

Univerza
v Ljubljani

Fakulteta
*za gradbeništvo
in geodezijo*



Jamova cesta 2
1000 Ljubljana, Slovenija
<http://www3.fgg.uni-lj.si/>

DRUGG – Digitalni repozitorij UL FGG
<http://drugg.fgg.uni-lj.si/>

To je izvirna različica zaključnega dela.

Prosimo, da se pri navajanju sklicujete na bibliografske podatke, kot je navedeno:

Bratec, S. 2012. Možnosti uporabe oglaševanih cen nepremičnin pri posamičnem vrednotenju nepremičnin. Diplomaska naloga. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo. (mentorica Šubic Kovač, M.): 57 str.

University
of Ljubljana

Faculty of
*Civil and Geodetic
Engineering*



Jamova cesta 2
SI – 1000 Ljubljana, Slovenia
<http://www3.fgg.uni-lj.si/en/>

DRUGG – The Digital Repository
<http://drugg.fgg.uni-lj.si/>

This is original version of final thesis.

When citing, please refer to the publisher's bibliographic information as follows:

Bratec, S. 2012. Možnosti uporabe oglaševanih cen nepremičnin pri posamičnem vrednotenju nepremičnin. B.Sc. Thesis. Ljubljana, University of Ljubljana, Faculty of civil and geodetic engineering. (supervisor Šubic Kovač, M.): 57 pp.

Univerza
v Ljubljani

Fakulteta za
*gradbeništvo in
geodezijo*



Jamova 2
1000 Ljubljana, Slovenija
telefon (01) 47 68 500
faks (01) 42 50 681
fgg@fgg.uni-lj.si

VISOKOŠOLSKI ŠTUDIJ
GEODEZIJE
SMER ZA PROSTORSKO
INFORMATIKO

Kandidatka:

SUZANA BRATEC

**MOŽNOSTI UPORABE OGLAŠEVANIH CEN
NEPREMIČNIN PRI POSAMIČNEM VREDNOTENJU
NEPREMIČNIN**

Diplomska naloga št.: 381/PI

**POSSIBILITIES OF USING THE ADVERTISED REAL
ESTATE PRICES WITHIN THE INDIVIDUAL REA
ESTATE VALVATION**

Graduation thesis No.: 381/PI

Mentorica:

izr. prof. dr. Maruška Šubic-Kovač

Predsednik komisije:

viš. pred. mag. Samo Drobne

Član komisije:

doc. dr. Božo Koler

Ljubljana, 20. 09. 2012

STRAN ZA POPRAVKE

Stran z napako

Vrstica z napako

Namesto

Naj bo

IZJAVA O AVTORSTVU

Podpisana **SUZANA BRATEC** izjavljam, da sem avtorica diplomske naloge z naslovom:

**»MOŽNOSTI UPORABE OGLAŠEVANIH CEN NEPREMIČNIN PRI
POSAMIČNEM VREDNOTENJU NEPREMIČNIN«.**

Izjavljam, da je elektronska različica v vsem enaka tiskani različici.

Izjavljam, da dovoljujem objavo elektronske različice v repozitoriju UL FGG.

Ljubljana, 10.9.2012

Suzana Bratec

BIBLIOGRAFSKO-DOKUMENTACIJSKA STRAN IN IZVLEČEK

UDK:	332.64 (043.2)
Avtor:	Suzana Bratec
Mentor:	izr. prof. dr. Maruška Šubic Kovač
Naslov:	MOŽNOSTI UPORABE OGLAŠEVANIH CEN NEPREMIČNIN PRI POSAMIČNEM VREDNOTENJU NEPREMIČNIN
Obseg in oprema:	57 str., 40 pregl., 7 sl., 10 graf.
Ključne besede:	Oglaševana cena, pogodbeno cena, razlika, stanovanjska hiša

Izvleček:

Namen diplomske naloge je analiza oglaševanih cen, prodajnih cen in razlika med oglaševano in prodajno ceno stanovanjskih hiš v občinah Šentjur pri Celju, Šmarje pri Jelšah, Podčetrtek, Kozje, Dobje ter Štore za stanovanjske hiše, ki so bile oglaševane oziroma prodane v obdobju enega leta od 1.4.2010 do 1.4.2011. V prvem delu naloge je narejena analiza cen oglaševanih stanovanjskih hiš. Podatki so pridobljeni iz raznih oglasnikov, internetnih strani in časopisov. Prikazano je spremljanje cen za stanovanjske hiše v času samega oglaševanja. V osrednjem delu naloge je narejena analiza cen stanovanjskih hiš pridobljena iz evidence trga nepremičnin. Dobljene rezultate sem nato primerjala med seboj po lokalnih skupnostih in ugotovila, da so se razlike med oglaševano in pogodbeno ceno za stanovanjske hiše bistveno povečale. Analiza je pokazala, da se razmerje med pogodbeno in oglaševano ceno stanovanjske hiše gibljejo med 0,36 in 0,85. Takšne razlike pa lahko pripišemo razmeram na trgu v času recesije. Prodajalci oblikujejo cene tako, da pregledajo nepremičninske oglase za primerljive nepremičnine in na njihovi osnovi določijo ceno svoje nepremičnine ter tako včasih določijo nerazumljivo visoko ceno nepremičnine. S pomočjo metode v parih smo dobili manjši interval spreminjanja tega razmerja. Razmerje med prodajno in oglaševano ceno se giblje na intervalu od 0,63 do 0,87. Rezultati analize kažejo, da morajo cenilci pri uporabi podatkov iz oglasov, še predvsem pri uporabi oglaševanih cen, biti previdni. Pri prilagajanju

oglaševanih na prodajne cene nepremičnin morajo upoštevati primerljivost vzorca oglaševanih nepremičnin s prodanimi nepremičninami na vseh ravneh, tako na ravni regije, lokalne skupnosti kot tudi na ravni posamične nepremičnine.

BIBLIOGRAPHIC-DOCUMENTALIST INFORMATION

UDC:	332.64 (043.2)
Author:	Suzana Bratec
Supervisor:	Assoc. Prof. Maruška Šubic Kovač, Ph. D.
Title:	POSSIBILITIES OF USING THE ADVERTISED REAL ESTATE PRICES WITHIN THE INDIVIDUAL REAL ESTATE VALUATION
Notes:	57 p., 40 tab., 7 fig., 10 ch.
Key words:	Advertising price, selling price, difference, dwelling house

Abstract

The purpose of the thesis is analysis of advertising prices, selling prices and differences between advertising and selling price of residential houses in municipality of Šentjur pri Celju, Šmarje pri Jelšah, Podčetrtek, Kozje, Dobje and Štore, for residential houses that were advertised and sold during time range of one year between 1.4.2010 to 1.4.2012. In first part of the thesis, is the analysis of advertised prices. The data has been obtained from various classifieds, websites and newspapers. Shown are changes in prices during the time of advertisements. In the main section of the thesis is analysis of residential houses obtained from the registry of real estate properties. The obtained results were then compared, and the conclusion of that is, that the differences between advertised and contractual price for the apartment houses have greatly increased. Such differences can be attributed to conditions of the real-estate market during the time of recession. Sellers set prices in such a manner, that they check out prices for similar advertised real estates and due to that they sometimes set unreasonably high price for their real-estate. By using method of comparison in pairs we observed small changes of this ratio. Analysis has shown that the differences between advertised and contractual price of residential houses differ by 0,36 to 0,85 percent. Results of analysis show, that price assessors must be careful when using data from existing advertisements, especially when using advertising prices. When adjusting advertising prices of real estate properties to similar existing advertisements, the price assessors need to take into

account similarity and reliability of the advertisement on all levels, including region, local community and the individual real estate property itself.

ZAHVALA

Za pomoč pri nastajanju diplomske naloge se zahvaljujem mentorici, izr. prof. dr. Maruški Šubic Kovač, ki mi je s svojimi napotki pomagala pri sestavi diplomske naloge.

Zahvalila bi se tudi moji družini, ki me je vsa ta leta študija vzpodbujala k dokončanju začetega, kot tudi mojemu partnerju Damjanu, hčeri Leji in sinu Maticu ter vsem, ki so mi pomagali premagovati ovire na poti do mojih ciljev in mi stali ob strani.

KAZALO VSEBINE

1	UVOD	1
2	NAMEN DIPLOMSKE NALOGE, OBRAVNAVANO OBMOČJE, VIRI PODATKOV, VALUTA, ČAS OBRAVNAVE IN METODA DELA	3
2.1	Namen diplomske naloge	3
2.2	Obravnnavano območje	3
2.2.1	Statistični kazalniki za izbrane občine	4
2.2.2	Občina Šentjur pri Celju	9
2.2.3	Občina Šmarje pri Jelšah	10
2.2.4	Občina Podčetrtek	11
2.2.5	Občina Kozje	12
2.2.6	Občina Dobje	13
2.2.7	Občina Štore	14
2.3	Valuta, čas in viri podatkov	15
2.4	Metoda dela	16
2.4.1	Definicija osnovnih pojmov	17
3	ANALIZA OGLAŠEVANIH CEN	18
3.1	Opisna statistika na obravnavanih območjih	19
4	ANALIZA PRODAJNIH CEN IZ ETN	32
4.1	Opisna statistika na obravnavanih območjih	33
5	PRIMERJAVA ANALIZE OGLAŠEVANIH IN PRODAJNIH CEN STANOVANSJKIH HIŠ NA OBRAVNAVANEM OBMOČJU	43
6	ZAKLJUČNE UGOTOVITVE	52

KAZALO PREGLEDNIC

Preglednica 1: Prebivalstvo po občinah	5
Preglednica 2: Naravni prirast prebivalstva na obravnavanem območju in v Republiki Sloveniji v obdobju 2000 - 2010.....	6
Preglednica 3: Selitveni prirast prebivalstva na obravnavanem območju in v Republiki Sloveniji v obdobju 2000 – 2010	6
Preglednica 4: Povprečno mesečno delovno aktivno prebivalstvo in brezposelnost na obravnavanem območju in v Republiki Sloveniji za leto 2009	7
Preglednica 5: Povprečne mesečne bruto in neto plače za leto 2009.....	8
Preglednica 6: Prikaz osnovnih statistik za prvo oglaševane cene po mesecih za obravnavano območje.....	19
Preglednica 7: Prikaz osnovnih statistik za prvo oglaševane cene po mesecih za občino Šentjur pri Celju:	21
Preglednica 8: Prikaz osnovnih statistik za prvo oglaševane cene po mesecih za občino Šmarje pri Jelšah:	22
Preglednica 10: Prikaz osnovnih statistik za prvo oglaševane cene po mesecih za občino Kozje:	24
Preglednica 11: Prikaz osnovnih statistik za prvo oglaševane cene po mesecih za občino Dobje:.....	25
Preglednica 12: Prikaz osnovnih statistik za prvo oglaševane cene po mesecih za občino Štore:	26
Preglednica 13: Analiza časa oglaševanja za prvo oglaševane stanovanjske hiše na obravnavanem območju v obdobju od 1.4.2010 do 1.4. 2011	27
Preglednica 15: Analiza starosti oglaševanih stanovanjskih hiš na obravnavanem območju..	29
Preglednica 16: Prikaz površin oglaševanih stanovanjskih hiš na obravnavanem območju ..	31
Preglednica 17: Prikaz osnovnih statistik prodajnih cen po mesecih za obravnavano območje	34
Preglednica 18: Prikaz osnovnih statistik prodajnih cen po mesecih za občino Šentjur pri Celju.....	35
Preglednica 19: Prikaz osnovnih statistik prodajnih cen po mesecih za občino Šmarje pri Jelšah.....	36

Preglednica 21: Prikaz osnovnih statistik prodajnih cen po mesecih za občino Kozje.....	37
Preglednica 22: Prikaz osnovnih statistik prodajnih cen po mesecih za občino Štore.....	38
Preglednica 23: Analiza števila prodanih stanovanjskih hiš po mesecih v občinah Šentjur, Šmarje pri Jelšah, Podčetrtek, Kozje, Dobje in Štore.....	39
Preglednica 24: Analiza prodanih stanovanjskih hiš po podatkih iz ETN po letih izgradnje ..	40
Preglednica 25: Analiza prodanih stanovanjskih hiš po površini.....	41
Preglednica 26: Primerjava podatkov za stanovanjsko hišo.....	44
Preglednica 27: Povprečne oglaševane in dejanske prodajne cene stanovanjskih hiš na obravnavanem območju v obdobju enega leta	44
Preglednica 29: Prikaz razlike med oglaševanimi in dejanskimi cenami po mesecih	46
Preglednica 30: Prikaz razlike med povprečnimi oglaševanimi cenami dejansko prodanih stanovanjskih hiš in prodajnimi cenami stanovanjskih hiš na obravnavanem območju po mesecih	47
Preglednica 32: Par številka 2:	48
Preglednica 33: Par številka 3:	49
Preglednica 34: Par številka 1:	49
Preglednica 35: Par številka 2:	49
Preglednica 36: Par številka 3:	50
Preglednica 37: Par številka 4:	50
Preglednica 38: Par številka 1:	50
Preglednica 39: Par številka 1:	51
Preglednica 40: Preglednica s povprečnimi razlikami v razmerjih med prodajnimi in oglaševanimi cenami po občinah.....	53

KAZALO SLIK

Slika 1: Mestne občine Šentjur pri Celju, Šmarje pri Jelšah, Podčetrtek, Kozje, Dobje, Štore (http://sl.wikipedia.org).....	4
Slika 2: Občina Šentjur pri Celju (http://www.geopedia.si)	10
Slika 3: Občina Šmarje pri Jelšah (http://www.geopedia.si)	11
Slika 4: Občina Podčetrtek (http://www.geopedia.si).....	12
Slika 5: Občina Kozje (http://www.geopedia.si)	13
Slika 6: Občina Dobje (http://www.geopedia.si)	14
Slika 7: Občina Štore (http://www.geopedia.si)	15

KAZALO GRAFIKONOV

Grafikon 1: Število prebivalcev po občinah.....	5
Grafikon 2: Stopnja registrirane brezposelnosti v % v letu 2009 za občine Dobje, Kozje, Podčetrtek, Šentjur, Šmarje pri Jelšah in v Republiki Sloveniji.....	7
Grafikon 3: Prikaz števila vseh prvič oglaševanih stanovanjski hiš po mesecih za celotno obravnavano območje.....	20
Grafikon 4: Spreminjanje oglaševanih cen nepremičnin v % v obdobju enega leta za obravnavane občine skupaj.....	28
Grafikon 5: Prikaz števila oglaševanih stanovanjskih hiš po letih izgradnje na obravnavanem območju	30
Grafikon 6: Grafični prikaz oglaševanih stanovanjskih hiš po površini v posamezni občini ..	31
Grafikon 7: Prikaz prodanih stanovanjskih hiš od 1.4.2010 do 1.4.2011 po občinah.....	33
Grafikon 8: Grafični prikaz prodanih stanovanjskih hiš po mesecih v obravnavanih občinah	39
Grafikon 9: Prikaz prodanih stanovanjskih hiš po letih izgradnje.....	40
Grafikon 10: Grafični prikaz prodanih stanovanjskih hiš po površini v posamezni občini	41

KRATICE

ETN Evidenca trga nepremičnin

MOL Mestna občina Ljubljana

1 UVOD

Trg nepremičnin deluje na podlagi ponudbe in povpraševanja. Faktorji, ki vplivajo na ponudbo nepremičnine so predvsem obstoječa ponudba, novogradnja, razpoložljiva zemljišča kot so komunalna opremljenost, pripravljenost lastnika za prodajo zemljišča, cena zemljišča.

Faktorji, ki vplivajo na povpraševanje po nepremičninah so:

- prebivalstvo (naraščanje in padanje števila prebivalcev, starostna struktura, razmerje med spoloma, izobrazbena struktura, poklic, dohodek)
- kupna moč (delovna sila, družbeni produkt, razpoložljivi dohodek posameznika, razpoložljivi viri financiranja)

V splošnem ločimo dve vrsti vrednosti (Šubic Kovač, 2008):

- uporabna vrednost nepremičnine je vrednost nepremičnine za posameznika, taka je na primer investitorjeva vrednost,
- menjalna vrednost nepremičnine je vrednost nepremičnine za ljudi v splošnem (npr. tržna vrednost).

Cenilci nepremičnin najpogosteje ocenjujejo vrednost nepremičnine, ki predstavlja količino denarja ali ekvivalenta, ki bi ga bil bodoči (hipotetični) kupec pripravljen plačati za nepremičnino, ki se ocenjuje.

Kakovost cenitve je odvisna od izobraženosti, izkušenj, razpoložljivih podatkov in objektivnosti posameznika, ki izvaja cenitev. Na področju nepremičnin lahko ocenjujemo različne vrednosti nepremičnin. Najpogosteje ocenjujemo tržno vrednost nepremičnine, ki je najsplošneje definirana z najverjetnejšo prodajno ceno nepremičnine. Cenitve nepremičnin delimo na neformalne in formalne. Neformalno cenitev predstavlja vsaka "analiza trga nepremičnin", ki jo naredijo prodajalci ali posredniki v prometu z nepremičninami pri prodaji ali posredovanju nepremičnin. Formalna cenitev predstavlja oceno vrednosti nepremičnine, ki temelji na izboru in analizi relevantnih podatkov. To cenitev izdelajo osebe, ki posedujejo posebna znanja za tovrstno delo. Cenitev se poroča v pisni obliki (Šubic Kovač, 2008).

Za ocenjevanje tržne vrednosti nepremičnine rabijo cenilci ustrezne podatke o prodajah nepremičnin na trgu. Če s temi podatki ne razpolagajo, potem se poslužujejo podatkov iz oglasov.

