

Univerza
v Ljubljani

Fakulteta
za gradbeništvo
in geodezijo



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

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

To je izvirna različica zaključnega dela.

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

Kranjc, J., 2016. Analiza trga stanovanj v slovenskih mestnih občinah v obdobju od januarja 2007 do junija 2015. Diplomaska naloga. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo. (mentorica Šubic Kovač, M., somentor Polajnar, M.): 66 str.

Datum arhiviranja: 05-07-2016

University
of Ljubljana

Faculty of
Civil and Geodetic
Engineering



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

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

This is original version of final thesis.

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

Kranjc, J., 2016. Analiza trga stanovanj v slovenskih mestnih občinah v obdobju od januarja 2007 do junija 2015. B.Sc. Thesis. Ljubljana, University of Ljubljana, Faculty of civil and geodetic engineering. (supervisor Šubic Kovač, M., co-supervisor Polajnar, M.): 66 pp.

Archiving Date: 05-07-2016

Univerza
v Ljubljani

Fakulteta za
*gradbeništvo in
geodezijo*



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

UNIVERZITETNI ŠTUDIJSKI
PROGRAM GEODEZIJA
SMER PROSTORSKA
INFORMATIKA

Kandidat:

JANEZ KRANJC

**ANALIZA TRGA STANOVANJ V SLOVENSКИH
MESTNIH OBČINAH V OBDOBJU OD JANUARJA 2007
DO JUNIJA 2015**

Diplomska naloga št.: 984/PI

**HOUSING MARKET ANALYSIS IN SLOVENIAN CITY
MUNICIPALITIES BETWEEN JANUARY 2007 AND
JUNE 2015**

Graduation thesis No.: 984/PI

Mentorica:

izr. prof. dr. Maruška Šubic-Kovač

Somentor:

asist. mag. Matija Polajnar

Ljubljana, 22. 06. 2016

STRAN ZA POPRAVKE, ERRATA

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

IZJAVE

Spodaj podpisani študent **JANEZ KRANJC**, vpisna številka **26202928**, avtor pisnega zaključnega dela študija z naslovom: »**Analiza trga stanovanj v slovenskih mestnih občinah v obdobju od januarja 2007 do junija 2015**«

IZJAVLJAM

1. Obkrožite eno od variant a) ali b)
 - a) da je pisno zaključno delo študija rezultat mojega samostojnega dela;
 - b) da je pisno zaključno delo študija rezultat lastnega dela več kandidatov in izpolnjuje pogoje, ki jih Statut UL določa za skupna zaključna dela študija ter je v zahtevanem deležu rezultat mojega samostojnega dela;
2. da je tiskana oblika pisnega zaključnega dela študija istovetna elektronski obliki pisnega zaključnega dela študija;
3. da sem pridobil vsa potrebna dovoljenja za uporabo podatkov in avtorskih del v pisnem zaključnem delu študija in jih v pisnem zaključnem delu študija jasno označil;
4. da sem pri pripravi pisnega zaključnega dela študija ravnal v skladu z etičnimi načeli in, kjer je to potrebno, za raziskavo pridobil soglasje etične komisije;
5. soglašam, da se elektronska oblika pisnega zaključnega dela študija uporabi za preverjanje podobnosti vsebine z drugimi deli s programsko opremo za preverjanje podobnosti vsebine, ki je povezana s študijskim informacijskim sistemom članice;
6. da na UL neodplačno, neizključno, prostorsko in časovno neomejeno prenašam pravico shranitve avtorskega dela v elektronski obliki, pravico reproduciranja ter pravico dajanja pisnega zaključnega dela študija na voljo javnosti na svetovnem spletu preko Repozitorija UL;
7. da dovoljujem objavo svojih osebnih podatkov, ki so navedeni v pisnem zaključnem delu študija in tej izjavi, skupaj z objavo pisnega zaključnega dela študija.

Ljubljana, 10. 6. 2016

Podpis študenta:

BIBLIOGRAFSKO – DOKUMENTACIJSKA STRAN IN IZVLEČEK

UDK:	332.72:728.1(497.4)(043.2)
Avtor:	Janez Kranjc
Mentor:	izr. prof. dr. Maruška Šubic-Kovač
Somentor:	asist. mag. Matija Polajnar
Naslov:	Analiza trga stanovanj v slovenskih mestnih občinah v obdobju od januarja 2007 do junija 2015
Tip dokumenta:	Diplomska naloga – univerzitetni študij
Obseg in oprema:	66 str., 4 sl., 16 preg., 62 graf., 4 pril.
Ključne besede:	stanovanje, promet z nepremičninami, prodajna cena, mestna občina, statistična regija, evidenca trga nepremičnin

IZVLEČEK

V diplomski nalogi so analizirani podatki o stanovanjih prodanih na prostem trgu, v obdobju od 1. 1. 2007 do 1. 6. 2015. Vir podatkov za analizo je bila evidenca trga nepremičnin. Za Slovenijo kot celoto, statistične regije in vse občine smo napravili analizo obsega prometa s stanovanji po posameznih letih. Podrobnejšo analizo stanovanjskega trga smo nadaljevali za mestne občine. Na osnovi prečiščenih podatkov za vsako mestno občino smo po posameznih letih analizirali obseg prometa, prodajno ceno stanovanja na enoto, prodajno ceno, površino prodanih stanovanj in starostno strukturo prodanih stanovanj. Na koncu naloge smo primerjali vse analizirane parametre med mestnimi občinami ter obravnavali splošen trend stanovanjskega trga v mestnih občinah v obravnavanem obdobju. Obseg prometa s stanovanji v mestnih občinah je predstavljal skoraj 61 % celotnega obsega prometa s stanovanji v obravnavanem obdobju na območju Republike Slovenije. Obseg prometa s stanovanji v Mestni občini Ljubljana je predstavljal skoraj polovico (46 %) celotnega obsega prometa s stanovanji na območju slovenskih mestnih občin. Cene stanovanj na enoto so bile v večini mestnih občin najvišje leta 2008, najnižje pa v zadnjih dveh letih obravnavanega obdobja, padec prodajnih cen stanovanj v obdobju 2007 – 2015 pa je znašal okoli 25 %. Več kot polovica prodanih stanovanj je bila zgrajenih v obdobju šestdesetih in sedemdesetih let prejšnjega stoletja.

BIBLIOGRAPHIC – DOCUMENTALISTIC INFORMATION AND ABSTRACT

UDC: 332.72:728.1(497.4)(043.2)
Author: Janez Kranjc
Supervisor: Assoc. Prof. Maruška Šubic-Kovač, Ph. D.
Co-advisor: Assist. Matija Polajnar, M. Sc.
Title: Housing market analysis in Slovenian city municipalities between January 2007 and June 2015
Document type: Graduation Thesis – University studies
Notes: 66 p., 4 fig., 16 tab., 62 graph., 4 ann.
Keywords: apartment, real estate sales, selling price, city municipality, statistical region, real estate market register

ABSTRACT

The thesis presents an analysis of apartments that were sold on free market, for the period between 1. 1. 2007 and 1. 6. 2015. Data was taken from the real estate register. Analyses of the annual transactions volume in Slovenia were realised for each year, as well as analyses by statistical regions and municipalities. Further on, we made a more detailed analysis of apartments sold in city municipalities. On the basis of representative transactions (transactions that met certain criteria) we analysed transactions volume, selling prices per square meter, selling prices of apartments, floor area and year of construction of the sold apartments. Finally, we compared the analysed parameters for all city municipalities together and discussed trends that are common to all city municipalities. Transactions volume in city municipalities represented almost 61 % of all apartment transactions in this period. Apartments sold in city municipality of Ljubljana represented around 46 % of all transaction volumes among city municipalities. In almost all city municipalities prices per square meter were the highest in the year 2008, and the lowest in the last two years of the analysed period. Selling prices of apartments between 2007 and 2015 fell for around 25 %. More than half of sold apartments were constructed in the sixties and the seventies.

ZAHVALA

Za strokovne nasvete, usmeritve in pomoč pri izdelavi diplomskega dela se iskreno zahvaljujem mentorici izr. prof. dr. Maruški Šubic-Kovač in somentorju asist. mag. Matiji Polajnar.

Posebna zahvala gre tudi staršem za vso podporo v času študija.

KAZALO VSEBINE

1 UVOD	1
2 NAMEN DIPLOMSKE NALOGE, OPREDELITEV OSNOVNIH POJMOV, OBRAVNAVANO OBMOČJE, VIRI PODATKOV, ČAS OBRAVNAVE, METODA DELA	2
2.1 Namen diplomske naloge	2
2.2 Opredelitev osnovnih pojmov	2
2.3 Obravnavano območje.....	3
2.4 Viri podatkov in čas obravnave	4
2.5 Metoda dela	6
3 OBSEG PROMETA S STANOVANJI V OBDOBJU OD 1. 1. 2007 DO 1. 6. 2015	9
3.1 Obseg prometa za celotno Slovenijo	9
3.2 Obseg prometa po statističnih regijah	10
3.3 Obseg prometa po lokalnih skupnostih	12
4 ANALIZA STANOVANJSKEGA TRGA PO MESTNIH OBČINAH	22
4.1 Mestna občina Celje	22
4.2 Mestna občina Koper.....	26
4.3 Mestna občina Kranj.....	29
4.4 Mestna občina Ljubljana	32
4.5 Mestna občina Maribor.....	35
4.6 Mestna občina Murska Sobota	38
4.7 Mestna občina Nova Gorica	40
4.8 Mestna občina Novo mesto	43
4.9 Mestna občina Ptuj	45
4.10 Mestna občina Slovenj Gradec	48
4.11 Mestna občina Velenje	50

5 PRIMERJAVA ZNAČILNOSTI PRODANIH STANOVANJ MED MESTNIMI OBČINAMI	53
5.1 Obseg prometa, gibanje cen in površine prodanih stanovanj	53
5.2 Starostna struktura prodanih stanovanj	56
5.3 Analiza aritmetičnih sredin cene stanovanja na enoto po mestnih občinah za leti 2008 in 2014.....	56
6 ZAKLJUČEK.....	61
7 VIRI.....	64

KAZALO GRAFIKONOV

Grafikon 1:	Obseg prometa s stanovanji za celotno Slovenijo v obdobju od 1. 1. 2007 do 1. 6. 2015	9
Grafikon 2:	Delež transakcij s stanovanji po statističnih regijah v obdobju od 1. 1. 2007 do 1. 6. 2015	11
Grafikon 3:	Obseg prometa s stanovanji po občinah Pomurske statistične regije v obdobju od 1. 1. 2007 do 1. 6. 2015	15
Grafikon 4:	Obseg prometa s stanovanji po občinah Podravske statistične regije v obdobju od 1. 1. 2007 do 1. 6. 2015	16
Grafikon 5:	Obseg prometa s stanovanji po občinah Koroške statistične regije v obdobju od 1. 1. 2007 do 1. 6. 2015	17
Grafikon 6:	Obseg prometa s stanovanji po občinah Savinjske statistične regije v obdobju od 1. 1. 2007 do 1. 6. 2015	17
Grafikon 7:	Obseg prometa s stanovanji po občinah Zasavske statistične regije v obdobju od 1. 1. 2007 do 1. 6. 2015	18
Grafikon 8:	Obseg prometa s stanovanji po občinah Posavske statistične regije v obdobju od 1. 1. 2007 do 1. 6. 2015	18
Grafikon 9:	Obseg prometa s stanovanji po občinah statistične regije Jugovzhodna Slovenija v obdobju od 1. 1. 2007 do 1. 6. 2015	18
Grafikon 10:	Obseg prometa s stanovanji po občinah Primorsko-notranjske statistične regije v obdobju od 1. 1. 2007 do 1. 6. 2015	19
Grafikon 11:	Obseg prometa s stanovanji po občinah Osrednjeslovenske statistične regije v obdobju od 1. 1. 2007 do 1. 6. 2015	19
Grafikon 12:	Obseg prometa s stanovanji po občinah Gorenjske statistične regije v obdobju od 1. 1. 2007 do 1. 6. 2015	20
Grafikon 13:	Obseg prometa s stanovanji po občinah Goriške statistične regije v obdobju od 1. 1. 2007 do 1. 6. 2015	20
Grafikon 14:	Obseg prometa s stanovanji po občinah Obalno-kraške statistične regije v obdobju od 1. 1. 2007 do 1. 6. 2015	21
Grafikon 15:	Velikost vzorca, povprečna cena in mediana cene na enoto (MO Celje)	23
Grafikon 16:	Povprečna neto površina prodanih stanovanj, povprečna vrednost in mediana prodajne cene (MO Celje)	24
Grafikon 17:	Skupna površina prodanih stanovanj in celoten obseg prometa s stanovanji za vzorec (MO Celje)	25
Grafikon 18:	Starostna struktura prodanih stanovanj (MO Celje)	25

Grafikon 19:	Velikost vzorca, povprečna cena in mediana cene na enoto (MO Koper)	27
Grafikon 20:	Povprečna neto površina prodanih stanovanj, povprečna vrednost in mediana prodajne cene (MO Koper)	27
Grafikon 21:	Skupna površina prodanih stanovanj in celoten obseg prometa s stanovanji za vzorec (MO Koper)	28
Grafikon 22:	Starostna struktura prodanih stanovanj (MO Koper)	28
Grafikon 23:	Velikost vzorca, povprečna cena in mediana cene na enoto (MO Kranj)	29
Grafikon 24:	Povprečna neto površina prodanih stanovanj, povprečna vrednost in mediana prodajne cene (MO Kranj)	30
Grafikon 25:	Skupna površina prodanih stanovanj in celoten obseg prometa s stanovanji za vzorec (MO Kranj)	31
Grafikon 26:	Starostna struktura prodanih stanovanj (MO Kranj)	31
Grafikon 27:	Velikost vzorca, povprečna cena in mediana cene na enoto (MO Ljubljana)	32
Grafikon 28:	Povprečna neto površina prodanih stanovanj, povprečna vrednost in mediana prodajne cene (MO Ljubljana)	33
Grafikon 29:	Skupna površina prodanih stanovanj in celoten obseg prometa s stanovanji za vzorec (MO Ljubljana)	34
Grafikon 30:	Starostna struktura prodanih stanovanj (MO Ljubljana)	34
Grafikon 31:	Velikost vzorca, povprečna cena in mediana cene na enoto (MO Maribor)	35
Grafikon 32:	Povprečna neto površina prodanih stanovanj, povprečna vrednost in mediana prodajne cene (MO Maribor)	36
Grafikon 33:	Skupna površina prodanih stanovanj in celoten obseg prometa s stanovanji za vzorec (MO Maribor)	37
Grafikon 34:	Starostna struktura prodanih stanovanj (MO Maribor)	37
Grafikon 35:	Velikost vzorca, povprečna cena in mediana cene na enoto (MO Murska Sobota)	38
Grafikon 36:	Povprečna neto površina prodanih stanovanj, povprečna vrednost in mediana prodajne cene (MO Murska Sobota)	39
Grafikon 37:	Skupna površina prodanih stanovanj in celoten obseg prometa s stanovanji za vzorec (MO Murska Sobota)	39
Grafikon 38:	Starostna struktura prodanih stanovanj (MO Murska Sobota)	40
Grafikon 39:	Velikost vzorca, povprečna cena in mediana cene na enoto (MO Nova Gorica)	41
Grafikon 40:	Povprečna neto površina prodanih stanovanj, povprečna vrednost in mediana prodajne cene (MO Nova Gorica)	41
Grafikon 41:	Skupna površina prodanih stanovanj in celoten obseg prometa s stanovanji za vzorec (MO Nova Gorica)	42

Grafikon 42:	Starostna struktura prodanih stanovanj (MO Nova Gorica)	42
Grafikon 43:	Velikost vzorca, povprečna cena in mediana cene na enoto (MO Novo mesto)	43
Grafikon 44:	Povprečna neto površina prodanih stanovanj, povprečna vrednost in mediana prodajne cene (MO Novo mesto)	44
Grafikon 45:	Skupna površina prodanih stanovanj in celoten obseg prometa s stanovanji za vzorec (MO Novo mesto)	44
Grafikon 46:	Starostna struktura prodanih stanovanj (MO Novo mesto)	45
Grafikon 47:	Velikost vzorca, povprečna cena in mediana cene na enoto (MO Ptuj)	46
Grafikon 48:	Povprečna neto površina prodanih stanovanj, povprečna vrednost in mediana prodajne cene (MO Ptuj)	46
Grafikon 49:	Skupna površina prodanih stanovanj in celoten obseg prometa s stanovanji za vzorec (MO Ptuj)	47
Grafikon 50:	Starostna struktura prodanih stanovanj (MO Ptuj)	47
Grafikon 51:	Velikost vzorca, povprečna cena in mediana cene na enoto (MO Slovenj Gradec)	48
Grafikon 52:	Povprečna neto površina prodanih stanovanj, povprečna vrednost in mediana prodajne cene (MO Slovenj Gradec)	49
Grafikon 53:	Skupna površina prodanih stanovanj in celoten obseg prometa s stanovanji za vzorec (MO Slovenj Gradec)	49
Grafikon 54:	Starostna struktura prodanih stanovanj (MO Slovenj Gradec)	50
Grafikon 55:	Velikost vzorca, povprečna cena in mediana cene na enoto (MO Velenje)	51
Grafikon 56:	Povprečna neto površina prodanih stanovanj, povprečna vrednost in mediana prodajne cene (MO Velenje)	51
Grafikon 57:	Skupna površina prodanih stanovanj in celoten obseg prometa s stanovanji za vzorec (MO Velenje)	52
Grafikon 58:	Starostna struktura prodanih stanovanj (MO Velenje)	52
Grafikon 59:	Obseg prometa s stanovanji po posameznih mestnih občinah v obdobju od 1. 1. 2007 do 1. 6. 2015	53
Grafikon 60:	Povprečna cena stanovanja na enoto za vse slovenske mestne občine v obdobju od 1. 1. 2007 do 1. 6. 2015	54
Grafikon 61:	Povprečna neto površina prodanih stanovanj in povprečna prodajna cena stanovanj za vse slovenske mestne občine v obdobju od 1. 1. 2007 do 1. 6. 2015	55
Grafikon 62:	Starostna struktura prodanih stanovanj za vse mestne občine skupaj v obdobju od 1. 1. 2007 do 1. 6. 2015	56

KAZALO SLIK

Slika 1:	Mestne občine in njihova lokacija na karti Slovenije	3
Slika 2:	Vzorec po prvi in drugi iteraciji čiščenja podatkov o prodanih stanovanjih	7
Slika 3:	Grafični prikaz števila transakcij s stanovanji po statističnih regijah v obdobju od 1. 1. 2007 do 1. 6. 2015	12
Slika 4:	Grafični prikaz števila transakcij s stanovanji po občinah v obdobju od 1. 1. 2007 do 1. 6. 2015	14

KAZALO PREGLEDNIC

Preglednica 1:	Obseg prometa s stanovanji na območju Slovenije v obdobju od 1. 1. 2007 do 1. 6. 2015	9
Preglednica 2:	Obseg prometa s stanovanji po statističnih regijah v obdobju od 1. 1. 2007 do 1. 6. 2015	10
Preglednica 3:	Lokalne skupnosti razvrščene po razredih glede na število transakcij s stanovanji v obdobju 1. 1. 2007 do 1. 6. 2015	13
Preglednica 4:	Obseg prometa s stanovanji in velikost vzorca prečiščenih transakcij s stanovanji (MO Celje)	22
Preglednica 5:	Obseg prometa s stanovanji in velikost vzorca prečiščenih transakcij s stanovanji MO Koper)	26
Preglednica 6:	Obseg prometa s stanovanji in velikost vzorca prečiščenih transakcij s stanovanji (MO Kranj)	29
Preglednica 7:	Obseg prometa s stanovanji in velikost vzorca prečiščenih transakcij s stanovanji (MO Ljubljana)	32
Preglednica 8:	Obseg prometa s stanovanji in velikost vzorca prečiščenih transakcij s stanovanji (MO Maribor)	35
Preglednica 9:	Obseg prometa s stanovanji in velikost vzorca prečiščenih transakcij s stanovanji (MO Murska Sobota)	38
Preglednica 10:	Obseg prometa s stanovanji in velikost vzorca prečiščenih transakcij s stanovanji (MO Nova Gorica)	40
Preglednica 11:	Obseg prometa s stanovanji in velikost vzorca prečiščenih transakcij s stanovanji (MO Novo mesto)	43
Preglednica 12:	Obseg prometa s stanovanji in velikost vzorca prečiščenih transakcij s stanovanji (MO Ptuj)	45
Preglednica 13:	Obseg prometa s stanovanji in velikost vzorca prečiščenih transakcij s stanovanji (MO Slovenj Gradec)	48
Preglednica 14:	Obseg prometa s stanovanji in velikost vzorca prečiščenih transakcij s stanovanji (MO Velenje)	50
Preglednica 15:	Primerjava povprečnih cen na enoto stanovanj, t-statistik in stopnje značilnosti za mestne občine v letu 2008	58
Preglednica 16:	Primerjava povprečnih cen na enoto stanovanj, t-statistik in stopnje značilnosti za mestne občine v letu 2014	60

1 UVOD

Stanovanjski trg v Sloveniji je v zadnjih petnajstih letih doživel zelo intenzivno obdobje. Nekako od leta 2000 naprej se je začel hitro razvijati, doživel vrhunec v letih 2007 in 2008 in padec v letih, ki so sledila [1]. V zadnjih dveh letih pa lahko opazimo, da cene stanovanj ne padajo več in se umirjajo. Ali to pomeni, da smo na stanovanjskem nepremičninskem trgu dosegli dno in bodo cene v prihodnosti ponovno začele rasti, ali pa je to samo začasno dno, ki vodi v nadaljno padanje cen stanovanj, pa bomo videli v prihodnjih letih.

Trg s stanovanji ni izjema in sledi določenemu ciklusu in je enkrat v stagnaciji, vzponu, vrhuncu, temu pa sledi neizbežen padec ter ponovno stagnacija, vzpon ... Kako intenziven je ta cikel in v kakšnem obsegu se dogaja, je seveda odvisno od mnogo dejavnikov. V Sloveniji so v devetdesetih letih na podlagi stanovanjskega zakona izvedli privatizacijo družbenih stanovanj in s tem odprli pot prostemu trgu s stanovanji. To je bilo obdobje stagnacije, ki je s tem dejanjem dobilo povod za razvoj oziroma vzpon trga s stanovanji. Velik in za marsikoga pričakovan razvoj trga s stanovanji se je začel približno po letu 2000, najbolj intenzivno pa med letoma 2004 in 2007. Gradbeni sektor je bil zaradi velikih državnih projektov in tudi zaradi dogajanja na nepremičninskem trgu prav tako v vzponu oziroma na svojem vrhuncu, zato se je v tem obdobju zgradilo veliko število novih stanovanj [2]. Cene stanovanj so bile seveda v tesni povezavi z opisanimi dogodki in so vsako leto dosegale višje vrednosti.

Dogajanje se je začelo umirjati leta 2008. Vsi dogodki so bolj ali manj tudi v skladu s trendi v svetu. Finančna in gospodarska kriza se je ponekod začela že v letu 2007, v letu 2008 je postala že realnost in slovenski nepremičninski trg ni bil izjema, le da je vse to doživel z rahlim zamikom. Tudi če finančna in gospodarska kriza ne bi nastopili, bi lahko pričakovali ohladitev razmer na nepremičninskem trgu, vendar verjetno nekoliko kasneje. Tudi padec cen in obsega prometa bi se najverjetneje zgodil bolj postopoma in ne tako očitno, kot se je to zgodilo med letoma 2008 in 2009. Na splošno so cene stanovanjem tudi po letu 2009 konstantno padale, lahko rečemo da vse do zadnjih dveh let, ko so cene stanovanj ostale približno na isti ravni. Tako lahko rečemo, da smo trenutno v obdobju stagnacije cen. Mogoče je že zaznati tudi rahlo rast cen, vendar je ta še prešibka, da bi lahko karkoli sklepali. Rast cen bi lahko glede na dejstvo, da v zadnjih letih ni velikih projektov za novogradnje stanovanj, mogoče pričakovali za nova stanovanja, saj bodo ta vse bolj redka [3]. Dogajanje na trgu s stanovanji je, kot že rečeno, odvisno od mnogo dejavnikov, ki so med seboj bolj ali manj povezani in lahko učinkujejo na lokalni ali globalni ravni. Tako se prav lahko zgodi, da se v bližnji prihodnosti finančne in gospodarske razmere ponovno zaostrijo na globalni ravni, temu pa najverjetneje sledi padec cen nepremičnin tudi v Sloveniji.

2 NAMEN DIPLOMSKE NALOGE, OPREDELITEV OSNOVNIH POJMOV, OBRAVNAVANO OBMOČJE, VIRI PODATKOV, ČAS OBRAVNAVE, METODA DELA

2.1 NAMEN DIPLOMSKE NALOGE

Prvi sistematično zbrani podatki o gibanju realiziranih tržnih cen prodanih stanovanjskih nepremičnin so v Sloveniji na voljo od leta 1999 naprej, Statistični urad Republike Slovenije (v nadaljevanju: SURS) pa redno objavlja njihove indekse od leta 2003 naprej [4]. Evidenca trga nepremičnin (v nadaljevanju: ETN) je bila uvedena leta 2007, isto leto je bil sprejet tudi evro kot uradno plačilno sredstvo v Sloveniji. Zaradi tega podatki pridobljeni pred tem letom in po tem letu med seboj niso povsem neposredno primerljivi. Po uvedbi evidence trga nepremičnin Geodetska uprava RS (v nadaljevanju: GURS) redno izdaja periodična poročila (polletno in letno poročilo) o slovenskem nepremičninskem trgu, kjer podrobno predstavijo obseg prometa in gibanje cen vseh vrst nepremičnin. Kljub temu do sedaj še ni bilo na voljo analiz trga stanovanj, ki bi na enem mestu in v daljšem časovnem obdobju skupaj obravnavale vse slovenske mestne občine. V diplomski nalogi je predstavljena analiza podatkov o stanovanjih, prodanih na prostem trgu v slovenskih mestnih občinah, v obdobju od leta 2007 do 2015. Za vse ostale slovenske občine pa smo izvedli analizo obsega prometa s stanovanji po posameznih letih v obravnavanem obdobju. Obseg prometa s stanovanji v obdobju 2007 – 2015 je prav tako analiziran po statističnih regijah.

2.2 OPREDELITEV OSNOVNIH POJMOV

Nepremičnina je prostorsko odmerjen del zemeljske površine, skupaj z vsemi sestavinami. Vse druge stvari so premičnine [5].

Trg nepremičnin je mesto, kjer se srečujeta prodajalec, ki predstavlja ponudbo in kupec, ki predstavlja povpraševanje po nepremičninah. Osnovni namen nepremičninskega trga je informiranje o vrednostih nepremičnin, ter menjava lastništva med prodajalcem in kupcem nepremičnine. Tako kot vsak drug trg, ima tudi nepremičninski trg svoje zakonitosti in pravila po katerem deluje [6].

Evidenca trga nepremičnin (ETN) je večnamenska, javna zbirka podatkov o sklenjenih kupoprodajnih in najemnih pravnih poslih z nepremičninami. Osnovni namen evidence je sistematično spremljanje doseženih tržnih cen in najemnin nepremičnin, zaradi ocenjevanja tržnih vrednosti nepremičnin in zagotavljanja preglednosti slovenskega nepremičninskega trga [7].

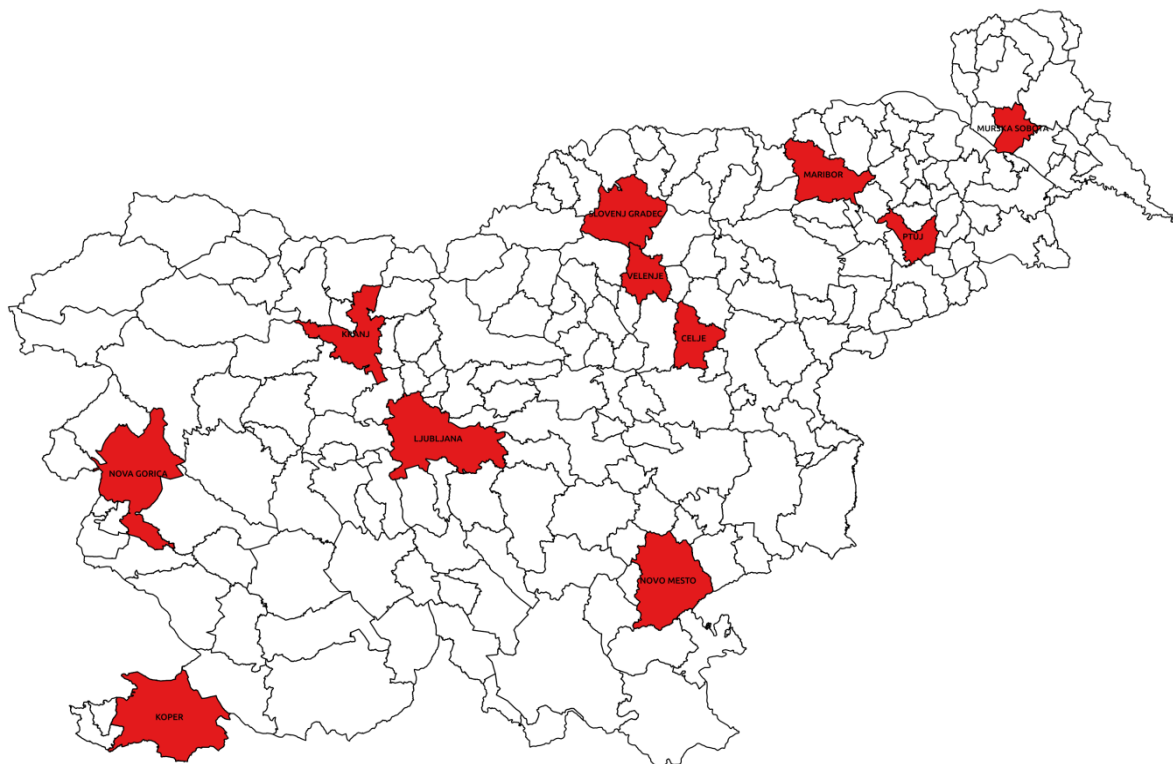
Stanovanje je skupina prostorov, namenjenih za trajno bivanje, ki so funkcionalna celota, praviloma z enim vhodom, ne glede na to ali so prostori v stanovanjski stavbi ali drugi stavbi [8]. V naši analizi obravnavamo samo stanovanja v večstanovanjskih stavbah.

Prodajna cena (pogodbena cena) je znesek, ki ga je kupec v skladu s pogodbo dolžan plačati prodajalcu.

Prodaja na prostem trgu je kupoprodaja nepremičnine, sklenjena kot izraz svobodne volje neodvisnega kupca in prodajalca, v skladu s ponudbo in povpraševanjem na prostem trgu, kjer ima vsakdo možnost sodelovanja. Ostale vrste posla, ki so vodeni v evidenci trga nepremičnin so: prodaja na javni dražbi, prodaja na javni dražbi v izvršilnem postopku, prodaja med družinskimi člani ali povezanimi osebami ter druga vrsta prodaje [9].

2.3 OBRAVNAVANO OBMOČJE

Za območje celotne Slovenije smo analizirali obseg prometa s stanovanji, enako smo storili tudi za statistične regije in nato še občine. Ker je trg s stanovanji najbolj razvit v mestih, smo se odločili, da podrobnejšo analizo stanovanjskega nepremičninskega trga naredimo za mestne občine. V mestnih občinah po podatkih Statističnega urada živi skupaj približno 712.250 občanov. To je okrog 35 %, oziroma dobra tretjina vseh državljanov Slovenije [10]. Po površini pa predstavljajo mestne občine precej manjši delež. Skupna površina vseh 11 mestnih občin je 1.885 km² in predstavlja dobrih 9 % celotne površine Slovenije.



Slika 1: Mestne občine in njihova lokacija na karti Slovenije

2.4 VIRI PODATKOV IN ČAS OBRAVNAVE

Osnovo za diplomsko nalogo so predstavljali podatki iz ETN. Obsegali so vse transakcije za stanovanja, prodane na prostem trgu, v obdobju od 1. 1. 2007 do 1. 6. 2015. Vsaka transakcija vpisana v ETN je razdeljena na več parametrov, ki bolj podrobno predstavijo lastnosti posamezne transakcije in nepremičnino s katero se je poslovalo. Primer datoteke s podatki iz ETN si lahko pogledamo v Prilogi A. Seveda vsi ti podatki niso obvezni za posredovanje v ETN in v večini primerov stolpci z neobveznimi podatki ostanejo prazni. Podatki, ki se jih vodi v evidenci trga nepremičnin, so:

- ID posla: unikatna identifikacijska številka za vsako transakcijo,
- sestavljenost posla: DS za del stavbe in Z za zemljišče (v našem primeru samo DS),
- datum uveljavitve pogodbe: pogodba postane pravnomočna,
- vrsta pravnega posla: vse obravnavane transakcije v diplomski nalogi so bile izvedene na prostem trgu,
- pogodbeni cena: cena navedena v kupoprodajni pogodbi, v nadaljevanju uporabljena tudi kot prodajna cena,
- zaračunan DDV: DDV se zaračuna samo za prodane novogradnje,
- datum sklenitve pogodbe: ta datum smo upoštevali pri izvedenih analizah,
- šifra KO: šifra katastrske občine, v kateri je obravnavana nepremičnina,
- KO: ime katastrske občine,
- številka stavbe,
- številka dela stavbe,
- občina,
- naselje,
- ulica,
- hišna številka,
- številka stanovanja,
- vrsta dela stavbe,
- leto izgradnje,
- lega v stavbi,
- število sob v stanovanju,
- število parkirnih mest,
- neto tlorisna površina stavbe: vsota površin vseh prostorov, ki pripadajo stavbi (stanovanju),

- uporabna površina: vsota neto tlorisnih površin prostorov, ki se uporabljajo za enak namen kot del stavbe,
- prodani delež: pri analizi prodajnih cen stanovanj za mestne občine smo upoštevali samo v celoti prodana stanovanja,
- prodana površina,
- parcelna številka.

Kakovost in popolnost podatkov o transakcijah v ETN je v največji meri odvisna od posredovalcev podatkov. Čeprav je zakonsko opredeljeno, katere podatke je potrebno voditi in kdo jih je dolžan poslati, v sami evidenci prihaja do velikih razlik med podatki. Razlika je predvsem v količini podatkov (ponekod manjkajo tudi zakonsko predpisani podatki) ter v kakovosti podatkov. S kakovostjo podatkov imamo v mislih predvsem sintaktične napake, ki se nanašajo na ceno ali površino stanovanja. Z Zakonom o množičnem vrednotenju nepremičnin [11] je v delu, ki opredeljuje ETN, zapisano, da se vodijo in vzdržujejo naslednji podatki:

1. osebno ime in enotna matična številka pogodbene stranke, ki je fizična oseba, ali ime oziroma firma in matična številka pogodbene stranke, ki je pravna oseba,
2. državljanstvo ali država sedeža ter pravno-organizacijska oblika pogodbenih strank,
3. datum pravnega posla,
4. vrsta pravnega posla,
5. vrsta nepremičnine,
6. identifikacijska številka nepremičnine,
7. tehnični podatki o nepremičnini,
8. cena ali najemnina.

Podatke iz prejšnjega odstavka morajo ministrstvu, pristojnemu za evidentiranje nepremičnin, poslati:

1. Finančna uprava Republike Slovenije iz evidence napovedi za odmero davka na promet nepremičnin;
2. notarji iz kupoprodajnih in najemnih pravnih poslov z nepremičninami, na podlagi katerih je bila sestavljena javna listina;
3. nepremičninske družbe iz kupoprodajnih in najemnih pravnih poslov, ki so podlaga za vodenje evidence o posredovanju v prometu z nepremičninami;

4. lokalne skupnosti in upravne enote iz najemnih pogodb, evidentiranih v registru najemnih pogodb ali drugi uradni evidenci.

2.5 METODA DELA

V prvem koraku smo s programom Cenilec iz ETN izvozili izbrane transakcije s stanovanji v obliki preglednic po posameznih občinah. Program Cenilec ima omejitev obsega transakcij v eni izvozni datoteki na 500 transakcij, tako da smo v večjih občinah dobili več datotek, ki smo jih pozneje združili v eno. V prvem delu naloge smo transakcije za posamezno občino razporedili po letih in prešteli samo transakcije z unikatnim ID posla. Tako smo dobili obseg prometa s stanovanji po posameznih letih za vse slovenske občine. Za analizo obsega prometa po statističnih regijah smo nato združili občine glede na statistično regijo, kateri pripadajo.

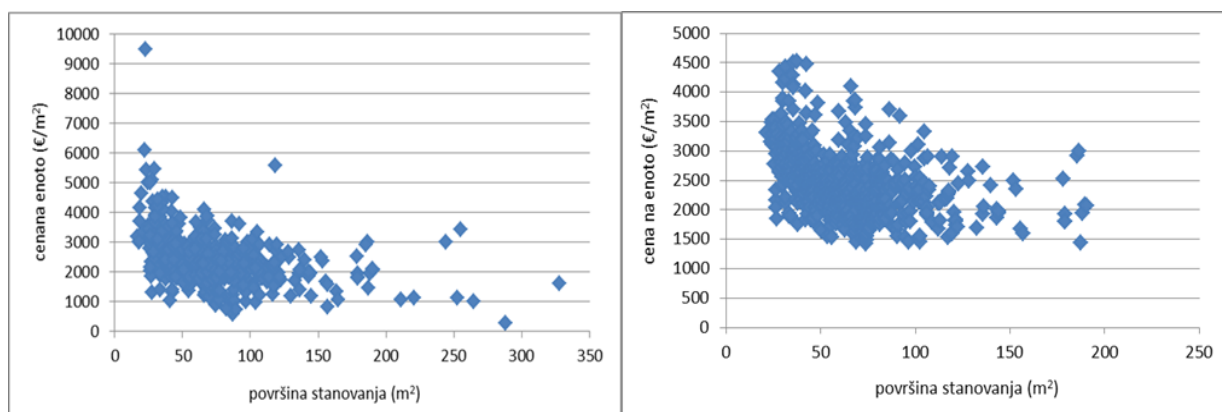
V drugem delu, kjer smo se ukvarjali samo z analizo stanovanjskega trga v mestnih občinah, smo transakcije najprej prečistili. Čiščenje smo začeli z združevanjem posameznih delov stavb v isti transakciji. To pomeni, da smo vse transakcije, ki so imele enak ID posla in so zasedale več vrstic v preglednici, uredili tako, da smo na eno transakcijo dobili samo en ID posla, oz. eno samo vrstico v preglednici. Pri združevanju so bili najbolj pogosti primeri, ko je bilo stanovanje prodano skupaj s kletjo in (ali) garažo, ki sta bili vpisani vsaka kot svoj del stavbe. Če je bila poleg stanovanja prodana tudi garaža, kot svoj del stavbe, smo to pri stanovanju označili in transakcijo z garažo kot del stavbe nato izbrisali. Če je bila predmet transakcije samo klet, smo to transakcijo enostavno izbrisali. Po končanem postopku smo, kot že rečeno, dobili na eno transakcijo, en ID posla oz. eno vrstico v preglednici, kar je bil tudi predpogoj za izvedbo statistične analize.

