

Univerza  
v Ljubljani  
Fakulteta  
*za gradbeništvo  
in geodezijo*

Jamova 2, p. p. 3422  
1115 Ljubljana, Slovenija  
telefon (01) 47 68 500  
faks (01) 42 50 681  
fgg@fgg.uni-lj.si



*Visokošolski strokovni  
študij gradbeništva,  
Smer operativno  
gradbeništvo*

Kandidat:

**Jernej Merzel**

**Primerjalna analiza cen stanovanj in zemljišč v Občini Trebnje  
in Mestni občini Novo mesto v obdobju 2000–2008**

Diplomska naloga št.: 379

**Comparative analysis of apartment and building land prices in the  
Community of Trebnje and Novo mesto in the period 2000–2008**

Graduation thesis No.: 379

**Mentor:**

izr. prof. dr. Maruška Šubic-Kovač

**Predsednik komisije:**

doc. dr. Tomo Cerovšek

Ljubljana, 2010

## **IZJAVA O AVTORSTVU**

Podpisani **JERNEJ MERZEL** izjavljam, da sem avtor diplomske naloge z naslovom  
**»PRIMERJALNA ANALIZA CEN STANOVANJ IN ZEMLJIŠČ V OBČINI  
TREBNJE IN MESTNI OBČINI NOVO MESTO V OBDOBJU 2000–2008«.**

Izjavljam, da se odpovedujem vsem materialnim pravicam za potrebe elektronske  
separatoteke FGG.

Ljubljana, 27. 3. 2010



## **BIBLIOGRAFSKO – DOKUMENTACIJSKA STRAN IN IZVLEČEK**

<b>UDK:</b>	<b>332.6+332.85(043.2)</b>
<b>Avtor:</b>	<b>Jernej Merzel</b>
<b>Mentor:</b>	<b>izr. prof. dr. Maruška Šubic - Kovač</b>
<b>Naslov:</b>	<b>Primerjalna analiza cen stanovanj in zemljišč v Občini Trebnje in Mestni občini Novo mesto v obdobju 2000–2008</b>
<b>Obseg in oprema:</b>	<b>53 str., 29 pregl., 9 sl., 8 gr.</b>
<b>Ključne besede:</b>	<b>trg nepremičnin, stavbna zemljišča, stanovanja, gradnja avtoceste</b>

### **Izvleček**

Na cene nepremičnin vpliva veliko dejavnikov, zelo pomembna je tudi lokacija, kjer se nepremičnina nahaja. Izgradnja avtoceste je za kraj lahko pomembna pridobitev, saj ga časovno približa krajem, ki jih povezuje. To lahko vpliva tudi na cene nepremičnin na nekem območju.

Med letoma 2000 in 2008 je bil zgrajen večji del avtocestne povezave med Novim mestom in Ljubljano. Zanimalo me je, kako je to dejstvo vplivalo na cene stanovanj in zazidljivih zemljišč v Občini Trebnje v primerjavi z mestnima občinama Novo mesto in Ljubljana.

V diplomski nalogi so predstavljena obravnavana območja ter potek gradnje avtoceste Ljubljana–Obrežje. Za obravnavana območja sem analiziral cene stanovanj in zazidljivih zemljišč v letih 2000 in 2001 ter za leto 2008. Za leti 2000 in 2001 sem uporabil podatke Davčne uprave Republike Slovenije, za leto 2008 pa podatke iz evidence trga nepremičnin. Iz srednjih vrednosti cen obravnavanih nepremičnin sem sklepal na vpliv gradnje avtoceste na cene nepremičnin na obravnavanih območjih. Ugotovil sem, da je bila rast cen relativno gledano najvišja v Mestni občini Ljubljana. Primerjava Mestne občine Novo mesto in Občine Trebnje je pokazala, da so cene stanovanj v slednji rasle relativno občutno hitreje kot v Mestni občini Novo mesto. Pri cenah zazidljivih zemljišč je razlika manj opazna, predvsem pa je zaradi velikega razpona v cenah primerjava težka.



## **BIBLIOGRAPHIC – DOCUMENTALIST INFORMATION**

**UDC:** 332.6+332.85(043.2)

**Author:** Jernej Merzel

**Supervisor:** assoc. prof. dr. Maruška Šubic - Kovač

**Title:** Comparative analysis of apartment and building land prices in the  
Community of Trebnje and Novo mesto in the period 2000–2008

**Notes:** 53 p., 29 tab., 9 fig., 8 gr.

**Key words:** real estate market, building land, apartments, highway construction

### **Abstract**

There are many factors that have influence on prices of real estate, so the location of real estate is very important. The construction of the highway can be an important gain for the community as the highway draws it closer to the communities that are connected by this highway. And this can have influence on prices of real estate in this area.

Between 2000 and 2008 the great section of the highway between Novo mesto and Ljubljana was build. I was interested in how this very fact influenced on prices of apartments and building lands in Community of Trebnje in comparison to Community of Novo mesto and Community of Ljubljana.

In my graduation thesis discussed communities and the course of construction of Ljubljana–Obrežje highway are presented. I analyzed prices of apartments and building lands on discussed areas for years 2000 and 2001 as well as for year 2008. For years 2000 and 2001 I used data of Tax Administration of the Republic of Slovenia and for year 2008 I used data of the real estate market registry. In average prices of discussed real estate I researched the influence of the construction of the highway on real estate prices on discussed areas. I discovered that price growth was relatively highest in Community of Ljubljana. The comparison of Community of Novo mesto and Community of Trebnje showed that prices of apartments in the later grew considerably faster than in Community of Novo mesto. Between prices of building lands the difference is less noticeable and above all the comparison is hard to make due to big price range.



## **ZAHVALA**

Za pomoč pri nastajanju diplomske naloge se zahvaljujem mentorici izr. prof. dr. Maruški Šubic - Kovač ter svoji družini in Milanki za pomoč in vzpodbudo skozi celoten študij.





## KAZALO VSEBINE

<b>1</b>	<b>UVOD.....</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>NAMEN DIPLOMSKE NALOGE, OBRAVNAVANA OBMOČJA, VIRI PODATKOV, VALUTA, METODA DELA.....</b>	<b>3</b>
<b>2.1</b>	<b>Namen diplomske naloge.....</b>	<b>3</b>
<b>2.2</b>	<b>Obravnavana območja .....</b>	<b>4</b>
2.2.1	Občina Trebnje.....	4
2.2.2	Mestna občina Novo mesto.....	8
2.2.3	Mestna občina Ljubljana .....	11
<b>2.3</b>	<b>Viri podatkov .....</b>	<b>13</b>
2.3.1	Davčna uprava Republike Slovenije .....	13
2.3.2	Evidenca trga nepremičnin (ETN) .....	14
2.3.2.1	Vpogled v podatke evidence trga nepremičnin.....	15
2.3.2.2	Kako poteka grafični pregled? .....	16
2.3.2.3	Metodološka pojasnila k periodičnim poročilom.....	17
2.3.2.4	Cenovna območja.....	18
2.3.2.5	Analitična območja .....	18
2.3.2.6	Priprava podatkov za uporabo pri analizi .....	18
<b>2.4</b>	<b>Valuta .....</b>	<b>19</b>
<b>2.5</b>	<b>Metoda dela .....</b>	<b>20</b>
<b>3</b>	<b>GRADNJA AVTOCESTE .....</b>	<b>21</b>
<b>3.1</b>	<b>Nacionalni program izgradnje avtocest (NPIA).....</b>	<b>21</b>
<b>3.2</b>	<b>Potek gradnje avtoceste med Ljubljano in Novim mestom.....</b>	<b>22</b>
<b>3.3</b>	<b>Odseka v gradnji: Pluska–Ponikve, Ponikve–Hrastje.....</b>	<b>24</b>
<b>4</b>	<b>ANALIZA CEN NEPREMIČNIN NA OBRAVNAVANIH OBMOČJIH ..</b>	<b>25</b>
<b>4.1</b>	<b>Občina Trebnje .....</b>	<b>25</b>
4.1.1	Podatki Davčne uprave Republike Slovenije za Občino Trebnje za leti 2000 in 2001.....	26
4.1.2	Podatki Evidence trga nepremičnin za Občino Trebnje za leto 2008 .....	27

4.1.3	Primerjava statistik za leti 2000 in 2001 ter leto 2008 za Občino Trebnje.....	29
<b>4.2</b>	<b>Mestna občina Novo mesto.....</b>	<b>31</b>
4.2.1	Podatki Davčne uprave Republike Slovenije za Mestno občino Novo mesto za leti 2000 in 2001 .....	31
4.2.2	Podatki evidence trga nepremičnin za Mestno občino Novo mesto za leto 2008 .....	33
4.2.3	Primerjava statistik za leti 2000 in 2001 ter leto 2008 za Mestno občino Novo mesto .....	34
<b>4.3</b>	<b>Mestna občina Ljubljana.....</b>	<b>35</b>
4.3.1	Podatki Davčne uprave Republike Slovenije za Mestno občino Ljubljana za leti 2000 in 2001.....	36
4.3.2	Podatki evidence trga nepremičnin za Mestno občino Ljubljana za leto 2008...	37
<b>5</b>	<b>PRIMERJAVA CEN NEPREMIČNIN MED OBRAVNAVANIMI OBMOČJI V LETIH 2000 IN 2001 TER 2008 .....</b>	<b>39</b>
<b>5.1</b>	<b>Stanovanja .....</b>	<b>39</b>
<b>5.2</b>	<b>Zazidljiva zemljišča.....</b>	<b>43</b>
<b>6</b>	<b>ZAKLJUČNE UGOTOVITVE .....</b>	<b>48</b>
	<b>VIRI.....</b>	<b>51</b>

## KAZALO PREGLEDNIC

<b>Preglednica 1: Oddaljenost mesta Trebnje od Novega mesta in Ljubljane v kilometrih .....</b>	<b>5</b>
<b>Preglednica 2: Nekateri statistični podatki za Občino Trebnje .....</b>	<b>5</b>
<b>Preglednica 3: Delovne migracije delovno aktivnih prebivalcev Občine Trebnje po občini dela za leti 2000 in 2008 .....</b>	<b>7</b>
<b>Preglednica 4: Nekateri statistični podatki za Mestno občino Novo mesto .....</b>	<b>8</b>
<b>Preglednica 5: Delovne migracije delovno aktivnih prebivalcev Mestne občine Novo mesto po občini dela za leti 2000 in 2008 .....</b>	<b>10</b>
<b>Preglednica 6: Nekateri statistični podatki za Mestno občino Ljubljana .....</b>	<b>11</b>
<b>Preglednica 7: Delovne migracije delovno aktivnih prebivalcev Mestne občine Ljubljana po občini dela za leti 2000 in 2008 .....</b>	<b>12</b>
<b>Preglednica 8: Vrednost tolarja glede na evro .....</b>	<b>19</b>
<b>Preglednica 9: Rezultati izračuna nekaterih osnovnih statistik za cene stanovanj v EUR/m<sup>2</sup>, Občina Trebnje, leti 2000 in 2001 .....</b>	<b>26</b>
<b>Preglednica 10: Rezultati izračuna nekaterih osnovnih statistik za cene zazidljivih zemljišč v EUR/m<sup>2</sup>, Občina Trebnje, leti 2000 in 2001 .....</b>	<b>26</b>
<b>Preglednica 11: Rezultati izračuna nekaterih osnovnih statistik za cene stanovanj v EUR/m<sup>2</sup>, Občina Trebnje, leto 2008 .....</b>	<b>27</b>
<b>Preglednica 12: Rezultati izračuna nekaterih osnovnih statistik za cene zazidljivih zemljišč v EUR/m<sup>2</sup>, Občina Trebnje, leto 2008 .....</b>	<b>28</b>
<b>Preglednica 13: Rezultati izračuna nekaterih osnovnih statistik za cene stanovanj v EUR/m<sup>2</sup>, Mestna občina Novo mesto, leti 2000 in 2001 .....</b>	<b>31</b>
<b>Preglednica 14: Rezultati izračuna nekaterih osnovnih statistik za cene zazidljivih zemljišč v EUR/m<sup>2</sup>, Mestna občina Novo mesto, leti 2000 in 2001 .....</b>	<b>32</b>
<b>Preglednica 15: Rezultati izračuna nekaterih osnovnih statistik za cene stanovanj v EUR/m<sup>2</sup>, Mestna občina Novo mesto, leto 2008 .....</b>	<b>33</b>
<b>Preglednica 16: Rezultati izračuna nekaterih osnovnih statistik za cene zazidljivih zemljišč v EUR/m<sup>2</sup>, Mestna občina Novo mesto, leto 2008 .....</b>	<b>33</b>
<b>Preglednica 17: Rezultati izračuna nekaterih osnovnih statistik za cene stanovanj v EUR/m<sup>2</sup>, Mestna občina Ljubljana, leti 2000 in 2001 .....</b>	<b>36</b>

<b>Preglednica 18: Rezultati izračuna nekaterih osnovnih statistik za cene zazidljivih zemljišč v EUR/m<sup>2</sup>, Mestna občina Ljubljana, leti 2000 in 2001 .....</b>	<b>37</b>
<b>Preglednica 19: Rezultati izračuna nekaterih osnovnih statistik za cene stanovanj v EUR/m<sup>2</sup>, Mestna občina Ljubljana, leto 2008.....</b>	<b>38</b>
<b>Preglednica 20: Rezultati izračuna nekaterih osnovnih statistik za cene zazidljivih zemljišč v EUR/m<sup>2</sup>, Mestna občina Ljubljana, leto 2008.....</b>	<b>38</b>
<b>Preglednica 21: Povprečne cene stanovanj po obravnavanih območjih za leti 2000 in 2001 ter leto 2008 (EUR/m<sup>2</sup>), indeks 100 za obdobje 2000–2001.....</b>	<b>39</b>
<b>Preglednica 22: Povprečne cene stanovanj po obravnavanih območjih za leti 2000 in 2001 ter leto 2008 (EUR/m<sup>2</sup>), indeks 100 za območje Občine Trebnje.....</b>	<b>40</b>
<b>Preglednica 23: Mediana cen stanovanj po obravnavanih območjih za leti 2000 in 2001 ter leto 2008 (EUR/m<sup>2</sup>), indeks 100 za obdobje 2000–2001.....</b>	<b>41</b>
<b>Preglednica 24: Mediana cen stanovanj po obravnavanih območjih za leti 2000 in 2001 ter leto 2008 (EUR/m<sup>2</sup>), indeks 100 za območje Občine Trebnje.....</b>	<b>42</b>
<b>Preglednica 25: Povprečne cene zazidljivih zemljišč po obravnavanih območjih za leti 2000 in 2001 ter leto 2008 (EUR/m<sup>2</sup>), indeks 100 za obdobje 2000–2001 .....</b>	<b>43</b>
<b>Preglednica 26: Povprečne cene zazidljivih zemljišč po obravnavanih območjih za leti 2000 in 2001 ter leto 2008 (EUR/m<sup>2</sup>), indeks 100 za območje Občine Trebnje.....</b>	<b>45</b>
<b>Preglednica 27: Mediana cen zazidljivih zemljišč po obravnavanih območjih za leti 2000 in 2001 ter leto 2008 (EUR/m<sup>2</sup>), indeks 100 za obdobje 2000–2001 .....</b>	<b>45</b>
<b>Preglednica 28: Mediana cen zazidljivih zemljišč po obravnavanih območjih za leti 2000 in 2001 ter leto 2008 (EUR/m<sup>2</sup>), indeks 100 za območje Občine Trebnje.....</b>	<b>46</b>
<b>Preglednica 29: Zbirna tabela s povprečnimi cenami in vrednostmi median z indeksi .....</b>	<b>48</b>

## **KAZALO SLIK**

<b>Slika 1: Območje Občine Trebnje (od 1. 1. 2007).....</b>	<b>6</b>
<b>Slika 2: Del mesta Trebnje s hitro cesto in trebanjski grb .....</b>	<b>6</b>
<b>Slika 3: Območje Mestne občine Novo mesto (od 1. 1. 2007) .....</b>	<b>9</b>
<b>Slika 4: Mestno središče z reko Krko in grb Novega mesta .....</b>	<b>9</b>
<b>Slika 5: Območje Mestne občine Ljubljana .....</b>	<b>11</b>
<b>Slika 6: Mestno središče z gradom in reko Ljubljanico ter grb Ljubljane .....</b>	<b>12</b>
<b>Slika 7: Grafično pregledovanje transakcij v ETN-ju; prikaz števila transakcij po občinah.....</b>	<b>16</b>
<b>Slika 8: Grafično pregledovanje transakcij v ETN-ju; prikaz posameznih transakcij .....</b>	<b>17</b>
<b>Slika 9: Avtocesta Ljubljana–Obrežje z nedokončanim odsekom mimo Trebnjega ..</b>	<b>22</b>



## **KAZALO GRAFIKONOV**

<b>Grafikon 1: Primerjava statistik za leti 2000 in 2001 ter leto 2008 v Občini Trebnje; stanovanja .....</b>	<b>29</b>
<b>Grafikon 2: Primerjava statistik za leti 2000 in 2001 ter leto 2008 v Občini Trebnje; zazidljiva zemljišča .....</b>	<b>30</b>
<b>Grafikon 3: Primerjava statistik za leti 2000 in 2001 ter leto 2008 v Mestni občini Novo mesto; stanovanja .....</b>	<b>34</b>
<b>Grafikon 4: Primerjava statistik za leti 2000 in 2001 ter leto 2008 v Mestni občini Novo mesto; zazidljiva zemljišča.....</b>	<b>35</b>
<b>Grafikon 5: Povprečne cene stanovanj po obravnavanih območjih za leti 2000 in 2001 ter leto 2008 (EUR/m<sup>2</sup>) .....</b>	<b>40</b>
<b>Grafikon 6: Mediana cen stanovanj v Občini Trebnje in Mestni občini Novo mesto za leti 2000 in 2001 ter leto 2008 (EUR/m<sup>2</sup>).....</b>	<b>41</b>
<b>Grafikon 7: Povprečne cene zazidljivih zemljišč po obravnavanih območjih za leti 2000 in 2001 ter leto 2008 (EUR/m<sup>2</sup>).....</b>	<b>44</b>
<b>Grafikon 8: Mediana cen zazidljivih zemljišč v Občini Trebnje in Mestni občini Novo mesto za leti 2000 in 2001 ter leto 2008 (EUR/m<sup>2</sup>).....</b>	<b>46</b>





## 1 UVOD

Trg nepremičnin je heterogen in nepopoln. Vsaka nepremičnina ima svojo lokacijo, ki je neponovljiva. Ravno lokacija deli nepremičninski trg na prostorske segmente, ki se močno razlikujejo po svojih značilnostih. Razmerje med ponudbo in povpraševanjem bistveno vpliva na gibanje cen na trgu nepremičnin. Ponudba lahko le počasi sledi povpraševanju. Zgodi se, da je na voljo le ena nepremičnina, ki ustreza željam ali potrebam kupca. V takem primeru je prisiljen preplačati nepremičnino, ki jo želi.

Kupci nepremičnin niso redni kupci, pač pa kupujejo želeno nepremičnino za točno določen namen, npr. za rešitev stanovanjskega problema ali za izvajanje gospodarske dejavnosti. Takšna investicija običajno predstavlja velik finančni zalogaj, zato na trg nepremičnin vplivajo tudi ekonomski kazalci (višina plač, zaposlenost, stabilnost dohodka, in podobno).

Na cene nepremičnin poleg razmerja med povpraševanjem in ponudbo vpliva še mnogo dejavnikov, kot npr.: kakovost in nosilnost tal, dostop, komunalna opremljenost, telekomunikacijska opremljenost, klimatske razmere, kakovost zraka, bližina šole, vrtca, delovnega mesta, trgovin, urbanega središča.

