

Univerza  
v Ljubljani  
Fakulteta  
*za gradbeništvo  
in geodezijo*

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



Univerzitetni študij geodezije,  
Prostorska informatika

Kandidatka:

**Nuša Hozjan**

# **Analiza vpliva različnih faktorjev na ceno stanovanj in stanovanjskih hiš v Pomurski regiji**

**Diplomska naloga št.: 839**

**Mentor:**

izr. prof. dr. Maruška Šubic-Kovač

Ljubljana, 2010

**Stran z napako**

**Vrstica z napako**

**Namesto**

**Naj bo**

## **IZJAVA O AVTORSTVU**

Podpisana **NUŠA HOZJAN** izjavljam, da sem avtorica diplomske naloge z naslovom:

**»ANALIZA VPLIVA RAZLIČNIH FAKTORJEV NA CENO STANOVANJ IN STANOVANJSKIH HIŠ V POMURSKI REGIJI«.**

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

Ljubljana,

Nuša Hozjan

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

**UDK:** 332.85(043.2)

**Avtor:** Nuša Hozjan

**Mentor:** izr. prof. dr. Maruška Šubic Kovač

**Naslov:** Analiza vpliva različnih faktorjev na ceno stanovanj in stanovanjskih hiš v Pomurski regiji

**Obseg in oprema:** 100 str., 57 preg., 19 sl., 24 graf., 4 pril.

**Ključne besede:** trg nepremičnin, analiza trga nepremičnin, Pomurska regija, vpliv faktorjev na ceno

### **Izvleček**

V diplomski nalogi so predstavljeni osnovni pojmi s področja trga nepremičnin. Poleg teoretičnih osnov je izdelana analiza nepremičninskega trga na delu Pomurske regije v tretjem četrtletju 2009. Na osnovi podatkov, pridobljenih iz nepremičninskih portalov, je po turističnih lokalnih skupnostih in območjih upravnih središč izdelana osnovna statistična analiza, razlika med aritmetičnima sredinama, korelacijska analiza in analiza vpliva faktorjev na ceno stanovanj in stanovanjskih hiš. Obravnavani faktorji za stanovanja so površina, starost in nadstropje, za stanovanjske hiše pa so obravnavani faktorji površina hiše, starost hiše, površina zemljišča in hipotetična površina zemljišča. Rezultati naloge so ovrednoteni vplivi faktorjev na ceno stanovanj in stanovanjskih hiš. Največji vpliv na ceno kvadratnega metra stanovanja lahko pripišemo starosti stanovanja, tej sledita površina in nadstropje stanovanja. Pri stanovanjskih hišah lahko pripišemo največji vpliv starosti in površini stanovanjske hiše, temu sledita površina zemljišča in hipotetična površina zemljišča. Šele tako izračunane vplive faktorjev na vrednost nepremičnine lahko kot prilagoditvene faktorje uporabimo za ocenjevanje tržne vrednosti stanovanj in stanovanjskih hiš v Pomurski regiji.

**BIBLIOGRAPHIC – DOCUMENTALISTIC INFORMATION AND ABSTRACT**

**UDC:** 332.85(043.2)  
**Author:** Nuša Hozjan  
**Supervisor:** assoc. prof. dr. Maruška Šubic Kovač  
**Title:** Analysis of the various factors impact on apartment and dwelling house prices in the Pomurska region  
**Notes:** 100 p., 57 tab., 19 fig., 24 graf., 4 anex  
**Key words:** real estate market, real estate market analysis, Pomurska region, impact of factors on the price

**Abstract**

This degree dissertation presents basic terms in the field of the real estate market. Beside theoretical terms, the paper encloses a real estate market analysis in the third quarter of the year 2009 in the Pomurska region. According to data on the real estate market portals, the local communities for tourism and areas of administration centres have carried out basic statistical analyses, the difference between arithmetic means, correlation analysis and the analysis of factors affecting the prices of apartments and dwelling houses. Included factors for apartments are their size, age and floor. As for the dwelling houses, there are the size of a house, the size of a surface area and the hypothetical surface area. The results of this degree dissertation are the evaluated impacts of factors on the apartment and dwelling house prices. The highest impact on a square metre has the age of the apartment. It is followed by the size and floor. The highest impact on house dwelling prices have the age and size of a house, followed by the surface area size and hypothetical surface area. Only this way calculated impacts of the factors on the real estate values can be used as adjustment factors to evaluate the market value of the apartments and dwelling houses in the Pomurska region.

## **ZAHVALA**

Za potrpljenje, svetovanje in strokovno pomoč pri nastajanju diplomske naloge se zahvaljujem izr. prof. dr. Maruški Šubic Kovač. Hvala tudi vsem, ki so kakorkoli pripomogli k izdelavi moje diplomske naloge.

Zahvalila bi se tudi družini za pomoč, podporo in spodbudo v času mojega študija.

**KAZALO VSEBINE**

<b>UVOD</b> .....	<b>1</b>
<b>1 NAMEN DIPLOMSKE NALOGE, OBRAVNAVANO OBMOČJE, VIRI PODATKOV, VALUTA, ČAS OBDELAVE IN METODA DELA</b> .....	<b>2</b>
<b>1.1 Namen diplomske naloge</b> .....	<b>2</b>
<b>1.2 Obravnavano območje - Pomurska regija</b> .....	<b>2</b>
<b>1.2.1 Statistični kazalniki Pomurske regije</b> .....	<b>5</b>
1.2.1.1 Prebivalstvo.....	6
1.2.1.2 Delovno aktivno prebivalstvo, brezposelnost, povprečne bruto mesečne plače.....	6
<b>1.2.2 Primerjava Pomurske regije z ostalimi regijami</b> .....	<b>7</b>
1.2.2.1 Prebivalstvo.....	7
<b>1.3 Viri podatkov, valuta, čas obdelave</b> .....	<b>8</b>
<b>1.4 Metoda dela</b> .....	<b>9</b>
<b>1.4.1 Zbiranje podatkov</b> .....	<b>9</b>
<b>1.4.2 Urejanje podatkov</b> .....	<b>10</b>
<b>1.4.3 Hipoteze</b> .....	<b>10</b>
<b>1.4.4 Faktorji</b> .....	<b>11</b>
<b>1.4.5 Analiza podatkov</b> .....	<b>13</b>
1.4.5.1 Statistična analiza.....	13
1.4.5.2 Razlika med aritmetičnima sredinama .....	13
1.4.5.2 Korelacijska analiza .....	14
1.4.5.3 Regresijska analiza.....	15
<b>1.4.6 Predstavitev rezultatov</b> .....	<b>15</b>
<b>2 TRG NEPREMIČNIN</b> .....	<b>16</b>
<b>2.1 Značilnosti in delovanje trga nepremičnin</b> .....	<b>17</b>
<b>2.2 Trg nepremičnin v Sloveniji v letu 2009</b> .....	<b>18</b>
<b>2.3 Analiza trga nepremičnin nepremičninskega portala Slonep</b> .....	<b>20</b>

<b>3</b>	<b>STATISTIČNA ANALIZA VPLIVA FAKTORJEV NA CENO KVADRATNEGA METRA STANOVANJA IN STANOVANJSKE HIŠE .....</b>	<b>23</b>
<b>3.1</b>	<b>Opisna statistika .....</b>	<b>23</b>
<b>3.1.1</b>	<b>Stanovanja .....</b>	<b>23</b>
3.1.1.1	Starost stanovanj .....	23
3.1.1.2	Nadstropje stanovanj .....	25
3.1.1.3	Površina stanovanj .....	27
3.1.1.4	Cena stanovanj .....	29
3.1.1.5	Cena na kvadratni meter stanovanj .....	31
<b>3.1.2</b>	<b>Stanovanjske hiše .....</b>	<b>33</b>
3.1.2.1	Starost stanovanjskih hiš .....	33
3.1.2.2	Površina stanovanjskih hiš .....	35
3.1.2.3	Površina zemljišč .....	36
3.1.2.4	Hipotetična površina zemljišč .....	38
3.1.2.5	Cena stanovanjskih hiš .....	40
3.1.2.6	Cena na kvadratni meter stanovanjskih hiš .....	41
<b>3.2</b>	<b>Razlika med aritmetičnima sredinama .....</b>	<b>43</b>
<b>3.2.1</b>	<b>Primerjava med stanovanji .....</b>	<b>43</b>
3.2.1.1	Primerjava starosti stanovanj .....	43
3.2.1.2	Primerjava povprečnih nadstropij stanovanj .....	45
3.2.1.3	Primerjava površin stanovanj .....	47
3.2.1.4	Primerjava povprečnih cen stanovanj .....	48
3.2.1.5	Primerjava povprečnih cen na kvadratni meter stanovanj .....	50
3.2.1.6	Povzetek rezultatov razlike aritmetičnih sredin .....	52
<b>3.2.2</b>	<b>Primerjava med stanovanjskimi hišami .....</b>	<b>56</b>
3.2.2.1	Primerjava starosti stanovanjskih hiš .....	56
3.2.2.2	Primerjava površin stanovanjskih hiš .....	57
3.2.2.3	Primerjava površin zemljišč .....	59
3.2.2.4	Primerjava hipotetičnih površin zemljišč .....	60
3.2.2.5	Primerjava povprečnih cen stanovanjskih hiš .....	62
3.2.2.6	Primerjava povprečnih cen na kvadratni meter stanovanjskih hiš .....	64
3.2.1.8	Povzetek rezultatov razlike aritmetičnih sredin .....	66