Določili smo tudi prve kriterije in obvezne podatke, ki jih mora transakcija vsebovati. Transakcija, ki ni zadostila pogojem, se je prav tako izbrisala. Kriterija se nanašata na velikost stanovanja (neto tlorisna površina nad 15 m²) in prodani (so)lastniški delež (samo v celoti prodana stanovanja, 1/1). Obvezni podatki v posamezni transakciji za nadaljno obdelavo so bili pogodbena cena, neto tlorisna površina in datum sklenitve pogodbe. Da bi v analizi res upoštevali samo unikatne transakcije, smo glede na pogodbeno ceno, datum sklenitve pogodbe in naslov stavbe (po potrebi smo upoštevali tudi druge parametre) izločili vse enake transakcije z različnim ID posla. V praksi to pomeni, da je bila v ETN ista transakcija (kupoprodajni posel) vpisana večkrat.

S temi postopki smo dobili prečiščene podatke o transakcijah, ki predstavljajo vzorec za analizo. Analizo vzorca smo začeli tako, da smo iz prodajne cene stanovanja in neto tlorisne površine stanovanja izračunali ceno na enoto površine stanovanja za vsako transakcijo. V nadaljevanju smo za prodajno ceno, neto tlorisno površino in prodajno ceno na enoto površine za vsako posamezno leto izračunali opisne statistične kazalce. Izračunane opisne statistike, ki smo jih uporabili za oceno homogenosti vzorcev in nadaljno analizo podatkov, so: povprečna vrednost, mediana, standardni

odklon, vzorčna varianca, variacijski razmik, največja in najmanjša vrednost, velikost vzorca, naknadno pa še koeficient variacije.

Po konzultaciji z mentorico in somentorjem in pregledu dobljenih rezultatov analize smo določili še dodatne pogoje, ki smo jih upoštevali pri drugi iteraciji čiščenja transakcij. Nove kriterije smo določili zato, da bi dobili čim bolj realne podatke o razmerah na trgu nepremičnin. V drugi iteraciji čiščenja podatkov smo tako upoštevali samo stanovanja z neto tlorisno površino nad 20 m² in pod 200 m². Pri ceni na enoto površine pa smo izbrisali spodnjih 5 % in zgornji 1 % transakcij glede na posamezno leto. Druge iteracije nismo v celoti upoštevali za vse mestne občine, saj bi s tem še zmanjšali že tako majhen vzorec. Pri mestnih občinah Ptuj in Slovenj Gradec smo zato na podlagi prodajne cene stanovanja na enoto izbrisali le transakcije, ki so močno odstopale od povprečja (imenujemo jih osamelci).



Slika 2: Vzorec po prvi in drugi iteraciji čiščenja podatkov o prodanih stanovanjih

Po analizi prečiščenih podatkov o transakcijah s stanovanji po mestnih občinah smo izvedli tudi univerzalno analizo aritmetičnih sredin cene na enoto stanovanja (€/m²). Za to analizo smo uporabili t-test. Raziskovali smo razliko med aritmetičnima sredinama (povprečjem) dveh vzorcev. Predpostavili smo, da so vzorci med seboj neodvisni.

- Ničelna hipoteza: $H_0: D_1 = D_2$, aritmetična sredina prvega vzorca se ne razlikuje od aritmetične sredine drugega vzorca. Z ničelno hipotezo smo predpostavili, da je razlika med aritmetičnima sredinama enaka 0.
- Alternativna hipoteza: $H_1: D_1 \neq D_2$, aritmetična sredina prvega vzorca se razlikuje od aritmetične sredine drugega vzorca.

Če je bila stopnja tveganja manjša od 0,05, nismo zavrnili ničelne hipoteze, saj ob nizki stopnji tveganja ni mogoče trditi, da je povprečna vrednost prvega vzorca različna od povprečne vrednosti drugega vzorca. Pri testu smo predpostavili tudi, da je prodajna cena na enoto stanovanja pri obeh osnovnih populacijah enakomerno porazdeljena in da sta varianci za osnovni populaciji enaki. Univerzalno analizo aritmetičnih sredin smo izvedli za leto 2008, ki je na začetku obravnavanega

obdobja in v večini mestnih občin predstavlja leto z najvišjimi prodajnimi cenami stanovanj na enoto, ter za leto 2014, ki je na koncu obravnavanega obdobja in predstavlja leto, ko so se prodajne cene stanovanj na enoto v večini mestnih občin spustile najnižje.

Prav tako kot analiza podatkov je pomemben tudi njihov prikaz. Množico statističnih podatkov je bilo najprej potrebno razvrstiti po določenem zaporedju v preglednice. Pri analizi obsega prometa po letih, smo občine razvrstili po abecednem redu v preglednice glede na statistično regijo, kateri pripadajo. Preglednice so na koncu naloge pod Prilogo B, palične grafikone, ki grafično prikažejo te preglednice, pa dobimo na koncu poglavja 3.3. Občine smo razporedili tudi v razrede glede na število transakcij. Tako smo lahko prikazali razmerje med številom transakcij in številom občin na drugi strani. Število občin v razredih se manjša, medtem ko se obseg prometa večja. Tako lahko takoj opazimo, da je trg s stanovanji zgoščen v največjih mestih. Obseg prometa po občinah in statističnih regijah smo grafično ponazorili tudi na karti Slovenije, kjer si lahko bolj nazorno predstavljamo dobljene rezultate. Obseg prometa po statističnih regijah smo poleg preglednice prikazali tudi s paličnim grafikonom, ki prikazuje delež transakcij po regijah. Za celotno Slovenijo smo uporabili linijski grafikon, ki prikaže obseg prometa po posameznih letih.

Pri analizi trga stanovanj po mestnih občinah smo najprej naredili pregled obsega prometa, velikost vzorca (število prečiščenih transakcij) in delež vzorca prečiščenih transakcij glede na celoten obseg prometa. Podatke smo uredili v preglednici. Za grafičen prikaz smo nato za vsako mestno občino uporabili štiri grafikone. Trije so kombinacija stolpičnega grafikona z linijskim. S stolpčnim grafikonom je ponazorjena velikost vzorca, povprečna površina stanovanj in celotna površina prodanih stanovanj v vzorcu, z linijskim povprečna vrednost in mediana prodajne cene na enoto stanovanja, povprečna prodajna cena in mediana prodajne cene ter celoten obseg prometa v vzorcu. Za starostno strukturo prodanih stanovanj smo uporabili palični grafikon.

3 OBSEG PROMETA S STANOVANJI V OBDOBJU OD 1. 1. 2007 DO 1. 6. 2015

Pregled obsega prometa s stanovanji smo analizirali za območje celotne Slovenije in preko statističnih regij nadaljevali na najmanjše enote, v našem primeru so to lokalne skupnosti. Obseg prometa je razporejen po posameznih letih v obravnavanem obdobju.

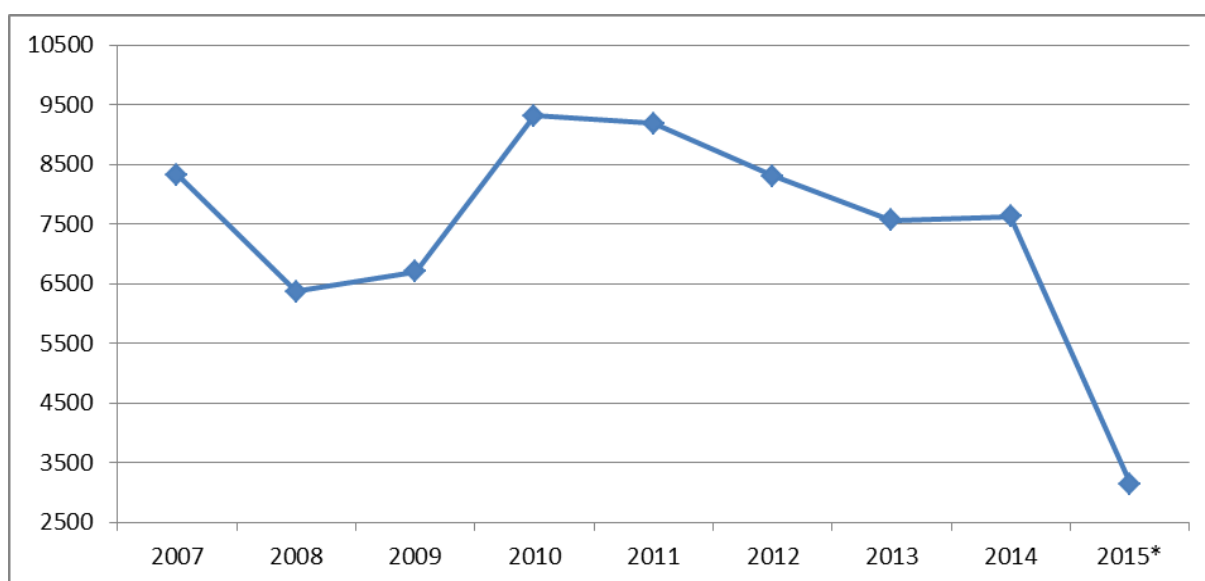
3.1 OBSEG PROMETA ZA CELOTNO SLOVENIJO

V slovenskem registru nepremičnin je bilo konec leta 2015 registriranih približno 321.000 stanovanj v večstanovanjskih stavbah [12]. V obravnavanem obdobju je bilo tako v prometu s stanovanji na nepremičninskem trgu udeleženih približno petina vseh stanovanj v večstanovanjskih stavbah. Seveda je to le groba ocena, saj so se tudi ista stanovanja lahko prodala večkrat.

Preglednica 1: Obseg prometa s stanovanji na območju Slovenije v obdobju od 1. 1. 2007 do 1. 6. 2015

Slovenija	Leto izvedbe transakcije									Skupaj
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015*	
Število transakcij	8322	6367	6703	9319	9184	8303	7565	7625	3141	66529
Delež transakcij	12.5%	9.6%	10.1%	14.0%	13.8%	12.5%	11.4%	11.5%	4.7%	100.0%

* prvo polletje 2015



* prvo polletje 2015

Grafikon 1: Obseg prometa s stanovanji za celotno Slovenijo v obdobju od 1. 1. 2007 do 1. 6. 2015

Leta 2007 je bilo evidentiranih skupno 8.322 transakcij s stanovanji (12,5 %), naslednji dve leti je število transakcij padlo, leta 2008 za dobrih 23 %. Tako je bilo skoraj 2.000 manj transakcij, skupno 6.367. Leta 2009 pa je bilo evidentiranih 6.703 transakcij, torej za spoznanje več kot leto prej. Največ transakcij na stanovanjskem nepremičninskem trgu za celotno Slovenijo je bilo 9.319, leta 2010, kar predstavlja 14 % vseh transakcij. Naslednja leta obseg prometa konstantno upada, proti koncu naše

analize pa je opazna stagnacija na trgu, saj je bilo leta 2014 opravljenih 7.625 transakcij, kar je za desetinko odstotka več kot leto prej, ko je bilo evidentiranih 7.565 transakcij. Upad števila transakcij od leta 2010 do leta 2014 znaša 18 %. Če sklepamo na prvo polletje 2015, lahko pričakujemo nadaljnjo stagnacijo obsega prometa na stanovanjskem nepremičninskem trgu. Skupen obseg prometa s stanovanji v celotnem obravnavanem obdobju je 66.529 transakcij.

3.2 OBSEG PROMETA PO STATISTIČNIH REGIJAH

Delitev teritorialnih enot v Sloveniji urejata nacionalni standard - Standardna klasifikacija teritorialnih enot (SKTE) in skupna klasifikacija statističnih teritorialnih enot v Evropski uniji (NUTS).

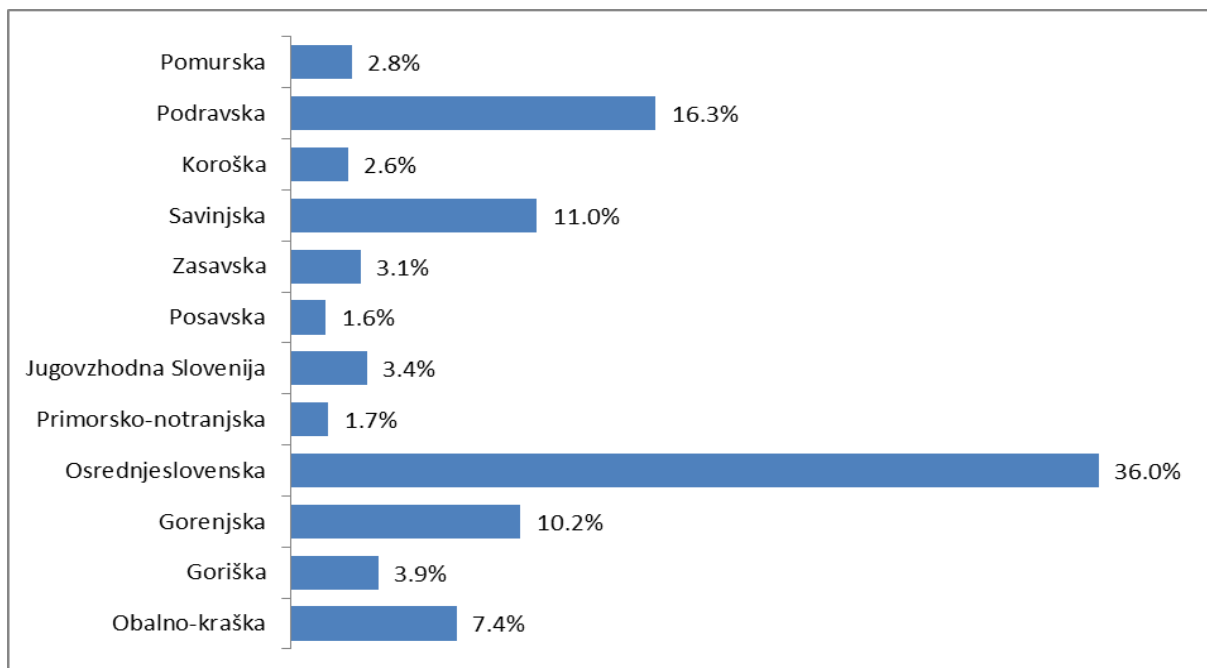
Države članice EU se po teh kriterijih teritorialno delijo na tri ravni [13]:

- NUTS 1: V primeru Slovenije je to celotna država. Kriterij na ravni NUTS 1 je od 3 do 7 milijonov prebivalcev, ali celotna država, če ne dosega minimalnega števila prebivalcev.
- NUTS 2: Kohezijski regiji Vzhodna in Zahodna Slovenija. Kriterij je od 800.000 do 3 milijone prebivalcev.
- NUTS 3: 12 statističnih regij. Kriterij na ravni NUTS 3 je, da ima posamezna enota merjena s povprečnim številom prebivalcev, med 150 in 800 tisoč prebivalcev. Tako bi Slovenija lahko imela največ 13 enot NUTS 3.

Preglednica 2: Obseg prometa s stanovanji po statističnih regijah v obdobju od 1. 1. 2007 do 1. 6. 2015

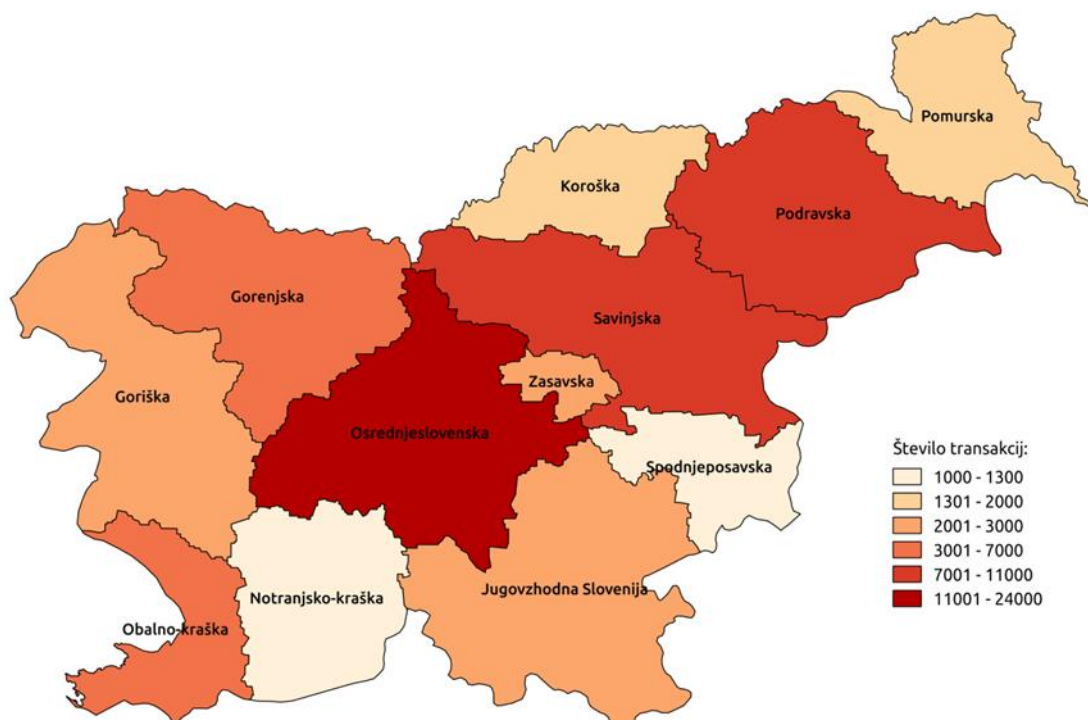
Statistična regija	Leto izvedbe transakcije									Skupaj
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015*	
Pomurska	233	268	196	240	240	236	170	168	79	1830
Podravska	1536	797	992	1511	1547	1502	1350	1107	477	10819
Koroška	232	144	152	189	217	227	185	258	93	1697
Savinjska	1064	797	820	1070	996	811	762	701	294	7315
Zasavska	195	262	247	307	270	253	217	224	111	2086
Posavska	109	88	121	151	177	132	118	118	45	1059
Jugovzhodna Slovenija	370	243	309	273	267	232	204	274	108	2280
Primorsko-notranjska	186	121	133	158	110	134	103	135	51	1131
Osrednjeslovenska	2564	2166	2262	3560	3347	2940	2771	3110	1239	23959
Gorenjska	955	713	725	880	986	819	773	681	279	6811
Goriška	329	249	263	413	365	337	314	250	102	2622
Obalno-kraška	549	519	483	567	662	680	598	599	263	4920
Slovenija	8322	6367	6703	9319	9184	8303	7565	7625	3141	66529

* prvo polletje 2015



Grafikon 2: Delež transakcij s stanovanji po statističnih regijah v obdobju od 1. 1. 2007 do 1. 6. 2015

Med statističnimi regijami je bila po številu transakcij prva Osrednjeslovenska statistična regija, kjer se je izvedlo kar 36 % vseh transakcij s stanovanji, sledi ji Podravska s 16,3 % deležem transakcij. V Savinjski statistični regiji je bilo opravljenih 11 % vseh transakcij, v Gorenjski 10,2 % in Obalno-kraški statistični regiji 7,4 % vseh transakcij. Ostalih sedem regij skupaj predstavlja 19,1 % skupnega števila transakcij.



Slika 3: Grafični prikaz števila transakcij s stanovanji po statističnih regijah v obdobju od 1. 1. 2007 do 1. 6. 2015

3.3 OBSEG PROMETA PO LOKALNIH SKUPNOSTIH

Slovenija je danes razdeljena na 212 lokalnih skupnosti. V začetku analiziranega obdobja (1. 1. 2007) je bilo 210 lokalnih skupnosti, februarja 2011 je bila ustanovljena občina Mirna, junija istega leta pa še občina Ankaran. Občina Mirna se je odcepila od občine Trebnje, občina Ankaran pa se je odcepila od mestne občine Koper, lastne transakcije v ETN pa Ankaran beleži od junija 2014 dalje.

Število transakcij s stanovanji se po posameznih lokalnih skupnostih močno razlikuje. Površina nekaterih lokalnih skupnosti je majhna, mogoče zajema samo ruralno območje s središčem, ki ni nujno mesto. V takem primeru je število stanovanj zelo majhno, oziroma jih sploh ni. Posledično je tudi nepremičninski trg s stanovanji v takšni lokalni skupnosti zanemarljivo majhen in nerazvit v primerjavi z ostalimi vrstami nepremičnin (stanovanjske hiše, zazidljiva zemljišča, kmetijska zemljišča, ipd.). Popolno nasprotje so največja mesta, kjer je stanovanjski trg najbolj razvit in predstavljajo transakcije s stanovanji večinski delež v primerjavi z drugimi transakcijami na nepremičninskem trgu.

Preglednica 3: Lokalne skupnosti razvrščene po razredih glede na število transakcij s stanovanji v obdobju od 1. 1. 2007 do 1. 6. 2015

Število transakcij	Število lokalnih skupnosti	Delež lokalnih skupnosti	Skupno št. transakcij	Delež transakcij
0 do 10	47	22.2%	191	0.3%
11 do 50	63	29.7%	1602	2.4%
51 do 100	25	11.8%	1876	2.8%
101 do 200	26	12.3%	3839	5.8%
201 do 500	28	13.2%	8769	13.2%
501 do 1000	12	5.7%	8217	12.4%
1001 do 1500	5	2.4%	5724	8.6%
1501 do 3000	4	1.9%	9640	14.5%
3001 do 8000	1	0.5%	7933	11.9%
8001 do 19000	1	0.5%	18738	28.2%

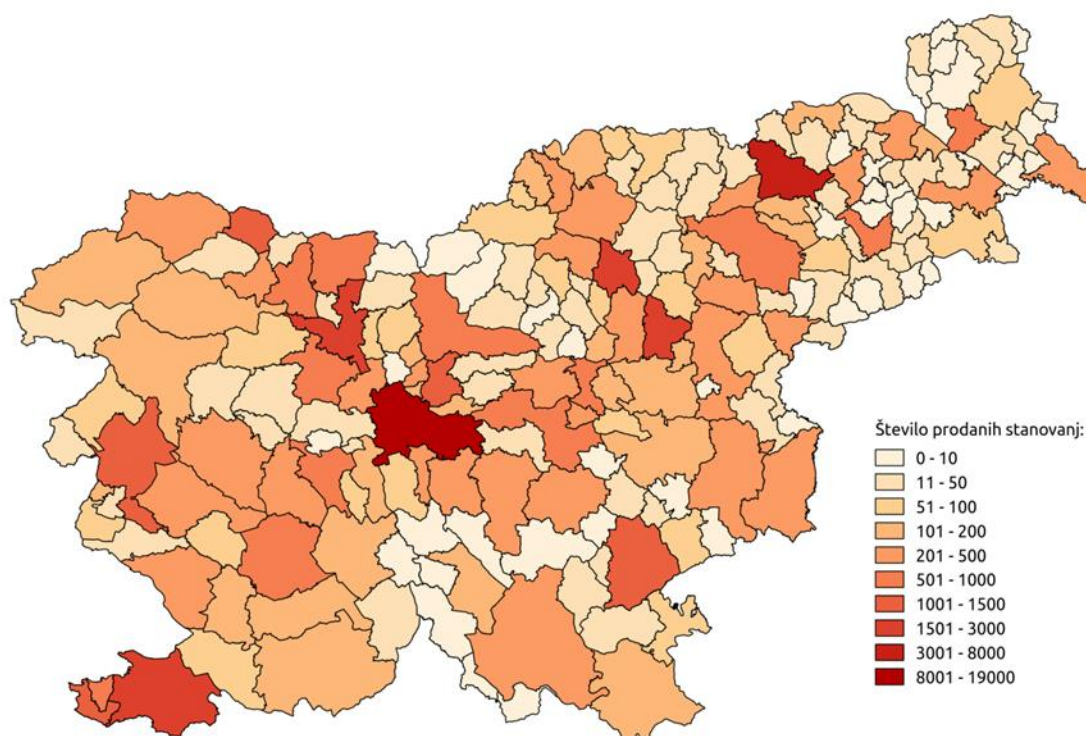
V sedmih lokalnih skupnostih v obravnavanem obdobju niso zabeležili niti ene transakcije s stanovanji. Od 0 do 10 transakcij s stanovanji so zabeležili v 47 lokalnih skupnostih, kar znaša 22,2 % delež vseh slovenskih lokalnih skupnosti. V 63 lokalnih skupnostih, ki skupaj predstavljajo 29,7 %, je bilo med 11 in 50 transakcij s stanovanji. Torej je bilo v več kot polovici slovenskih lokalnih skupnosti (51,9 %) v celotnem obdobju med 0 in 50 transakcij s stanovanji.

V 25 lokalnih skupnostih (11,8 %) je bilo zabeleženih od 51 do 100 transakcij in od 101 do 200 transakcij v 26 lokalnih skupnostih (12,3 %). Če vse dosedaj predstavljene podatke združimo, opazimo, da je v več kot $\frac{3}{4}$ slovenskih lokalnih skupnosti (76 %), v celotnem obravnavanem obdobju evidentiranih do 200 transakcij s stanovanji.

Od 201 do 500 transakcij so zabeležili v 28 lokalnih skupnostih (13,2 %) in od 501 do 1.000 transakcij v 12 lokalnih skupnostih (5,7 %). Ostane še 11 lokalnih skupnosti z največjim številom transakcij. Lokalne skupnosti Domžale, Jesenice, Nova Gorica, Novo mesto in Piran so v obravnavanem obdobju evidentirale od 1.001 do 1.500 transakcij s stanovanji. Lokalne skupnosti s številom transakcij med 1.501 in 3.000 so Celje, Koper, Kranj in Velenje in predstavljajo 1,9 % vseh slovenskih lokalnih skupnosti. V zadnjih dveh lokalnih skupnostih z največjim številom transakcij sta tudi največji slovenski mesti. Mestna občina Maribor ima evidentiranih 7.933 transakcij s stanovanji, Mestna občina Ljubljana pa kar 18.738. Skupaj transakcije v teh dveh mestnih občinah predstavljajo 40 % vseh transakcij s stanovanji v Sloveniji v obravnavanem obdobju. Samo transakcije s stanovanji v Mestni občini Ljubljana predstavljajo kar 28,2 % vseh transakcij s stanovanji v obravnavanem obdobju.

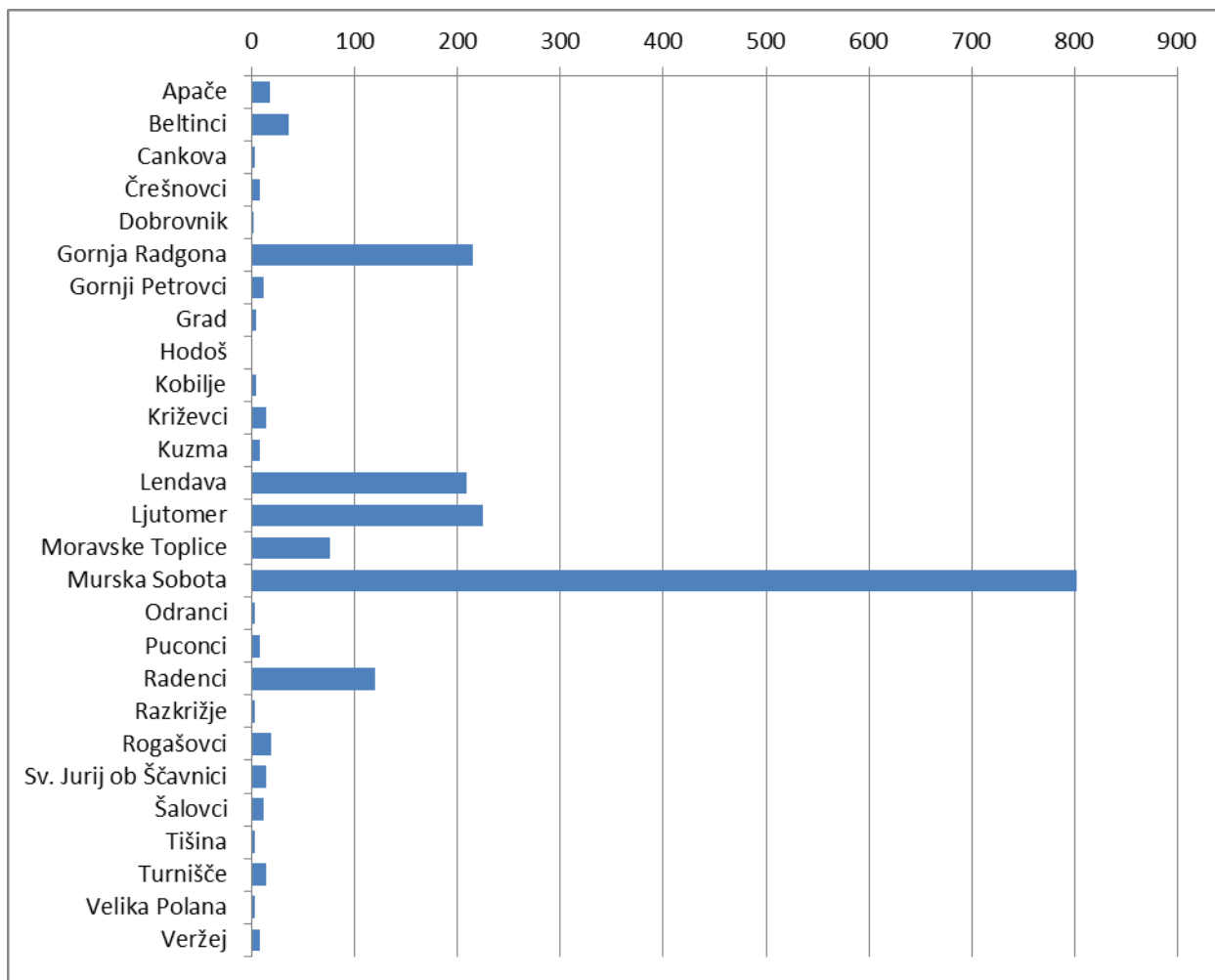
V 11 lokalnih skupnostih, ki beležijo najvišje število transakcij in predstavljajo približno 5 % vseh slovenskih lokalnih skupnosti, se je opravilo skupno 63 % vseh evidentiranih transakcij s stanovanji. Na drugi strani pa imamo 161 lokalnih skupnosti, kar je 76 % vseh lokalnih skupnosti, kjer je bilo evidentiranih le približno 11 % vseh transakcij s stanovanji. To je povsem pričakovano, saj so stanovanja zgoščena v mestih in zato predstavljajo večino trga z nepremičninami prav tam. Slovenija

je v veliki večini svoje površine ruralno območje, kjer ni mestnih naselij in zato je tudi trg s stanovanji v večini slovenskih občin majhen, oziroma sploh ne obstaja

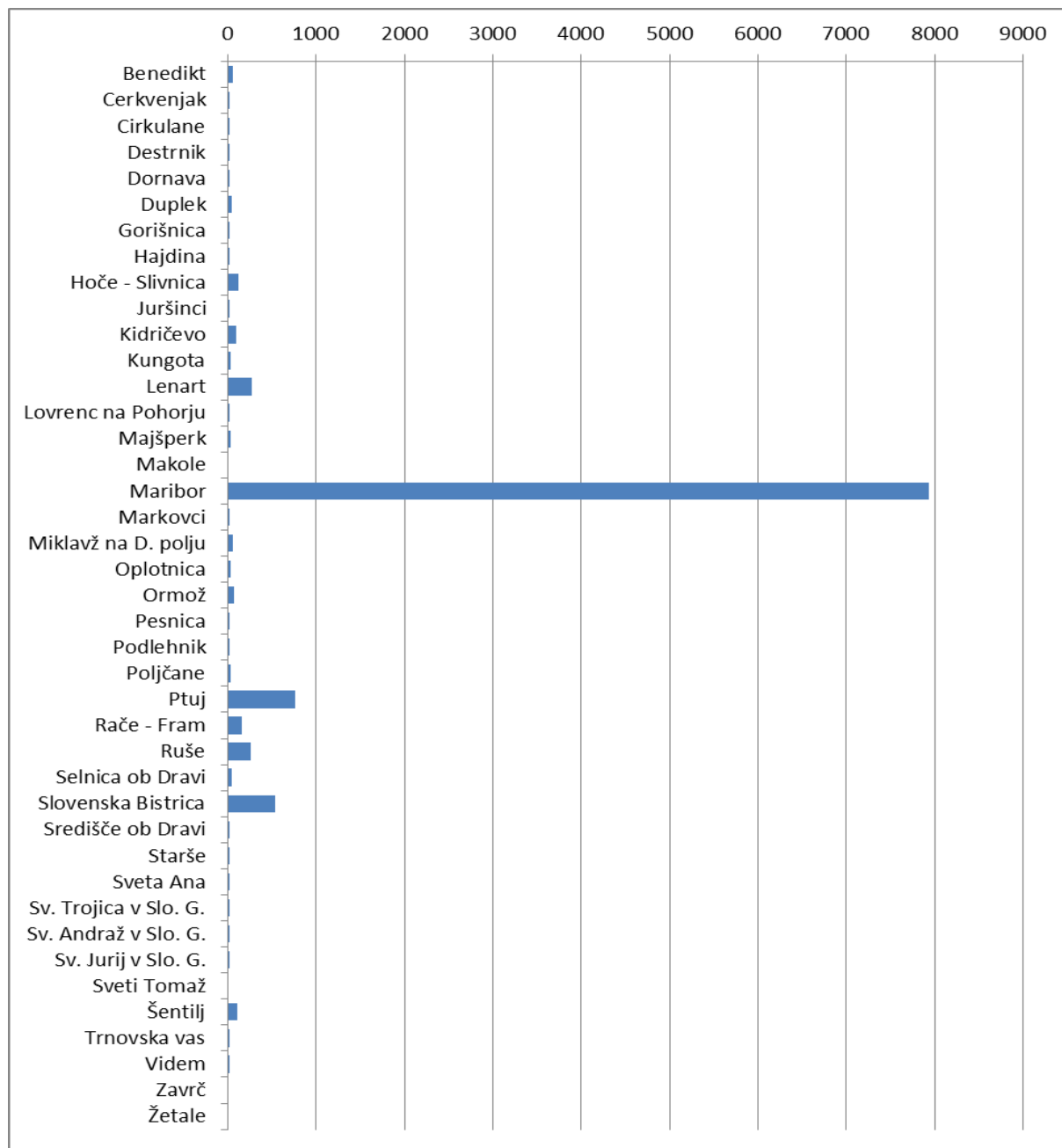


Slika 4: Grafični prikaz števila transakcij s stanovanji po lokalnih skupnostih v obdobju od 1. 1. 2007 do 1. 6. 2015

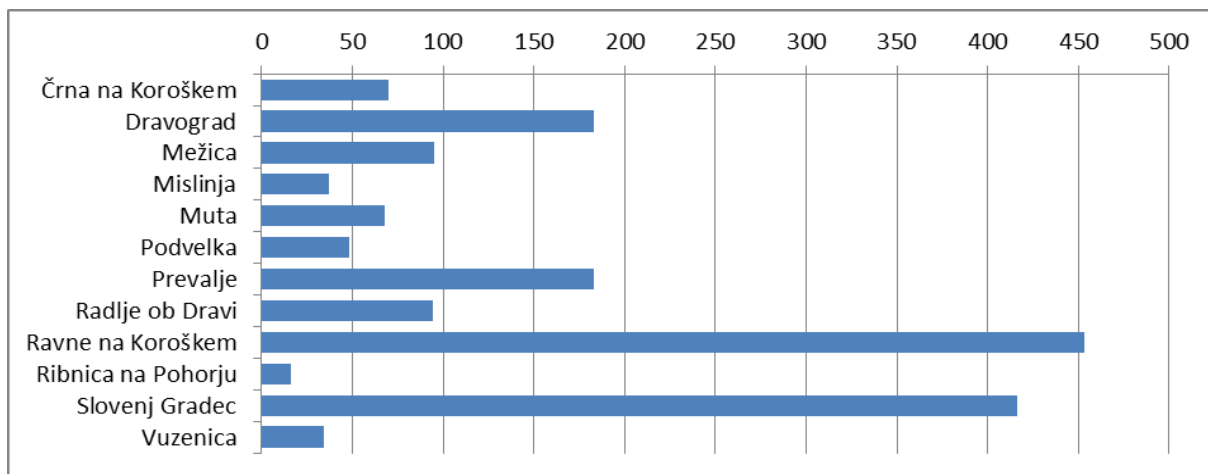
V nadaljevanju sledi pregled obsega prometa s stanovanji po posameznih lokalnih skupnostih, ki so razporejene glede na statistično regijo, kateri pripadajo. Preglednice s podatki o obsegu prometa so v Prilogi A. Na posameznih grafikonih se lepo opazi razlika v obsegu prometa s stanovanji med posameznimi statističnimi regijami, ki imajo vplivno regijsko središče in tistimi ki takega središča nimajo, oziroma ni tako očitno. V vplivnem regijskem središču je prebivalstvo najbolj skoncentrirano in posledično tudi obseg prometa s stanovanji predstavlja veliko večino celotnega obsega prometa v statistični regiji – obseg prometa s stanovanji v ostalih občinah je praktično zanemarljiv. Na drugi strani imamo statistične regije, ki nimajo tako močnega regijskega središča, prebivalstvo je bolj enakomerno porazdeljeno po celotni regiji in zato je tudi obseg prometa s stanovanji bolj enakomerno razporejen med posameznimi občinami v regiji.