2 NAMEN DIPLOMSKE NALOGE, OBRAVNAVANO OBMOČJE, VIRI PODATKOV, VALUTA, ČAS OBRAVNAVE IN METODA DELA

2.1 Namen diplomske naloge

Namen diplomske naloge je:

- podrobno analizirati spreminjanje oglaševanih cen stanovanjskih hiš in časa oglaševanja na podlagi podatkov, ki so javno dostopni na spletnih portalih, in
- analizirati povprečne razlike med temi oglaševanimi in prodajnimi cenami, ki so dostopne v evidenci trga nepremičnin (v nadaljevanju: ETN).

Neustrezna ocena razlik med oglaševanimi in prodajnimi cenami nepremičnin na določenem območju lahko vodi do napačne prilagoditve in ocene tržne vrednosti ocenjevane nepremičnine.

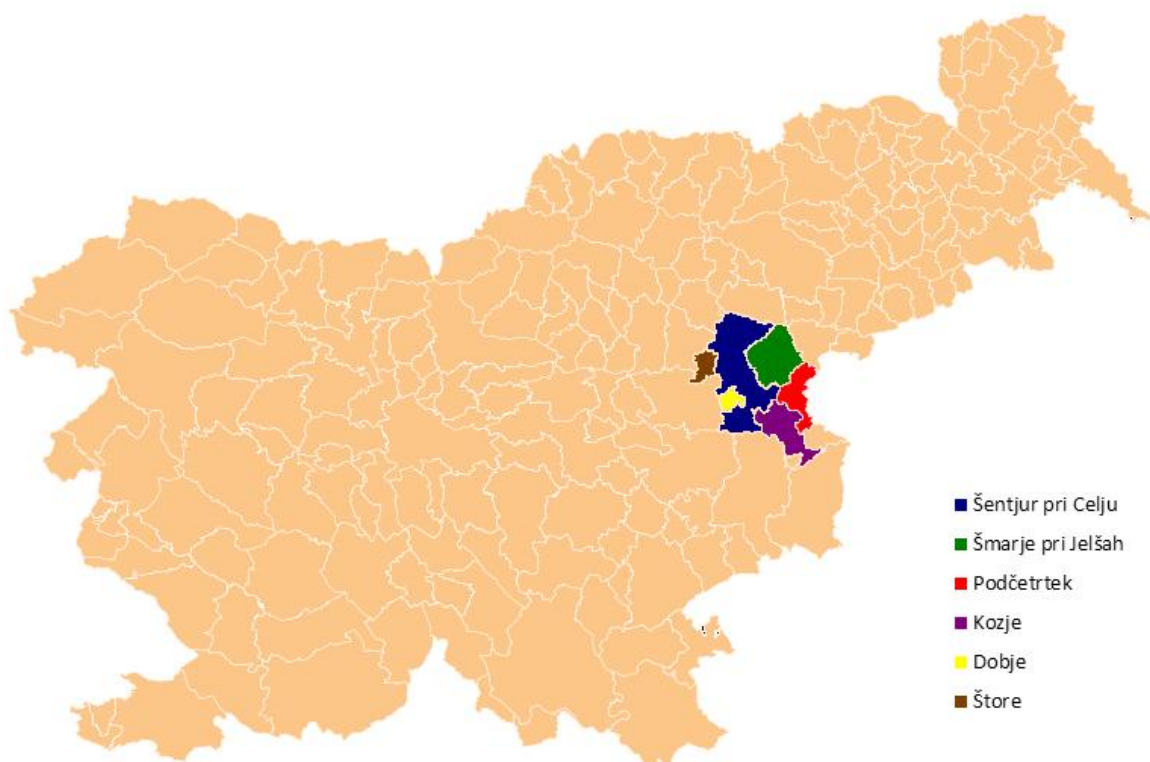
Obravnava območje predstavlja območje občin Šentjur pri Celju, Šmarje pri Jelšah, Podčetrtek, Kozje, Dobje in Štore. Analiza se nanaša na stanovanjske hiše in obdobje enega leta od 1.4.2010 do 1.4.2011.

2.2 Obravnavano območje

Naloga obravnava prvič oglaševane nepremičnine oziroma stanovanjske hiše s pripadajočim zemljiščem na območjih občin Šentjur pri Celju, Šmarje pri Jelšah, Podčetrtek, Kozje, Dobje in Štore (Slika 1).

Obravnava občine se nahajajo v savinjski statistični regiji, ki obsega 32 občin. Savinjska regija je po velikosti tretja največja regija v Sloveniji. Velikost regije je 2.301 km², kar predstavlja 11,4 % površine celotne Slovenije. V regiji je 253.845 prebivalcev oziroma 12,4 % slovenskega prebivalstva. Regija se od severozahoda proti jugovzhodu razprostira vse od Kamniško-Savinjskih Alp ter čudovitih dolin in gozdov Zgornje Savinjske doline, do

Šaleškega in s hmeljem rodovitne Spodnje Savinjske doline pa vse do Osrednje Celjskega in Dravinjskega z bogatim Pohorjem ter gričevnatega Kozjanskega in Obsotelja.



Slika 1: Mestne občine Šentjur pri Celju, Šmarje pri Jelšah, Podčetrtek, Kozje, Dobje, Štore (<http://sl.wikipedia.org>)

2.2.1 Statistični kazalniki za izbrane občine

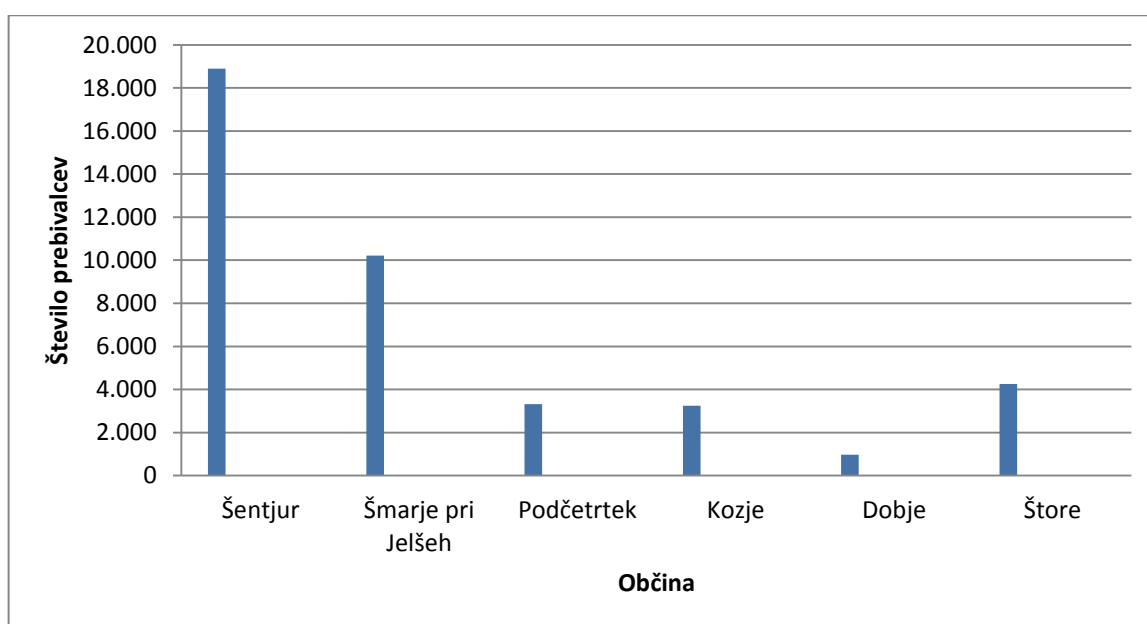
Na trg nepremičnin vpliva tudi gibanje prebivalstva. Povpraševanje in višina cene nepremičnine je odvisna od števila prebivalcev, same lokacije nepremičnine, oddaljenost od javne infrastrukture (šole, javni potniški promet, medicinski objekti, trgovine in podobno). Število prebivalstva pa ugotavljamo na podlagi naravnega in selitvenega prirasta. Naravni prirast je razlika med številom živorojenih otrok in številom umrlih na določenem območju v koledarskem letu. Selitveni prirast pa je razlika med številom priseljenih in številom odseljenih na določenem območju v koledarskem letu. Prirast je prikazan s pozitivno in negativno vrednostjo. Če je naravni prirast pozitiven pomeni, da je bilo več rojstev kot smrti,

če je negativen pa pomeni več smrti kot rojstev. Pozitivni selitveni prirast pomeni, da se je v območje preselilo več ljudi kot odselilo, negativni pomeni obratno.

Podatke o številu prebivalcev v posamezni občini ter podatki o naravnem in selitvenem gibanju so pridobljeni iz spletne strani Statistični urad Republike Slovenije, Ministrstvo za notranje zadeve.

Preglednica 1: Prebivalstvo po občinah

Občine	Šentjur	Šmarje pri Jelšah	Podčetrtek	Kozje	Dobje	Štore	Slovenija
Število prebivalcev	18.889	10.214	3.325	3.239	973	4.261	2.052.496



Grafikon 1: Število prebivalcev po občinah

Iz preglednice 1 in grafikona 1 je razvidno, da ima največ prebivalcev občina Šentjur pri Celju ter predstavlja približno procent prebivalcev celotne Slovenije, najmanj prebivalcev ima občina Dobje. Občina Dobje ima zato tako malo prebivalcev, ker je pred razdelitvijo ozemlja pripadala občini Šentjur pri Celju.

Preglednica 2: Naravni prirast prebivalstva na obravnavanem območju in v Republiki Sloveniji v obdobju 2000 - 2010

Naravni prirast	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
SLOVENIJA	-408	-1031	-1200	-2130	-562	-668	752	1239	3509	3106	3734
Dobje	-4	-8	-8	-5	4	1	0	-6	2	-3	6
Kozje	-8	-20	-38	-14	-32	-18	-6	-15	-9	-12	14
Podčetrtek	-14	-13	-9	-6	-18	-21	-30	-8	2	7	5
Šentjur	-8	-15	-32	-28	2	-12	-6	36	38	29	69
Šmarje pri Jelšah	-15	-27	-6	-6	-7	9	-7	21	-13	-7	-1
Štore	-10	-11	3	-18	-20	6	1	13	5	-18	-24

Naravni prirast prebivalcev je v obravnavanih območjih pretežno negativen, kar pomeni manjšanje prebivalstva. Le v občini Šentjur in Podčetrtek je naravni prirast prebivalstva v zadnjih letih pozitiven, kar pa pomeni večanje prebivalstva. Prav tako se je v letu 2010 povečalo število mladih družin v občini Dobje in Kozje. Povečanje mladih družin pa lahko vpliva tudi na večje povpraševanje po nepremičninah.

Preglednica 3: Selitveni prirast prebivalstva na obravnavanem območju in v Republiki Sloveniji v obdobju 2000 – 2010

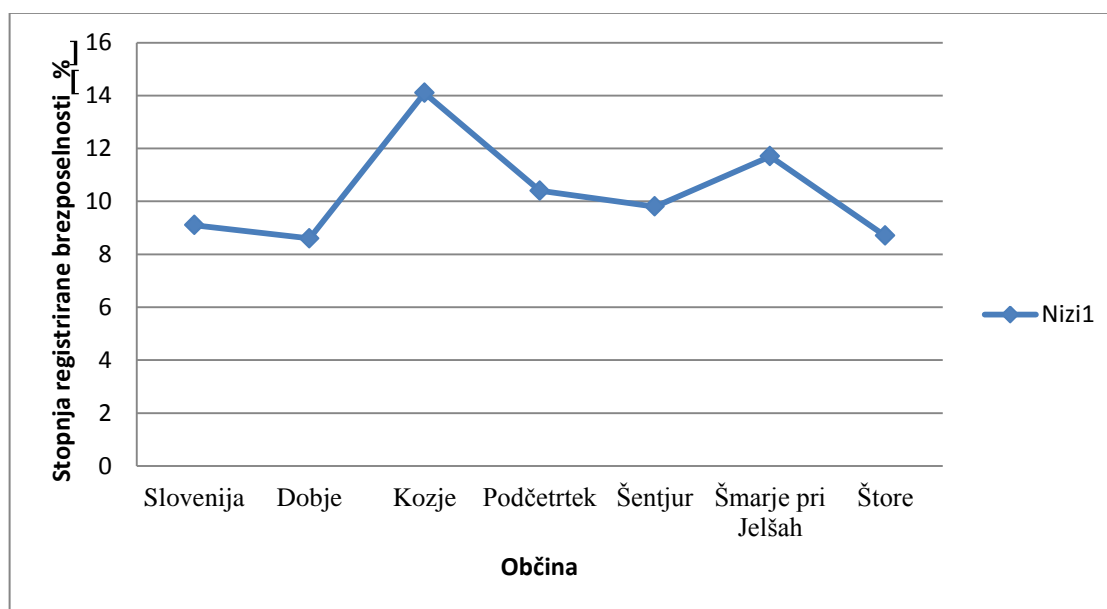
Selitveni prirast	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
SLOVENIJA	2.615	2.992	1.865	3.412	1.902	6.436	6.267	14.250	18.584	11.508	-521
Dobje	4	4	6	3	0	1	-7	-10	-12	12	8
Kozje	10	-20	3	-4	13	0	7	14	-25	-16	-17
Podčetrtek	4	-10	31	26	31	18	25	1	6	8	11
Šentjur	40	71	37	20	13	78	132	122	-41	19	-51
Šmarje pri Jelšah	0	59	63	46	29	32	38	81	55	71	107
Štore	35	19	-3	34	-21	9	33	41	155	65	2

Iz preglednice 3 je razvidno, da se v zadnjih letih selitveni prirast prebivalstva za obravnavana območja zelo spreminja. Največja vrednost v letu 2010 je bila v občini Šmarje pri Jelšah, kar je lahko tudi razlog za večje povpraševanje po stanovanjskih hišah oz. ostalih nepremičninah.

V občini Kozje je selitveni prirast negativen že od leta 2008, v državi in pa občini Šentjur pri Celju pa je negativen zadnje leto.

Preglednica 4: Povprečno mesečno delovno aktivno prebivalstvo in brezposelnost na obravnavanem območju in v Republiki Sloveniji za leto 2009

	Število delovno aktivnih prebivalcev (po prebivališču)	Število registriranih brezposelnih oseb	Stopnja registrirane brezposelnosti [%]
SLOVENIJA	858.171	86.354	9,1
Dobje	390	37	8,6
Kozje	1.303	214	14,1
Podčetrtek	1.367	159	10,4
Šentjur	8.016	871	9,8
Šmarje pri Jelšah	4.014	531	11,7
Štore	1.870	179	8,7



Grafikon 2: Stopnja registrirane brezposelnosti v % v letu 2009 za občine Dobje, Kozje, Podčetrtek, Šentjur, Šmarje pri Jelšah in v Republiki Sloveniji

V letu 2009 je bilo največ delovno aktivnega prebivalstva v občini Šentjur (8.016), kar predstavlja 1 % celotnega delovnega prebivalstva v Sloveniji. Najmanj delovno aktivnega prebivalstva je bilo v občini Dobje (390), to je 0,05 % celotnega delovnega prebivalstva. Prav tako je bilo v občini Šentjur največ registriranih brezposelnih oseb (871), najmanj pa v občini Dobje (37). V občini Šmarje pri Jelšah je delovno aktivnega prebivalstva 4.014, brezposelnih oseb je 531. 1.870 delovno aktivnega prebivalstva je v občini Štore, brezposelnih pa je bilo 179 prebivalcev. V Občini Podčetrtek je 1.367 delovno aktivnega prebivalstva, brezposelnih je 159 oseb in v občini Kozje je 1.303 delovno aktivnega prebivalstva, brezposelnih pa je 214.

Največja stopnja brezposelnosti v letu 2009 je bila v občini Kozje (14,1 %), najmanjša v občini Dobje (8,6 %). V občinah Šentjur, Podčetrtek, Kozje in Šmarje pri Jelšah je bila leta 2009 večja stopnja brezposelnosti kot v državi, kjer je znašala 9,1 %. V občinah Dobje in Štore je stopnja brezposelnosti bila manjša kot v državi. Med brezposelnimi je bilo kot v večini slovenskih lokalnih skupnosti brezposelnih več žensk kot moških.

Preglednica 5: Povprečne mesečne bruto in neto plače za leto 2009

	Povprečna mesečna bruto plača na zaposleno osebo (evr)	Povprečna mesečna neto plača na zaposleno osebo (evr)
SLOVENIJA	1438,96	930
Dobje	1488,28	971,76
Kozje	1276,88	845,66
Podčetrtek	1111,07	737,31
Šentjur	1220,83	813,23
Šmarje pri Jelšah	1245,12	829,44
Štore	1259,36	839,67

Iz preglednice 5 je razvidno, da je bila v letu 2009 povprečna mesečna plača na osebo, zaposleno pri pravnih osebah, v občini Šentjur v bruto znesku za približno 15 % nižja od letnega povprečja mesečnih plač v Sloveniji, v neto znesku pa za približno 13 %, v občini Podčetrtek je bila v bruto znesku za približno 23 % nižja od letnega povprečja mesečnih plač v Sloveniji, v neto znesku pa za približno 21 %, v občini Dobje je bila v bruto znesku za

približno 3 % višja od letnega povprečja mesečnih plač v Sloveniji, v neto znesku pa za približno 4 %, v občini Kozje je bila v bruto znesku za približno 11 % nižja od letnega povprečja mesečnih plač v Sloveniji, v neto znesku pa za približno 9 %, v občini Štore je bila v bruto znesku za približno 12 % nižja od letnega povprečja mesečnih plač v Sloveniji, v neto znesku pa za približno 10 % in v občini Šmarje pri Jelšah je bila v bruto znesku za približno 13 % nižja od letnega povprečja mesečnih plač v Sloveniji, v neto znesku pa za približno 11 %.