---

<b>3.3</b>	<b>Korelacijska analiza.....</b>	<b>69</b>
<b>3.4</b>	<b>Regresijska analiza .....</b>	<b>74</b>
<b>3.4.1</b>	<b>Stanovanja .....</b>	<b>74</b>
<b>3.4.2</b>	<b>Stanovanjske hiše .....</b>	<b>80</b>
<b>4</b>	<b>ZAKLJUČNE UGOTOVITVE .....</b>	<b>90</b>
<b>4.1</b>	<b>Stanovanja .....</b>	<b>90</b>
<b>4.2</b>	<b>Stanovanjske hiše .....</b>	<b>94</b>
<b>VIRI</b>	<b>.....</b>	<b>99</b>
<b>PRILOGE</b>	<b>.....</b>	<b>93</b>

## KAZALO PREGLEDNIC

Preglednica 1:	Statistični kazalniki lokalnih skupnosti v Pomurski regiji .....	5
Preglednica 2:	Prebivalstvo po regijah .....	7
Preglednica 3:	Opisne statistike za starosti stanovanj (v letih) v Pomurski regiji od junija do oktobra 2009 ...	23
Preglednica 4:	Opisne statistike nadstropij stanovanj (v številu) v Pomurski regiji od junija do oktobra 2009	25
Preglednica 5:	Opisne statistike za površine stanovanj (v m <sup>2</sup> ) v Pomurski regiji od junija do oktobra 2009....	27
Preglednica 6:	Opisne statistike za ceno stanovanj (v €) v Pomurski regiji od junija do oktobra 2009 .....	29
Preglednica 7:	Opisne statistike za ceno na kvadratni meter stanovanj (v €/m <sup>2</sup> ) v Pomurski regiji od junija do oktobra 2009 .....	31
Preglednica 8:	Opisne statistike za starosti stanovanjskih hiš (v letih) v Pomurski regiji od junija do oktobra 2009 .....	33
Preglednica 9:	Opisne statistike za površine stanovanjskih hiš (v m <sup>2</sup> ) v Pomurski regiji od junija do oktobra 2009 .....	35
Preglednica 10:	Opisne statistike za površine zemljišč (v m <sup>2</sup> ) v Pomurski regiji od junija do oktobra 2009.....	36
Preglednica 11:	Opisne statistike za hipotetične površine zemljišč (v m <sup>2</sup> ) v Pomurski regiji od junija do oktobra 2009 .....	38
Preglednica 12:	Opisne statistike za ceno stanovanjskih hiš (v €) v Pomurski regiji od junija do oktobra 2009	40
Preglednica 13:	Opisne statistike za ceno na kvadratni meter stanovanjskih hiš (v €/m <sup>2</sup> ) v Pomurski regiji od junija do oktobra 2009.....	41
Preglednica 14:	Primerjava povprečnih starosti stanovanj (v letih) v turističnih lokalnih skupnostih v Pomurski regiji od junija do oktobra 2009.....	43
Preglednica 15:	Primerjava povprečnih starosti stanovanj (v letih) na območjih upravnih središč v Pomurski regiji od junija do oktobra 2009.....	44
Preglednica 16:	Primerjava povprečnih nadstropij stanovanj (v številu) v turističnih lokalnih skupnostih v Pomurski regiji od junija do oktobra 2009 .....	45
Preglednica 17:	Primerjava povprečnih nadstropij stanovanj (v številu) na območjih upravnih središč v Pomurski regiji od junija do oktobra 2009 .....	46
Preglednica 18:	Primerjava povprečnih površin stanovanj (v m <sup>2</sup> ) v turističnih lokalnih skupnostih v Pomurski regiji, zajetih v obdobju od junija do oktobra 2009 .....	47
Preglednica 19:	Primerjava povprečnih površin stanovanj (v m <sup>2</sup> ) na območjih upravnih središč v Pomurski regiji od junija do oktobra 2009.....	48
Preglednica 20:	Primerjava povprečnih cen stanovanj (v €) v turističnih lokalnih skupnostih v Pomurski regiji od junija do oktobra 2009 .....	48
Preglednica 21:	Primerjava povprečnih cen stanovanj (v €) na območjih upravnih središč v Pomurski regiji od junija do oktobra 2009.....	49

Preglednica 22:	Primerjava povprečnih cen na kvadratni meter stanovanj (v €/m <sup>2</sup> ) v turističnih lokalnih skupnostih v Pomurski regiji od junija do oktobra 2009 .....	50
Preglednica 23:	Primerjava povprečnih cen na kvadratni meter stanovanj (v m <sup>2</sup> ) na območjih upravnih središč v Pomurski regiji od junija do oktobra 2009 .....	51
Preglednica 24:	Povprečne vrednosti stanovanj v turističnih lokalnih skupnostih.....	52
Preglednica 25:	Povprečne vrednosti stanovanj na območjih upravnih središč .....	54
Preglednica 26:	Primerjava povprečnih starosti stanovanjskih hiš (v letih) v turističnih lokalnih skupnostih v Pomurski regiji od junija do oktobra 2009 .....	56
Preglednica 27:	Primerjava povprečnih starosti stanovanjskih hiš (v letih) na območjih upravnih središč v Pomurski regiji od junija do oktobra 2009 .....	57
Preglednica 28:	Primerjava povprečnih površin stanovanjskih hiš (v m <sup>2</sup> ) v turističnih lokalnih skupnostih v Pomurski regiji od junija do oktobra 2009 .....	57
Preglednica 29:	Primerjava povprečnih površin stanovanjskih hiš (v m <sup>2</sup> ) na območjih upravnih središč v Pomurski regiji od junija do oktobra 2009 .....	58
Preglednica 30:	Primerjava povprečnih površin zemljišč (v m <sup>2</sup> ) v turističnih lokalnih skupnostih v Pomurski regiji od junija do oktobra 2009 .....	59
Preglednica 31:	Primerjava povprečnih površin zemljišč (v m <sup>2</sup> ) na območjih upravnih središč v Pomurski regiji od junija do oktobra 2009 .....	60
Preglednica 32:	Primerjava povprečnih hipotetičnih površin zemljišč (m <sup>2</sup> ) v turističnih lokalnih skupnostih v Pomurski regiji od junija do oktobra 2009 .....	60
Preglednica 33:	Primerjava povprečnih hipotetičnih površin zemljišč (v m <sup>2</sup> ) na območjih upravnih središč v Pomurski regiji od junija do oktobra 2009 .....	61
Preglednica 34:	Primerjava povprečnih cen stanovanjskih hiš (v €) v turističnih lokalnih skupnostih v Pomurski regiji od junija do oktobra 2009 .....	62
Preglednica 35:	Primerjava povprečnih cen stanovanjskih hiš (v €) na območjih upravnih središč v Pomurski regiji od junija do oktobra 2009 .....	63
Preglednica 36:	Primerjava povprečnih cen na kvadratni meter stanovanjskih hiš (€/m <sup>2</sup> ) v turističnih lokalnih skupnostih v Pomurski regiji od junija do oktobra 2009. ....	64
Preglednica 37:	Primerjava povprečnih cen na kvadratni meter stanovanjskih hiš (€/m <sup>2</sup> ) na območjih upravnih središč v Pomurski regiji od junija do oktobra 2009 .....	65
Preglednica 38:	Povprečne vrednosti stanovanjskih hiš v turističnih lokalnih skupnostih.....	66
Preglednica 39:	Povprečne vrednosti stanovanjskih hiš na območjih upravnih središč .....	68
Preglednica 40:	Koeficienti korelacije za eno neodvisno spremenljivko za stanovanja v Pomurski regiji .....	70
Preglednica 41:	Koeficienti korelacije za eno neodvisno spremenljivko za stanovanjske hiše v Pomurski regiji ..	72
Preglednica 42:	Regresijska enačba in koeficient determinacije za neodvisno spremenljivko (cena) in več neodvisnih spremenljivk za stanovanja v Pomurski regiji .....	74

Preglednica 43: Regresijska enačba in koeficient determinacije za neodvisno spremenljivko (cena na kvadratni meter) in več neodvisnih spremenljivk za stanovanja v Pomurski regiji .....	74
Preglednica 44: Regresijska enačba in koeficient determinacije za neodvisno spremenljivko (cena) in več neodvisnih spremenljivk za stanovanja v turističnih lokalnih skupnostih v Pomurski regiji.....	75
Preglednica 45: Regresijska enačba in koeficient determinacije za neodvisno spremenljivko (cena na kvadratni meter) in več neodvisnih spremenljivk za stanovanja v turističnih lokalnih skupnostih v Pomurski regiji.....	76
Preglednica 46: Regresijska enačba in koeficient determinacije za neodvisno spremenljivko (cena) in več neodvisnih spremenljivk za stanovanja na območjih upravnih središč v Pomurski regiji. ....	78
Preglednica 47: Regresijska enačba in koeficient determinacije za neodvisno spremenljivko (cena na kvadratni meter) in več neodvisnih spremenljivk za stanovanja na območjih upravnih središč v Pomurski regiji .....	79
Preglednica 48: Regresijska enačba in koeficient determinacije za neodvisno spremenljivko (cena) in več neodvisnih spremenljivk za stanovanjske hiše v Pomurski regiji.....	80
Preglednica 49: Regresijska enačba in koeficient determinacije za neodvisno spremenljivko (cena na kvadratni meter) in več neodvisnih spremenljivk za stanovanjske hiše v Pomurski regiji .....	81
Preglednica 50: Regresijska enačba in koeficient determinacije za neodvisno spremenljivko (cena) in več neodvisnih spremenljivk za stanovanjske hiše v turističnih lokalnih skupnostih v Pomurski regiji .....	82
Preglednica 51: Regresijska enačba in koeficient determinacije za neodvisno spremenljivko (cena na kvadratni meter) in več neodvisnih spremenljivk za stanovanjske hiše v turističnih lokalnih skupnostih v Pomurski regiji.....	84
Preglednica 52: Regresijska enačba in koeficient determinacije za neodvisno spremenljivko (cena) in več neodvisnih spremenljivk za stanovanjske hiše na območjih upravnih središč v Pomurski regiji .....	86
Preglednica 53: Regresijska enačba in koeficient determinacije za neodvisno spremenljivko (cena na kvadratni meter) in več neodvisnih spremenljivk za stanovanjske hiše na območjih upravnih središč v Pomurski regiji.....	88
Preglednica 54: Primerljiva stanovanja v turističnih lokalnih skupnostih skupnostih po starosti, nadstropju, površini, ceni in ceni na kvadratni meter.....	91
Preglednica 55: Primerljiva stanovanja na območjih upravnih središč po starosti, nadstropju, površini, ceni in ceni na kvadratni meter .....	92
Preglednica 56: Primerljive stanovanjske hiše v turističnih lokalnih skupnostih po starosti, površini stanovanjske hiše, površini zemljišča, hipotetični površini, ceni in ceni na kvadratni meter ....	95
Preglednica 57: Primerljive stanovanjske hiše na območjih upravnih središč po starosti, površini stanovanjske hiše, površini zemljišča, hipotetični površini, ceni in ceni na kvadratni meter .....	95