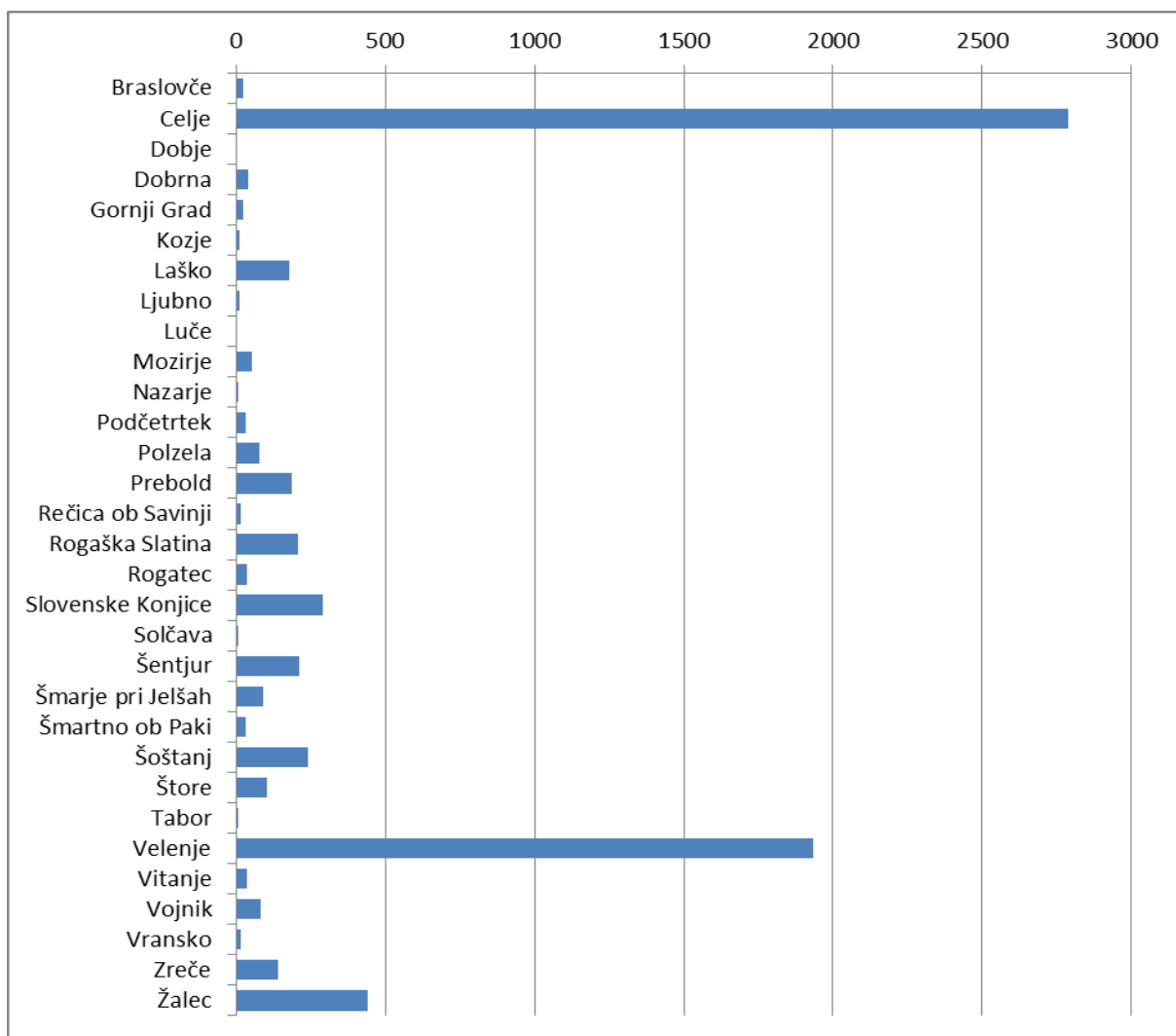
Grafikon 3: Obseg prometa s stanovanji po občinah Pomurske statistične regije v obdobju od 1. 1. 2007 do 1. 6. 2015



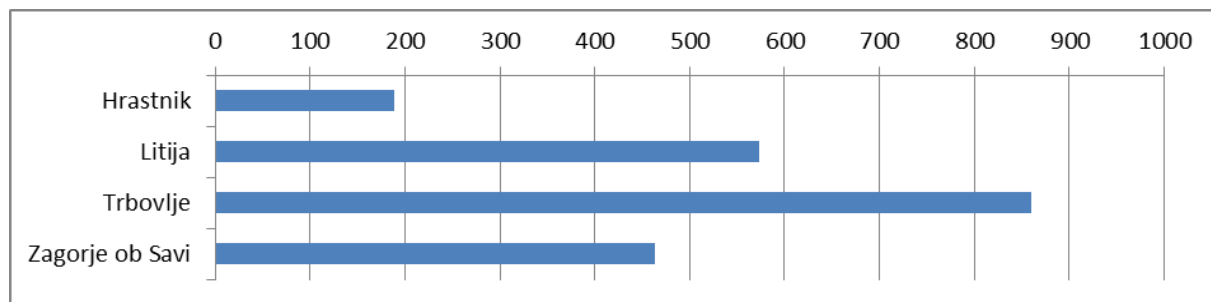
Grafikon 4: Obseg prometa s stanovanji po občinah Podravske statistične regije v obdobju od 1. 1. 2007 do 1. 6. 2015



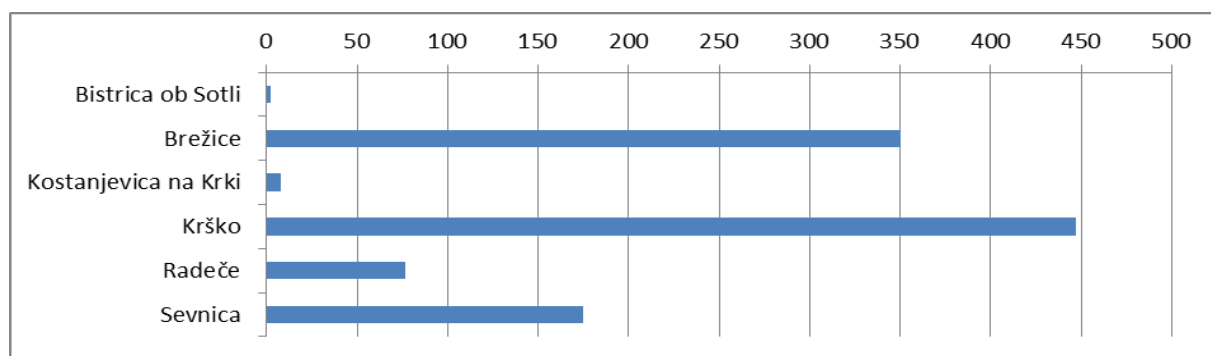
Grafikon 5: Obseg prometa s stanovanji po občinah Koroške statistične regije v obdobju od 1. 1. 2007 do 1. 6. 2015



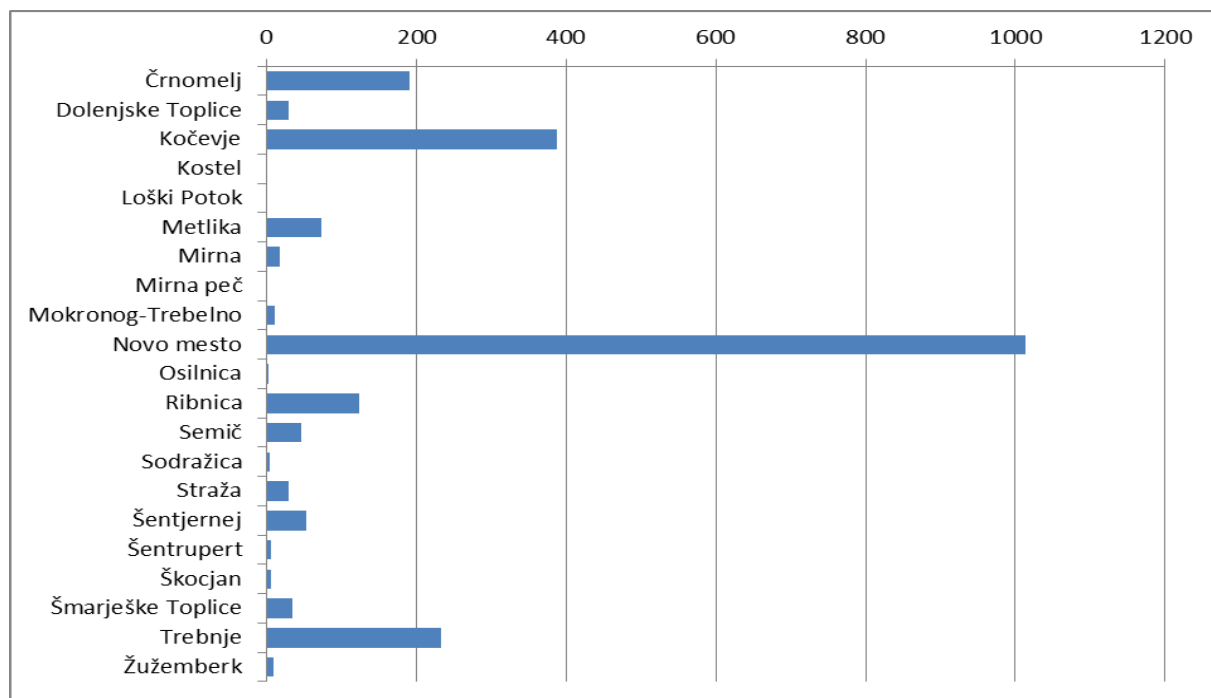
Grafikon 6: Obseg prometa s stanovanji po občinah Savinjske statistične regije v obdobju od 1. 1. 2007 do 1. 6. 2015



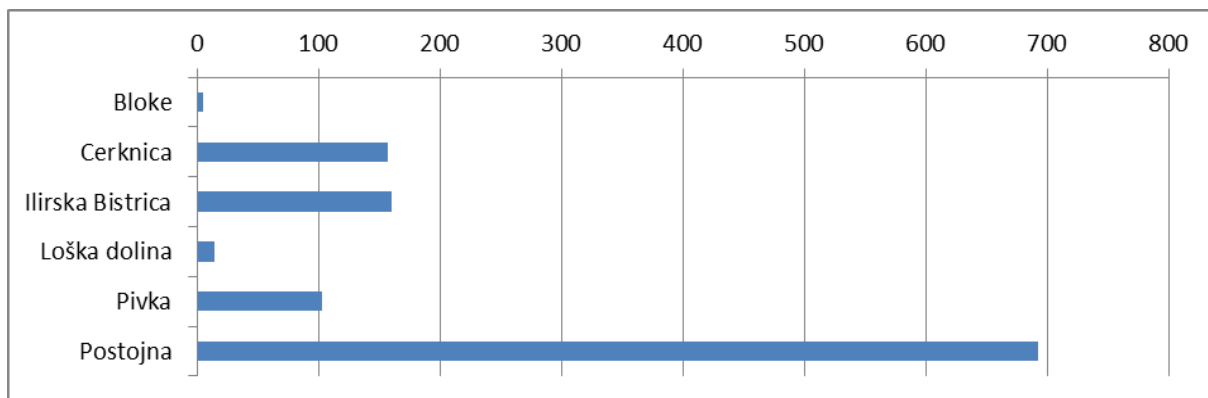
Grafikon 7: Obseg prometa s stanovanji po občinah Zasavske statistične regije v obdobju od 1. 1. 2007 do 1. 6. 2015



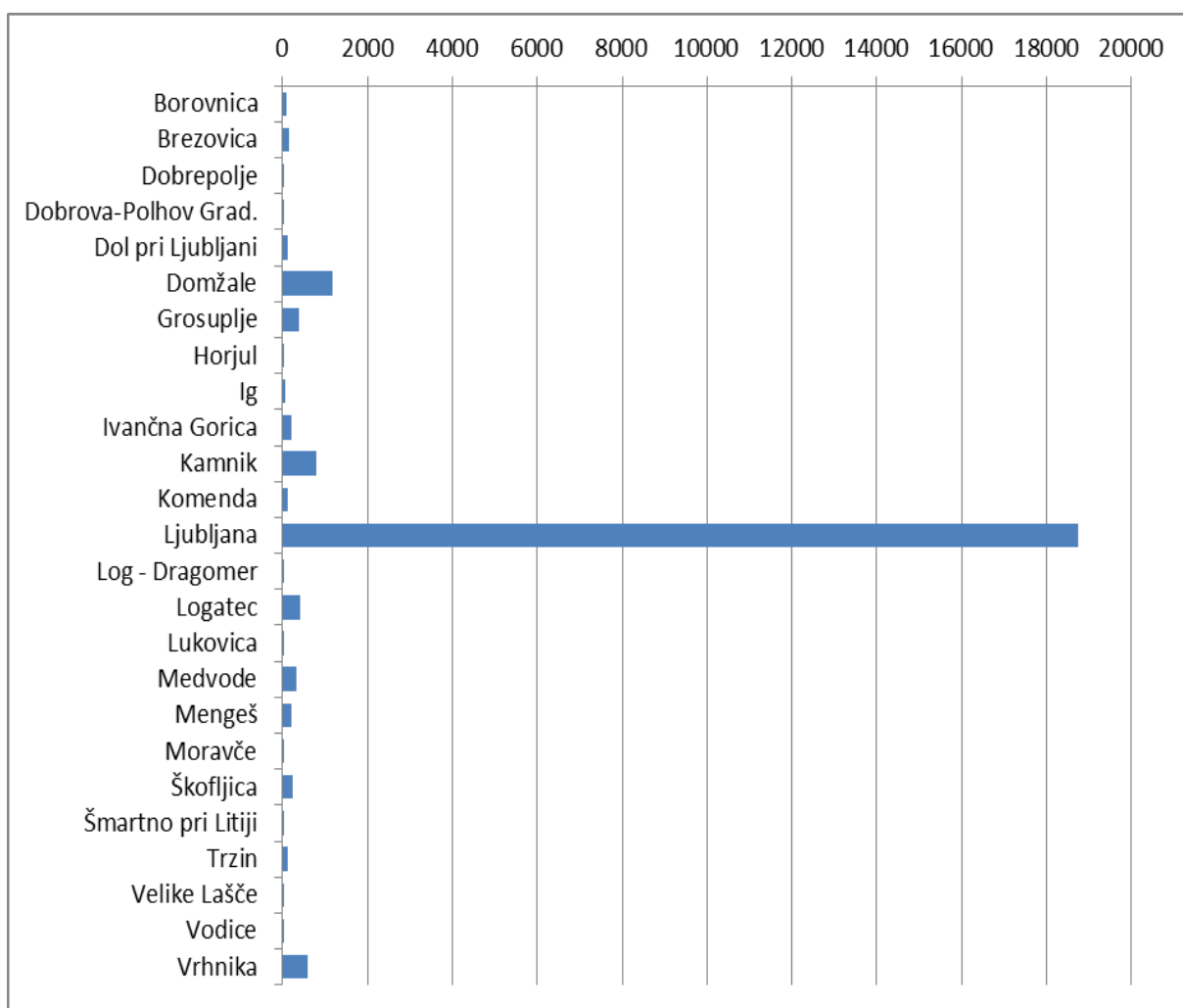
Grafikon 8: Obseg prometa s stanovanji po občinah Posavske statistične regije v obdobju od 1. 1. 2007 do 1. 6. 2015



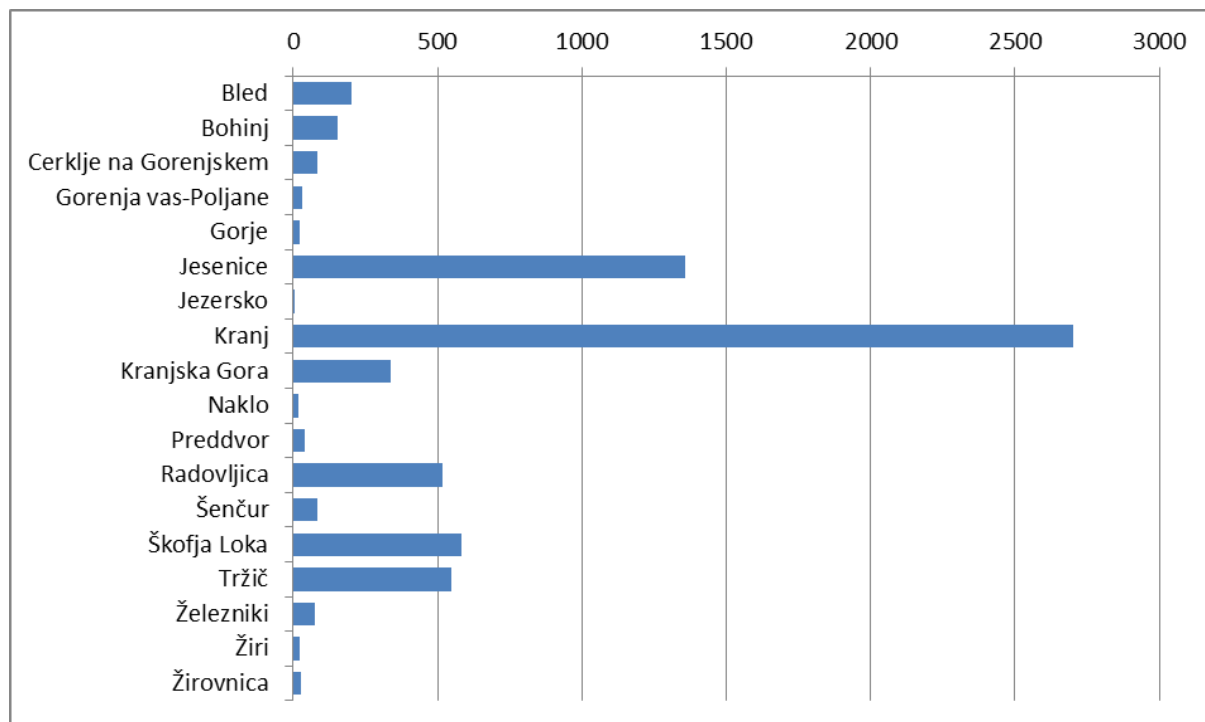
Grafikon 9: Obseg prometa s stanovanji po občinah statistične regije Jugovzhodna Slovenija v obdobju od 1. 1. 2007 do 1. 6. 2015



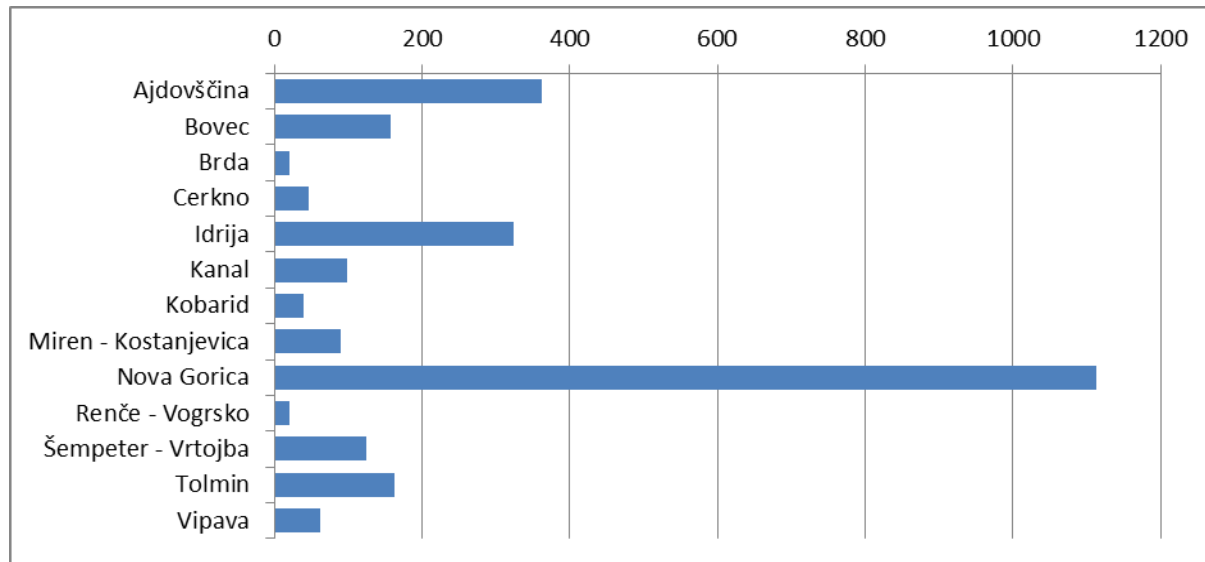
Grafikon 10: Obseg prometa s stanovanji po občinah Primorsko-notranjsko statistične regije v obdobju od 1. 1. 2007 do 1. 6. 2015



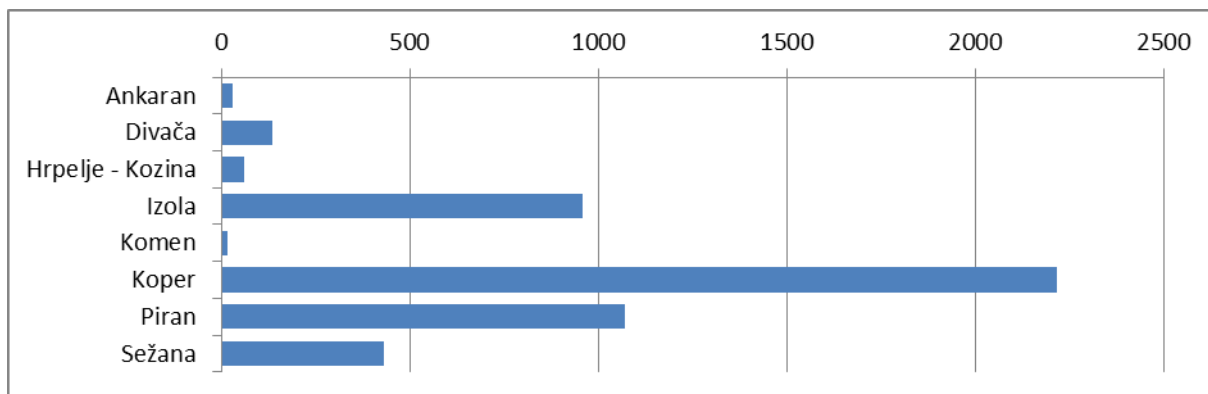
Grafikon 11: Obseg prometa s stanovanji po občinah Osrednjeslovenske statistične regije v obdobju od 1. 1. 2007 do 1. 6. 2015



Grafikon 12: Obseg prometa s stanovanji po občinah Gorenjske statistične regije v obdobju od 1. 1. 2007 do 1. 6. 2015



Grafikon 13: Obseg prometa s stanovanji po občinah Goriške statistične regije v obdobju od 1. 1. 2007 do 1. 6. 2015



Grafikon 14: Obseg prometa s stanovanji po občinah Obalno-kraške statistične regije v obdobju od 1. 1. 2007 do 1. 6. 2015

4 ANALIZA STANOVANJSKEGA TRGA PO MESTNIH OBČINAH

Bolj podrobno analizo nepremičninskega trga s stanovanji smo opravili za mestne občine. Transakcije so bile najprej prečiščene, upoštevane so bile samo tiste, ki so zadostile izbranim, prej opisanim kriterijem. Opazimo, da je število prečiščenih transakcij (velikost vzorca) v večini primerov najmanjše v letu 2007. Vendar kot lahko vidimo v preglednicah o obsegu prometa to dejansko ne pomeni, da je bila realizacija transakcij najmanjša v tem letu. Med čiščenjem podatkov smo opazili, da je bilo največ nepopolnih transakcij vpisanih prav v letu 2007. Najpogosteje je manjkala površina prodanega stanovanja. Ta podatek je bil obvezen za nadaljno obdelavo in če ni bil vsebovan, transakcije nismo upoštevali. Najverjetneje je nepopolnost podatkov posledica dejstva, da je bila evidenca na novo uvedena istega leta in mogoče posredovalci podatkov niso imeli povsem jasno določeno, katere podatke morajo obvezno posredovati in kateri so neobvezni.

V Sloveniji imamo 11 mestnih občin. Po Zakonu o lokalni samoupravi [14] se lahko občini z zakonom dodeli status mestne občine, če je na njenem območju mesto, ki ima najmanj 20.000 prebivalcev in 15.000 delovnih mest, ter je gospodarsko, kulturno in upravno središče širšega območja. Po podatkih SURS-a [15] iz začetka leta 2015 imamo v Sloveniji samo sedem mest, ki imajo nad 20.000 prebivalcev. To so Ljubljana (278.789), Maribor (95.881), Celje (37.540), Kranj (37.373), Koper (25.459), Velenje (25.122) in Novo mesto (23.317). Vsa našeta mesta so tudi središča mestnih občin. Štiri mestna naselja z manj kot 20.000 prebivalci, ki vseeno tvorijo mestne občine pa so: Ptuj (17.810), Nova Gorica (12.985), Murska Sobota (11.307) in Slovenj Gradec (7.477).

4.1 MESTNA OBČINA CELJE

Mestna občina Celje (v nadaljevanju: MO Celje) spada v Savinjsko statistično regijo. Središče občine je mesto Celje, ki leži ob Sotočju rek Savinja in Voglajna v Spodnji Savinjski dolini. Površina občine je 95 km², kar jo uvršča na 75. mesto med občinami. Po številu prebivalcev pa je na petem mestu s približno 48.700 prebivalci [16].

4.1.1 Obseg prometa, gibanje cen in površine prodanih stanovanj

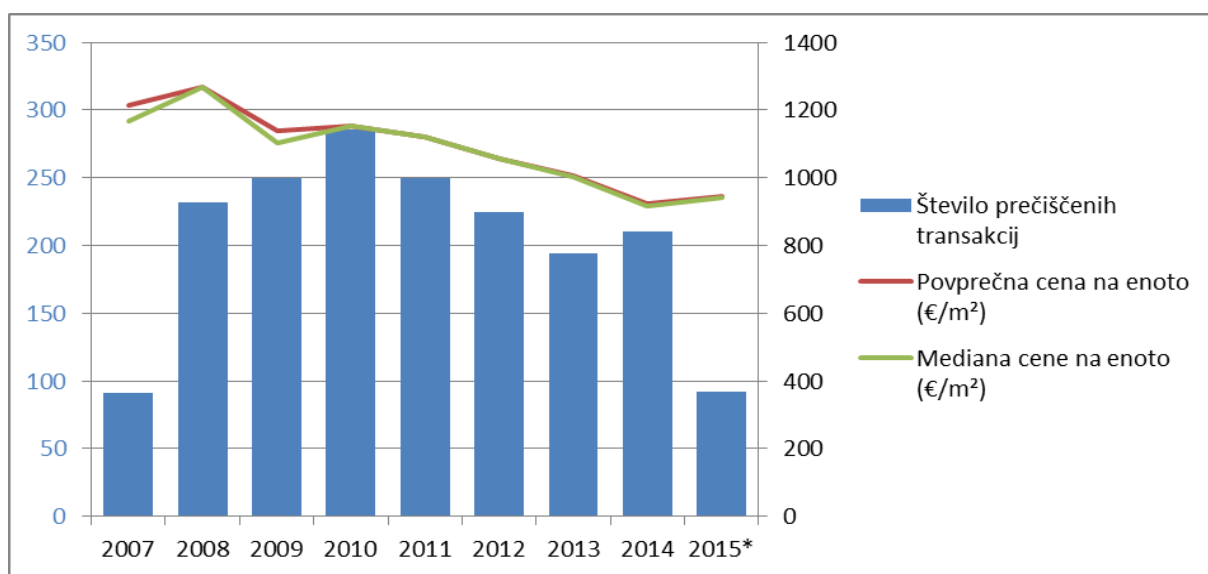
Preglednica 4: Obseg prometa s stanovanji in velikost vzorca prečiščenih transakcij s stanovanji (MO Celje)

MO Celje	Leto izvedbe transakcije									Skupaj
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015*	
Skupno število transakcij	312	381	342	403	371	325	278	258	117	2787
Število prečiščenih transakcij	91	232	250	286	250	225	194	210	92	1830
Delež prečiščenih transakcij	29.2%	60.9%	73.1%	71.0%	67.4%	69.2%	69.8%	81.4%	78.6%	65.7%

* prvo polletje 2015

Največ evidentiranih transakcij s stanovanji je bilo v letu 2010, in sicer 403, najmanj pa v letu 2014, oziroma če sklepamo na prvo polletje 2015, bo to leto z najmanjšim številom transakcij. Očitno je tudi, da število transakcij po letu 2010 pada.

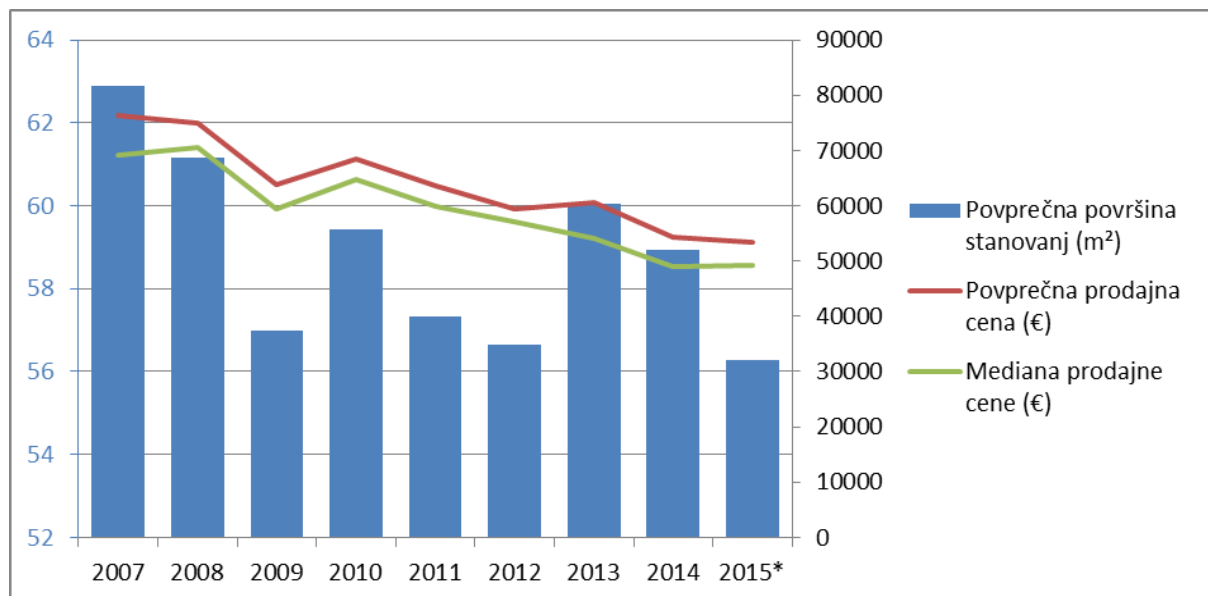
Število prečiščenih transakcij (velikost vzorca) je najmanjše v letu 2007, saj smo upoštevali samo 29 % skupnega števila transakcij. V povprečju pa znaša ta delež približno 66 % vseh transakcij – torej približno tretjina vseh transakcij ni bila primerna za nadaljno analizo. To povprečje zniža prav majhno število prečiščenih transakcij iz leta 2007.



* prvo polletje 2015

Grafikon 15: Velikost vzorca, povprečna cena in mediana cene na enoto (MO Celje)

Povprečna cena stanovanja na enoto je bila največja v letu 2008, ko je znašala 1.267 €, po tem letu je začela padati, malo se je popravila samo v letu 2010, vendar je viden splošen trend padanja cene, ki je dosegel dno leta 2014 (923 €), v prvem polletju 2015 se je cena rahlo dvignila, kar lahko nakazuje na rast cen, najverjetneje pa stagnacijo cen v prihodnosti. Povprečna cena stanovanja na enoto je od leta 2008 do leta 2014 padla za 27 %. Povprečna cena in mediana cene stanovanja na enoto se prekrivata in sta skoraj identični.

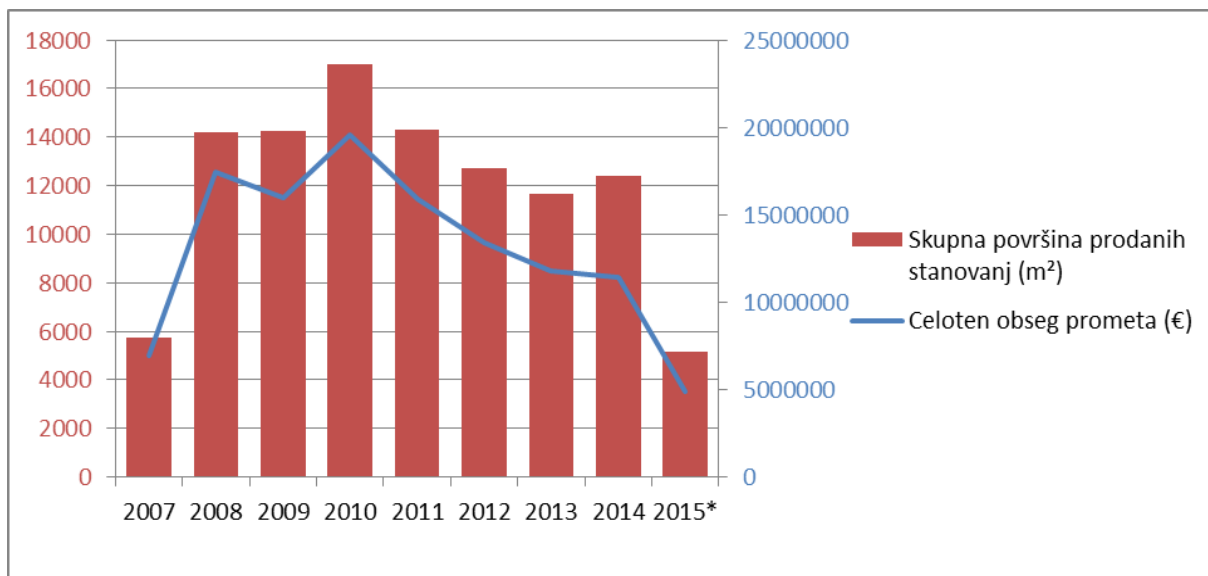


* prvo polletje 2015

Grafikon 16: Povprečna neto površina prodanih stanovanj, povprečna vrednost in mediana prodajne cene (MO Celje)

Povprečna neto površina stanovanja v MO Celje v obravnavanem obdobju niha od 56 m² v letu 2015, do 63 m² v letu 2007. Največja razlika torej znaša 7 m², gibanje je dokaj naključno, mogoče pa bi lahko sklepali, da se danes prodajajo nekoliko manjša stanovanja kot pred leti.

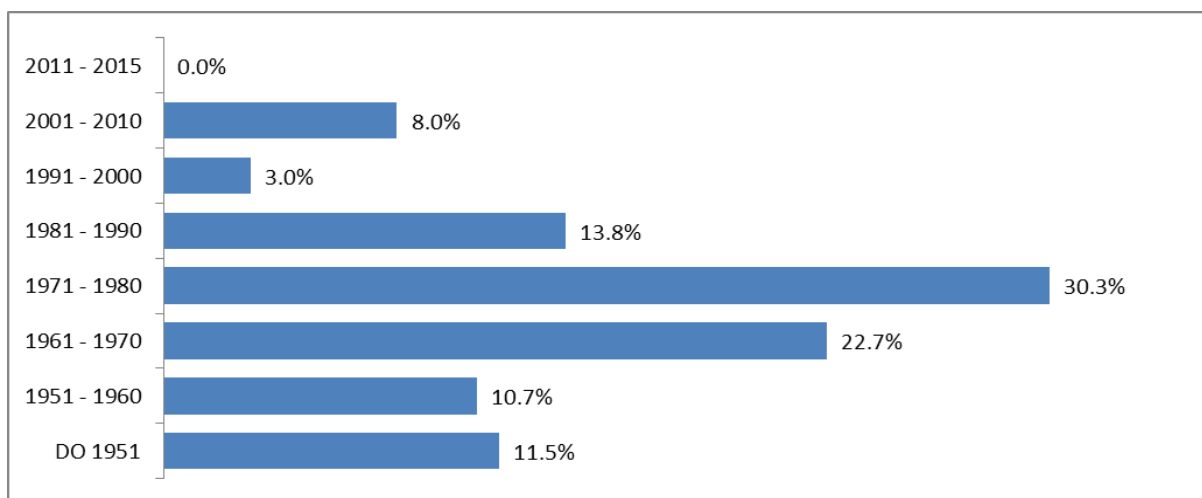
Povprečna prodajna cena stanovanja, gledano za celotno obdobje, je v trendu padanja. Če je v letu 2007 znašala 76.460 €, je v prvem polletju 2015 bila samo 53.501 €. Padec povprečne prodajne cene stanovanja v obravnavanem obdobju torej znaša kar 30 %.



* prvo polletje 2015

Grafikon 17: Skupna površina prodanih stanovanj in celoten obseg prometa s stanovanji za vzorec (MO Celje)

4.1.2 Starostna struktura prodanih stanovanj



Grafikon 18: Starostna struktura prodanih stanovanj (MO Celje)

V Celju ni bilo niti ene evidentirane prodaje stanovanja, ki bi bilo zgrajeno med letoma 2011 do 2015. Glede na situacijo v slovenskem gradbenem sektorju bi lahko sklepali, da v tem obdobju tudi ni investorjev za stanovanjska naselja in zato tudi ni ponudbe novogradenj na trgu s stanovanji. Mogoče pa je tudi, da ponudba obstaja, a so cene za nova stanovanja previsoke in zato ne pride do realizacije. Največ prodanih stanovanj je iz sedemdesetih let, približno 30 %, in če temu dodamo še stanovanja zgrajena v šestdesetih in osemdesetih letih, vidimo, da predstavljajo stanovanja zgrajena v teh treh obdobjih dve tretjini nepremičninskega trga s stanovanji (66,8 %). Mediana leta izgradnje prodanih stanovanj v MO Celje je leto 1973.

4.2 MESTNA OBČINA KOPER

Mestna občina Koper (v nadaljevanju: MO Koper) je del Obalno–kraške statistične regije. Površina občine znaša 311 km², in je tako sedma največja slovenska občina po površini. Leta 2013 je v njej prebivalo 53.650 občanov [17]. Podatki se nanašajo na obdobje, ko je bila občina Ankaran še del mestne občine Koper. Je edina dvojezična mestna občina v Sloveniji, v njej živi tudi italijanska manjšina, italijansko ime za Koper pa je Capodistria. Ekonomsko gledano je ena najbolj razvitih občin. Najpomembnejši gospodarski panogi sta turizem in promet (Luka Koper), ter dejavnosti in storitve vezane na ti dve panogi (terciarni in kvartarni sektor). Kmetijstvo, ki je pred leti predstavljalo glavno dejavnost, je danes v glavnem omejeno na oljkarstvo in vinogradništvo v zaledju lokalne skupnosti.