2.2.2 Občina Šentjur pri Celju

Občina Šentjur pri Celju spada v savinjsko statistično regijo in sega na severu od drameljskih goric do razgibanega kozjanskega gričevja in vrhov Bohorja na jugu. Zahodni in severni del občine spadata v Celjsko kotlino, medtem ko jugovzhodni del občine predstavlja Kozjansko.

Občina meri 223 km², kar predstavlja 1,1% celotne površine Republike Slovenije ter 9,3 % površine savinjske statistične regije in ima 18.889 prebivalcev. Po površini se med slovenskimi občinami uvršča na 23. mesto. Na kvadratnem kilometru površine občine živi povprečno 85 prebivalcev. V letu 2009 je imela 8.016 delovno aktivnih prebivalcev, registriranih brezposelnih oseb pa je bilo 871. Naravni prirast na 1.000 prebivalcev v občini je bil torej v tem letu pozitiven, znašal je 1,5 (v Sloveniji 1,5). Število tistih, ki so se iz te občine odselili, je bilo nižje od števila tistih, ki so se vanjo priselili. Selitveni prirast na 1.000 prebivalcev v občini je bil torej pozitiven, znašal je 1,0.

Občina vsebuje 121 naselij v 13 krajevnih skupnostih: Blagovna, Dolga gora, Dramlje, Grobelno, Kalobje, Loka pri Žusmu, Planina pri Sevnici, Ponikva, Prevorje, Slivnica pri Celju, Šentjur mesto, Šentjur - Rifnik, Vrbno – Podgrad. Občinsko središče je mesto Šentjur, ki je tudi poselitveno in zaposlitveno središče. Šentjur je oddaljen od Celja le 11 km in 4 km od priključka na avtocesto v Dramljah.



Slika 2: Občina Šentjur pri Celju (<http://www.geopedia.si>)

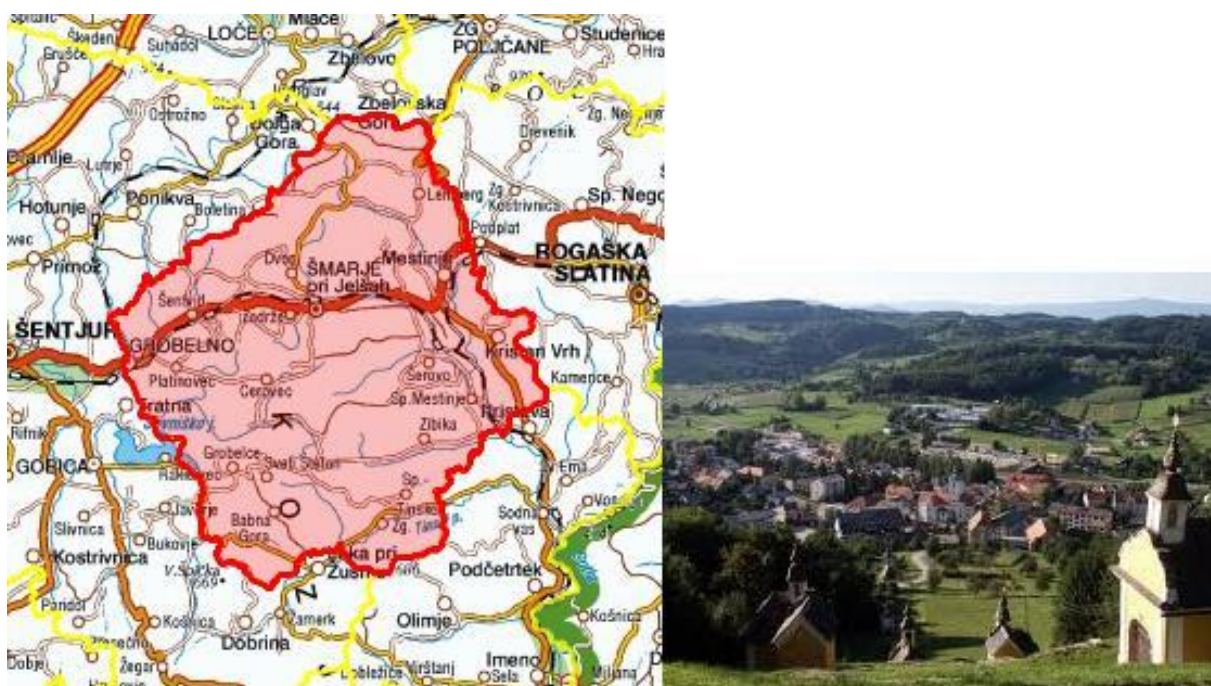
2.2.3 Občina Šmarje pri Jelšah

Območje občine Šmarje pri Jelšah je prav tako del savinjske regije in meji na občine Šentjur pri Celju, Podčetrtek, Rogaška Slatina, Poljčane in Slovenske Konjice.

Občina obsega 108 km², v njej živi 10.214 prebivalcev, kar pomeni, da je na kvadratnem kilometru površine občine živi povprečno 94 prebivalcev. Po površini se uvršča na 62. mesto med slovenskimi občinami. Število živorojenih je bilo nižje od števila umrlih. Naravni prirast na 1.000 prebivalcev v občini je bil torej v tem letu negativen, znašal je -0,7 (v Sloveniji 1,5). Število tistih, ki so se iz te občine odselili, je bilo nižje od števila tistih, ki so se vanjo priselili. Selitveni prirast na 1.000 prebivalcev v občini je bil torej pozitiven, znašal je 7,1. Med

aktivnim prebivalstvom občine je bilo v povprečju 11,7 % registriranih brezposelnih oseb, to je več od povprečja v državi (9,1 %).

Občino sestavlja 77 naselij v 10 krajevnih skupnostih: Šmarje Pri Jelšah, Šentvid Pri Grobelnem, Sveti Štefan, Mestinje, Zibika, Kristan Vrh, Sladka Gora, Tinsko, Dol - Sp. Mestinje, Lemberg.



Slika 3: Občina Šmarje pri Jelšah (<http://www.geopedia.si>)

2.2.4 Občina Podčetrtek

Občina Podčetrtek leži v smeri S-J ob mejni reki Sotli, proti notranjosti Slovenije jo omejuje na zahodu Rudnica, na severu pa Sveta Ema z Roginsko Gorco ter Pristavško-Zibiškim poljem. Na vzhodu mejna reka Sotla in na jugu severna pobočja Orlice.

Občina meri 61 km² in ima 3.325 prebivalcev. Na kvadratnem kilometru površine občine živi povprečno 55 prebivalcev. Po površini se med slovenskimi občinami uvršča na 113. mesto. Naravni prirast na 1.000 prebivalcev v občini je bil torej v tem letu pozitiven, znašal je 2,1 (v Sloveniji 1,5). Število tistih, ki so se iz te občine odselili, je bilo nižje od števila tistih, ki so se

vanjo priselili. Selitveni prirast na 1.000 prebivalcev v občini je bil torej pozitiven, znašal je 2,4.

Občina obsega 26 naselij v 5 krajevnih skupnostih: Pristava pri Mestinju, Podčetrtek, Virštanj, Polje ob Sotli in Olimje. Občina je izrazito turistična, nosilec glavne turistične ponudbe so Terme Olimia.



Slika 4: Občina Podčetrtek (<http://www.geopedia.si>)

2.2.5 Občina Kozje

Občina Kozje je del savinjske statistične regije in meji na občine Šentjur pri Celju, Podčetrtek, Bistrica ob Sotli, Brežice in Krško. Skoraj celotno območje Občine Kozje spada v območje regijskega Kozjanskega parka. Njegova naloga je ohranjanje in oživljanje naravne in kulturne dediščine na zavarovanem območju.

Občina Kozje se razprostira na 90 km² večinoma gričevnato-hribovitega območja vzhodne Slovenije in ima 3.239 prebivalcev. Na kvadratnem kilometru površine občine živi povprečno 36 prebivalcev. Po površini se uvršča na 80 mesto med slovenskimi občinami. Naravni prirast na 1.000 prebivalcev v občini je bil torej v tem letu negativen, znašal je -3,7 (v Sloveniji 1,5).

Število tistih, ki so se iz te občine odselili, je bilo višje od števila tistih, ki so se vanjo priselili. Selitveni prirast na 1.000 prebivalcev v občini je bil torej negativen, znašal je -4,9. Med aktivnim prebivalstvom občine je bilo v povprečju 14,1 % registriranih brezposelnih oseb, to je več od povprečja v državi (9,1 %).

Občina je razdeljena na 23 naselij in so združeni v 6 krajevnih skupnostih: Buče, Kozje, Lesično, Osredok pri Podsredi, Podsreda in Zagorje.



Slika 5: Občina Kozje (<http://www.geopedia.si>)

2.2.6 Občina Dobje

Občina Dobje je ena mlajših in hkrati manjših slovenskih občin, ki je bila ustanovljena leta 1998. Pred razdelitvijo je spadala pod občino Šentjur pri Celju. Meji na občini Šentjur pri Celju in Laško.

Površina občine obsega 17,5 km² in ima 973 prebivalcev. Na kvadratnem metru površine živi približno 56 prebivalcev. Po površini se med slovenskimi občinami uvršča na 200. mesto. Število živorojenih je bilo nižje od števila umrlih. Naravni prirast na 1.000 prebivalcev v občini je bil v tem letu negativen, znašal je -3,1 (v Sloveniji 1,5). Število tistih, ki so se iz te občine odselili, je bilo nižje od števila tistih, ki so se vanjo priselili. Selitveni prirast na 1.000

prebivalcev v občini je bil torej pozitiven, znašal je 12,6. Med aktivnim prebivalstvom občine je bilo v povprečju 8,6 % registriranih brezposelnih oseb, to je manj od povprečja v državi (9,1 %).

Občino sestavlja 13 naselij: Dobje, Brezje pri Dobjem, Gorica pri Dobjem, Jezerce pri Dobjem, Lažiše, Presečno, Ravno, Repuš, Slatina pri Dobjem, Suho, Škarnice, Večje Brdo, Završe pri Dobjem.



Slika 6: Občina Dobje (<http://www.geopedia.si>)

2.2.7 Občina Štore

Občina leži v Savinjski regiji in meji na vzhodu na občino Šentjur, na severu in na zahodu na občino Celje in na jugu na občino Laško.

Občina se razprostira na 28,1 km², poseljuje jo 4.261 prebivalcev, ki živijo v 12 naseljih: Draga, Javornik, Kanjuce, Kompole, Laška vas pri Štorah, Ogorevc, Pečovje, Prožinska vas, Svetina, Svetli dol, Šentjanž nad Štorami in Štore. Občina ima samo eno krajevno skupnost – Svetina.

Na kvadratnem kilometru površine občine živi povprečno 152 prebivalcev, torej je gostota naseljenosti tu večja kot v celotni državi (101 prebivalec na km²). Po površini se med slovenskimi občinami uvršča na 186. mesto. Število živorojenih je bilo nižje od števila umrlih. Naravni prirast na 1.000 prebivalcev v občini je bil torej v tem letu negativen, znašal je -4,2 (v Sloveniji 1,5). Število tistih, ki so se iz te občine odselili, je bilo nižje od števila tistih, ki so se vanjo priselili. Selitveni prirast na 1.000 prebivalcev v občini je bil pozitiven, znašal je 15,2.



Slika 7: Občina Štore (<http://www.geopedia.si>)

2.3 Valuta, čas in viri podatkov

Vsi podatki o cenah nepremičnin, v mojem primeru stanovanjskih hišah s pripadajočim zemljiščem, so v evrih (€). Vsi podatki se nanašajo na obdobje enega leta, in sicer od 1.4.2010 do 1.4.2011.

Podatke o oglaševanih cenah nepremičnin sem pridobila iz raznih spletnih strani (www.gohome.si, www.nepremicnine.si, www.bolha.si), spletne strani posameznih nepremičninskih družb, lokalnega časopisa. Podatke o prodajnih cenah nepremičnin sem pridobila iz ETN.

2.4 Metoda dela

Naloga je zasnovana tako, da najprej prikaže statistične kazalce posameznih občin. Nato sledi analiza oglaševanih cen nepremičnin, ki sem jih pridobila iz različnih spletnih strani. Podatke, ki sem jih upoštevala, so:

- datum oglaševanja,
- lokacija stanovanjske hiše,
- tip stanovanjske hiše,
- površina stanovanjske hiše in površina parcele,
- leto izgradnje,
- leto obnove,
- cena nepremičnine.

Prvič oglaševana nepremičnina pomeni v mojem primeru, nepremičnino ki se je prvič začela oglaševati na spletni strani. V mesecu aprilu se je oglaševalo največ nepremičnin, ker je bil to začetek zbiranja podatkov in sem predpostavila, da so se nepremičnine začele oglaševati ta mesec ne glede na to, kako dolgo so se že prej oglaševale.

Analizirala sem mesečno spreminjanje oglaševanih cen stanovanjskih hiš in čas oglaševanja nepremičnin. Za nepremičnino, ki se ni več oglaševala v naslednjih mesecih, sem predpostavila, da je bila nepremičnina prodana.

Potem sem analizirala prodajne cene stanovanjskih hiš iz ETN. Tako sem o posamezni kupoprodajni pogodbi pridobila podatke o:

- datumu sklenitve pogodbe,
- naselju in ulici, kjer se nahaja stanovanjska hiša,
- neto in zazidani površini,
- pogodbeni ceni.

Vsi podatki (podatki oglaševanih cen in podatki prodajnih cen) se nanašajo na obdobje enega leta od aprila 2010 do aprila 2011. V analizi sem uporabila podatke cen stanovanjskih hiš s

pripadajočim zemljiščem, izračunala sem osnovne statistike, kot so število podatkov, povprečje, standardna deviacija, najnižja in najvišja vrednost ter koeficient variacije.

V zadnjem delu sem primerjala rezultate med oglaševanimi in prodanimi nepremičninami in podala zaključne ugotovitve.

Za analizo podatkov sem uporabila računalniški program Microsoft Excel.

2.4.1 Definicija osnovnih pojmov

Posamično vrednotenje nepremičnin (cenilec oceni po naročilu stranke nepremičnino na zahtevani datum vrednotenja. Iz dokumentov in drugih virov ter z ogleda nepremičnine pridobi vse potrebne podatke o nepremičnini in trgu nepremičnin za ocenjevanje njene tržne vrednosti. Njegova ocena (tržne) vrednosti je zato dober približek dejanski (tržni) vrednosti nepremičnine (Šubic Kovač, 2008).

Nepremičninska družba je gospodarska družba oziroma samostojni podjetnik posameznik, ki kot gospodarsko dejavnost opravlja storitve posredovanja v prometu z nepremičninami (Zakon o nepremičninskem posredovanju, 2006).

Nepremičnina je prostorsko odmerjen del zemeljske površine, skupaj z vsemi sestavinami. Sestavine nepremičnine so vsi objekti in zgradbe na, nad ali pod zemljiščem (Stvarnopravni zakonik, 2002).

Oglaševana cena nepremičnine predstavlja ceno, ki jo lastnik nepremičnine (fizična ali pravna oseba) določi kot pričakovan znesek v denarju, ki ga želi prejeti od kupca za oglaševano nepremičnino in je v času prodaje nepremičnine objavljena v oglasih različnih publikacij.

Prodajna cena nepremičnine predstavlja ceno, ki jo mora kupec plačati za nakup predmetne nepremičnine in je navedena v kupoprodajni pogodbi.

3 ANALIZA OGLAŠEVANIH CEN

V Republiki Sloveniji so z zakonom o nepremičninskem posredovanju (UL RS št. 87/2003 in 2006) uredili tudi oglaševanje nepremičnin nepremičninskih agencij. Oglaševanje nepremičnin iz vseh regij Slovenije zasledimo v raznih oglasnikih (Salamonov oglasnik, Nepremičninski oglasnik in podobno), na posameznih spletnih straneh in v nekaterih časopisih

Po zakonu je potrebno poleg nepremičnine, ki je v oglasu objaviti še:

- ceno,
- lokacijo,
- leto izgradnje nepremičnine oz. leto zadnje prenove,
- velikost nepremičnine,
- ime nepremičninske družbe in njen sedež.

Vsi podatki, ki jih narekuje zakon, izločijo vse kupce, ki jim ne ustreza že en sam podatek v opisu. Prav tako se kupci lažje odločajo za ogled in ogledi so bolj kvalitetni, saj je bila stranka z oglasom seznanjena z vsemi pomembnimi podatki.

Posredovanje v prometu z nepremičninami v Sloveniji ni obvezno. Prodajalec se lahko odloči, da bo nepremičnino prodajal sam, za sestavo kupoprodajne pogodbe se lahko kupec in prodajalec odločita, da jo sestavi pravnik ali pa notar sestavi notarski zapisnik.

Pri oglaševanih cenah nepremičnin moramo vedeti, da so objavljene cene, cene po katerih se trenutno nepremičnine javno ponujajo, ne pa tudi prodajo. Zato jih imenujemo oglaševane cene. Pri teh cenah gre za ceno, ki jo je navedla stranka oziroma agencija v nepremičninskem oglasu. V določenih primerih so začetne cene lahko precenjene in se posel sklene po nižji ceni.

Za analizo oglaševanih cen sem uporabila podatke pridobljene iz spletnih strani, lokalnega časopisa, iz spletnih strani posameznih nepremičninskih združb za obdobje enega leta.

Analizo sem naredila za občine Šentjur pri Celju, Šmarje pri Jelšah, Podčetrtek, Kozje, Dobje in Štore za prvo oglaševane cene po mesecih.

Pri analizi podatkov sem posamezne nepremičnine z najvišjimi in najnižjimi vrednostmi izločila iz analize, saj bi podatki slabšali rezultate analize in bi dobila nerealne rezultate analize. Predpostavila sem, da gre v takih primerih za izjemne primere.