**KAZALO GRAFIKONOV**

Grafikon 1:	Povprečne oglaševane cene stanovanj v Sloveniji v €/m <sup>2</sup> , september 2009.....	21
Grafikon 2:	Povprečne oglaševane cene stanovanjskih hiš v Sloveniji v €/m <sup>2</sup> , september 2009.....	22
Grafikon 3:	Povprečne starosti stanovanj v turističnih lokalnih skupnostih.....	24
Grafikon 4:	Povprečne starosti stanovanj na območjih upravnih središč.....	24
Grafikon 5:	Povprečna nadstropja stanovanj v turističnih lokalnih skupnostih.....	25
Grafikon 6:	Povprečna nadstropja stanovanj na območjih upravnih središč.....	26
Grafikon 7:	Povprečne površine stanovanj v turističnih lokalnih skupnostih.....	27
Grafikon 8:	Povprečne površine stanovanj na območjih upravnih središč.....	28
Grafikon 9:	Povprečne cene stanovanj v turističnih lokalnih skupnostih.....	29
Grafikon 10:	Povprečne cene stanovanj na območjih upravnih središč.....	30
Grafikon 11:	Povprečne cene na kvadratni meter stanovanj v turističnih lokalnih skupnostih.....	31
Grafikon 12:	Povprečne cene na kvadratni meter stanovanj med območji upravnih središč.....	32
Grafikon 13:	Povprečne starosti stanovanjskih hiš v turističnih lokalnih skupnostih.....	34
Grafikon 14:	Povprečne starosti stanovanjskih hiš na območjih upravnih središč.....	34
Grafikon 15:	Povprečne površine stanovanjskih hiš v turističnih lokalnih skupnostih.....	35
Grafikon 16:	Povprečne površine stanovanjskih hiš na območjih upravnih središč.....	36
Grafikon 17:	Povprečne površine zemljišč v turističnih lokalnih skupnostih.....	37
Grafikon 18:	Povprečne površine zemljišč na območjih upravnih središč.....	37
Grafikon 19:	Povprečne hipotetične površine zemljišč v turističnih lokalnih skupnostih.....	38
Grafikon 20:	Povprečne hipotetične površine zemljišč na območjih upravnih središč.....	39
Grafikon 21:	Povprečne cene stanovanjskih hiš v turističnih lokalnih skupnostih.....	40
Grafikon 22:	Povprečne cene stanovanjskih hiš na območjih upravnih središč.....	41
Grafikon 23:	Povprečne cene na kvadratni meter stanovanjskih hiš v turističnih lokalnih skupnostih. .....	42
Grafikon 24:	Povprečne cene na kvadratni meter stanovanjskih hiš na območjih upravnih središč....	42

## KAZALO SLIK

Slika 1: Slovenske statistične regije .....	2
Slika 2: Lokalne skupnosti Pomurske regije.....	3
Slika 3: Vplivna območja subregionalnih središč v Pomurski regiji. Povzeto po: Cigale 2002 .....	4
Slika 4: Shema centralnih krajev v Pomurski regiji po Vrišerju in Kokoletu .....	4
Slika 5: Struktura zbranih podatkov oglaševanih stanovanj po viru .....	8
Slika 6: Struktura zbranih podatkov oglaševanih stanovanjskih hiš po viru .....	9
Slika 7: Turistične lokalne skupnosti in območja upravnih središč v Pomurski regiji .....	11
Slika 8: Vrednosti koeficientov linearne korelacije .....	15
Slika 9: Gibanje povprečne cene (v €/m <sup>2</sup> ) in števila evidentiranih prodaj stanovanj po četrtletjih v obdobju 2007-2009 v Sloveniji.....	18
Slika 10: Povprečne cene rabljenih stanovanj (v €/m <sup>2</sup> ) in število upoštevanih prodaj po cenovnih območjih, drugo polletje 2009 .....	19
Slika 11: Povprečne cene hiš s pripadajočim zemljiščem (v €) in število upoštevanih prodaj po cenovnih območjih, drugo polletje 2009 .....	20
Slika 12: Povprečne vrednosti stanovanj v turističnih lokalnih skupnostih .....	52
Slika 13: Povprečne cene stanovanj v turističnih lokalnih skupnostih.....	53
Slika 14: Povprečne vrednosti stanovanj na območjih upravnih središč.....	54
Slika 15: Povprečne cene stanovanj na območjih upravnih središč .....	55
Slika 16: Povprečne vrednosti stanovanjskih hiš v turističnih lokalnih skupnostih .....	66
Slika 17: Povprečne cene stanovanjskih hiš v turističnih lokalnih skupnostih.....	67
Slika 18: Povprečne vrednosti stanovanjskih hiš na območjih upravnih središč .....	68
Slika 19: Povprečne vrednosti stanovanjskih hiš na območjih upravnih središč .....	69



## UVOD

Trg nepremičnin je heterogen in nepopoln trg. Ponavadi je kontroliran: nadzorovan in reguliran ter prostorsko segmentiran (Šubic Kovač, 2008).

Pomemben faktor za oblikovanje cen na trgu nepremičnin je razmerje med ponudbo in povpraševanjem. Na ponudbo in povpraševanje vplivajo spremembe na ekonomskem, biološkem, političnem in socialnem področju, na primer število in značilnosti prebivalstva, spremembe v zaposlenosti in dohodkih, spremembe prodajnih in najemnih cen nepremičnin, davki in predpisi, razpoložljivost zemljišč (Cirman et al., 1999).

Poleg tega na trg nepremičnin in na vrednost nepremičnin vplivajo v splošnem tudi drugi faktorji, kot so (Šubic Kovač, 2008):

- fizični: naravni (zemlja, podnebje, naravni viri) in pridobljeni (stavbe, ceste, komunalna oprema),
- družbeni (velikost gospodinjstev, soseske, življenjski stil in standard),
- ekonomski (zaposlenost, krediti, cene, dobiček),
- politični (zdravje in varnost, izobraževanje, davčna in zemljiška politika, skrb za okolje).

V nalogi bomo podrobneje obravnavali vpliv tistih faktorjev na vrednost stanovanj in stanovanjskih hiš v Pomurski regiji, ki jih iz razpoložljivih podatkov lahko ovrednotimo.



# 1 NAMEN DIPLOMSKE NALOGE, OBRAVNAVANO OBMOČJE, VIRI PODATKOV, VALUTA, ČAS OBDELAVE IN METODA DELA

## 1.1 Namen diplomske naloge

Namen diplomske naloge je iskanje odgovorov na vprašanja, katere so osnovne značilnosti nepremičninskega trga v Pomurski regiji, in sicer na podlagi rezultatov statistične analize cen stanovanj in stanovanjskih hiš: predvsem iščemo odgovore na vprašanje, kateri faktorji ter v kolikšni meri vplivajo na ceno stanovanj in stanovanjskih hiš v Pomurski regiji, in možnost uporabe teh podatkov ter rezultatov na področju vrednotenja nepremičnin.

## 1.2 Obravnavano območje - Pomurska regija

Obravnavali smo območje Pomurske regije, ki je ena izmed dvanajstih statističnih regij Slovenije. Leta 2000 je vlada Republike Slovenije sprejela Uredbo o standardni klasifikaciji teritorialnih enot – SKTE, ki je postala obvezen nacionalni standard, ki se uporablja pri zbiranju, obdelovanju in izkazovanju podatkov na različnih teritorialnih ravneh. Ozemlje Slovenije se je členilo na enajstih ravneh (SKTE0 - SKTE10), raven SKTE 3 (NUTS 3) je preoblikovalo ozemlje na dosedanjih 12 statističnih regij.



Slika 1: Slovenske statistične regije (<http://www.stat.si>)

Pomurska regija leži na skrajnem severovzhodnem delu Slovenije. Reka Mura jo loči na Prekmurje in Prlekijo. Osrednje središče regije je Murska Sobota, pomembno tudi kot regionalno središče, saj vsi kraji te regije gravitirajo vanj. Za večino slovenskega prebivalstva je to najmanj poznana regija, čeprav ima raznolike značilnosti, predvsem geografske značilnosti, ki predstavljajo Pomursko regijo kot edinstveno pokrajinsko enoto. Velik delež prebivalstva se preživlja s kmetijstvom, vendar se kmetijstvo v gospodarstvu zmanjšuje. Poleg privlačne pokrajine je še bogata kulinarčna in obrtniška tradicija, ki omogoča možnost za razvoj turizma na kmetijah (Klemenčič, 2002).

