000		

Tabela 30: Osnovne statistike prodajnih cen analiziranih stanovanjskih hiš v občini Postojna, obdobje 2010 - 2022

V obdobju 2010 - 2015 je znašala aritmetična sredina prodajne cene analiziranih stanovanjskih hiš od 105.200 € do 175.000 €, mediana od 97.500 € do 170.000 €. Prodajna cena najugodnejših stanovanjskih hiš je znašala med 45.000 € in 160.000 €. Stanovanjske hiše z najvišjo prodajno ceno so znašale med 150.000 € in 230.000 €.

V obdobju 2015 - 2020 je znašala aritmetična sredina prodajne cene analiziranih stanovanjskih hiš od 93.300 € do 144.900 €, mediana od 80.000 € do 132.500 €. Prodajna cena najugodnejših stanovanjskih hiš je znašala med 44.400 € in 75.000 €. Stanovanjske hiše z najvišjo prodajno ceno so znašale med 125.000 € in 300.000 €.

V obdobju 2020 - 2022 je znašala aritmetična sredina prodajne cene analiziranih stanovanjskih hiš od 126.300 € do 204.600 €, mediana od 106.800 € do 210.000 €. Prodajna cena najugodnejših stanovanjskih hiš je znašala med 78.000 € in 120.000 €. Stanovanjske hiše z najvišjo prodajno ceno so znašale med 136.000 € in 300.000 €.

4 ČASOVNA PRILAGODITEV PRODAJNIH CEN V OBRAVNAVANIH OBČINAH V OBDOBJU 2010 - 2022

Za potrebe analize razlik v prodajnih cenah stanovanjskih nepremičnin med obravnavanimi občinami smo izvedli časovno prilagoditev prodajnih cen na skupen datum prodaje, in sicer na referenčni datum 30. 6. 2022. S tem smo izničili vpliv različnega časa prodaje na prodajno ceno stanovanjskih nepremičnin. Obravnavano obdobje 2010 - 2022 smo zaradi natančnejših izračunov razdelili na tri časovna obdobja ter vsakem posameznem obdobju in vsaki obravnavani občini izračunali koeficient časovne prilagoditve:

- prvo obdobje: nepremičnine prodane v obdobju 2010 - 2015,
- drugo obdobje: nepremičnine prodane v obdobju 2015 - 2020 in
- tretje obdobje: nepremičnine prodane v obdobju 2020 - 2022.

Iz poročil GURS za obdobje 2010 - 2022 smo zbrali podatke o srednjih vrednostih prodajnih cen, kumulativno in verižno gibanje cen za stanovanja in stanovanjske hiše ter jih primerjali z rezultati iz lastne analize. Primernejše podatke smo v nadaljevanju uporabili pri izračunu koeficientov časovne prilagoditve prodajnih cen.

Iz poročil GURS za obdobje 2010 - 2015 smo pridobili povprečne prodajne cene, s pomočjo katerih smo izračunali gibanje prodajnih cen po posameznih obravnavanih občinah. Zaradi drugačne metodologije vrednotenja podatkov v letnih poročilih med letom 2010 in 2014 smo predpostavili, da občini Vrhnika in Logatec spadata v enako tržno analitično območje. Za časovno obdobje 2015 - 2022 smo podatke o gibanju prodajnih cen pridobili iz poročila o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2022 [1].

4.1 Časovna prilagoditev prodajnih cen stanovanj in stanovanjskih hiš s pomočjo srednjih vrednosti, pridobljenih iz poročil GURS, v obdobju 2010 - 2022

4.1.1 Stanovanja

Iz letnih poročil GURS (2010 – 2022) smo zbrali srednje vrednosti prodajnih cen stanovanj za obravnavane občine v obdobju 2010 - 2022.

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Občina Vrhnika	1.970	2.030	1.890	1.790	1.650	1.510	1.720	1.820	1.960	2.220	2.140*	2.460*	3.140*
Občina Logatec	1.970	2.030	1.890	1.790	1.650	1.420	1.420	1.560	1.630	1.700	2.130*	2.330*	2.830*
Občina Postojna	1.200	1.200	1.130	1.070	1.050	1.010	1.110	1.190	1.250	1.360	1.520*	1.750*	2.010*

*prikazana je mediana prodajne cene stanovanj na m² uporabne površine

Tabela 31: Povprečna prodajna cena na m² uporabne površine za stanovanja v obravnavanih občinah v obdobju 2010 - 2020 v €/m² in mediana prodajne cene na m² uporabne površine za stanovanja v obravnavanih občinah v obdobju 2020 - 2022, v €/m² [1]

Zaradi posplošenega prikaza podatkov o povprečnih prodajnih cenah iz letnih poročil GURS v obdobju 2010 - 2014 smo predpostavili, da občini Vrhnika in Logatec spadata v osrednjeslovensko območje brez Ljubljane, občina Postojna pa v postojnsko in kočevsko območje [1]. V tabeli 31 so prikazane povprečne prodajne cene za stanovanja, pridobljene iz letnih poročil GURS (2010 - 2019) glede na obravnavane občine v obdobju 2010 - 2019. Zaradi spremenjene metodologije prikazovanja cen je namesto povprečne prodajne cene v Poročilu o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2020, 2021 in 2022 prikazana mediana prodajna cena stanovanj na enoto uporabne površine. Poleg tega so v omenjenih letnih poročilih GURS

(2020 - 2022) sklenjene prodajne posle razvrstili v tržno analitična območja in nato še bolj podrobno v lokalna analitična območja [1].

V nadaljevanju smo prikazali kumulativno in verižno gibanje prodajnih cen po posameznih obdobjih, upoštevajoč pri tem spremenjeno metodologijo GURS.

Obdobje 2010 - 2015	2010 - 2011	2010 - 2012	2010 - 2013	2010 - 2014	2010 - 2015
Občina Vrhnika	3 %	-4 %	-9 %	-16 %	-23 %
Občina Logatec	3 %	-4 %	-9 %	-16 %	-28 %
Občina Postojna	0 %	-6 %	-11 %	-13 %	-16 %
Obdobje 2015 - 2020	2015 - 2016	2015 - 2017	2015 - 2018	2015 - 2019	2015 - 2020
Občina Vrhnika	2 %	12 %	23 %	32 %	36 %
Občina Logatec	2 %	12 %	23 %	32 %	36 %
Občina Postojna	4 %	12 %	18 %	35 %	41 %
Obdobje 2020 - 2022	2020 - 2021	2020 - 2022			
Občina Vrhnika	21 %	33 %			
Občina Logatec	21 %	33 %			
Občina Postojna	18 %	37 %			

Tabela 32: Kumulativno gibanje prodajnih cen stanovanj iz poročil GURS v obravnavanih občinah, obdobje 2010 - 2022 [1]

Obdobje 2010 - 2015	2010 - 2011	2011 - 2012	2012 - 2013	2013 - 2014	2014 - 2015
Občina Vrhnika	3 %	-7 %	-5 %	-8 %	-8 %
Občina Logatec	3 %	-7 %	-5 %	-8 %	-14 %
Občina Postojna	0 %	-6 %	-5 %	-2 %	-4 %
Obdobje 2015 - 2020	2015 - 2016	2016 - 2017	2017 - 2018	2018 - 2019	2019 - 2020
Občina Vrhnika	2 %	10 %	10 %	7 %	3 %
Občina Logatec	2 %	10 %	10 %	7 %	3 %
Občina Postojna	4 %	8 %	5 %	14 %	4 %
Obdobje 2020 - 2022	2020 - 2021	2021 - 2022			
Občina Vrhnika	21 %	10 %			
Občina Logatec	21 %	10 %			
Občina Postojna	18 %	16 %			

Tabela 33: Verižno gibanje prodajnih cen stanovanj iz poročil GURS v obravnavanih občinah, obdobje 2010 - 2022 [1]

4.1.2 Stanovanjske hiše

Iz letnih poročil GURS (2010 - 2022) smo zbrali srednje vrednosti prodajnih cen stanovanjskih hiš za obravnavane občine v obdobju 2010 - 2022.

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Občina Vrhnika	218	201	170	172	153	156	167	170	184	196	180*	215*	267*
Občina Logatec	218	201	170	172	153	156	167	170	184	196	180*	215*	267*
Občina Postojna	76	74	70	66	67	66	73	84	69	92	75*	85*	110*

*prikazana je mediana prodajne cene stanovanjskih hiš

Tabela 34: Povprečna prodajna cena stanovanjskih hiš v obravnavanih občinah v obdobju 2010 - 2020 in mediana prodajne cene stanovanjskih hiš v obdobju 2020 - 2022, v tisoč € [1]

Zaradi posplošenega prikaza podatkov o povprečnih prodajnih cenah iz letnih poročil GURS v obdobju 2010 - 2014 smo predpostavili, da občini Vrhnika in Logatec spadata v osrednjeslovensko območje brez Ljubljane, občina Postojna pa v postojnsko in kočevsko območje [1]. V tabeli 34 so prikazane povprečne prodajne cene za stanovanjske hiše, pridobljene iz letnih poročil GURS glede na obravnavane občine v obdobju 2010 - 2019. Zaradi spremenjene metodologije prikazovanja cen je namesto povprečne prodajne cene v Poročilu o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2020, 2021 in 2022 prikazana mediana prodajna cena stanovanjskih hiš. Poleg tega so v omenjenih letnih poročilih GURS sklenjene posle razvrstili v tržno analitična območja in nato še bolj podrobno v lokalna analitična območja [1].