Na nekatere dejavnike nimamo vpliva (lega, klimatske razmere, nosilnost tal), drugi pa se lahko predvsem z razvojem kraja spreminjajo, običajno izboljšujejo, lahko pa se tudi poslabšajo (hrup zaradi ceste, gradnja industrijskih objektov, energetskih objektov in vodov ipd.). Na kvaliteto in posledično na ceno nepremičnine lahko vplivajo naslednji dejavniki:

- izboljšana telekomunikacijska infrastruktura;
- izboljšana mreža javnega prevoza, hitrejša ali razširjena proga;
- izgradnja kanalizacije, vodovoda;
- izgradnja boljše cestne povezave, itd.

Prav izboljšana cestna povezava vpliva na mnogo dejavnikov. Časovno nam lahko približa delovno mesto, vrtec, šolo, urbano središče, kulturne in zabavne centre.

Z izgradnjo avtoceste se zmanjša fizična, predvsem pa časovna oddaljenost na območju, kamor seže njen vpliv. Vpliv izgradnje avtoceste na vrednost nepremičnine je predmet tega diplomskega dela.

V diplomskem delu sem se posvetil dvema vrstama nepremičnin: stanovanjem in nezazidanim stavbnim zemljiščem. Po stanovanjskem zakonu je stanovanje skupina prostorov, namenjena za trajno bivanje, ki so funkcionalna celota, praviloma z enim vhodom, ne glede na to, ali so prostori v stanovanjski hiši ali v drugi zgradbi. Stanovanjski zakon, UL RS, št. 69/2003: 3312

Po zakonu o stavbnih zemljiščih je nezazidano stavbno zemljišče zemljiška parcela na območju, ki je s prostorskim planom namenjeno za graditev objektov. Zakon o stavbnih zemljiščih, UL RS, št. 44/1997: 2417

Po zakonu o prostorskem načrtovanju je stavbno zemljišče zemljiška parcela, oziroma več zemljiških parcel ali njihovih delov, na katerih je zgrajen objekt, oziroma zemljiška parcela, ki je z občinskim prostorskim načrtom namenjena za graditev objektov. Zakon o prostorskem načrtovanju, UL RS št. 33/2007: 4585

V diplomski nalogi bom za nezazidano stavbno zemljišče uporabil izraz zazidljivo zemljišče, ker ga tako kategorizira tudi Geodetska uprava Republike Slovenije v evidenci trga nepremičnin.

## **2 NAMEN DIPLOMSKE NALOGE, OBRAVNAVANA OBMOČJA, VIRI PODATKOV, VALUTA, METODA DELA**

### **2.1 Namen diplomske naloge**

Namen naloge je analizirati cene nepremičnin v Občini Trebnje v dveh obdobjih in ugotoviti, koliko so se cene relativno gledano spremenile (povišale). Če podobno analiziramo še dogajanje na trgu nepremičnin v Mestni občini Novo mesto, ki je regijsko središče, in v Mestni občini Ljubljana, lahko naredimo primerjavo med temi območji. Iz dobljenih rezultatov sem želel preveriti predpostavko, da so cene nepremičnin v Občini Trebnje zaradi izgradnje avtoceste Ljubljana–Obrežje rasle hitreje kot v mestnih občinah Ljubljana in Novo mesto.

Primerjal sem cene nepremičnin v letih 2000 in 2001 s cenami leta 2008. Pred letom 2000 je Ljubljano in Novo mesto povezovala hitra cesta, ki poteka tudi mimo Trebnjega. Avtocesta je bila pred tem zgrajena le od Ljubljane do Višnje Gore. Ravno v obdobju, ki ga v diplomski nalogi obravnavam, je bil zgrajen večji del povezave od Ljubljane pa vse do meje s sosednjo Hrvaško. Nedokončan je ostal le še 15 kilometrov dolg odsek mimo Trebnjega.

Dejstvo, da se je Trebnje časovno približalo tako Ljubljani kot tudi Novemu mestu, bi lahko vplivalo na gibanje cen nepremičnin.

Obravnaval sem dve vrsti nepremičnin: stanovanja in zazidljiva zemljišča, kamor so vključena komunalno opremljena in neopremljena zemljišča.

Ugotoviti želim:

- kakšne so bile razmere na trgu nepremičnin pred izgradnjo avtoceste ter kolikšne so bile cene nepremičnin;

- ali so se cene nepremičnin v Občini Trebnje relativno gledano bistveno spremenile (povišale);
- ali je bila rast cen nepremičnin v Občini Trebnje večja kot v Novem mestu in Ljubljani;
- če je bila rast cen večja, kateri so razlogi za to.

Zbral sem podatke o realiziranih transakcijah v letih 2000 in 2001 ter v letu 2008 za Občino Trebnje in mestni občini Novo mesto in Ljubljana. Ti podatki predstavljajo osnovo za primerjavo gibanja cen.

## **2.2 Obravnavana območja**

Analiza zajema območje treh občin v dveh časovnih obdobjih: Mestna občina Ljubljana, Mestna občina Novo mesto ter Občina Trebnje. Prvo obravnavano obdobje je 2000–2001, drugo pa leto 2008.

### **2.2.1 Občina Trebnje**

Tako mesto kot tudi Občina Trebnje se gospodarsko razvijata, izboljšujejo se pogoji bivanja, ostaja pa domačnost majhnega kraja in podeželja. Lokacija ni zanimiva samo za domačine, pač pa tudi za priseljevanje iz večjih mest, predvsem iz Ljubljane. Tudi mlade družine stanovanjski problem lažje rešijo v cenovno znosnejšem območju, saj je oddaljenost od središč s koncentriranimi delovnimi mesti dovolj velika, da so cene nepremičnin in najemnine občutno nižje.

Trebnje leži ob glavni cestni in železniški povezavi med Ljubljano in Novim mestom. Železniška povezava z Ljubljano je manj primerna za dnevne migracije, saj je potovalni čas predolg – vožnja traja približno uro in petnajst minut – kar je v današnjem času zelo pomemben dejavnik. Drugače je s potovanjem v Novo mesto, saj tja prispemo že v dvajsetih minutah (Slovenske železnice, vozni red). Zaradi slabih povezav in majhne

razlike v stroških potovanja večino migracij opravimo z osebnimi avtomobili, ki nas tudi ne omejujejo z voznim redom. Je pa vožnja v prometnih konicah prav tako naporna in zelo dolga, če cestne povezave niso primerne. Prav te se v zadnjih letih z gradnjo avtocestnega križa izboljšujejo.

Leta 2000 je Občina Trebnje pokrivala večje območje kot leta 2008, saj sta v tem času nastali novi občini: Šentrupert ter Mokronog-Trebelno. V teh novonastalih občinah je stanovanj malo, posledično pa tudi transakcij z njimi. Zmanjšanje občine na rezultate moje analize ne bi smelo imeti omembe vrednega vpliva. Zazidljiva zemljišča so bolj razpršena, ker pa za transakcije z njimi v letih 2000 in 2001 nisem imel na razpolago podatka o točni lokaciji, nisem mogel izločiti tistih, ki so bile opravljene na območjih novonastalih občin.

Preglednica 1: Oddaljenost mesta Trebnje od Novega mesta in Ljubljane v kilometrih

	Novo mesto	Ljubljana
Trebnje	20	49

Vir: AMZS, Razdalje med kraji

Preglednica 2: Nekateri statistični podatki za Občino Trebnje

Število prebivalcev (30. 6. 2008)	14350 (7614 moških, 6934 žensk)
Državljeni Republike Slovenije	13509
Delovno aktivni (2007)	5604
Povprečna mesečna neto plača (EUR)	789,70

Vir: SURS, Prebivalstvo, Povprečne mesečne ... plače

Mesto Trebnje leži v dolini reke Temenice med Ljubljano in Novim mestom. Od Ljubljane je oddaljeno 49, od Novega mesta pa 20 kilometrov. Občina Trebnje meji na naslednje občine: Šmartno pri Litiji, Litija, Šentrupert, Mokronog-Trebelno, Mirna Peč, Žužemberk ter Ivančna Gorica. 30. 6. 2008 je imela Občina Trebnje 14350 prebivalcev (7614 moških, 6934 žensk), od tega je 13509 državljanov Republike Slovenije. Leta 2007 je bilo v Občini Trebnje 5604 delovno aktivnih prebivalcev, katerih povprečna neto plača je znašala 789,70

evra, kar je 44,80 evra manj od slovenskega povprečja (Statistični urad Republike Slovenije, 2008).



Slika 1: Območje Občine Trebnje (od 1. 1. 2007)



Slika 2: Del mesta Trebnje s hitro cesto in trebanjski grb

Preglednica 3: Delovne migracije delovno aktivnih prebivalcev Občine Trebnje po občini dela za leti 2000 in 2008

<b>Občina dela</b>	<b>2000</b>	<b>2008</b>
Trebnje	4097	3028
Ljubljana	910	1319
Novo mesto	946	754
Ivančna Gorica	227	273
Šentrupert*	-	200
Grosuplje	107	128
Mokronog-Trebelno*	-	111
Mirna peč	28	31
Sevnica	78	28
Straža**	-	25
Žužemberk	34	23
Šmarješke Toplice**	-	10
Brežice	16	8
Krško	8	8
Dolenjske Toplice	7	6
Šentjernej	1	4
Škocjan	10	2
Kostanjevica na Krki***	-	1

Vir: SURS, Delovno aktivno prebivalstvo

- \* – občina je nastala 1. 1. 2007 z odcepitvijo od Občine Trebnje;
- \*\* – občina je nastala 1. 1. 2007 z odcepitvijo od Mestne občine Novo mesto;
- \*\*\* – občina je nastala 1. 1. 2007 z odcepitvijo od Občine Krško.

Preglednica prikazuje število delovnih migracij delovno aktivnih prebivalcev Občine Trebnje glede na občino dela. Občine, ki so označene z zvezdicami, so nastale 1. 7. 2007 z odcepitvijo od drugih občin, zato podatka za leto 2000 ni.



Zanima nas predvsem število dnevnih migracij v smereh, ki jih povezuje avtocestni odsek Ljubljana–Obrežje. Ta povezuje večino večjih krajev dolenske regije med seboj in z osrednjo Slovenijo, prav v teh krajih pa je tudi največ delovnih mest. Večina prebivalcev trebanjske občine ima delovno mesto v svojem kraju, precej pa se jih vozi na delo drugam po Sloveniji. V občine Ivančna Gorica, Ljubljana in Grosuplje je leta 2008 na delo hodilo približno 1700 Trebanjcev. V smeri proti Obrežju je v občinah Novo mesto, Mirna Peč, Straža, Šmarješke Toplice, Brežice in Krško leta 2008 službovalo 836 prebivalcev Občine Trebnje. Leta 2008 je 3422 prebivalcev Občine Trebnje delalo v drugih občinah po Sloveniji, 2400 delovnih mest v Občini Trebnje so zasedli prebivalci drugih slovenskih občin. Večina teh delovnih migracij je opravljena dnevno, nekatere pa tudi tedensko ali mesečno. Prav tako je večina delovnih migracij opravljena z osebnimi vozili, manj pa z javnim prevozom, zato je dobra prometna povezava pomembna za veliko število ljudi, ki jim tako vsakodnevno skrajša čas vožnje.

### 2.2.2 Mestna občina Novo mesto

Mestna občina Novo mesto leži na jugovzhodnem delu Slovenije. Občina je ena od enajstih mestnih občin v Republiki Sloveniji z osrednjim in največjim naseljem Novo mesto. Mestna občina z 99 naselji meji na občine Metlika, Semič, Dolenjske Toplice, Straža, Mirna Peč, Mokronog-Trebelno, Šmarješke Toplice in Šentjernej ter na Republiko Hrvaško. Mesto je trgovsko, upravno, zdravstveno, izobraževalno in kulturno središče. V mestu in okolici so razvite avtomobilska, farmacevtska in kozmetična, tekstilna, lesna industrija ter industrija izolacijskih materialov. (Združenje občin)

Preglednica 4: Nekateri statistični podatki za Mestno občino Novo mesto

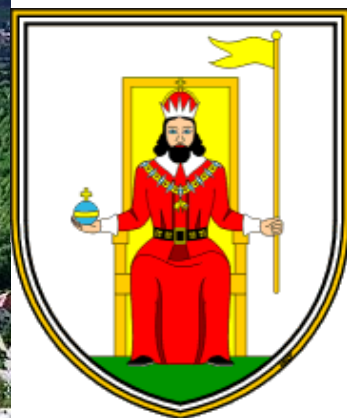
Število prebivalcev (30. 6. 2008)	36224
Državljeni Republike Slovenije	33991
Delovno aktivni (2007)	22633
Povprečna mesečna neto plača (EUR)	910,33

Vir: SURS, Prebivalstvo, Povprečne mesečne ... plače

Novo mesto je sedmo največje slovensko mesto. Leži sredi gričevnate pokrajine ob reki Krki, od Ljubljane je oddaljeno 69 kilometrov. Mesto ima nekaj več kot 22000 prebivalcev, občina pa je imela 30. 6. 2008 36224 prebivalcev. 22633 delovno aktivnih prejema povprečno neto plačo 910,33 evra. Slovensko povprečje je 75,83 evra nižje, tj. 834,50 evra.



Slika 3: Območje Mestne občine Novo mesto (od 1. 1. 2007)



Slika 4: Mestno središče z reko Krko in grb Novega mesta

Preglednica 5: Delovne migracije delovno aktivnih prebivalcev Mestne občine Novo mesto po občini dela za leti 2000 in 2008

<b>Občina dela</b>	<b>2000</b>	<b>2008</b>
Novo mesto	14661	12027
Ljubljana	705	1552
Trebnje	245	277
Straža**	-	251
Šentjernej	115	151
Dolenjske Toplice	147	126
Krško	105	114
Šmarješke Toplice**	-	109
Mirna peč	48	59
Škocjan	74	57
Ivančna Gorica	19	51
Grosuplje	19	31
Sevnica	12	30
Brežice	29	27
Šentrupert*	-	21
Žužemberk	55	20
Kostanjevica na Krki***	-	15
Mokronog-Trebelno*	-	14

Vir: SURS, Delovno aktivno prebivalstvo

Prav tako kot Trebanjci se tudi Novomeščani na delo vozijo v številne druge občine. Leta 2008 jih je 277 delo našlo v Občini Trebnje, 1552 pa v Mestni občini Ljubljana. 3701 prebivalcev Mestne občine Novo mesto se je vozilo na delo v druge občine, iz drugih občin v novomeško pa 10587.

### 2.2.3 Mestna občina Ljubljana

Ljubljana je glavno mesto Republike Slovenije in tudi njeno geografsko, politično, ekonomsko in kulturno središče. Daje največ delovnih mest, s tem pa je povezano tudi veliko število dnevnih migracij.

Preglednica 6: Nekateri statistični podatki za Mestno občino Ljubljana

Število prebivalcev (30. 6. 2008)	270828
Državljeni Republike Slovenije	252894
Delovno aktivni (2007)	200437
Povprečna mesečna neto plača (EUR)	963,60

Vir: SURS, Prebivalstvo, Povprečne mesečne ... plače

Mestna občina Ljubljana ima 270828 prebivalcev (30. 6. 2008). 200437 zaposlenih povprečno mesečno zasluži 963,60 evra neto, to je 129,10 evra več od slovenskega povprečja.



Slika 5: Območje Mestne občine Ljubljana



Slika 6: Mestno središče z gradom in reko Ljubljanico ter grb Ljubljane

Preglednica 7: Delovne migracije delovno aktivnih prebivalcev Mestne občine Ljubljana po občini dela za leti 2000 in 2008

Občina dela	2000	2008
Ljubljana	100121	102182
Grosuplje	505	786
Ivančna Gorica	150	409
Novo mesto	194	340
Trebnje	92	108
Krško	47	67
Brežice	48	36
Sevnica	23	33
Kostanjevica na Krki***	-	21
Žužemberk	3	16
Šentrupert*	-	14
Mokronog-Trebelno*	-	13
Šentjernej	3	5
Mirna peč	1	4
Šmarješke Toplice**	-	4
Straža**	-	2

Vir: SURS, Delovno aktivno prebivalstvo

Mestna občina Ljubljana je leta 2008 zaposlovala skoraj 210000 ljudi, od teh jih je imelo 107168 stalno prebivališče v drugih občinah. 16428 prebivalcev Mestne občine Ljubljana je delalo v drugih občinah, od teh precej tudi na Dolenjskem (nekatero številke so prikazane v preglednici na prejšnji strani). Največ jih je bilo zaposlenih v občinah Grosuplje, Ivančna Gorica in Novo mesto, 108 pa tudi v Občini Trebnje.

## **2.3 Viri podatkov**

Podatke sem pridobil iz dveh virov: za leti 2000 ter 2001 iz Davčne uprave Republike Slovenije, za leto 2008 pa iz evidence trga nepremičnin.

### **2.3.1 Davčna uprava Republike Slovenije**

Za obdobje 2000–2001 sem dobil podatke DURS-a o opravljenih transakcijah v mestnih občinah Ljubljana in Novo mesto ter v Občini Trebnje. Obsežne preglednice so vsebovale veliko podatkov (okrog 40), uporabil sem le nekatere. Podatkov ni bilo težko obdelovati, ker so bili vneseni v elektronsko preglednico.

Nekatere transakcije so močno izstopale pri ceni na enoto površine in je očitno, da se niso oblikovale po tržnem načelu. Tovrstnih podatkov pri nadaljnjem delu nisem uporabil. Iz preglednice sem zbral in obdelal naslednje podatke:

- leto opravljene transakcije;
- vrsta nepremičnine;
- površina;
- vrednost po ceni<sup>1</sup>;

---

<sup>1</sup> Vrednost po ceni je v večini primerov enaka vrednosti po pogodbi, kjer pa je slednja preveč odstopala, je bila izračunana še vrednost po ceni, ki je dala primerljivo vrednost glede na tržne razmere.

- kraj;
- cena na enoto površine.

### **2.3.2 Evidenca trga nepremičnin (ETN)**

Evidenca trga nepremičnin je zbirka podatkov o pravnih poslih z nepremičninami. Zajema kupoprodajne in najemne posle, vodi in vzdržuje jo Geodetska uprava Republike Slovenije. ETN je začel z zbiranjem podatkov 1. 1. 2007.

Pravno podlago za ETN določa:

- zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin;
- pravilnik o vodenju in vzdrževanju evidence trga nepremičnin.

Podatke o sklenjenih pravnih poslih z nepremičninami so v ETN dolžni posredovati:

- Davčna uprava RS;
- notarji;
- nepremičninske družbe;
- občine in upravne enote.

Ti zakonsko predpisani posredovalci v evidenco pošiljajo naslednje podatke:

- vrsto pravnega posla;
- pogodbeno cena oziroma najemnino;
- datum sklenitve pravnega posla;
- podatke o pogodbenih strankah;
- nepremičnine, ki so predmet pravnega posla, po vrstah nepremičnin;
- uradne identifikacijske oznake nepremičnin;
- tehnične podatke o nepremičninah.

V evidenci se vodijo podatki o zemljiščih, stavbah in delih stavb.

**Zemljišče** je strnjeno nepozidano zemljišče, ki leži znotraj ene katastrske občine in je v zemljiškem katastru označeno kot parcela s svojo parcelno številko. Po vrsti zemljišča ločimo: zazidljiva (zemljišča, namenjena za gradnjo), kmetijska in gozdna zemljišča.

**Stavba** je zgradba, sestavljena iz enega ali več prostorov, s pripadajočim zemljiščem. Po namembnosti stavbe ločimo: stanovanjske (hiše in večstanovanjski bloki), počitniške (vikendi), garaže (samostojne stavbe), poslovne in industrijske stavbe.

**Del stavbe** je funkcionalna celota v lasti oziroma solastnini posameznega etažnega lastnika v stanovanjski ali nestanovanjski stavbi, s pripadajočim deležem skupnih prostorov in zemljišča. Po namembnosti dela stavbe ločimo: stanovanja, počitniška stanovanja, garaže in poslovne prostore (pisarne, lokale, in drugo).