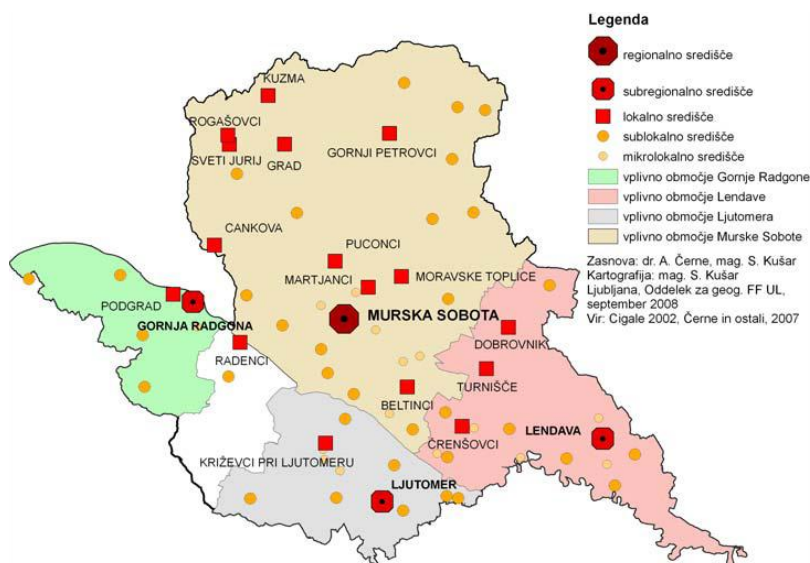


Slika 2: Lokalne skupnosti Pomurske regije (GURS)

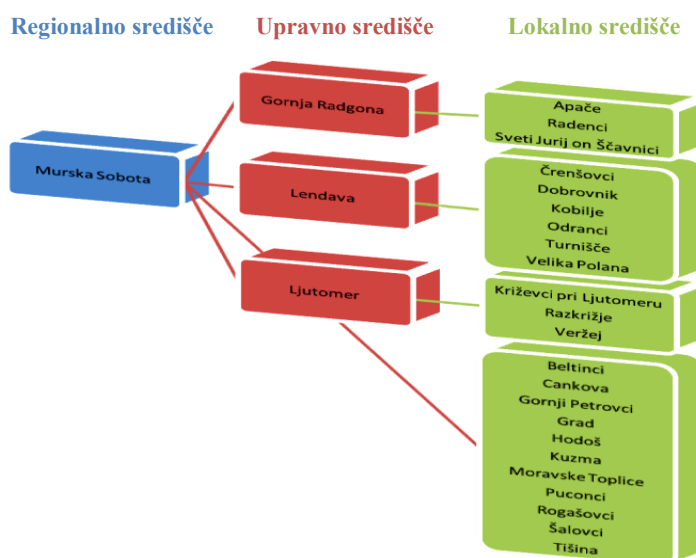
Pomursko regijo sestavlja 27 lokalnih skupnosti in 345 naselij. Vloga naselij je odvisna od številnih dejavnikov, ki so stopnja centralnosti naselja – obseg storitvenih dejavnosti, število prebivalcev, število delovnih mest, delež delovnega aktivnega prebivalstva glede na kraj dela, in drugi. Vloga naselij je opredeljena s pomočjo kategorizacije na podlagi omenjenih dejavnikov. V kategorizacijo so vključena vsa naselja, ki se uvrščajo med centralna naselja (Černe, Kušar, 2007):

- 1 regionalno središče: Murska Sobota;
- 3 subregionalna središča: Gornja Radgona, Lendava, Ljutomer;

- 16 lokalnih središč: Beltinci, Cankova, Črenšovci, Dobrovnik, Gornji Petrovci, Grad, Križevci pri Ljutomeru, Kuzma, Martjanci, Moravske Toplice, Podgrad, Puconci, Radenci, Rogošovci, Sveti Jurij, Turnišče;
- 34 sublokalnih središč;
- 15 mikrolokalnih središč;
- ostala naselja imajo predvsem bivanjsko funkcijo in se ne uvrščajo med centralna.



Slika 3: Vplivna območja subregionalnih središč v Pomurski regiji. Povzeto po: Cigale 2002  
(Černe, Kušar, 2007)



Slika 4: Shema centralnih krajev v Pomurski regiji po Vrišerju in Kokoletu (Ravbar, 2002)

### 1.2.1 Statistični kazalniki Pomurske regije

Prikazane so nekatere značilnosti lokalnih skupnosti v Pomurski regiji, ki lahko vplivajo na ceno nepremičnin, ponudbo in povpraševanje. Vsi podatki so vzeti s portala Statističnega urada Republike Slovenije.

Preglednica 1: Statistični kazalniki lokalnih skupnosti v Pomurski regiji

OBČINA	Površina (km <sup>2</sup> )	Število prebivalcev (2008)	Naravni prirast (2007)	Selitveni prirast (2007)	Delovno aktivno prebivalstvo (2002)	Brezposelno prebivalstvo (2002)	Povp. bruto mesečna plača (2008)
Apače	53,5	3636	-4	-22	/	/	1294,62
Beltinci	62,2	8547	-5	2	3471	673	1063,3
Cankova	30,6	2007	-16	1	808	236	1362,62
Črenšovci	33,7	4310	-12	17	1612	462	1075,79
Dobrovnik	31,1	1380	-1	7	501	143	1347,26
Gornja Radgona	73,37	8689	-24	3	5132	1276	1193,21
Gornji Petrovci	66,8	2272	-10	6	869	179	1056,26
Grad	37,4	2353	-12	-2	927	220	1488,52
Hodoš	18,1	336	-6	-1	137	27	1136,22
Kobilje	19,7	624	-6	1	233	47	1206,36
Križevci	46,2	3553	-10	2	1391	257	1311,3
Kuzma	22,9	1642	-1	-1	609	243	1011,54
Lendava	123	11384	-44	11	4288	1302	1254,53
Ljutomer	107,2	12018	-53	-26	4615	1090	1181,7
Moravske Toplice	144,5	6203	-40	39	2557	501	1217,27
Murska Sobota	64,4	19699	7	44	8576	1837	1199,27
Odranci	7	1718	1	2	670	118	1141,03
Puconci	107,7	6256	-13	-2	2495	636	1426,23
Radenci	34,1	5248	-24	17	2224	464	1334,13
Razkrižje	9,8	1363	-6	-9	461	105	1413,41
Rogašovci	40,1	3342	-20	4	1196	456	1231,83
Sv. Jurij ob Ščavnici	51,3	2975	15	16	1127	266	1209,62
Šalovci	58,2	1672	-18	-14	643	160	1250,28
Tišina	38,8	4257	-8	-9	1738	379	1223,92
Turnišče	23,83	3495	-17	6	1357	358	1013,2
Velika Polana	19	1520	-1	-3	640	131	1319,52
Veržej	12	1313	-13	-4	588	89	1318,14

Površina posamezne lokalne skupnosti ne vpliva toliko na trg nepremičnin, lahko pa vpliva na večjo ali manjšo ponudbo, predvsem večja površina lokalne skupnosti bo imela več zemljišč in tako večjo ponudbo.

#### ***1.2.1.1 Prebivalstvo***

Gibanje števila prebivalstva je pomembna značilnost vsake lokalne skupnosti, saj določa ponudbo in povpraševanje. Število prebivalstva določamo na osnovi naravnega in selitvenega gibanja prebivalstva. Naravno gibanje prebivalstva ali naravni prirast je razlika med številom živorojenih otrok in številom umrlih v določenem času, selitveno gibanje prebivalstva ali selitveni prirast pa je razlika med odselitvami in priselitvami. Pozitiven naravni prirast pomeni več rojstev kot smrti, pozitiven selitveni prirast pomeni več priselitev v lokalno skupnost kot izselitev. Negativni prirast pomeni obratno.

Naravni prirast prebivalcev je v letu 2007 v vseh lokalnih skupnostih negativen, razen v lokalni skupnosti Murska Sobota in Odranci je pozitiven. To pomeni večanje števila mladih prebivalcev in posledično večje povpraševanje po nepremičninah. Selitveni prirast prebivalcev je v letu 2007 najbolj negativen v lokalni skupnosti Ljutomer, kar se kaže v izseljevanju prebivalcev v druge lokalne skupnosti. Največji trend naraščanja prebivalcev pa se kaže v lokalni skupnosti Moravske Toplice, kar je tudi vzrok za večje povpraševanje po nepremičninah. Moravske Toplice so pomembna turistična lokacija, znana po ponudbi term.

#### ***1.2.1.2 Delovno aktivno prebivalstvo, brezposelnost, povprečne bruto mesečne plače***

Gospodarska moč je pomembna značilnost za določitev cen nepremičnin na trgu nepremičnin. Kaže se tudi v povprečni bruto mesečni plači in večjem družbenem standardu.

Največ delovno aktivnih prebivalcev v letu 2008 je v lokalni skupnosti Murska Sobota, ki ima tudi največje število prebivalcev, kar se kaže tudi v največji brezposelnosti. Najmanj delovno aktivnih prebivalcev je v lokalni skupnosti Hodoš, kjer je tudi najmanj brezposelnih

prebivalcev. Najvišja povprečna bruto mesečna plača je v lokalni skupnosti Grad, najnižja pa v lokalni skupnosti Kuzma.

## 1.2.2 Primerjava Pomurske regije z ostalimi regijami

Značilnosti, ki lahko vplivajo na ceno nepremičnin, ponudbo in povpraševanje v slovenskih regijah so podobni, kot smo jih že navedli v prejšnjem poglavju. Vsi podatki so vzeti s portala Statističnega urada Republike Slovenije.