3.1 Opisna statistika na obravnavanih območjih

Podatki za analizo so pridobljeni iz raznih spletnih strani in lokalnega časopisa za časovno obdobje od 1.4.2010 do 1.4.2011. Vseh prvič oglaševanih nepremičnin je bilo 197, vendar sem jih 10 izločila iz analize zaradi prevelikega odstopanja med cenovnimi podatki. Izvzete so bile nepremičnine z najnižjo in najvišjo vrednostjo. Tako je bilo uporabnih podatkov 187 prvič oglaševanih stanovanjskih hiš.

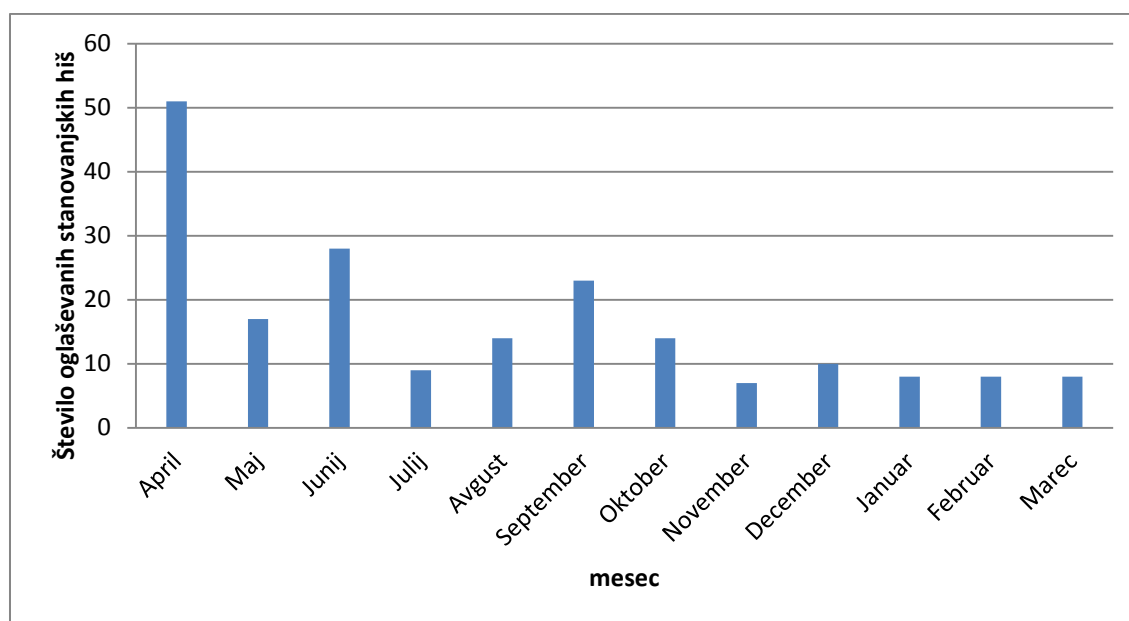
Preglednica 6: Prikaz osnovnih statistik za prvo oglaševane cene po mesecih za obravnavano območje

Mesec	Število vseh nepremičnin	Oglaševane cene stanovanjskih hiš					
		Aritmetična sredina [evr]	standardni odklon [evr]	mediana [evr]	koeficient variacije	od [evr]	do [evr]
April	51	142.543,14	79.829,04	115.000,00	0,56	39.000,00	389.000,00
Maj	17	164.905,88	96.564,78	149.900,00	0,59	54.000,00	385.000,00
Junij	28	139.121,43	62.309,16	128.500,00	0,45	65.000,00	350.000,00
Julij	9	107.555,56	64.068,54	90.000,00	0,59	49.000,00	260.000,00
Avgust	14	144.357,14	86.076,54	104.500,00	0,60	75.000,00	377.000,00
September	23	151.108,69	58.372,23	140.000,00	0,39	50.000,00	290.000,00
Oktober	14	109.142,86	41.062,54	99.500,00	0,38	50.000,00	175.000,00
November	7	165.142,86	111.899,40	120.000,00	0,68	30.000,00	320.000,00
December	10	110.290,00	43.604,49	108.000,00	0,40	50.000,00	200.000,00
Januar	8	157.875,00	81.803,66	130.000,00	0,52	80.000,00	295.000,00

»se nadaljuje ...«

»... nadaljevanje «

Februar	8	153.712,50	66.818,08	151.000,00	0,43	89.900,00	285.000,00
Marec	8	141.875,00	88.076,97	140.500,00	0,62	20.000,00	275.000,00
Skupaj	197	141.358,37	74.131,53	125.000,00	0,52	20.000,00	389.000,00



Grafikon 3: Prikaz števila vseh prvič oglaševanih stanovanjski hiš po mesecih za celotno obravnavano območje

Največ prvič oglaševanih nepremičnin je bilo v mesecu aprilu (51), kar je logično, saj sem takrat pričela z zbiranjem podatkov in nisem vedela, kdaj je bila katera izmed teh nepremičnin prvič oglaševana. Zato so med njimi tudi take, ki so bile dejansko že večkrat oglaševane. V naši analizi smo predpostavili, kakor da so prvič oglaševane. V mesecu juniju je bilo prvič oglaševanih 28 nepremičnin, najmanj prvič oglaševanih nepremičnin pa je bilo v mesecu novembru (7). Najnižja vrednost nepremične je bila 20.000,00 evr v mesecu marcu, najvišja je bila 389.000,00 evr v mesecu aprilu. Povprečje cen prvo oglaševanih stanovanjskih hiš znaša za celotno obdobje 141.358,37 evr.

Nepremičnino z najnižjo vrednostjo 20.000,00 evr sem izločila iz analize. Ta stanovanjska hiša se je oglaševala v občini Dobje, ki pa je imela v enem letu samo dve oglaševani stanovanjski hiši. Vrednost stanovanjske hiše je bila nizka zato, ker nima urejene potrebne dokumentacije ("črna gradnja").

Analiza po posameznih občinah je dala naslednje rezultate:

Preglednica 7: Prikaz osnovnih statistik za prvo oglaševane cene po mesecih za občino Šentjur pri Celju:

Mesec	Število vseh nepremičnin	Oglaševane cene stanovanjskih hiš					
		Aritmetična sredina [evr]	standardni odklon [evr]	mediana [evr]	koeficient variacije	od [evr]	do [evr]
April	23	156.165,22	91.706,20	139.000,00	0,59	49.000,00	389.000,00
Maj	6	183.000,00	124.601,76	174.500,00	0,68	54.000,00	385.000,00
Junij	6	184.000,00	97.225,51	170.000,00	0,53	86.000,00	350.000,00
Julij	5	120.600,00	86.175,98	99.000,00	0,71	49.000,00	260.000,00
Avgust	10	157.100,00	98.776,35	104.500,00	0,63	79.000,00	377.000,00
September	10	167.600,00	58.405,10	167.500,00	0,35	80.000,00	265.000,00
Oktober	3	141.666,66	38.188,13	150.000,00	0,30	100.000,00	175.000,00
November	1	120.000,00	/	120.000,00	/	120.000,00	120.000,00
December	5	96.800,00	25.420,46	95.000,00	0,26	69.000,00	125.000,00
Januar	2	122.500,00	60.104,07	122.500,00	0,49	80.000,00	165.000,00
Februar	6	174.966,67	63.891,84	163.500,00	0,37	92.800,00	285.000,00
Marec	5	155.000,00	77.791,39	149.000,00	0,50	59.000,00	275.000,00
Skupaj	82	155.397,56	82.579,98	145.900,00	0,53	49.000,00	389.000,00

V občini Šentjur pri Celju je bilo v obdobju enega leta prvič oglaševanih 84 nepremičnin. Od tega sem dve nepremičnini (z najnižjo in najvišjo vrednostjo) izločila iz analize. Najnižja vrednost nepremičnine je bila 32.000,00 evr, najvišja pa 1.500.000,00 evr (nadstandardna vila). Največ oglaševanih nepremičnin je bilo v mesecu aprilu (32), nato ji sledita meseca avgust (10) in september (10). V mesecu januarju sta bili prvič oglaševani samo dve nepremičnini. Najmanj pa jih je bilo prvič oglaševanih v mesecu novembru, ko je bila oglaševana samo 1 nepremičnina. Najnižja in najvišja vrednost nepremične je bila v mesecu aprilu, in sicer je bila najnižja 49.000,00 evr, najvišja vrednost je bila 389.000,00 evr. Povprečje cen prvo oglaševanih stanovanjskih hiš znaša za celotno obdobje 155.397,56 evr.

Preglednica 8: Prikaz osnovnih statistik za prvo oglaševane cene po mesecih za občino Šmarje pri Jelšah:

Mesec	Število vseh nepremičnin	Oglaševane cene stanovanjskih hiš					
		Aritmetična sredina [evr]	standardni odklon [evr]	mediana [evr]	koeficient variacije	od [evr]	do [evr]
April	13	130.069,23	82.035,43	100.000,00	0,63	39.000,00	320.000,00
Maj	6	180.316,67	107.078,86	194.950,00	0,59	60.000,00	320.000,00
Junij	12	131.375,00	31.719,74	130.000,00	0,24	80.000,00	190.000,00
Julij	4	91.250,00	20.155,64	85.000,00	0,22	75.000,00	120.000,00
Avgust	2	107.500,00	45.961,94	107.500,00	0,43	75.000,00	140.000,00
September	7	155.785,71	68.975,75	125.000,00	0,44	90.000,00	290.000,00
Oktober	4	118.250,00	48.705,75	131.500,00	0,41	50.000,00	160.000,00
November	4	155.000,00	120.993,10	161.500,00	0,78	30.000,00	267.000,00
December	2	99.950,00	70.639,97	99.950,00	0,71	50.000,00	149.900,00
Januar	2	201.500,00	132.228,97	201.500,00	0,66	108.000,00	295.000,00
Februar	/	/	/	/	/	/	/
Marec	/	/	/	/	/	/	/
Skupaj	56	137.780,35	73.003,16	125.000,00	0,53	30.000,00	320.000,00

V obdobju enega leta je bilo prvo oglaševanih v občini Šmarje pri Jelšah 58 nepremičnin oz. stanovanjskih hiš, od tega sem dve nepremičnini z najvišjo vrednostjo izločila iz analize. Najvišji vrednosti nepremičnini sta bili 399.000,00 evr in 495.000,00 evr. Največ prvič oglaševanih nepremičnin je bilo v mesecu aprilu (13), najmanj pa jih je bilo v mesecu februarju, ki je bila prvo oglaševana samo 1 nepremičnina, katero sem izločila iz analize (to je nepremičnina z najvišjo vrednostjo). V mesecu marcu ni bila na novo oglaševana nobena nepremičnina. Najnižja vrednost nepremične je bila 30.000,00 evr in to v mesecu novembru, najvišja vrednost pa je bila 320.000,00 evr v aprilu. Povprečje cen prvo oglaševanih stanovanjskih hiš znaša za celotno obdobje 137.780,35 evr.

Preglednica 9: Prikaz osnovnih statistik za prvo oglaševane cene po mesecih za občino

Podčetrtek:

Mesec	Število vseh nepremičnin	Oglaševane cene stanovanjskih hiš					
		aritmetična sredina [evr]	standardni odklon [evr]	mediana [evr]	koeficient variacije	od [evr]	do [evr]
April	8	124.625,00	29.635,58	112.500,00	0,24	100.000,00	185.000,00
Maj	3	114.166,67	29.615,59	130.000,00	0,26	80.000,00	132.500,00
Junij	8	127.612,50	64.435,36	98.000,00	0,50	65.000,00	249.000,00
Julij	/	/	/	/	/	/	/
Avgust	1	135.000,00	/	135.000,00	/	135.000,00	135.000,00
September	5	118.000,00	39.780,65	140.000,00	0,34	50.000,00	145.000,00
Oktober	4	93.000,00	41.864,86	85.000,00	0,45	52.000,00	150.000,00
November	1	320.000,00	/	320.000,00	/	320.000,00	320.000,00
December	3	139.666,67	53.966,04	123.000,00	0,39	96.000,00	200.000,00
Januar	3	176.666,67	80.829,04	130.000,00	0,46	130.000,00	270.000,00
Februar	2	89.950,00	70,71	89.950,00	0,00	89.900,00	90.000,00
Marec	1	250.000,00	/	250.000,00	/	250.000,00	250.000,00
Skupaj	39	132.212,82	59.609,54	123.000,00	0,45	50.000,00	320.000,00

V preglednici je prikazano, da je bilo v občini Podčetrtek v obdobju enega leta prvo oglaševanih 41 nepremičnin, od tega sem dve nepremičnini z najvišjo vrednostjo (400.000,00 evr in 450.000,00 evr) izločila iz analize. Največ oglaševanih nepremičnin je bilo v mesecu aprilu (8) in juniju (8), najmanj pa jih je bilo v mesecu avgustu, novembru in marcu. V mesecu juliju se ni na novo oglaševala nobena nepremičnina. Najnižja vrednost nepremične je bila 50.000,00 evr v mesecu septembru, najvišja vrednost pa je bila 320.000,00 evr v novembru. Povprečje cen prvo oglaševanih stanovanjskih hiš znaša za celotno obdobje 132.212,82 evr.

Preglednica 10: Prikaz osnovnih statistik za prvo oglaševane cene po mesecih za občino

Kozje:

Mesec	Število vseh nepremičnin	Oglaševane cene stanovanjskih hiš					
		Aritmetična sredina [evr]	standardni odklon [evr]	mediana [evr]	koeficient variacije	od [evr]	do [evr]
April	6	152.000,00	81.419,89	160.000,00	0,54	43.000,00	280.000,00
Maj	2	140.500,00	13.435,03	140.500,00	0,10	131.000,00	150.000,00
Junij	2	97.000,00	4.242,64	97.000,00	0,04	94.000,00	100.000,00
Julij	/	/	/	/	/	/	/
Avgust	1	100.000,00	/	100.000,00	/	100.000,00	100.000,00
September	/	/	/	/	/	/	/
Oktober	1	90.000,00	/	90.000,00	/	90.000,00	90.000,00
November	/	/	/	/	/	/	/
December	/	/	/	/	/	/	/
Januar	/	/	/	/	/	/	/
Februar	/	/	/	/	/	/	/
Marec	/	/	/	/	/	/	/
Skupaj	12	131.416,66	61.142,84	115.500,00	0,47	43.000,00	280.000,00

V občini Kozje je bilo prvo oglaševanih 14 nepremičnin od tega sem dve nepremičnini z najvišjo vrednostjo (378.000,00 evr in 430.000,00 evr) izločila iz analize. Največ oglaševanih nepremičnin je bilo v mesecu aprilu (6). Kot je razvidno iz razpredelnice je bilo v naslednjih mesecih zelo malo na novo oglaševanih nepremičnin. Najnižja vrednost nepremične je bila 43.000,00 evr , najvišja je bila 280.000,00 evr obe v mesecu aprilu. Povprečje cen prvo oglaševanih stanovanjskih hiš znaša za celotno obdobje 131.416,66 evr.

Preglednica 11: Prikaz osnovnih statistik za prvo oglaševane cene po mesecih za občino

Dobje:

Mesec	Število vseh nepremičnin	Oglaševane cene stanovanjskih hiš					
		Aritmetična sredina [evr]	standardni odklon [evr]	mediana [evr]	koeficient variacije	od [evr]	do [evr]
April	/	/	/	/	/	/	/
Maj	/	/	/	/	/	/	/
Junij	/	/	/	/	/	/	/
Julij	/	/	/	/	/	/	/
Avgust	/	/	/	/	/	/	/
September	/	/	/	/	/	/	/
Oktober	1	69.000,00	/	69.000,00	/	69.000,00	69.000,00
November	/	/	/	/	/	/	/
December	/	/	/	/	/	/	/
Januar	/	/	/	/	/	/	/
Februar	/	/	/	/	/	/	/
Marec	1	20.000,00	/	20.000,00	/	20.000,00	20.000,00
Skupaj	2	44.500,00	34.648,23	44.500,00	0,78	20.000,00	69.000,00

V obdobju enega leta sta bili v občini Dobje prvo oglaševani samo 2 nepremičnini oz. stanovanjski hiši. Najnižja vrednost nepremične je bila 20.000,00 evr ("črna gradnja") v mesecu marcu, najvišja je bila 69.000,00 evr v mesecu oktobru. Povprečje cen prvo oglaševanih stanovanjskih hiš znaša za celotno obdobje 44.500,00 evr, ker pa je prisotna nepremičnina z vrednostjo 20.000,00 evr ("črna gradnja") sem jo v nadaljnji analizi izločila, ter upoštevala povprečno vrednost 69.000,00 evr.

Preglednica 12: Prikaz osnovnih statistik za prvo oglaševane cene po mesecih za občino

Štore:

Mesec	Število vseh nepremičnin	Oglaševane cene stanovanjskih hiš					
		Aritmetična sredina [evr]	standardni odklon [evr]	mediana [evr]	koeficient variacije	od [evr]	do [evr]
April	1	78.000,00	/	78.000,00	/	78.000,00	78.000,00
Maj	/	/	/	/	/	/	/
Junij	/	/	/	/	/	/	/
Julij	/	/	/	/	/	/	/
Avgust	/	/	/	/	/	/	/
September	1	119.000,00	/	119.000,00	/	119.000,00	119.000,00
Oktober	1	99.000,00	/	99.000,00	/	99.000,00	99.000,00
November	1	96.000,00	/	96.000,00	/	96.000,00	96.000,00
December	/	/	/	/	/	/	/
Januar	1	85.000,00	/	85.000,00	/	85.000,00	85.000,00
Februar	/	/	/	/	/	/	/
Marec	1	90.000,00	/	90.000,00	/	90.000,00	90.000,00
Skupaj	6	94.500,00	14.180,97	93.000,00	0,15	78.000,00	119.000,00

V obdobju enega leta je bilo prvo oglaševanih 7 nepremičnin za občino Štore, od tega sem eno nepremičnino z najvišjo vrednostjo 300.000,00 evr izločila iz analize. Kot je razvidno iz razpredelnice je bilo v celem obravnavanem obdobju zelo malo na novo oglaševanih nepremičnin. Najnižja vrednost nepremične je bila 78.000,00 evr v mesecu aprilu, najvišja je bila 119.000,00 evr v mesecu septembru. Povprečje cen prvo oglaševanih stanovanjskih hiš za občino Štore znaša 94.500,00 evr.