### 2.3.2.1 Vpogled v podatke evidence trga nepremičnin

ETN je javna evidenca, vpogled v podatke o sklenjenih kupoprodajnih in najemnih pravnih poslih je možen na dva načina:

- za registrirane uporabnike;
- za neregistrirane uporabnike.

Prvi je namenjen organom javne uprave in strokovni javnosti. Registrirajo se lahko pravne osebe javnega in zasebnega prava ter samostojni podjetniki. Ta način omogoča iskanje, pregledovanje in izvoz vseh posredovanih podatkov o pravnih poslih, razen osebnih podatkov pogodbenih strank.

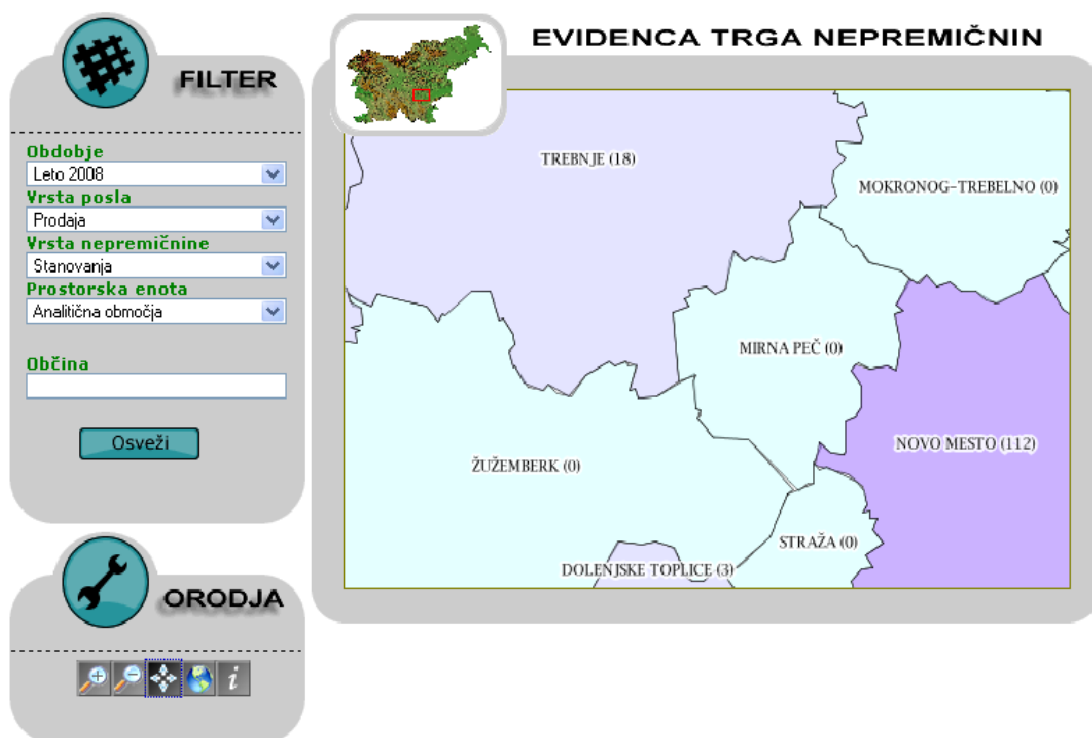
Neregistrirani uporabniki lahko na portal dostopajo prek »javnega vpogleda«. Iskanje sklenjenih pravnih poslov poteka preko grafičnega pregleda. Prikazani so le osnovni podatki o pravnih poslih: vrsta nepremičnine, skupna pogodbeni cena, površina, leto



izgradnje, kraj. Pregledujejo lahko tudi periodična statistična poročila o gibanju cen in analize slovenskega trga nepremičnin.

### 2.3.2.2 Kako poteka grafični pregled?

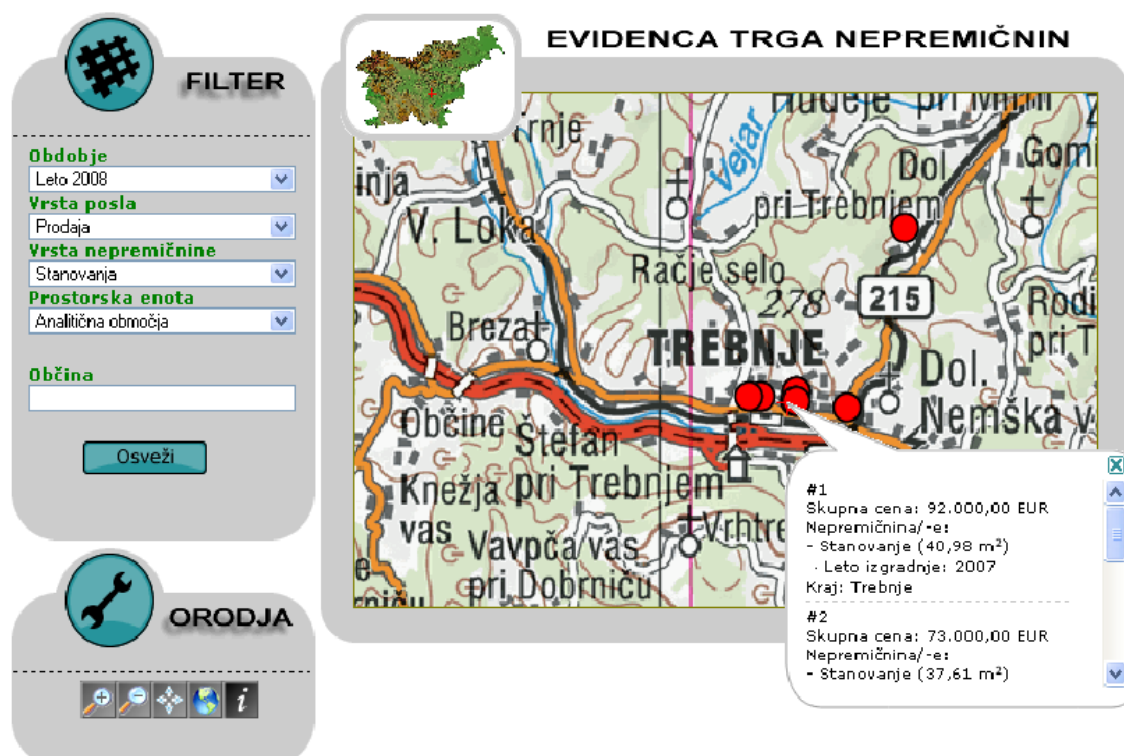
Na levi strani v filtru izberemo obdobje, za katerega iščemo opravljene transakcije, vrsto posla, vrsto nepremičnine in prostorsko enoto. Lahko vpišemo tudi občino, ki nas zanima. Ko osvežimo prikaz, se prikaže karta po regijah. V orodni vrstici pod filtrom izberemo ukaz za povečavo. Ko območje dovolj povečamo, se izrišejo meje občin in število transakcij v občini, ki ustrezajo pogojem v filtru.



Slika 7: Grafično pregledovanje transakcij v ETN-ju; prikaz števila transakcij po občinah

Ob nadaljnji povečavi se izriše zemljevid območja. Pravni posli so označeni z rdečo piko na mestu, kjer se nepremičnina nahaja. V orodni vrstici izberemo ukaz, ki prikaže opisne podatke o pravnem poslu. S klikom na rdečo piko se nam v oblaku prikažejo vsi podatki,

ki so na voljo pri javnem vpogledu. Če se na enem mestu prekriva več pravnih poslov, se v oblaku izpišejo vsi. Pregledujemo jih z drsnikom ob strani, kot kaže spodnja slika.



Slika 8: Grafično pregledovanje transakcij v ETN-ju; prikaz posameznih transakcij

### 2.3.2.3 Metodološka pojasnila k periodičnim poročilom

Vhodni podatki za analize trga, na katerih temeljijo periodična poročila, so pregledani in izboljšani podatki evidence trga nepremičnin. Na geodetski upravi vse v ETN-ju evidentirane podatke o kupoprodajnih poslih z nepremičninami pregledajo. V izračunih se upoštevajo izključno tiste transakcije, za katere je bilo ugotovljeno, da imajo podano tržno ceno, ki se je oblikovala na prostem konkurenčnem trgu ter vse potrebne podatke o pravnem poslu (realizirana tržna cena, identifikacijski podatki nepremičnine, podatki, ki omogočajo časovno lokacijo transakcije in geolokacijo nepremičnine).

V poročilih in tabelah se prikazujejo samo podatki in osnovni kazalci, za katere geodetska uprava oceni, da glede na velikost vzorca dovolj verodostojno izkazujejo realno stanje.

#### **2.3.2.4 Cenovna območja**

Različne vrste nepremičnin imajo različna cenovna območja. Ta območja predstavljajo regionalne trge s specifično ponudbo in povpraševanjem. Vključujejo območja, kjer v obravnavanem obdobju veljajo enake ali zelo podobne tržne zakonitosti pri oblikovanju kupoprodajnih cen nepremičnin.

#### **2.3.2.5 Analitična območja**

Analitična območja so oblikovana z namenom analiziranja in primerjave specifičnih lokalnih trgov. Meje potekajo po uradnih mejah naselij ali občin.

#### **2.3.2.6 Priprava podatkov za uporabo pri analizi**

Vse podatke o opravljenih transakcijah z nepremičninami v letu 2008 sem dobil v evidenci trga nepremičnin. Za Občino Trebnje sem zbral podatke za 19 stanovanj in 20 zazidljivih zemljišč, za Mestno občino Novo mesto pa za 95 stanovanj ter 58 zazidljivih zemljišč. Upošteval sem tiste transakcije, pri katerih je možno določiti ceno za kvadratni meter določene vrste nepremičnine.

Iz evidence trga nepremičnin sem podatke pridobival iz javnega vpogleda, kar pomeni, da sem imel na razpolago naslednje podatke: skupna cena, vrsta nepremičnine, površina, kraj ter leto izgradnje (pri stavbah). Ti podatki so zadostovali za analizo, vendar sem jih lahko zbral le za Občino Trebnje in Mestno občino Novo mesto.

Pri nekaterih transakcijah je bilo predmet iste pogodbe več vrst nepremičnin (npr.: stanovanje in zazidljivo zemljišče ali hiša in kmetijsko zemljišče). V teh primerih je navedena le skupna pogodbeno cena, cena posamezne enote pa ni razvidna. Takšnih transakcij pri analizi nisem upošteval.

V Ljubljani je transakcij preveč, da bi jih lahko zbral z grafičnim pregledovanjem na spletni strani evidence trga nepremičnin, poleg tega bi bilo delo dolgotrajno, predvsem pa nenatančno. Evidenca trga nepremičnin redno objavlja poročila, kjer so podatki za Ljubljano natančno predstavljeni in sem jih lahko uporabil za analizo.

Iz tega vira sem dobil podatke za leto 2008, saj vsebuje le transakcije od začetka leta 2007, ko se je zbiranje podatkov v tej obliki začelo.

Evidenca trga nepremičnin zemljišča deli na zazidljiva, kmetijska in gozdna. V tem diplomskem delu so poleg stanovanj obravnavana zazidljiva zemljišča (zemljišča, namenjena za gradnjo). To pomeni, da so zajeta tako komunalno opremljena kot tudi neopremljena zemljišča.

## 2.4 Valuta

V Sloveniji je bila v letih 2000 in 2001 denarna valuta slovenski tolar (SIT). Cene stanovanj in zemljišč v bazi DURS-a so tako podane v slovenskih tolarjih, v bazi ETN-ja za leto 2008 pa v evrih. Zaradi lažje primerjave med leti so cene kvadratnega metra stanovanja in zemljišča v letih 2000 in 2001 preračunane v evre.

Preglednica 8: Vrednost tolarja glede na evro

	<b>SIT/1 EUR</b>
20. 6. 2000	204,939
<b>14. 12. 2000</b>	<b>210,8766</b>
19. 6. 2001	217,078
Od 1. 1. 2007	239,64

Vir: Banka Slovenije, Bilten, november 2000

## 2.5 Metoda dela

V diplomski nalogi so predstavljena obravnavana območja, to so Občina Trebnje ter mestni občini Novo mesto in Ljubljana. Nato je opisan potek gradnje avtoceste, ki te tri lokalne skupnosti povezuje, to je avtocesta Ljubljana–Obrežje. Prikazan je časovni potek gradnje že zgrajenih odsekov, nato pa sta opisana odseka, ki sta še v gradnji.

Podatki o cenah nepremičnin za leti 2000 in 2001 so pridobljeni iz baze Davčne uprave Republike Slovenije, za leto 2008 pa iz evidence trga nepremičnin. Iz teh podatkov so izračunane nekatere osnovne statistike (povprečje, mediana, minimum, maksimum, standardna deviacija, koeficient variacije), ki so prikazane v preglednicah za posamezno obdobje in vrsto nepremičnine. Te vrednosti so prikazane tudi v grafikonih, za posamezno obravnavano območje je narejena primerjava med letoma 2000 in 2001 ter letom 2008.

V naslednjem poglavju je narejena primerjava med posameznimi obravnavanimi območji za posamezno vrsto nepremičnine in s pomočjo indeksov prikazano gibanje cen.

### **3 GRADNJA AVTOCESTE**

V nadaljevanju je predstavljen Nacionalni program izgradnje avtocest, nato je opisan potek gradnje avtoceste med Ljubljano in Novim mestom, ki je že dokončana. Na koncu sta opisana zadnja odseka, ki sta v gradnji in sta še edina manjkajoča do dokončanja jugovzhodnega dela avtocestnega križa.

#### **3.1 Nacionalni program izgradnje avtocest (NPIA)**

NPIO je Državni zbor Republike Slovenije sprejel 15. 11. 1995 z namenom zagotoviti ustrezne notranje povezave, izboljšati prometno varnost, zagotoviti povezave z evropskim prostorom, spodbuditi gospodarski razvoj, zagotoviti in povečati neposredne ekonomske učinke, zmanjšati negativne prometne učinke na okolje, omogočiti širše gospodarske, socialne in turistične koristi ter ohranjati že zgrajeno avtocestno omrežje.

Program predvideva izgradnjo manjkajočih cest v dveh smereh:

- jugozahod–severovzhod (od Kopra do Šentilja);
- severozahod–jugovzhod (od Karavank do Obrežja).

Slovenska avtocestna smer vzhod–zahod sovpada s potekom V. koridorja transevropskega prometnega omrežja (Trst–Koper–Postojna–Ljubljana–Budimpešta), avtocestna smer sever–jug pa s potekom X. koridorja transevropskega prometnega omrežja. Izgradnja slovenskega dela V. in X. koridorja transevropskega prometnega omrežja predstavlja uresničitev osrednjega strateškega cilja Republike Slovenije, in sicer v smislu zagotavljanja integriranega prometnega sistema, v katerem bodo med seboj povezana regionalna središča opravljala vlogo prometnih vozlišč, kar bo omogočilo tudi nadaljnji razvoj učinkovite gospodarske infrastrukture, obenem pa bodo ta središča umeščena v transevropsko prometno omrežje.

### 3.2 Potek gradnje avtoceste med Ljubljano in Novim mestom

Dolenjski krak avtocestnega križa je del avtoceste A2 med Karavankami in Obrežjem. Novo mesto in Ljubljano povezuje 60 kilometrov avtoceste med razcepom Malence in Lešnico. Prvi odsek med Šmarjem - Sapom in Višnjo Goro je bil zgrajen leta 1989, tri leta pozneje je bila dokončana povezava do ljubljanske obvoznice. Od leta 2000 naprej so v okviru nacionalnega programa izgradnje avtocest zgradili še ostale odseke. Za dokončanje povezave med Karavankami in Obrežjem je potrebno dokončati še avtocesto mimo Trebnjega: odseka Pluska–Ponikve (7,6 km) in Ponikve–Hrastje (7,1 km).



Slika 9: Avtocesta Ljubljana–Obrežje z nedokončanim odsekom mimo Trebnjega

#### MALENCE–ŠMARJE - SAP

6,3 km dolg odsek je bil dokončan leta 1992 in je povezal ljubljansko južno obvoznico ter odsek Šmarje - Sap–Višnja Gora. Zgrajena sta dvocevna predora Debeli hrib in Mali vrh ter viadukt Reber.

## ŠMARJE - SAP-VIŠNJA GORA

Odsek so gradili med letoma 1987 in 1989, dolg je 12,2 km. Desni pas v smeri proti Zagrebu poteka po rekonstruirani obstoječi cesti, v smeri proti Ljubljani pa so zgradili novo traso po drugi strani hriba.

## VIŠNJA GORA-BIČ

Avtocestni odsek v dolžini 11,2 km je bil dokončan leta 2000. Zgrajen je bil kot razširitev obstoječe dvopasovne hitre ceste H1 v štiripasovno avtocesto. Na trasi je zgrajenih 30 premostitvenih objektov, bencinski servis, priključek Ivančna Gorica, cestninska postaja Dob.

## BIČ-KORENITKA

4,8 km dolg odsek se navezuje na avtocesto Ljubljana Malence-Bič, za promet je bil odprt decembra 2003. Poteka pretežno po trasi prejšnje dvopasovne hitre ceste. Na začetku, v območju Biča, poteka po ravnem terenu, nato se dvigne proti Medvedjeku in spet spušča vse do konca odseka pri Korenitki.

## KORENITKA-PLUSKA

Odsek so zgradili in za promet odprli leta 2004. Dolg je 2,96 km, poteka južno od nekdanje dvopasovnice. Najprej se spusti do zaselka Korenitka, nato dvigne do Pluske in Občin. Odsek v celoti poteka po območju Občine Trebnje.

## HRASTJE-LEŠNICA

7,8 km dolg odsek se začne na območju Mirne Peči, po 260 metrih preide na območje Mestne občine Novo mesto. Trasa se vzhane na vrh karteljevskega klanca in se nato spušča mimo priključka Novo mesto vzhod in Novo mesto zahod do Mačkovca in Lešnice. Promet je stekel junija 2005.



### **3.3 Odseka v gradnji: Pluska–Ponikve, Ponikve–Hrastje**

#### **PLUSKA–PONIKVE**

Odsek je dolg 7,6 km. Začne se v dolini reke Temenice, nato poteka po pobočju Bukovja, v najvišjem delu 65 metrov nad dolino Temenice. Pri naselju Breza bo priključek Trebnje zahod, v bližini naselja Grm pa obojestranski bencinski servis. Na trasi bodo tudi dvocevni predor in dva viadukta.

#### **PONIKVE–HRASTJE**

Odsek, dolg 7,1 km, se začne s priključkom Trebnje vzhod blizu naselja Grm. Pri naselju Dolenja vas je še drugi priključek na tem odseku, in sicer Mirna Peč. Poteka po razgibanem terenu z viaduktom Dole, petimi podvozi, nadvozom in pokritim vkopom.

## **4 ANALIZA CEN NEPREMIČNIN NA OBRAVNAVANIH OBMOČJIH**

V tem poglavju so prikazani in analizirani vsi zbrani podatki o transakcijah z nepremičninami. Za vsako od treh obravnavanih območij so najprej prikazani podatki za obdobje 2000–2001, in sicer za stanovanja in zazidljiva zemljišča. Sledijo podatki o transakcijah v letu 2008, prav tako najprej za stanovanja in nato za zazidljiva zemljišča.

V vzorec DURS-a za prvo obravnavano obdobje ni vključenih 5 % najcenejših in 5 % najdražjih nepremičnin po ceni za enoto površine, da se zmanjša napaka zaradi izrazito dragih in poceni nepremičnin. V vzorec ETN-ja so vključene tiste nepremičnine, pri katerih je možno določiti ceno za enoto površine. Pri nekaterih transakcijah je predmet pogodbe več vrst nepremičnin, npr.: zazidljivo in gozdno zemljišče ali hiša in zazidljivo zemljišče. V tem primeru ni razvidno, kakšna je cena za posamezno vrsto nepremičnine, saj je pri javnem vpogledu ETN-ja na voljo le skupna vrednost opravljenega pravnega posla.