### 1.2.2.1 Prebivalstvo

Preglednica 2: Prebivalstvo po regijah

REGIJA	Površina regije (km <sup>2</sup> )	Gostota naseljenosti na km <sup>2</sup>	Skupni prirast prebivalstva (2007)	Delež kmečkega prebivalstva (2007)
Pomurska	1338	91,1	-2,6	14
Podravska	2170	148,3	5,5	6,3
Koroška	1041	70,8	0	5,9
Savinjska	2384	109,6	9,4	6,1
Zasavska	264	171,3	-0,2	2,9
Spodnjeposavska	885	79,5	2,9	10,6
Jugovzhodna Slovenija	2675	52,9	7,4	6,7
Osrednjeslovenska	2555	199,1	12,1	2
Gorenjska	2137	94,2	6	3,3
Notranjsko-kraška	1456	35,8	10,2	7,2
Goriška	2325	51,8	7,8	4,7
Obalno-kraška	1044	103,4	14,6	2,5
SLOVENIJA	20274	99,9	7,7	4,9

Pomurska regija je glede na velikost osma največja regija v Sloveniji. Površina posamezne regije ne vpliva toliko na trg nepremičnin, lahko pa vpliva na večjo ali manjšo ponudbo, predvsem večja površina regije bo imela več zemljišč in tako večjo ponudbo. Površina regije in podatki o številu prebivalstva so osnova za izračun gostote naseljenosti regij.

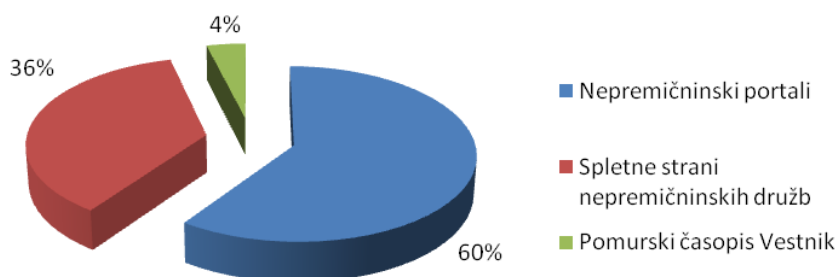
Število prebivalstva določamo na osnovi naravnega in selitvenega gibanja prebivalstva. Površina regije in podatki o številu prebivalstva so osnova za izračun gostote naseljenosti regij. Najbolj gosto naseljena je Osrednjeslovenska regija.

Gospodarski pomen kmetijstva v Sloveniji in tako tudi v Pomurski regiji se zmanjšuje. Največji delež kmečkega prebivalstva je v Pomurski regiji, ki je med kmetijsko najpomembnejšimi regijami v Sloveniji. Kmetijstvo prispeva k privlačnosti pokrajine, njeni kulinariki in ohranjanju okolja. Omenjene lastnosti so lahko vzrok za večje povpraševanje po nepremičninah.

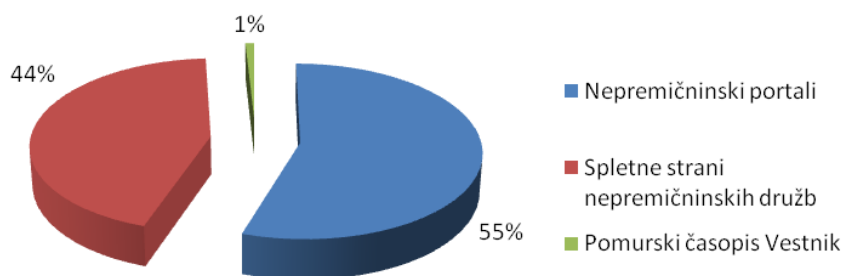
### 1.3 Viri podatkov, valuta, čas obdelave

Za analizo cen stanovanj in stanovanjskih hiš za območje Pomurske regije smo podatke o prometu z nepremičninami zbrali:

- I. s spletnih strani ([www.nepremicnine.net](http://www.nepremicnine.net), [www.bolha.com](http://www.bolha.com), [www.gohome.si](http://www.gohome.si)),
- II. s spletnih strani nepremičninskih družb ([www.nepremicnine-arena.si](http://www.nepremicnine-arena.si), [www.belmura.si](http://www.belmura.si), [www.mondo-nepremicnine.si](http://www.mondo-nepremicnine.si), [www.remax-nepremicnine.net/hisanepremicnin](http://www.remax-nepremicnine.net/hisanepremicnin), [www.remax-nepremicnine.net/evana](http://www.remax-nepremicnine.net/evana), [www.tikida.si](http://www.tikida.si), [www.libona.si](http://www.libona.si))
- III. iz tiskanih medijev (Pomurski časopis Vestnik).



Slika 5: Struktura zbranih podatkov oglaševanih stanovanj po viru



Slika 6: Struktura zbranih podatkov oglaševanih stanovanjskih hiš po viru

Največ podatkov smo pridobili iz nepremičninskih portalov, od tega 60% podatkov za stanovanja in 55% za stanovanjske hiše. Zbrani podatki o cenah omenjenih nepremičnin so v evrih (€). Čas obdelave predstavlja obdobje od 1. junija 2009 do 7. oktobra 2009.

## 1.4 Metoda dela

### 1.4.1 Zbiranje podatkov

Podatki o trgu nepremičnin so bili zbrani iz različnih virov od junija do oktobra 2009. Največ podatkov je bilo zbranih s spletnih strani Nepremičnine.net in Gohome.si. Podatke o stanovanjih in stanovanjskih hišah smo vnašali v excelovo tabelo, na podlagi katerih smo kasneje naredili analize, ter istočasno oglase shranjevali v wordov dokument. Podatki o pridobljenih nepremičninah so:

- vir,
- datum zajema,
- ponudnik,
- lokalna skupnost,
- leto izgradnje oziroma starost,
- nadstropje stanovanja,
- površina stanovanja oziroma stanovanjske hiše,
- površina zemljišča,
- hipotetična površina zemljišča (gradbena parcela, trikratna vrednost tlorisne površine stanovanjske hiše),



- cena stanovanja oziroma stanovanjske hiše,
- cena na kvadratni meter stanovanja oziroma stanovanjske hiše.

### **1.4.2 Urejanje podatkov**

Zbrane podatke smo najprej uredili. Izločili smo iste podatke različnih virov in nepopolne oziroma neustrezne oglaševane nepremičnine. Pri stanovanjskih hišah smo izločili novogradnje, vikende, brunarice, poslovno-stanovanjske objekte, apartmajske hiše, prevelika gospodarska poslopja in nedokončane stanovanjske hiše. Dopolnili smo nepopolne podatke, ki so lokalna skupnost, izračunali smo starost stanovanja in stanovanjske hiše, ceno na kvadratni meter in hipotetično površino zemljišča. Podatke smo razvrstili po lokalnih skupnostih, turističnih lokalnih skupnostih in območjih upravnih središč.

Ceno na kvadratni meter stanovanja in stanovanjske hiše smo določili glede na vrednost in površino stanovanja in stanovanjske hiše. Hipotetično površino zemljišča smo določili glede na tlorisno površino stanovanjske hiše kot trikratno vrednost tlorisne površine hiše.

### **1.4.3 Hipoteze**

Pred začetkom analize smo si postavili hipoteze:

1. Cena kvadratnega metra stanovanja in stanovanjske hiše z višanjem površine pada.
2. Cena kvadratnega metra stanovanja z višino nadstropja pada.
3. Cena kvadratnega metra stanovanja in stanovanjske hiše z višanjem starosti pada.
4. Cena kvadratnega metra stanovanjske hiše z večanjem površine zemljišča pada.

Na osnovi hipotez smo definirali faktorje in njihov vpliv na ceno stanovanj in stanovanjskih hiš.

## 1.4.4 Faktorji

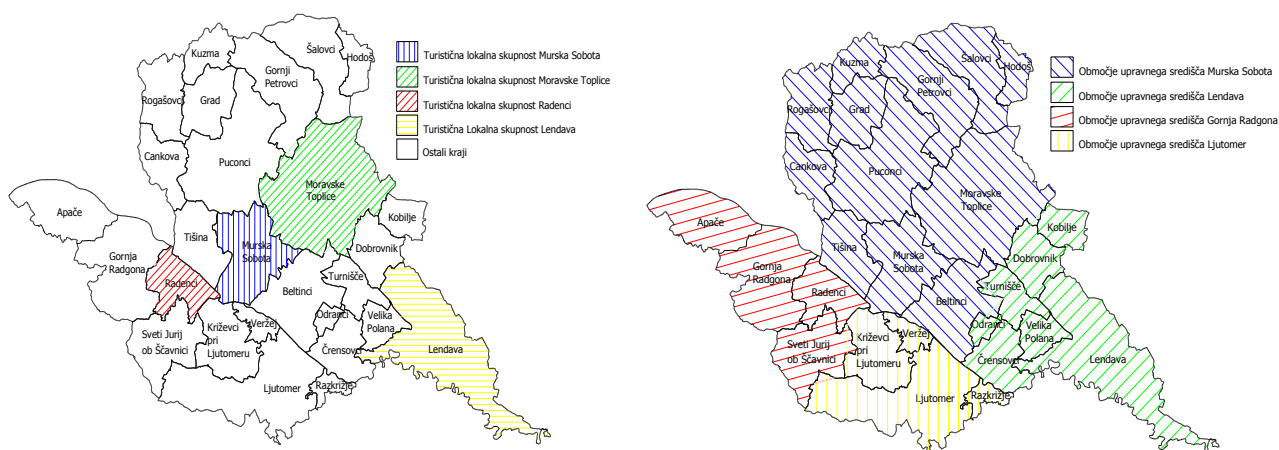
V diplomski nalogi smo obravnavali vpliv faktorjev na vrednost stanovanj in stanovanjskih hiš. Ti faktorji so:

- lokacija stanovanja in stanovanjske hiše,
- nadstropje stanovanja,
- starost stanovanja in stanovanjske hiše,
- površina stanovanja in stanovanjske hiše,
- površina zemljišča in hipotetična površina zemljišča.