Za obravnavane občine sem zbirala podatke po mesecih za obdobje enega leta in ugotavljala, kdaj so bile prvo oglaševane nepremičnine prodane. Za nepremičnine, katere se niso več oglaševale v naslednjih mesecih, sem predpostavila, da je bila nepremičnina prodana.

Preglednica 13: Analiza časa oglaševanja za prvo oglaševane stanovanjske hiše na obravnavanem območju v obdobju od 1.4.2010 do 1.4. 2011

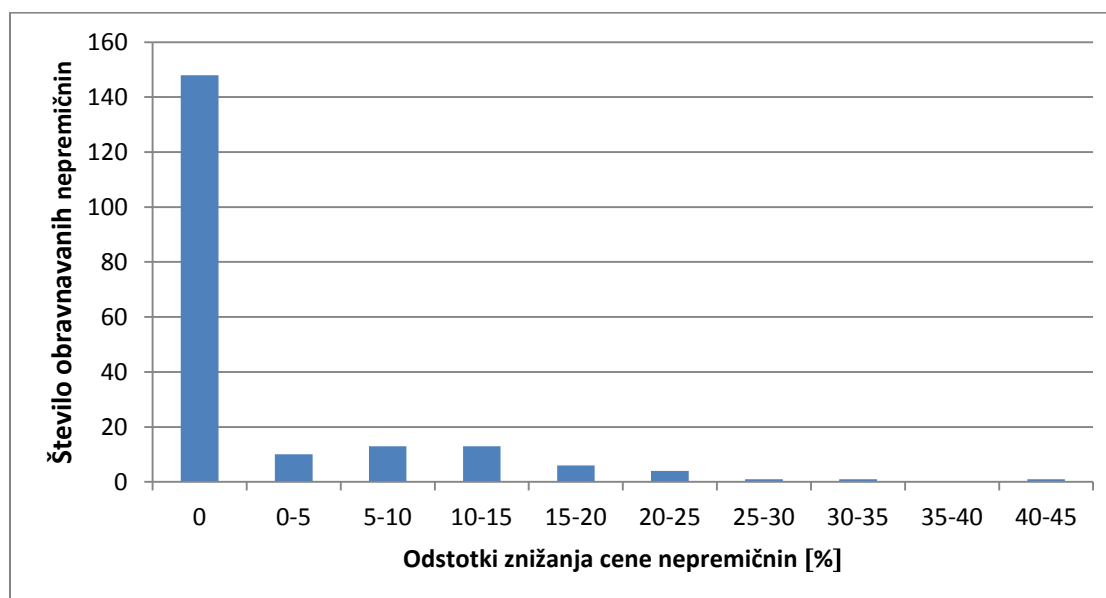
	APR.	MAJ.	JUN.	JUL.	AUG.	SEP.	OKT.	NOV.	DEC.	JAN.	FEB.	MAR.
Št. nep.	51	17	29	10	15	23	15	7	10	8	9	8
Št. mes.												
12	16											
11	6	5										
10	3	0	14									
9	0	0	0	3								
8	1	1	0	0	9							
7	1	1	0	0	1	8						
6	1	0	2	0	1	5	8					
5	5	2	0	0	0	1	0	3				
4	3	0	2	0	0	0	2	0	4			
3	2	3	2	1	3	0	1	2	0	7		
2	11	1	4	3	0	8	2	1	3	0	7	
1	2	4	5	3	1	1	2	1	3	1	2	8

Iz preglednice 13 je razvidno, da se je v občinah Šentjur pri Celju, Šmarje pri Jelšah, Podčetrtek, Kozje, Dobje in Štore največ nepremičnin oglaševalo v samem začetku zbiranja podatkov (v mesecu aprilu). V mesecu aprilu se je skupaj oglaševalo 51 stanovanjskih hiš, od tega se je 16 stanovanjskih hiš oglaševalo eno leto (in še niso bile prodane), 11 nepremičnin se je oglaševalo le 2 meseca. V maju je bilo prvič oglaševanih 17 nepremičnin od tega se je ena tretjina nepremičnin oglaševala pet mesecev. V mesecu juniju se je prvič oglaševalo 29 stanovanjskih hiš od tega se je skoraj polovica hiš oglaševala 10 mesecev, en mesec se je oglaševalo 5 nepremičnin.

V naslednji preglednici je prikazano za koliko % so se znižale vrednosti cen nepremičnin v obdobju enega leta.

Preglednica 14: Analiza spreminjanja oglaševanih cen v % po obravnavanih lokalnih skupnostih za isto nepremičnino v obdobju enega leta

% znižanja cene nepremičnin	Število nepremičnin v posamezni občini						Skupaj
	občina Šentjur pri Celju	občina Šmarje pri Jelšah	občina Podčetrtek	občina Kozje	občina Dobje	občina Štore	
0	62	37	34	10	1	4	148
0-5	6	4	0	0	0	0	10
5-10	5	6	0	0	1	1	13
10-15	4	5	2	1	0	1	13
15-20	2	1	2	1	0	0	6
20-25	2	2	0	0	0	0	4
25-30	0	0	1	0	0	0	1
30-35	1	0	0	0	0	0	1
35-40	0	0	0	0	0	0	0
40-45	1	0	0	0	0	0	1



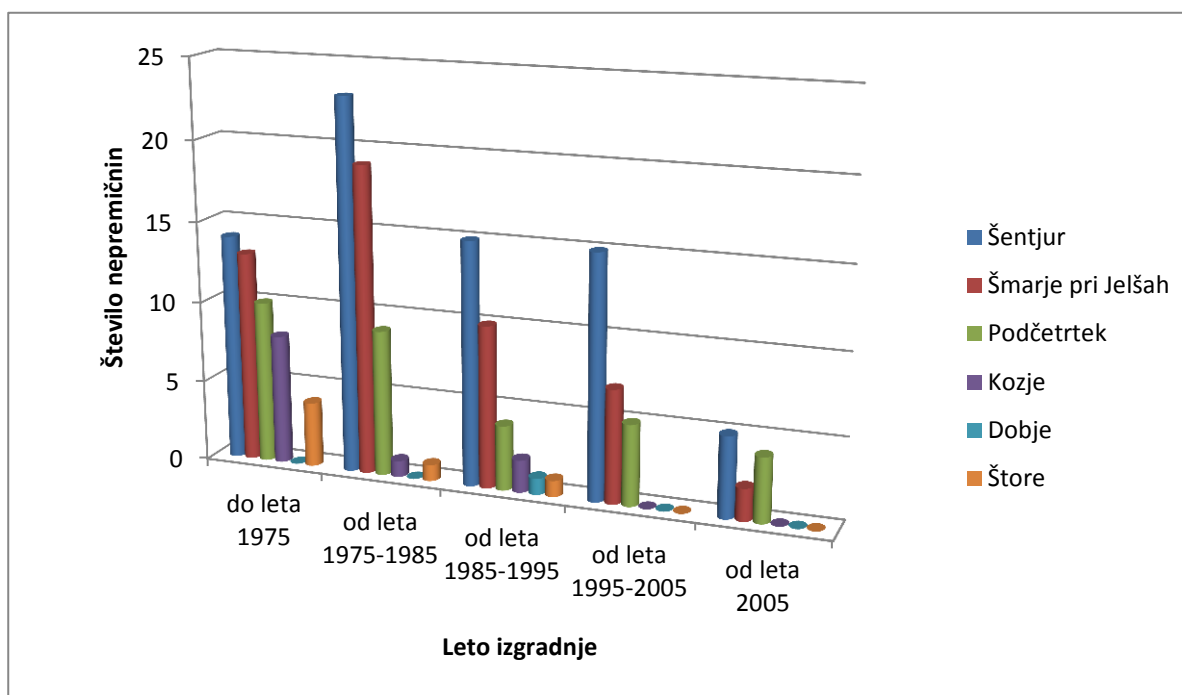
Grafikon 4: Spreminjanje oglaševanih cen nepremičnin v % v obdobju enega leta za obravnavane občine skupaj

Iz grafikona 3 je razvidno, da se 148 nepremičninam cena ni spremenila v času oglaševanja, od več kot 0% do 5 % se je cena znižala 10 nepremičninam, 13 nepremičninam se je cena znižala za 5-10%, prav tako se je 13 nepremičninam cena znižala za 10-15%. Eni nepremičnini se je oglaševana cena znižala za 45%.

Ugotovila sem tudi, da prodajalci v oglasih cen ne spreminjajo toliko, kolikor so pripravljeni znižati ceno pri konkretnih dogovarjanjih oziroma pri prodaji. Poklicala sem nekaj nepremičninskih družb in se predstavila kot zainteresirani kupec. Povedali so mi, da oglaševana cena ni »zadnja« cena nepremičnine, vendar za koliko bi se cena še lahko znižala, mi niso hoteli povedati. Povedali bi mi šele takrat, ko bi prišla na ogled nepremičnine in bi videli, koliko resen kupec sem. Končna prodajna cena je odvisna tudi od pogajanjem med kupcem in prodajalcem in od časa oglaševanja nepremičnine.

Preglednica 15: Analiza starosti oglaševanih stanovanjskih hiš na obravnavanem območju

Obdobje izgradnje v letih	občina Šentjur	občina Šmarje pri Jelšah	občina Podčetrtek	občina Kozje	občina Dobje	občina Štore
do leta 1975	14	13	10	8	0	4
1975-1985	23	19	9	1	0	1
1985-1995	15	10	4	2	1	1
1995-2005	15	7	5	0	0	0
od leta 2005-	5	2	4	0	0	0
brez letnic	10	5	7	1	1	0

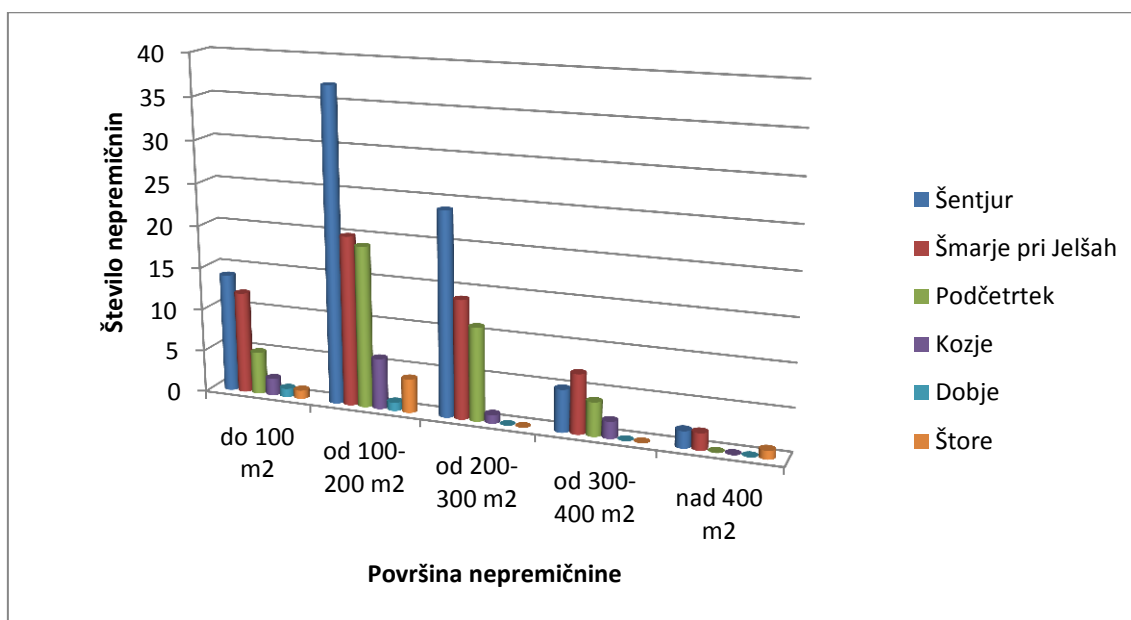


Grafikon 5: Prikaz števila oglaševanih stanovanjskih hiš po letih izgradnje na obravnavanem območju

Veliko oglaševanih stanovanjskih hiš v občinah Šentjur, Šmarje pri Jelšah, Podčetrtek, Kozje, Dobje in Štore je bilo zgrajenih pred letom 1975, in sicer 49 stanovanjskih hiš. 20 junija leta 1975 je Kozjansko prizadel potres. Najbolj prizadeta kraja sta bila Šmarje pri Jelšah in Šentjur pri Celju. Triinpetdeset stanovanjskih hiš, ki se je oglaševalo, je bilo zgrajenih od leta 1975 do leta 1985. Največ mlajše zgrajenih stanovanjskih hiš (od leta 2005 dalje) se je oglaševalo v občini Šentjur pri Celju (5), takoj za njo ji sledi občina Podčetrtek s 4 stanovanjskimi hišami. 24 stanovanjskih hiš od 197 ni imelo podatka o letu izgradnje, so pa imele podatek o letu obnove.

Preglednica 16: Prikaz površin oglaševanih stanovanjskih hiš na obravnavanem območju

Površina	občina Šentjur	občina Šmarje pri Jelšah	občina Podčetrtek	občina Kozje	občina Dobje	občina Štore
do 100 m ²	14	12	5	2	1	1
od 100-200 m ²	37	20	19	6	1	4
od 200-300 m ²	24	14	11	1	/	/
od 300-400 m ²	5	7	4	2	/	/
nad 400 m ²	2	2	/	/	/	1
brez podatka	/	1	/	1	/	/



Grafikon 6: Grafični prikaz oglaševanih stanovanjskih hiš po površini v posamezni občini

Največ oglaševanih stanovanjskih hiš je bilo površine od 100 m² do 200 m², in sicer jih je bilo 87, nato ji sledijo stanovanjske hiše površine od 200 m² do 300 m², teh je bilo 50.

Petintrideset stanovanjskih hiš je bilo velikosti do 100 m², pet nepremičnin pa je bilo velikosti nad 400 m².

V nadaljevanju je narejena analiza prodajnih cen s pomočjo podatkov iz ETN.

4 ANALIZA PRODAJNIH CEN IZ ETN

ETN je večnamenska zbirka podatkov o kupoprodajnih in najemnih pravnih poslih z nepremičninami, ki jo vodi in vzdržuje Geodetska uprava Republike Slovenije. Podatke o sklenjenih pravnih poslih v ETN mesečno posredujejo Davčna uprava Republike Slovenije iz evidence napovedi za odmero davka na promet nepremičnin in prodajalci iz pogodb za kupoprodajne pravne posle z nepremičninami, za katere je bil obračunan davek na dodano vrednost.

Podatke o najemnih pravnih poslih s stavbami in deli stavb morajo v evidenco trga poslati:

- najemodajalci, ki so fizične ali pravne osebe in so lastniki stavb ali delov stavb, ki jih dajejo v najem,
- najemodajalci, ki so upravljavci stavb ali delov stavb v lasti Republike Slovenije,
- upravniki večstanovanjskih ali poslovnih stavb za dele stavb v solastnini lastnikov delov stavb v večstanovanjski ali poslovni stavbi.

(<http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?urlid=201187&stevilka=3718>)

V ETN se o sklenjenih pravnih poslih in nepremičninah, ki so bile predmet teh poslov, vodijo naslednji podatki:

- osebno ime, naslov in enotna matična številka pogodbene stranke,
- državljanstvo ali država sedeža ter pravno-organizacijska oblika pogodbenih strank,
- vrsta pravnega posla,
- pogodbeni cena oziroma najemnina,
- datum sklenitve pravnega posla,
- identifikacijske oznake parcel, stavb oziroma delov stavb,
- vrsta nepremičnine glede na rabo,
- tehnični podatki o nepremičninah (površine, leto izgradnje itd.)