V nadaljevanju smo prikazali kumulativno in verižno gibanje prodajnih cen po posameznih obdobjih, upoštevajoč pri tem spremenjeno metodologijo GURS.

Pri izračunu gibanja prodajnih cen smo za občino Vrhnika privzeli tržno analitično območje južne okolice Ljubljane, za občino Logatec lokalno analitično območje južna okolica Ljubljane brez večjih krajev in za občino Postojna tržno analitično območje Notranjska.

Obdobje 2010 - 2015	2010 - 2011	2010 - 2012	2010 - 2013	2010 - 2014	2010 - 2015
Občina Vrhnika	-8 %	-22 %	-21 %	-30 %	-28 %
Občina Logatec	-8 %	-22 %	-21 %	-30 %	-28 %
Občina Postojna	-3 %	-8 %	-13 %	-12 %	-13 %
Obdobje 2015 - 2020	2015 - 2016	2015 - 2017	2015 - 2018	2015 - 2019	2015 - 2020
Občina Vrhnika	7 %	12 %	17 %	23 %	25 %
Občina Logatec	7 %	12 %	17 %	23 %	25 %
Občina Postojna	7 %	6 %	13 %	21 %	36 %
Obdobje 2020 - 2022	2020 - 2021	2021 - 2022			
Občina Vrhnika	19 %	40 %			
Občina Logatec	19 %	40 %			
Občina Postojna	-2 %	26 %			

Tabela 35: Kumulativno gibanje prodajnih cen stanovanjskih hiš iz poročil GURS v obravnavanih občinah, obdobje 2010 - 2022 [1]

Obdobje 2010 - 2015	2010 - 2011	2011 - 2012	2012 - 2013	2013 - 2014	2014 - 2015
Občina Vrhnika	-8 %	-15 %	1 %	-11 %	2 %
Občina Logatec	-8 %	-15 %	1 %	-11 %	2 %
Občina Postojna	-3 %	-5 %	-6 %	2 %	-1 %
Obdobje 2015 - 2020	2015 - 2016	2016 - 2017	2017 - 2018	2018 - 2019	2019 - 2020
Občina Vrhnika	7 %	5 %	5 %	5 %	2 %
Občina Logatec	7 %	5 %	5 %	5 %	2 %
Občina Postojna	7 %	-1 %	7 %	7 %	12 %
Obdobje 2020 - 2022	2020 - 2021	2021 - 2022			
Občina Vrhnika	19 %	18 %			
Občina Logatec	19 %	18 %			
Občina Postojna	-2 %	29 %			

Tabela 36: Verižno gibanje prodajnih cen stanovanjskih hiš iz poročil GURS v obravnavanih občinah, obdobje 2010 - 2022 [1]

4.2 Časovna prilagoditev prodajnih cen stanovanj in stanovanjskih hiš s pomočjo lastne analize na podlagi podatkov iz Cenilca v obdobju 2010 - 2022

4.2.1 Stanovanja

Pridobljene prečiščene podatke o prodajnih poslih stanovanj smo analizirali ločeno glede na leto sklenjenega posla za vsako obravnavano občino posebej. Vsakemu sklenjenemu poslu smo izračunali prodajno ceno na m² uporabne površine ter izračunali število primerov, aritmetično sredino, mediano, standardno deviacijo, koeficient variacije, najnižjo in najvišjo vrednost. Ugotovili smo, da ni bistvenih razlik med povprečno prodajno ceno stanovanj na m² uporabne površine in mediano prodajne cene stanovanj na m² uporabne površine, zato bomo pri izračunu koeficientov gibanja prodajnih cen uporabili mediano prodajnih cen na m² uporabne površine.

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Občina Vrhnika	1.969	2.081	1.733	1.811	1.653	1.514	1.708	1.809	2.126	2.272	2.090	2.453	2.910
Občina Logatec	1.991	1.847	1.628	1.605	1.455	1.400	1.498	1.614	1.655	1.672	2.114	2.308	2.587
Občina Postojna	1.370	1.251	1.185	1.172	1.092	1.090	1.170	1.254	1.291	1.393	1.518	1.755	2.290

Tabela 37: Mediana prodajnih cen stanovanj na m² uporabne površine v obravnavanih občinah, obdobje 2010 - 2022, lastna analiza

V tabeli 37 je prikazana mediana prodajnih cen stanovanj na m² uporabne površine ločeno po letih in na posamezno obravnavano občino. Podatke smo uporabili pri izračunu kumulativnega in verižnega gibanja prodajnih cen. Ločeno smo obravnavali prvo, drugo in tretje časovno obdobje.

Obdobje 2010 - 2015	2010 - 2011	2010 - 2012	2010 - 2013	2010 - 2014	2010 - 2015
Občina Vrhnika	6 %	-12 %	-8 %	-16 %	-23 %
Občina Logatec	-7 %	-18 %	-19 %	-27 %	-30 %
Občina Postojna	-9 %	-13 %	-14 %	-20 %	-20 %
Obdobje 2015 - 2020	2015 - 2016	2015 - 2017	2015 - 2018	2015 - 2019	2015 - 2020
Občina Vrhnika	13 %	19 %	40 %	50 %	38 %
Občina Logatec	7 %	15 %	18 %	19 %	51 %
Občina Postojna	7 %	15 %	18 %	28 %	39 %
Obdobje 2020 - 2022	2020 - 2021	2020 - 2022			
Občina Vrhnika	17 %	39 %			
Občina Logatec	9 %	22 %			
Občina Postojna	16 %	51 %			

Tabela 38: Kumulativno gibanje prodajnih cen stanovanj na m² uporabne površine v obravnavanih občinah, obdobje 2020 - 2022, lastna analiza

Obdobje 2010 - 2015	2010 - 2011	2011 - 2012	2012 - 2013	2013 - 2014	2014 - 2015
Občina Vrhnika	6 %	-17 %	4 %	-9 %	-8 %
Občina Logatec	-7 %	-12 %	-1 %	-9 %	-4 %
Občina Postojna	-9 %	-5 %	-1 %	-7 %	0 %
Obdobje 2015 - 2020	2015 - 2016	2016 - 2017	2017 - 2018	2018 - 2019	2019 - 2020
Občina Vrhnika	13 %	6 %	18 %	7 %	-8 %
Občina Logatec	7 %	8 %	3 %	1 %	26 %
Občina Postojna	7 %	7 %	3 %	8 %	9 %
Obdobje 2020 - 2022	2020 - 2021	2021 - 2022			
Občina Vrhnika	17 %	19 %			
Občina Logatec	9 %	12 %			
Občina Postojna	16 %	30 %			

Tabela 39: Verižno gibanje prodajnih cen stanovanj v obravnavanih občinah, obdobje 2010 - 2022, lastna analiza

Pridobljeni podatki iz lastne analize so primerljivi s poročili GURS (2010 - 2022), zato bomo za časovno prilagoditev v nadaljevanju uporabili podatke iz lastne analize, saj se navezujejo na točno določeno območje, ki ga obravnavamo. Za časovno prilagoditev prodajnih cen stanovanj na enoto površine smo določili referenčni datum 30. 6. 2022. Vse nepremičnine bomo tako prilagodili na skupen dan prodaje, zaradi česar bodo prodajne cene primerljive. V nadaljevanju smo mesečni koeficient dinamike cen stanovanj izračunali za vsako občino posebej, ločeno glede na časovno obdobje.

Občina Vrhnika:

- obdobje 2010 - 2015 mesečni koeficient dinamike: $^{12*5}\sqrt{0,77} = 0,9956$;
- obdobje 2015 - 2020 mesečni koeficient dinamike: $^{12*5}\sqrt{1,38} = 1,0054$;
- obdobje 2020 - 2022 mesečni koeficient dinamike: $^{12*2}\sqrt{1,39} = 1,0139$.

Občina Logatec:

- obdobje 2010 - 2015 mesečni koeficient dinamike: $^{12*5}\sqrt{0,70} = 0,9942$;

- obdobje 2015 - 2020 mesečni koeficient dinamike: $^{12*5}\sqrt{1,51} = 1,0069$;
- obdobje 2020 - 2022 mesečni koeficient dinamike: $^{12*2}\sqrt{1,22} = 1,0085$.

Občina Postojna:

- obdobje 2010 - 2015 mesečni koeficient dinamike: $^{12*5}\sqrt{0,80} = 0,9962$;
- obdobje 2015 - 2020 mesečni koeficient dinamike: $^{12*5}\sqrt{1,39} = 1,0055$;
- obdobje 2020 - 2022 mesečni koeficient dinamike: $^{12*2}\sqrt{1,51} = 1,0173$.

S pomočjo mesečnih koeficientov dinamike smo izračunali koeficiente časovnih prilagoditev prodajnih cen stanovanj na referenčni datum prodaje 30. 6. 2022, kar smo v nadaljevanju uporabili pri analizi.

4.2.2 Stanovanjske hiše

Pridobljene prečiščene podatke o prodajnih poslih stanovanjskih hiš smo analizirali ločeno glede na leto sklenjenega posla za vsako obravnavano občino posebej. Z analizo prodajnih cen stanovanjskih hiš smo ugotovili število primerov v posameznem letu, aritmetično sredino, mediano, standardno deviacijo, koeficient variacije, najnižjo in najvišjo vrednost. Iz rezultatov je razvidno, da ni bistvenih razlik med povprečno in mediano prodajno ceno, zato bomo pri izračunu koeficientov gibanja cen uporabili mediano prodajnih cen.