### a) LOKACIJA STANOVANJA IN STANOVANJSKE HIŠE

Pri ocenjevanju vpliva faktorjev na ceno stanovanj in stanovanjskih hiš smo obravnavano območje prostorsko razdelili na pet turističnih lokalnih skupnosti (Moravske Toplice, Murska Sobota, Radenci, Lendava, ostali kraji) in štiri območja upravnih središč (Murska Sobota, Lendava, Gornja Radgona, Ljutomer).

Območja upravnih središč smo razdelili na osnovi centralnih krajev v Pomurski regiji po Vrišerju in Kokoletu, prikazane na sliki (Slika 4). Turistične lokalne skupnosti smo določili glede na ponudbo term in nakupovalnih središč.



Slika 7: Turistične lokalne skupnosti in območja upravnih središč v Pomurski regiji (GURS; Vrišer, Kokolet)

#### b) NADSTROPJE STANOVANJA

Nadstropje stanovanja je pri ceni pomemben faktor. Razlika je, ali gre za sodobno gradnjo ali za starejšo večstanovanjsko zgradbo, še posebno, če ima zgradba dvigalo, ki zviša ceno stanovanja. V našem primeru se stanovanja nahajajo od pritličja do osmega nadstropja.

#### c) STAROST STANOVANJA IN STANOVANJSKE HIŠE

Starost stanovanja in stanovanjske hiše v letih je izražena kot 2009 minus leto izgradnje. Cena stanovanja in stanovanjske hiše s starostjo pada, na ceno pa vpliva tudi vzdrževanost stanovanja in stanovanjske hiše. Pri starosti smo upoštevali mejo ekonomskega zastaranja stanovanja in stanovanjske hiše (ekonomsko zastaranje je zmanjšanje vrednosti stanovanja in stanovanjske hiše zaradi lokacije ter okolja in znaša sedemdeset let).

#### d) POVRŠINA STANOVANJA IN STANOVANJSKE HIŠE

Stanovanja so od garsonjer do štirisobnih stanovanj. Stanovanjske hiše so delno samostojne, delno z gospodarskim poslopljem, kar je tudi problematično pri določitvi cene kvadratnega metra. Površina stanovanja in stanovanjske hiše ima velik vpliv na ceno.

#### e) POVRŠINA ZEMLJIŠČA IN HIPOTETIČNA POVRŠINA ZEMLJIŠČA

Površina zemljišča vpliva na ceno stanovanjske hiše, vendar je sam vpliv površine hiše na ceno stanovanjske hiše večji. Na ceno vpliva poleg velikosti zemljišča tudi uporabnost zemljišča, kar pa izhaja iz oblike zemljišča. V Pomurski regiji se srečamo z velikimi površinami zemljišč z različno rabo, kot so dvorišča, sadovnjaki, vrtovi, travniki in vinogradi.

Hipotetično površino zemljišča smo definirali kot gradbeno parcelo, ki jo sestavlja stavbišče in funkcionalno zemljišče, ki je neposredno namenjeno redni rabi stanovanjske hiše, na primer dostopne poti, dovozi, parkirni prostori, prostori za smetnjake, igro, počitek in podobno. Hipotetično površino zemljišča smo določili kot trikratno tlorisno površino stanovanjske hiše.

## 1.4.5 Analiza podatkov

### 1.4.5.1 Statistična analiza

Izračunali smo opisne statistike:

- število podatkov – število konkretnih vrednosti spremenljivk določenega pojava;
- aritmetična sredina – najbolj pogosta uporabljena srednja vrednost;
- mediana – srednja vrednost, enaka vrednosti spremenljivke, ki je na sredini vseh po velikosti razvrščenih vrednosti;
- najnižja vrednost – minimalna vrednost;
- najvišja vrednost – maksimalna vrednost;
- standardni odklon – pove, koliko se v povprečju odklanjajo posamezne vrednosti od aritmetične sredine;
- varianca – mera razpršenosti in vsota kvadratov odklonov posameznih vrednosti od aritmetične sredine;
- koeficient variacije – mera razpršenosti in je razmerje med standardnim odklonom in aritmetično sredino.

### 1.4.5.2 Razlika med aritmetičnima sredinama (Košmelj, Rován, 1997)

Za sklepanje o razliki med dvema aritmetičnima sredinama uporabimo preizkus domnev o razliki med aritmetičnima sredinama pričakovanih vrednostih dveh neodvisnih vzorcev (spremenljivke enega vzorca niso povezane s spremenljivkami drugega vzorca). Postavimo ničelno in alternativno domnevo in predpostavimo, da je razlika med aritmetičnima sredinama enaka 0:

$H_0: \mu_1 = \mu_2$ , kjer je razlika med aritmetičnima sredinama enaka 0.

$H_1: \mu_1 \neq \mu_2$ , kjer je razlika med aritmetična sredina različna od 0.

Pri preizkusu  $H_0: \mu_1 = \mu_2$ , predpostavimo, da je opazovana spremenljivka  $Y$  v obeh populacijah porazdeljen normalno, varianci za osnovni populaciji sta enaki  $\sigma_1^2 = \sigma_2^2$ . Ustrezni preizkus za ta preizkus je  $t$ -preizkus skupin:

$$t = \frac{\bar{y}_1 - \bar{y}_2}{s_{\bar{y}_1 - \bar{y}_2}} \sqrt{\frac{n_1 n_2}{n_1 + n_2}}, \text{ kjer je } s_{(\bar{y}_1 - \bar{y}_2)}^2 = \frac{(n_1 - 1)s_1^2 + (n_2 - 1)s_2^2}{n_1 + n_2 - 2}.$$

Če je velikost vzorcev enaka  $n_1 = n_2 = n$ , potem je obrazec za  $t$ -preizkus:

$$t = \frac{\bar{y}_1 - \bar{y}_2}{s_{\bar{y}_1 - \bar{y}_2}} \sqrt{\frac{n_1 n_2}{n_1 + n_2}}.$$

Izračunani  $t$  nato primerjamo s teoretično vrednostjo  $t_{(m=n_1+n_2-2)}$ . Če bo stopnja tveganja manjša od 0,05, ne moremo zavreči ničelne poteze, torej ob nizki stopnji tveganja ni mogoče trditi, da je povprečna vrednost prvega vzorca različna od povprečne vrednosti drugega vzorca.

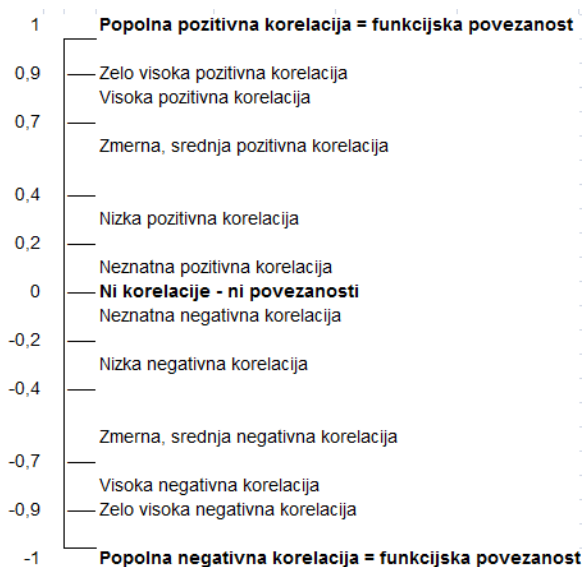
#### 1.4.5.2 Korelacijska analiza (Brvar, 2007)

Korelacijska analiza meri povezanost številskih spremenljivk z določitvijo stopnje povezanosti in preizkusom ustreznih statističnih domnev. Ime izhaja iz pojma korelacija, kar pomeni povezanost dveh spremenljivk. Poznamo pozitivno linearno korelacijo, kar pomeni, da se pri večanju spremenljivke  $X$  povečuje spremenljivka  $Y$  in negativno linearno korelacijo, kjer se spremenljivka  $X$  poveča, spremenljivka  $Y$  pa zmanjša.

Koeficient korelacije ali Pearsonov koeficient korelacije je natančna mera povezanosti in ga

izračunamo kot 
$$r_{XY} = \frac{\sum_{i=1}^N (x_i - \mu_X)(y_i - \mu_Y)}{\sqrt{\sum_{i=1}^N (x_i - \mu_X)^2 \sum_{i=1}^N (y_i - \mu_Y)^2}},$$
 kjer  $r_{XY}$  zavzame vrednosti v intervalu

$-1 \leq r_{XY} \leq 1$ . Če je vrednost  $r_{XY} = -1$ , gre za popolno negativno povezanost med spremenljivkama, če pa zavzame vrednost  $r_{XY} = 1$ , pa gre za popolno pozitivno povezanost.



Slika 8: Vrednosti koeficientov linearne korelacije (Brvar, 2007)

#### 1.4.5.3 Regresijska analiza (Brvar, 2007)

Regresijska analiza je področje statistike, kjer se vrednosti odvisne spremenljivke ocenjujejo z vrednostmi ene ali več neodvisnih spremenljivk. Cilj je funkcionalno izražen odnos med odvisno in eno ali več neodvisnimi spremenljivkami. S temi odnosi se določi regresijska funkcija, ki jo prikazuje regresijska krivulja. Regresijska krivulja kaže, kakšna naj bi bila povezanost med spremenljivkama. Ker so še drugi posamezni vplivi, se točke odklanjajo od regresijske krivulje.

Če gre za regresijo odvisne in ene neodvisne spremenljivke, govorimo o enostavni regresiji, kjer je  $Y_i = a + bX_i + \varepsilon$  enačba linearne regresije. Če pa gre za regresijo več spremenljivk, pa govorimo o večkratni ali multipli regresiji, kjer je  $Y_i = a + b_1X_{i1} + b_2X_{i2} + \dots + b_kX_{ik} + \varepsilon_i$  enačba multiple linearne regresije.