(<http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?urlid=201187&stevilka=3718>)

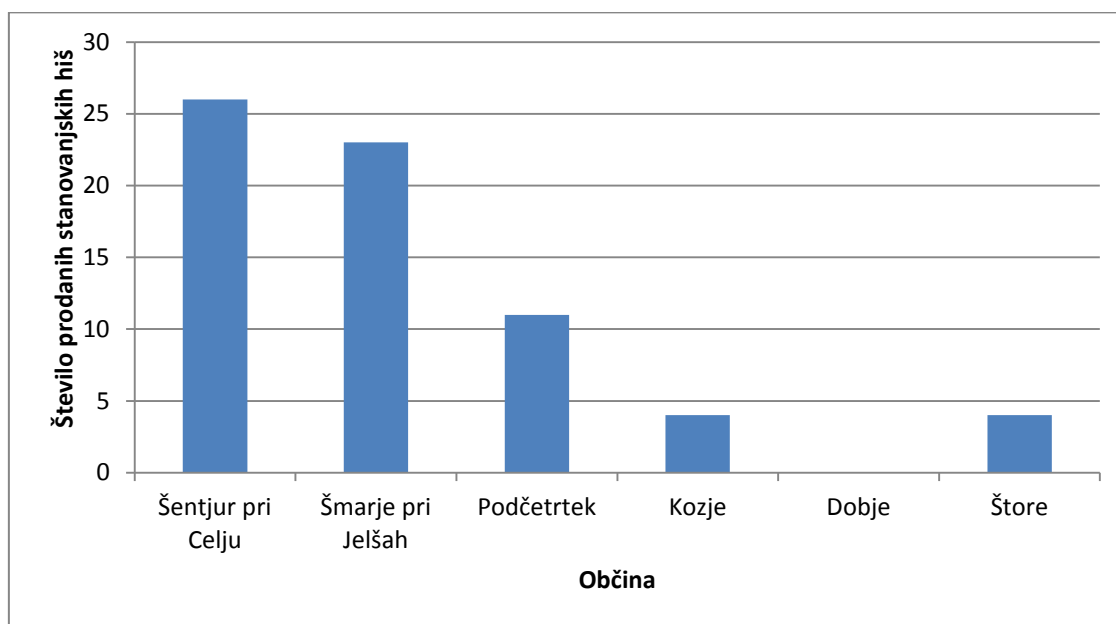
V raziskavi sem želela prikazati, koliko stanovanjskih hiš se je prodalo v občinah Šentjur pri Celju, Šmarje pri Jelšah, Podčetrtek, Kozje, Dobje in v Štorah v obdobju enega leta. Prikazati

sem želela tudi povprečne cene prodanih stanovanjskih hiš, zato sem tudi nepremičnine z najvišjimi in najnižjimi izločila iz analize.

4.1 Opisna statistika na obravnavanih območjih

Podatki so bili pridobljeni iz ETN za obdobje enega leta, in sicer od 1.4.2010 do 1.4.2011 za občine Šentjur pri Celju, Šmarje pri Jelšah, Podčetrtek, Kozje, Dobje in Štore. Vseh prodanih nepremičnin je bilo v evidenci 92, od tega je bilo 24 nepremičnin izločenih iz analize.

Dvanajst nepremičnin je bilo izločenih iz analize zaradi izjemnih prodajnih cen, dvanajst nepremičnin je bilo nestanovanjskih objektov. Tako je bilo uporabnih podatkov za analizo 68 prodanih stanovanjskih hiš.



Grafikon 7: Prikaz prodanih stanovanjskih hiš od 1.4.2010 do 1.4.2011 po občinah

V obdobju od 1.4.2010 do 1.4.2011 v občinah Šentjur pri Celju, Šmarje pri Jelšah, Podčetrtek, Kozje, Dobje, Štore skupaj prodanih 68 stanovanjskih hiš. Kot je razvidno iz grafikona 6 je bilo največ nepremičnin prodanih v občini Šentjur pri Celju (26), najmanj pa v občini Kozje (4). V občini Dobje se ni prodala nobena stanovanjska hiša.

Pri relativno majhnem številu upoštevanih podatkov so večja statistična nihanja povprečnih cen med primerjanimi obdobji zelo pogosta. Pretežno so posledica sprememb v strukturi prodanih nepremičnin in ne dejanske spremembe tržnih cen.

Preglednica 17: Prikaz osnovnih statistik prodajnih cen po mesecih za obravnavano območje

Mesec	Število vseh nepremičnin	Oglaševane cene stanovanjskih hiš					
		Aritmetična sredina [evr]	standardni odklon [evr]	mediana [evr]	koeficient variacije	od [evr]	do [evr]
April	1	45.000,00	/	45.000,00	/	45.000,00	45.000,00
Maj	4	48.328,31	15.992,39	45.000,00	0,33	33.313,23	70.000,00
Junij	7	59.739,63	23.795,99	56.000,00	0,40	25.000,00	92.000,00
Julij	9	72.777,78	40.180,15	60.000,00	0,55	36.000,00	140.000,00
Avgust	2	86.500,00	47.376,15	86.500,00	0,55	53.000,00	120.000,00
September	11	69.000,00	32.168,31	75.000,00	0,55	17.000,00	111.000,00
Oktober	8	89.000,00	56.368,68	74.000,00	0,47	24.000,00	170.000,00
November	10	63.660,00	35.115,53	71.500,00	0,63	25.000,00	125.000,00
December	6	66.800,00	28.155,28	61.400,00	0,55	43.000,00	120.000,00
Januar	3	55.000,00	8.660,25	50.000,00	0,42	50.000,00	65.000,00
Februar	3	58.666,67	10.066,44	60.000,00	0,16	48.000,00	68.000,00
Marec	4	61.750,00	11.206,39	60.000,00	0,17	50.000,00	77.000,00
Skupaj	68	67.366,04	33.631,78	60.000,00	0,18	17.000,00	170.000,00

Iz preglednice 17 je razvidno, da je bilo skupno v občini Šentjur, Šmarje pri Jelšah, Podčetrtek, Kozje, Dobje in Štore prodanih 68 stanovanjskih hiš. Največ jih je bilo prodanih v mesecu septembru (11), v mesecu aprilu se je prodala ena stanovanjska hiša. Najnižja vrednost stanovanjske hiše je znašala 17.000,00 evr v mesecu septembru, najvišja pa je bila 170.000,00 evr v mesecu oktobru. Povprečje cen prodanih stanovanjskih hiš je 67.366,04 evr. Posledica tako nizke vrednosti stanovanjske hiše bi lahko bila, rezultat prodaje na dražbi. Kot pa lahko vidimo, je pa bilo 6 stanovanjskih hiš prodanih po zelo nizkih cenah in tako dobimo nerealen rezultat povprečnih cen.

Preglednica 18: Prikaz osnovnih statistik prodajnih cen po mesecih za občino Šentjur pri Celju

Mesec	Število vseh nepremičnin	Oglaševane cene stanovanjskih hiš					
		Aritmetična sredina [evr]	standardni odklon [evr]	mediana [evr]	koeficient variacije	od [evr]	do [evr]
April	0	/	/	/	/	/	/
Maj	1	50.000,00	/	50.000,00	/	50.000,00	50.000,00
Junij	3	48.833,33	21.179,79	56.000,00	0,43	25.000,00	65.500,00
Julij	4	71.250,00	43.091,96	57.500,00	0,60	36.000,00	134.000,00
Avgust	1	53.000,00	/	53.000,00	/	53.000,00	53.000,00
September	5	58.400,00	30.336,45	55.000,00	0,52	22.000,00	100.000,00
Oktober	5	107.800,00	63.041,26	130.000,00	0,58	24.000,00	170.000,00
November	5	65.600,00	23.114,93	73.000,00	0,35	25.000,00	80.000,00
December	0	/	/	/	/	/	/
Januar	2	57.500,00	10.606,60	57.500,00	0,18	50.000,00	65.000,00
Februar	0	/	/	/	/	/	/
Marec	0	/	/	/	/	/	/
Skupaj	26	69.557,69	39.271,45	60.000,00	0,56	22.000,00	170.000,00

V občini Šentjur pri Celju je bilo prodanih 26 stanovanjskih hiš. Največ stanovanjskih hiš se je prodalo v mesecih september, oktober in november. Najnižja vrednost prodane stanovanjske hiše je bila 22.000,00 evr v mesecu septembru 2010, najvišja cena je bila 170.000,00 evr v mesecu oktobru 2010. Povprečna prodajna cena stanovanjskih hiš v občini Šentjur znaša 69.557,69 evr.

Preglednica 19: Prikaz osnovnih statistik prodajnih cen po mesecih za občino Šmarje pri Jelšah

Mesec	Število vseh nepremičnin	Oglaševane cene stanovanjskih hiš					
		Aritmetična sredina [evr]	standardni odklon [evr]	mediana [evr]	koeficient variacije	od [evr]	do [evr]
April	1	45.000,00	/	45.000,00	/	45.000,00	45.000,00
Maj	2	55.000,00	21.213,20	55.000,00	0,39	40.000,00	70.000,00
Junij	1	46.818,42	/	46.818,42	/	46.818,42	46.818,42
Julij	3	72.666,67	58.320,95	40.000,00	0,80	38.000,00	140.000,00
Avgust	1	120.000,00	/	120.000,00	/	120.000,00	120.000,00
September	3	92.000,00	18.083,14	90.000,00	0,20	75.000,00	111.000,00
Oktober	1	70.000,00	/	70.000,00	/	70.000,00	70.000,00
November	1	30.500,00	/	30.500,00	/	30.500,00	30.500,00
December	5	66.160,00	31.429,73	58.000,00	0,48	43.000,00	120.000,00
Januar	0	/	/	/	/	/	/
Februar	3	58.666,67	10.066,45	60.000,00	0,17	48.000,00	68.000,00
Marec	2	68.500,00	12.020,82	68.500,00	0,18	60.000,00	77.000,00
Skupaj	23	67.831,24	29.929,08	60.000,00	0,44	30.500,00	140.000,00

Iz preglednice 19 je razvidno, da se je v občini Šmarje pri Jelšah prodalo največ nepremičnin v mesecu decembru (5). V obdobju od 1.4.2010 do 1.4.2011 se je v občini prodalo 23 stanovanjskih hiš. Povprečje prodajnih cen je v obdobju enega leta znašalo 67.831,24 evr. Najvišja vrednost prodane stanovanjske hiše je znašala 140.000,00 evr, ki je bila prodana v mesecu juliju. Najnižja vrednost prodane stanovanjske hiše pa je bila 30.500,00 evr v mesecu novembru.

Preglednica 20: Prikaz osnovnih statistik prodajnih cen po mesecih za občino Podčetrtek

Mesec	Število vseh nepremičnin	Oglaševane cene stanovanjskih hiš					
		Aritmetična sredina [evr]	standardni odklon [evr]	mediana [evr]	koeficient variacije	od [evr]	do [evr]
April	0	/	/	/	/	/	/
Maj	0	/	/	/	/	/	/
Junij	1	45.859,00	/	45.859,00	/	45.859,00	45.859,00
Julij	2	76.000,00	22.627,42	76.000,00	0,30	60.000,00	92.000,00
Avgust	0	/	/	/	/	/	/
September	1	71.000,00	/	71.000,00	/	71.000,00	71.000,00
Oktober	1	25.000,00	/	25.000,00	/	25.000,00	25.000,00
November	2	76.550,00	68.518,65	76.550,00	0,89	28.100,00	125.000,00
December	1	70.000,00	/	70.000,00	/	70.000,00	70.000,00
Januar	1	50.000,00	/	50.000,00	/	50.000,00	50.000,00
Februar	0	/	/	/	/	/	/
Marec	2	55.000,00	7.071,07	55.000,00	0,13	50.000,00	60.000,00
Skupaj	11	61.541,73	28.436,65	60.000,00	0,46	25.000,00	125.000,00

V občini Podčetrtek je bilo skupaj prodanih 11 stanovanjskih hiš, katerih povprečna cena je znašala 61.541,73 evr. Najnižja vrednost stanovanjske hiše je znašala 25.000,00 evr v mesecu oktobru, najvišja vrednost je bila 125.000,00 evr in sicer v mesecu novembru.

Preglednica 21: Prikaz osnovnih statistik prodajnih cen po mesecih za občino Kozje

Mesec	Število vseh nepremičnin	Oglaševane cene stanovanjskih hiš					
		Aritmetična sredina [evr]	standardni odklon [evr]	mediana [evr]	koeficient variacije	od [evr]	do [evr]
April	0	/	/	/	/	/	/
Maj	0	/	/	/	/	/	/
Junij	1	92.000,00	/	92.000,00	/	92.000,00	92.000,00
Julij	0	/	/	/	/	/	/
Avgust	0	/	/	/	/	/	/

»se nadaljuje ...«

»... nadaljevanje «

September	2	60.000,00	60.811,18	60.000,00	1,01	17.000,00	103.000,00
Oktober	0	/	/	/	/	/	/
November	1	25.000,00	/	25.000,00	/	25.000,00	25.000,00
December	0	/	/	/	/	/	/
Januar	0	/	/	/	/	/	/
Februar	0	/	/	/	/	/	/
Marec	0	/	/	/	/	/	/
Skupaj	4	59.250,00	44.514,98	58.500,00	0,75	17.000,00	103.000,00

Iz preglednice 21 vidimo, da so se v občini Kozje prodale samo 4 stanovanjske hiše.

Povprečna cena znaša 59.250,00 evr. Najnižja vrednost stanovanjske hiše je bila 17.000,00 evr, ki je bila prodana v mesecu septembru. Najvišja vrednost prodane stanovanjske hiše je znašala 103.000,00 evr v mesecu septembru.

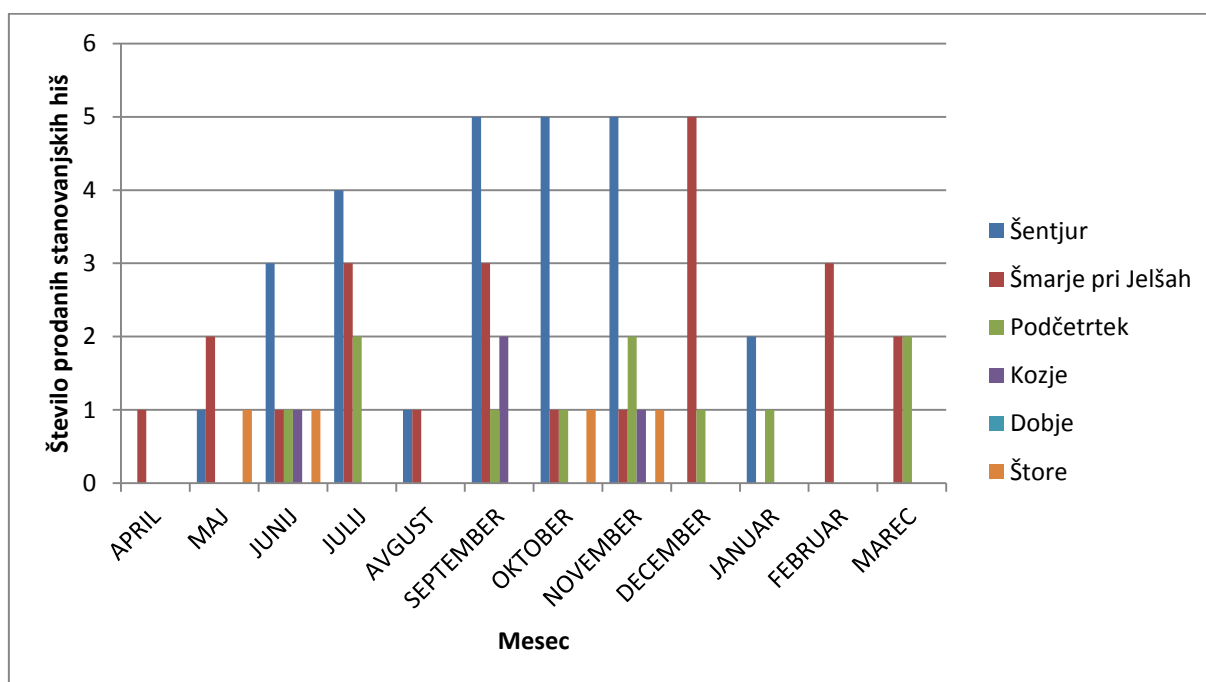
Preglednica 22: Prikaz osnovnih statistik prodajnih cen po mesecih za občino Štore

Mesec	Število vseh nepremičnin	Oglaševane cene stanovanjskih hiš					
		Aritmetična sredina [evr]	standardni odklon [evr]	mediana [evr]	koeficient variacije	od [evr]	do [evr]
April	0	/	/	/	/	/	/
Maj	1	33.313,23	/	33.313,23	/	33.313,23	33.313,23
Junij	1	87.000,00	/	87.000,00	/	87.000,00	87.000,00
Julij	0	/	/	/	/	/	/
Avgust	0	/	/	/	/	/	/
September	0	/	/	/	/	/	/
Oktober	1	78.000,00	/	78.000,00	/	78.000,00	78.000,00
November	1	100.000,00	/	100.000,00	/	100.000,00	100.000,00
December	0	/	/	/	/	/	/
Januar	0	/	/	/	/	/	/
Februar	0	/	/	/	/	/	/
Marec	0	/	/	/	/	/	/
Skupaj	4	74.578,31	28.954,42	82.500,00	0,13	33.313,23	100.000,00

V občini Štore so se v obdobju enega leta prodale samo 4 stanovanjske hiše, katera najnižja vrednost je znašala 33.313,23 evr v mesecu maju, najvišja vrednost stanovanjske hiše je znašala 100.000,00 evr in je bila prodana v mesecu novembru. Povprečna vrednost stanovanjskih hiš v občini Štore znaša 28.954,42 evr.