### **4.1 Občina Trebnje**

V Občini Trebnje je bilo v letih 2000 in 2001 bistveno več pravnih poslov opravljenih z zazidljivimi zemljišči kot pa s stanovanji. V analizo je vključenih 89 zazidljivih zemljišč in 13 stanovanj. Leta 2008 je bilo število transakcij z obema vrstama nepremičnin približno enako: 18 zazidljivih zemljišč ter 16 stanovanj.

#### 4.1.1 Podatki Davčne uprave Republike Slovenije za Občino Trebnje za leti 2000 in 2001

##### STANOVANJA

Preglednica 9: Rezultati izračuna nekaterih osnovnih statistik za cene stanovanj v EUR/m<sup>2</sup>, Občina Trebnje, leti 2000 in 2001

Št. transakcij	13	
Cena	Osnovne statistike	
	M	620,55 EUR/m <sup>2</sup>
	Me	597,17 EUR/m <sup>2</sup>
	MIN	312,28 EUR/m <sup>2</sup>
	MAX	918,21 EUR/m <sup>2</sup>
	SD	184,03 EUR/m <sup>2</sup>
	KV	0,30

Cene za kvadratni meter stanovanja v Občini Trebnje v letih 2000 in 2001 so se gibale od 312,28 do 918,21 evra. Povprečna cena je znašala 620,55 EUR/m<sup>2</sup>, polovica vseh pa je bila dražja od 597,17 EUR/m<sup>2</sup>. Koeficient variacije je znašal 0,30.

##### ZAVIDLJIVA ZEMLJIŠČA

Preglednica 10: Rezultati izračuna nekaterih osnovnih statistik za cene zazidljivih zemljišč v EUR/m<sup>2</sup>, Občina Trebnje, leti 2000 in 2001

Št. transakcij	89	
Cena	Osnovne statistike	
	M	92,48 EUR/m <sup>2</sup>
	Me	15,33 EUR/m <sup>2</sup>
	MIN	1,04 EUR/m <sup>2</sup>
	MAX	663,23 EUR/m <sup>2</sup>
	SD	167,84 EUR/m <sup>2</sup>
	KV	1,81

Cene zazidljivih zemljišč v letih 2000 in 2001 so se v Občini Trebnje gibale od 1,04 EUR/m<sup>2</sup> do 663,23 EUR/m<sup>2</sup>. Povprečna cena zazidljivega zemljišča je zanašala 92,48 EUR/m<sup>2</sup>, polovica vseh pa je bila dražja od 15,33 EUR/m<sup>2</sup>. Variabilnost cen zazidljivih zemljišč je znašala 1,81.

#### 4.1.2 Podatki evidence trga nepremičnin za Občino Trebnje za leto 2008

##### STANOVANJA

Preglednica 11: Rezultati izračuna nekaterih osnovnih statistik za cene stanovanj v EUR/m<sup>2</sup>, Občina Trebnje, leto 2008

Št. transakcij	16	
Cena	Osnovne statistike	
	M	1388,03 EUR/m <sup>2</sup>
	Me	1409,60 EUR/m <sup>2</sup>
	MIN	935,70 EUR/m <sup>2</sup>
	MAX	2005,20 EUR/m <sup>2</sup>
	SD	317,65 EUR/m <sup>2</sup>
	KV	0,23

Pri prodanih stanovanjih v Občini Trebnje v letu 2008 sem lahko ceno za enoto površine določil šestnajstim stanovanjem. Najcenejše se je prodalo za 935,70 EUR/m<sup>2</sup>, najdražje pa za 2005,20 EUR/m<sup>2</sup>. Polovica stanovanj je bila dražja od 1409,60 EUR/m<sup>2</sup>, povprečje pa je znašalo 1388,03 EUR/m<sup>2</sup>. Koeficient variacije je bil 0,23.

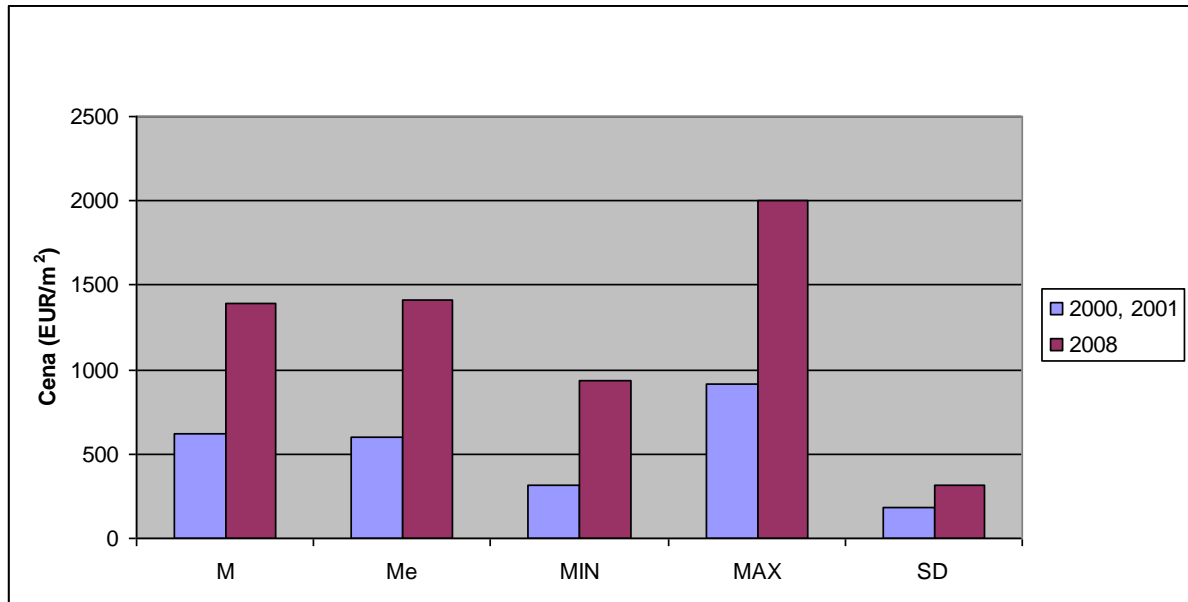
## ZAZIDLJIVA ZEMLJIŠČA

Preglednica 12: Rezultati izračuna nekaterih osnovnih statistik za cene zazidljivih zemljišč v EUR/m<sup>2</sup>, Občina Trebnje, leto 2008

Št. transakcij	18	
Cena	Osnovne statistike	
	M	60,26 EUR/m <sup>2</sup>
	Me	51,90 EUR/m <sup>2</sup>
	MIN	10,30 EUR/m <sup>2</sup>
	MAX	137,50 EUR/m <sup>2</sup>
	SD	44,95 EUR/m <sup>2</sup>
	KV	0,75

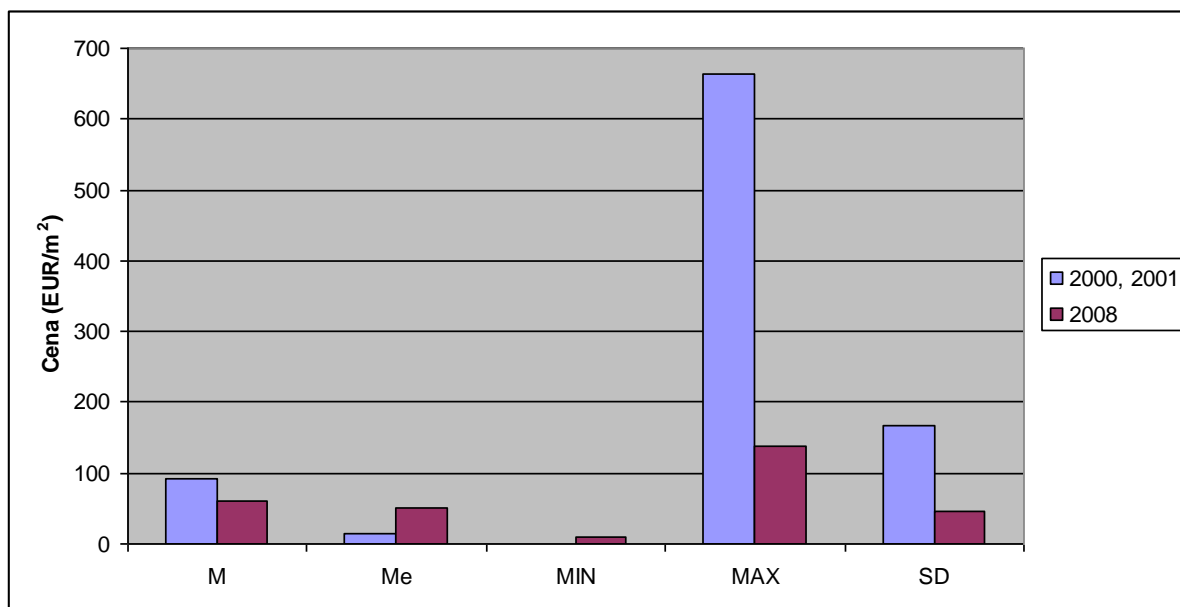
Zazidljiva zemljišča so se leta 2008 v Občini Trebnje prodajala pa ceni od 10,30 EUR/m<sup>2</sup> do 137,50 EUR/m<sup>2</sup>. Povprečna cena je znašala 60,26 EUR/m<sup>2</sup>, mediana 51,90 EUR/m<sup>2</sup>, koeficient variacije pa 0,75.

#### 4.1.3 Primerjava statistik za leti 2000 in 2001 ter leto 2008 za Občino Trebnje



Grafikon 1: Primerjava statistik za leti 2000 in 2001 ter leto 2008 v Občini Trebnje; stanovanja

Zgornji graf prikazuje osnovne statistike za leti 2000 in 2001 ter za leto 2008. Povprečna cena za kvadratni meter stanovanja se je zvišala s 620,55 evra na 1388,03 evra, indeks rasti je znašal 224. Nekoliko bolj se je zvišala mediana, indeks je znašal 236. Standardna deviacija za leto 2008 je precej višja (317,65 EUR/m<sup>2</sup>) kot v letih 2000 in 2001 (184,03 EUR/m<sup>2</sup>). Iz zgornjih preglednic je razvidno, da koeficient variacije dosega nizke vrednosti.



Grafikon 2: Primerjava statistik za leti 2000 in 2001 ter leto 2008 v Občini Trebnje; zazidljiva zemljišča

Podatki za leti 2000 in 2001 nam dajo precej neenakomerne rezultate, ki kažejo na to, da so nekatera zemljišča dosegla zelo visoke cene in s tem močno dvignila povprečje. Povprečna realizirana cena pri prodaji zemljišč v letih 2000 in 2001 je bila namreč 92,48 EUR/m<sup>2</sup>, kar je 1,5-krat več kot leta 2008. Primerjava mediane za obe obdobji pa pokaže povsem drugačno sliko, saj je bil indeks rasti 340 (s 15,33 EUR/m<sup>2</sup> na 51,90 EUR/m<sup>2</sup>). Najvišja cena v letih 2000 in 2001 je bila 663,23 EUR/m<sup>2</sup>, leta 2008 pa le 137,50 EUR/m<sup>2</sup>, kar potrjuje, da so nekatere cene močno izstopale. Standardna deviacija je bila v obdobju 2000–2001 167,84 EUR/m<sup>2</sup>, kar je 3,73-krat več kot leta 2008 (44,95 EUR/m<sup>2</sup>). Koeficient variacije za cene zazidljivih zemljišč v obdobju 2000–2001 je kar 1,81, tudi razlika med minimalno in maksimalno ceno je izredno visoka. Za leto 2008 je koeficient variacije 0,75. Cene so torej razporejene nekoliko bližje povprečju kot v obdobju 2000–2001.

Pri približno 20 najdražjih zazidljivih zemljiščih (od skupno 89, ki jih zajema vzorec za Občino Trebnje v obdobju 2000–2001) se začne cena za kvadratni meter drastično dvigovati in doseže visoke vrednosti, ki močno zvišajo povprečje. Mediana znaša 15,33 EUR/m<sup>2</sup>, kar 16 transakcij ima vsaj 10-krat višjo ceno, 9 pa je dražjih od 400 EUR/m<sup>2</sup>.

Podatki, zbrani za Občino Trebnje, kažejo, da se cene stanovanj na določenem območju oblikujejo zelo usklajeno. Tudi lokacija teh stanovanj je zelo podobna, večina jih je namreč v večjih krajih, v tem primeru sta to Trebnje in Mirna. Pri zemljiščih prihaja do večjih odstopanj zaradi lokacije zemljišča, uporabnosti za gradnjo, opremljenosti (komunalno opremljena/neopremljena), dostopa in podobno.

## 4.2 Mestna občina Novo mesto

Kot sedmo največje slovensko mesto ima Novo mesto razumljivo bistveno gostejšo poselitev kot Trebnje in posledično več večstanovanjskih stavb. Tako je v vzorec za leti 2000 in 2001 vključenih 151 transakcij s stanovanji ter 124 transakcij z zazidljivimi zemljišči, ki so bile večinoma opravljene po okoliških krajih. Podobno je z vzorcem za leto 2008, ki vključuje 85 stanovanj in 52 zazidljivih zemljišč.

### 4.2.1 Podatki Davčne uprave Republike Slovenije za Mestno občino Novo mesto za leti 2000 in 2001

#### STANOVANJA

Preglednica 13: Rezultati izračuna nekaterih osnovnih statistik za cene stanovanj v EUR/m<sup>2</sup>, Mestna občina Novo mesto, leti 2000 in 2001

Št. transakcij	151	
Cena	Osnovne statistike	
	M	744,21 EUR/m <sup>2</sup>
	Me	756,71 EUR/m <sup>2</sup>
	MIN	434,21 EUR/m <sup>2</sup>
	MAX	946,19 EUR/m <sup>2</sup>
	SD	114,11 EUR/m <sup>2</sup>
	KV	0,15



Stanovanja v Mestni občini Novo mesto so se v letih 2000 in 2001 prodajala po ceni od 434,21 EUR/m<sup>2</sup> do 946,19 EUR/m<sup>2</sup>. Povprečna cena je znašala 744,21 EUR/m<sup>2</sup>, mediana pa 756,71 EUR/m<sup>2</sup>. Koeficient variacije je 0,15.

#### ZAZIDLJIVA ZEMLJIŠČA

Preglednica 14: Rezultati izračuna nekaterih osnovnih statistik za cene zazidljivih zemljišč v EUR/m<sup>2</sup>, Mestna občina Novo mesto, leti 2000 in 2001

Št. transakcij	124	
Cena	Osnovne statistike	
	M	30,17 EUR/m <sup>2</sup>
	Me	16,86 EUR/m <sup>2</sup>
	MIN	1,03 EUR/m <sup>2</sup>
	MAX	168,23 EUR/m <sup>2</sup>
	SD	35,08 EUR/m <sup>2</sup>
	KV	1,16

Realizirane cene zazidljivih zemljišč v Mestni občini Novo mesto (2000–2001) so se gibale od 1,03 EUR/m<sup>2</sup> do 168,23 EUR/m<sup>2</sup>. Povprečna cena je znašala 30,17 EUR/m<sup>2</sup>, polovica vseh zazidljivih zemljišč je bila dražja od 16,86 EUR/m<sup>2</sup>, koeficient variacije pa je znašal 1,16.

#### 4.2.2 Podatki evidence trga nepremičnin za Mestno občino Novo mesto za leto 2008

##### STANOVANJA

Preglednica 15: Rezultati izračuna nekaterih osnovnih statistik za cene stanovanj v EUR/m<sup>2</sup>, Mestna občina Novo mesto, leto 2008

Št. transakcij	85	
Cena	Osnovne statistike	
	M	1523,33 EUR/m <sup>2</sup>
	Me	1484,40 EUR/m <sup>2</sup>
	MIN	1105,90 EUR/m <sup>2</sup>
	MAX	2161,80 EUR/m <sup>2</sup>
	SD	235,15 EUR/m <sup>2</sup>
	KV	0,15

Povprečna cena za kvadratni meter stanovanja je leta 2008 v Mestni občini Novo mesto znašala 1523,33 evra. Najcenejše se je prodalo po ceni 1105,90 EUR/m<sup>2</sup>, najdražje pa za 2161,80 EUR/m<sup>2</sup>. Polovica stanovanj je bila dražja od 1484,40 EUR/m<sup>2</sup>, koeficient variacije je znašal 0,15.

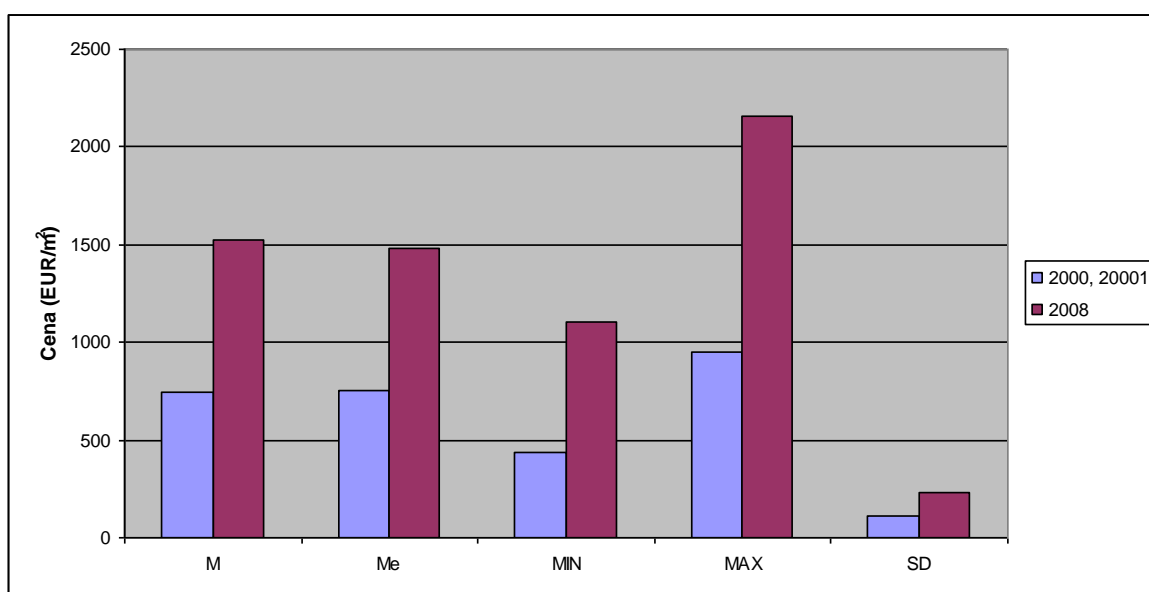
##### ZAVIDLJIVA ZEMLJIŠČA

Preglednica 16: Rezultati izračuna nekaterih osnovnih statistik za cene zazidljivih zemljišč v EUR/m<sup>2</sup>, Mestna občina Novo mesto, leto 2008

Št. transakcij	52	
Cena	Osnovne statistike	
	M	62,61 EUR/m <sup>2</sup>
	Me	70,00 EUR/m <sup>2</sup>
	MIN	3,02 EUR/m <sup>2</sup>
	MAX	127,90 EUR/m <sup>2</sup>
	SD	32,15 EUR/m <sup>2</sup>
	KV	0,51

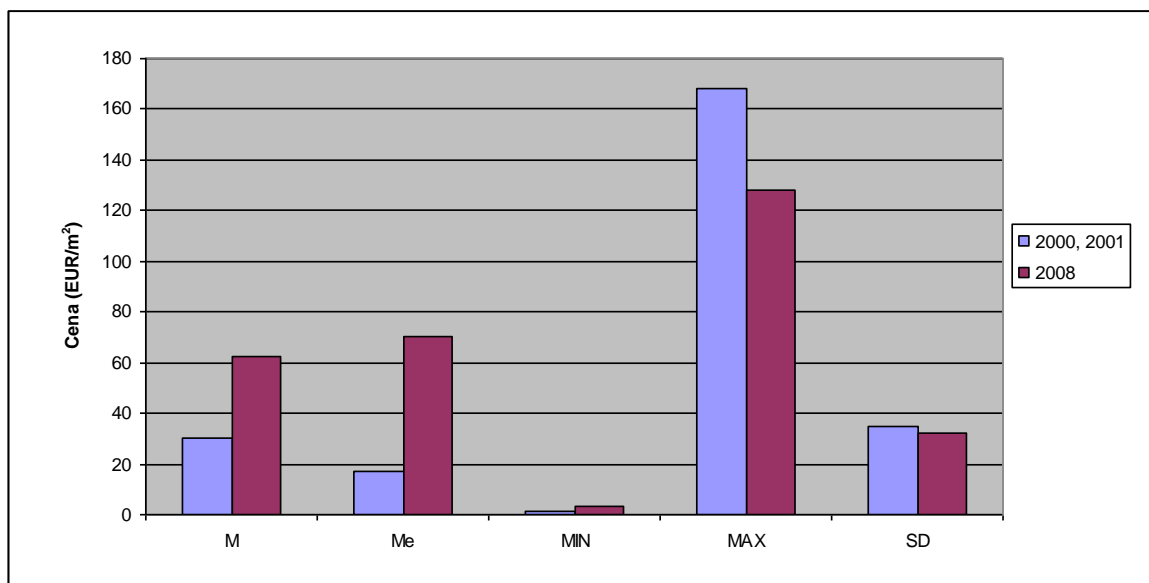
Podatki evidence trga nepremičnin za leto 2008 kažejo, da so se cene zazidljivih zemljišč v Mestni občini Novo mesto gibale od 3,02 do 127,90 EUR/m<sup>2</sup>. Povprečna cena je znašala 62,61 EUR/m<sup>2</sup>, polovica prodanih zazidljivih zemljišč pa je bila dražja od 70,00 EUR/m<sup>2</sup>. Koeficient variacije je znašal 0,51.