#### 1.4.6 Predstavitev rezultatov

V končnem delu diplomske naloge smo s pomočjo preglednic in grafikonov prikazali rezultate osnovne statistike ter rezultate analize vpliva faktorjev na ceno stanovanj in stanovanjskih hiš in jih primerjali med seboj.

## 2 TRG NEPREMIČNIN

Pri splošni opredelitvi trga gre za srečanje kupcev in prodajalcev, ki želijo izmenjati blago, storitve ali denar. Tako je trg nepremičnin skupina ljudi, ki trgujejo z dobrinami, njihova količina in kvaliteta pa sta težko merljivi, saj se na njih trguje z lastninskimi pravicami (Cirman, et al., 1999).

Omenjeni trg daje vtis slabše urejenosti in nizke učinkovitosti ter se kar razlikuje od normalnih trgov proste prodaje in popolne konkurence. Za trg popolne konkurence je značilno (Pšunder, Torkar, 2007):

- homogenost izdelkov,
- veliko kupcev in prodajalcev, in s tem nizek vpliv na ceno nepremičnin,
- ni umetnih ovir pri poslovanju,
- mobilnost izdelkov, proizvodnih dejavnikov, kupcev,
- popolna informiranost kupcev in prodajalcev.

Značilnosti in razlike trga nepremičnin v primerjavi s trgom popolne konkurence so (Pšunder, Torkar, 2007):

- nezmožnost določiti popolni nadomestek,
- omejeno število kupcev in prodajalcev,
- vpliv državnih in lokalnih predpisov,
- statične nepremičnine, vezane na lokacijo,
- močan vpliv soseske in slaba informiranost na trgu.

## 2.1 Značilnosti in delovanje trga nepremičnin

Na trgu nepremičnin nastopajo različne dejavnosti in dogodki. Najpomembnejši med njimi so (Pšunder, Torkar, 2003):

- pridobivanje nepremičnin,
- najem ali nakup nepremičnine,
- lastništvo nepremičnin,
- gradnja nepremičnin,
- zastava nepremičnin,
- vzdrževanje nepremičnin,
- gospodarjenje ter posredovanje nepremičnin.

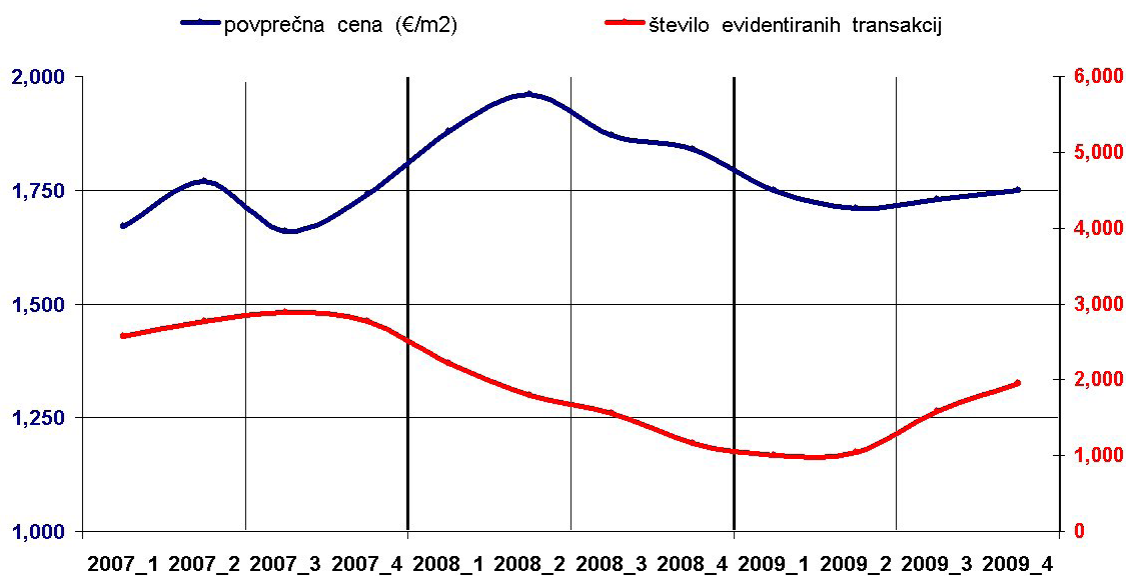
Spremembe na ekonomskem, biološkem, političnem in socialnem področju vplivajo na ponudbo in povpraševanje (Cirman et al., 1999):

- Število in značilnosti prebivalstva vplivajo na potencialno povpraševanje po večini tipov nepremičnin, ob upoštevanju kupne moči prebivalstva, pa vplivajo tudi na dejansko povpraševanje.
- Trg nepremičnin je občutljiv na spremembe v zaposlenosti ter dohodkih, na spremembe varčevanja, dostopnosti kreditov in obrestnih mer.
- Spremembe prodajnih in najemnih cen nepremičnin in njihov vpliv na zasedenost nepremičnin.
- Davki, predpisi in regulacije se uporabljajo za spodbujanje ali zaviranje razvoja ali celo usmerjajo uporabo nepremičnin za določene namene in s tem vplivajo na dogajanje na trgu.
- Ponudba nepremičnin je odvisna od cen in razpoložljivosti zemljišč, cen dela in gradbenih materialov ter spreminjanje gradbene tehnologije in kvalitete gradnje.



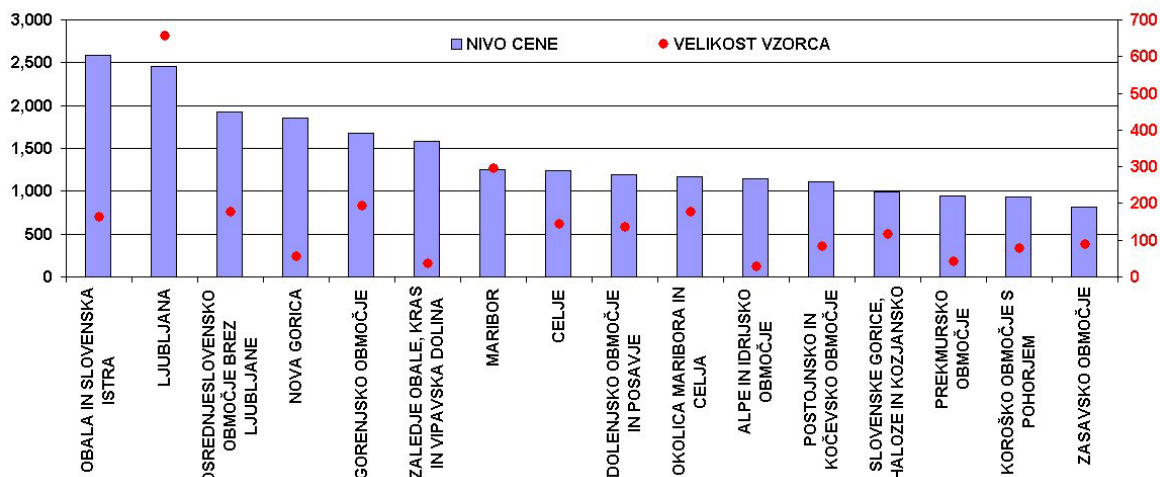
## 2.2 Trg nepremičnin v Sloveniji v letu 2009 (GURS)

Slovenija se je leta 2009 spopadla z gospodarsko krizo. Z njo so padle povprečne cene nepremičnin na letni ravni. Potek krize na slovenskem nepremičninskem trgu ponazarja gibanje povprečnih cen in števila evidentiranih prodaj stanovanj.



Slika 9: Gibanje povprečne cene (v €/m<sup>2</sup>) in števila evidentiranih prodaj stanovanj po četrtletjih v obdobju 2007-2009 v Sloveniji

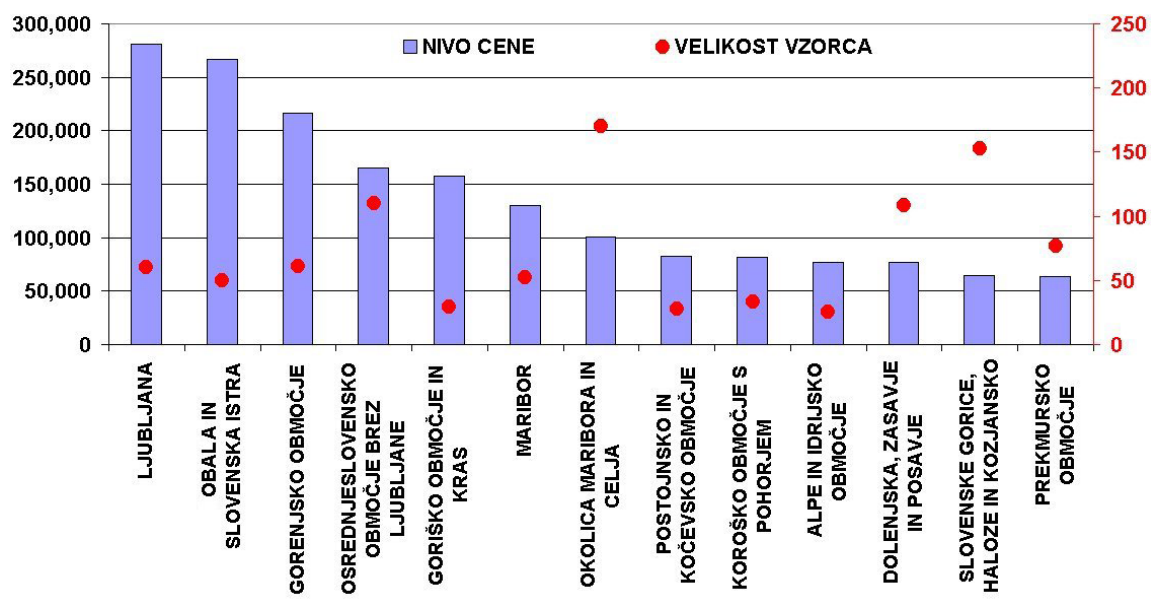
Kriza na nepremičninskem trgu v Sloveniji se je pokazala v začetku leta 2008. Začel se je zmanjševati promet z nepremičninami, cene so naraščale. Padati so začele šele v tretjem četrtletju 2008 vse do prve polovice preteklega leta. Takrat so cene in promet na slovenskem nepremičninskem trgu statistično dosegli najnižjo raven. Promet z nepremičninami je poskočil v tretjem četrtletju 2009, ko se je občutno povečal evidentirani promet z vsemi vrstami nepremičnin. Večjo dejavnost nepremičninskega trga je spremljala tudi ustavitev padanja cen stanovanjskih in poslovnih nepremičnin in njihovo poviševanje proti koncu leta.