Preglednica 23: Analiza števila prodanih stanovanjskih hiš po mesecih v občinah Šentjur, Šmarje pri Jelšah, Podčetrtek, Kozje, Dobje in Štore

mesec Občina	APR.	MAJ.	JUN.	JUL.	AUG.	SEP.	OKT.	NOV.	DEC.	JAN.	FEB.	MAR.
Šentjur	0	1	3	4	1	5	5	5	0	2	0	0
Šmarje pri Jelšah	1	2	1	3	1	3	1	1	5		3	2
Podčetrtek	0	0	1	2	0	1	1	2	1	1	0	2
Kozje	0	0	1	0	0	2	0	1	0	0	0	0
Dobje	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Štore	0	1	1	0	0	0	1	1	0	0	0	0
Skupaj	1	4	7	9	2	11	8	10	6	3	3	4

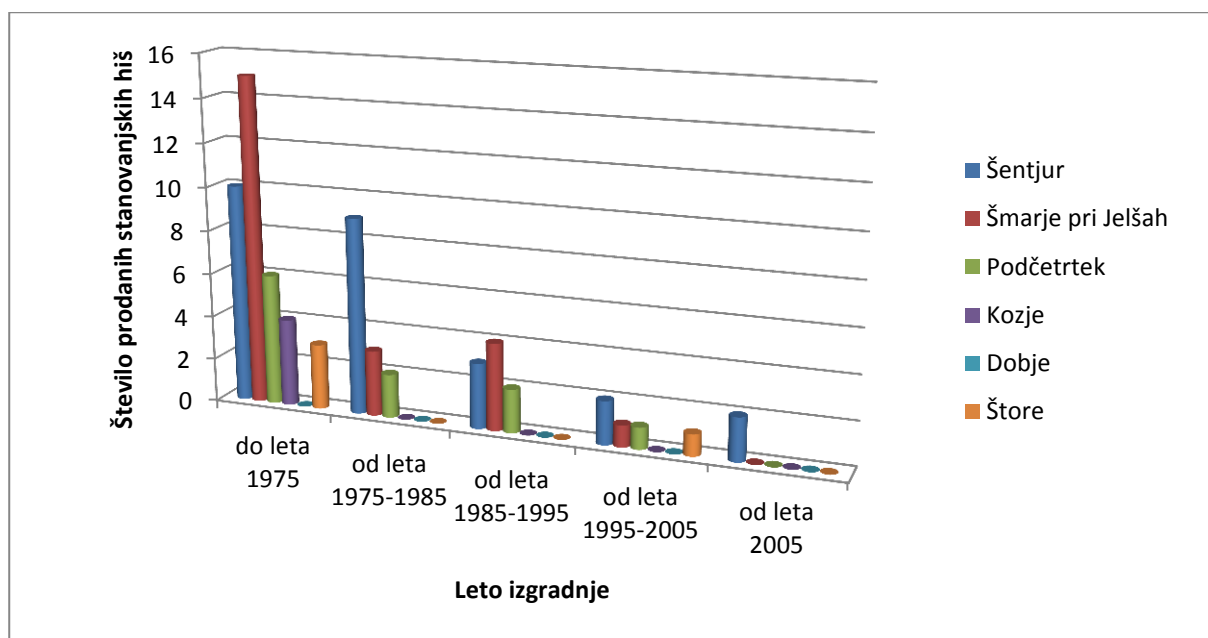


Grafikon 8: Grafični prikaz prodanih stanovanjskih hiš po mesecih v obravnavanih občinah

V obdobju enega leta je bilo prodanih 68 nepremičnin (stanovanjskih hiš) na območju občin Šentjur pri Celju, Šmarje pri Jelšah, Podčetrtek, Kozje, Dobje, Štore. Največ nepremičnin se je prodalo meseca septembra (11) leta 2010, najmanj pa meseca aprila (1) leta 2010. Prodaja stanovanjskih hiš je od meseca aprila do avgusta naraščala, na kar je prodaja upadla in meseca septembra se je prodaja zopet dvignila. V začetku leta je prodaja zopet upadla.

Preglednica 24: Analiza prodanih stanovanjskih hiš po podatkih iz ETN po letih izgradnje

Obdobje izgradnje v letih	občina Šentjur	občina Šmarje pri Jelšah	občina Podčetrtek	občina Kozje	občina Dobje	občina Štore
do leta 1975	10	15	6	4	0	3
1975-1985	9	3	2	0	0	0
1985-1995	3	4	2	0	0	0
1995-2005	2	1	1	0	0	1
od leta 2005-	2	0	0	0	0	0

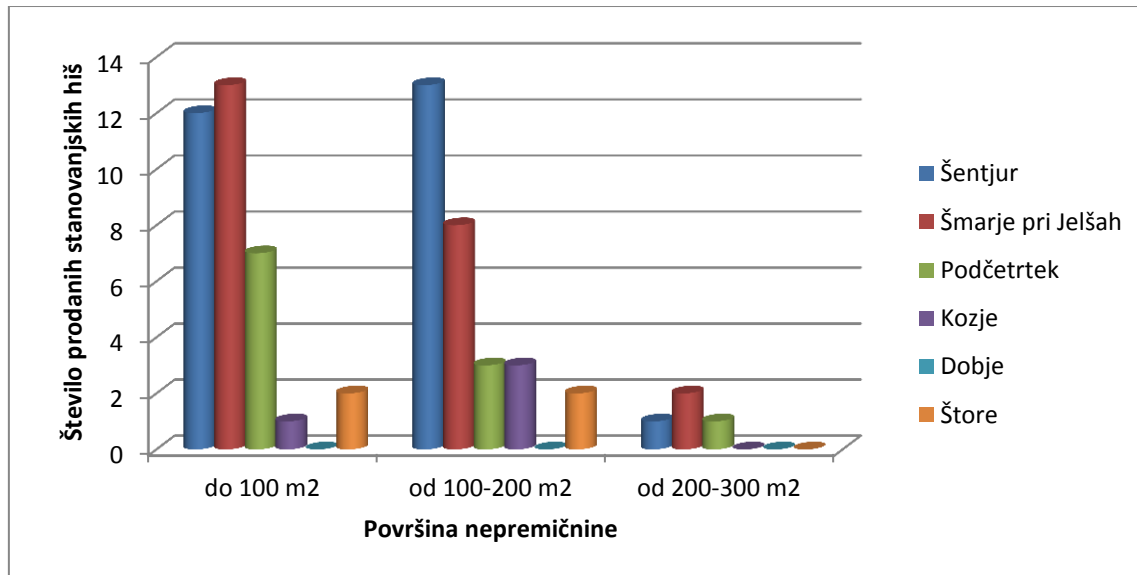


Grafikon 9: Prikaz prodanih stanovanjskih hiš po letih izgradnje

Največ prodanih stanovanjskih hiš (38) je bilo zgrajenih pred letom 1975, torej pred potresom kar pa seveda vpliva na samo ceno. Samo v Šmarju pri Jelšah je bilo prodanih 15 hiš, ki so bile zgrajene pred potresom. Stanovanjskih hiš, zgrajenih od leta 1975 do leta 1985, se je prodalo 14, od tega se jih je največ prodalo v občini Šentjur (9). 14 stanovanjskih hiš se je prodalo, ko so bile zgrajene od leta 1985 do 1995, 4 hiše pa, ko so bile zgrajene od 1995 do 2005. Dve stanovanjski hiši, zgrajeni od leta 2005 dalje sta bili prodani samo v občini Šentjur.

Preglednica 25: Analiza prodanih stanovanjskih hiš po površini

Površina	Šentjur	Šmarje pri Jelšah	Podčetrtek	Kozje	Dobje	Štore
do 100 m ²	12	13	7	1	/	2
od 100-200 m ²	13	8	3	3	/	2
od 200-300 m ²	1	2	1	/	/	/
od 300-400 m ²	/	/	/	/	/	/
nad 400 m ²	/	/	/	/	/	/



Grafikon 10: Grafični prikaz prodanih stanovanjskih hiš po površini v posamezni občini

Glede na površino se je največ stanovanjskih hiš prodalo v občini Šentjur pri Celju (26), polovico od teh površine 100-200 m². V občini Šmarje pri Jelšah se je največ stanovanjskih

hiš (13) prodalo površine do 100 m². Stanovanjskih hiš površine od 100 m² do 200 m² se je pa največ prodalo (13) v občini Šentjur, v Šmarju pri Jelšah pa 8.

V nadaljevanju sledi primerjava rezultatov obeh analiz.

5 PRIMERJAVA ANALIZE OGLAŠEVANIH IN PRODAJNIH CEN STANOVANSJKIH HIŠ NA OBRAVNAVANEM OBMOČJU

Od leta 2008 se je razkorak med oglaševanimi cenami in dejanskimi prodajnimi cenami povečal skoraj za polovico. Če so bile povprečne oglaševane cene 5 - 10% višje od realiziranih cen v prodajnih pogodbah, so sedaj cene v oglasih od 10 - 17% višje (<http://www.bidom.si/novice.html?id=184>).

Novejšo raziskavo o razlikah med oglaševano in pogodbeno ceno sta v sklopu diplomske naloge izvedla Gregor Šašel septembra 2006 (Šašel, 2007) in Katarina Dolenc 2010 (Dolenc, 2011). Z anketo med nepremičninskimi družbami in analizo podatkov o oglaševani in pogodbeni ceni sta ugotavljala, kolikšne so razlike med cenami hiš v Ljubljani in njeni okolici. Rezultati so pokazali, da so bile pogodbene cene v letu 2006 za 8,1 % nižje od oglaševanih, v letu 2010 pa so bile pogodbene cene nižje od oglaševanih za 15,15 %. Za takšen razkorak med oglaševanimi in pogodbenimi cenami vpliva tudi kriza. Kriza pa prodajalce pripravi do spuščanja svoje oglaševane cene in takrat je za kupce pravi čas za pogajanja.

V nadaljevanju so v preglednicah pregledno prikazani podatki, ki kupce nepremičnin pri posameznih vrstah nepremičnin najbolj zanimajo. Ugotavljala sem, kateri od teh podatkov se zbirajo v oglasih in kateri v ETN.

Preglednica 26: Primerjava podatkov za stanovanjsko hišo

	Podatki oglaševane nepremičnine	Podatki iz ETN
Lokacija	+	+
Cena	+	+
Leto izgradnje	+	+
Zadnja prenova	+	-
Velikost hiše	+	+
Velikost pripadajočega zemljišča	+	-
Vrsta gradnje	+	-
Način ogrevanja	+	-

V preglednici 26 so primerjani podatki oglaševanih stanovanjskih hiš s podatki iz ETN. Razvidno je, da je povpraševanje kupcev s ponudbo v oglasih bolj usklajeno, kot s prikazanimi podatki v ETN-ju. Pri ETN-ju v primerjavi z oglaševanimi podatki manjkajo podatki o zadnji prenovi, velikosti pripadajočega zemljišča, vrsti gradnje (enostanovanjska hiša, dvostanovanjska, vrstna in podobno) ter načinu ogrevanja.

Preglednica 27: Povprečne oglaševane in dejanske prodajne cene stanovanjskih hiš na obravnavanem območju v obdobju enega leta

	občina Šentjur	občina Šmarje pri Jelšah	občina Podčetrtek	občina Kozje	občina Štore	občina Dobje
Povprečne oglaševane cene	136.218,98 (79)	127.020,37 (54)	129.417,94 (39)	115.000,00 (11)	92.833,33 (6)	65.000,00 (1)
Povprečne prodajne cene	69.557,69 (26)	67.831,24 (23)	61.541,73 (11)	59.250,00 (4)	74.578,31 (4)	/
Razmerje med prodajnimi in oglaševanimi cenami	0,51	0,53	0,48	0,52	0,80	/

Preglednica 27 prikazuje razlike med oglaševanimi in prodajnimi cenami stanovanjskih hiš v občinah Šentjur, Šmarje pri Jelšah, Podčetrtek, Kozje, Dobje in Štore. Za to analizo sem

uporabila podatke zadnjih (najnižjih) cen oglaševanih stanovanjskih hiš s pripadajočim zemljiščem. Izločila sem tudi 7 nepremičnin (Šentjur (5), Šmarje (2)), ki imajo vrednost nad 300.000,00 evr in eno nepremičnino v občini Kozje z najvišjo vrednostjo (280.000,00 evr), da bi dobila bolj realne rezultate. Kot lahko vidimo so pa še vedno zelo velike razlike med prodajnimi in oglaševanimi cenami. V občini Šentjur prodajna cena zavzema 51 % oglaševane cene, v občini Podčetrtek prodajna cena zavzema 48 % oglaševane cene, v občini Štore prodajna cena zavzema 80 % oglaševane cene. Tako velike razlike lahko pripišemo neenakemu vzorcu oglaševanih in prodanih stanovanjskih hiš.

Tudi nekatere vrednosti prodanih (iz ETN) stanovanjskih hiš so "smešno" nizke, iz česar lahko sklepamo, da je bila nepremičnina prodana na dražbi in se je prodala po polovični ceni. V naslednji preglednici bom tako prikazala razliko oglaševanih in prodajnih cen stanovanjskih hiš (z izločenimi nizkimi cenami stanovanjskih hiš iz ETN-ja).

Preglednica 28: Prikaz razlik med povprečnimi oglaševanimi in dejanskimi cenami stanovanjskih hiš na obravnavanem območju v obdobju enega leta

	občina Šentjur	občina Šmarje pri Jelšah	občina Podčetrtek	občina Kozje	občina Štore	občina Dobje
Povprečne oglaševane cene	136.218,98 (79)	127.020,37 (54)	129.417,94 (39)	115.000,00 (11)	92.833,33 (6)	65.000,00 (1)
Povprečne prodajne cene	79.833,33 (21)	69.528,11 (22)	69.317,66 (9)	97.500,00 (2)	88.333,33 (3)	/
Razmerje med povprečno prodajno in oglaševano ceno	0,59	0,55	0,54	0,85	0,95	/

Če primerjamo preglednici 27 in 28 vidimo v občinah Kozje in Štore precejšnje razlike, kar je posledica, izločitve nizke vrednosti prodanih stanovanjskih hiš. V občini Šentjur sem izločila 5 nepremičnin (cene bile nižje od 37.000,00 evr), v občini Podčetrtek 2 nepremičnini (ceni bili nižji od 30.000,00 evr) in v občinah Šmarje pri Jelšah, Kozje ter Štore sem izključila po eno nepremičnino (cene bile nižje od 35.000,00 evr). Predpostavljala sem, da so se izločene stanovanjske hiše prodale na dražbi. Pri tej analizi vidimo, da v občini Šentjur pri Celju

povprečna prodajna cena zavzema 59 % oglaševane cene, v občini Kozje povprečna prodajna cena zavzema 85 % oglaševane cene, v občini Štore povprečna prodajna cena zavzema 95 % oglaševane cene.

Preglednica 29: Prikaz razlike med oglaševanimi in dejanskimi cenami po mesecih

	Povprečne oglaševane cene (evr)	Povprečne prodajne cene (evr)	Razmerje med povprečno prodajno in oglaševano ceno
April	125.245,83	45.000,00	0,36
Maj	135.166,66	53.333,33	0,39
Junij	116.576,00	65.529,57	0,56
Julij	85.375,00	72.777,77	0,85
Avgust	113.908,33	86.500,00	0,76
September	137.428,57	80.000,00	0,58
Oktober	104.500,00	110.500,00	1,06
November	139.333,33	88.000,00	0,63
December	100.322,22	66.800,00	0,67
Januar	116.333,33	55.000,00	0,47
Februar	124.950,00	58.666,66	0,47
Marec	118.000,00	61.750,00	0,52

Preglednica 29 prikazuje razliko med oglaševanimi in prodajnimi cenami po mesecih. Pri prodajnih cenah sem izločila stanovanjske hiše, katerih prodajne cene so bile nižje od 34.000,00 evr, da bi pridobila bolj realne rezultate. Število nepremičnin, ki so imele nižjo prodajno vrednost od 34.000,00 evr, je bilo v obdobju enega leta 10. Pri oglaševanih nepremičninah sem izločila iz analize stanovanjske hiše, ki so se oglaševale z vrednostjo nad 280.000,00 evr. Kljub tej izključitvi nepremičnin iz analiz sem dobila velika odstopanja med oglaševanimi in prodajnimi cenami stanovanjskih hiš. Kot lahko vidimo, je v mesecu aprilu povprečna prodajna cena znašala 36 % oglaševane cene, v mesecu aprilu 39 % oglaševane cene. V mesecu oktobru je bila povprečna prodajna cena 6 % višja od oglaševane cene. Tako velika odstopanja v obe smeri lahko pripišemo tudi razlikam v vzorcu in ne le razlikam med oglaševano in prodajno ceno.

Preglednica 30: Prikaz razlike med povprečnimi oglaševanimi cenami dejansko prodanih stanovanjskih hiš in prodajnimi cenami stanovanjskih hiš na obravnavanem območju po mesecih

	Povprečne oglaševane cene "prodanih" * nepremičnin [evr]	Povprečne prodajne cene (evr)	Razmerje med povprečno oglaševano "prodano" in prodajno ceno
April	110.000,00	45.000,00	0,41
Maj	148.769,23	53.333,33	0,36
Junij	122.125,00	65.529,57	0,54
Julij	109.444,44	72.777,77	0,66
Avgust	107.600,00	86.500,00	0,80
September	133.857,14	80.000,00	0,60
Oktober	114.083,33	110.500,00	0,97
November	47.500,00	88.000,00	1,85
December	103.833,33	66.800,00	0,64
Januar	132.714,29	55.000,00	0,41
Februar	130.233,33	58.666,66	0,45
Marec	135.465,83	61.750,00	0,46

*povprečne oglaševane cene "prodanih" nepremičnin so stanovanjske hiše, ki so se oglaševale do posameznega meseca naprej pa ne, zato sem sklepala, da se je nepremičnina prodala.

Preglednica 30 prikazuje razlike med povprečnimi oglaševanimi cenami stanovanjskih hiš, ki so bile dejansko prodane, in prodajnimi cenami stanovanjskih hišna obravnavanem območju. Prav tako sem tudi tukaj izločila posamezne nepremičnine iz analize kot pri prejšnji preglednici. Tudi tukaj obstajajo precejšnje razlike med oglaševanimi in prodajnimi cenami nepremičnin. Najmanjša razlika je bila v mesecu oktobru, in sicer so bile oglaševane cene višje od prodajnih za 3 %. V mesecu novembru pa so povprečne prodajne cene višje od oglaševanih cen. Največje razlike so bile v mesecih april, maj, januar, februar, marec, in sicer so bile oglaševane cene višje od prodajnih cen, kar je nerealen rezultat in je posledica neenakega vzorca in premajhnega števila v vzorcu. Če samo primerjamo vzorca za mesec

maj, v katerem so se prodale 3 stanovanjske hiše, do meseca junija pa se je oglaševalo 14 stanovanjskih hiš, vidimo, da sta vzorca različna.