#### 4.2.3 Primerjava statistik za leti 2000 in 2001 ter leto 2008 za Mestno občino Novo mesto



Grafikon 3: Primerjava statistik za leti 2000 in 2001 ter leto 2008 v Mestni občini Novo mesto; stanovanja

Povprečna cena za kvadratni meter stanovanja je se je v obravnavanem obdobju v Mestni občini Novo mesto dvignila za približno 2-krat (104,7 %), mediana nekoliko manj, 96,2 %. Standardna deviacija za obdobje 2000–2001 znaša 114,11 EUR/m<sup>2</sup>, za leto 2008 pa 235,08 EUR/m<sup>2</sup>. Koeficient variacije je pri stanovanjih zelo nizek, za obe obdobji znaša 0,15.



Grafikon 4: Primerjava statistik za leti 2000 in 2001 ter leto 2008 v Mestni občini Novo mesto; zazidljiva zemljišča

Graf prikazuje osnovne statistike za cene zazidljivih zemljišč v Mestni občini Novo mesto. V obravnavanem obdobju se je povprečna cena zvišala s 30,17 EUR/m<sup>2</sup> na 62,61 EUR/m<sup>2</sup>, to je 107,3 %. Mediana se je zvišala bistveno več, in sicer 314 %. Standardna deviacija za obdobje 2000–2001 je višja (35,08 EUR/m<sup>2</sup>) kot za leto 2008 (32,15 EUR/m<sup>2</sup>). Tudi za območje Mestne občine Novo mesto velja, da se povprečna cena precej razlikuje od mediane, predvsem za obdobje 2000–2001 pa je zelo visok koeficient variacije, saj znaša 1,16.

### 4.3 Mestna občina Ljubljana

V Ljubljani je število opravljenih transakcij, razumljivo, bistveno večje, še posebej veliko je število prodanih stanovanj. Za podatke iz baze DURS-a so za Mestno občino Ljubljana izračunani isti statistični kazalci kot za območje Občine Trebnje in Mestne občine Novo mesto, za leto 2008 pa sta prikazana samo dva: število transakcij in povprečna realizirana cena za kvadratni meter. Razlog je v tem, da nisem sam analiziral podatkov, saj bi bilo grafično pregledovanje v evidenci trga nepremičnin zelo dolgotrajno, predvsem pa ne bi dalo natančnih rezultatov. Upoštevati bi moral samo tiste pravne posle, pri katerih je

predmet pogodbe le zazidljivo zemljišče ali le stanovanje. Naveden podatek o številu transakcij in povprečju je pridobljen iz periodičnih poročil Geodetske uprave Republike Slovenije, kjer so vhodni podatki za analizo pregledani in izboljšani podatki evidence trga nepremičnin.

#### **4.3.1 Podatki Davčne uprave Republike Slovenije za Mestno občino Ljubljana za leti 2000 in 2001**

##### STANOVANJA

Preglednica 17: Rezultati izračuna nekaterih osnovnih statistik za cene stanovanj v EUR/m<sup>2</sup>, Mestna občina Ljubljana, leti 2000 in 2001

Št. transakcij	2938	
Cena	Osnovne statistike	
	M	1166,09 EUR/m <sup>2</sup>
	Me	1184,34 EUR/m <sup>2</sup>
	MIN	344,24 EUR/m <sup>2</sup>
	MAX	1719,76 EUR/m <sup>2</sup>
	SD	280,01 EUR/m <sup>2</sup>
	KV	0,24

Pri prodanih stanovanjih v Ljubljani je vzorec bistveno večji kot pri zazidljivih zemljiščih. Upošteval sem 2938 prodanih stanovanj v letih 2000 in 2001. Prodajala so se po povprečni ceni 1166,09 EUR/m<sup>2</sup>, najnižja cena je bila 344,24 EUR/m<sup>2</sup>, najvišja pa 1719,76 EUR/m<sup>2</sup>. Mediana je znašala 1184,34 EUR/m<sup>2</sup>, koeficient variacije je 0,24.

## ZAZIDLJIVA ZEMLJIŠČA

Preglednica 18: Rezultati izračuna nekaterih osnovnih statistik za cene zazidljivih zemljišč v EUR/m<sup>2</sup>, Mestna občina Ljubljana, leti 2000 in 2001

Št. transakcij	441	
Cena	Osnovne statistike	
	M	90,18 EUR/m <sup>2</sup>
	Me	52,03 EUR/m <sup>2</sup>
	MIN	3,63 EUR/m <sup>2</sup>
	MAX	636,50 EUR/m <sup>2</sup>
	SD	104,17 EUR/m <sup>2</sup>
	KV	1,16

Zazidljiva zemljišča v Mestni občini Ljubljana v letih 2000 in 2001 so se prodajala po povprečni ceni 90,18 EUR/m<sup>2</sup>. Najnižja cena je znašala 3,63 EUR/m<sup>2</sup>, najvišja pa 636,50 EUR/m<sup>2</sup>. Polovica vseh je bila dražja od 52,03 EUR/m<sup>2</sup>. Koeficient variacije je znašal 1,16.

### 4.3.2 Podatki evidence trga nepremičnin za Mestno občino Ljubljana za leto 2008

#### STANOVANJA

Za Mestno občino Ljubljana sem uporabil rezultate iz periodičnega poročila Geodetske uprave Republike Slovenije o prometu z nepremičninami. Za nadaljevanje naloge je bil pomemben predvsem podatek o povprečni vrednosti (M) cen na kvadratni meter.

Preglednica 19: Rezultati izračuna nekaterih osnovnih statistik za cene stanovanj v EUR/m<sup>2</sup>, Mestna občina Ljubljana, leto 2008

Št. transakcij	1224	
Cena	Osnovne statistike	
	M	2755,00 EUR/m <sup>2</sup>
	Me	
	MIN	
	MAX	
	SD	
	KV	

Iz poročila Geodetske uprave Republike Slovenije je razvidno, da je bilo v letu 2008 v Mestni občini Ljubljana opravljenih 1224 pravnih poslov s stanovanji. Povprečna cena za kvadratni meter je znašala 2755,00 evrov.

#### ZAZIDLJIVA ZEMLJIŠČA

Preglednica 20: Rezultati izračuna nekaterih osnovnih statistik za cene zazidljivih zemljišč v EUR/m<sup>2</sup>, Mestna občina Ljubljana, leto 2008

Št. transakcij	81	
Cena	Osnovne statistike	
	M	304,00 EUR/m <sup>2</sup>
	Me	
	MIN	
	MAX	
	SD	
	KV	

V letu 2008 je bilo v Mestni občini Ljubljana opravljenih 81 transakcij z zazidljivimi zemljišči. Povprečna realizirana cena je znašala 304,00 evre za kvadratni meter zazidljivega zemljišča.

## 5 PRIMERJAVA CEN NEPREMIČNIN MED OBRAVNAVANIMI OBMOČJI V LETIH 2000, 2001 IN 2008

V tem poglavju je narejena primerjava povprečnih cen in median za obravnavana območja v obeh časovnih obdobjih. Najprej so obdelana stanovanja in nato zazidljiva zemljišča. Na podlagi dobljenih rezultatov so podane ugotovitve, sledijo zaključki analize.

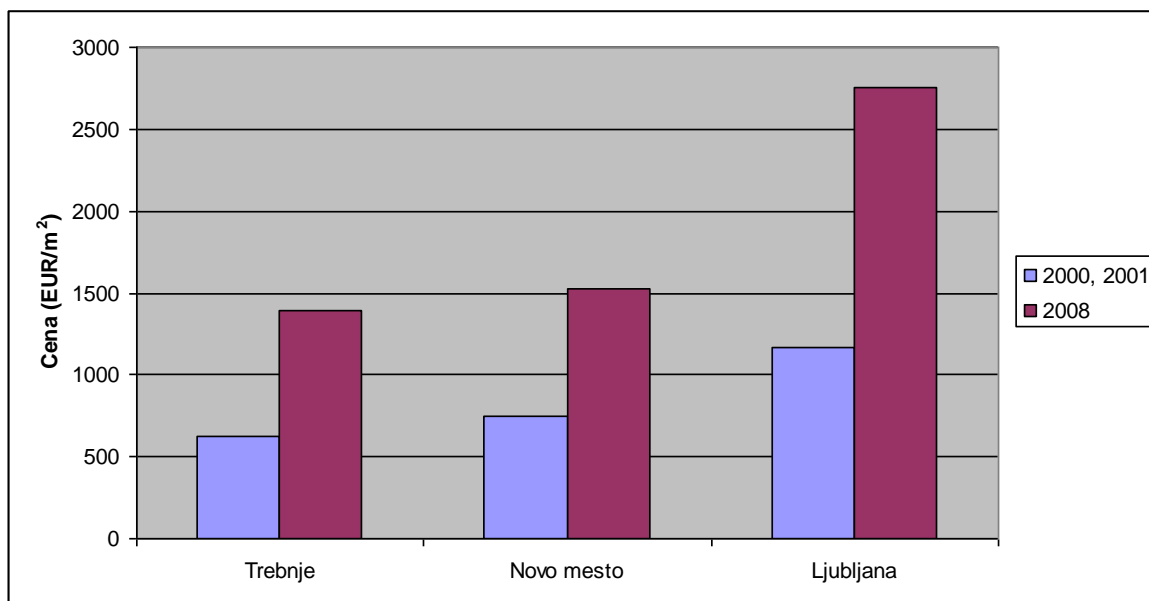
### 5.1 Stanovanja

Povprečne cene stanovanj za Občino Trebnje ter mestni občini Novo mesto in Ljubljana so prikazane v preglednicah in v obliki grafikona. Prikazana je tudi primerjava mediane, le da je ta možna samo za Občino Trebnje ter Mestno občino Novo mesto.

Preglednica 21: Povprečne cene stanovanj po obravnavanih območjih za leti 2000 in 2001 ter leto 2008 (EUR/m<sup>2</sup>), indeks 100 za obdobje 2000–2001

	Povprečne cene stanovanj v EUR/m <sup>2</sup> (indeksi)		
	Trebnje	Novo mesto	Ljubljana
Leti 2000, 2001	620,55 (100)	744,21 (100)	1166,09 (100)
Leto 2008	1388,03 (224)	1523,33 (205)	2755,00 (236)





Grafikon 5: Povprečne cene stanovanj po obravnavanih območjih za leti 2000 in 2001 ter leto 2008 (EUR/m<sup>2</sup>)

Graf prikazuje povprečno ceno za kvadratni meter stanovanja za vse tri lokalne skupnosti po obravnavanih obdobjih. Podatke, ki so prikazani zgoraj, lahko opišemo takole: najmanj so se podražila stanovanja v Mestni občini Novo mesto (indeks rasti cen je znašal 205), sledi Občina Trebnje (indeks rasti cen je bil 224), še nekoliko večja pa je bila podražitev v Mestni občini Ljubljana (indeks 236).

Preglednica 22: Povprečne cene stanovanj po obravnavanih območjih za leti 2000 in 2001 ter leto 2008 (EUR/m<sup>2</sup>), indeks 100 za območje Občine Trebnje

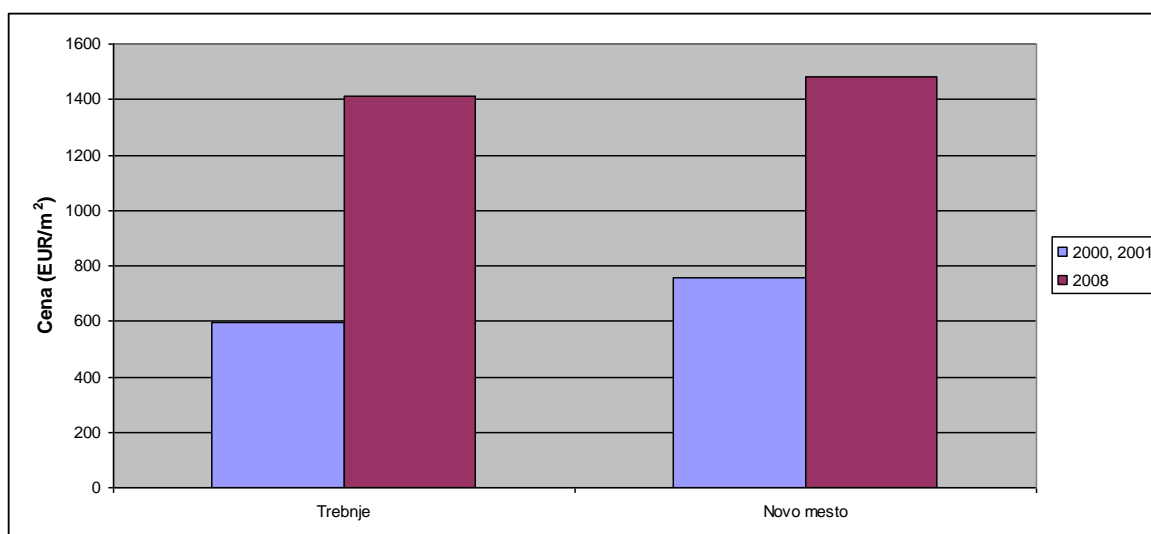
	Povprečne cene stanovanj v EUR/m <sup>2</sup> (indeksi)		
	Trebnje	Novo mesto	Ljubljana
Leti 2000, 2001	620,55 (100)	744,21 (120)	1166,09 (188)
Leto 2008	1388,03 (100)	1523,33 (110)	2755,00 (198)

V zgornji preglednici je narejena primerjava povprečnih cen stanovanj med obravnavanimi območji. Indeksi pokažejo, da je bila povprečna ceno stanovanj v Mestni občini Ljubljana

najvišja že v obdobju 2000–2001 (indeks 188), razlika pa je bila še nekoliko večja leta 2008 (indeks 198). Razlika med povprečno ceno v Mestni občini Novo mesto in Občini Trebnje je bila v obdobju 2000–2001 20 %, leta 2008 pa 10 %, torej so cene v Občini Trebnje rasle nekoliko hitreje.

Preglednica 23: Mediana cen stanovanj po obravnavanih območjih za leti 2000 in 2001 ter leto 2008 (EUR/m<sup>2</sup>), indeks 100 za obdobje 2000–2001

	Mediana cen stanovanj v EUR/m <sup>2</sup> (indeksi)		
	Trebnje	Novo mesto	Ljubljana
Leti 2000, 2001	597,17 (100)	756,71 (100)	1184,34
Leto 2008	1409,60 (236)	1484,40 (196)	/



Grafikon 6: Mediana cen stanovanj v Občini Trebnje in Mestni občini Novo mesto za leti 2000 in 2001 ter leto 2008 (EUR/m<sup>2</sup>)

Podobno kot so zgoraj primerjane povprečne cene, lahko to naredimo tudi za vrednosti mediane, le da je podatek na voljo samo za območje Občine Trebnje ter Mestne občine Novo mesto. Ta primerjava ponudi nekoliko drugačne rezultate. Pri mediani se zmanjša vpliv tistih cen, ki močno izstopajo.

Preglednica 24: Mediana cen stanovanj po obravnavanih območjih za leti 2000 in 2001 ter leto 2008 (EUR/m<sup>2</sup>), indeks 100 za območje Občine Trebnje

	Mediana cen stanovanj v EUR/m <sup>2</sup> (indeksi)		
	Trebnje	Novo mesto	Ljubljana
Leti 2000, 2001	597,17 (100)	756,71 (127)	1184,34 (198)
Leto 2008	1409,60 (100)	1484,40 (105)	/

Že primerjava povprečnih cen je pokazala hitrejšo rast v Občini Trebnje v primerjavi z Mestno občino Novo mesto, pri mediani pa je ta razlika še izrazitejša. V letih 2000 in 2001 so bile cene v Mestni občini Novo mesto 27 % višje kot v Občini Trebnje, leta 2008 pa je bila razlika le še 5 %.

V obdobju, ki ga zajema to diplomsko delo, je bila rast cen stanovanj v Mestni občini Ljubljana zelo visoka, višja kot v Občini Trebnje ter Mestni občini Novo mesto. Primerjava cen stanovanj v Mestni občini Ljubljana s cenami v Občini Trebnje ter Mestni občini Novo mesto je težka iz več razlogov:

- trg stanovanj je v Ljubljani bistveno večji, število transakcij je neprimerljivo z obravnavanima dolenjskima občinama;
- cene stanovanj so bistveno višje, nanje pa vplivajo tudi nekateri specifični dejavniki;
- rezultati te analize kažejo, da je bila rast cen stanovanj v Mestni občini Ljubljana za 12 % višja kot v Občini Trebnje in za 31 % višja kot v Mestni občini Novo mesto.

Zaradi navedenega se bom posvetil predvsem primerjavi med Mestno občino Novo mesto in Občino Trebnje, saj imam za omenjeni območji na razpolago več podatkov.

Očitno je, da je bila rast cen stanovanj v Občini Trebnje relativno višja kot v Mestni občini Novo mesto. Na to kaže primerjava povprečne cene, še bolj izrazito pa primerjava mediane. Rast povprečne cene je v Trebnjem 10 % višja, mediana pa je višja kar za 22 %.

Možnih vzrokov za tako veliko razliko je več. Vemo, da je stanovanjski trg v Občini Trebnje majhen, zato lahko vsaka sprememba na trgu občutno vpliva tudi na povprečne cene prodanih stanovanj. Tako bi se lahko na trgu pojavilo večje število novih in posledično dražjih stanovanj, vendar bi to spremenilo tudi razmerje med ponudbo in povpraševanjem, kar pa ima na cene nasprotni učinek, torej bi se lahko cena za kvadratni meter stanovanja tudi znižala.