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Občina Vrhnika	200	200	172	150	142	154	134	163	160	164	208	256	260
Občina Logatec	165	165	180	168	147	166	170	178	198	155	209	225	230
Občina Postojna	170	100	133	-	98	85	80	133	131	111	128	107	210

Tabela 40: Mediana prodajnih cen stanovanjskih hiš v obravnavanih občinah, obdobje 2010 - 2022, lastna analiza, v tisoč €

V tabeli 40 je prikazana mediana prodajnih cen stanovanjskih hiš ločeno po letih in na posamezno obravnavano občino. Pridobljene podatke smo uporabili pri izračunu kumulativnega in verižnega gibanja prodajnih cen. Ločeno smo obravnavali prvo, drugo in tretje časovno obdobje.

Obdobje 2010 - 2015	2010 - 2011	2010 - 2012	2010 - 2013	2010 - 2014	2010 - 2015
Občina Vrhnika	0 %	-14 %	-25 %	-29 %	-23 %
Občina Logatec	0 %	9 %	2 %	-11 %	1 %
Občina Postojna	-41 %	-22 %	-68 %	-43 %	-50 %
Obdobje 2015 - 2020	2015 - 2016	2015 - 2017	2015 - 2018	2015 - 2019	2015 - 2020
Občina Vrhnika	-13 %	6 %	4 %	6 %	35 %
Občina Logatec	2 %	7 %	19 %	-7 %	26 %
Občina Postojna	-6 %	56 %	54 %	30 %	51 %
Obdobje 2020 - 2022	2020 - 2021	2020 - 2022			
Občina Vrhnika	24 %	25 %			
Občina Logatec	8 %	10 %			
Občina Postojna	-17 %	63 %			

Tabela 41: Kumulativno gibanje prodajnih cen stanovanjskih hiš v obravnavanih občinah, obdobje 2010 - 2022, lastna analiza

Obdobje 2010 - 2015	2010 - 2011	2011 - 2012	2012 - 2013	2013 - 2014	2014 - 2015
Občina Vrhnika	0 %	-14 %	-13 %	-5 %	8 %
Občina Logatec	0 %	9 %	-7 %	-13 %	13 %
Občina Postojna	-41 %	33 %	-59 %	77 %	-13 %
Obdobje 2015 - 2020	2015 - 2016	2016 - 2017	2017 - 2018	2018 - 2019	2019 - 2020
Občina Vrhnika	-13 %	21 %	-2 %	2 %	27 %
Občina Logatec	2 %	5 %	11 %	-22 %	35 %
Občina Postojna	-6 %	66 %	-1 %	-16 %	16 %
Obdobje 2020 - 2022	2020 - 2021	2021 - 2022			
Občina Vrhnika	24 %	1 %			
Občina Logatec	8 %	2 %			
Občina Postojna	-17 %	97 %			

Tabela 42: Verižno gibanje prodajnih cen stanovanjskih hiš v obravnavanih občinah, obdobje 2010 - 2022, lastna analiza

Pri pridobivanju podatkov o kumulativnem in verižnem gibanju prodajnih cen smo ugotovili, da poročila GURS (2010 - 2022) predstavljajo podatke za širše območje, kot smo ga obravnavali v lastni analizi. Zato smo pri izračunu gibanja prodajnih cen stanovanjskih hiš uporabili mediano prodajnih cen stanovanjskih hiš iz lastne analize.

Vse nepremičnine bomo prilagodili na skupen datum prodaje, 30. 6. 2022, zaradi česar bodo prodajne cene primerljive. V nadaljevanju smo mesečni koeficient dinamike cen stanovanjskih hiš izračunali za vsako občino posebej, ločeno glede na časovno obdobje.

Občina Vrhnika:

- obdobje 2010 - 2015 mesečni koeficient dinamike: $^{12*5}\sqrt{0,77} = 0,9956$;
- obdobje 2015 - 2020 mesečni koeficient dinamike: $^{12*5}\sqrt{1,35} = 1,0050$;
- obdobje 2020 - 2022 mesečni koeficient dinamike: $^{12*2}\sqrt{1,25} = 1,0094$.

Občina Logatec:

- obdobje 2010 - 2015 mesečni koeficient dinamike: $^{12*5}\sqrt{1,01} = 1,0001$;
- obdobje 2015 - 2020 mesečni koeficient dinamike: $^{12*5}\sqrt{1,26} = 1,0038$;
- obdobje 2020 - 2022 mesečni koeficient dinamike: $^{12*2}\sqrt{1,10} = 1,0040$.

Občina Postojna:

- obdobje 2010 - 2015 mesečni koeficient dinamike: $^{12*5}\sqrt{0,60} = 0,9915$;
- obdobje 2015 - 2020 mesečni koeficient dinamike: $^{12*5}\sqrt{1,26} = 1,0039$;
- obdobje 2020 - 2022 mesečni koeficient dinamike: $^{12*2}\sqrt{1,64} = 1,0208$.

S pomočjo mesečnih koeficientov dinamike smo izračunali koeficiente časovnih prilagoditev prodajnih cen stanovanjskih hiš na referenčni datum prodaje 30. 6. 2022, kar smo v nadaljevanju uporabili pri analizi.

5 PRIMERJALNA ANALIZA PRODAJNIH POSLOV S STANOVANJI IN STANOVANJSKIMI HIŠAMI V OBRAVNAVANIH OBČINAH V OBDOBJU 2010 - 2022

Pri analizi prečiščenih podatkov o prodajnih poslih s stanovanji smo ugotovili, da je zaradi večjega števila enot vzorca izračun osnovnih statistik za stanovanjske posle smiseln, medtem ko za stanovanjske hiše ni smiseln. Posledično je natančnejša tudi primerjava prodajnih cen med opazovanimi občinami. Hkrati pa za stanovanja ni običajno, da je v prodajni posel vključeno tudi kmetijsko ali drugo zemljišče ter spremljajoči objekti, kot so npr. garaže, nadstreški, strojne lope ipd., kot je to značilno za posle s stanovanjskimi hišami. V nadaljevanju smo primerjali rezultate analiz ločeno za stanovanja in stanovanjske hiše po obdobjih za vse tri obravnavane občine. Analizirali smo tudi gibanje časovno prilagojene prodajne cene stanovanj in stanovanjskih hiš glede na oddaljenost od središča mesta Ljubljana.

5.1 Rezultati analize stanovanj in stanovanjskih hiš v obravnavanih občinah v obdobju 2010 - 2022

Za prikaz rezultatov analize na obravnavanih območjih občine Vrhnika, Logatec in Postojna v časovnem obdobju 2010 - 2022 smo prikazali velikost vzorca, časovno prilagojeno ceno, pri stanovanjih tudi časovno prilagojeno ceno na m² uporabne površine, leto zgraditve in bivalno površino analiziranih stanovanjskih nepremičnin. Kot kazalnike časovno prilagojenih prodajnih cen nepremičnin smo prikazali mediano in intervale cen med 25. in 75. percentilom. Med intervaloma je polovica vseh časovno prilagojenih prodajnih cen analiziranih nepremičnin, izpuščenih je 25 odstotkov nižjih cen in 25 odstotkov višjih cen. Mediana razdeli vse časovno prilagojene prodajne cene analiziranih nepremičnin na dva enaka dela - polovica cen je višjih od mediane, polovica pa nižjih [1]. Pri stanovanjskih hišah za kazalnike cen smo prikazali časovno prilagojeno prodajno ceno s pripadajočim zemljiščem, časovno prilagojene cene na m² pa ne, ker so zaradi velike heterogenosti hiš in pripadajočih zemljišč lahko medsebojno neprimerljive oziroma zavajajoče.

5.1.1 Rezultati analize stanovanj v obravnavanih občinah v obdobju 2010 - 2022

Skupno smo analizirali 1.863 prečiščenih prodajnih poslov s stanovanji v treh občinah, od tega 584 prečiščenih prodajnih poslov na obravnavanem območju občine Vrhnika, 527 prečiščenih prodajnih poslov na obravnavanem območju občine Logatec in 752 prečiščenih prodajnih poslov na obravnavanem območju občine Postojna.

V nadaljevanju smo primerjali rezultate analiz leta izgradnje, uporabne površine, prodajne cene in prodajne cene na m² uporabne površine stanovanj iz prejšnjih poglavij za vse obravnavane občine. Bolj podrobni podatki o analizi stanovanj so prikazani v tretjem poglavju.

Leto izgradnje stanovanj

V obravnavanih občinah v obdobju 2010 - 2015 so se po letu izgradnje najmlajša stanovanja prodajala v občini Logatec z aritmetično sredino od leta 1988 do leta 1995. Sledilo ji je opazovano območje občine Vrhnika z aritmetično sredino od leta 1978 do leta 1991. Povprečno najstarejša stanovanja pa so se prodajala v občini Postojna z aritmetično sredino med letom 1973 in 1983.