4.2.1 Obseg prometa, gibanje cen in površine prodanih stanovanj

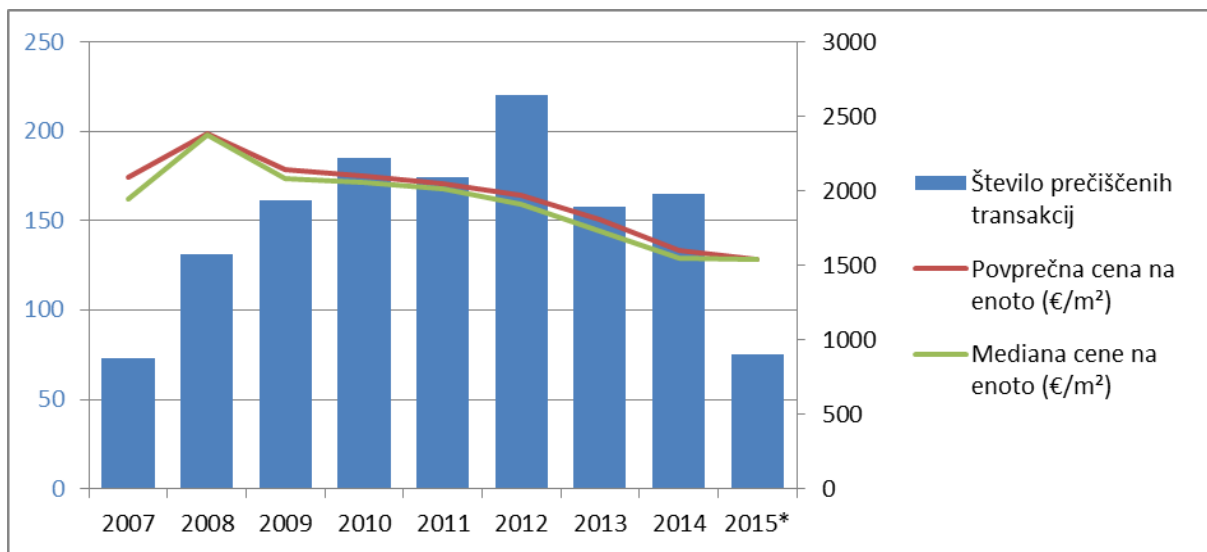
Preglednica 5: Obseg prometa s stanovanji in velikost vzorca prečiščenih transakcij s stanovanji (MO Koper)

MO Koper	Leto izvedbe transakcije									Skupaj
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015*	
Skupno število transakcij	254	207	236	255	287	365	296	230	87	2217
Število prečiščenih transakcij	73	131	161	185	174	220	158	165	75	1342
Delež prečiščenih transakcij	28.7%	63.3%	68.2%	72.5%	60.6%	60.3%	53.4%	71.7%	86.2%	60.5%

* prvo polletje 2015

V MO Koper je bilo največ evidentiranih prodaj stanovanj v letu 2012, najmanj prodaj pa je bilo realiziranih leta 2008, 207 transakcij, kar je kar za 43 % manj. Če se bo nadaljeval trend iz prvega polletja 2015, potem lahko pričakujemo, da bo to leto številka še manjša.

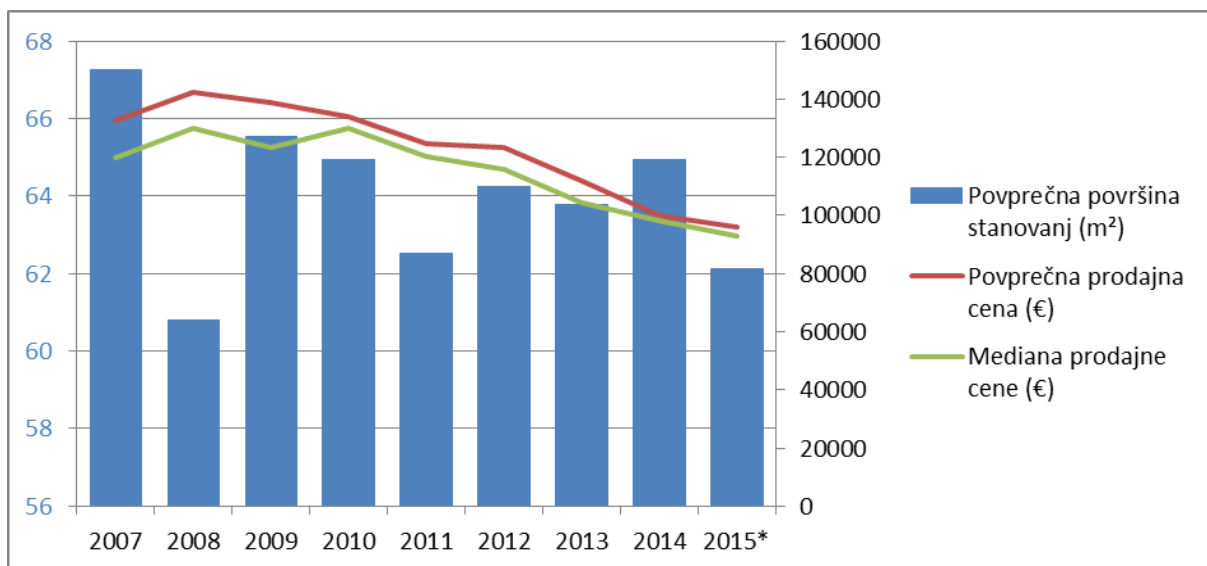
Največ pomankljivo evidentiranih transakcij je bilo v letu 2007, zopet zaradi manjkajočih podatkov o površini stanovanja. Zato je velikost vzorca iz tega leta najmanjša, predstavlja pa le dobrih 28% vseh transakcij. V povprečju je bilo v vzorec zajetih 60,5 % vseh opravljenih transakcij.



* prvo polletje 2015

Grafikon 19: Velikost vzorca, povprečna cena in mediana cene na enoto (MO Koper)

Povprečna cena stanovanja na enoto je bila tudi v MO Koper najvišja leta 2008, ko je znašala 2.387 €. V enem letu, torej od leta 2007, je zrasla za 12,5 %. Nato pa je v letu 2009 padla za dobrih 10 %, padec cen pa se je nadaljeval skozi celotno obravnavano obdobje. Povprečna cena stanovanja na enoto se je od leta 2008 do prvega polletja 2015 zmanjšala kar za 35 %.

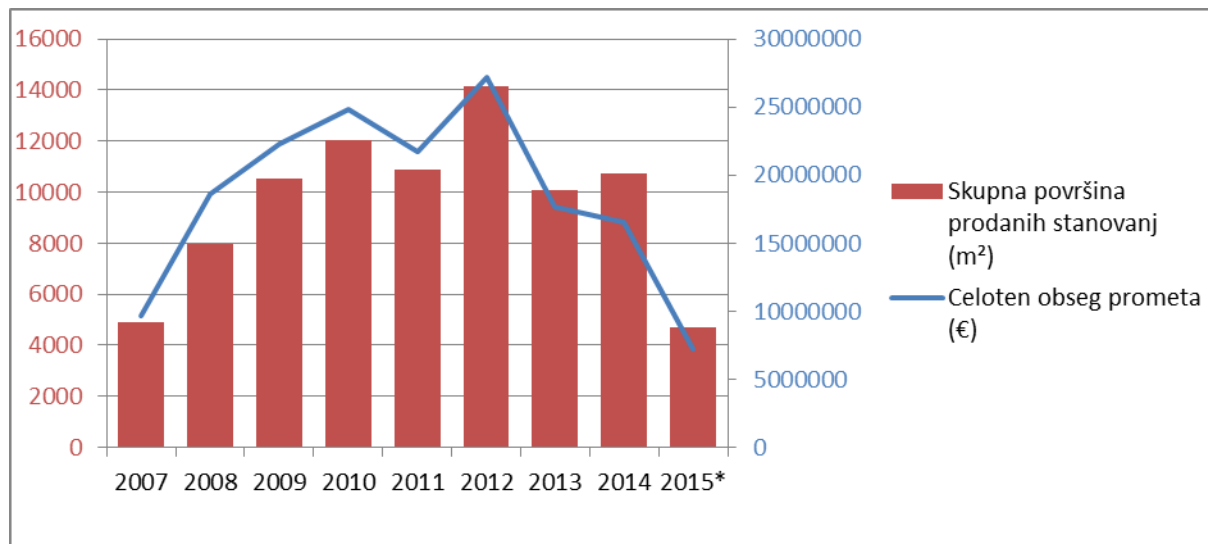


* prvo polletje 2015

Grafikon 20: Povprečna neto površina prodanih stanovanj, povprečna vrednost in mediana prodajne cene (MO Koper)

Povprečna neto površina prodanih stanovanj je največja v prvem letu naše analize, tj. 2007, ko znaša 67 m², takoj naslednje leto pa so se v Koprju prodajala najmanjša stanovanja, s površino 61 m². Istega leta pa je dosežena tudi največja povprečna prodajna cena stanovanja (142.335 €). Obstaja verjetnost,

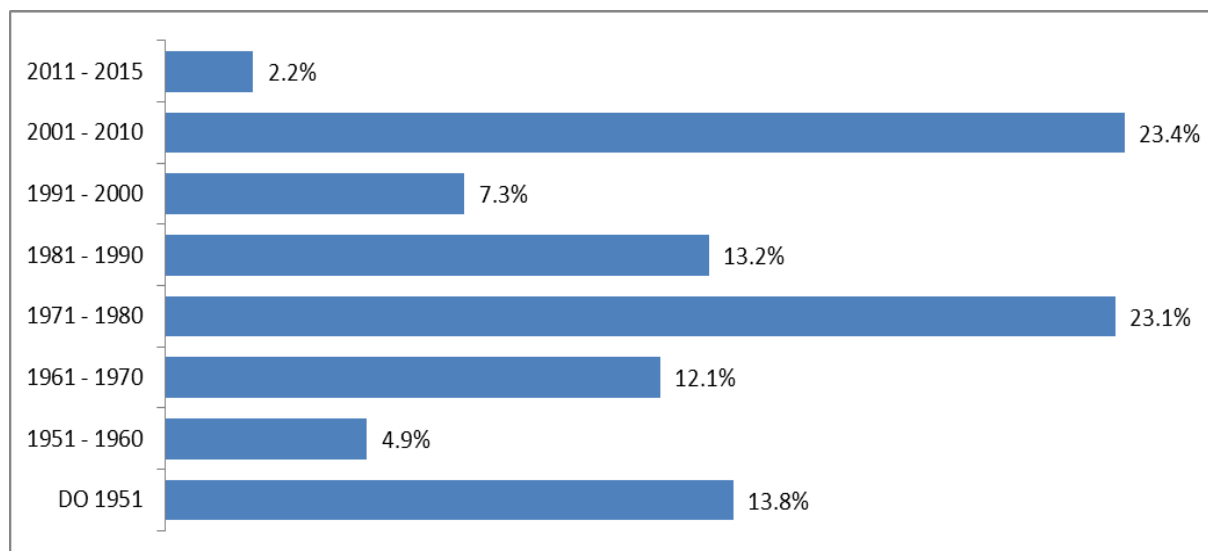
da so se kupci na račun visokih cen odločali za stanovanja z manjšo površino. V naslednjih letih se površina prodanih stanovanj poveča, cena pa pada. Padeč prodajnih cen od leta 2008 do 2015 znaša dobrih 32 %.



* prvo polletje 2015

Grafikon 21: Skupna površina prodanih stanovanj in celoten obseg prometa s stanovanji za vzorec (MO Koper)

4.2.2 Starostna struktura prodanih stanovanj



Grafikon 22: Starostna struktura prodanih stanovanj (MO Koper)

V MO Koper po številu prodanih stanovanj glede na leto izgradnje izstopata dve obdobji. Skoraj enako število prodanih stanovanj je bilo zgrajenih v sedemdesetih letih prejšnjega stoletja in v prejšnjem desetletju. Velik delež prodanih stanovanj predstavljajo tudi najstarejša stanovanja, zgrajena do leta 1950. Mediana leta izgradnje prodanih stanovanj v MO Koper je leto 1979.

4.3 MESTNA OBČINA KRANJ

Mestna občina Kranj (v nadaljevanju: MO Kranj) spada v Gorenjsko statistično regijo in je gospodarsko, trgovsko, prometno, izobraževalno in kulturno središče Gorenjske. Mesto se je razvilo na konglomeratnem pomolu ob sotočju Kokre in Save, rečnem prehodu na križišču vzdolžne poti ob Savi in prečnih poti proti Jezerskemu in Ljubelju ter Škofji Loki [18]. Po podatkih iz leta 2013 ima občina površino 151 km² in približno 55.550 prebivalcev [19].

4.3.1 Obseg prometa, gibanje cen in površine prodanih stanovanj

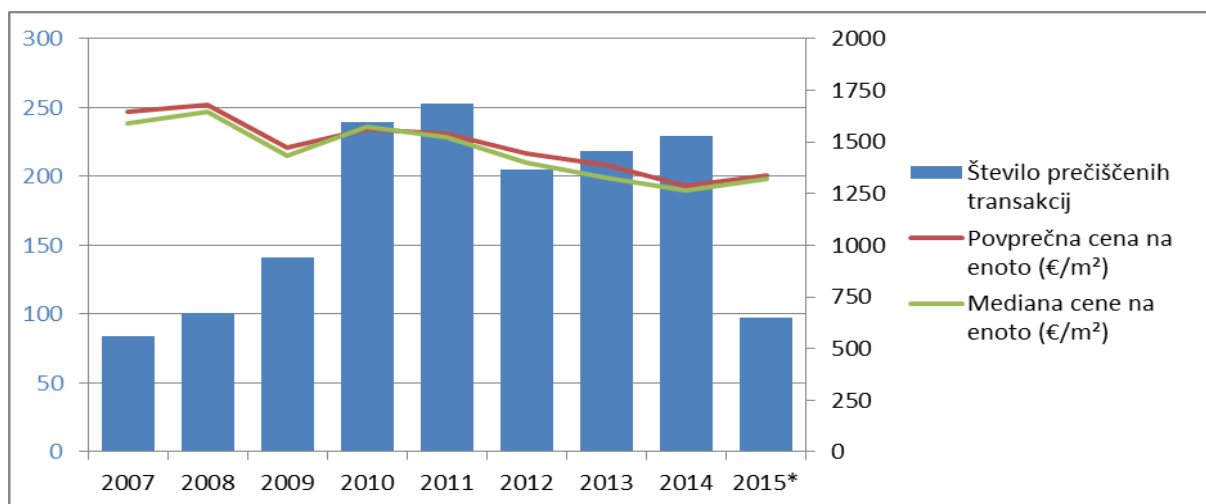
Preglednica 6: Obseg prometa s stanovanji in velikost vzorca prečiščenih transakcij s stanovanji (MO Kranj)

MO Kranj	Leto izvedbe transakcije									Skupaj
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015*	
Skupno število transakcij	409	253	253	361	400	322	324	266	116	2704
Število prečiščenih transakcij	84	101	141	239	253	205	218	229	97	1567
Delež prečiščenih transakcij	20.5%	39.9%	55.7%	66.2%	63.3%	63.7%	67.3%	86.1%	83.6%	58.0%

* prvo polletje 2015

V MO Kranj je bilo v prvem letu analize evidentiranih največ transakcij s stanovanji in sicer 409. Že naslednje leto je to število padlo za 38 % na 253 transakcij, enako število je bilo tudi leta 2009, kar je hkrati tudi najmanjše zabeleženo število transakcij. Naslednji dve leti, je število transakcij počasi raslo in leta 2011 skoraj doseglo vrh iz leta 2007, vendar pa se je leta 2012 trend obrnil navzdol in tako je bilo tega leta za 20 % manj transakcij kot leto prej. Število transakcij se je še naprej zmanjševalo tudi v naslednjih letih.

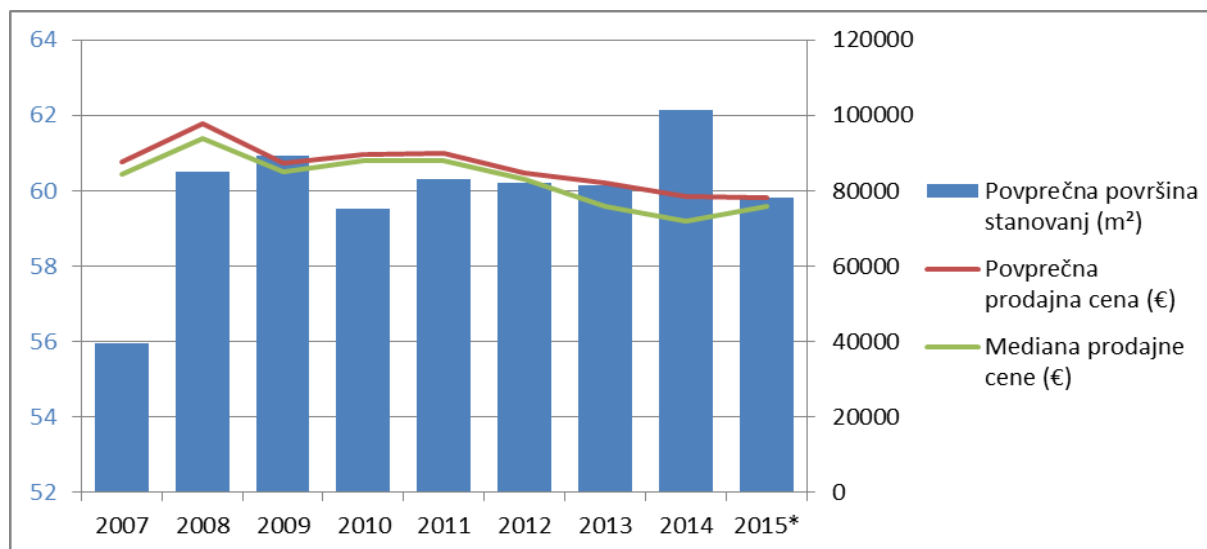
Najmanjše število upoštevanih transakcij za analizo je bilo zopet v letu 2007, kjer smo uporabili samo petino vseh transakcij. Pod povprečjem je tudi naslednje leto, kjer smo uporabili približno 40 % vseh transakcij. Največji delež upoštevanih transakcij je iz leta 2014, ko je bilo primernih 86 % transakcij.



* prvo polletje 2015

Grafikon 23: Velikost vzorca, povprečna cena in mediana cene na enoto (MO Kranj)

Najdražje so se stanovanja v MO Kranj prodajala leta 2008, ko je bilo potrebno v povprečju za kvadratni meter stanovanja odšteti 1.680 €, leto prej pa 1.645 €/m². To je dvoletno obdobje, ki predstavlja cenovni vrh, saj že naslednje leto cena pade za dobrih 12 %, padec se rahlo korigira navzgor leta 2010, temu pa zopet sledi padec, ki doseže dno v letu 2014, leto 2015 pa nakazuje na konec padanja. Razlika med povprečno ceno stanovanja na enoto iz leta 2008, ko je bila najvišja in leta 2014, ko je bila najnižja, znaša 23 %.

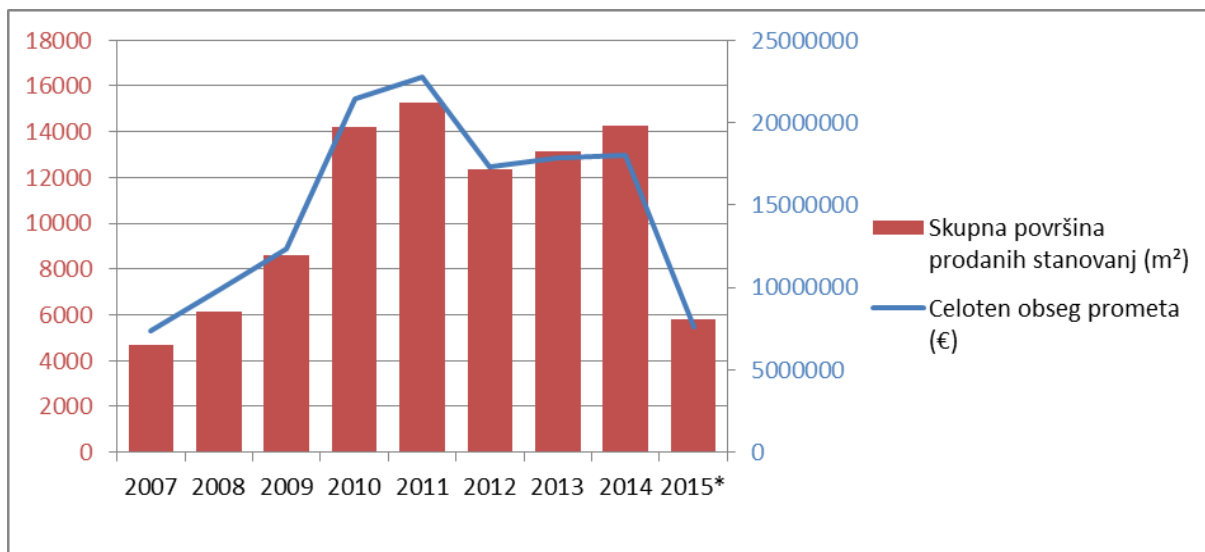


* prvo polletje 2015

Grafikon 24: Povprečna neto površina prodanih stanovanj, povprečna vrednost in mediana prodajne cene (MO Kranj)

Povprečna prodajna cena stanovanja sledi podobnemu trendu kot povprečna prodajna cena stanovanja na enoto. Vrh je dosežen leta 2008, cena pa vse od takrat skozi celotno obdobje pada. Mediana prodajne cene v letih 2013 in 2014 pada še bolj strmo, vendar pa se v prvem polletju 2015 že korigira navzgor, medtem ko povprečna prodajna vrednost še naprej rahlo pada oziroma stagnira.

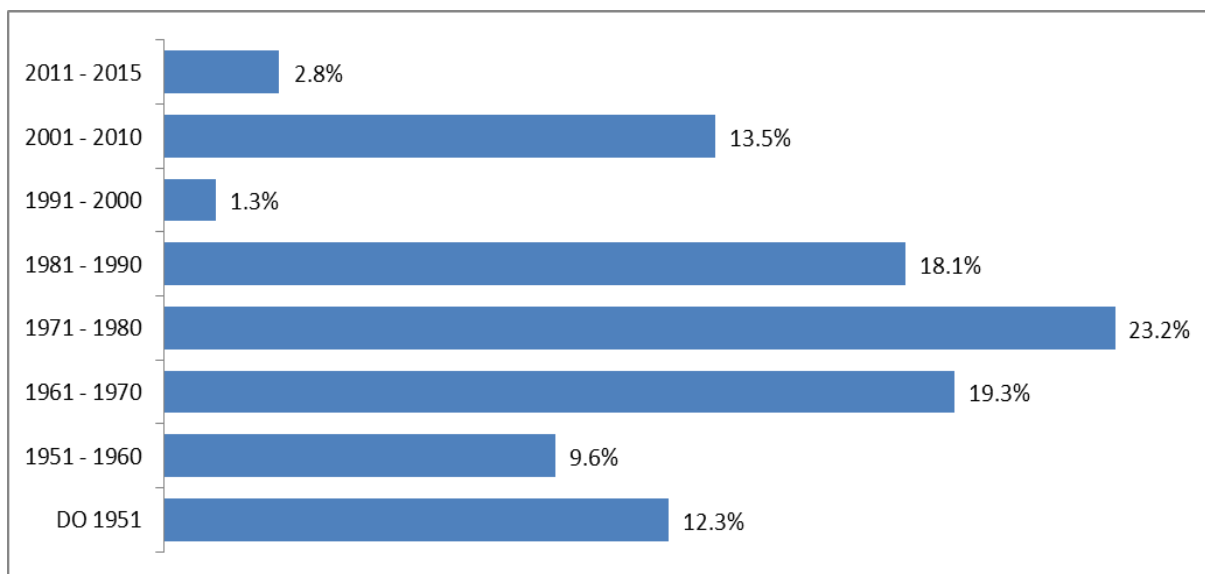
Povprečna površina prodanih stanovanj v MO Kranj za celotno obdobje znaša 60 m² in je precej uravnotežena, z izjemo leta 2007, ko so se prodajala manjša stanovanja in leta 2014, ko so se v povprečju prodajala za spoznanje večja stanovanja.



* prvo polletje 2015

Grafikon 24: Skupna površina prodanih stanovanj in celoten obseg prometa s stanovanji za vzorec (MO Kranj)

4.3.2 Starostna struktura prodanih stanovanj



Grafikon 25: Starostna struktura prodanih stanovanj (MO Kranj)

V MO Kranj je bilo največ prodanih stanovanj zgrajenih v sedemdesetih letih, v celoti pa prevladujejo stanovanja zgrajena v letih od 1960 do 1990, saj skupaj predstavljajo 60 % vseh prodanih stanovanj. Tem trem obdobjem sledijo stanovanja zgrajena v prejšnjem desetletju, predstavljajo dobrih 13 %, nato pa najstarejša stanovanja, zgrajena pred letom 1950. Mediana leta izgradnje prodanih stanovanj v MO Kranj je leto 1975.

4.4 MESTNA OBČINA LJUBLJANA

Mestna občina Ljubljana (v nadaljevanju: MO Ljubljana) spada v Osrednjeslovensko statistično regijo. Središče je mesto Ljubljana, ki je hkrati tudi politično, znanstveno in kulturno središče slovenskega naroda in največje mesto v Sloveniji in njen najpomembnejši gospodarski center [20]. Skupna površina občine meri 275 km² in ima skupaj približno 282.750 prebivalcev [21].

4.4.1 Obseg prometa, gibanje cen in površine prodanih stanovanj

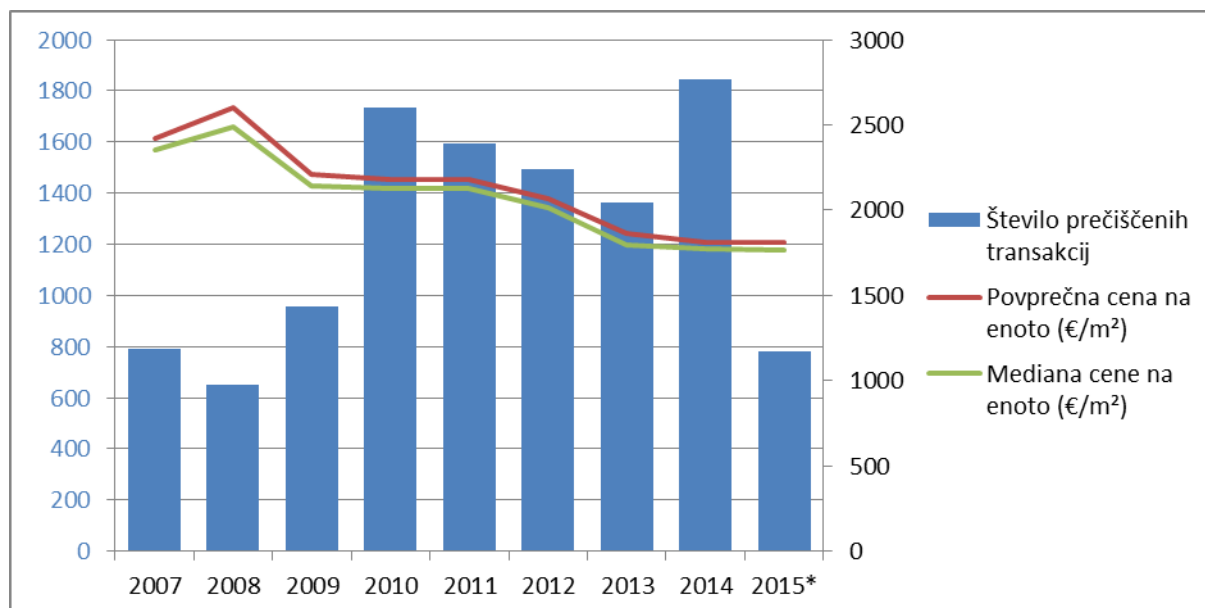
Preglednica 7: Obseg prometa s stanovanji in velikost vzorca prečiščenih transakcij s stanovanji (MO Ljubljana)

MO Ljubljana	Leto izvedbe transakcije									Skupaj
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015*	
Skupno število transakcij	1938	1703	1710	2824	2689	2282	2183	2452	957	18738
Število prečiščenih transakcij	790	650	957	1735	1592	1493	1365	1847	782	11211
Delež prečiščenih transakcij	40.8%	38.2%	56.0%	61.4%	59.2%	65.4%	62.5%	75.3%	81.7%	59.8%

* prvo polletje 2015

Obseg prometa v MO Ljubljana daleč presega vse ostale slovenske občine, saj predstavlja 28 % celotnega trga s stanovanji v obravnavanem obdobju. Skupno je bilo evidentiranih 18.738 transakcij. Najmanj transakcij se je izvedlo v letih 2008 in 2009, že leto 2010 pa je bilo rekordno. Število transakcij v naslednjih letih pada, vse do leta 2014, ko se ponovno nekoliko zviša.

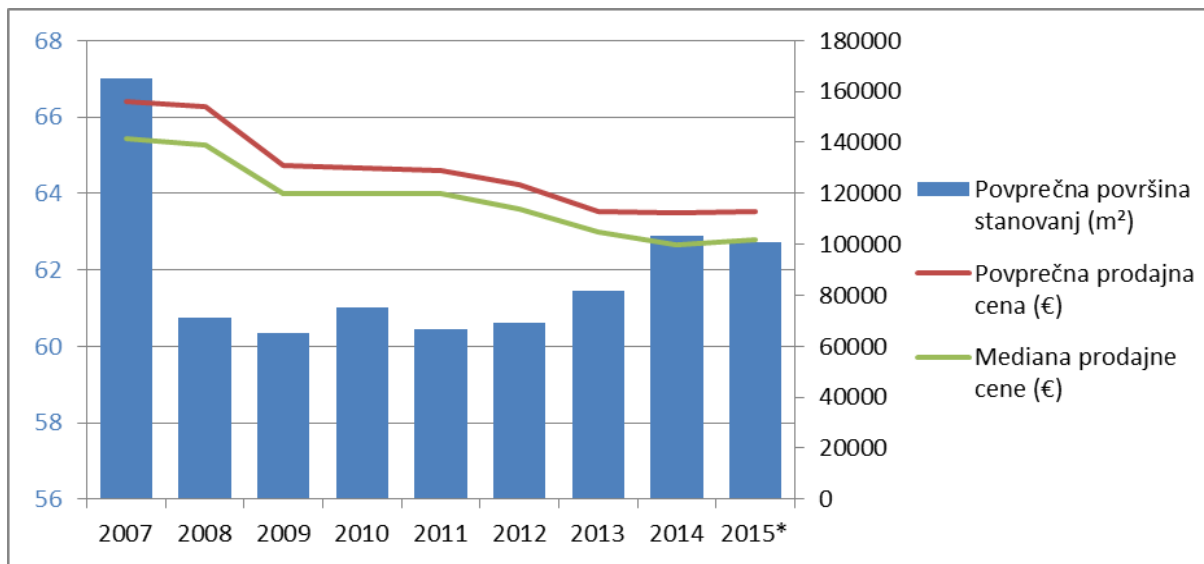
Delež upoštevanih transakcij je najmanjši leta 2008, ko znaša nekaj več kot 38 % vseh transakcij. Največji delež upoštevanih transakcij je leta 2015, dobrih 81 %, v povprečju skozi celotno obdobje pa je bil delež upoštevanih transakcij približno 60 %.



* prvo polletje 2015

Grafikon 26: Velikost vzorca, povprečna cena in mediana cene na enoto (MO Ljubljana)

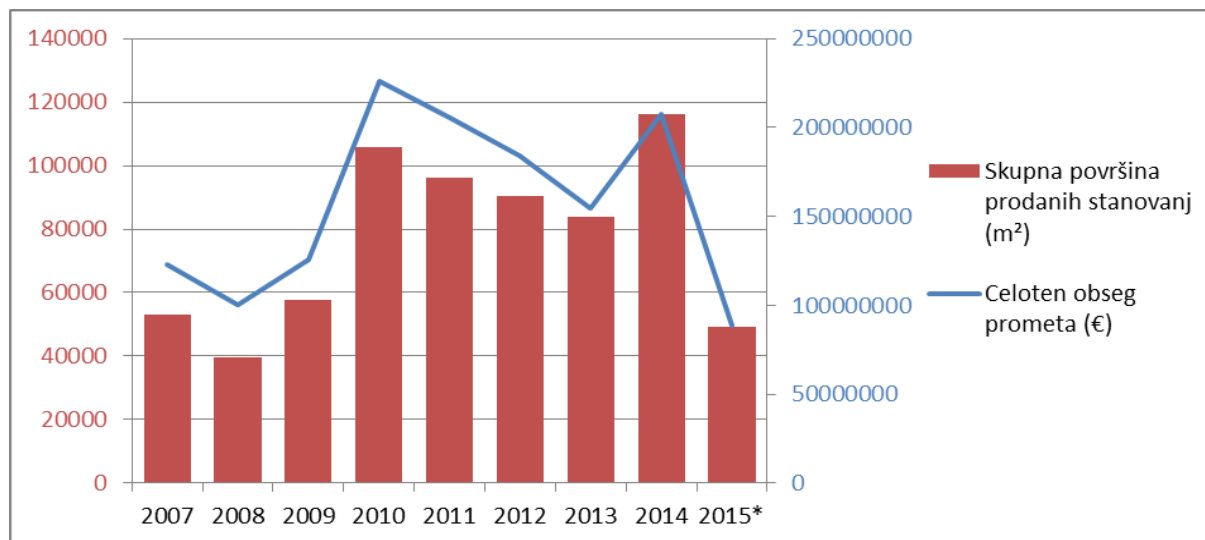
Leta 2007 znaša povprečna cena stanovanja na enoto 2.418 €/m², naslednje leto se cena dvigne za 7 % na 2.601 €/m², kar predstavlja tudi cenovni vrh. V letu 2009 cena pade za 15 %, padec cen pa se nadaljuje do konca obravnavanega obdobja. Povprečna cena stanovanja na enoto je v MO Ljubljana od leta 2008 do leta 2015 padla za 30 %. Opazimo lahko tudi, da se padec cen zadnja tri leta umirja in stagnira, tako da ni pričakovati nadaljnjega padca cen stanovanj.



* prvo polletje 2015

Grafikon 27: Povprečna neto površina prodanih stanovanj, povprečna vrednost in mediana prodajne cene (MO Ljubljana)

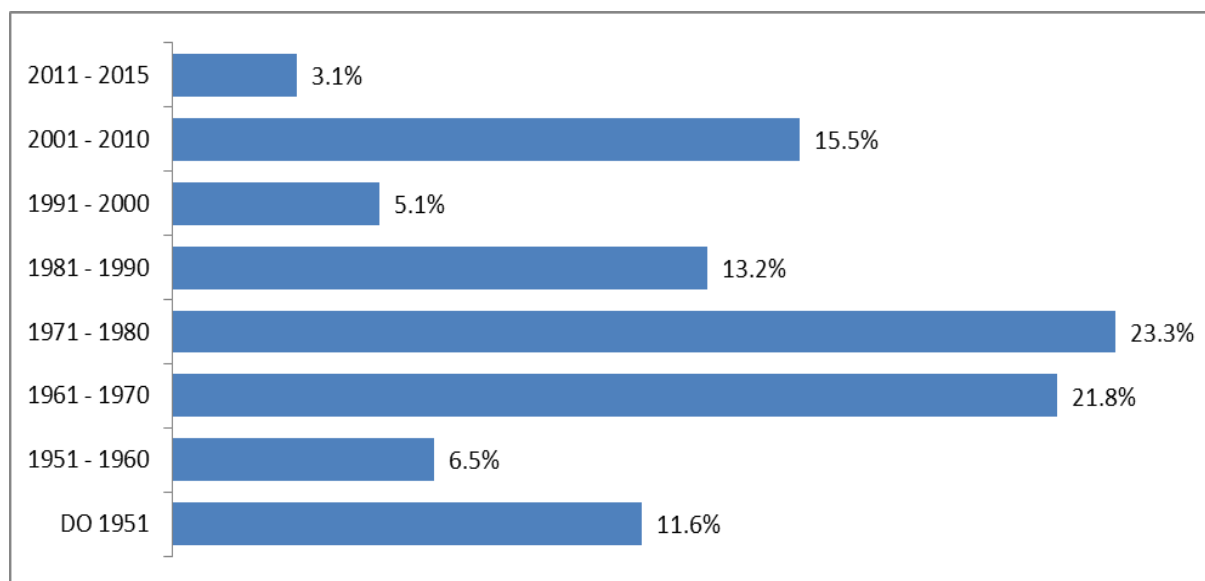
Povprečna površina prodanih stanovanj je največja v prvem letu naše analize (67 m²) in izstopa v primerjavi z ostalimi leti, ko niha med 60 m² in 63 m². Povprečna prodajna cena je največja v prvih dveh letih naše analize (leta 2007 znaša 156.036 €), nato v naslednjih treh letih sledi padec in v zadnjih treh letih naše analize umirjanje padca prodajnih cen, ki se stabilizirajo okoli povprečne vrednosti malo nad 113.000 € za stanovanje, kar je približno 27 % manjša vrednost prodajne cene stanovanja kot leta 2007.



* prvo polletje 2015

Grafikon 28: Skupna površina prodanih stanovanj in celoten obseg prometa s stanovanji za vzorec (MO Ljubljana)

4.4.2 Starostna struktura prodanih stanovanj



Grafikon 29: Starostna struktura prodanih stanovanj (MO Ljubljana)

Analiza starostne strukture stanovanj kaže, da je bilo največ prodanih stanovanj zgrajenih v šestdesetih in sedemdesetih letih, če dodamo temu še osemdeseta, je skupni delež teh treh obdobj 58 % vseh stanovanj. Prejšnje desetletje predstavlja dobrih 15 % in najstarejša stanovanja, zgrajena pred letom 1951 predstavljajo dobrih 11 % vseh prodanih stanovanj. Mediana leta izgradnje prodanih stanovanj v MO Ljubljana je leto 1975.

4.5 MESTNA OBČINA MARIBOR

Mestna občina Maribor (v nadaljevanju: MO Maribor) spada v Podravske statistično regijo. Središče je mesto Maribor, ki leži ob reki Dravi in je drugo največje slovensko mesto ter upravno, gospodarsko in kulturno središče Podravske regije ter širše tudi severovzhodne Slovenije [22]. Površina občine meri 148 km² in je leta 2013 imela približno 111.100 prebivalcev [23].