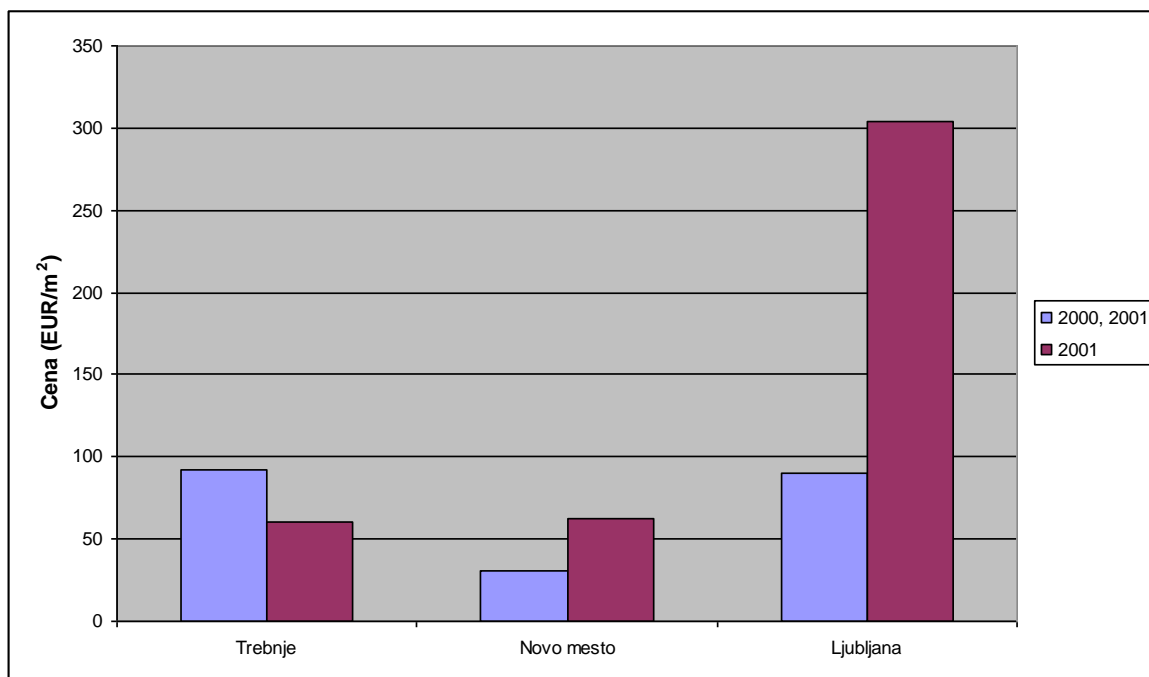
Drugih sprememb, ki bi bistveno poslabšale kvaliteto bivanja v Mestni občini Novo mesto ali jo izboljšale v Občini Trebnje, v tem obdobju ni bilo. Torej se poleg razmerja med ponudbo in povpraševanjem kot razlog za razliko v gibanju cen ponuja boljša cestna povezava mesta in Občine Trebnje z Novim mestom in Ljubljano ter drugimi kraji. Tudi Trebnje je, tako kot Grosuplje in Ivančna Gorica, s to pridobitvijo časovno blizu Ljubljani; ti kraji so zanimivi za bivanje tudi tistim, ki se dnevno vozijo na delo v Ljubljano.

## 5.2 Zazidljiva zemljišča

Na enak način kot so zgoraj prikazani podatki o cenah stanovanj, je narejena primerjava tudi za cene zazidljivih zemljišč. Preglednicama in grafu s povprečnimi cenami v vseh treh obravnavanih območjih sledi prikaz mediane za Občino Trebnje in Mestno občino Novo mesto.

Preglednica 25: Povprečne cene zazidljivih zemljišč po obravnavanih območjih za leti 2000 in 2001 ter leto 2008 (EUR/m<sup>2</sup>), indeks 100 za obdobje 2000–2001

	Povprečne cene zazidljivih zemljišč v EUR/m <sup>2</sup> (indeksi)		
	Trebnje	Novo mesto	Ljubljana
Leti 2000, 2001	92,48 (100)	30,17 (100)	90,18 (100)
Leto 2008	60,26 (65)	62,61 (202)	304,00 (337)



Grafikon 7: Povprečne cene zazidljivih zemljišč po obravnavanih območjih za leti 2000 in 2001 ter leto 2008 (EUR/m<sup>2</sup>)

Graf povprečnih cen zazidljivih zemljišč za vsa tri obravnavana območja v obeh obravnavanih obdobjih nam pokaže precej nenavadne ugotovitve. Povprečna cena zazidljivih zemljišč v Občini Trebnje je bila namreč v letih 2000 ter 2001 višja kot leta 2008 in hkrati višja kot v Mestni občini Novo mesto (30,17 EUR/m<sup>2</sup>) in Mestni občini Ljubljana (90,18 EUR/m<sup>2</sup>). V Novem mestu so se zazidljiva zemljišča podražila dvakratno (indeks rasti 202), v Ljubljani pa je indeks rasti cen znašal kar 337. V Mestni občini Novo mesto so se cene zazidljivih zemljišč dvignile za podoben delež kot cene stanovanj v istem časovnem obdobju, v Ljubljani pa je bil dvig cen zazidljivih zemljišč mnogo višji kot pri stanovanjih.

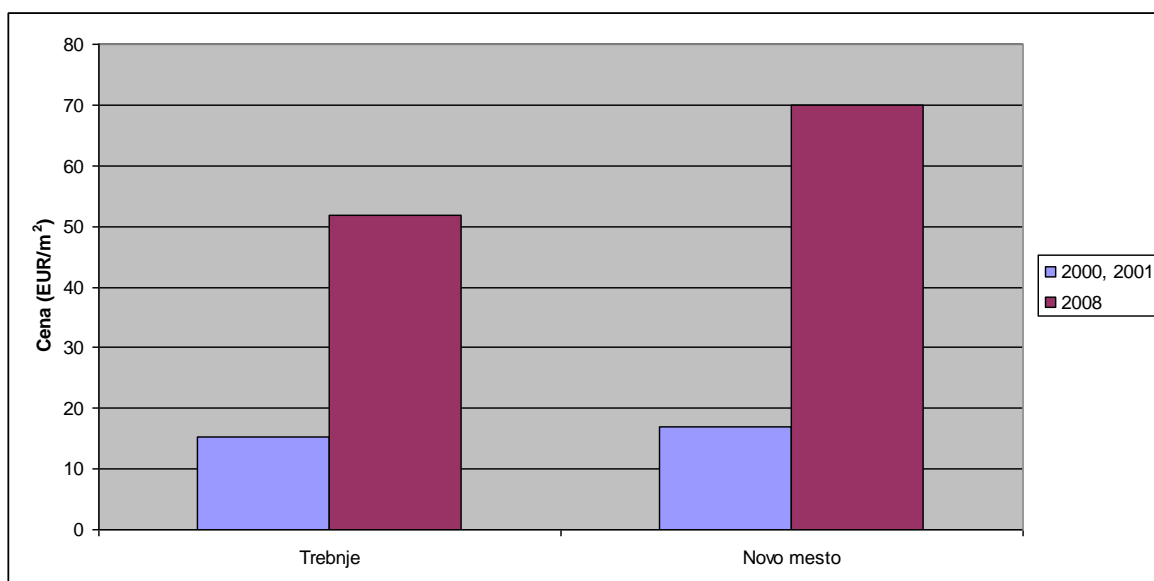
Preglednica 26: Povprečne cene zazidljivih zemljišč po obravnavanih območjih za leti 2000 in 2001 ter leto 2008 (EUR/m<sup>2</sup>), indeks 100 za območje Občine Trebnje

	Povprečne cene zazidljivih zemljišč v EUR/m <sup>2</sup> (indeksi)		
	Trebnje	Novo mesto	Ljubljana
Leti 2000, 2001	92,48 (100)	30,17 (34)	90,18 (98)
Leto 2008	60,26 (100)	62,61 (104)	304,00 (504)

Preglednica s povprečnimi cenami zazidljivih zemljišč z indeksom 100 za območje Občine Trebnje kaže, da so bile v obdobju 2000–2001 cene v Mestni občini Ljubljana celo nižje kot v Občini Trebnje, leta 2008 pa bistveno višje (indeks 504). Povprečna cena 92,48 EUR/m<sup>2</sup> v Občini Trebnje je zelo visoka, mediana, ki je prikazana v naslednji preglednici, pa za isto obdobje znaša 15,33 EUR/m<sup>2</sup>.

Preglednica 27: Mediana cen zazidljivih zemljišč po obravnavanih območjih za leti 2000 in 2001 ter leto 2008 (EUR/m<sup>2</sup>), indeks 100 za obdobje 2000–2001

	Mediana cen zazidljivih zemljišč v EUR/m <sup>2</sup> (indeksi)		
	Trebnje	Novo mesto	Ljubljana
Leti 2000, 2001	15,33 (100)	16,86 (100)	52,03
Leto 2008	51,90 (339)	70,00 (414)	/



Grafikon 8: Mediana cen zazidljivih zemljišč v Občini Trebnje in Mestni občini Novo mesto za leti 2000 in 2001 ter leto 2008 (EUR/m<sup>2</sup>)

Poglejmo še vrednosti mediane v Občini Trebnje in Mestni občini Novo mesto. Za razliko od povprečja so glede na dogajanje na nepremičninskem trgu ti rezultati primernejši za primerjavo. Podatki namreč kažejo na skok cen zazidljivih zemljišč v Občini Trebnje (indeks rasti cen 339) in v Novem mestu (indeks 414).

Preglednica 28: Mediana cen zazidljivih zemljišč po obravnavanih območjih za leti 2000 in 2001 ter leto 2008 (EUR/m<sup>2</sup>), indeks 100 za območje Občine Trebnje

	Mediana cen zazidljivih zemljišč v EUR/m <sup>2</sup> (indeksi)		
	Trebnje	Novo mesto	Ljubljana
Leti 2000, 2001	15,33 (100)	16,86 (110)	52,03 (340)
Leto 2008	51,90 (100)	70,00 (135)	/

V obdobju 2000–2001 je bila mediana v Mestni občini Novo mesto 10 % višja kot v Občini Trebnje, leta 2008 pa je bila razlika še večja, in sicer 35 %. To sicer kaže na drugačen trend gibanja cen kot pri stanovanjih, vendar je zaradi velikega razpona v cenah primerjava težka.

Podobno kot pri analizi cen stanovanj, je tudi v primeru zazidljivih zemljišč za Mestno občino Ljubljana na voljo le povprečna cena, mediana pa ne. Zato lahko vzporednice z Mestno občino Novo mesto in Občino Trebnje potegnem le na podlagi povprečne cene. Le-ta pa je v obdobju 2000–2001 do leta 2008 v Ljubljani zrasla z 90,18 na 304,00 EUR/m<sup>2</sup> (indeks 337), v Novem mestu pa je indeks rasti znašal 202. Kot pri cenah stanovanj, je tudi pri zazidljivih zemljiščih rast cen najhitrejša v Mestni občini Ljubljana in je tu še bolj izrazita. Primerjava povprečja ni nujno ustrezna, saj lahko majhno število transakcij z zelo visokimi cenami močno dvigne povprečno realizirano ceno, kar se kaže v primeru Občine Trebnje (92,48 EUR/m<sup>2</sup> za zazidljiva zemljišča v letih 2000, 2001).

Cene zemljišč so mnogo bolj razpršene kot cene stanovanj. Koeficienti variacije se pri zazidljivih zemljiščih gibljejo na intervalu od 0,75 do 1,81, koeficienti variacije pri stanovanjih pa od 0,15 do 0,30. Na ceno kmetijskih in gozdnih zemljišč vplivajo lokacija, naklon terena, kvaliteta zemlje ali gozda, in podobno. Tudi na cene zazidljivih zemljišč vpliva mnogo dejavnikov: lokacija, komunalna opremljenost, razgled, primernost soseke za bivanje, kvaliteta terena za gradnjo (nevarnost plazenja, poplavljanja) in podobno. Številni dejavniki, ki se lahko močno razlikujejo glede na parcelo, povzročijo velike razlike v cenah za kvadratni meter zemljišča. Iz preglednic v prejšnjem poglavju je tudi razvidno, da je koeficient variacije pri cenah zazidljivih zemljišč tudi do več kot 10-krat višji kot pri cenah stanovanj v enakem obdobju na enakem območju.

Iz prikazanih rezultatov za cene zazidljivih zemljišč je torej težko sklepati o vseh dogajanjih na trgu nepremičnin. Mediana se je v obravnavanem obdobju v Občini Trebnje sicer zvišala za 25 % manj kot v Mestni občini Novo mesto, vendar je povprečna cena v letu 2008 v Občini Trebnje in Mestni občini Novo mesto skoraj enaka. Kot sem že omenil, so cene nekaterih zemljišč na območju Občine Trebnje močno izstopale, predvsem to velja za leti 2000 in 2001.



## 6 ZAKLJUČNE UGOTOVITVE

Cene nepremičnin se oblikujejo na podlagi mnogih dejavnikov. V prvi vrsti jih zaznamuje lokacija, ki je, prav tako kot še mnogih drugih lastnosti, ne moremo spreminjati. Nekatere dejavnike, ki vplivajo na ceno, pa lahko spremenimo, na primer obnovimo lahko stanovanjski objekt, in podobno. Tudi če sama nepremičnina ni spremenjena, se njena vrednost spreminja zaradi splošnega trenda gibanja cen. Vsekakor pa ni nujno, da se cene spreminjajo enako na različnih območjih. Kot kažejo rezultati analize v tej diplomski nalogi, lahko tudi gradnja avtoceste občutno vpliva na dogajanje na trgu nepremičnin.

Preglednica 29: Zbirna tabela s povprečnimi cenami in vrednostmi median z indeksi

Zbirna tabela s povprečnimi cenami in vrednostmi median z indeksi					
			Občina Trebnje	Mestna občina Novo mesto	Mestna občina Ljubljana
Indeks 100 za obdobje 2000–2001					
Stanovanja	M	2000–01	620,55 (100)	744,21 (100)	1166,09 (100)
		2008	1388,03 (224)	1523,33 (205)	2755,00 (236)
	Me	2000–01	597,17 (100)	756,71 (100)	1184,34
		2008	1409,60 (236)	1484,40 (196)	/
Zazidljiva zemljišča	M	2000–01	92,48 (100)	30,17 (100)	90,18 (100)
		2008	60,26 (65)	62,61 (202)	304,00 (337)
	Me	2000–01	15,33 (100)	16,86 (100)	52,03
		2008	51,90 (339)	70,00 (414)	/
Indeks 100 za območje Občine Trebnje					
Stanovanja	M	2000–01	620,55 (100)	744,21 (120)	1166,09 (188)
		2008	1388,03 (100)	1523,33 (110)	2755,00 (198)
	Me	2000–01	597,17 (100)	756,71 (127)	1184,34
		2008	1409,60 (100)	1484,40 (105)	/
Zazidljiva zemljišča	M	2000–01	92,48 (100)	30,17 (34)	90,18 (98)
		2008	60,26 (100)	62,61 (104)	304,00 (504)
	Me	2000–01	15,33 (100)	16,86 (110)	52,03
		2008	51,90 (100)	70,00 (135)	/

Spremenljivost cen stanovanj je za obravnavani vzorec v splošnem manjša kot spremenljivost cen zazidljivih zemljišč. Koefficient variacije se pri stanovanjih giblje od 0,15 do 0,30, pri zazidljivih zemljiščih pa od 0,75 do 1,81. Tudi razlika med minimalno in maksimalno ceno je bistveno manjša pri stanovanjih kot pri zazidljivih zemljiščih (najdražje stanovanje je bilo v povprečju 2,84-krat dražje od najcenejšega, najdražje zazidljivo zemljišče pa 212,84-krat dražje od najcenejšega). V Mestni občini Ljubljana je bilo opravljenih največ pravnih poslov s stanovanji (2938 v letih 2000 in 2001 ter 441 leta 2008). Tudi rast cen je bila v obdobju od let 2000, 2001 do leta 2008 večja kot v Občini Trebnje in Mestni občini Novo mesto (indeks rasti povprečnih cen med letoma 2000, 2001 ter letom 2008 je za Mestno občino Ljubljana znašal 236, za Občino Trebnje 224, za Mestno občino Novo mesto pa 205). Primerjava med Mestno občino Novo mesto in Občino Trebnje pa kaže na občutno večji dvig cen stanovanj v slednji. Povprečna cena stanovanj je bila namreč v letih 2000 in 2001 v Mestni občini Novo mesto 20 % višja kot v Občini Trebnje, mediana pa 27 % višja. Leta 2008 je bila povprečna cena stanovanj 10 % višja, mediana pa 5 % višja kot v Občini Trebnje. Število transakcij s stanovanji v Občini Trebnje je bistveno manjše kot v Mestni občini Novo mesto: za območje Občine Trebnje je bilo v analizo vključenih 13 stanovanj za leti 2000 in 2001 ter 16 za leto 2008, za Mestno občino Novo mesto pa 151 stanovanj za leti 2000 in 2001 ter 85 za leto 2008.

Za razliko od stanovanj so za obravnavani vzorec cene zazidljivih zemljišč močno spremenljive (koefficient variacije znaša od 0,75 do 1,81). Delno je omenjeni pojav posledica tega, da so v analizo vključena tako komunalno opremljena kot tudi neopremljena zemljišča. Zazidljiva zemljišča, ki so bila predmet pravnih poslov, so tudi razpršena po večjem območju, saj se stanovanja nahajajo predvsem v mestih in večji krajih, zemljišča pa se prodajajo po celotni lokalni skupnosti. Kot pri stanovanjih je bilo tudi pri zazidljivih zemljiščih največ transakcij opravljenih v Mestni občini Ljubljana, vendar je razlika bistveno manjša (v Občini Trebnje v letih 2000 in 2001 89 transakcij, leta 2008 18 transakcij, v Mestni občini Novo mesto v letih 2000 in 2001 124 transakcij, oziroma 52 v letu 2008, v Mestni občini Ljubljana pa 441 transakcij v letih 2000 in 2001, oziroma 81 transakcij v letu 2008). Mestna občina Ljubljana pri cenah zazidljivih zemljišč še močneje izstopa kot pri cenah stanovanj, in sicer tako pri višini cen (leta 2008 je bila povprečna cena v Mestni občini Ljubljana približno 5-krat višja kot v Mestni občini Novo mesto in Občini Trebnje), kot pri rasti v obravnavanem

obdobju (indeks rasti cen za Mestno občino Ljubljana je znašal 337, za Mestno občino Novo mesto 202, za Občino Trebnje pa 65). Da je težko primerjati cene zazidljivih zemljišč v Občini Trebnje ter Mestni občini Novo mesto pove že podatek o višini koeficienta variacije, ki je za obdobje 2000–2001 presegal vrednost 1. Posebej zanimiv je podatek, da je bila povprečna cena zazidljivih zemljišč v Občini Trebnje v letih 2000 in 2001 približno enaka kot v Mestni občini Ljubljana (Občina Trebnje 92,48 EUR/m<sup>2</sup>, Mestna občina Ljubljana 90,20 EUR/m<sup>2</sup>), leta 2008 pa nižja (60,26 EUR/m<sup>2</sup>) ter podobna kot v Novem mestu (62,61 EUR/m<sup>2</sup>).

Zaključim lahko, da so se že tako najdražje nepremičnine v Mestni občini Ljubljana v obdobju od let 2000 in 2001 do leta 2008 podražile relativno bolj kot v Mestni občini Novo mesto in Občini Trebnje. Ugotovitev velja tako za stanovanja kot tudi za zazidljiva zemljišča. Primerjava Občine Trebnje in Mestne občine Novo mesto je pokazala, da so se stanovanja relativno bolj podražila v Občini Trebnje. Razlika med povprečno ceno se je v obravnavanem obdobju, ko je bil zgrajen tudi večji del avtoceste med lokalnima skupnostma, zmanjšala z 20 % na 10 %, razlika v vrednosti mediane pa s 27 % na 5 %. Za cene zazidljivih zemljišč je zaradi specifičnosti trga težko podati zanesljivo ugotovitev.