V obravnavanih občinah v obdobju 2015 - 2020 so se po letu izgradnje najmlajša stanovanja prodajala prav tako v občini Logatec z aritmetično sredino od leta 1984 do leta 1988. Sledilo ji je opazovano območje občine Vrhnika z aritmetično sredino od leta 1978 do leta 1988. Povprečno najstarejša stanovanja pa so se prodajala v občini Postojna z aritmetično sredino med letom 1976 in 1982.

V obravnavanih občinah v obdobju 2020 - 2022 so se po letu izgradnje najmlajša stanovanja prodajala v občini Logatec z aritmetično sredino od leta 1984 do leta 1987 in občini Vrhnika z aritmetično sredino

od leta 1976 do leta 1990. Povprečno najstarejša stanovanja pa so se prodajala v občini Postojna z aritmetično sredino med letom 1972 in 1988.

Ugotovili smo, da so se v vseh treh obravnavanih obdobjih najmlajša stanovanja po letu izgradnje prodajala v občini Logatec (mediana leto 1988), sledila ji je občina Vrhnika (mediana leto 1988), v občini Postojna pa so se prodajala povprečno najstarejša stanovanja (mediana leto 1978). Če upoštevamo, da so z vsakim letom nepremičnine starejše, potem ugotovimo, da so se v vseh treh obravnavanih občinah v obdobju 2010 - 2015 prodajala mlajša stanovanja kot v obdobju 2015 - 2020 in obdobju 2020 - 2022. Iz pridobljenih podatkov ni možno sklepati, kako leto izgradnje vpliva na prodajno ceno stanovanja, ker ni razvidno dejansko stanje oziroma leto prenove stanovanja.

Uporabna površina stanovanj

V obdobju 2010 - 2015 se je uporabna površina stanovanj po obravnavanih občinah minimalno razlikovala. Aritmetična sredina uporabne površine stanovanj za vse tri občine je znašala od 51 do 60 m², mediana pa od 50 do 59 m².

V obdobju 2015 - 2020 v obravnavanem območju občine Vrhnika je uporabna površina analiziranih stanovanj nekoliko manjša kot v preostalih dveh občinah in sicer je aritmetična sredina znašala od 48 do 56 m², mediana pa od 47 do 57 m². V obravnavanem območju občine Logatec in Postojna je uporabna površina analiziranih stanovanj podobna, in sicer znaša aritmetična sredina od 55 do 61 m², mediana pa od 53 do 60 m².

V obdobju 2020 - 2022 v obravnavanem območju občine Vrhnika je znašala aritmetična sredina uporabne površine od 49 do 60 m², mediana pa od 46 do 58 m². Po velikosti uporabne površine ji je sledila občina Logatec, kjer je aritmetična sredina znašala od 56 do 60 m², mediana pa od 53 do 59 m². Največja stanovanja po uporabni površini so se prodala v obravnavanem območju občine Postojna, kjer je aritmetična sredina znašala od 58 do 64 m², mediana pa od 56 do 61 m².

Ugotovili smo, da se v obdobju 2010 - 2022 uporabna površina prodanih stanovanj po posameznih občinah ni bistveno spreminjala. Povprečno so se v obravnavanem območju občine Vrhnika prodajala od 5 do 10 odstotkov manjša stanovanja kot v občini Logatec in Postojna. Mediana za uporabno površino obravnavanih stanovanj v celotnem obdobju 2010 - 2022 za občino Vrhnika znaša 52 m², občino Logatec 53 m² in občino Postojna 55 m².

Prodajna cena stanovanj

V obdobju 2010 - 2015 je med obravnavanimi občinami najvišja vrednost prodajnih cen obravnavanih stanovanj dosežena v občini Vrhnika. Aritmetična sredina prodajne cene je znašala od 86.400 € do 115.600 €, mediana pa od 83.800 € do 115.000 €. Sledila ji je občina Logatec z aritmetično sredino od 77.400 € do 111.500 € in mediano od 76.100 € do 108.000 €. V občini Postojna so prodajne cene stanovanj najnižje izmed obravnavanih občin, saj je aritmetična sredina znašala od 67.600 € do 77.000 €, mediana pa od 60.000 € do 69.000 €.

V obdobju 2015 - 2020 je med obravnavanimi občinami najvišja vrednost prodajnih cen obravnavanih stanovanj dosežena v občini Vrhnika. Aritmetična sredina prodajne cene je znašala od 84.900 € do 111.400 €, mediana od 78.000 € do 112.000 €. Sledila ji je občina Logatec z aritmetično sredino od 78.100 € do 102.600 €, mediana od 72.000 € do 97.800 €. V občini Postojna so prodajne cene stanovanj najnižje izmed obravnavanih občin, saj je aritmetična sredina znašala od 67.500 € do 80.900 €, mediana od 63.800 € do 82.500 €.

V obdobju 2020 - 2022 v občini Vrhnika je aritmetična sredina prodajne cene analiziranih stanovanj znašala od 122.800 € do 141.300 €, mediana pa od 126.500 € do 143.300 €. V občini Logatec pa je

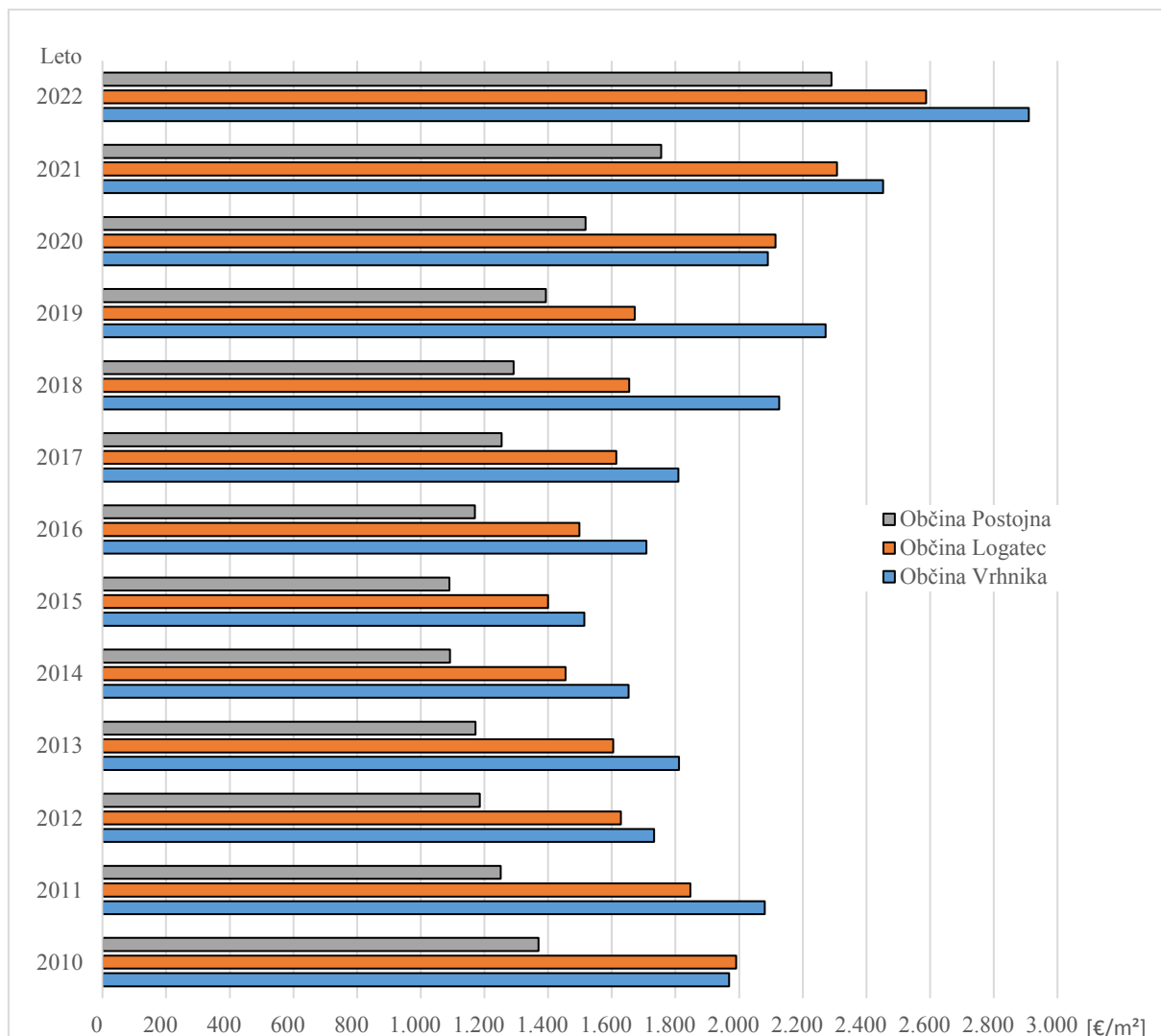
aritmetična sredina prodajne cene stanovanj znašala od 113.400 € do 140.000 €, mediana pa od 109.500 € do 140.000 €. Iz tega je razvidno, da je razlika med mediano za prodajno ceno v občini Vrhnika in Logatec minimalna. V občini Postojna so prodajne cene stanovanj nižje, in sicer aritmetična sredina je znašala od 98.300 € do 122.100 €, mediana pa od 96.000 € do 122.000 €.