4.5.1 Obseg prometa, gibanje cen in površine prodanih stanovanj

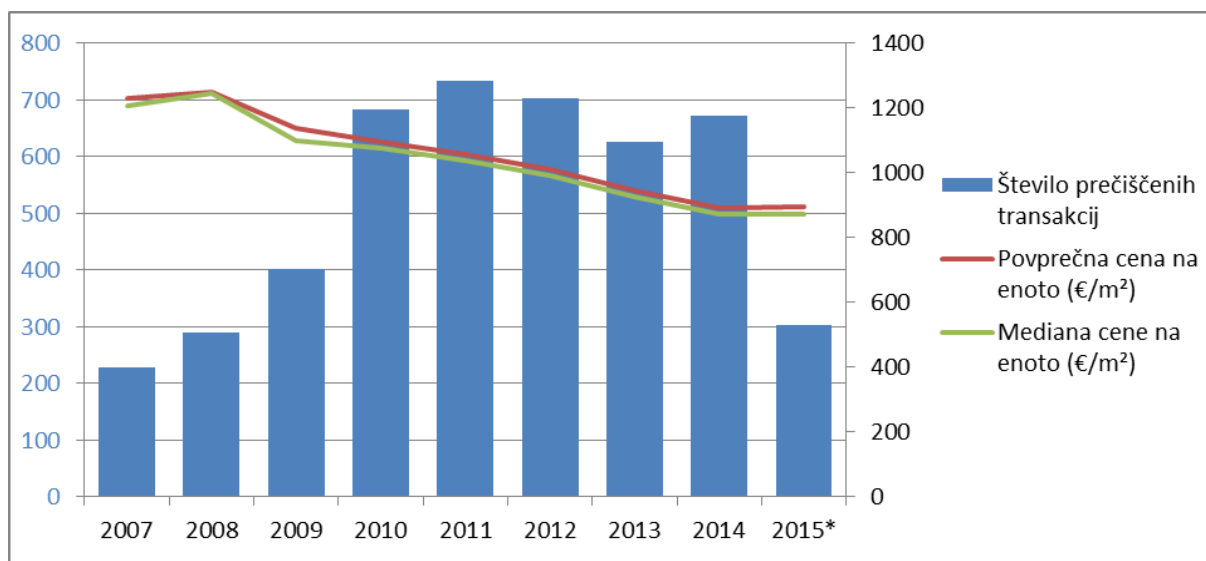
Preglednica 8: Obseg prometa s stanovanji in velikost vzorca prečiščenih transakcij s stanovanji (MO Maribor)

MO Maribor	Leto izvedbe transakcije									Skupaj
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015*	
Skupno število transakcij	1250	495	640	1089	1179	1115	979	825	361	7933
Število prečiščenih transakcij	228	289	403	683	734	704	627	673	303	4644
Delež prečiščenih transakcij	18.2%	58.4%	63.0%	62.7%	62.3%	63.1%	64.0%	81.6%	83.9%	58.5%

* prvo polletje 2015

Število transakcij v MO Maribor po posameznih letih precej niha, največ jih je bilo evidentiranih leta 2007, ko je bilo opravljenih 1.250 transakcij. Že takoj naslednje leto pa je bilo število transakcij najmanjše, le 495. Število transakcij je tako v enem letu padlo kar za 60 %. Od leta 2009 do leta 2011 število transakcij počasi narašča, nato pa začne ponovno padati in ta trend se nadaljuje vse do konca obravnavanega obdobja.

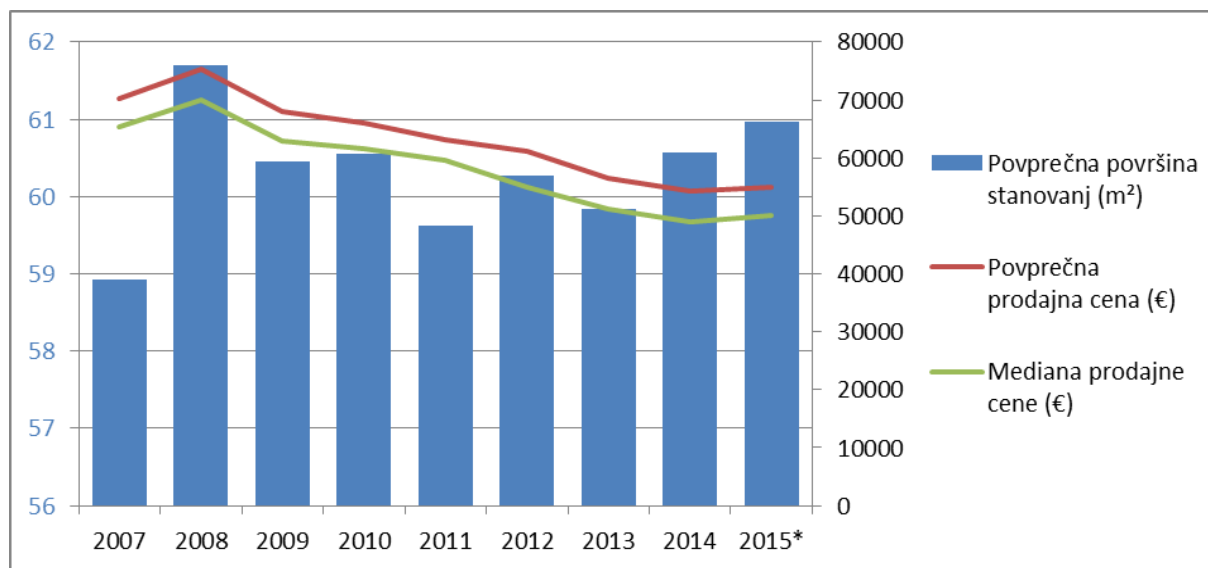
Delež upoštevanih transakcij je najmanjši v letu 2007, kjer smo upoštevali manj kot petino vseh transakcij. V letih 2014 in 2015 pa je delež upoštevanih transakcij presegel 80 %. V povprečju je bilo upoštevanih približno 58 % vseh transakcij.



* prvo polletje 2015

Grafikon 30: Velikost vzorca, povprečna cena in mediana cene na enoto (MO Maribor)

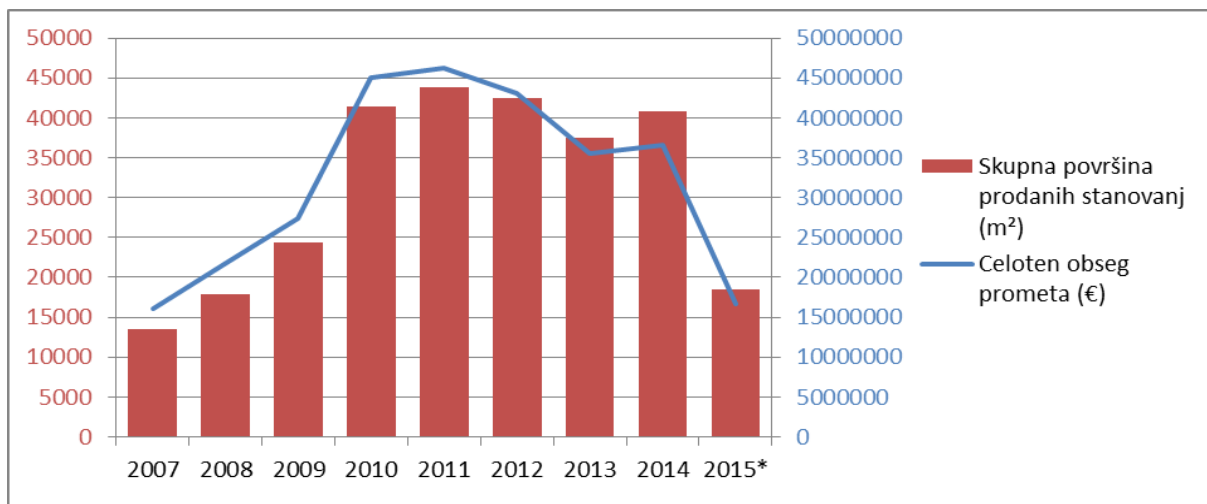
Leto 2008 tudi v MO Maribor predstavlja cenovni vrh, ko so se prodajala najdražja stanovanja, v povprečju je bilo potrebno za kvadratni meter stanovanja odšteti 1.250 €. Vse od tega leta naprej pa je opazen padec cen, ki je bil na začetku, v letu 2009, najbolj očiten, nato pa se je padanje cen umirilo in v zadnjih treh letih stagnira. Padec cen v mestni občini Maribor v obravnavanem obdobju znaša okoli 28 %.



* prvo polletje 2015

Grafikon 31: Povprečna neto površina prodanih stanovanj, povprečna vrednost in mediana prodajne cene (MO Maribor)

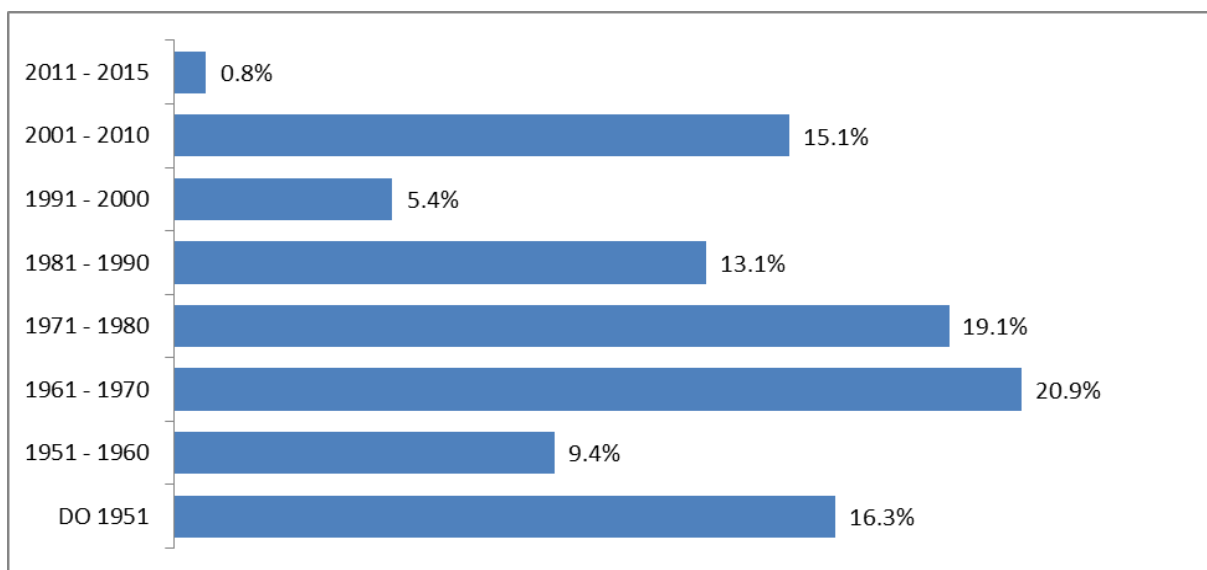
Tudi povprečna prodajna cena stanovanj je bila najvišja leta 2008, ko je znašala 75.420 €. V istem letu so se v povprečju prodajala tudi največja stanovanja, z neto tlorisno površino 62 m². Sicer pa povprečna površina stanovanj za obravnavano obdobje znaša 60 m². Povprečna prodajna cena stanovanj pada vse do leta 2014, ko je skoraj 28 % nižja glede na najvišjo vrednost iz leta 2008. Glede na prvo polletje 2015 pa se padec cen umirja.



* prvo polletje 2015

Grafikon 32: Skupna površina prodanih stanovanj in celoten obseg prometa s stanovanji za vzorec (MO Maribor)

4.5.2 Starostna struktura prodanih stanovanj



Grafikon 33: Starostna struktura prodanih stanovanj (MO Maribor)

V MO Maribor je bila petina prodanih stanovanj v vzorcu zgrajenih v šestdesetih letih. Tem z 19 % sledijo stanovanja zgrajena v sedemdesetih letih. Velik del stanovanj predstavljajo tudi najstarejša stanovanja, zgrajena do leta 1951 in novejša stanovanja, zgrajena v prejšnjem desetletju. Mediana leta izgradnje prodanih stanovanj v MO Maribor je leto 1972.

4.6 MESTNA OBČINA MURSKA SOBOTA

Mestna občina Murska Sobota (v nadaljevanju: MO Murska Sobota) se razprostira sredi slovenskega panonskega sveta med reko Muro in porečjem reke Lendave. Mesto Murska Sobota je upravno, gospodarsko in kulturno središče občine, pa tudi širše pomurske regije. Občina ima površino 64 m² in približno 19.100 prebivalcev [24].

4.6.1 Obseg prometa, gibanje cen in površine prodanih stanovanj

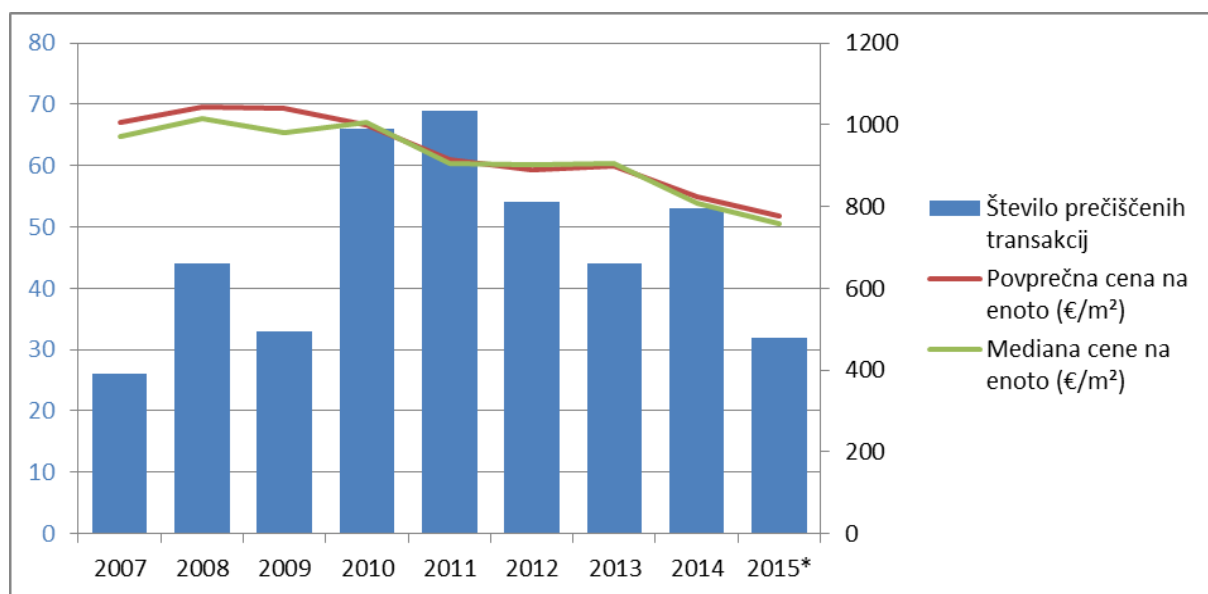
Preglednica 9: Obseg prometa s stanovanji in velikost vzorca prečiščenih transakcij s stanovanji (MO Murska Sobota)

MO Murska Sobota	Leto izvedbe transakcije									Skupaj
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015*	
Skupno število transakcij	104	113	79	121	120	101	70	58	36	802
Število prečiščenih transakcij	26	44	33	66	69	54	44	53	32	421
Delež prečiščenih transakcij	25.0%	38.9%	41.8%	54.5%	57.5%	53.5%	62.9%	91.4%	88.9%	52.5%

* prvo polletje 2015

V MO Murska Sobota je bilo skupno evidentiranih 802 transakcij, največ v letih 2010 in 2011. Po tem letu pa se število transakcij zmanjšuje.

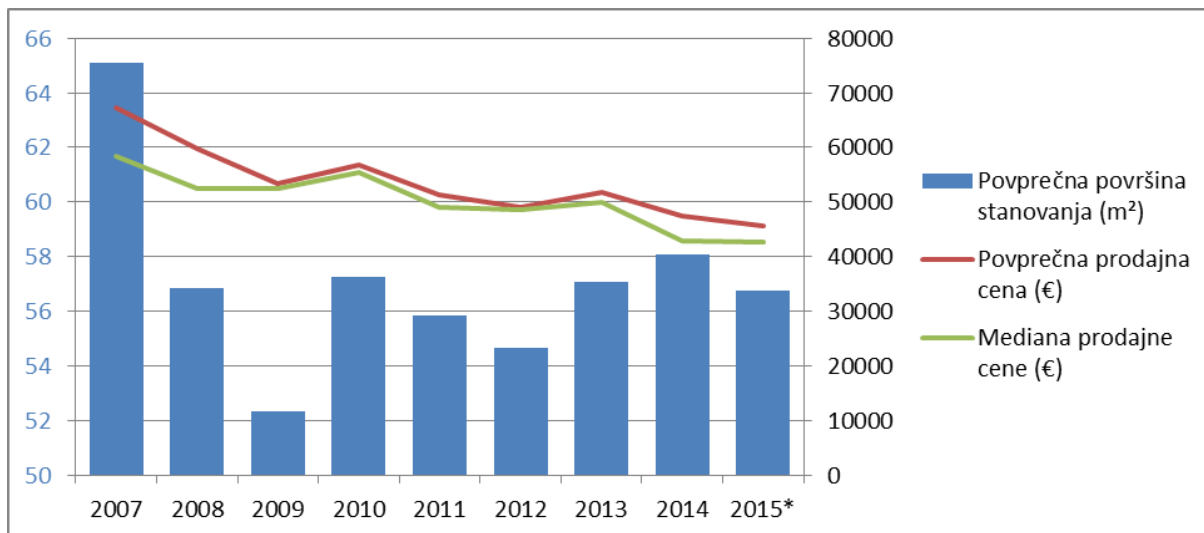
Največji delež upoštevanih transakcij je bil leta 2014, kar 91 % in 2015, ko je bilo upoštevanih skoraj 89 % vseh evidentiranih transakcij. Najmanjši delež upoštevanih transakcij pa je zopet v letu 2007. V povprečju je bila upoštevana dobra polovica vseh transakcij (52,5 %).



* prvo polletje 2015

Grafikon 34: Velikost vzorca, povprečna cena in mediana cene na enoto (MO Murska Sobota)

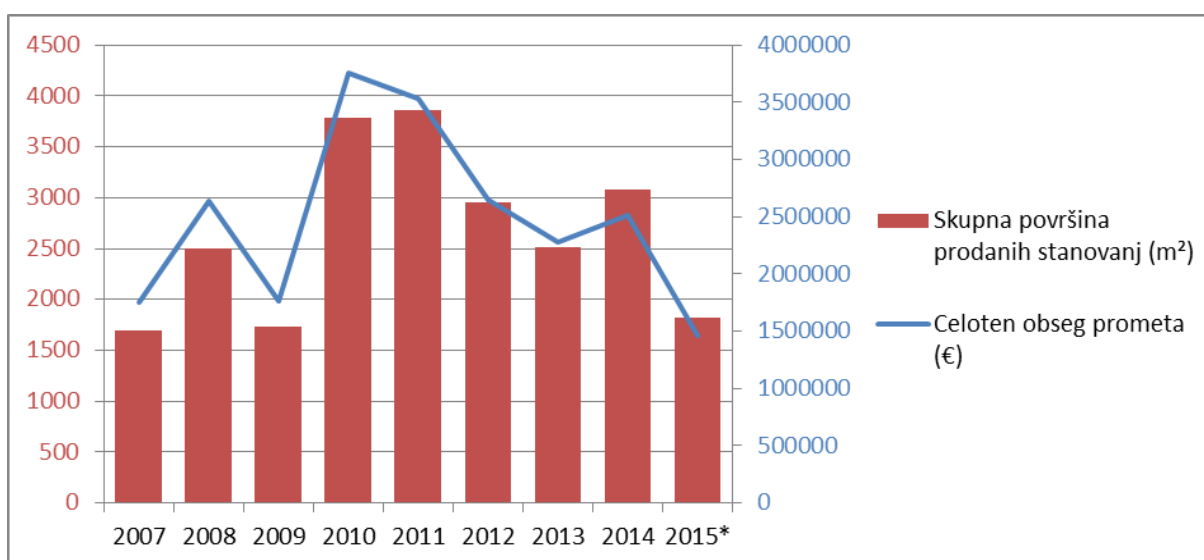
Povprečna cena stanovanja na enoto v MO Murska Sobota doseže vrh leta 2008, ko znaša 1.043 €/m². V letu 2009 cena ostane na istem nivoju, nato pa v naslednjih letih sledi padec, vse do konca obravnavanega obdobja in znaša približno 25 %.



* prvo polletje 2015

Grafikon 35: Povprečna neto površina prodanih stanovanj, povprečna vrednost in mediana prodajne cene (MO Murska Sobota)

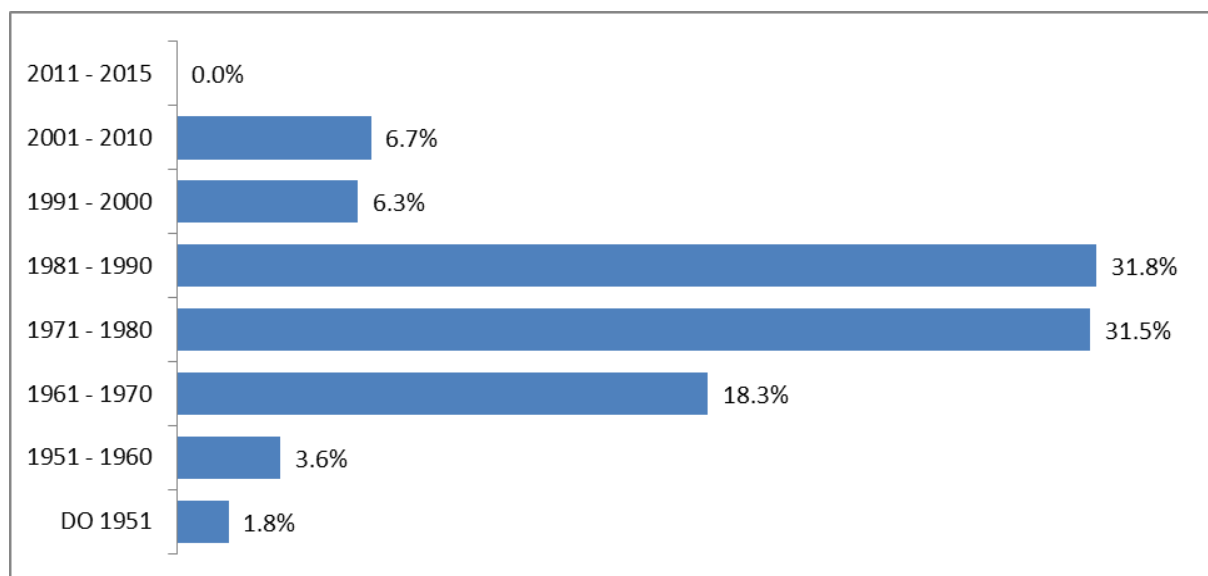
Povprečna prodajna cena stanovanj je bila najvišja v letu 2007 (67.214 €), mogoče lahko to povežemo tudi z dejstvom, da so se glede na našo analizo istega leta prodajala tudi največja stanovanja (65 m²). Prodajna cena stanovanj potem skozi celotno obdobje pada in je leta 2015 za 32 % nižja glede na leto 2007. Povprečna velikost prodanih stanovanj pa se med posameznimi leti giblje med 52 m² in 57 m².



* prvo polletje 2015

Grafikon 36: Skupna površina prodanih stanovanj in celoten obseg prometa s stanovanji za vzorec (MO Murska Sobota)

4.6.2 Starostna struktura prodanih stanovanj



Grafikon 37: Starostna struktura prodanih stanovanj (MO Murska Sobota)

Skoraj enako število prodanih stanovanj je bilo zgrajenih v sedemdesetih in osemdesetih letih, skupaj pa ti dve obdobji predstavljata skoraj dve tretjini vseh prodanih stanovanj. Če temu dodamo še stanovanja zgrajena v šestdesetih letih, vidimo, da je bilo več kot 80 % vseh prodanih stanovanj zgrajenih v teh treh obdobjih. V Murski Soboti so se torej v večini prodajala stanovanja zgrajena v bivši Jugoslaviji. Transakcij z najnovejšimi stanovanji, ki so bila zgrajena v letu 2011 in pozneje, ni bilo evidentiranih. Mediana leta izgradnje prodanih stanovanj v MO Murska Sobota je leto 1980.

4.7 MESTNA OBČINA NOVA GORICA

Mestna občina Nova Gorica (v nadaljevanju: MO Nova Gorica) spada v Goriško statistično regijo in je gospodarsko, upravno in kulturno središče občine in celotne regije. Na zahodu meji na Italijo. Po površini se z 280 km² uvršča na 10. mesto med vsemi slovenskimi občinami. Sredi leta 2013 je v občini živelo približno 31.800 prebivalcev [25].

4.7.1 Obseg prometa, gibanje cen in površine prodanih stanovanj

Preglednica 10: Obseg prometa s stanovanji in velikost vzorca prečiščenih transakcij s stanovanji (MO Nova Gorica)

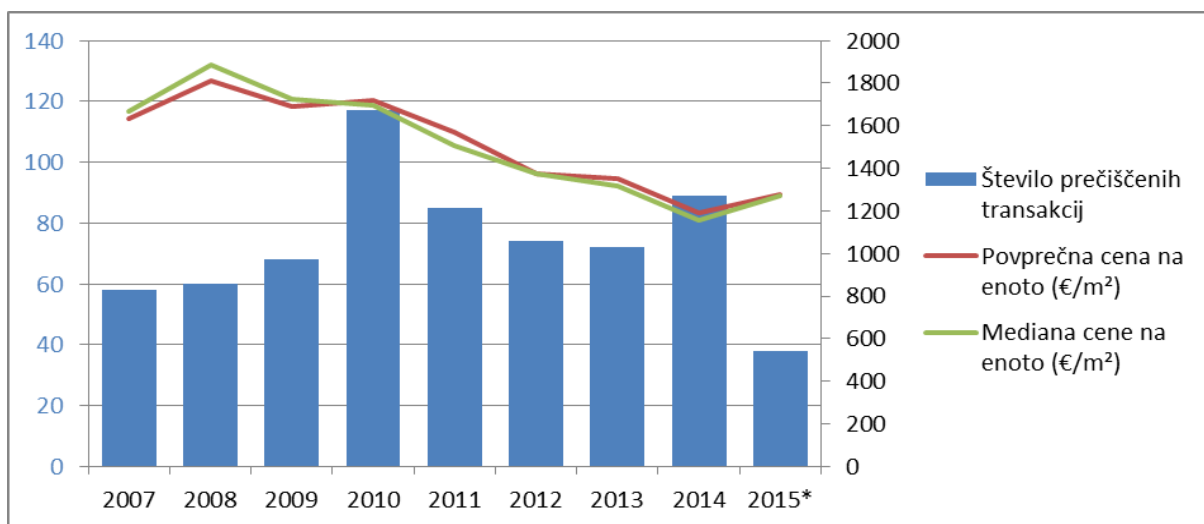
MO Nova Gorica	Leto izvedbe transakcije									Skupaj
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015*	
Skupno število transakcij	140	122	102	175	145	139	139	108	43	1113
Število prečiščenih transakcij	58	60	68	117	85	74	72	89	38	661
Delež prečiščenih transakcij	41.4%	49.2%	66.7%	66.9%	58.6%	53.2%	51.8%	82.4%	88.4%	59.4%

* prvo polletje 2015

V MO Nova Gorica je bilo v celotnem obdobju evidentiranih skupno 1.113 transakcij. Najmanj jih je bilo leta 2009, 102 transakciji, že naslednje leto pa je bilo opravljenih 175 transakcij, kar je tudi

največ. Število transakcij potem vsako leto pada in glede na to, da je bilo v prvem polletju 2015 samo 43 evidentiranih transakcij, lahko pričakujemo, da se bo obseg prometa še naprej zmanjševal.

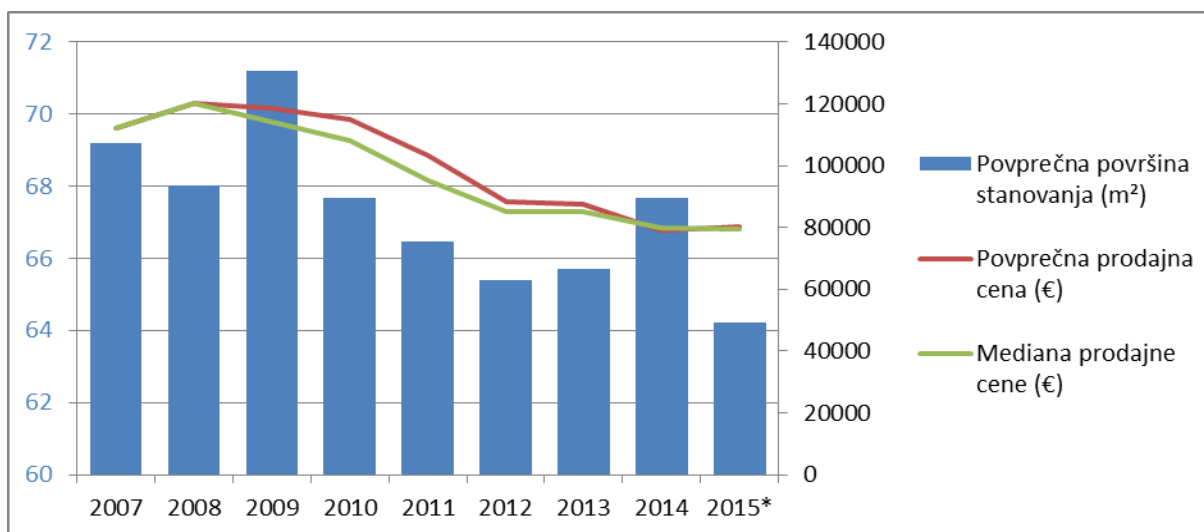
Tudi v MO Nova Gorica je bil najmanjši delež upoštevanih transakcij leta 2007 (41 %), največji pa leta 2015, ko je bilo upoštevanih dobrih 88 % vseh transakcij. V povprečju pa je naš vzorec predstavljal približno 60 % vseh evidentiranih transakcij.



* prvo polletje 2015

Grafikon 38: Velikost vzorca, povprečna cena in mediana cene na enoto (MO Nova Gorica)

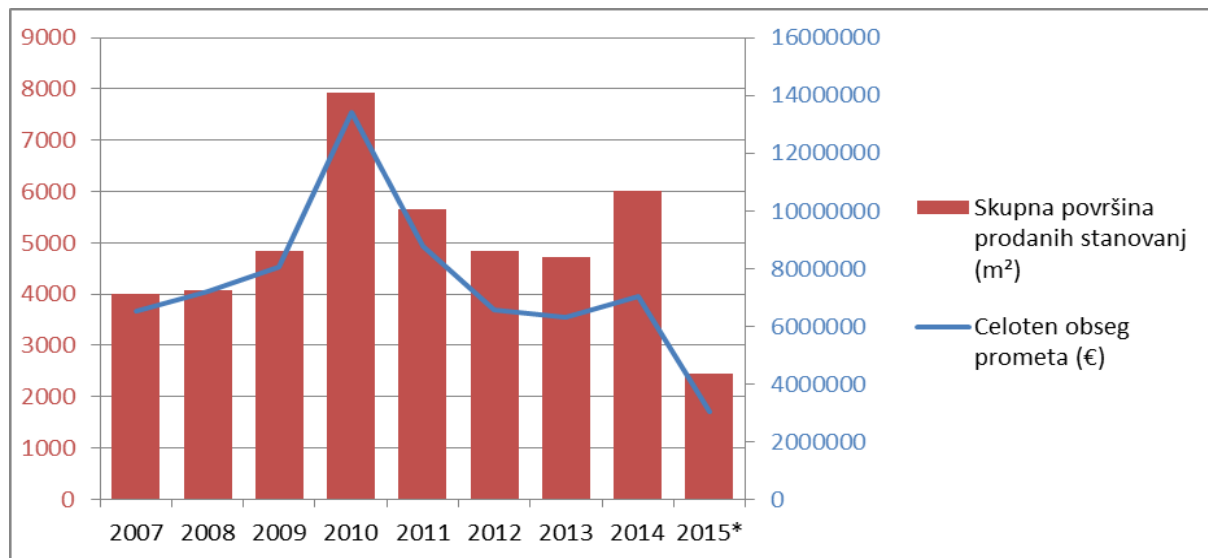
Kvadratni meter stanovanja se je v MO Nova Gorica najdražje prodajal leta 2008, ko je bilo zanj treba odšteti v povprečju 1.812 €/m². Od tega leta dalje pa so tudi v Novi Gorici cene stanovanja na enoto padale, najnižje so bile leta 2014, ko so v primerjavi z letom 2008 padle skoraj za 35 %. Glede na prvo polletje 2015 pa lahko sklepamo da se bo padanje cen umirilo.



* prvo polletje 2015

Grafikon 39: Povprečna neto površina prodanih stanovanj, povprečna vrednost in mediana prodajne cene (MO Nova Gorica)

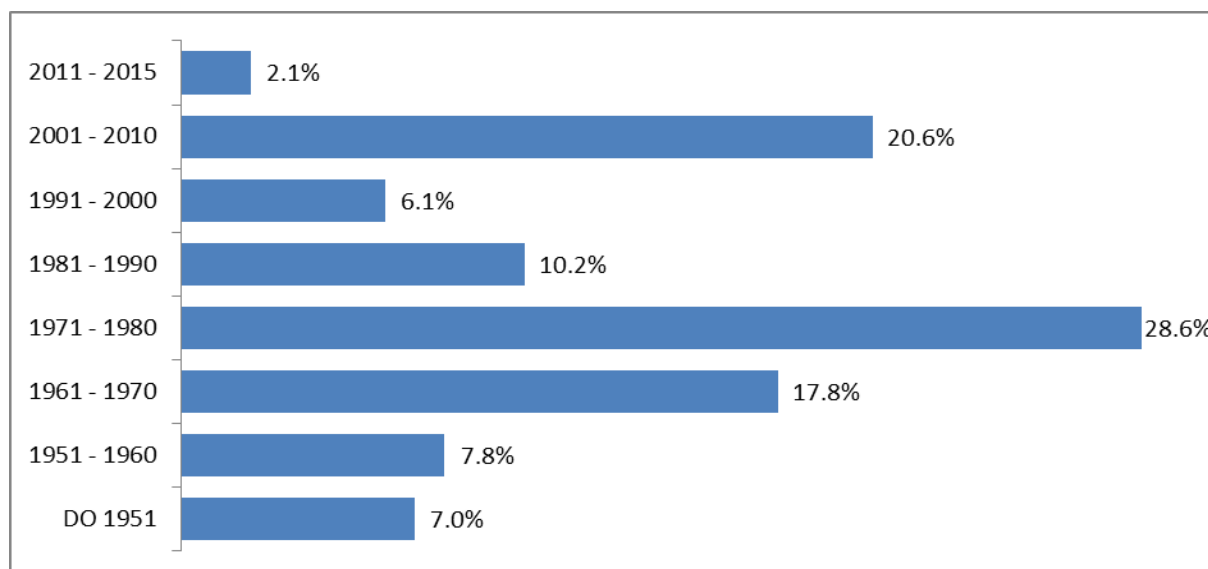
Povprečna prodajna cena stanovanja je bila prav tako najvišja leta 2008 (120.254 €) in je nato drsela navzdol, v letu 2014 dosegla najnižjo vrednost, ko je bila nižja za 34 %. Glede na prvo polletje 2015 se ta padec cen ustavlja. Povprečna površina prodanih stanovanj se je gibala med 64 m² in 71 m².



* prvo polletje 2015

Grafikon 40: Skupna površina prodanih stanovanj in celoten obseg prometa s stanovanji za vzorec (MO Nova Gorica)

4.7.2 Starostna struktura prodanih stanovanj



Grafikon 41: Starostna struktura prodanih stanovanj (MO Nova Gorica)

V MO Nova Gorica je bil največji delež prodanih stanovanj zgrajen v sedemdesetih letih, približno 28 %, sledi prejšnje desetletje z dobrimi 20 % in šestdeseta leta prejšnjega stoletja s slabimi 18 %.

Mediana leta izgradnje prodanih stanovanj v MO Nova Gorica je leto 1976.

4.8 MESTNA OBČINA NOVO MESTO

Mestna občina Novo mesto (v nadaljevanju: MO Novo mesto) spada v statistično regijo Jugovzhodna Slovenija in je šolsko, upravno, gospodarsko, cerkveno, kulturno, izobraževalno, zdravstveno in športno središče Dolenjske. Prepoznavno je po farmacevtski, avtomobilski, gradbeni, tekstilni in drugi industriji, saj imajo v občini sedež večja podjetja, kot so Krka, Revoz, Adria ... Površina občine je 236 km², sredi leta 2013 pa je v njej prebivalo približno 36.300 prebivalcev [26].

4.8.1 Obseg prometa, gibanje cen in površine prodanih stanovanj

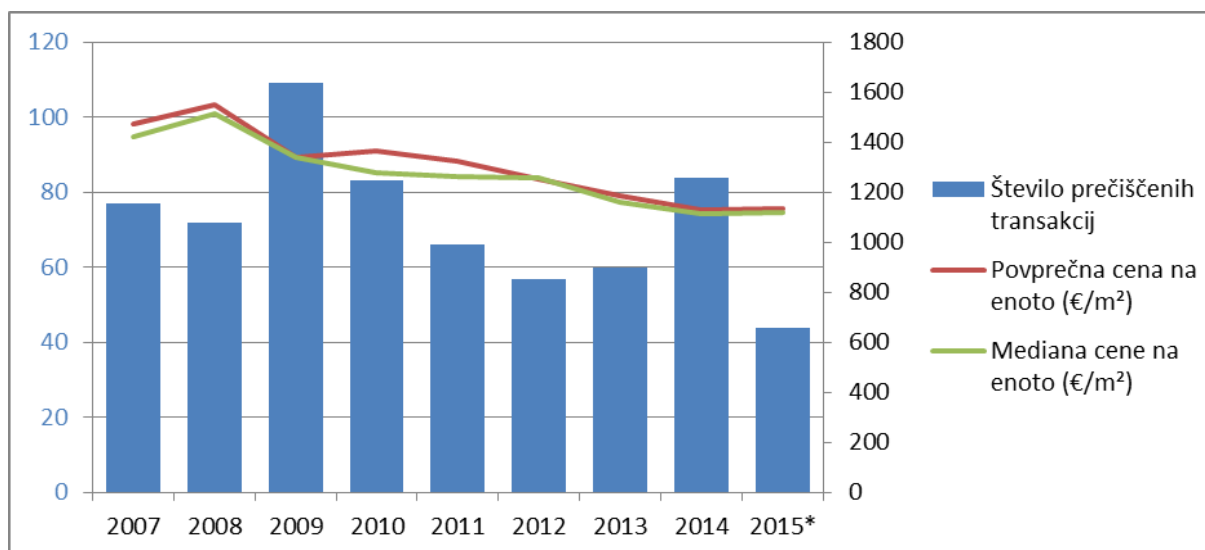
Preglednica 11: Obseg prometa s stanovanji in velikost vzorca prečiščenih transakcij s stanovanji (MO Novo mesto)

MO Novo mesto	Leto izvedbe transakcije									Skupaj
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015*	
Skupno število transakcij	159	139	178	121	95	83	83	106	50	1014
Število prečiščenih transakcij	77	72	109	83	66	57	60	84	44	652
Delež prečiščenih transakcij	48.4%	51.8%	61.2%	68.6%	69.5%	68.7%	72.3%	79.2%	88.0%	64.3%

* prvo polletje 2015

V MO Novo mesto je bilo v obravnavanem obdobju opravljenih skupno 1014 transakcij. Največ leta 2009, 178 transakcij, najmanj pa v letih 2012 in 2013, ko je bilo evidentiranih samo 83 transakcij. Število se je leta 2014 nekoliko zvišalo, na 106, vendar je to še vedno za 40 % manj kot leta 2009.