Občina Trebnje z izgradnjo avtoceste Ljubljana–Obrežje dobiva boljšo prometno povezavo z Novim mestom in Ljubljano ter z drugimi kraji. Potovalni čas se s tem zmanjšuje, povečuje se ugodje potovanja. S tem je občina pridobila tudi na področju vrednosti nepremičnin, saj je dobra prometna povezava v tem času zelo pomembna tako za gospodarstvo kot tudi za posameznike, ki v kraju živijo.

## **VIRI**

AMZS. Razdalje med kraji.

<http://www.amzs.si/default.asp?podrocje=264&zacetek=Ljubljana> (15. 2. 2010)

Banka Slovenije. Bilten Banke Slovenije, November 2000

<http://www.bsi.si/iskalnik.asp?Page=1> (20. 4. 2009)

Družba za avtoceste v Republiki Sloveniji. Avtocesta A2 Karavanke – Obrežje.

[http://www.dars.si/Dokumenti/O\\_avtocestah/Nacionalni\\_program\\_izgradnje\\_avtocest/Zgrajene\\_AC\\_in\\_HC/A2\\_Karavanke\\_-\\_Obrezje\\_452.aspx](http://www.dars.si/Dokumenti/O_avtocestah/Nacionalni_program_izgradnje_avtocest/Zgrajene_AC_in_HC/A2_Karavanke_-_Obrezje_452.aspx) (27. 2. 2009)

Družba za avtoceste v Republiki Sloveniji. Nacionalni program izgradnje avtocest.

[http://www.dars.si/Dokumenti/O\\_avtocestah/Nacionalni\\_program\\_izgradnje\\_avtocest\\_25.aspx](http://www.dars.si/Dokumenti/O_avtocestah/Nacionalni_program_izgradnje_avtocest_25.aspx) (25. 2. 2009)

Evidenca trga nepremičnin.

<http://prostor3.gov.si/ETN-JV/> (25. 7. 2009)

Fotografija Ljubljane.

<http://porvoo9.gov.si/ljubljana1.jpg> (22. 2. 2010)

Fotografija Novega mesta.

[http://javor.pef.uni-lj.si/~racki2007html/mitja\\_dragman/novo%20mesto.html](http://javor.pef.uni-lj.si/~racki2007html/mitja_dragman/novo%20mesto.html) (22. 2. 2010)

Fotografija Trebnjega.

<http://www.levstik.si/2009/slike2007/TREBNJE-mala.jpg> (22. 2. 2010)

Grb Mestne občine Ljubljana.

[http://sl.wikipedia.org/wiki/Slika:Blason\\_ville\\_si\\_Ljubljana\\_%28Slov%C3%A9nie%29.svg](http://sl.wikipedia.org/wiki/Slika:Blason_ville_si_Ljubljana_%28Slov%C3%A9nie%29.svg)  
(22. 2. 2010)

Grb Mestne občine Novo mesto.

<http://sl.wikipedia.org/wiki/Slika:Wappen-novo-mesto.png> (22. 2. 2010)

Grb Občine Trebnje.

[http://upload.wikimedia.org/wikipedia/sl/c/c2/Ob%C4%8Dina\\_Trebnje\\_grb.gif](http://upload.wikimedia.org/wikipedia/sl/c/c2/Ob%C4%8Dina_Trebnje_grb.gif) (22. 2. 2010)

Karta Slovenije s prikazanimi mejami občin in mestnih občin.

<http://karte.sport.si/> (20. 1. 2010)

Podatki o opravljenih pravnih poslih. 2000, 2001. Ljubljana, Davčna uprava Republike Slovenije.

Slovenske železnice. Vozni red.

[http://www.slo-zeleznice.si/sl/potniki/vozni-redi/vozni-red-s-cenikom?entrystation=254&exitstation=139&via=-1&date=29.03.2010&submit\\_ttable.x=65&submit\\_ttable.y=12&submit\\_ttable=search\\_link](http://www.slo-zeleznice.si/sl/potniki/vozni-redi/vozni-red-s-cenikom?entrystation=254&exitstation=139&via=-1&date=29.03.2010&submit_ttable.x=65&submit_ttable.y=12&submit_ttable=search_link)  
(29. 3. 2010)

Stanovanjski zakon. UL RS, št. 69/2003: 3312.

Statistični urad Republike Slovenije. Delovno aktivno prebivalstvo (brez kmetov) po občini prebivališča in občini delovnega mesta po spolu, občine, leto.

[http://www.stat.si/pxweb/Dialog/varval.asp?ma=0723401S&ti=Delovno+aktivno+prebivalstvo+%28brez+kmetov%29++po+ob%28ine%28ini++prebivali%9A%E8a+in+ob%28ine+delovnega+mesta+po+spolu%2C+ob%28ine%2C+letno+%28za%E8asni+podatki%29&path=../Database/Dem\\_soc/07\\_trg\\_dela/05\\_akt\\_preb\\_po\\_regis\\_virih/10\\_07234\\_delovne\\_migracije/&lang=2](http://www.stat.si/pxweb/Dialog/varval.asp?ma=0723401S&ti=Delovno+aktivno+prebivalstvo+%28brez+kmetov%29++po+ob%28ine%28ini++prebivali%9A%E8a+in+ob%28ine+delovnega+mesta+po+spolu%2C+ob%28ine%2C+letno+%28za%E8asni+podatki%29&path=../Database/Dem_soc/07_trg_dela/05_akt_preb_po_regis_virih/10_07234_delovne_migracije/&lang=2)  
(11. 5. 2010)

Statistični urad Republike Slovenije. 2008. Povprečne mesečne bruto in neto plače na zaposleno osebo in delovno aktivno prebivalstvo.

[http://www.stat.si/letopis/2009/31\\_09/31-07-09.htm](http://www.stat.si/letopis/2009/31_09/31-07-09.htm) (20. 4. 2009)

Statistični urad Republike Slovenije. 2008. Prebivalstvo po nekaterih skupinah in spolu, občine, Slovenija, 30. junij.

<http://www.stat.si/doc/statinf/05-si-007-0803.pdf> (20. 4. 2009)

Združenje občin. Mestna občina Novo mesto.

[http://www.zdruzenjeobcin.si/index.php?page=obcine&page\\_id=274](http://www.zdruzenjeobcin.si/index.php?page=obcine&page_id=274) (7. 5. 2010)

Zakon o prostorskem načrtovanju. UL RS št. 33/2007: 4585.

Zakon o stavbnih zemljiščih. UL RS, št. 44/1997: 2417.

Merzel, J. 2010. Primerjalna analiza cen stanovanj in zemljišč v Občini Trebnje ... v obd. 2000–2008.  
Dipl. nal. – VSŠ. Ljubljana, UL, FGG, Oddelek za gradbeništvo, Operativna smer.

---

## **PRILOGE**



## PRILOGA A: PREGLEDNICE S CENAMI NEPREMIČNIN V OBČINI TREBNJE TER MESTNI OBČINI NOVO MESTO, KI SO BILE UPORABLJENE PRI ANALIZI

Pomen oznak v tabelah DURS-a

VRSTA NEPREMIČNINE	
22	Stanovanja
11	Komunalno opremljena zemljišča
13	Komunalno neopremljena zemljišča
ŠIFRA OBČINE	
130	Občina Trebnje
85	Mestna občina Novo mesto
61	Mestna občina Ljubljana

Podatki DURS-a o cenah stanovanj za leti 2000 in 2001, Občina Trebnje

Leto	Vrsta nepremičnine	Šifra občine	Površina	Vrednost po ceni	Vrednost	EUR/m <sup>2</sup>
2000	22	0130	147,00	9680400	9680400	<b>312,28</b>
2000	22	0130	39,30	3000000	3000000	<b>361,99</b>
2001	22	0130	86,53	8000000	8000000	<b>438,42</b>
2001	22	0130	34,60	3840600	3840600	<b>526,37</b>
2000	22	0130	118,00	14027000	14027000	<b>563,71</b>
2000	22	0130	118,00	14027000	14027000	<b>563,71</b>
2001	22	0130	34,94	4400000	4400000	<b>597,17</b>
2001	22	0130	47,72	7000000	7000000	<b>695,62</b>
2001	22	0130	63,13	9500000	9500000	<b>713,61</b>
2001	22	0130	50,67	8000000	8000000	<b>748,70</b>
2000	22	0130	56,00	9275940	9275940	<b>785,49</b>
2001	22	0130	39,54	7018957	7018957	<b>841,80</b>
2001	22	0130	47,72	9240000	9240000	<b>918,21</b>

Podatki DURS-a o cenah stanovanj za leti 2000 in 2001, Mestna občina Novo mesto

Leto	Vrsta nepremičnine	Šifra občine	Površina	Vrednost po cenitvi	Vrednost	EUR/m <sup>2</sup>
2001	22	0085	160,00	14361570	14361570	<b>425,65</b>
2000	22	0085	18,47	1664400	1664400	<b>427,33</b>
2000	22	0085	38,29	3506010	3506010	<b>434,21</b>
2000	22	0085	89,65	9000000	9000000	<b>476,06</b>
2000	22	0085	59,10	6264000	6264000	<b>502,62</b>
2001	22	0085	12,60	1340000	1340000	<b>504,32</b>
2000	22	0085	58,40	6460358	6460358	<b>524,58</b>
2001	22	0085	56,00	6215000	6215000	<b>526,29</b>
2000	22	0085	36,70	4238850	4238850	<b>547,71</b>
2000	22	0085	124,45	14609011	14609011	<b>556,67</b>
2000	22	0085	39,00	4582127	4582127	<b>557,15</b>
2000	22	0085	19,50	2292329	2292329	<b>557,46</b>
2000	22	0085	19,50	2292329	2292329	<b>557,46</b>
2000	22	0085	68,40	8320000	8320000	<b>576,82</b>
2000	22	0085	83,10	10487360	10487360	<b>598,46</b>
2001	22	0085	55,10	7000000	7000000	<b>602,45</b>
2000	22	0085	57,70	7336000	7336000	<b>602,91</b>
2000	22	0085	59,73	7800000	7800000	<b>619,26</b>
2000	22	0085	61,20	8000000	8000000	<b>619,88</b>
2000	22	0085	42,80	5708796	5708796	<b>632,52</b>
2000	22	0085	72,81	9720000	9720000	<b>633,06</b>
2000	22	0085	37,90	5108000	5108000	<b>639,12</b>
2001	22	0085	82,15	11082500	11082500	<b>639,74</b>
2000	22	0085	74,06	10000000	10000000	<b>640,31</b>
2000	22	0085	64,32	8723147	8723147	<b>643,13</b>
2000	22	0085	71,40	9713850	9713850	<b>645,16</b>
2000	22	0085	49,12	6712550	6712550	<b>648,04</b>
2000	22	0085	57,50	7900000	7900000	<b>651,52</b>
2000	22	0085	46,90	6480000	6480000	<b>655,20</b>
2000	22	0085	55,32	7661930	7661930	<b>656,79</b>
2000	22	0085	64,80	9114550	9114550	<b>667,01</b>
2000	22	0085	72,90	10282000	10282000	<b>668,84</b>
2000	22	0085	59,60	8415000	8415000	<b>669,54</b>
2000	22	0085	49,90	7140000	7140000	<b>678,53</b>
2000	22	0085	45,34	6510000	6510000	<b>680,88</b>
2000	22	0085	48,50	7000000	7000000	<b>684,43</b>
2001	22	0085	53,00	7660100	7660100	<b>685,38</b>
2000	22	0085	37,90	5500000	5500000	<b>688,17</b>
2001	22	0085	37,10	5400000	5400000	<b>690,23</b>
2001	22	0085	65,70	9570676	9570676	<b>690,79</b>
2000	22	0085	55,80	8138000	8138000	<b>691,60</b>

2001	22	0085	53,88	7870413	7870413	<b>692,69</b>
2001	22	0085	47,84	6988133	6988133	<b>692,69</b>
2000	22	0085	71,15	10458540	10458540	<b>697,06</b>
2000	22	0085	63,50	9413681	9413681	<b>703,00</b>
2000	22	0085	58,10	8616000	8616000	<b>703,24</b>
2000	22	0085	47,40	7079780	7079780	<b>708,29</b>
2000	22	0085	31,65	4729669	4729669	<b>708,64</b>
2000	22	0085	57,62	8612800	8612800	<b>708,83</b>
2001	22	0085	49,81	7448986	7448986	<b>709,17</b>
2000	22	0085	53,00	7950560	7950560	<b>711,37</b>
2000	22	0085	56,40	8480000	8480000	<b>713,00</b>
2001	22	0085	54,25	8246217	8246217	<b>720,82</b>
2000	22	0085	54,20	8259680	8259680	<b>722,66</b>
2000	22	0085	56,40	8612800	8612800	<b>724,16</b>
2000	22	0085	21,52	3288585	3288585	<b>724,67</b>
2000	22	0085	25,87	4000000	4000000	<b>733,22</b>
2000	22	0085	66,87	10368000	10368000	<b>735,25</b>
2001	22	0085	42,70	6633000	6633000	<b>736,64</b>
2000	22	0085	59,00	9192540	9192540	<b>738,85</b>
2001	22	0085	56,30	8880000	8880000	<b>747,96</b>
2001	22	0085	31,90	5050000	5050000	<b>750,71</b>
2000	22	0085	68,10	10786500	10786500	<b>751,11</b>
2001	22	0085	58,40	9276050	9276050	<b>753,22</b>
2000	22	0085	27,10	4320000	4320000	<b>755,94</b>
2000	22	0085	46,70	7450000	7450000	<b>756,50</b>
2001	22	0085	71,40	11393512	11393512	<b>756,71</b>
2001	22	0085	71,40	11393512	11393512	<b>756,71</b>
2000	22	0085	73,20	11759900	11759900	<b>761,84</b>
2001	22	0085	48,60	7862300	7862300	<b>767,16</b>
2000	22	0085	77,81	12600000	12600000	<b>767,90</b>
2000	22	0085	92,70	15017400	15017400	<b>768,22</b>
2000	22	0085	58,30	9486000	9486000	<b>771,59</b>
2000	22	0085	52,80	8603200	8603200	<b>772,68</b>
2001	22	0085	57,50	9372500	9372500	<b>772,96</b>
2001	22	0085	13,65	2231400	2231400	<b>775,20</b>
2000	22	0085	56,70	9294363	9294363	<b>777,33</b>
2001	22	0085	78,60	12903930	12903930	<b>778,52</b>
2000	22	0085	38,20	6283000	6283000	<b>779,97</b>
2001	22	0085	79,70	13200000	13200000	<b>785,39</b>
2001	22	0085	53,80	8927200	8927200	<b>786,87</b>
2001	22	0085	48,20	8032190	8032190	<b>790,24</b>
2000	22	0085	24,60	4100000	4100000	<b>790,35</b>
2001	22	0085	24,60	4100000	4100000	<b>790,35</b>
2001	22	0085	33,90	5668000	5668000	<b>792,87</b>
2000	22	0085	62,83	10529120	10529120	<b>794,69</b>

2001	22	0085	31,70	5328000	5328000	<b>797,03</b>
2000	22	0085	38,90	6561160	6561160	<b>799,84</b>
2001	22	0085	68,80	11660000	11660000	<b>803,68</b>
2000	22	0085	41,60	7063987	7063987	<b>805,25</b>
2000	22	0085	41,00	7000000	7000000	<b>809,63</b>
2000	22	0085	71,92	12280920	12280920	<b>809,75</b>
2000	22	0085	53,90	9244455	9244455	<b>813,33</b>
2000	22	0085	40,80	7011398	7011398	<b>814,92</b>
2000	22	0085	27,60	4752000	4752000	<b>816,47</b>
2001	22	0085	54,30	9350000	9350000	<b>816,55</b>
2000	22	0085	67,00	11556000	11556000	<b>817,91</b>
2001	22	0085	49,00	8456000	8456000	<b>818,35</b>
2001	22	0085	56,70	9800000	9800000	<b>819,62</b>
2001	22	0085	61,10	10589650	10589650	<b>821,89</b>
2001	22	0085	56,30	9790000	9790000	<b>824,60</b>
2001	22	0085	25,87	4500000	4500000	<b>824,87</b>
2001	22	0085	37,92	6600000	6600000	<b>825,37</b>
2000	22	0085	68,20	11889850	11889850	<b>826,73</b>
2000	22	0085	59,30	10340050	10340050	<b>826,87</b>
2000	22	0085	44,90	7834380	7834380	<b>827,43</b>
2000	22	0085	26,80	4690350	4690350	<b>829,93</b>
2000	22	0085	53,22	9390600	9390600	<b>836,74</b>
2000	22	0085	54,85	9682200	9682200	<b>837,08</b>
2000	22	0085	56,27	9964000	9964000	<b>839,71</b>
2000	22	0085	413,25	73331216	73331216	<b>841,49</b>
2000	22	0085	26,20	4650000	4650000	<b>841,63</b>
2000	22	0085	44,84	7990560	7990560	<b>845,05</b>
2001	22	0085	53,50	9546000	9546000	<b>846,13</b>
2001	22	0085	64,69	11550000	11550000	<b>846,67</b>
2001	22	0085	53,30	9526800	9526800	<b>847,60</b>
2000	22	0085	57,14	10255056	10255056	<b>851,08</b>
2000	22	0085	47,00	8471170	8471170	<b>854,71</b>
2000	22	0085	29,70	5361500	5361500	<b>856,05</b>
2001	22	0085	80,52	14540500	14540500	<b>856,34</b>
2001	22	0085	80,43	14524900	14524900	<b>856,38</b>
2001	22	0085	52,55	9500000	9500000	<b>857,28</b>
2000	22	0085	84,00	15190000	15190000	<b>857,53</b>
2000	22	0085	75,20	13622500	13622500	<b>859,03</b>
2001	22	0085	26,20	4752000	4752000	<b>860,10</b>
2001	22	0085	46,70	8500000	8500000	<b>863,12</b>
2000	22	0085	38,25	7000000	7000000	<b>867,84</b>
2000	22	0085	23,60	4326916	4326916	<b>869,44</b>
2000	22	0085	19,50	3578000	3578000	<b>870,12</b>
2001	22	0085	66,50	12217770	12217770	<b>871,25</b>
2000	22	0085	68,28	12546500	12546500	<b>871,37</b>

2001	22	0085	54,75	10120000	10120000	<b>876,53</b>
2000	22	0085	63,10	11773080	11773080	<b>884,77</b>
2000	22	0085	26,25	4900000	4900000	<b>885,19</b>
2001	22	0085	30,75	5800000	5800000	<b>894,45</b>
2001	22	0085	71,00	13407600	13407600	<b>895,50</b>
2001	22	0085	44,00	8341453	8341453	<b>899,00</b>
2000	22	0085	49,40	9385000	9385000	<b>900,90</b>
2000	22	0085	49,40	9385000	9385000	<b>900,90</b>
2001	22	0085	55,32	10513669	10513669	<b>901,25</b>
2000	22	0085	24,57	4671950	4671950	<b>901,71</b>
2000	22	0085	42,30	8124000	8124000	<b>910,75</b>
2001	22	0085	53,70	10340000	10340000	<b>913,10</b>
2001	22	0085	25,10	4860000	4860000	<b>918,19</b>
2000	22	0085	21,30	4130800	4130800	<b>919,66</b>
2000	22	0085	30,19	5868500	5868500	<b>921,80</b>
2001	22	0085	43,95	8602280	8602280	<b>928,17</b>
2001	22	0085	67,20	13335600	13335600	<b>941,05</b>
2001	22	0085	49,40	9856750	9856750	<b>946,19</b>
2000	22	0085	22,90	4619920	4619920	<b>956,69</b>
2001	22	0085	35,30	7154550	7154550	<b>961,12</b>