Ugotovili smo, da je v obdobju 2010 - 2015 v vseh treh obravnavanih občinah trend padanja prodajnih cen stanovanj, ki doseže dno v letu 2015. Sledi obdobje naraščanja prodajnih cen, ki se z izjemo leta 2019 nadaljuje do leta 2022. V tem letu je dosežena rekordna mediana za prodajno ceno v občini Logatec (140.000 €) in občini Postojna (122.000 €), V občini Vrhnika pa je bil vrh mediane za prodajno ceno stanovanj dosežen v letu 2021 (143.300 €).

Mediana časovno prilagojenih prodajnih cen na m² uporabne površine stanovanj

Leto	Občina Vrhnika	Občina Logatec	Občina Postojna
2010	1.970	1.990	1.370
2011	2.080	1.850	1.250
2012	1.730	1.630	1.190
2013	1.810	1.610	1.170
2014	1.650	1.460	1.090
2015	1.510	1.400	1.090
2016	1.710	1.500	1.170
2017	1.810	1.610	1.250
2018	2.130	1.660	1.290
2019	2.270	1.670	1.390
2020	2.090	2.110	1.520
2021	2.450	2.310	1.760
2022	2.910	2.590	2.290

Tabela 43: Mediana časovno prilagojenih prodajnih cen na m² uporabne površine analiziranih stanovanj v obravnavanih območjih občine Vrhnika, Logatec in Postojna, obdobje 2010 – 2022, v €/m²



Grafikon 5: Prikaz mediane časovno prilagojenih prodajnih cen na m² uporabne površine analiziranih stanovanj v obravnavanih območjih občine Vrhnika, Logatec in Postojna, obdobje 2010 - 2022, v €/m²

V obdobju 2010 - 2015 je v občini Vrhnika aritmetična sredina za prodajno ceno analiziranih stanovanj na m² uporabne površine znašala od 1.640 €/m² do 1.920 €/m², mediana pa od 1.650 €/m² do 2.080 €/m². V občini Logatec je znašala aritmetična sredina za prodajno ceno analiziranih stanovanj na m² uporabne površine od 1.530 €/m² do 1.900 €/m², mediana pa od 1.460 €/m² do 1.990 €/m². Iz tega je razvidno, da je razlika med mediano za prodajno ceno na m² uporabne površine v občini Vrhnika in Logatec minimalna. Najnižja prodajna cena na m² uporabne površine stanovanja je v občini Postojna, kjer je aritmetična sredina znašala od 1.150 €/m² do 1.380 €/m², mediana pa od 1.090 €/m² do 1.370 €/m².

V obdobju 2015 - 2020 je v občini Vrhnika znašala aritmetična sredina za prodajno ceno analiziranih stanovanj na m² uporabne površine od 1.570 €/m² do 2.150 €/m², mediana od 1.510 €/m² do 2.270 €/m². V občini Logatec je aritmetična sredina za prodajno ceno analiziranih stanovanj na m² uporabne površine znašala nekoliko manj kot v občini Vrhnika, in sicer od 1.430 €/m² do 1.670 €/m², mediana pa od 1.400 €/m² do 1.670 €/m². V občini Postojna je zabeležena najmanjša aritmetična sredina za prodajno ceno analiziranih stanovanj na m² uporabne površine, ki je znašala od 1.120 €/m² do 1.360 €/m², mediana pa od 1.090 €/m² do 1.390 €/m².

V obdobju 2020 - 2022 je v občini Vrhnika aritmetična sredina za prodajno ceno analiziranih stanovanj na m² uporabne površine znašala od 2.040 €/m² do 2.780 €/m², mediana od 2.090 €/m² do 2.910 €/m². V občini Logatec je aritmetična sredina za prodajno ceno analiziranih stanovanj na m² uporabne

površine znašala nekoliko manj kot v občini Vrhnika, in sicer od 1.890 €/m² do 2.480 €/m², mediana od 2.110 €/m² do 2.590 €/m². V občini Postojna pa ponovno najmanj izmed obravnavanih občin, in sicer je aritmetična sredina za prodajno ceno analiziranih stanovanj na m² uporabne površine znašala od 1.550 €/m² do 2.090 €/m², mediana pa od 1.520 €/m² do 2.290 €/m². V občini Vrhnika se je v letu 2022 prodalo najdražje obravnavano stanovanje izmed obravnavanih občin, ki je znašalo 4.608 €/m².

Ugotovili smo, da je v obdobju 2010 - 2015 v vseh treh obravnavanih občinah mediana za prodajno ceno na m² uporabne površine stanovanja padla. Dno je bilo doseženo v letu 2015 z mediano za prodajno ceno na m² uporabne površine 1.510 €/m² v občini Vrhnika, 1.400 €/m² v občini Logatec in 1.090 €/m² v občini Postojna. V obdobju 2015 - 2020 je sledila postopna rast prodajnih cen na m² uporabne površine stanovanj do leta 2020, ko se je rast začasno umirila oziroma celo padla. Vzrok za kratkotrajni padec cen lahko delno pripišemo tudi pojavu epidemije COVID-19 v letu 2020. Pospešena rast prodajnih cen se je nadaljevala v letu 2021 in letu 2022, ko je bila dosežena rekordna raven mediane za prodajno ceno na m² uporabne površine stanovanja v vseh treh obravnavanih občinah. V občini Vrhnika je mediana za prodajno ceno na m² uporabne površine v letu 2022 znašala 2.910 €/m², v občini Logatec 2.590 €/m² in v občini Postojna 2.290 €/m².

Izračunali smo mediano časovno prilagojenih prodajnih cen na m² uporabne površine na referenčni datum prodaje 30. 6. 2022 ter jih primerjali med obravnavanimi za celotno časovno obdobje 2010 - 2022. Slednje smo skupaj z osnovnimi statistikami predstavili v tabeli 44.

Obravnavano območje	Velikost vzorca	Časovno prilagojena cena €/m ² 25.percentil	Časovno prilagojena cena €/m ² mediana	Časovno prilagojena cena €/m ² 75.percentil	Leto zgraditve mediana	Uporabna površina m ² mediana
Občina Vrhnika	584	2.580	3.050	3.640	1988	52
Občina Logatec	527	2.190	2.500	2.860	1988	53
Občina Postojna	752	1.910	2.260	2.660	1978	55

Tabela 44: Osnovne statistike časovno prilagojene prodajne cene na m² uporabne površine na datum 30. 6. 2022, leta zgraditve in uporabne površine analiziranih stanovanj v občini Vrhnika, Logatec in Postojna, obdobje 2010 - 2022

V obdobju 2010 - 2022 je na opazovanem območju občine Logatec mediana za časovno prilagojeno prodajno ceno znašala 2.500 €/m² uporabne površine stanovanja, kar je za približno 18 odstotkov manj kot primerljivo stanovanje v občini Vrhnika (3.050 €/m²). Najnižja mediana za časovno prilagojeno prodajno ceno na m² uporabne površine stanovanj je na obravnavanem območju občine Postojna in znaša 2.260 €/m², kar je za 10 odstotkov nižja kot v občini Logatec (2.500 €/m²).

5.1.2 Rezultati analize stanovanjskih hiš v obravnavanih občinah v obdobju 2010 - 2022

Skupno smo analizirali 318 prečiščenih prodajnih poslov s stanovanjskimi hišami v treh občinah, od tega 150 prečiščenih prodajnih poslov na obravnavanem območju občine Vrhnika, 97 prečiščenih prodajnih poslov na obravnavanem območju občine Logatec in 71 prečiščenih prodajnih poslov na obravnavanem območju občine Postojna. Zaradi majhne količine podatkov je analiza prodajnih poslov stanovanjskih hiš v občini Postojna nenatančna, saj v obravnavanem območju prevladujejo stanovanja. Z razširitvijo obravnavanega območja bi pridobili več podatkov o prodajnih poslih, vendar bi bili za našo analizo neustrezni, zaradi prevelike razpršenosti lokacij prodanih stanovanjskih hiš. V nadaljevanju smo primerjali rezultate analiz leta izgradnje, neto tlorisne površine in prodajne cene stanovanjskih hiš iz prejšnjih poglavij za vse obravnavane občine. Bolj podrobni podatki o analizi stanovanjskih hiš so prikazani v tretjem poglavju.

Leto izgradnje stanovanjskih hiš

V obdobju 2010 - 2015 v občini Vrhnika je aritmetična sredina leta izgradnje znašala od 1977 do 1995, mediana pa od 1972 do 2002. V občini Logatec je aritmetična sredina leta izgradnje analiziranih stanovanjskih hiš znašala od 1982 do 1992, mediana pa od 1970 do 2007. V občini Postojna je, zaradi manjše količine podatkov, aritmetična sredina leta izgradnje analiziranih stanovanjskih hiš nihala od 1945 do 1995, mediana pa od 1955 do 2009.

V obravnavanih občinah v obdobju 2015 - 2020 so se po letu izgradnje najmlajše stanovanjske hiše prodajale v občini Logatec z aritmetično sredino od 1980 do 1997. Sledilo ji je opazovano območje občine Vrhnika z aritmetično sredino od 1973 do 1981. Povprečno najstarejše stanovanjske hiše pa so se prodajale v občini Postojna z aritmetično sredino med letom 1940 in 1989.

V obravnavanih občinah v obdobju 2020 - 2022 so se po letu izgradnje najmlajše stanovanjske hiše prodajale v občini Vrhnika z aritmetično sredino od leta 1992 do leta 1995. Sledila ji je občina Logatec z aritmetično sredino od leta 1979 do leta 1993. Povprečno najstarejše stanovanjske hiše pa so se prodajale v občini Postojna z aritmetično sredino med letom 1949 in 1992.