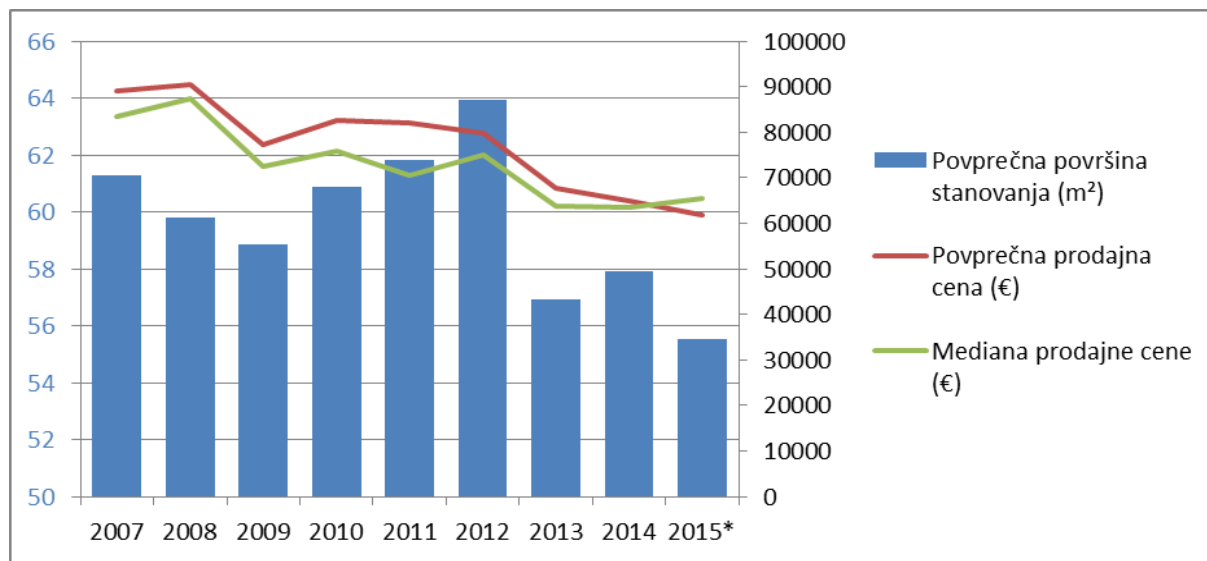
Delež prečiščenih transakcij je najmanjši leta 2007 in predstavlja dobrih 48 % vseh transakcij, v povprečju pa je bilo upoštevanih približno 64 % vseh transakcij.



* prvo polletje 2015

Grafikon 42: Velikost vzorca, povprečna cena in mediana cene na enoto (MO Novo mesto)

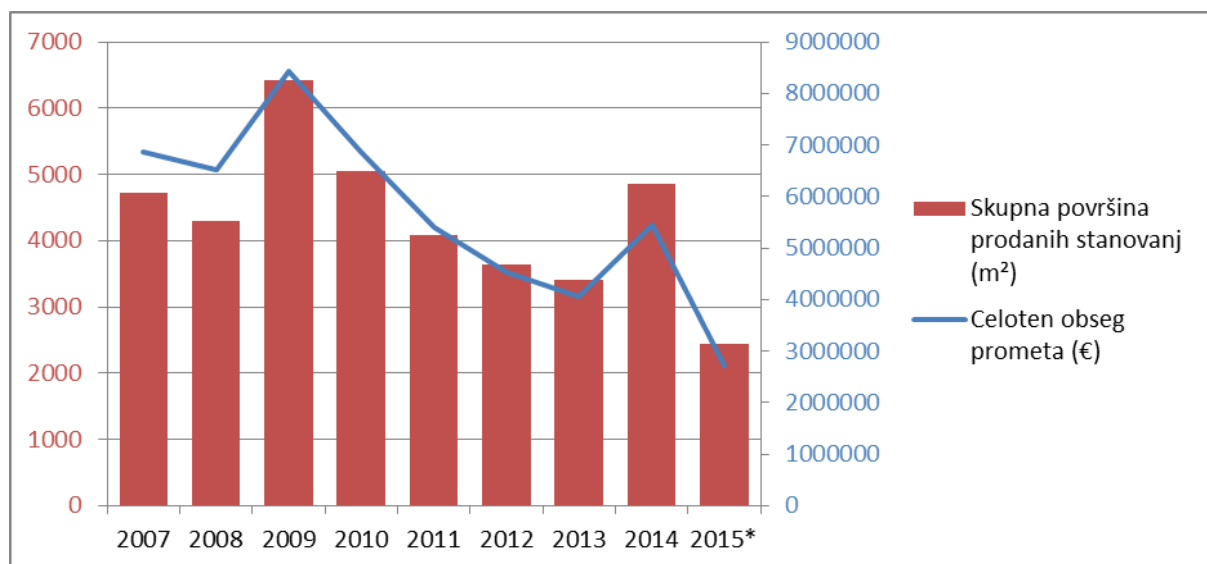
Najvišja cena stanovanja na enoto v Novem mestu je znašala 1.548 € leta 2008, glede na leto 2007 je narasla za 5 %. Nato pa sledi padec cen, ki se umiri šele v zadnjih dveh letih. Padec cen od leta 2008 do leta 2014, ko so bile v poprečju najnižje, znaša 27 %.



* prvo polletje 2015

Grafikon 43: Povprečna neto površina prodanih stanovanj, povprečna vrednost in mediana prodajne cene (MO Novo mesto)

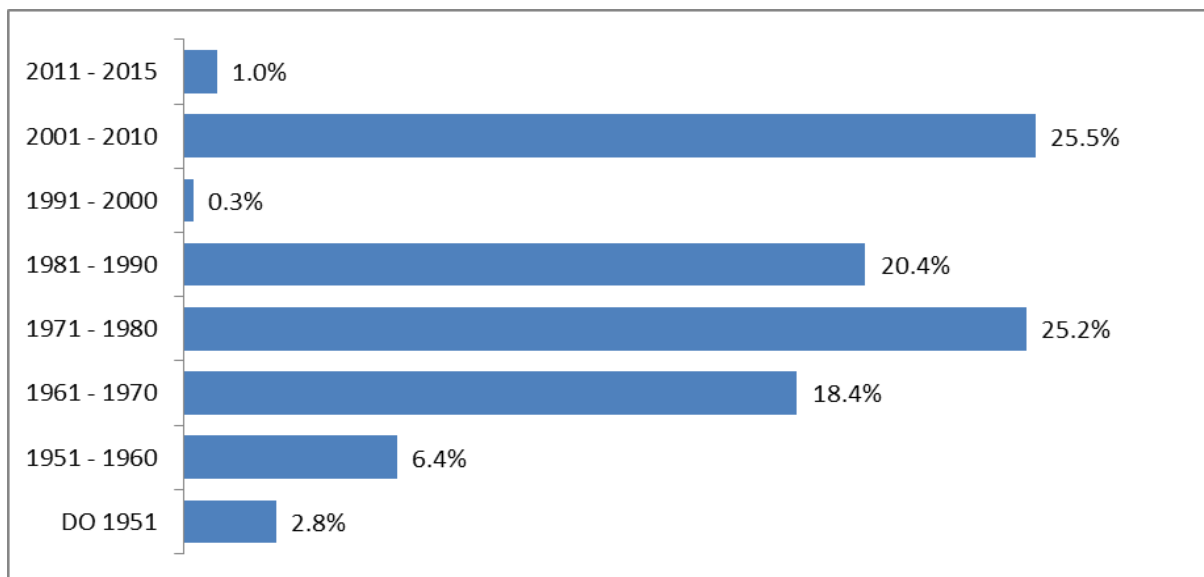
Tudi najvišja povprečna prodajna cena stanovanja je bila dosežena v letu 2008, povprečno je stanovanje stalo 90.457 €. Cena je nato ves čas padala, umirjanje je opazno šele proti koncu obravnavanega obdobja. V prvem polletju 2015 je bilo tako stanovanje v povprečju za skoraj 32 % cenejše kot leta 2008. Povprečna površina prodanih stanovanj pa se giblje med 56 m² in 64 m².



* prvo polletje 2015

Grafikon 44: Skupna površina prodanih stanovanj in celoten obseg prometa s stanovanji za vzorec (MO Novo mesto)

4.8.2 Starostna struktura prodanih stanovanj



Grafikon 45: Starostna struktura prodanih stanovanj (MO Novo mesto)

V MO Novo mesto izstopata dve obdobji glede na leto izgradnje stanovanj – prejšnje desetletje in sedemdeseta leta in skupaj je bila več kot polovica prodanih stanovanj zgrajenih v teh dveh obdobjih. Sledi obdobje osemdesetih, ko je bilo zgrajeno nekaj več kot 20 % prodanih stanovanj in šestdeseta leta z 18 %. Transakcije z najnovejšimi stanovanji pa predstavljajo samo 1 % vseh transakcij. Mediana leta izgradnje prodanih stanovanj v MO Novo mesto je leto 1980.

4.9 MESTNA OBČINA PTUJ

Ptuj je najstarejše dokumentirano mesto na Slovenskem in leži v SV Sloveniji, v središču Spodnjega Podravja na nadmorski višini 232 m. Spada v Podravsko statistično regijo. Ves osrednji del Ptuja je spomeniško zavarovan [27]. Občina meri 65 km² in se po površini uvršča na 103. mesto med vsemi slovenskimi občinami. Leta 2013 je imela približno 23.300 prebivalcev [28].

4.9.1 Obseg prometa, gibanje cen in površine prodanih stanovanj

Preglednica 2: Obseg prometa s stanovanji in velikost vzorca prečiščenih transakcij s stanovanji (MO Ptuj)

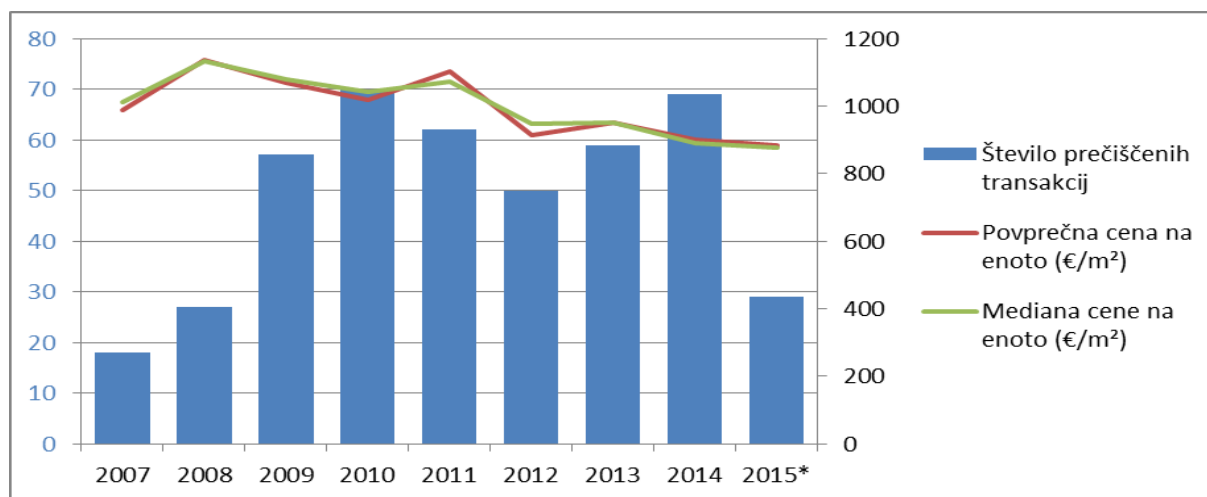
MO Ptuj	Leto izvedbe transakcije									Skupaj
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015*	
Skupno število transakcij	73	98	108	105	93	81	88	81	34	761
Število prečiščenih transakcij	18	27	57	70	62	50	59	69	29	441
Delež prečiščenih transakcij	24.7%	27.6%	52.8%	66.7%	66.7%	61.7%	67.0%	85.2%	85.3%	58.0%

* prvo polletje 2015

V mestni občini Ptuj (v nadaljevanju: MO Ptuj) je bilo v celotnem obdobju evidentiranih 761 transakcij. Od vseh mestnih občin je bilo manj transakcij samo še v MO Slovenj Gradec. V letih 2009

in 2010 je bilo evidentiranih največ transakcij (108 in 105), najmanj leta 2007, število transakcij pa pada tudi proti koncu obravnavanega obdobja.

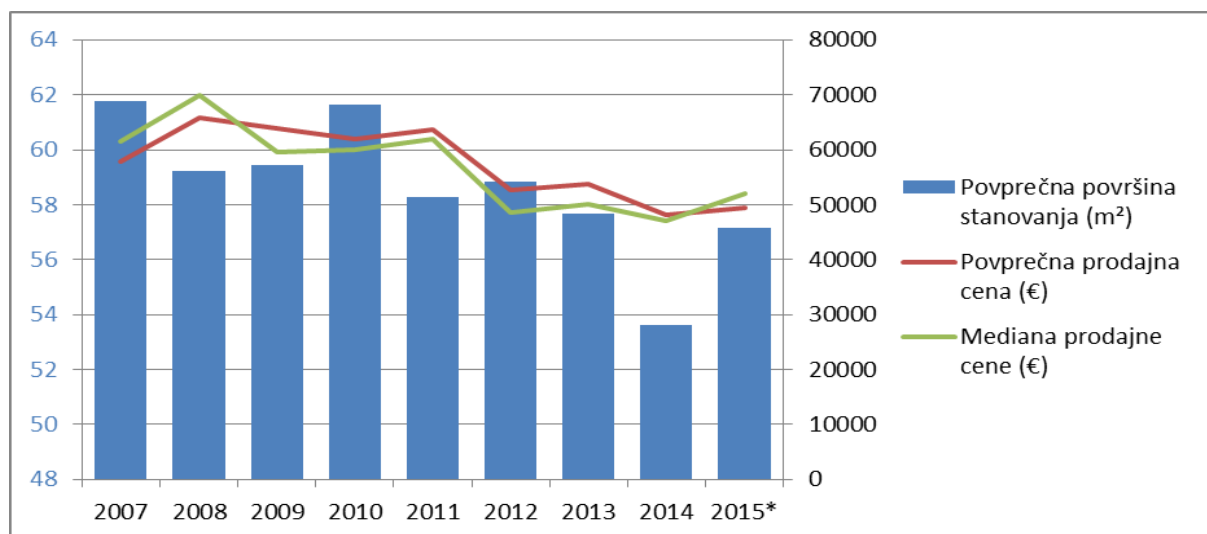
Najmanjši delež prečiščenih transakcij je v letu 2007, ko je bilo upoštevanih manj kot 25 % vseh transakcij. Ker je število transakcij že tako majhno, šteje vzorec iz leta 2007 samo 18 transakcij. V povprečju pa je bilo upoštevanih 58 % vseh transakcij.



* prvo polletje 2015

Grafikon 46: Velikost vzorca, povprečna cena in mediana cene na enoto (MO Ptuj)

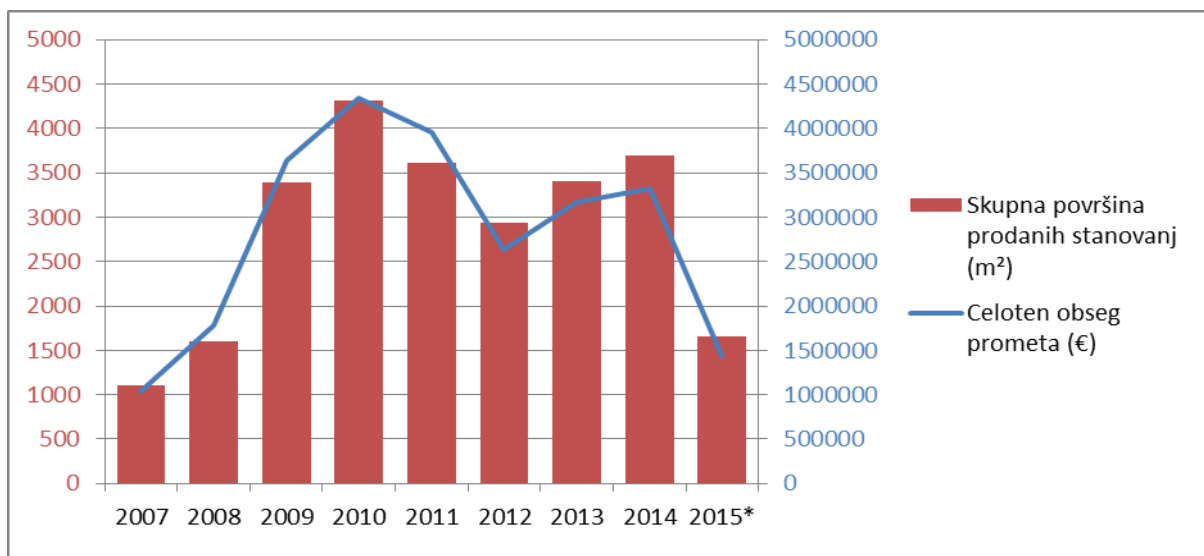
Povprečna cena stanovanja na enoto je bila najvišja leta 2008 in je znašala 1.135 €/m². V naslednjih letih obravnavanega obdobja se je cena nekoliko dvignila samo še leta 2011, a na splošno je bila v trendu padanja. Najnižjo vrednost je cena stanovanja na enoto dosegla prav v prvem polletju 2015 in je znašala 22 % manj kot leta 2008.



* prvo polletje 2015

Grafikon 47: Povprečna neto površina prodanih stanovanj, povprečna vrednost in mediana prodajne cene (MO Ptuj)

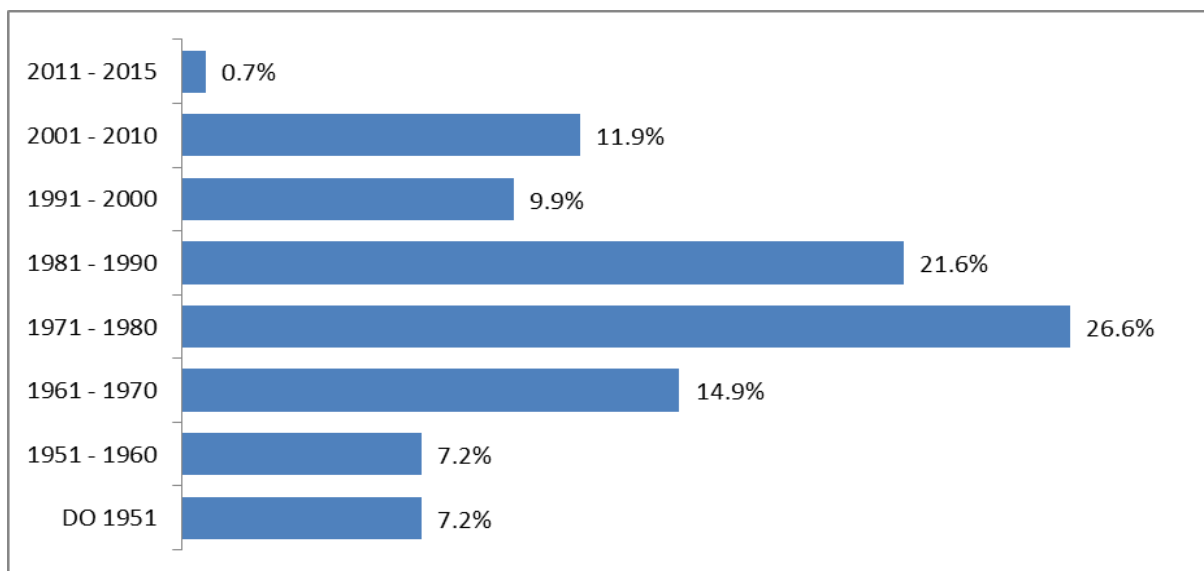
Podobnemu trendu sledi tudi povprečna prodajna cena stanovanja – najvišja je leta 2008, ko je bilo v MO Ptuj za stanovanje potrebno odšteti v povprečju 65.802 €. Najnižja pa je leta 2014 in v primerjavi z letom 2008 manjša za skoraj 27 %. V prvem polletju 2015 povprečna prodajna cena za stanovanje ponovno nekoliko naraste. Povprečna površina prodanih stanovanj se giblje med 54 m² in 62 m².



* prvo polletje 2015

Grafikon 48: Skupna površina prodanih stanovanj in celoten obseg prometa s stanovanji za naš vzorec (MO Ptuj)

4.9.2 Starostna struktura prodanih stanovanj



Grafikon 49: Starostna struktura prodanih stanovanj (MO Ptuj)

Skoraj polovica prodanih stanovanj v obravnavanem obdobju je bilo zgrajenih v sedemdesetih in osemdesetih letih, nato pa sledijo šestdeseta leta, ko je bilo zgrajenih skoraj 15 % vseh stanovanj in v preteklem desetletju, nekaj manj kot 12 % vseh prodanih stanovanj. Mediana leta izgradnje prodanih stanovanj v MO Ptuj je leto 1980.

4.10 MESTNA OBČINA SLOVENJ GRADEC

Slovenj Gradec je sedež edine mestne občine v Koroški statistični regiji ter pravno, gospodarsko, bančno, šolsko, informacijsko, zdravstveno, oskrbovalno, prometno središče Mislinjske doline in širšega območja Koroške statistične regije [29]. Površina občine je 174 m² in je leta 2013 štela približno 16.950 prebivalcev [30].

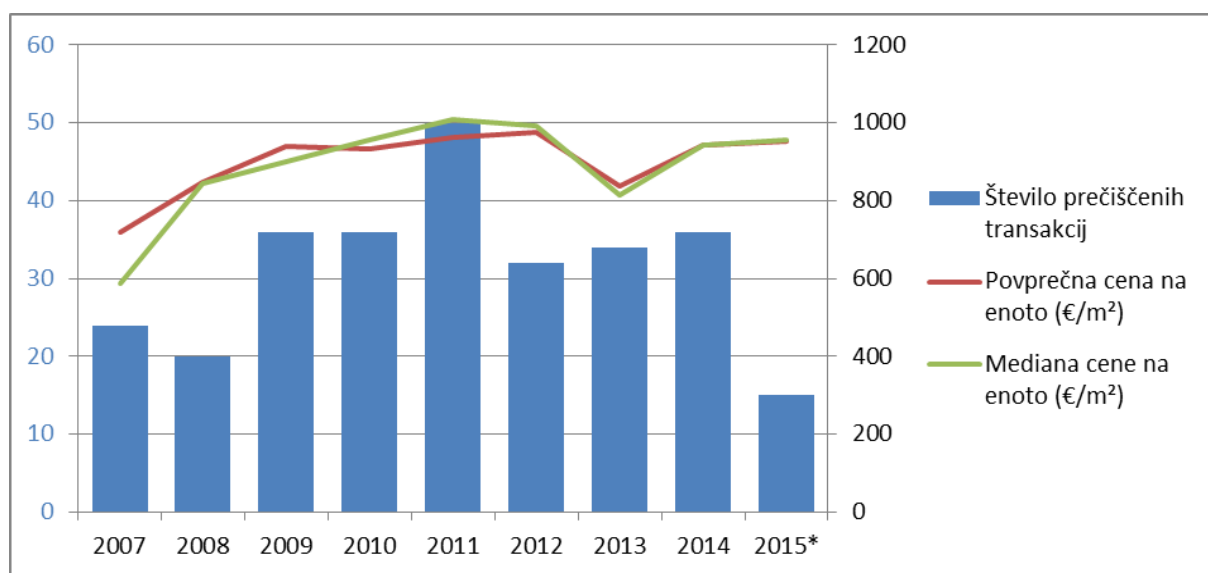
4.10.1 Obseg prometa, gibanje cen in površine prodanih stanovanj

Preglednica 3: Obseg prometa s stanovanji in velikost vzorca prečiščenih transakcij s stanovanji (MO Slovenj Gradec)

MO Slovenj Gradec	Leto izvedbe transakcije									Skupaj
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015*	
Skupno število transakcij	53	27	54	49	61	45	59	48	20	416
Število prečiščenih transakcij	24	20	36	36	50	32	34	36	15	283
Delež prečiščenih transakcij	45.3%	74.1%	66.7%	73.5%	82.0%	71.1%	57.6%	75.0%	75.0%	68.0%

* prvo polletje 2015

V mestni občini Slovenj Gradec (v nadaljevanju: MO Slovenj Gradec) je bilo od vseh mestnih občin evidentiranih najmanj transakcij, v celotnem obdobju skupaj samo 416 transakcij. Največ leta 2011, ko je bilo evidentiranih 61 transakcij, najmanj pa leta 2014, ko je bilo 48 transakcij in v prvem polletju 2015 le 20 transakcij. Velikost vzorca je zato res majhna in je na meji primernosti za nadaljno analizo. V letu 2008 je število upoštevanih transakcij 20, za prvo polletje 2015 pa le 15 transakcij. Povprečen delež upoštevanih transakcij je 68 %.

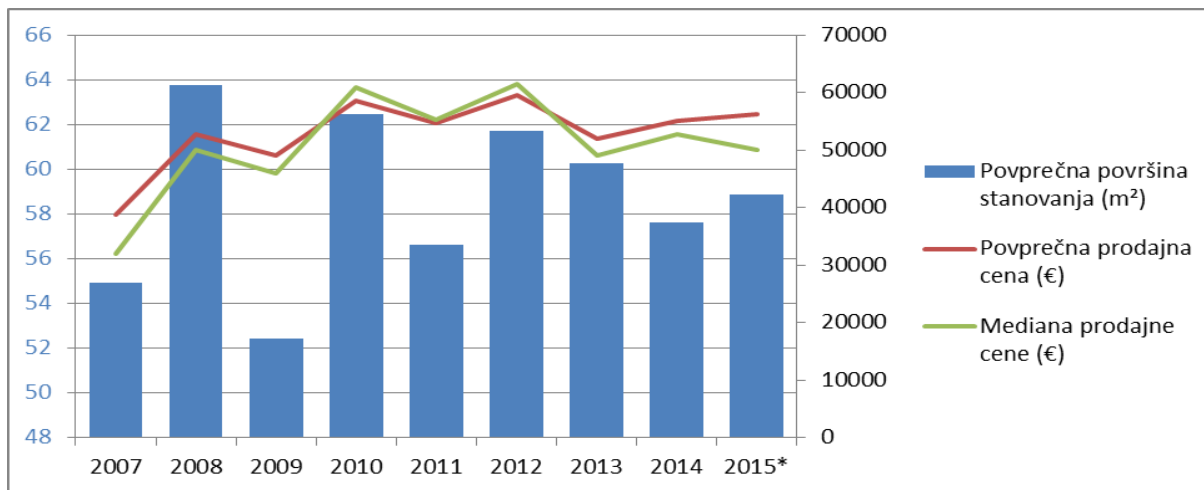


* prvo polletje 2015

Grafikon 50: Velikost vzorca, povprečna cena in mediana cene na enoto (MO Slovenj Gradec)

Povprečna cena stanovanja na enoto v MO Slovenj Gradec ne sledi splošnemu trendu, ki smo ga zaznali v ostalih mestnih občinah. Mogoče lahko to pripišemo tudi dejstvu, da je tu vzorec stanovanj

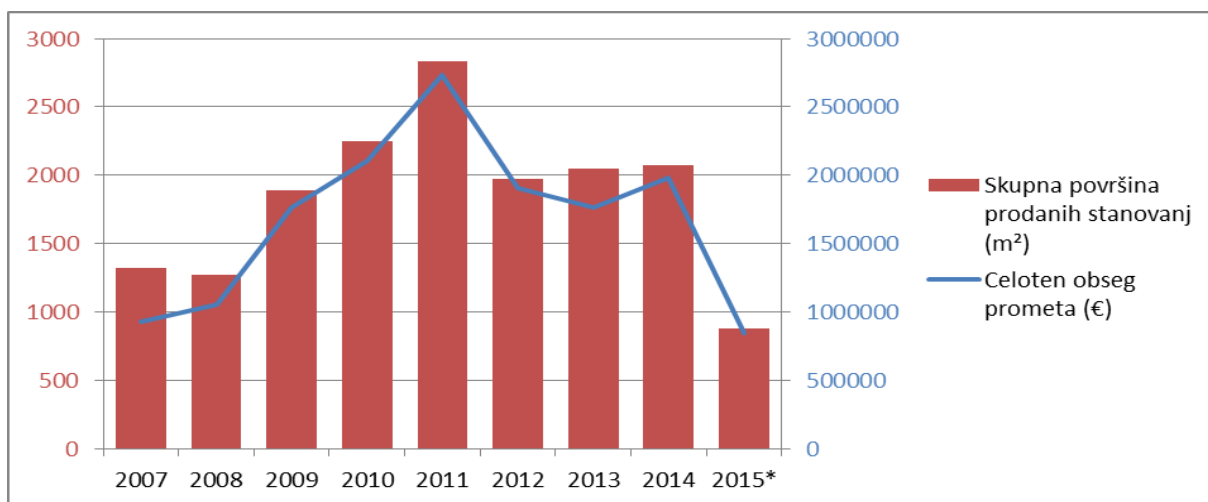
najmanjši in na meji primernosti za analiziranje. Tu cena raste od leta 2007 vse do leta 2012 in v tem obdobju naraste za 26 %. V letu 2013 sledi padec cene za 14 %, to je tudi leto ko so bile cene najnižje. Nato pa v naslednjih dveh letih cena ponovno naraste.



* prvo polletje 2015

Grafikon 51: Povprečna neto površina prodanih stanovanj, povprečna vrednost in mediana prodajne cene (MO Slovenj Gradec)

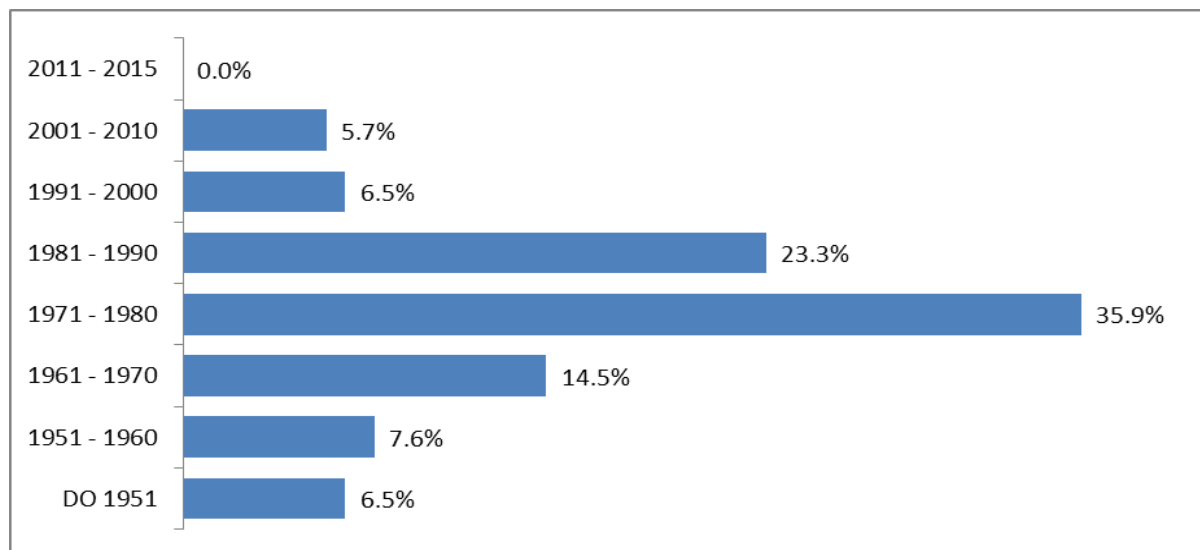
Tudi povprečna prodajna cena se giblje drugače, v primerjavi s splošnim trendom iz ostalih mestnih občin. Najnižja je leta 2007, ko znaša 38.633 €. S posameznimi odmiki raste vse do leta 2012, poveča se za 35 % in tako je v povprečju za stanovanje potrebno odšteti 59.622 €. Do konca obravnavanega obdobja cena pade, vendar pa je to minimalno, okrog 7 %. Površina prodanih stanovanj pa se giblje med 58 m² in 64 m².



* prvo polletje 2015

Grafikon 52: Skupna površina prodanih stanovanj in celoten obseg prometa s stanovanji za vzorec (MO Slovenj Gradec)

4.10.2 Starostna struktura prodanih stanovanj



Grafikon 53: Starostna struktura prodanih stanovanj (MO Slovenj Gradec)

V MO Slovenj Gradec je bilo največ prodanih stanovanj zgrajenih v sedemdesetih in osemdesetih letih. Transakcij najnovejših stanovanj, zgrajenih v letu 2011 in kasneje ni bilo evidentiranih. Mediana leta izgradnje prodanih stanovanj v MO Slovenj Gradec je leto 1978.

4.11 MESTNA OBČINA VELENJE

Mestna občina Velenje (v nadaljevanju: MO Velenje) spada v Savinjsko statistično regijo. Leži v vzhodnem delu Šaleške doline na nadmorski višini 396 m. Osrednji del občine predstavlja dolinski del ob reki Paki. Središče občine je mesto Velenje, ki je izrazito industrijsko središče in prerašča v regionalni savinjsko-šaleški center z razvito trgovino in ostalimi upravnimi, izobraževalnimi ter drugimi dejavnostmi [31]. Površina občine je 84 km² in ima približno 33.050 prebivalcev [32].

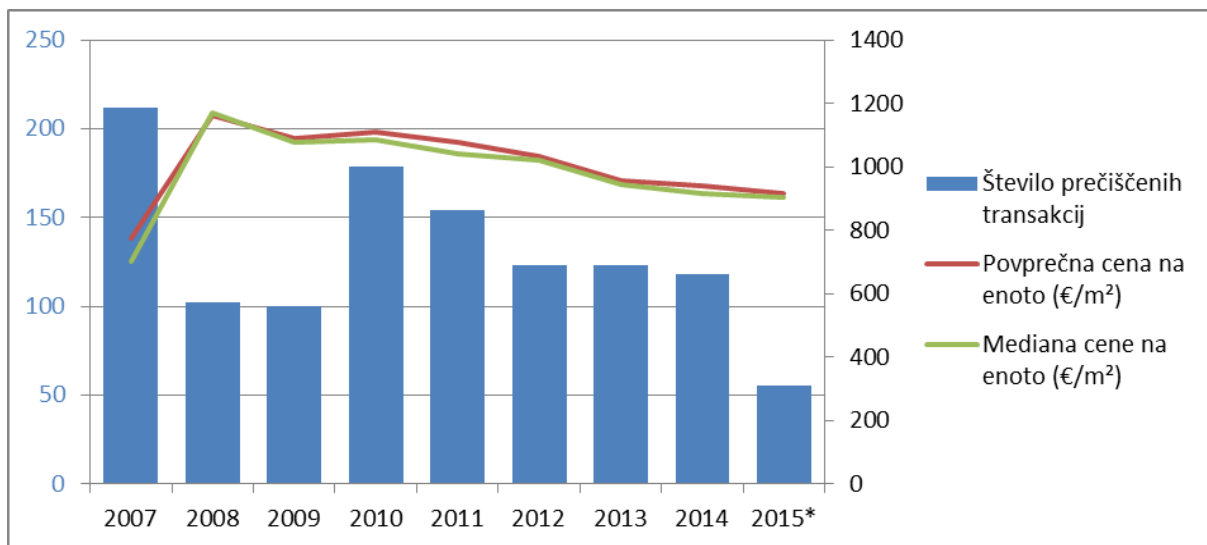
4.11.1 Obseg prometa, gibanje cen in površine prodanih stanovanj

Preglednica 4: Obseg prometa s stanovanji in velikost vzorca prečiščenih transakcij s stanovanji (MO Velenje)

MO Velenje	Leto izvedbe transakcije									Skupaj
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015*	
Skupno število transakcij	447	157	215	321	244	165	170	143	70	1932
Število prečiščenih transakcij	212	102	100	179	154	123	123	118	55	1166
Delež prečiščenih transakcij	47.4%	65.0%	46.5%	55.8%	63.1%	74.5%	72.4%	82.5%	78.6%	60.4%

* prvo polletje 2015

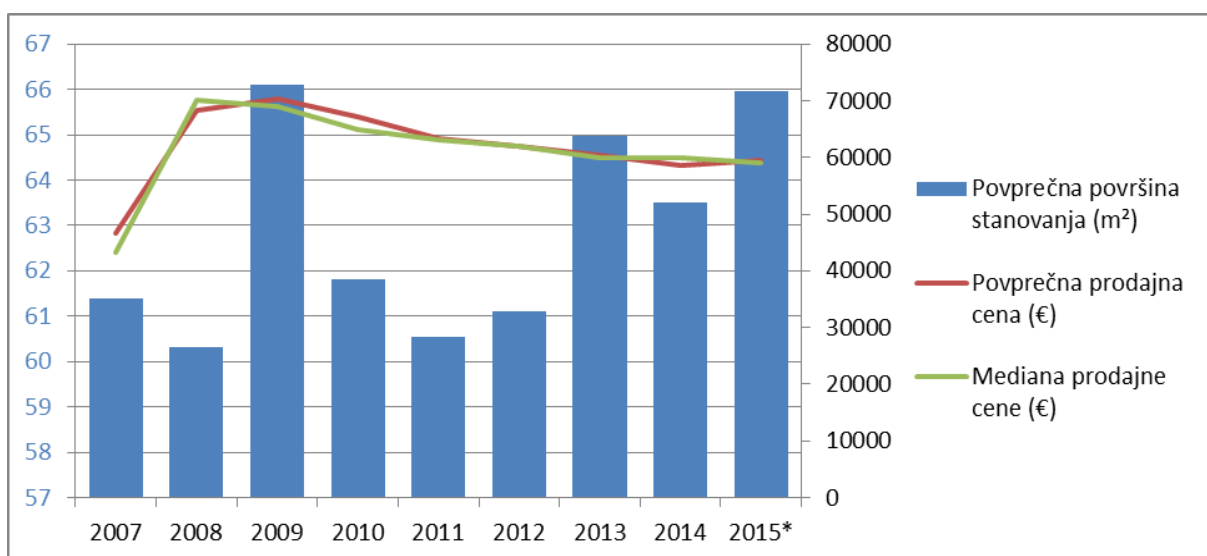
V MO Velenje je bilo skupno evidentiranih 1.932 transakcij s stanovanji, daleč največ v letu 2007, 447 transakcij, najmanj pa v zadnji dveh letih. V letu 2014 je bilo evidentiranih 143 transakcij in v prvem polletju 2015 70 transakcij. Delež prečiščenih transakcij je v povprečju 60%.