V naslednjih preglednicah sem prikazala podatke za primerljive stanovanjske hiše iz vzorca oglaševanih in prodanih stanovanjskih hiš. V obravnavanem območju je bilo 9 parov primerljivih stanovanjskih hiš. Tako si bile v občini Šentjur pri Celju primerljive samo tri stanovanjske hiše, v občini Šmarje pri Jelšah so bile primerljive štiri stanovanjske hiše, v občini Kozje je bila primerljiva ena in v občini Štore prav tako samo ena.

V preglednicah od 31 do 33 so prikazani pari primerljivih stanovanjskih hiš iz vzorca oglaševanih in prodanih stanovanjskih hiš v občini Šentjur pri Celju.

Preglednica 31: Par številka 1:

	OGLAŠEVANA CENA STANOVANJSKE HIŠE	PRODAJNA CENA STANOVANJSKE HIŠE	Razmerje med prodajno in oglaševano ceno
POVRŠINA 64 m ² LETO IZGRADNJE 1955	75.000,00 evr	55.000,00 evr	0,73

Iz preglednice 31 je razvidno, da se je stanovanjska hiša, ki se je oglaševala za 75.000,00 evr, nato prodala za 55.000,00 evr. Razmerje med začetno oglaševano ceno in prodajno ceno stanovanjske hiše je bilo 0,73.

Preglednica 32: Par številka 2:

	OGLAŠEVANA CENA STANOVANJSKE HIŠE	PRODAJNA CENA STANOVANJSKE HIŠE	Razmerje med prodajno in oglaševano ceno
POVRŠINA 65 m ² LETO IZGRADNJE 1960	55.000,00 evr	40.000,00 evr	0,73

Iz preglednice 32 vidimo, da se je stanovanjska hiša, ki se je oglaševala za 55.000,00 evr, nato prodala za 40.000,00 evr. Razmerje med oglaševano in prodajno ceno stanovanjske hiše je bilo 0,73.

Preglednica 33: Par številka 3:

	OGLAŠEVANA CENA STANOVANJSKE HIŠE	PRODAJNA CENA STANOVANJSKE HIŠE	Razmerje med prodajno in oglaševano ceno
POVRŠINA 79 m ² LETO IZGRADNJE 1974	99.000,00 evr	73.000,00 evr	0,74

Preglednica 33 prikazuje stanovanjsko hišo, zgrajeno leta 1974, z 79 m² površine.

Stanovanjska hiša se je oglaševala za 99.000,00 evr, nato pa je bila prodana za 73.000,00 evr.

Razmerje med oglaševano in prodajno ceno stanovanjske hiše je bilo 0,74.

V preglednicah od 34 do 37 so prikazani pari primerljivih stanovanjskih hiš iz vzorca oglaševanih in prodanih stanovanjskih hiš v občini Šmarje pri Jelšah.

Preglednica 34: Par številka 1:

	OGLAŠEVANA CENA STANOVANJSKE HIŠE	PRODAJNA CENA STANOVANJSKE HIŠE	Razmerje med prodajno in oglaševano ceno
POVRŠINA 169,6 m ² LETO IZGRADNJE 1976	140.000,00 evr	120.000,00 evr	0,86

V preglednici 34 je prikazana stanovanjska hiša s površino 169,6 m² in letom izgradnje 1976.

Hiša se je pričela oglaševati z vrednostjo 140.000,00 evr, nato pa je bila prodana za

120.000,00 evr. Razmerje med oglaševano in prodajno ceno stanovanjske hiše je bilo 0,86.

Preglednica 35: Par številka 2:

	OGLAŠEVANA CENA STANOVANJSKE HIŠE	PRODAJNA CENA STANOVANJSKE HIŠE	Razmerje med prodajno in oglaševano ceno
POVRŠINA 164 m ² LETO IZGRADNJE 1959	127.000,00 evr	90.000,00 evr	0,71

Iz preglednice 35 je razvidno, da se je stanovanjska hiša oglaševala za 127.000,00 evr,

kasneje pa je bila prodana za 90.000,00 evr. Razmerje med oglaševano in prodajno ceno

stanovanjske hiše je bilo 0,71.

Preglednica 36: Par številka 3:

	OGLAŠEVANA CENA STANOVANJSKE HIŠE	PRODAJNA CENA STANOVANJSKE HIŠE	Razmerje med prodajno in oglaševano ceno
POVRŠINA 72 m ² LETO IZGRADNJE 1952	80.000,00 evr	70.000,00 evr	0,87

Iz preglednice 36 je razvidno, da se je stanovanjska hiša oglaševala za 80.000,00 evr, kasneje pa se je prodala za 70.000,00 evr. Razmerje med oglaševano in prodajno ceno stanovanjske hiše je bilo 0,87.

Preglednica 37: Par številka 4:

	OGLAŠEVANA CENA STANOVANJSKE HIŠE	PRODAJNA CENA STANOVANJSKE HIŠE	Razmerje med prodajno in oglaševano ceno
POVRŠINA 90 m ² LETO IZGRADNJE 1935	95.000,00 evr	60.000,00 evr	0,63

V preglednici 37 je prikazana stanovanjska hiša, ki se je pričela oglaševati z vrednostjo 95.000,00 evr, nato je bila prodana za 60.000,00 evr. Razmerje med oglaševano in prodajno ceno stanovanjske hiše je bilo 0,63.

V preglednici 38 je prikazan par primerljive stanovanjske hiše iz vzorca oglaševanih in prodanih stanovanjskih hiš v občini Kozje.

Preglednica 38: Par številka 1:

	OGLAŠEVANA CENA STANOVANJSKE HIŠE	PRODAJNA CENA STANOVANJSKE HIŠE	Razmerje med prodajno in oglaševano ceno
POVRŠINA 109 m ² LETO IZGRADNJE 1847	131.000,00 evr	103.000,00 evr	0,79

V preglednici 38 je prikazana stanovanjska hiša, ki se je pričela oglaševati z vrednostjo 131.000,00 evr, nato pa je bila prodana za 103.000,00 evr. Razmerje med oglaševano in prodajno ceno stanovanjske hiše je bilo 0,79.

V preglednici 39 je prikazan par primerljive stanovanjske hiše iz vzorca oglaševanih in prodanih stanovanjskih hiš v občini Štore.

Preglednica 39: Par številka 1:

	OGLAŠEVANA CENA STANOVANJSKE HIŠE	PRODAJNA CENA STANOVANJSKE HIŠE	Razmerje med prodajno in oglaševano ceno
POVRŠINA 169,3 m ² LETO IZGRADNJE 1972	129.000,00 evr	100.000,00 evr	0,78

V preglednici 39 je prikazana stanovanjska hiša, ki se je pričela oglaševati z vrednostjo 129.000,00 evr, nato je bila prodana za 100.000,00 evr. Razmerje med oglaševano in prodajno stanovanjsko hišo je bilo 0,78.

Na podlagi primerjalne analize rezultatov oglaševanih in prodajnih cen sem ugotovila, da so razlike med oglaševanimi in prodajnimi cenami izrazito lokacijsko pogojene. Te razlike so med obravnavanimi občinami sorazmerno velike. Razmerje med povprečno prodajno in povprečno oglaševano ceno na obravnavanem območju znaša od 0,54 do 0,95. Prav tako so te razlike tudi časovno pogojene. Na obravnavanem območju se je v času od aprila 2010 do aprila 2011 to razmerje spreminjalo na intervalu od 0,36 do 1,85. S pomočjo metode v parih smo dobili manjši interval spreminjanja tega razmerja. Razmerje med prodajno in oglaševano ceno se giblje na intervalu od 0,63 do 0,87.

Rezultati analize kažejo, da morajo cenilci pri uporabi podatkov iz oglasov, še predvsem pri uporabi oglaševanih cen, biti previdni. Pri prilagajanju oglaševanih na prodajne cene nepremičnin morajo upoštevati primerljivost vzorca oglaševanih nepremičnin s prodanimi nepremičninami na vseh ravneh, tako na ravni regije in lokalne skupnosti kot tudi na ravni posamične nepremičnine. V obravnavanem primeru sta bila vzorca oglaševanih in prodajnih nepremičnin na celotnem obravnavanem vzorcu kot tudi na vzorcu lokalnih skupnosti očitno zelo različna.

6 ZAKLJUČNE UGOTOVITVE

V diplomski nalogi sem obravnavala občine Šentjur pri Celju, Šmarje pri Jelšah, Podčetrtek, Kozje, Dobje in Štore, za katere sem analizirala prvič oglaševane cene stanovanjskih hiš in jih nato primerjala s prodajnimi cenami stanovanjskih hiš na tem območju. Ugotavljala sem razlike med izračuni razmerja med prodajnimi in oglaševanimi cenami na različnih ravneh.

Določanje oglaševane cene je verjetno najzahtevnejši del prodaje nepremičnine. Ko prodajalci prvič postavijo ceno prodajane nepremičnine lahko postavijo previsoko ceno, ki odvrča resne kupce nepremičnin, če pa bo cena prenizka, bodo izgubili pogajalsko izhodišče. Prodajalci običajno postavijo cene glede na ceno podobnih nepremičnin, ki se oglašujejo. Oglaševane cene so precej višje od dejanskih prodajnih cen in lahko vodijo v napačno oceno vrednosti nepremičnine in dolgotrajno prodajo nepremičnin.

Pri uporabi podatkov za posamično vrednotenje nepremičnin se morajo cenilci zavedati, da obstaja razlika med oglaševanimi in prodajnimi cenami nepremičnin. Napačna ocena razlike lahko vodi v napačno ocenjeno vrednost nepremičnine.

Analiza je pokazala, da se razmerje med pogodbeno in oglaševano ceno stanovanjske hiše gibljejo med 0,36 in 0,85. Na podlagi prodanih nepremičnin smo ugotovili, da so prodajalci postavili previsoko oglaševano ceno, zaradi tega pa je prišlo do daljšega časovnega obdobja med začetkom in koncem oglaševanja stanovanjske hiše. V času spremljanja oglaševanja so se prodane stanovanjske hiše oglaševale od treh mesecev do dobe enega leta.

Razmerje med prodajnimi in oglaševanimi cenami na celotnem obravnavanem območju in za obravnavani vzorec znaša 0,58. Razmerje med prodajnimi in oglaševanimi cenami po posameznih občinah je prikazano v naslednji preglednici.

Preglednica 40: Preglednica s povprečnimi razlikami v razmerjih med prodajnimi in oglaševanimi cenami po občinah

Občina	Razmerje med prodajnimi in oglaševanimi cenami glede na povprečne vrednosti v obravnavanem vzorcu	Razmerje med prodajno in začetno oglaševano ceno po metodi parov
Šentjur	0,59	0,73
Šmarje pri Jelšah	0,55	0,77
Podčetrtek	0,54	0
Kozje	0,85	0,79
Dobje	/	0
Štore	0,95	0,78

Razlike v razmerjih med prodajnimi in oglaševanimi cenami glede na povprečne vrednosti v vzorcu so velike. V občini Šentjur prodajna cena zavzema 59 % oglaševane cene, v občini Štore prodajna cena zavzema 95 % oglaševane cene, v občini Kozje prodajna cena zavzema 85 % oglaševane cene. Tako velike razlike lahko pripišemo neenakemu vzorcu oglaševanih in prodanih stanovanjskih hiš.

Pri razmerju med prodajno in oglaševano ceno po metodi parov vidimo, da so razlike med občinami majhne, vendar so razlike med prodajno in oglaševano ceno razmeroma velike. V občini Šentjur prodajna cena zavzema 0,73 % začetne oglaševane cene, v občini Kozje prodajna cena zavzema 79 % začetne oglaševane cene. V občinah Podčetrtek in Dobje ni bilo primerljivih parov stanovanjskih hiš.

Če primerjamo razliko med oglaševano in prodajno ceno v Mestni občini Ljubljana (v nadaljevanju: MOL) ter njeni okolici (Dolenc, 2011) z obravnavanimi občinami, vidimo, da so v MOL manjše razlike kot v obravnavanih občinah. Iz tega sklepamo, da je obravnavana razlika večja na trgih, kjer je manj povpraševanja, ker so se prodajalci morebiti pripravljene pogajati glede cene.

Zato morajo cenilci pri ocenjevanju prilagoditve oglaševane na prodajno ceno nepremičnine izbrati v obeh vzorcih čim bolj primerljive nepremičnine. Pomembno je tudi poznati okoliščine, v katerih so bile primerljive nepremičnine prodane. Posebej bi morale biti označene nepremičnine, ki so bile prodane na javni dražbi, ali v drugih okoliščinah, ki niso običajne za prosti trg nepremičnin.

Na podlagi primerjalne analize rezultatov oglaševanih in prodajnih cen sem ugotovila, da so razlike med oglaševanimi in prodajnimi cenami izrazito lokacijsko pogojene. Te razlike so med obravnavanimi občinami sorazmerno velike. Razmerje med povprečno prodajno in povprečno oglaševano ceno na obravnavanem območju znaša od 0,54 do 0,95. Prav tako so te razlike tudi časovno pogojene. Na obravnavanem območju se je v času od aprila 2010 do aprila 2011 to razmerje spreminjalo na intervalu od 0,36 do 1,85. S pomočjo metode v parih smo dobili manjši interval spreminjanja tega razmerja. Razmerje med prodajno in oglaševano ceno se giblje na intervalu od 0,63 do 0,87.

Rezultati analize kažejo, da morajo cenilci pri uporabi podatkov iz oglasov, še predvsem pri uporabi oglaševanih cen, biti previdni. Pri prilagajanju oglaševanih na prodajne cene nepremičnin morajo upoštevati primerljivost vzorca oglaševanih nepremičnin s prodanimi nepremičninami na vseh ravneh, tako na ravni regije, lokalne skupnosti kot tudi, na ravni posamične nepremičnine. V obravnavanem primeru sta bila vzorca oglaševanih in prodajnih nepremičnin na celotnem obravnavanem vzorcu kot tudi na vzorcu lokalnih skupnosti, očitno zelo različna.

LITERATURA IN VIRI

- Dolenc, K. 2011. Analiza razlike med oglaševano in pogodbeno ceno nepremičnine v Mestni občini Ljubljana. Diplomaska naloga. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo, Oddelek za gradbeništvo: 64 str.
- Oglaševane nepremičnine
<http://www.nepremicnine.net> (od 1.4.2010 do 1.4.2011)
- Oglaševane nepremičnine
<http://www.gohome.com> (od 1.4.2010 do 1.4.2011)
- Oglaševane nepremičnine
<http://www.nepremicninar.com> (od 1.4.2010 do 1.4.2011)
- Oglaševane nepremičnine
<http://www.bolha.com> (od 1.4.2010 do 1.4.2011)
- Oglaševane nepremičnine
<http://www.remax-nepremicnine.net> (od 1.4.2010 do 1.4.2011)
- Oglaševane nepremičnine
<http://www.mp-projekt.si> (od 1.4.2010 do 1.4.2011)
- Oglaševane nepremičnine
<http://www.ppr.si> (od 1.4.2010 do 1.4.2011)
- Oglaševane nepremičnine
<http://www.ta-bu.si> (od 1.4.2010 do 1.4.2011)

- Oglaševane nepremičnine
<http://www.kapitol.si> (od 1.4.2010 do 1.4.2011)

- Statistični podatki za občino Šentjur pri Celju, 2008 – Ljubljana, Statistični urad Republike Slovenije
<http://www.stat.si/obcinevstevilkah/Vsebina.aspx?leto=2011&id=170> (Pridobljeno 15.12.2011)

- Statistični podatki za občino Šmarje pri Jelšah, 2008 – Ljubljana, Statistični urad Republike Slovenije
<http://www.stat.si/obcinevstevilkah/Vsebina.aspx?leto=2011&id=175> (Pridobljeno 15.12.2011)

- Statistični podatki za občino Štore, 2008 – Ljubljana, Statistični urad Republike Slovenije
<http://www.stat.si/obcinevstevilkah/Vsebina.aspx?leto=2011&id=180> (Pridobljeno 15.12.2011)

- Statistični podatki za občino Dobje, 2008 – Ljubljana, Statistični urad Republike Slovenije
<http://www.stat.si/obcinevstevilkah/Vsebina.aspx?leto=2011&id=27> (Pridobljeno 15.12.2011)

- Statistični podatki za občino Kozje, 2008 – Ljubljana, Statistični urad Republike Slovenije
<http://www.stat.si/obcinevstevilkah/Vsebina.aspx?leto=2011&id=71> (Pridobljeno 15.12.2011)

- Statistični podatki za občino Podčetrtek, 2008 – Ljubljana, Statistični urad Republike Slovenije
<http://www.stat.si/obcinevstevilkah/Vsebina.aspx?leto=2011&id=121> (Pridobljeno 15.12.2011)

- Statistični urad Republike Slovenije, Demografsko socialno področje, Prebivalstvo
(Pridobljeno 3.11.2011)

- Slonep.net - Gibanje oglaševanih cen hiš v Sloveniji v % za obdobje 2005 – 2010
<http://www.slonep.net/info/cene-nepremicnin/?view=novice&direct=11536>
(Pridobljeno 10.2.2012)

- Spletna stran bidom.si - Nepremičnine, oglaševane cene in dejanske pogodbene cene
<http://www.bidom.si/novice.html?id=184> (Pridobljeno 10.2.2012)

- Šašel, G. 2007. Razlika med pogodbeno in oglaševano ceno nepremičnine pred sklenitvijo pravnega posla. Diplomaska naloga. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo, Oddelek za geodezijo: 77 str.

- Šubic Kovač, M. 2008. Vrednotenje nepremičnin. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo: 1 str. in 3 str.

- Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin.
Uradni list RS, št. 87/2011 : 22 člen
<http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?urlid=201187&stevilka=3718> (10.5.2012)