Ugotovili smo, da so se v vseh treh obravnavanih obdobjih najmlajše stanovanjske hiše po letu izgradnje prodajale v občini Logatec (mediana leto 1993), sledila ji je občina Vrhnika (mediana leto 1990), v občini Postojna pa so se prodajale povprečno najstarejše stanovanjske hiše (mediana leto 1976).

Neto tlorisna površina stanovanjskih hiš

V obdobju 2010 - 2015 v občini Vrhnika je znašala aritmetična sredina za neto tlorisno površino analiziranih stanovanjskih hiš od 162 do 193 m², mediana od 163 do 195 m². V občini Logatec je znašala aritmetična sredina za neto tlorisno površino analiziranih stanovanjskih hiš od 160 do 206 m², mediana od 166 do 205 m². Izjema je leto 2012, ko je aritmetična sredina neto tlorisne površine v občini Logatec znašala 123 m², mediana pa 121 m². V občini Postojna je znašala aritmetična sredina za neto tlorisno površino analiziranih stanovanjskih hiš od 157 do 227 m², mediana od 139 do 204 m².

V obdobju 2015 - 2020 v občini Vrhnika je znašala aritmetična sredina za neto tlorisno površino analiziranih stanovanjskih hiš od 144 do 185 m², mediana od 126 do 189 m². V občini Logatec je znašala aritmetična sredina za neto tlorisno površino analiziranih stanovanjskih hiš od 157 do 209 m², mediana od 135 do 196 m². V občini Postojna je znašala aritmetična sredina za neto tlorisno površino analiziranih stanovanjskih hiš od 128 do 181 m², mediana od 135 do 204 m².

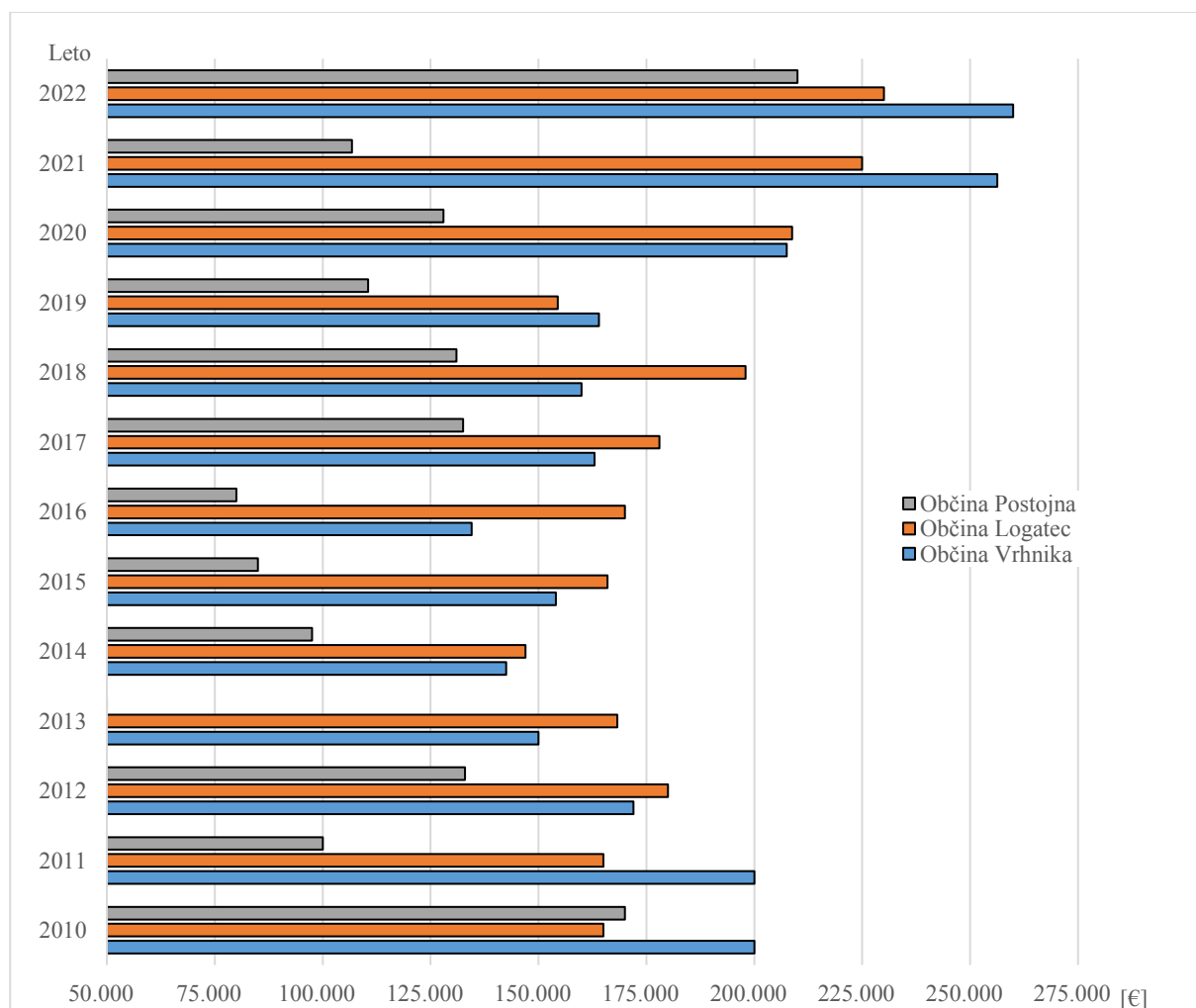
V obdobju 2020 - 2022 v občini Vrhnika je znašala aritmetična sredina za neto tlorisno površino analiziranih stanovanjskih hiš od 167 do 190 m², mediana od 168 do 190 m². V občini Logatec je znašala aritmetična sredina za neto tlorisno površino analiziranih stanovanjskih hiš od 161 do 230 m², mediana od 163 do 214 m². V občini Postojna je znašala aritmetična sredina za neto tlorisno površino analiziranih stanovanjskih hiš od 157 do 210 m², mediana od 154 do 185 m².

Ugotovili smo, da je v obdobju 2010 - 2022 mediana neto tlorisne površine analiziranih stanovanjskih hiš v občini Vrhnika in Postojna primerljiva z manjšimi odstopanji. Povprečno so se v obravnavanem območju občine Logatec v obdobju 2015 - 2022 prodajale od 5 do 10 odstotkov večje stanovanjske hiše kot v občini Vrhnika in Postojna. Mediana neto tlorisna površina stanovanjskih hiš v obdobju 2010 - 2022 v občini Vrhnika znaša 177 m², v občini Logatec 182 m² in v občini Postojna 175 m².

Mediana časovno prilagojenih prodajnih cen stanovanjskih hiš

Leto	Občina Vrhnika	Občina Logatec	Občina Postojna
2010	200.000	165.000	170.000
2011	200.000	165.000	100.000
2012	172.000	180.000	133.000
2013	150.000	168.250	-
2014	142.500	147.000	97.500
2015	154.000	166.000	85.000
2016	134.500	170.000	80.000
2017	163.000	178.000	132.500
2018	160.000	198.000	131.000
2019	164.000	154.500	110.500
2020	207.500	208.750	128.000
2021	256.300	225.000	106.750
2022	260.000	230.000	210.000

Tabela 45: Mediana časovno prilagojenih prodajnih cen analiziranih stanovanjskih hiš v obravnavanih območjih občine Vrhnika, Logatec in Postojna, obdobje 2010 - 2022, v €



Grafikon 6: Prikaz mediane časovno prilagojenih prodajnih cen analiziranih stanovanjskih hiš v obravnavanih območjih občine Vrhnika, Logatec in Postojna, obdobje 2010 - 2022

V obdobju 2010 - 2015 je bila med obravnavanimi občinami najvišja vrednost prodajnih cen analiziranih stanovanjskih hiš dosežena v občini Vrhnika. Aritmetična sredina prodajne cene je znašala od 157.900 € do 201.200 €, mediana pa od 142.500 € do 200.000 €. Sledila ji je občina Logatec z aritmetično sredino prodajnih cen stanovanjskih hiš od 148.300 € do 162.000 €, mediano pa od 147.000 € do 180.000 €. V občini Postojna so prodajne cene stanovanjskih hiš najnižje izmed obravnavanih občin, saj je aritmetična sredina znašala od 105.200 € do 175.000 €, mediana pa od 97.500 € do 170.000 €.

V obdobju 2015 - 2020 je bila med obravnavanimi občinami najvišja vrednost prodajnih cen obravnavanih stanovanjskih hiš dosežena v občini Logatec. Aritmetična sredina prodajne cene je znašala od 153.800 € do 200.000 €, mediana pa od 154.500 € do 198.000 €. Sledila ji je občina Vrhnika z aritmetično sredino prodajnih cen stanovanjskih hiš od 145.300 € do 181.800 €, mediano pa od 134.500 € do 164.000 €. V občini Postojna so prodajne cene stanovanjskih hiš najnižje izmed obravnavanih občin, saj je aritmetična sredina znašala od 93.300 € do 144.900 €, mediana od 80.000 € do 132.500 €.