* prvo polletje 2015

Grafikon 54: Velikost vzorca, povprečna cena in mediana cene na enoto (MO Velenje)

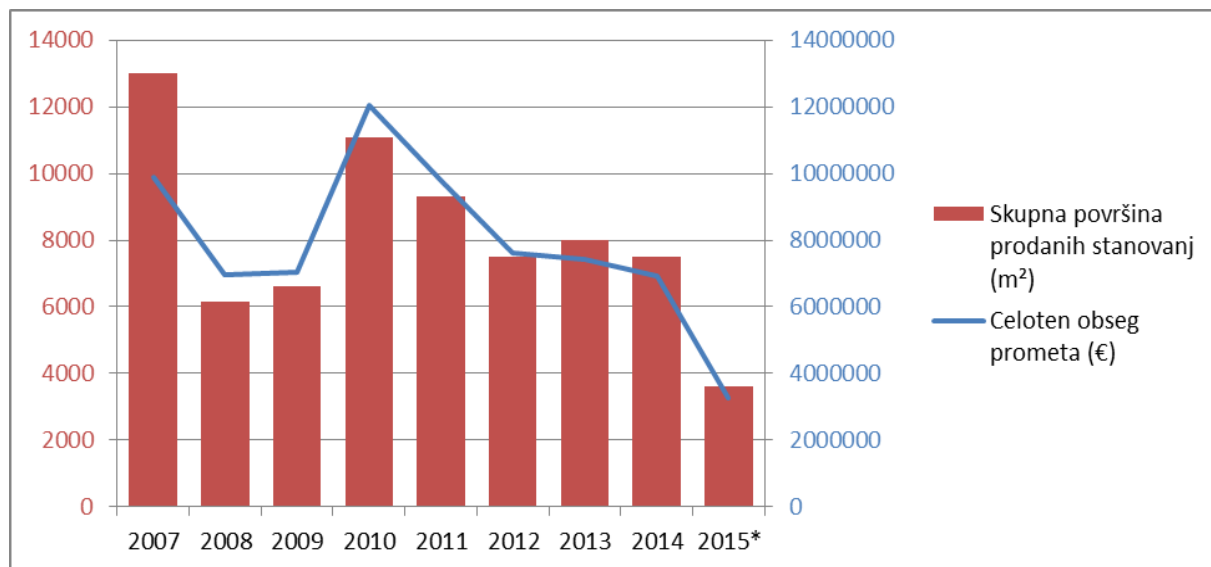
Pri ceni na enoto stanovanja je opazna velika rast cen v prvih dveh letih obravnavanega obdobja, torej od leta 2007 do 2008. Cena naraste za 33 % in v letu 2008, ki predstavlja tudi cenovni vrh, znaša 1.161 €/m². V naslednjih letih sledi padec cen, ki ni tako strm kot v nekaterih drugih mestnih občinah. Kljub temu je cena stanovanja na enoto leta 2015 za 21 % nižja kot leta 2008.



* prvo polletje 2015

Grafikon 55: Povprečna neto površina prodanih stanovanj, povprečna vrednost in mediana prodajne cene (MO Velenje)

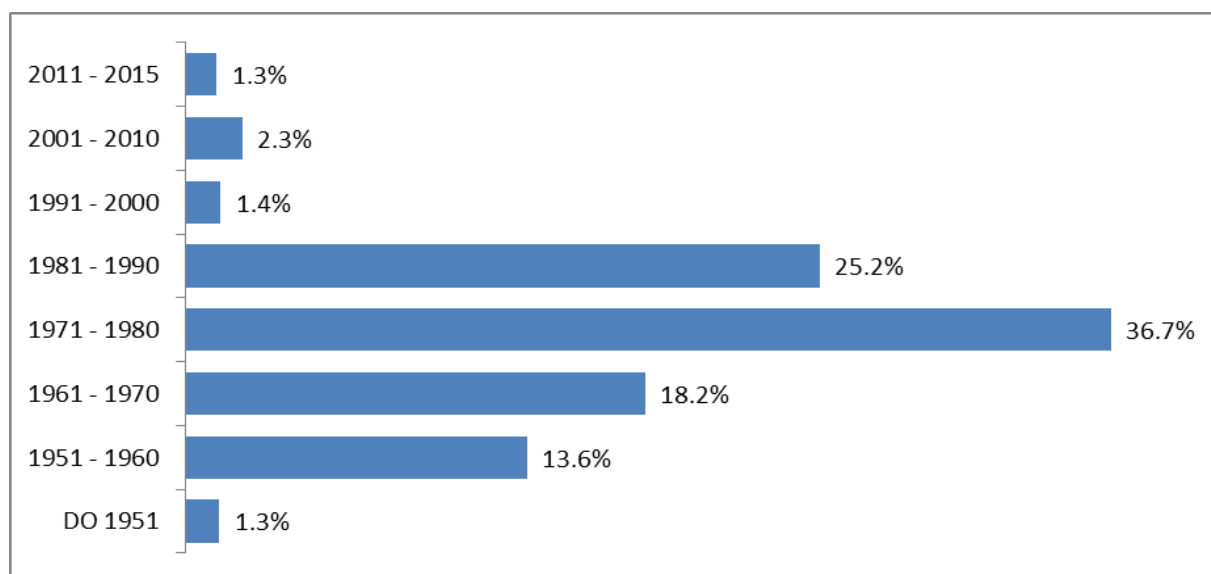
Povprečna prodajna cena prav tako strmo naraste od leta 2007 do 2008, nekoliko naraste tudi v letu 2009, potem pa vsako nadaljnje leto pada. Leta 2009 je bila povprečna prodajna cena stanovanja v MO Velenje 70.359 €, v dveh letih je narasla skoraj za 34 %. Do leta 2015 pa zopet pade za 15 %.



* prvo polletje 2015

Grafikon 56: Skupna površina prodanih stanovanj in celoten obseg prometa s stanovanji za vzorec (MO Velenje)

4.11.2 Starostna struktura prodanih stanovanj



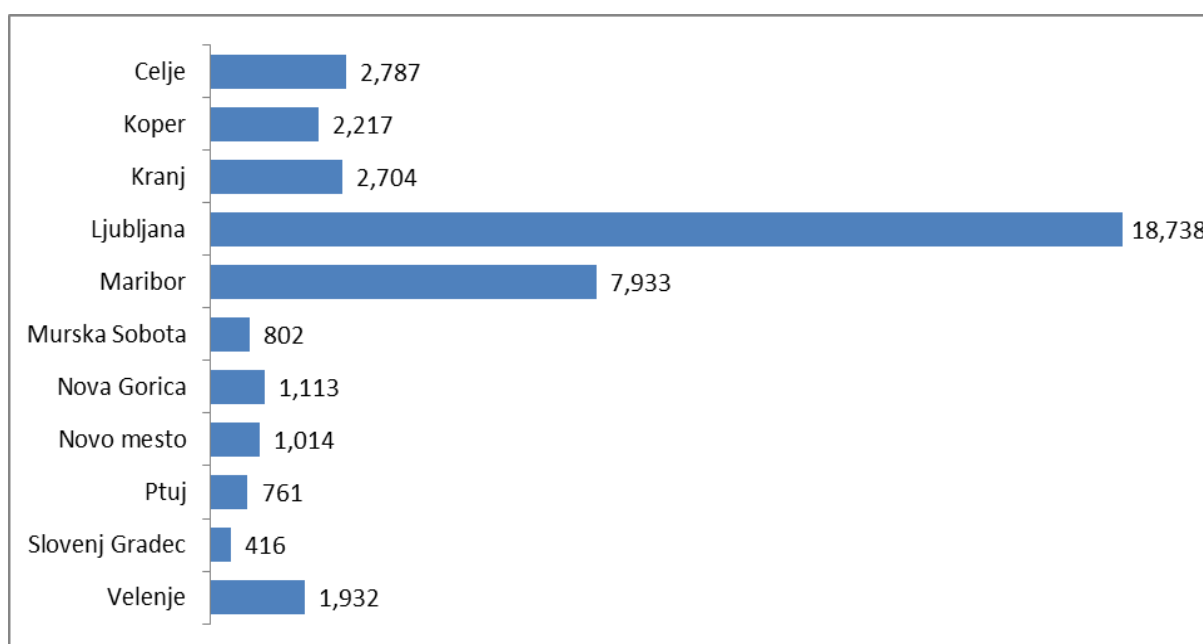
Grafikon 57: Starostna struktura prodanih stanovanj (MO Velenje)

V MO Velenje predstavljajo stanovanja, zgrajena v šestdesetih, sedemdesetih in osemdesetih letih kar 80 % vseh prodanih stanovanj v obravnavanem obdobju. Medtem pa stanovanja zgrajena od leta 1991 do 2015, torej v zadnjih 25 letih, predstavljajo le pet odstotkov vseh prodanih stanovanj. Mediana leta izgradnje prodanih stanovanj v MO Velenje je leto 1975.

5 PRIMERJAVA ZNAČILNOSTI PRODANIH STANOVANJ MED MESTNIMI OBČINAMI

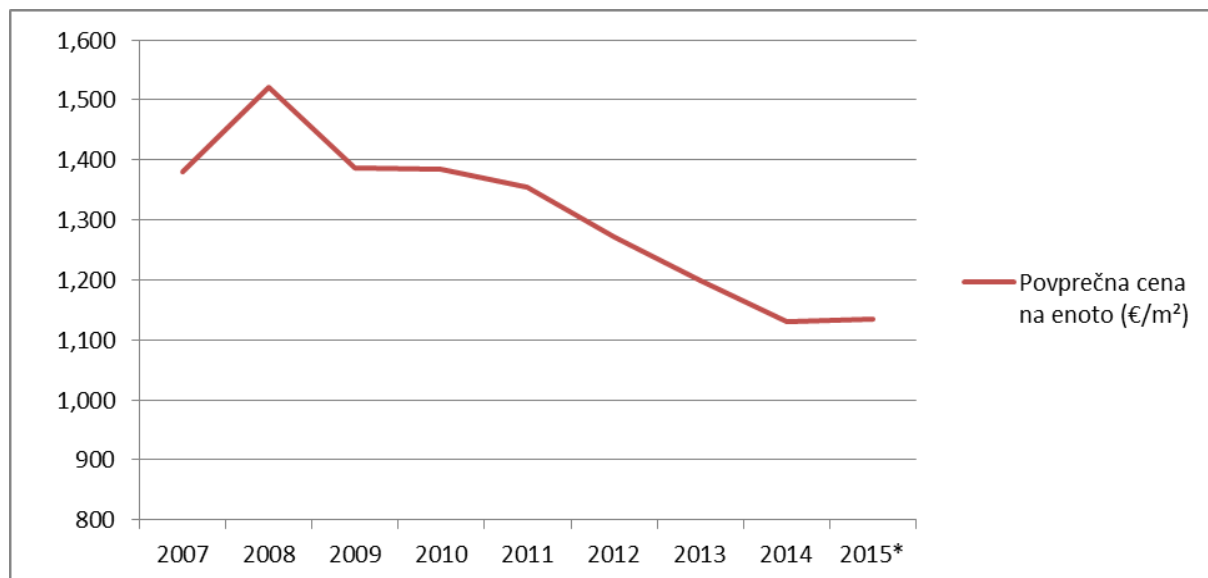
Iz vseh zgoraj navedenih podatkov lahko opazimo, da se mestne občine med seboj precej razlikujejo, tako po velikosti, površini, številu prebivalcev in nenazadnje tudi po razvitosti nepremičninskega trga, v našem primeru stanovanjskega. Zato neposredna primerjava med njimi mogoče ni najbolj primerna. Kljub temu smo naredili nekaj primerjav osnovnih kazalnikov ter jih nato tudi združili za vse mestne občine skupaj. Pregled vseh kazalnikov po posameznih mestnih občinah ne enem mestu je prikazan v Prilogi D.

5.1 OBSEG PROMETA, GIBANJE CEN IN POVRŠINE PRODANIH STANOVANJ



Grafikon 58: Obseg prometa s stanovanji po posameznih mestnih občinah v obdobju od 1. 1. 2007 do 1. 6. 2015

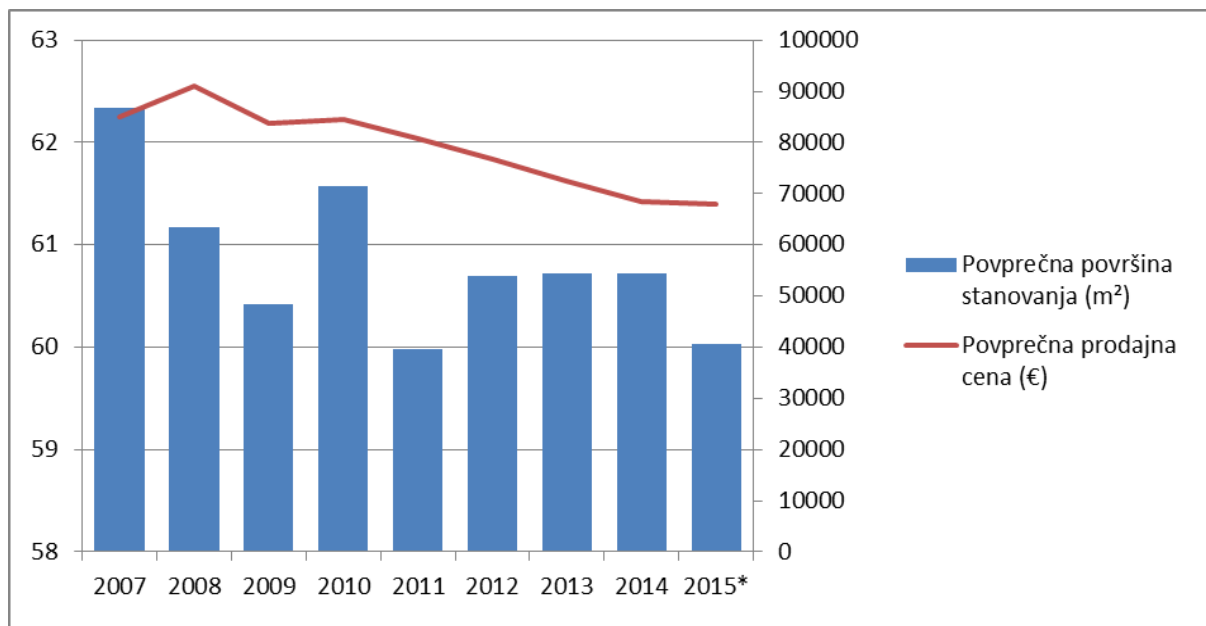
Po obsegu prometa je daleč v ospredju MO Ljubljana. Skupno število transakcij v MO Ljubljana je 18.738, MO Maribor, ki je na drugem mestu, pa ima evidentiranih 7.933 oz. kar 10.805 transakcij manj. Vsota števila transakcij vseh mestnih občin skupaj, razen MO Ljubljana, pa je 21.679 transakcij in tako le za 2.941 transakcij presega obseg prometa v MO Ljubljana. Obseg prometa s stanovanji v vseh mestnih občinah skupaj je 40.417 transakcij in predstavlja skoraj 61 % celotnega obsega prometa s stanovanji v obravnavanem obdobju na območju Republike Slovenije.



* prvo polletje 2015

Grafikon 60: Povprečna cena stanovanja na enoto za vse slovenske mestne občine v obdobju od 1. 1. 2007 do 1. 6. 2015

V vseh mestnih občinah, razen v MO Slovenj Gradec, je cena stanovanja na enoto najvišja v letu 2008. V MO Velenje, na primer, je cena stanovanja na enoto iz tega leta v povprečju kar za 33 % višja glede na leto 2007. V letu 2009 je sledil padec prodajnih cen, v povprečju je znašal približno 9 %. V tem letu so prodajne cene stanovanj najbolj padle v MO Ljubljana, za skoraj 15 % in v MO Novo mesto za dobrih 13 %. V naslednjih letih naše analize prodajne cene stanovanj na enoto padajo v vseh mestnih občinah. Dno dosežejo v letu 2014, padec glede na najvišjo prodajno ceno pa znaša okoli 25 %. Prvo polletje 2015 kaže na umiritev padanja cen. V nekaterih mestnih občinah so cene ostale na istem nivoju, ponekod pa je zaznati rahlo rast cen glede na leto 2014. Povprečna cena stanovanja na enoto je najbolj padla v MO Nova Gorica, MO Koper in MO Ljubljana in sicer za več kot 30 %. V povprečju za vse mestne občine pa ta padec znaša okoli 25 %. Prodajna cena stanovanja na enoto je najvišja v MO Ljubljana, sledi ji MO Koper. Najnižja prodajna cena stanovanja na enoto pa je v MO Slovenj Gradec, nato pa v MO Ptuj in MO Velenje.



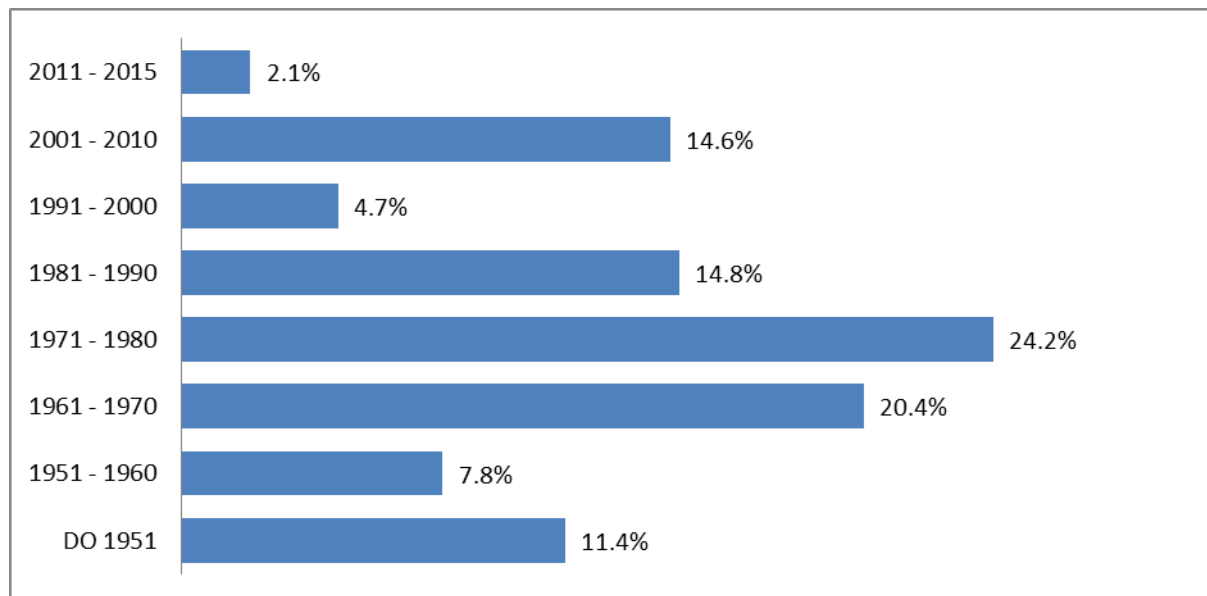
* prvo polletje 2015

Grafikon 61: Povprečna neto površina prodanih stanovanj in povprečna prodajna cena stanovanj za vse slovenske mestne občine v obdobju od 1. 1. 2007 do 1. 6. 2015

Povprečna prodajna cena stanovanja sledi podobnim trendom. V celotnem obravnavanem obdobju doseže cenovni vrh leta 2007 v treh mestnih občinah – Celje, Ljubljana in Murska Sobota. V ostalih mestnih občinah pa doseže povprečna prodajna cena stanovanja najvišjo vrednost v letu 2008. V povprečju za vse mestne občine velja, da so se prodajne cene stanovanj iz leta 2007 v letu 2008 dvignile okoli 7 %. V letu 2009 pa sledi padec cen v vseh mestnih občinah, razen Velenju, kjer se padec prodajnih cen stanovanj začne z enoletnim zamikom. To padanje se potem nadaljuje skozi celotno obravnavano obdobje, stagnacija cen ali ponekod celo rahel dvig prodajne cene stanovanj je opazen v zadnjih dveh letih. Povprečna prodajna cena stanovanj za vse mestne občine je od leta 2008, ko je bila v povprečju najvišja, pa do konca obravnavanega obdobja, ko je bila najnižja, padla za okoli 25 %.

Stanovanja z največjo površino so se prodajala v MO Nova Gorica, skozi celotno obdobje je povprečna površina 67 m², najmanjša pa v MO Murska Sobota, kjer je povprečna površina stanovanja znašala 57 m². Povprečna neto tlorisna površina prodanih stanovanj za vse mestne občine v celotnem obravnavanem obdobju pa znaša 61 m².

5.2 STAROSTNA STRUKTURA PRODANIH STANOVANJ



Grafikon 62: Starostna struktura prodanih stanovanj za vse mestne občine skupaj v obdobju od 1. 1. 2007 do 1. 6. 2015

Največ prodanih stanovanj v mestnih občinah je bilo zgrajenih v sedemdesetih letih, sledijo jim stanovanja iz šestdesetih let prejšnjega stoletja. V obdobju sedemdesetih let je bilo zgrajenih skoraj četrtina vseh prodanih stanovanj v obravnavanem obdobju, v šestdesetih petina, skupaj predstavljata ti dve obdobji slabo polovico vseh prodanih stanovanj. Približno enako število prodanih stanovanj je bilo zgrajenih v osemdesetih letih in v prejšnjem desetletju (približno 14 %). Malo več kot desetino prodanih stanovanj predstavljajo najstarejša stanovanja, zgrajena pred letom 1951. Devedeseta leta in obdobje od leta 2011 do 2015 predstavljata obdobji, ko je bilo zgrajenih najmanj prodanih stanovanj in zato tudi predstavljata najmanjši delež med prodanimi stanovanji. Preglednica s podatki o letu izgradnje stanovanj po mestnih mestnih občinah po posameznih obdobjih se nahaja v Prilogi C. Mediana leta izgradnje prodanih stanovanj v vseh mestnih občinah v obravnavanem obdobju je leto 1976. Mediana se v posameznih mestnih občinah giblje med letom 1973, ko je najnižja v MO Maribor, do leta 1980 v mestnih občinah Murska Sobota, Novo mesto in Ptuj.

5.3 ANALIZA ARITMETIČNIH SREDIN CENE STANOVANJA NA ENOTO PO MESTNIH OBČINAH ZA LETI 2008 IN 2014

Postopek analize aritmetičnih sredin smo že opisali v poglavju metoda dela, zato smo se tukaj osredotočili samo na predstavitev rezultatov analize in sklepov ter primerjavo med obema izbranimi letoma. V preglednicah so mestne občine razvrščene tako, da jih med seboj primerjamo v parih. V drugem stolpcu je podana povprečna prodajna cena stanovanja na enoto za izbrano leto v posamezni

mestni občini. V vsakem okencu, kjer primerjamo izbrani mestni občini med seboj, je v prvi vrstici podana izračunana t-statistika, v drugi vrstici stopnja značilnosti, pri kateri lahko zavržemo ničelno hipotezo in v tretji vrstici sklep.

Preglednica 5: Primerjava povprečnih prodajnih cen stanovanj na enoto, t-statistik in stopnje značilnosti za mestne občine v letu 2008

2008	€/m ²	Ljubljana	Koper	Nova Gorica	Kranj	Novo mesto	Celje	Maribor	Velenje	Ptuj	Murska Sobota
Ljubljana (LJ)	2601										
Koper (KP)	2387	3.289 0.001 LJ > KP									
Nova Gorica (NG)	1812	8.565 0.000 LJ > NG	7.381 0.000 KP > NG								
Kranj (KR)	1680	12.950 0.000 LJ > KR	11.611 0.000 KP > KR	2.316 0.022 NG > KR							
Novo mesto (NM)	1548	12.612 0.000 LJ > NM	12.391 0.000 KP > NM	4.656 0.000 NG > NM	2.873 0.005 KR > NM						
Celje (CE)	1267	28.181 0.000 LJ > CE	26.423 0.000 KP > CE	12.775 0.000 NG > CE	12.201 0.000 KR > CE	7.919 0.000 NM > CE					
Maribor (MB)	1250	31.743 0.000 LJ > MB	29.290 0.000 KP > MB	14.037 0.000 NG > MB	13.570 0.000 KR > MB	8.868 0.000 NM > MB	0.753 0.452 ?				
Velenje (VE)	1161	20.521 0.000 LJ > VE	21.547 0.000 KP > VE	13.652 0.000 NG > VE	13.428 0.000 KR > VE	10.742 0.000 NM > VE	3.573 0.000 CE > VE	3.162 0.002 MB > VE			
Ptuj (PT)	1135	10.815 0.000 LJ > PT	11.880 0.000 KP > PT	8.673 0.000 NG > PT	8.464 0.000 KR > PT	7.821 0.000 NM > PT	2.551 0.011 CE > PT	2.314 0.021 ?	0.587 0.558 ?		
Murska Sobota (MS)	1043	14.656 0.000 LJ > MS	16.138 0.000 KP > MS	12.146 0.000 NG > MS	12.243 0.000 KR > MS	11.460 0.000 NM > MS	5.404 0.000 CE > MS	5.214 0.000 MB > MS	3.188 0.002 ?	2.233 0.029 ?	
Slovenj Gradec (SG)	847	11.133 0.000 LJ > SG	12.519 0.000 KP > SG	10.444 0.000 NG > SG	10.963 0.000 KR > SG	11.064 0.000 NM > SG	6.908 0.000 CE > SG	6.914 0.000 MB > SG	5.909 0.000 VE > SG	5.223 0.000 PT > SG	3.773 0.000 MS > SG

Sklepi:

1. Na podlagi vzorčnih podatkov ob zanemarljivi stopnji značilnosti sprejmemo sklep, da je povprečna prodajna cena stanovanja na enoto v letu 2008 najvišja v MO Ljubljana.
2. Na podlagi vzorčnih podatkov ob zanemarljivi stopnji značilnosti sprejmemo sklep, da je povprečna prodajna cena stanovanja na enoto v letu 2008:
 - v MO Koper nižja kot v MO Ljubljana, a višja kot v vseh ostalih mestnih občinah.
 - MO Nova Gorica nižja kot v mestnih občinah Ljubljana in Koper, a višja kot v vseh ostalih mestnih občinah.
 - v MO Kranj nižja kot v mestnih občinah Ljubljana, Koper in Nova Gorica, a višja kot v vseh ostalih mestnih občinah.
 - v MO Novo mesto nižja kot v mestnih občinah Ljubljana, Koper, Nova Gorica in Kranj, a višja kot v vseh ostalih mestnih občinah.

- v MO Celje nižja kot v mestnih občinah Ljubljana, Koper, Nova Gorica, Kranj in Novo mesto, a višja kot v mestnih občinah Velenje, Ptuj, Murska Sobota in Slovenj Gradec.
 - v MO Maribor nižja kot v mestnih občinah Ljubljana, Koper, Nova Gorica, Kranj in Novo mesto, a višja kot v mestnih občinah Velenje, Murska Sobota in Slovenj Gradec.
 - v MO Velenje nižja kot v mestnih občinah Ljubljana, Koper, Nova Gorica, Kranj, Novo mesto, Celje in Maribor, a višja kot v MO Slovenj Gradec.
 - v MO Ptuj nižja kot v mestnih občinah Ljubljana, Koper, Nova Gorica, Kranj, Novo mesto, Celje, a višja kot v MO Slovenj Gradec.
 - v MO Murska Sobota nižja kot v mestnih občinah Ljubljana, Koper, Nova Gorica, Kranj, Novo mesto, Celje in Maribor, a višja kot v MO Slovenj Gradec.
3. Na podlagi vzorčnih podatkov ob zanemarljivi stopnji značilnosti sprejmemo sklep, da je povprečna cena stanovanja na enoto v letu 2008 najnižja v MO Slovenj Gradec.
4. Na podlagi vzorčnih podatkov ne moremo ob še zadovoljivi stopnji značilnosti zavrniti ničelne hipoteze, da so povprečne prodajne cene stanovanja na enoto med naslednjimi mestnimi občinami enake:
- MO Celje v primerjavi z MO Maribor.
 - MO Maribor v primerjavi z mestnima občinama Celje in Ptuj.
 - MO Velenje v primerjavi z mestnima občinama Ptuj in Murska Sobota.
 - MO Ptuj v primerjavi z mestnimi občinami Maribor, Velenje in Murska Sobota.
 - MO Murska Sobota v primerjavi z mestnima občinama Velenje in Ptuj.

Preglednica 6: Primerjava povprečnih prodajnih cen stanovanj na enoto, t-statistik in stopnje značilnosti za mestne občine v letu 2014

2014	€/m ²	Ljubljana	Koper	Nova Gorica	Kranj	Novo mesto	Celje	Maribor	Velenje	Ptuj	Murska Sobota
Ljubljana (LJ)	1807.692										
Koper (KP)	1599.289	7.104									
		0.000									
		LJ > KP									
Nova Gorica (NG)	1188.117	15.976	10.495								
		0.000	0.000								
		LJ > NG	KP > NG								
Kranj (KR)	1289.217	20.707	9.469	-2.862							
		0.000	0.000	0.004							
		LJ > KR	KP > KR	NG < KR							
Novo mesto (NM)	1129.799	17.002	11.800	1.933	4.437						
		0.000	0.000	0.055	0.000						
		LJ > NM	KP > NM	?	KR > NM						
Celje (CE)	923.001	34.763	24.456	10.738	14.811	8.362					
		0.000	0.000	0.000	0.000	0.000					
		LJ > CE	KP > CE	NG > CE	KR > CE	NM > CE					
Maribor (MB)	891.999	61.606	33.361	12.277	21.456	9.662	1.870				
		0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.062				
		LJ > MB	KP > MB	NG > MB	KR > MB	NM > MB	?				
Velenje (VE)	939.684	25.833	19.917	10.206	11.667	7.985	-0.822	-2.316			
		0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.412	0.020838			
		LJ > VE	KP > VE	NG > VE	KR > VE	NM > VE	?	MB < VE			
Ptuj (PT)	901.387	20.678	16.598	10.070	10.161	8.316	0.869	-0.355	1.774		
		0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.386	0.723	0.078		
		LJ > PT	KP > PT	NG > PT	KR > PT	NM > PT	?	?	?		
Murska Sobota (MS)	823.497	19.664	16.004	10.779	10.598	9.337	3.427	2.258	4.479	2.737	
		0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.001	0.024	0.000	0.007	
		LJ > MS	KP > MS	NG > MS	KR > MS	NM > MS	CE > MS	MB > MS	VE > MS	PT > MS	
Slovenj Gradec (SG)	942.022	14.274	11.363	6.418	6.608	5.097	-0.561	-1.373	-0.081	-1.344	-3.155
		0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.575	0.170	0.935	0.182	0.002
		LJ > SG	KP > SG	NG > SG	KR > SG	NM > SG	?	?	?	?	MS < SG

Sklepi:

1. Na podlagi vzorčnih podatkov ob zanemarljivi stopnji značilnosti sprejmemo sklep, da je povprečna cena stanovanja na enoto v letu 2014 najvišja v MO Ljubljana.
2. Na podlagi vzorčnih podatkov ob zanemarljivi stopnji značilnosti sprejmemo sklep, da je povprečna cena stanovanja na enoto v letu 2014:
 - v MO Koper nižja kot v MO Ljubljana, a višja kot v vseh ostalih mestnih občinah.
 - v MO Kranj nižja kot v mestnih občinah Ljubljana in Koper, a višja kot v vseh ostalih mestnih občinah.
 - v MO Nova Gorica nižja kot v mestnih občinah Ljubljana, Koper in Kranj, a višja kot v mestnih občinah Celje, Maribor, Velenje, Ptuj, Murska Sobota in Slovenj Gradec.
 - v MO Novo mesto nižja kot v mestnih občinah Ljubljana, Koper in Kranj, a višja kot v mestnih občinah Celje, Maribor, Velenje, Ptuj, Murska Sobota in Slovenj Gradec.
 - v MO Celje nižja kot v mestnih občinah Ljubljana, Koper, Kranj, Nova Gorica, Novo mesto, a višja kot v mestni občini Murska Sobota.
 - v MO Maribor nižja kot v mestnih občinah Ljubljana, Koper, Kranj, Nova Gorica, Novo mesto in Velenje, a višja kot v mestni občini Murska Sobota.

- v MO Velenje nižja kot v mestnih občinah Ljubljana, Koper, Kranj, Nova Gorica in Novo mesto, a višja kot v mestni občini Maribor in Murska Sobota.
 - v MO Ptuj nižja kot v mestnih občinah Ljubljana, Koper, Kranj, Nova Gorica in Novo mesto, a višja kot v mestni občini Murska Sobota.
 - v MO Slovenj Gradec nižja kot v mestnih občinah Ljubljana, Koper, Kranj, Nova Gorica in Novo mesto, a višja kot v mestni občini Murska Sobota.
3. Na podlagi vzorčnih podatkov ob zanemarljivi stopnji značilnosti sprejmemo sklep, da je povprečna cena stanovanja na enoto v letu 2014 najnižja v MO Murska Sobota.
4. Na podlagi vzorčnih podatkov ne moremo ob še zadovoljivi stopnji značilnosti zavrniti ničelne hipoteze, da so povprečne cene stanovanja na enoto med naslednjimi mestnimi občinami enake:
- MO Nova Gorica v primerjavi z MO Novo mesto.
 - MO Celje v primerjavi z mestnimi občinami Maribor, Velenje, Ptuj in Slovenj Gradec.
 - MO Maribor v primerjavi z mestnimi občinami Celje, Ptuj in Slovenj Gradec.
 - MO Velenje v primerjavi z mestnimi občinami Celje, Ptuj in Slovenj Gradec.
 - MO Ptuj v primerjavi z mestnimi občinami Celje, Maribor, Velenje in Slovenj Gradec.
 - MO Slovenj Gradec v primerjavi z mestnimi občinami Celje, Maribor, Velenje in Ptuj.

5.3.1 Primerjava sklepov analize aritmetičnih sredin za leti 2008 in 2014

Za analizo aritmetičnih sredin smo izbrali leti 2008 in 2014, ker predstavljata največji kontrast v obravnavanem obdobju. Leto 2008 je na začetku obravnavanega obdobja in predstavlja leto z najvišjimi povprečnimi cenami na enoto. Leto 2014 je na koncu obravnavanega obdobja in predstavlja leto z najnižjimi povprečnimi cenami na enoto.

V obeh obravnavanih letih je najvišja cena stanovanja na enoto v MO Ljubljana, druga najvišja pa v MO Koper. V pred-kriznem letu 2008 je na tretjem mestu glede najvišje cene stanovanja na enoto MO Nova Gorica, v letu 2014 pa MO Kranj. Cene stanovanj na enoto v mestnih občinah Nova Gorica in Novo mesto so v letu 2014 v povprečju približno na isti ravni. V obeh letih so povprečne cene stanovanj na enoto na isti ravni tudi v mestnih občinah Celje in Maribor. V letu 2014 pa se jima cenovno približajo tudi MO Ptuj in MO Slovenj Gradec, MO Velenje pa MO Maribor celo preseže. V letu 2008 so bile cene stanovanja na enoto v povprečju najnižje v MO Slovenj Gradec, v letu 2014 pa je ta cena najnižja v MO Murska Sobota.

6 ZAKLJUČEK

V diplomski nalogi smo na osnovi podatkov o stanovanjih, prodanih na prostem trgu, napravili analizo stanovanjskega trga v obdobju od 1. 1. 2007 do 1. 6. 2015. Na podlagi prečiščenih podatkov smo analizirali obseg prometa s stanovanji po letih za celotno Slovenijo, ki smo jo nato razdelili še na statistične regije in nazadnje še na lokalne skupnosti. Analizo smo na osnovi prečiščenih podatkov o prodanih stanovanjih nadaljevali za mestne občine, kjer smo poleg obsega prometa obravnavali še prodajno ceno stanovanja na enoto, prodajno ceno stanovanja, površino prodanih stanovanj, starostno strukturo stanovanj ter celotno površino prodanih stanovanj in celoten obseg prometa za posamezno mestno občino.

V obravnavanem obdobju je obseg prometa s stanovanji v Sloveniji obsegal približno petino vseh stanovanj v večstanovanjskih stavbah. Skupno je bilo evidentiranih 66.529 transakcij s stanovanji za celotno Slovenijo. Pregled obsega prometa po statističnih regijah (12 statističnih regij) nam pokaže, da je bilo 36 % vseh transakcij s stanovanji v obravnavanem obdobju evidentiranih v Osrednjeslovenski statistični regiji. Sledi ji Podravska z dobrimi 16 %, Savinjska z 11 % in Gorenjska statistična regija z dobrimi 10 % evidentiranih transakcij s stanovanji v obravnavanem obdobju. Vseh ostalih 8 statističnih regij pa predstavlja dobrih 26 % vseh transakcij s stanovanji.

Po pregledu obsega prometa s stanovanji po vseh slovenskih občinah (212 občin) je takoj razvidna zgoščenost transakcij s stanovanji v nekaj največjih mestih. Na prvem mestu je seveda MO Ljubljana, v kateri se nahaja tudi glavno mesto, Ljubljana. V obravnavanem obdobju je bilo tu skupaj evidentiranih 18.738 transakcij s stanovanji, kar predstavlja približno 28 % vseh transakcij s stanovanji v Sloveniji. Na drugem mestu po obsegu prometa s stanovanji je MO Maribor, kjer je bilo skupno 7.933 transakcij s stanovanji, kar je skoraj 12 % vseh transakcij s stanovanji v obravnavanem obdobju v Sloveniji. Na drugi strani, kjer imamo občine z najmanjšim številom transakcij s stanovanji, je sedem občin, kjer niso evidentirali niti ene transakcije s stanovanjem. Od 0 do 10 transakcij s stanovanji je bilo evidentiranih v 47 slovenskih občinah, od 11 do 50 transakcij pa v 63 občinah. Koncentracijo transakcij s stanovanji v največjih mestih lepo opišemo z naslednjimi podatki: v 11 občinah, ki beležijo najvišje število transakcij in predstavljajo le približno 5 % vseh slovenskih občin, se je opravilo skupno 63 % vseh evidentiranih transakcij s stanovanji v Sloveniji. Na drugi strani imamo 161 občin, kar je 76 % vseh občin, kjer je bilo evidentiranih le dobrih 11 % vseh transakcij s stanovanji v Sloveniji.