Podatki DURS-a o cenah zazidljivih zemljišč za leti 2000 in 2001, Občina Trebnje

Leto	Vrsta nepremičnine	Šifra občine	Površina	Vrednost po cenitvi	EUR/m <sup>2</sup>
2000	13	0130	3568,00	785496	<b>1,04</b>
2000	11	0130	1558,00	400000	<b>1,22</b>
2000	13	0130	507,00	140000	<b>1,31</b>
2000	13	0130	581,00	170000	<b>1,39</b>
2000	13	0130	1282,00	380000	<b>1,41</b>
2000	13	0130	2473,00	739400	<b>1,42</b>
2000	11	0130	4901,00	1600000	<b>1,55</b>
2000	11	0130	151,00	50000	<b>1,57</b>
2000	11	0130	5129,00	2000000	<b>1,85</b>
2000	11	0130	952,00	387693	<b>1,93</b>
2000	11	0130	2321,00	1000000	<b>2,04</b>
2000	13	0130	1824,00	800000	<b>2,08</b>
2000	13	0130	435,00	200000	<b>2,18</b>
2000	11	0130	6094,00	2844245	<b>2,21</b>
2000	11	0130	2400,00	1200000	<b>2,37</b>
2000	13	0130	1971,00	1018000	<b>2,45</b>
2000	13	0130	2543,00	1500000	<b>2,80</b>
2000	11	0130	6346,00	4000000	<b>2,99</b>
2000	11	0130	197,00	150000	<b>3,61</b>
2000	13	0130	3044,00	2435200	<b>3,79</b>
2000	11	0130	96,00	80000	<b>3,95</b>
2000	13	0130	453,00	400000	<b>4,19</b>
2000	11	0130	350,00	315000	<b>4,27</b>
2000	11	0130	875,00	800000	<b>4,34</b>
2000	11	0130	2618,00	2450000	<b>4,44</b>
2000	11	0130	1136,00	1100000	<b>4,59</b>
2000	13	0130	2675,00	2600000	<b>4,61</b>
2000	11	0130	1127,00	1100000	<b>4,63</b>
2000	11	0130	955,00	955000	<b>4,74</b>
2000	11	0130	1000,00	1000000	<b>4,74</b>
2000	11	0130	629,00	629000	<b>4,74</b>
2000	11	0130	1142,00	1200000	<b>4,98</b>
2001	11	0130	1137,00	1200000	<b>5,00</b>
2000	11	0130	1000,00	1200000	<b>5,69</b>
2000	13	0130	863,00	1050000	<b>5,77</b>
2000	13	0130	523,00	677000	<b>6,14</b>
2000	13	0130	65,00	130000	<b>9,48</b>
2000	13	0130	1215,00	2490000	<b>9,72</b>
2000	11	0130	900,00	1867804	<b>9,84</b>
2000	11	0130	1304,00	2900000	<b>10,55</b>
2000	11	0130	468,00	1200000	<b>12,16</b>

2000	11	0130	761,00	2204913	<b>13,74</b>
2000	11	0130	32,00	96000	<b>14,23</b>
2000	11	0130	1133,00	3542800	<b>14,83</b>
2000	13	0130	3239,00	10470000	<b>15,33</b>
2000	11	0130	3497,00	12496330	<b>16,95</b>
2000	11	0130	1237,00	4446000	<b>17,04</b>
2000	13	0130	142,00	540000	<b>18,03</b>
2000	13	0130	2236,00	9269838	<b>19,66</b>
2000	13	0130	2600,00	10794330	<b>19,69</b>
2000	11	0130	5921,00	25150252	<b>20,14</b>
2000	11	0130	783,00	3348287	<b>20,28</b>
2000	11	0130	2236,00	9618165	<b>20,40</b>
2000	11	0130	2780,00	12041780	<b>20,54</b>
2000	11	0130	4532,00	24892916	<b>26,05</b>
2000	13	0130	35,00	200000	<b>27,10</b>
2000	13	0130	556,00	3300000	<b>28,15</b>
2001	11	0130	4257,00	25988984	<b>28,95</b>
2000	11	0130	70,00	435000	<b>29,47</b>
2000	13	0130	50,00	316572	<b>30,02</b>
2000	11	0130	710,00	5078400	<b>33,92</b>
2000	11	0130	283,00	2300000	<b>38,54</b>
2000	11	0130	657,00	5386000	<b>38,88</b>
2000	11	0130	277,00	2400000	<b>41,09</b>
2001	13	0130	4320,00	40000000	<b>43,91</b>
2000	11	0130	36,00	540000	<b>71,13</b>
2000	13	0130	650,00	10000000	<b>72,96</b>
2000	11	0130	596,00	10148000	<b>80,74</b>
2001	11	0130	1332,00	23000000	<b>81,88</b>
2000	11	0130	11,00	200000	<b>86,22</b>
2000	11	0130	851,00	16000000	<b>89,16</b>
2000	11	0130	67,00	1500000	<b>106,17</b>
2000	13	0130	377,00	11259000	<b>141,62</b>
2000	13	0130	142,00	5000000	<b>166,98</b>
2000	11	0130	452,00	18520184	<b>194,30</b>
2000	13	0130	16,73	888101	<b>251,73</b>
2000	11	0130	77,25	5060230	<b>310,63</b>
2000	13	0130	50,00	3500000	<b>331,95</b>
2000	13	0130	114,00	8274400	<b>344,19</b>
2000	11	0130	108,00	8870000	<b>389,47</b>
2000	13	0130	21,00	1865050	<b>421,16</b>
2000	11	0130	41,56	4000000	<b>456,41</b>
2000	11	0130	32,50	3250000	<b>474,21</b>
2000	11	0130	33,75	3500000	<b>491,77</b>
2000	13	0130	34,75	3850000	<b>525,38</b>
2000	13	0130	59,79	7000000	<b>555,19</b>

2000	11	0130	34,94	4185471	<b>568,06</b>
2000	13	0130	46,69	5800000	<b>589,08</b>
2000	11	0130	60,06	8400000	<b>663,23</b>



Podatki DURS-a o cenah zazidljivih zemljišč za leti 2000 in 2001, Mestna občina Novo mesto

Leto	Vrsta nepremičnine	Šifra občine	Površina	Vrednost po cenitvi	EUR/m <sup>2</sup>
2000	13	0085	738,00	400000	2,57
2000	13	0085	738,00	400000	2,57
2000	13	0085	106,00	65139	2,91
2000	13	0085	2926,00	2104200	3,41
2000	13	0085	1289,00	1000000	3,68
2000	13	0085	126,00	100000	3,76
2000	13	0085	49,00	40000	3,87
2000	11	0085	931,00	780503	3,98
2000	13	0085	1395,00	1368362	4,65
2000	13	0085	1395,00	1368362	4,65
2000	13	0085	882,00	928834	4,99
2000	13	0085	406,00	427559	4,99
2000	13	0085	2194,00	2421737	5,23
2000	13	0085	179,00	200000	5,30
2000	13	0085	467,00	522100	5,30
2000	11	0085	84,00	95247	5,38
2000	13	0085	70,00	79373	5,38
2000	13	0085	502,00	569218	5,38
2000	13	0085	1583,00	1890000	5,66
2000	13	0085	204,00	244800	5,69
2000	13	0085	164,00	221433	6,40
2000	13	0085	977,00	1350000	6,55
2000	13	0085	678,00	989202	6,92
2000	13	0085	2477,00	3640000	6,97
2000	13	0085	1011,00	1611600	7,56
2000	11	0085	159,00	255236	7,61
2000	13	0085	65,00	105000	7,66
2000	11	0085	330,00	539484	7,75
2000	13	0085	406,00	670000	7,83
2000	13	0085	127,00	210000	7,84
2000	13	0085	287,00	475000	7,85
2000	13	0085	265,00	438787	7,85
2000	13	0085	238,00	400000	7,97
2000	13	0085	572,00	1000000	8,29
2000	13	0085	5596,00	9842357	8,34
2000	13	0085	781,00	1500000	9,11
2000	13	0085	1225,00	2450000	9,48
2000	13	0085	24,00	50000	9,88
2000	13	0085	328,00	751706	10,87
2000	11	0085	101,00	255236	11,98

2000	13	0085	1976,00	5613500	<b>13,47</b>
2000	13	0085	472,00	1449315	<b>14,56</b>
2000	11	0085	1100,00	3400000	<b>14,66</b>
2000	13	0085	130,00	411466	<b>15,01</b>
2000	13	0085	1216,00	4000000	<b>15,60</b>
2000	13	0085	244,00	867680	<b>16,86</b>
2000	11	0085	4325,00	16170526	<b>17,73</b>
2000	13	0085	122,00	467018	<b>18,15</b>
2000	11	0085	3150,00	12381425	<b>18,64</b>
2000	13	0085	92,00	376000	<b>19,38</b>
2000	13	0085	184,00	752000	<b>19,38</b>
2000	11	0085	1295,00	5755832	<b>21,08</b>
2000	13	0085	471,00	2131000	<b>21,46</b>
2000	13	0085	298,00	1484669	<b>23,63</b>
2000	11	0085	2045,00	11291999	<b>26,18</b>
2000	11	0085	649,00	3612307	<b>26,39</b>
2000	11	0085	67,00	375786	<b>26,60</b>
2000	11	0085	983,00	5846085	<b>28,20</b>
2000	13	0085	782,00	4742586	<b>28,76</b>
2000	13	0085	903,00	5476414	<b>28,76</b>
2000	13	0085	407,00	2500000	<b>29,13</b>
2000	13	0085	580,00	4067196	<b>33,25</b>
2000	11	0085	731,00	5129441	<b>33,28</b>
2000	11	0085	758,00	5546493	<b>34,70</b>
2000	11	0085	677,00	4965055	<b>34,78</b>
2000	13	0085	1410,00	10608840	<b>35,68</b>
2000	11	0085	615,00	4837052	<b>37,30</b>
2000	11	0085	85,00	677875	<b>37,82</b>
2000	11	0085	1775,00	14683383	<b>39,23</b>
2000	11	0085	1297,00	10729523	<b>39,23</b>
2000	11	0085	1189,00	10063285	<b>40,14</b>
2000	11	0085	588,00	5121301	<b>41,30</b>
2000	11	0085	552,00	4889881	<b>42,01</b>
2000	11	0085	15752,00	140051712	<b>42,16</b>
2000	11	0085	541,00	4858847	<b>42,59</b>
2000	11	0085	6057,00	55125680	<b>43,16</b>
2000	11	0085	931,00	8632200	<b>43,97</b>
2000	11	0085	1160,00	11000000	<b>44,97</b>
2000	11	0085	500,00	4789675	<b>45,43</b>
2000	11	0085	2775,00	27060712	<b>46,24</b>
2000	13	0085	3013,00	33678584	<b>53,01</b>
2000	11	0085	2010,01	23645258	<b>55,79</b>
2000	11	0085	67,00	822452	<b>58,21</b>
2000	11	0085	1088,00	15720000	<b>68,52</b>
2000	11	0085	100,00	1500000	<b>71,13</b>

2000	13	0085	964,00	14840000	<b>73,00</b>
2000	13	0085	7556,00	128875128	<b>80,88</b>
2000	11	0085	2139,00	38838276	<b>86,10</b>
2000	13	0085	1701,00	51370800	<b>143,21</b>
2000	11	0085	777,00	30619200	<b>186,87</b>
2000	11	0085	347,00	35000000	<b>478,31</b>
2001	13	0085	2072,00	400000	<b>0,92</b>
2001	13	0085	259,00	80000	<b>1,46</b>
2001	13	0085	259,00	80000	<b>1,46</b>
2001	13	0085	210,00	301329	<b>6,80</b>
2001	13	0085	1722,00	2739227	<b>7,54</b>
2001	13	0085	377,00	624759	<b>7,86</b>
2001	11	0085	85,00	141525	<b>7,90</b>
2001	13	0085	701,00	1176000	<b>7,96</b>
2001	13	0085	2740,00	6000000	<b>10,38</b>
2001	13	0085	1216,00	4000000	<b>15,60</b>
2001	13	0085	237,00	900000	<b>18,01</b>
2001	13	0085	8,00	40000	<b>23,71</b>
2001	13	0085	3,00	15000	<b>23,71</b>
2001	13	0085	2251,00	12336605	<b>25,99</b>
2001	13	0085	15018,00	82306152	<b>25,99</b>
2001	13	0085	561,00	3192900	<b>26,99</b>
2001	13	0085	333,00	2091900	<b>29,79</b>
2001	13	0085	1540,00	10436820	<b>32,14</b>
2001	13	0085	792,00	5500000	<b>32,93</b>
2001	13	0085	766,00	5463050	<b>33,82</b>
2001	11	0085	855,00	6322877	<b>35,07</b>
2001	11	0085	777,00	5890693	<b>35,95</b>
2001	11	0085	405,00	3324808	<b>38,93</b>

Podatki ETN-ja o cenah stanovanj za leto 2008, Občina Trebnje

Kraj	Skupna cena (EUR)	Površina (m <sup>2</sup> )	Leto izgradnje	EUR/m <sup>2</sup>
Mirna	16000	17,1		935,67
Mirna	80000	80		1000,00
Trebnje	152000	150	2007	1013,33
Mirna	72809,51	65,67		1108,72
Mirna	95000	79,83		1190,03
Mirna	95000	77,85		1220,30
Trebnje	82800	66,19		1250,94
Trebnje	88200	63		1400,00
Dol pri Trebnjem	150000	105,7		1419,11
Češnjevke	101000	70,77		1427,16
Mirna	53500	36,64		1460,15
Mirna	53500	34,22		1563,41
Mirna	59000	37,16		1587,73
Trebnje	90000	53,39		1685,71
Trebnje	73000	37,61	2007	1940,97
Trebnje	115000	57,35		2005,23

Podatki ETN-ja o cenah stanovanj za leto 2008, Mestna občina Novo mesto

Skupna cena (EUR)	Površina (m <sup>2</sup> )	Leto izgradnje	EUR/m <sup>2</sup>
75000	67,82		1105,87
105000	91,52		1147,29
80000	68,42		1169,25
72000	60,61		1187,92
123500	103,51		1193,12
72000	59,67		1206,64
58900	47,87		1230,42
85000	68,34		1243,78
130000	103,19	2003	1259,81
72000	57,15		1259,84
85000	67,27	1975	1263,56
90000	70,9		1269,39
81500	62,42		1305,67
101000	76,98		1312,03
84000	63,01		1333,12
105000	78,43		1338,77
70000	51,98		1346,67
50000	36,78		1359,43
81000	59,26	1965	1366,86
120000	87,6		1369,86
70000	51		1372,55
91000	66,06		1377,54
73000	52,98		1377,88
111500	80,82		1379,61
97000	70,17		1382,36
92650	67		1382,84
80000	57,74		1385,52
79200	57,08	1960	1387,53
48000	34,19		1403,92
99000	70,08		1412,67
70000	49,53		1413,28
93000	65,7	1987	1415,53

86000	60,07		1431,66
85000	58,95		1441,90
92000	63,62	2007	1446,09
90000	62,19	1964	1447,18
100000	68,6		1457,73
76000	52,1		1458,73
59000	40,41	1975	1460,03
75000	51,25		1463,41
110000	74,85		1469,61
85000	57,6		1475,69
95000	64		1484,38
90500	60,48		1496,36
123000	82,12	1980	1497,81
85000	56,6		1501,77
87000	57,83		1504,41
115000	75,4		1525,20
110000	71,82		1531,61
66000	43,05		1533,10
72000	46,82		1537,80
85000	55,11	1986	1542,37
73026	47,17		1548,15
30225	19,5		1550,00
80000	51,51		1553,10
44000	28,22		1559,18
102000	65,29		1562,26
55000	35,16		1564,28
70000	44,65		1567,75
110000	70,08		1569,63
71000	44,89		1581,64
100000	62,7		1594,90
72000	45,08		1597,16
82500	51,27		1609,13
97000	60,2		1611,30
87500	53,8		1626,39
84000	51,36		1635,51
62300	36,08		1726,72
80000	46,16		1733,10

132500	75,45		1756,13
79000	44,65		1769,32
35000	19,5		1794,87
80000	44,56		1795,33
90000	50,06		1797,84
162670,75	88,9	2008	1829,82
150000	81,42		1842,30
51000	27,43		1859,28
52000	27,85		1867,15
86000	45,62		1885,14
107984	57,16		1889,15
67000	33,93		1974,65
53000	25,45		2082,51
172800	80		2160,00
46000	21,29		2160,64
73500	34		2161,76

Podatki ETN-ja o cenah zazidljivih zemljišč za leto 2008, Občina Trebnje

<b>Kraj</b>	<b>Skupna cena (EUR)</b>	<b>Površina (m<sup>2</sup>)</b>	<b>EUR/m<sup>2</sup></b>
Trebnje	1856,52	180	10,31
Dolenje Ponikve	10000	685	14,60
Praprotnica	27000	1790	15,08
Dolenja vas	2200	114	19,30
Dolenja vas	4700	237	19,83
Veliki Gaber	18135	840	21,59
Velika Loka	50000	2222	22,50
Dobrníč	33150	1105	30,00
Šentlovrenc	40023	1034	38,71
Veliki Gaber	41015	631	65,00
Trebnje	109785	1689	65,00
Trebnje	45600	570	80,00
Trebnje	50102	611	82,00
Trebnje	71077	729	97,50
Trebnje	108000	1035	104,35
Trebnje	115000	880	130,68
Trebnje	115000	880	130,68
Veliki Gaber	80000	582	137,46



Podatki ETN-ja o cenah zazidljivih zemljišč za leto 2008, Mestna občina Novo mesto

Kraj	Skupna cena (EUR)	Površina (m <sup>2</sup> )	EUR/m <sup>2</sup>
Gabrje	1000	331	3,02
Gorenje Kronovo	617,7	116	5,33
Kamence	2800	428	6,54
Gabrje	2000	230	8,70
Ratež	38000	4063	9,35
Potov Vrh	4000	410	9,76
Trška Gora	10000	780	12,82
Novo mesto	10000	521	19,19
Novo mesto	10498	512	20,50
Novo mesto	38500	1142	33,71
Novo mesto	8000	232	34,48
Novo mesto	46500	984	47,26
Novo mesto	5000	101	49,50
Stranska vas	32830	661	49,67
Novo mesto	77700	1558	49,87
Stranska vas	64750	1264	51,23
Novo mesto	32227	619	52,06
Novo mesto	23000	437	52,63
Novo mesto	25000	439	56,95
Novo mesto	2320	40	58,00
Novo mesto	59000	1001	58,94
Novo mesto	24720	412	60,00
Novo mesto	341832	5296	64,55
Novo mesto	1317	20	65,85
Novo mesto	23030	329	70,00
Novo mesto	173740	2482	70,00
Novo mesto	293580	4194	70,00
Novo mesto	466690	6667	70,00
Novo mesto	526820	7526	70,00
Novo mesto	3500	50	70,00
Novo mesto	139790	1997	70,00
Novo mesto	10220	146	70,00
Novo mesto	7420	106	70,00

Novo mesto	52710	753	70,00
Novo mesto	66010	943	70,00
Novo mesto	58730	839	70,00
Novo mesto	13300	190	70,00
Novo mesto	87220	1246	70,00
Novo mesto	20300	290	70,00
Novo mesto	138390	1977	70,00
Otočec	32403	442	73,31
Novo mesto	5000	66	75,76
Novo mesto	57000	606	94,06
Novo mesto	13600	136	100,00
Gumberk	80000	769	104,03
Češča vas	108000	1038	104,05
Novo mesto	65779	588	111,87
Novo mesto	674,4	6	112,40
Novo mesto	73000	642	113,71
Novo mesto	78890	686	115,00
Novo mesto	101100	816	123,90