V obdobju 2020 - 2022 je bila med obravnavanimi občinami najvišja vrednost prodajnih cen analiziranih stanovanjskih hiš dosežena v občini Vrhnika. Aritmetična sredina prodajne cene je znašala od 196.600 € do 250.900 €, mediana pa od 207.500 € do 260.000 €. Sledila ji je občina Logatec z aritmetično sredino prodajnih cen stanovanjskih hiš od 205.900 € do 221.700 €, mediano pa od 208.800 € do 230.000 €. V občini Postojna so prodajne cene stanovanjskih hiš najnižje izmed obravnavanih občin, saj je aritmetična sredina znašala od 126.300 € do 204.600 €, mediana pa od 106.800 € do 210.000 €.

Ugotovili smo, da je v obdobju 2010 - 2015 v občini Vrhnika in Postojna trend padanja prodajnih cen stanovanjskih hiš, ki doseže dno leta 2014. V občini Logatec mediana prodajna cena v letu 2010 in 2011 (165.000 €) narašča do leta 2012 (180.000 €) in nato postopoma pada do leta 2014 (147.000 €). V vseh treh občinah po doseženem dnu prodajnih cen v letu 2014 sledi obdobje naraščanja prodajnih cen, ki se z izjemo leta 2016 in 2019 nadaljuje do leta 2022. V letu 2022 je dosežena rekordna mediana za prodajno ceno v občini Vrhnika (260.000 €), občini Logatec (230.000 €) in v občini Postojna (210.000 €).

Izračunali smo mediano časovno prilagojenih prodajnih cen stanovanjskih hiš na referenčni datum prodaje 30. 6. 2022 ter jih primerjali med obravnavanimi za celotno časovno obdobje 2010 - 2022. Slednje smo skupaj z osnovnimi statistikami predstavili v tabeli 46.

Obravnavano območje	Velikost vzorca	Časovno prilagojena prodajna cena €	Časovno prilagojena prodajna cena €	Časovno prilagojena prodajna cena €	Leto zgraditve	Površina hiše m ²	Površina zemljišča m ²
		25.percentil	mediana	75.percentil		mediana	mediana
Občina Vrhnika	150	194.700	247.600	315.700	1990	177	440
Občina Logatec	97	180.600	226.600	261.000	1993	182	650
Občina Postojna	71	141.500	204.500	253.400	1976	175	565

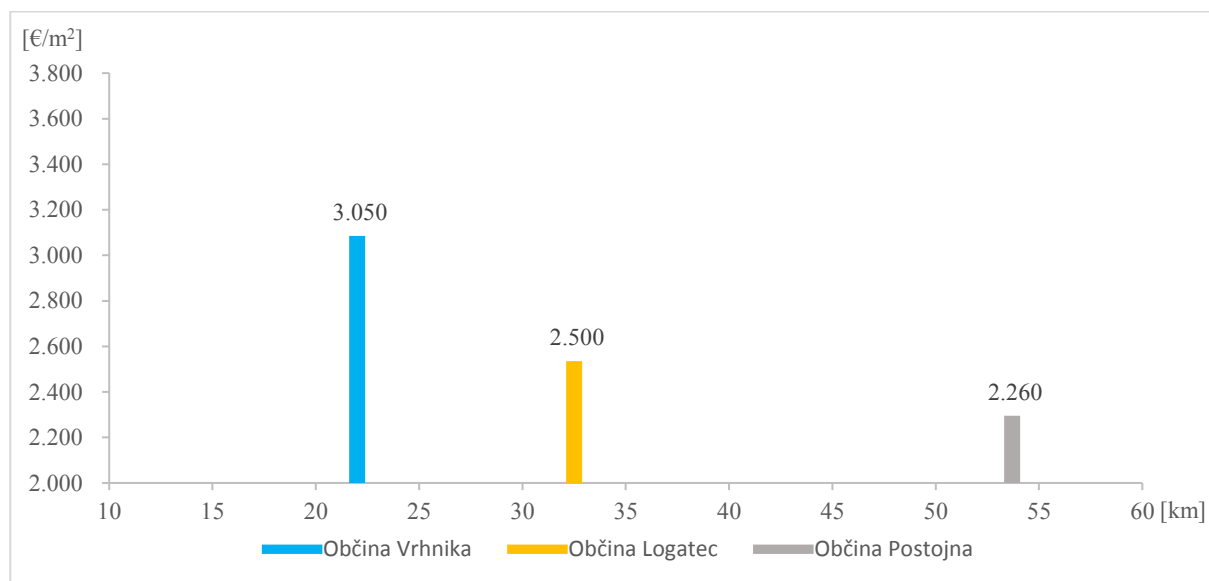
Tabela 46: Osnovne statistike časovno prilagojene prodajne cene na datum 30. 6. 2022, leta zgraditve, neto tlorisne površine in površina pripadajočega zemljišča analiziranih stanovanjskih hiš v občini Vrhnika, Logatec in Postojna, obdobje 2010 - 2022

V obravnavanem območju občine Vrhnika smo v obdobju 2010 - 2022 ugotovili, da je mediana za časovno prilagojene prodajne cene stanovanjskih hiš na dan prodaje 30. 6. 2022 znašala 247.600 €, kar je za 10 odstotkov višje kot v občini Logatec (226.600 €). V obravnavanem območju občine Postojna je zaradi prevladujoče pozidave z večstanovanjskimi hišami ter stanovanjskimi bloki število prodaj hiš relativno nizko. Za analizo je bilo ustreznih zgolj 71 prodaj stanovanjskih hiš, zaradi česar je analiza neustrezna. Predstavljene statistike prodajnih poslov s stanovanjskimi hišami v občini Postojna so zgolj informativne narave. V občini Postojna je mediana za časovno prilagojene prodajne cene znašala 204.500 €, kar je najmanj med obravnavanimi občinami.

5.2 Primerjava časovno prilagojenih prodajnih cen stanovanj in stanovanjskih hiš z oddaljenostjo od središča mesta Ljubljana

S pomočjo pridobljenih podatkov lahko prikažemo gibanje mediane za časovno prilagojene prodajne cene z oddaljenostjo do središča mesta Ljubljana. Za oddaljenost smo določili razdaljo najhitrejše poti, ki jo lahko opravimo s prevoznim sredstvom po javnih cestah. Izmerili smo jo s pomočjo spletnega zemljevida Google Maps. Središče občine Vrhnika je od središča mesta Ljubljana oddaljena približno 22 km, središče občine Logatec 32,5 km in središče občine Postojna 53,7 km. Ločeno smo primerjali stanovanja in stanovanjske hiše, ki so bila vključena v analizo v obdobju 2010 - 2022. Rezultate smo v nadaljevanju grafično prikazali.

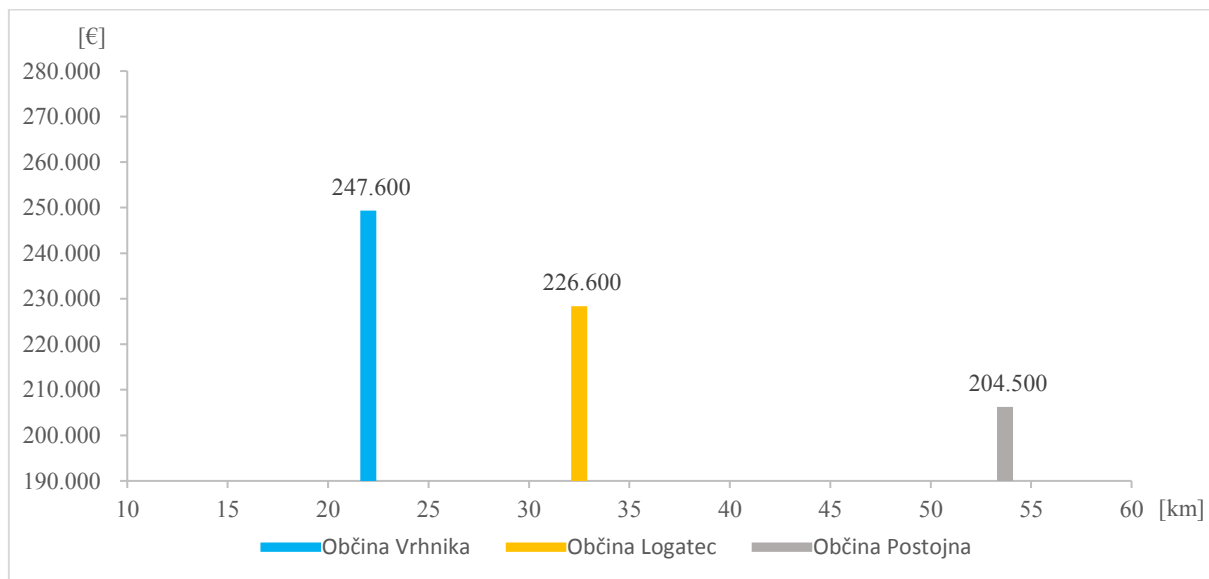
5.2.1 Primerjava časovno prilagojenih prodajnih cen stanovanj z oddaljenostjo od središča mesta Ljubljana v obravnavanih občinah v obdobju 2010 - 2022



Grafikon 7: Prikaz mediane za časovno prilagojene cene na m² uporabne površine analiziranih stanovanj glede na oddaljenost do središča mesta Ljubljana, obdobje 2010 - 2022

Ugotovili smo, da mediana časovno prilagojene prodajne cene na m² uporabne površine stanovanj v obdobju 2010 - 2022 pada z oddaljevanjem od središča mesta Ljubljana. Iz grafa je razvidno, da mediana za časovno prilagojene prodajne cene na m² uporabne površine med središčem občine Vrhnika in Logatec pade za 550 €/m², kar je približno 52 €/m² po kilometru, med središčem občine Logatec in Postojna pa za 240 €/m², kar je približno 11 €/m² na vsak oddaljeni kilometer od središča mesta Ljubljana, če predpostavimo, da se spreminja linearno. Mediana časovno prilagojena prodajna cena se dejansko ne spreminja linearno z oddaljenostjo, ampak ima vsako prodano stanovanje drugačno prodajno ceno, saj je oddaljenost zgolj eden izmed dejavnikov, ki vplivajo na končno prodajno ceno.