V enajstih mestnih občinah živi okrog 35 % vseh prebivalcev Slovenije, po površini zavzemajo približno 9 % celotne površine Slovenije. Po obsegu prometa s stanovanji mestne občine skupaj predstavljajo okoli 61 % celotnega obsega prometa s stanovanji v obravnavanem obdobju v Sloveniji.

Analiza stanovanjskega trga po mestnih občinah nam pokaže, da je skozi celotno obravnavano obdobje prodajna cena stanovanja na enoto najvišja v MO Ljubljana, ki ji sledi MO Koper. Najnižja prodajna cena stanovanja na enoto na začetku obravnavanega obdobja je v MO Slovenj Gradec, na koncu pa v MO Murska Sobota. Splošen trend gibanja prodajne cene stanovanja na enoto skozi celotno obravnavano obdobje je za vse mestne občine precej očiten. Iz leta 2007 do leta 2008 se je cena stanovanja na enoto dvignila, nato pa sledi padec in šele na koncu obravnavanega obdobja opazimo umirjanje padca prodajnih cen stanovanj na enoto. V povprečju za vse mestne občine ta padec znaša okoli 25 %.

Povprečna prodajna cena stanovanja v celotnem obravnavanem obdobju doseže cenovni vrh leta 2007 v treh mestnih občinah – Celju, Ljubljani in Murski Soboti. V večini ostalih mestnih občinah pa doseže povprečna prodajna cena stanovanja najvišjo vrednost v letu 2008. V povprečju za vse mestne občine velja, da so se prodajne cene stanovanj iz leta 2007 do 2008 dvignile za okoli 7 %. V letu 2009 pa sledi padec cen v vseh mestnih občinah, razen v MO Velenje, kjer se padec cen začne z enoletnim zamikom. To padanje se potem nadaljuje skozi celotno obravnavano obdobje, stagnacija cen ali ponekod celo rahel dvig prodajnih cen stanovanj je opazen v zadnjih dveh letih. Povprečna prodajna cena za vse mestne občine je od leta 2008, ko je bila v povprečju najvišja, pa do konca obravnavanega obdobja, ko je bila najnižja, v povprečju padla za okoli 25 %.

Največja stanovanja so se prodajala v MO Nova Gorica, skozi celotno obdobje je povprečna površina 67 m^2 , najmanjša pa v MO Murska Sobota, kjer je povprečna površina znašala 57 m^2 . Povprečna neto tlorisna površina prodanih stanovanj za vse mestne občine v celotnem obravnavanem obdobju je 61 m^2 .

Največ prodanih stanovanj v vseh mestnih občinah je bilo zgrajenih v sedemdesetih letih in skupaj s šestdesetimi leti prejšnjega stoletja predstavljajo slabo polovico prodanih stanovanj v obravnavanem obdobju. V osemdesetih letih in v prejšnjem desetletju je bilo zgrajeno približno enako število prodanih stanovanj. Malo več kot desetino prodanih stanovanj pa predstavljajo najstarejša stanovanja, zgrajena pred letom 1951. Devedeseta leta in obdobje od leta 2011 do 2015 pa predstavljata obdobji, ko je bilo zgrajenih najmanj stanovanj in zato tudi predstavljata najmanjši delež med prodanimi stanovanji. Mediana leta izgradnje prodanih stanovanj v mestnih občinah v obravnavanem obdobju je leto 1976. Mediana se v posameznih mestnih občinah giblje med letom 1973, ko je najnižja, v mestni občini Maribor, do leta 1980 v mestnih občinah Murska Sobota, Novo mesto in Ptuj.

Rezultati analize aritmetičnih sredin, ki smo jo napravili za povprečno vrednost stanovanj na enoto za leti 2008 in 2014 pokažejo, da lahko na podlagi vzorčnih podatkov ob zanemarljivi stopnji značilnosti sprejmemo sklep, da je povprečna prodajna cena stanovanja na enoto v letu 2008 in 2014 najvišja v MO Ljubljana, druga najvišja cena stanovanja na enoto pa v MO Koper. V pred-kriznem letu 2008 je na tretjem mestu glede najvišje cene na enoto stanovanja MO Nova Gorica, v letu 2014 pa MO Kranj.

Cene stanovanj v MO Nova Gorica in MO Novo mesto so v tem letu v povprečju približno na isti ravni. V obeh letih so povprečne cene stanovanj na enoto na isti ravni tudi v MO Celje in MO Maribor. V letu 2014 pa se jima cenovno približajo tudi MO Ptuj in MO Slovenj Gradec, MO Velenje pa MO Maribor celo preseže. V letu 2008 so bile cene stanovanja na enoto v povprečju najnižje v MO Slovenj Gradec, v letu 2014 pa je ta cena najnižja v MO Murska Sobota.

7 VIRI

[1] Geodetska uprava RS. 2016.

<http://www.trgnepremicnin.si/sl/vsebine-portala/periodicna-porocila> (Pridobljeno: 21. 5. 2016.)

[2] Geodetska uprava RS. 2016.

<http://www.trgnepremicnin.si/sl/vsebine-portala/periodicna-porocila> (Pridobljeno: 21. 5. 2016.)

[3] Geodetska uprava RS. 2016.

<http://www.trgnepremicnin.si/sl/vsebine-portala/periodicna-porocila> (Pridobljeno: 21. 5. 2016.)

[4] Statistični urad RS. 2016.

http://www.stat.si/StatisticniDnevi/Docs/Radenci2011/Pavlin-Trg_stanovanjskih%20nepremicnin-prispevek.pdf: str.: 1 (Pridobljeno 27. 4. 2016.)

[5] Stvarno pravni zakonik (SPZ), Uradni list RS, št. 87/2002: 9559.

[6] Finančni slovar. 2016.

<http://www.financnislovar.com/definicije/nepremicninski-trg.html> (Pridobljeno 2. 4. 2016.)

[7] Prostorski portal prostor. 2016.

http://www.e-prostor.gov.si/si/zbirke_prostorskih_podatkov/etn/ (Pridobljeno 2. 4. 2016.)

[8] Stanovanjski zakon (SZ-1), Uradni list RS, št. 69/2003: 10633.

[9] Geodetska uprava RS. 2016.

<http://www.trgnepremicnin.si/dokumenti/navodilaTRGOSKOP.pdf>; str.: 5 (Pridobljeno 2. 5. 2016.)

[10] Statistični urad RS. 2016.

<http://www.stat.si/statweb/prikazi-novico?id=5148&idp=17&headerbar=15> (Pridobljeno 2. 5. 2016.)

[11] Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin (ZMVN), Uradni list RS, št. 50/2006: 5329.

[12] Geodetska uprava RS. 2016.

<http://www.trgnepremicnin.si/media/letno-porocilo-za-letno-2015.pdf>; str.: 28 (Pridobljeno 2. 5. 2016.)

[13] Uredba (ES) št. 1059/2003 Evropskega parlamenta in Sveta o oblikovanju skupne klasifikacije statističnih teritorialnih enot (NUTS).

[14] Zakon o lokalni samoupravi (ZLS), Uradni list RS, št. 94/2007: 12729.

[15] Statistični urad RS. 2016.

http://www.stat.si/krajevnaimena/pregledi_naselja_najvecja_prebivalci.asp (Pridobljeno 15. 3. 2016.)

[16] Statistični urad RS. 2016.

<http://www.stat.si/obcine/sl/2015/Municip/Index/16> (Pridobljeno 2. 4. 2016.)

[17] Statistični urad RS. 2016.

<http://www.stat.si/obcine/sl/2015/Municip/Index/68> (Pridobljeno 2. 4. 2016.)

[18] MO Kranj. 2016.

http://www.kranj.si/KRANJ_SI,o_kranju,kranj_v_stevilkah.htm (Pridobljeno 9. 4. 2016.)

[19] Statistični urad RS. 2016.

<http://www.stat.si/obcine/sl/2015/Municip/Index/72> (Pridobljeno 9. 4. 2016.)

[20] MO Ljubljana. 2016.

<http://www.ljubljana.si/si/ljubljana/> (Pridobljeno 9. 4. 2016.)

[21] Statistični urad RS. 2016.

<http://www.stat.si/obcine/sl/2015/Municip/Index/82> (Pridobljeno 9. 4. 2016.)

[22] MO Maribor. 2016.

<http://www.maribor.si/povezava.aspx?pid=3791> (Pridobljeno 26. 4. 2016.)

[23] Statistični urad RS. 2016.

<http://www.stat.si/obcine/sl/2015/Municip/Index/94> (Pridobljeno 26. 4. 2016.)

[24] Statistični urad RS. 2016.

<http://www.stat.si/obcine/sl/2015/Municip/Index/108> (Pridobljeno 26. 4. 2016.)

[25] Statistični urad RS. 2016.

<http://www.stat.si/obcine/sl/2015/Municip/Index/112> (Pridobljeno 26. 4. 2016.)

[26] Statistični urad RS. 2016.

<http://www.stat.si/obcine/sl/2015/Municip/Index/113> (Pridobljeno 26. 4. 2016.)

[27] MO Ptuj. 2016.

http://www.ptuj.si/splosno_o_ptuju (Pridobljeno 27. 4. 2016.)

[28] Statistični urad RS. 2016.

<http://www.stat.si/obcine/sl/2015/Municip/Index/130> (Pridobljeno 27. 4. 2016.)

[29] MO Slovenj Gradec. 2016.

<http://www.slovenjgradec.si/opis-mesta.html> (Pridobljeno 27. 4. 2016.)

[30] Statistični urad RS. 2016.

<http://www.stat.si/obcine/sl/2015/Municip/Index/151> (Pridobljeno 27. 4. 2016.)

[31] MO Velenje. 2016.

<http://www.velenje.si/o-velenju/predstavitev> (Pridobljeno 27. 4. 2016.)

[32] Statistični urad RS. 2016.

<http://www.stat.si/obcine/sl/2015/Municip/Index/190> (Pridobljeno 27. 4. 2016.)

SEZNAM PRILOG

PRILOGA A:	Primer datoteke s podatki iz ETN
PRILOGA B:	Obseg prometa s stanovanji po občinah
Preglednica B.1:	Obseg prometa po občinah Pomurske statistične regije v obdobju od 1. 1. 2007 do 1. 6. 2015
Preglednica B.2:	Obseg prometa po občinah Podravske statistične regije v obdobju od 1. 1. 2007 do 1. 6. 2015
Preglednica B.3:	Obseg prometa po občinah Koroške statistične regije, v obdobju od 1. 1. 2007 do 1. 6. 2015
Preglednica B.4:	Obseg prometa po občinah Savinjske statistične regije v obdobju od 1. 1. 2007 do 1. 6. 2015
Preglednica B.5:	Obseg prometa po občinah Zasavske statistične regije v obdobju od 1. 1. 2007 do 1. 6. 2015
Preglednica B.6:	Obseg prometa po občinah Posavske statistične regije v obdobju od 1. 1. 2007 do 1. 6. 2015
Preglednica B.7:	Obseg prometa po občinah statistične regije Jugovzhodan Slovenija v obdobju od 1. 1. 2007 do 1. 6. 2015
Preglednica B.8:	Obseg prometa po občinah Primorsko-notranjske statistične regije v obdobju od 1. 1. 2007 do 1. 6. 2015
Preglednica B.9:	Obseg prometa po občinah Osrednjeslovenske statistične regije v obdobju od 1. 1. 2007 do 1. 6. 2015
Preglednica B.10:	Obseg prometa po občinah Gorenjske statistične regije v obdobju od 1. 1. 2007 do 1. 6. 2015
Preglednica B.11:	Obseg prometa po občinah Goriške statistične regije v obdobju od 1. 1. 2007 do 1. 6. 2015
Preglednica B.12:	Obseg prometa po občinah Obalno-kraške statistične regije v obdobju od 1. 1. 2007 do 1. 6. 2015
PRILOGA C:	Leto izgradnje prodanih stanovanj po mestnih občinah
PRILOGA D:	Osnovni statistični kazalniki za mestne občine

PRILOGA B: OBSEG PROMETA S STANOVANJI PO OBČINAH

Preglednica B.1: Obseg prometa po občinah Pomurske statistične regije v obdobju od 1. 1. 2007 do 1. 6. 2015

Občina	Leto transakcije									Skupaj
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015*	
Apače	1	4	1	2	2	1	2	1	3	17
Beltinci	3	1	3	3	7	6	7	3	3	36
Cankova	0	0	0	0	0	0	0	1	1	2
Črešnovci	1	0	0	1	2	0	1	2	0	7
Dobrovnik	0	0	0	1	0	0	0	0	0	1
Gornja Radgona	42	43	27	26	20	18	15	22	2	215
Gornji Petrovci	1	3	2	0	0	2	1	1	1	11
Grad	2	0	0	0	1	0	0	1	0	4
Hodoš	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kobilje	0	0	0	0	0	2	2	0	0	4
Križevci	0	1	1	0	3	3	3	3	0	14
Kuzma	0	1	2	0	3	0	1	0	0	7
Lendava	13	39	28	18	31	34	17	23	5	208
Ljutomer	33	34	20	41	20	27	23	21	5	224
Moravske Toplice	9	13	10	7	5	14	6	5	7	76
Murska Sobota	104	113	79	121	120	101	70	58	36	802
Odranci	0	0	1	0	0	0	1	0	1	3
Puconci	1	0	1	2	0	0	2	1	0	7
Radenci	9	13	15	16	17	11	5	21	13	120
Razkrižje	1	0	0	0	0	0	2	0	0	3
Rogašovci	1	0	3	0	7	4	2	1	1	19
Sv. Jurij ob Ščavnici	5	3	0	0	0	2	1	2	0	13
Šalovci	2	0	0	1	0	2	6	0	0	11
Tišina	2	0	0	0	0	0	0	0	1	3
Turnišče	2	0	2	1	0	6	2	1	0	14
Velika Polana	0	0	0	0	0	0	1	1	0	2
Veržej	1	0	1	0	2	3	0	0	0	7

* prvo polletje 2015

Preglednica B.2: Obseg prometa po občinah Podravske statistične regije v obdobju od 1. 1. 2007 do 1. 6. 2015

Občina	Leto transakcije									Skupaj
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015*	
Benedikt	2	2	3	3	3	12	16	8	1	50
Cerkvenjak	0	1	0	0	4	10	1	3	0	19
Cirkulane	0	0	0	0	0	4	0	0	1	5
Destnik	0	0	0	0	0	0	1	0	0	1
Dornava	0	1	1	4	4	3	1	1	2	17
Duplek	2	8	2	7	14	6	4	4	0	47
Gorišnica	1	1	4	6	0	2	1	2	1	18
Hajdina	2	2	4	2	0	3	1	1	1	16
Hoče - Slivnica	12	5	5	15	16	20	25	9	5	112
Juršinci	0	0	0	1	0	0	0	0	0	1
Kidričevo	8	5	11	18	8	12	12	10	8	92
Kungota	3	3	6	5	3	3	4	0	0	27
Lenart	17	22	42	48	27	41	40	25	7	269
Lovrenc na Pohorju	0	2	6	3	4	2	1	0	1	19
Majšperk	2	1	3	4	9	3	5	8	1	36
Makole	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Maribor	1250	495	640	1089	1179	1115	979	825	361	7933
Markovci	1	0	0	0	0	4	0	4	3	12
Miklavž na D. polju	5	3	1	7	10	11	9	3	1	50
Oploznica	3	0	3	6	6	8	1	2	0	29
Ormož	10	5	8	10	10	11	6	6	4	70
Pesnica	3	0	0	3	3	2	6	1	0	18
Podlehnik	2	0	1	0	3	2	0	0	1	9
Poljčane	5	0	5	7	3	3	5	1	2	31
Ptuj	73	98	108	105	93	81	88	81	34	761
Rače - Fram	16	53	16	20	23	9	12	8	5	162
Ruše	41	14	14	39	36	33	43	31	11	262
Selnica ob Dravi	7	1	2	13	5	3	3	5	4	43
Slovenska Bistrica	54	66	82	85	55	71	61	49	13	536
Središče ob Dravi	2	2	3	0	4	0	0	4	0	15
Starše	0	0	2	0	4	0	1	0	0	7
Sveta Ana	3	0	1	0	2	1	2	1	4	14
Sv. Trojica v Slo. G.	1	0	0	0	1	0	2	0	0	4
Sv. Andraž v Slo. G.	0	0	0	0	0	0	1	0	0	1
Sv. Jurij v Slo. G.	0	1	0	0	0	0	0	0	0	1
Sveti Tomaž	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Šentilj	9	5	17	6	16	23	16	14	4	110
Trnovska vas	1	0	2	0	1	1	0	0	0	5
Videm	1	1	0	5	1	3	3	1	2	17
Zavrč	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Žetale	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

* prvo polletje 2015

Preglednica B.3: Obseg prometa po občinah Koroške statistične regije v obdobju od 1. 1. 2007 do 1. 6. 2015

Občina	Leto transakcije									Skupaj
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015*	
Črna na Koroškem	11	8	4	8	8	12	8	9	2	70
Dravograd	32	27	16	16	14	25	19	27	7	183
Mežica	18	5	7	13	11	12	8	17	4	95
Mislinja	4	2	3	2	5	4	6	10	1	37
Muta	11	2	19	10	5	4	8	5	4	68
Podvelka	14	2	2	4	4	5	7	9	1	48
Prevalje	18	24	12	18	20	27	16	34	14	183
Radlje ob Dravi	9	7	9	12	9	16	9	18	5	94
Ravne na Koroškem	55	36	21	51	76	66	44	79	25	453
Ribnica na Pohorju	1	0	1	1	0	6	0	0	7	16
Slovenj Gradec	53	27	54	49	61	45	59	48	20	416
Vuzenica	6	4	4	5	4	5	1	2	3	34

* prvo polletje 2015

Preglednica B.4: Obseg prometa po občinah Savinjske statistične regije v obdobju od 1. 1. 2007 do 1. 6. 2015

Občina	Leto transakcije									Skupaj
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015*	
Braslovče	3	0	0	0	6	11	1	1	0	22
Celje	312	381	342	403	371	325	278	258	117	2787
Dobje	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dobrna	5	8	5	1	4	6	4	6	1	40
Gornji Grad	8	3	1	1	6	2	3	0	0	24
Kozje	1	1	1	1	0	0	3	5	0	12
Laško	19	21	19	21	37	17	12	23	11	180
Ljubno	6	2	0	0	0	0	0	2	1	11
Luče	0	1	0	0	1	1	1	0	0	4
Mozirje	9	5	5	7	2	11	3	7	2	51
Nazarje	0	0	0	0	0	0	5	3	1	9
Podčetrtek	5	4	4	4	8	3	0	3	0	31
Polzela	7	3	10	23	8	12	8	6	1	78
Prebold	8	17	34	36	32	14	15	19	12	187
Rečica ob Savinji	3	1	1	2	1	0	6	0	1	15
Rogaška Slatina	29	6	27	23	25	27	30	30	9	206
Rogatec	4	1	2	5	5	5	7	5	3	37
Slovenske Konjice	25	41	27	40	33	45	34	32	13	290
Solčava	0	0	0	0	0	3	1	1	0	5
Šentjur	31	26	9	24	18	25	42	28	7	210
Šmarje pri Jelšah	5	4	9	12	20	15	14	9	3	91
Šmartno ob Paki	3	2	4	9	4	4	4	2	1	33
Šoštanj	51	24	25	34	31	11	28	23	14	241
Štore	6	5	11	13	20	18	15	12	2	102
Tabor	2	4	0	0	0	1	0	0	0	7
Velenje	447	157	215	321	244	165	170	143	70	1932
Vitanje	8	3	8	3	2	3	4	3	1	35
Vojnik	7	5	3	6	23	14	9	11	3	81
Vransko	0	2	1	3	3	4	1	0	0	14
Zreče	20	12	14	18	26	19	12	16	4	141
Žalec	40	58	43	60	66	50	52	53	17	439

* prvo polletje 2015

Preglednica B.5: Obseg prometa po občinah Zasavske statistične regije v obdobju od 1. 1. 2007 do 1. 6. 2015

Občina	Leto transakcije									Skupaj
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015*	
Hrastnik	10	26	23	19	24	32	14	29	12	189
Litija	61	105	66	90	72	69	53	38	19	573
Trbovlje	65	84	115	123	99	114	106	95	59	860
Zagorje ob Savi	59	47	43	75	75	38	44	62	21	464

* prvo polletje 2015

Preglednica B.6: Obseg prometa po občinah Posavske statistične regije v obdobju od 1. 1. 2007 do 1. 6. 2015

Občina	Leto transakcije									Skupaj
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015*	
Bistrica ob Sotli	0	0	0	0	0	1	0	1	0	2
Brežice	57	34	46	41	54	43	35	27	13	350
Kostanjevica na Krki	2	0	2	0	0	1	2	1	0	8
Krško	28	34	48	73	84	67	46	50	17	447
Radeče	10	7	4	9	8	11	10	12	6	77
Sevnica	12	13	21	28	31	9	25	27	9	175

* prvo polletje 2015

Preglednica B.7: Obseg prometa po občinah statistične regije jugovzhodna Slovenija v obdobju od 1. 1. 2007 do 1. 6. 2015

Občina	Leto transakcije									Skupaj
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015*	
Črnomelj	24	11	24	30	24	32	19	18	10	192
Dolenjske Toplice	4	5	5	2	2	0	4	6	1	29
Kočevje	81	33	31	57	57	52	32	36	9	388
Kostel	0	1	0	0	0	0	0	0	0	1
Loški Potok	0	0	0	0	0	0	1	0	0	1
Metlika	11	5	15	3	12	10	9	6	2	73
Mirna	0	0	0	0	0	3	4	7	4	18
Mirna peč	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Mokronog-Trebelno	1	1	0	0	4	0	1	2	3	12
Novo mesto	159	139	178	121	95	83	83	106	50	1014
Osilnica	1	0	0	0	0	0	1	0	0	2
Ribnica	26	7	7	21	10	16	22	14	1	124
Semič	1	2	16	4	8	7	3	2	3	46
Sodražica	0	1	2	0	0	0	0	1	1	5
Straža	5	0	8	5	0	3	1	6	2	30
Šentjernej	6	14	9	6	13	3	2	1	0	54
Šentrupert	2	1	1	0	1	2	0	0	0	7
Škocjan	0	1	0	0	0	0	0	4	1	6
Šmarješke Toplice	1	0	2	6	7	6	3	4	6	35
Trebnje	47	22	9	17	34	15	17	58	14	233
Žužemberk	1	0	2	1	0	0	2	3	1	10

* prvo polletje 2015

Preglednica B.8: Obseg prometa po občinah Primorsko-notranjske statistične regije v obdobju od 1. 1. 2007 do 1. 6. 2015

Občina	Leto transakcije									Skupaj
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015*	
Bloke	1	0	1	2	0	0	0	1	0	5
Cerknica	19	9	8	26	9	17	17	35	17	157
Ilirska Bistrica	21	16	23	21	17	23	15	18	6	160
Loška dolina	0	2	1	1	0	4	4	2	0	14
Pivka	22	4	16	12	9	16	7	12	5	103
Postojna	123	90	84	96	75	74	60	67	23	692

* prvo polletje 2015

Preglednica B.9: Obseg prometa po občinah Osrednjeslovenske statistične regije v obdobju od 1. 1. 2007 do 1. 6. 2015

Občina	Leto transakcije									Skupaj
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015*	
Borovnica	8	6	7	20	5	18	8	14	3	89
Brezovica	3	40	29	16	14	14	26	11	8	161
Dobropolje	0	0	0	0	0	2	2	1	0	5
Dobrova-Polhov Grad.	1	4	5	5	1	2	2	4	1	25
Dol pri Ljubljani	6	12	18	28	22	18	11	15	7	137
Domžale	155	79	129	147	140	133	129	172	84	1168
Grosuplje	74	37	15	45	66	44	38	42	14	375
Horjul	1	0	2	1	1	1	1	0	0	7
Ig	10	6	9	8	6	6	9	5	3	62
Ivančna Gorica	23	12	33	31	41	27	26	14	8	215
Kamnik	66	79	65	86	76	115	113	132	61	793
Komenda	2	7	14	16	3	16	25	31	5	119
Ljubljana	1938	1703	1710	2824	2689	2282	2183	2452	957	18738
Log - Dragomer	6	6	6	4	3	8	4	4	1	42
Logatec	50	27	34	76	88	59	38	46	9	427
Lukovica	5	2	7	2	10	4	1	6	0	37
Medvode	29	29	45	61	38	36	21	43	19	321
Mengeš	56	16	13	25	21	25	29	17	5	207
Moravče	2	2	2	1	2	1	1	2	0	13
Škofljica	13	8	30	43	34	16	46	41	21	252
Šmartno pri Litiji	4	4	1	11	2	12	1	4	3	42
Trzin	8	7	24	21	15	19	7	6	4	111
Velike Lašče	2	0	1	2	1	1	0	0	2	9
Vodice	1	0	0	5	1	2	0	0	0	9
Vrhnika	101	80	63	82	68	79	50	48	24	595

* prvo polletje 2015

Preglednica B.10: Obseg prometa po občinah Gorenjske statistične regije v obdobju od 1. 1. 2007 do 1. 6. 2015

Občina	Leto transakcije									Skupaj
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015*	
Bled	35	13	23	16	27	27	24	28	9	202
Bohinj	18	16	16	25	7	27	28	12	3	152
Cerklje na Gorenjskem	3	10	5	5	13	12	16	11	8	83
Gorenja vas-Poljane	0	4	3	6	5	2	4	7	1	32
Gorje	2	2	2	7	1	1	1	5	1	22
Jesenice	200	198	181	158	186	150	109	124	51	1357
Jezerško	1	0	0	1	1	1	0	1	0	5
Kranj	409	253	253	361	400	322	324	266	116	2704
Kranjska Gora	27	24	40	49	72	36	42	33	15	338
Naklo	4	3	1	3	1	7	0	1	0	20
Preddvor	7	2	5	2	5	3	4	10	3	41
Radovljica	68	43	45	84	90	61	53	50	22	516
Šenčur	16	3	15	12	8	5	11	12	3	85
Škofja Loka	41	69	69	86	74	79	82	64	21	585
Tržič	113	56	53	54	78	65	61	45	21	546
Železniki	2	5	11	10	14	14	8	8	2	74
Žiri	3	3	1	1	3	6	6	1	0	24
Žirovnica	6	9	2	0	1	1	0	3	3	25

* prvo polletje 2015

Preglednica B.11: Obseg prometa po občinah Goriške statistične regije v obdobju od 1. 1. 2007 do 1. 6. 2015

Občina	Leto transakcije									Skupaj
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015*	
Ajdovščina	63	47	39	55	44	44	27	26	17	362
Bovec	15	9	11	37	37	17	11	15	5	157
Brda	2	3	2	2	3	3	1	5	0	21
Cerkno	1	3	4	12	10	3	5	6	2	46
Idrija	39	30	31	36	52	58	39	28	12	325
Kanal	13	6	12	15	11	8	25	7	2	99
Kobarid	2	1	5	14	5	4	3	2	3	39
Miren - Kostanjevica	21	8	14	19	6	8	6	4	4	90
Nova Gorica	140	122	102	175	145	139	139	108	43	1113
Renče - Vogrsko	0	0	2	7	3	0	0	8	0	20
Šempeter - Vrtojba	12	10	23	13	12	19	17	15	4	125
Tolmin	17	6	9	18	25	23	35	22	8	163
Vipava	4	4	9	10	12	11	6	4	2	62

* prvo polletje 2015

Preglednica B.12: Obseg prometa po občinah Obalno-kraške statistične regije v obdobju od 1. 1. 2007 do 1. 6. 2015

Občina	Leto transakcije									Skupaj
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015*	
Ankaran**	0	0	0	0	0	0	0	14	16	30
Divača	16	8	6	17	38	13	11	20	5	134
Hrpelje - Kozina	7	10	2	9	11	3	7	11	2	62
Izola	97	70	90	113	154	133	105	141	55	958
Komen	3	3	2	2	0	2	1	4	0	17
Koper	254	207	236	255	287	365	296	230	87	2217
Piran	126	112	113	119	129	129	138	134	72	1072
Sežana	46	109	34	52	43	35	40	45	26	430

* prvo polletje 2015; **samo transakcije od 1. 6. 2014 dalje

PRILOGA C: LETO IZGRADNJE PRODANIH STANOVANJ PO MESTNIH OBČINAH

Mestna občina	Leto izgradnje stanovanja							
	do 1951	1951 - 1960	1961 - 1970	1971 - 1980	1981 - 1990	1991 - 2000	2001 - 2010	2011 - 2015
Celje	213	199	421	562	255	55	148	0
Koper	186	66	162	311	178	98	314	29
Kranj	205	159	321	386	301	21	224	47
Ljubljana	1328	740	2503	2666	1512	585	1775	352
Maribor	737	424	945	864	593	244	686	36
Murska Sobota	8	16	82	141	142	28	30	0
Nova Gorica	47	53	120	193	69	41	139	14
Novo mesto	19	44	126	173	140	2	175	7
Ptuj	29	29	60	107	87	40	48	3
Slovenj Gradec	17	20	38	94	61	17	15	0
Velenje	16	162	218	439	301	17	27	15
Skupaj	2805	1912	4996	5936	3639	1148	3581	503

PRILOGA D: OSNOVNI STATISTIČNI KAZALNIKI ZA MESTNE OBČINE

Mestna občina	Kazalnik	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015*
CELJE	Celoten obseg prometa (€)	6,957,821	17,417,559	15,940,579	19,590,951	15,919,264	13,385,949	11,773,381	11,433,474	4,922,068
	Velikost vzorca (število prečiščenih transakcij)	91	232	250	286	250	225	194	210	92
	Povprečna cena na enoto, mediana (€/m ²)	1,214 1,167	1,267 1,267	1,138 1,104	1,152 1,154	1,123 1,122	1,056 1,056	1,007 1,003	923 916	944 942
	Povprečna prodajna cena, mediana (€)	76,460 69,124	75,076 70,650	63,762 59,500	68,500 64,650	63,677 60,000	59,493 57,000	60,688 54,000	54,445 49,000	53,501 49,250
	Povprečna neto tlorisna površina, mediana (m ²)	63 61	61 55	57 55	59 55	57 54	57 55	60 55	59 55	56 55
KOPER	Celoten obseg prometa (€)	9,696,752	18,645,869	22,324,442	24,795,907	21,732,593	27,187,665	17,709,760	16,507,965	7,193,502
	Velikost vzorca (število prečiščenih transakcij)	73	131	161	185	174	220	158	165	75
	Povprečna cena na enoto, mediana (€/m ²)	2,087 1,944	2,387 2,378	2,139 2,082	2,102 2,060	2,045 2,014	1,972 1,913	1,803 1,725	1,599 1,549	1,543 1,543
	Povprečna prodajna cena, mediana (€)	132,832 120,000	142,335 130,000	138,661 123,500	134,032 130,000	124,900 120,500	123,580 116,000	112,087 104,500	100,048 98,000	95,913 93,000
	Povprečna neto tlorisna površina, mediana (m ²)	67 64	61 58	66 60	65 63	63 58	64 63	64 61	65 65	63 60
KRANJ	Celoten obseg prometa (€)	7,351,828	9,877,760	12,297,575	21,444,361	22,755,969	17,335,259	17,862,885	17,983,665	7,584,726
	Velikost vzorca (število prečiščenih transakcij)	84	101	141	239	253	205	218	229	97
	Povprečna cena na enoto, mediana (€/m ²)	1,645 1,588	1,680 1,644	1,472 1,430	1,564 1,572	1,539 1,521	1,444 1,398	1,388 1,328	1,289 1,264	1,338 1,322
	Povprečna prodajna cena, mediana (€)	87,522 84,230	97,800 94,000	87,217 85,000	89,725 88,000	89,945 88,000	84,562 83,000	81,940 76,000	78,531 72,000	78,193 76,000
	Povprečna neto tlorisna površina, mediana (m ²)	56 54	61 59	61 59	60 55	60 57	60 58	60 57	62 57	60 61
LJUBLJANA	Celoten obseg prometa (€)	123,268,441	99,995,505	125,497,990	225,780,273	205,155,385	183,986,439	154,315,012	207,486,024	88,437,456
	Velikost vzorca (število prečiščenih transakcij)	790	650	957	1735	1592	1493	1365	1847	782
	Povprečna cena na enoto, mediana (€/m ²)	2,418 2,354	2,601 2,486	2,213 2,138	2,177 2,126	2,179 2,128	2,070 2,014	1,864 1,799	1,808 1,770	1,814 1,769
	Povprečna prodajna cena, mediana (€)	156,036 141,440	153,839 139,000	131,137 120,000	130,133 120,000	128,866 120,000	123,233 114,000	113,051 105,000	112,337 100,000	113,091 102,000
	Povprečna neto tlorisna površina, mediana (m ²)	67 64	61 57	60 56	61 58	60 58	61 58	61 59	63 60	63 58
MARIBOR	Celoten obseg prometa (€)	15,999,528	21,796,336	27,382,048	45,032,962	46,285,892	43,062,647	35,494,203	36,599,869	16,649,436
	Velikost vzorca (število prečiščenih transakcij)	228	289	403	683	734	704	627	673	303
	Povprečna cena na enoto, mediana (€/m ²)	1,230 1,207	1,250 1,245	1,137 1,100	1,096 1,078	1,059 1,038	1,011 992	946 928	892 872	898 874
	Povprečna prodajna cena, mediana (€)	70,173 65,355	75,420 70,000	67,946 63,000	65,934 61,500	63,060 59,700	61,169 55,000	56,610 51,100	54,383 49,000	54,949 50,000
	Povprečna neto tlorisna površina, mediana (m ²)	59 57	62 60	60 58	61 58	60 57	60 57	60 57	61 59	61 60
MURSKA SOBOTA	Celoten obseg prometa (€)	1,747,565	2,633,156	1,761,482	3,752,786	3,535,926	2,648,806	2,282,308	2,514,885	1,458,702
	Velikost vzorca (število prečiščenih transakcij)	26	44	33	66	69	54	44	53	32
	Povprečna cena na enoto, mediana (€/m ²)	1,005 972	1,043 1,016	1,041 980	999 1,005	916 905	891 903	898 905	823 809	778 757
	Povprečna prodajna cena, mediana (€)	67,214 58,500	59,844 52,500	53,378 52,562	56,860 55,500	51,245 49,000	49,052 48,500	51,871 50,000	47,451 43,000	45,584 42,750
	Povprečna neto tlorisna površina, mediana (m ²)	65 60	57 52	52 50	57 57	56 52	55 54	57 58	58 57	57 56
NOVA GORICA	Celoten obseg prometa (€)	6,513,785	7,215,247	8,067,765	13,428,612	8,767,051	6,551,740	6,300,917	7,047,244	3,052,800
	Velikost vzorca (število prečiščenih transakcij)	58	60	68	117	85	74	72	89	38
	Povprečna cena na enoto, mediana (€/m ²)	1,633 1,670	1,812 1,887	1,689 1,723	1,721 1,697	1,572 1,505	1,373 1,376	1,350 1,319	1,188 1,159	1,278 1,274
	Povprečna prodajna cena, mediana (€)	112,307 112,096	120,254 120,000	118,644 114,000	114,774 108,000	103,142 95,000	88,537 85,000	87,513 85,000	79,183 80,000	80,337 79,500
	Povprečna neto tlorisna površina, mediana (m ²)	69 68	68 69	71 69	68 64	66 68	65 68	66 68	68 69	64 67
NOVO MESTO	Celoten obseg prometa (€)	6,862,746	6,512,914	8,435,438	6,861,542	5,407,398	4,540,791	4,061,590	5,447,833	2,714,485
	Velikost vzorca (število prečiščenih transakcij)	77	72	109	83	66	57	60	84	44
	Povprečna cena na enoto, mediana (€/m ²)	1,472 1,423	1,548 1,515	1,337 1,339	1,366 1,276	1,324 1,261	1,255 1,257	1,187 1,158	1,130 1,112	1,133 1,117
	Povprečna prodajna cena, mediana (€)	89,127 83,459	90,457 87,250	77,389 72,500	82,669 76,000	81,930 70,500	79,663 75,000	67,693 63,825	64,855 63,500	61,693 65,500
	Povprečna neto tlorisna površina, mediana (m ²)	61 59	60 59	59 58	61 59	62 60	64 60	57 58	58 57	56 56
PTUJ	Celoten obseg prometa (€)	1,039,592	1,776,658	3,643,432	4,339,334	3,953,832	2,629,083	3,167,066	3,323,441	1,436,558
	Velikost vzorca (število prečiščenih transakcij)	18	27	57	70	62	50	59	69	29
	Povprečna cena na enoto, mediana (€/m ²)	989 1,011	1,135 1,134	1,068 1,079	1,019 1,041	1,101 1,073	914 949	952 950	901 890	884 878
	Povprečna prodajna cena, mediana (€)	57,755 61,500	65,802 70,000	63,920 59,500	61,990 60,000	63,771 62,000	52,582 48,500	53,679 50,000	48,166 47,000	49,536 52,000
	Povprečna neto tlorisna površina, mediana (m ²)	62 60	59 59	59 60	62 61	58 60	59 58	58 58	54 50	57 51
SLOVENJ GRADEC	Celoten obseg prometa (€)	928,640	1,054,218	1,766,006	2,109,123	2,735,950	1,907,890	1,766,637	1,980,772	844,090
	Velikost vzorca (število prečiščenih transakcij)	24	20	36	36	50	32	34	36	15
	Povprečna cena na enoto, mediana (€/m ²)	718 588	847 843	939 901	931 955	962 1,007	976 992	839 815	942 942	954 956
	Povprečna prodajna cena, mediana (€)	38,693 32,017	52,711 50,050	49,056 46,000	58,587 60,948	54,719 55,250	59,622 61,500	51,960 49,000	55,021 52,750	56,273 50,000
	Povprečna neto tlorisna površina, mediana (m ²)	55 53	64 66	52 49	62 59	57 58	62 60	60 63	58 59	59 57
VELENJE	Celoten obseg prometa (€)	9,878,038	6,955,376	7,035,900	12,032,405	9,766,364	7,616,806	7,439,380	6,907,167	3,270,126
	Velikost vzorca (število prečiščenih transakcij)	212	102	100	179	154	123	123	118	55
	Povprečna cena na enoto, mediana (€/m ²)	775 702	1,161 1,171	1,088 1,078	1,108 1,087	1,079 1,040	1,031 1,019	957 942	940 915	914 905
	Povprečna prodajna cena, mediana (€)	46,595 43,161	68,190 70,000	70,359 68,995	67,220 65,000	63,418 63,000	61,925 62,000	60,483 60,000	58,535 60,000	59,457 59,000
	Povprečna neto tlorisna površina, mediana (m ²)	61 59	60 61	66 64	62 62	61 62	61 62	65 65	63 66	66 67

* prvo polletje 2015