5.2.2 Primerjava časovno prilagojenih prodajnih cen stanovanjskih hiš z oddaljenostjo od središča mesta Ljubljana v obravnavanih občinah v obdobju 2010 - 2022



Grafikon 8: Prikaz mediane za časovno prilagojene cene analiziranih stanovanjskih hiš glede na oddaljenost do središča mesta Ljubljana, obdobje 2010 - 2022

Ugotovili smo, da mediana časovno prilagojene prodajne cene stanovanjskih hiš v obdobju 2010 - 2022 pada z oddaljevanjem od središča mesta Ljubljana. Iz grafa je razvidno, da mediana za časovno prilagojene prodajne cene med središčem občine Vrhnika in Logatec pade za 21.000 €, kar je približno 2.000 € na kilometer, med središčem občine Logatec in Postojna pa 22.100 €, kar je približno 1.000 € na vsak oddaljeni kilometer od središča mesta Ljubljana, če predpostavimo, da se spreminja linearno. Mediana časovno prilagojena prodajna cena se dejansko ne spreminja linearno z oddaljenostjo, ampak ima vsaka prodana stanovanjska hiša drugačno prodajno ceno, saj je oddaljenost zgolj eden izmed dejavnikov, ki vplivajo na končno prodajno ceno.

6 ZAKLJUČEK

Diplomska naloga temelji na analizi prodajnih poslov stanovanj in stanovanjskih hiš na obravnavanih območjih občine Vrhnika, Logatec in Postojna. Obravnavana območja smo predstavili ter prikazali obstoječi stanovanjski sklad v posamezni občini. Iz aplikacije Cenilec smo pridobili podatke o sklenjenih prodajnih poslih s stanovanji in stanovanjskimi hišami v obdobju 2010 - 2022. Prikazali smo število in finančni obseg pridobljenih podatkov ter jih nato prečistili. Prečiščene podatke smo analizirali ločeno za obdobje 2010 - 2015, obdobje 2015 - 2020 in obdobje 2020 - 2022. Izračunali smo gibanje cen prečiščenih podatkov ter jih primerjali s podatki iz letnih poročil GURS (2010 - 2022). Izvedli smo časovno prilagoditev prodajnih cen vseh obravnavanih poslov na referenčni datum prodaje, 30. 6. 2022, zaradi česar smo izničili vpliv datuma prodaje v primerjalni analizi.

Skupno smo analizirali 1.863 prečiščenih prodajnih poslov s stanovanji v treh občinah, od tega 584 prečiščenih prodajnih poslov na obravnavanem območju občine Vrhnika, 527 prečiščenih prodajnih poslov na obravnavanem območju občine Logatec in 752 prečiščenih prodajnih poslov na obravnavanem območju občine Postojna. Ugotovili smo, da so se v vseh treh obravnavanih obdobjih najmlajša stanovanja po letu izgradnje prodajala v občini Logatec (mediana leto 1988) in občini Vrhnika (mediana leto 1988), v občini Postojna pa so se prodajala povprečno najstarejša stanovanja (mediana leto 1978). Povprečno so se v obravnavanem območju občine Vrhnika prodajala od 5 do 10 odstotkov manjša stanovanja kot v občini Logatec in Postojna. Mediana za uporabno površino obravnavanih stanovanj v celotnem obdobju 2010 - 2022 za občino Vrhnika znaša 52 m², občino Logatec 53 m² in občino Postojna 55 m². Ugotovili smo, da je v obdobju 2010 - 2015 v vseh treh obravnavanih občinah trend padanja prodajnih cen stanovanj, ki doseže dno v letu 2015. Sledi obdobje naraščanja prodajnih cen, ki se z izjemo leta 2019 nadaljuje do leta 2022. V tem letu je dosežena rekordna mediana za prodajno ceno v občini Logatec (140.000 €) in občini Postojna (122.000 €). V občini Vrhnika pa je bil vrh mediane za prodajno ceno stanovanj dosežen v letu 2021 (143.300 €). V obdobju 2010 - 2022 je najnižja mediana za časovno prilagojeno prodajno ceno na m² uporabne površine znašala 2.260 €/m² v občini Postojna. Sledila ji je občina Logatec z 2.500 €/m², najvišja mediana za časovno prilagojeno prodajno ceno na m² uporabne površine pa je bila v občini Vrhnika, in sicer 3.050 €/m².

Skupno smo analizirali 318 prečiščenih prodajnih poslov s stanovanjskimi hišami v treh občinah, od tega 150 prečiščenih prodajnih poslov na obravnavanem območju občine Vrhnika, 97 prečiščenih prodajnih poslov na obravnavanem območju občine Logatec in 71 prečiščenih prodajnih poslov na obravnavanem območju občine Postojna. Zaradi majhne količine podatkov analiza prodajnih poslov stanovanjskih hiš v občini Postojna ni smiselna. Ugotovili smo, da so se v obdobju 2010 - 2022 najmlajše stanovanjske hiše po letu izgradnje prodajale v občini Logatec (mediana leto 1993), sledila ji je občina Vrhnika (mediana leto 1990), v občini Postojna pa so se prodajale povprečno najstarejše stanovanjske hiše (mediana leto 1976). Povprečno so se v obravnavanem območju občine Logatec v obdobju 2015 - 2022 prodajale od 5 do 10 odstotkov večje stanovanjske hiše kot v občini Vrhnika in Postojna. Mediana neto tlorisna površina stanovanjskih hiš v obdobju 2010 - 2022 v občini Vrhnika znaša 177 m², v občini Logatec 182 m² in v občini Postojna 175 m². V obravnavanem območju občine Vrhnika smo v obdobju 2010 - 2022 ugotovili, da je mediana za časovno prilagojene prodajne cene stanovanjskih hiš na dan prodaje 30. 6. 2022 znašala 247.600 €, kar je za 10 odstotkov višje kot v občini Logatec (226.600 €). V občini Postojna je mediana za časovno prilagojene prodajne cene znašala 204.500 €, kar je najmanj med opazovanimi občinami.

Analizirali smo tudi gibanje prodajnih cen stanovanj in stanovanjskih hiš med obravnavanimi občinami glede na oddaljenost od središča mesta Ljubljana. Nakup stanovanjske nepremičnine, bodisi stanovanja ali stanovanjske hiše, je z oddaljevanjem od Ljubljane ugodnejši, vendar je potrebna presoja, ali se v primeru vsakodnevnne migracije v mestno središče Ljubljana potni stroški in čas potovanja opravičijo razliko v ceni nepremičnine.

7 VIRI

- [1] Geodetska uprava Republike Slovenije, 2023. Letna poročila o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023. <https://www.e-prostor.gov.si/podrocja/trg-in-vrednosti-nepremicnin/trg-nepremicnin/> (Pridobljeno 22. 11. 2022 in 19. 4. 2023.)
- [2] Pravno-informacijski sistem. 2013. Pravilnik o načinu izračunavanja letnih indeksov cen nepremičnin in določanja indeksov vrednosti nepremičnin <http://www.pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=PRAV11430> (Pridobljeno 25. 6. 2023.)
- [3] Statistični urad Republike Slovenija, 2022. Izbrani podatki po občinah, Slovenija, letno. <https://pxweb.stat.si/SiStatData/pxweb/sl/Data/Data/2640010S.px/> (Pridobljeno 10. 9. 2023.)
- [4] Google maps. 2022. www.google.si/maps (Pridobljeno 11. 4. 2022.)
- [5] iObčina. 2022. <https://gis.iobcina.si/> (Pridobljeno 30. 8. 2022.)
- [6] Statistični urad Republike Slovenija. 2022. Ocena stanovanjskega sklada, stanovanja (metodologija popisa 2011) leto 2014 <https://pxweb.stat.si/SiStatData/pxweb/sl/Data/Data/1907110S.px/> (Pridobljeno 12. 5. 2022.)
- [7] Portal Karma, digitalna zbirka, avtor Cankarjeva knjižnica Vrhnika, 2022. <https://www.kamra.si/digitalne-zbirke/stanovanjski-bloki-v-gradiscu/> (Pridobljeno 12. 11. 2022.)
- [8] Aplikacija Cenilec. 2021. Podatki o prodajnih poslih. (Pridobljeno 26. 2. 2021 in 22. 3. 2023.)
- [9] Statistični urad Republike Slovenija. 2022. Dovoljenja za gradnjo stavb. <https://pxweb.stat.si/SiStatData/pxweb/sl/Data/Data/1970717S.px/> (Pridobljeno 21. 5. 2023.)