Slika 10: Povprečne cene rabljenih stanovanj (v €/m<sup>2</sup>) in število upoštevanih prodaj po cenovnih območjih, drugo polletje 2009

Na ravni države je bilo v letu 2009 evidentirani približno 5600 prodaj stanovanj, kar je 17% manj kot v letu 2008. Povprečna prodajna cena rabljenega stanovanja v preteklem letu je bila 1700 €/m<sup>2</sup>, v zadnjem četrtletju pa 1730 €/m<sup>2</sup>. V primerjavi z letom 2008 je bila za 8,6 % nižja. Povprečna uporabna površina prodanega stanovanja v letu 2009 je bila 51 m<sup>2</sup>, leto gradnje 1970. V primerjavi s predhodnim letom so se v povprečju kupovala dva kvadratna metra manjša in tri leta novejša rabljena stanovanja.

V drugem polletju leta 2009 je bila najvišja povprečna cena rabljenega stanovanja v obalnem cenovnem območju. Znašala je 2.590 €/m<sup>2</sup> in bila za 6,2 % nižja kot v prvem polletju (2670 €/m<sup>2</sup>). Cene so bile nad povprečjem države (1700 €/m<sup>2</sup>) le še v Ljubljani, osrednjeslovenskem in goriškem območju. V primerjavi s prvim polletjem so zrasle samo na območju Ljubljane (1,7 %) in na prekmurskem območju (10,6 %).



Slika 11: Povprečne cene hiš s pripadajočim zemljiščem (v €) in število upoštevanih prodaj po cenovnih območjih, drugo polletje 2009

Lani je bilo v Sloveniji evidentiranih 35 % manj prodaj stanovanjskih hiš kot v letu 2008. Hiša s pripadajočim zemljiščem, ki se je prodala v preteklem letu, je imela v povprečju okoli 140 m<sup>2</sup> neto tlorisne površine stavbe in skoraj 1500 m<sup>2</sup> pripadajočega zemljišča. V povprečju je bila zgrajena leta 1958. Povprečna pogodbeni cena hiše z zemljiščem je znašala 95000 evrov.

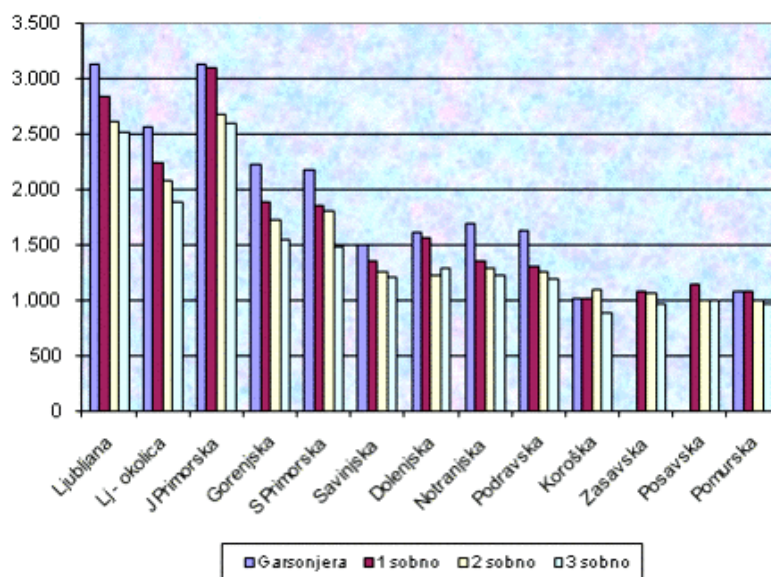
V drugem polletju leta 2009 je bila najvišja povprečna cena stanovanjske hiše s pripadajočim zemljiščem v Ljubljani in obalnem cenovnem območju, najnižja povprečna cena stanovanjske hiše s pripadajočim zemljiščem pa je bila na prekmurskem območju ter območju Slovenskih goric, Haloz in Kozjanskega.

### 2.3 Analiza trga nepremičnin nepremičninskega portala Slonep

V Pomurski regiji so cene nepremičnin med najnižjimi v državi. Z izgradnjo avtoceste leta 2008 in izboljšanim prometnim položajem je avtocesta ena od prednosti pokrajine. Boljša prometna povezanost bi sedaj v Pomurski regiji lahko pritegnila nove gospodarske dejavnosti z novimi delovnimi mesti ter možnostjo za povečanje stanovanj. Je edina regija v Sloveniji, ki

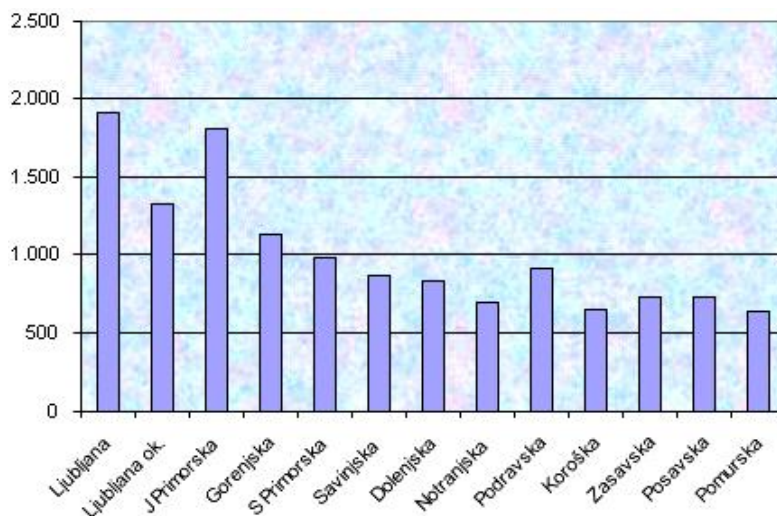
je imela v obdobju 1997-2007 negativni migracijski saldo in je najbolj kmetijska regija z visokim deležem kmečkega prebivalstva (Statistični urad Republike Slovenije). Prebivalstvo razpolaga z večjimi bivalnimi površinami (hiša s kmečkim gospodarskim poslopjem), kar med drugim vpliva na to, da so njihove cene nižje kot na drugih območjih.

Na nepremičninskem portalu Slonep so prikazane analize trga nepremičnin in gibanje cen nepremičnin za tretje četrtletje 2009. Ta portal je edini, ki spremlja cene nepremičnin vse od leta 1995. Od leta 2003 izvaja četrtletne analize gibanja cen nepremičnin. Vse analize so narejene na osnovi oglasov, pridobljenih iz baze nepremičninskih oglasov Nepremičnine.net, ki vsebuje nepremičninske oglase agencijskih ponudb ali ponudb posameznikov za vse vrste nepremičnin v vseh regijah Slovenije.



Grafikon 1: Povprečne oglaševane cene stanovanj v Sloveniji v €/m<sup>2</sup>, september 2009  
(<http://slonep.net>).

Po podatkih Slonep analize so povprečne oglaševane cene garsonjer, enosobnih, dvosobnih in trisobnih stanovanj v Sloveniji za september 2009 najvišje na Južnem Primorskem, kjer je povprečna cena oglaševanih garsonjer, enosobnih, dvosobnih in trisobnih stanovanj 2883 €/m<sup>2</sup>. Visoko se cene gibljejo tudi v Ljubljani in okolici Ljubljane. Najnižje cene po teh podatkih so v Koroški regiji, Zasavski, Posavski in v Pomurski regiji, kjer je povprečna cena oglaševanih stanovanj 1105,2 €/m<sup>2</sup>.



Grafikon 2: Povprečne oglaševane cene stanovanjskih hiš v Sloveniji v €/m<sup>2</sup>, september 2009  
(<http://slonep.net>)

Po podatkih Slonep analize so povprečne oglaševane cene hiš v Sloveniji za september 2009 najvišje v Ljubljani, 1914 €/m<sup>2</sup>. Visoko se cene gibljejo tudi na Južnem Primorskem in v okolici Ljubljane. Najnižje cene po teh podatkih so v Koroški regiji, to je 643 €/m<sup>2</sup>, in v Pomurski regiji, kjer je povprečna cena oglaševanih hiš 639 €/m<sup>2</sup>.

### 3 STATISTIČNA ANALIZA VPLIVA FAKTORJEV NA CENO KVADRATNEGA METRA STANOVANJA IN STANOVANJSKE HIŠE

#### 3.1 Opisna statistika

Izračunali smo opisne statistike za stanovanja in stanovanjske hiše, ki so število podatkov, povprečna vrednost, mediana, minimum, maksimum, standardni odklon, varianca in koeficient variacije.

##### 3.1.1 Stanovanja

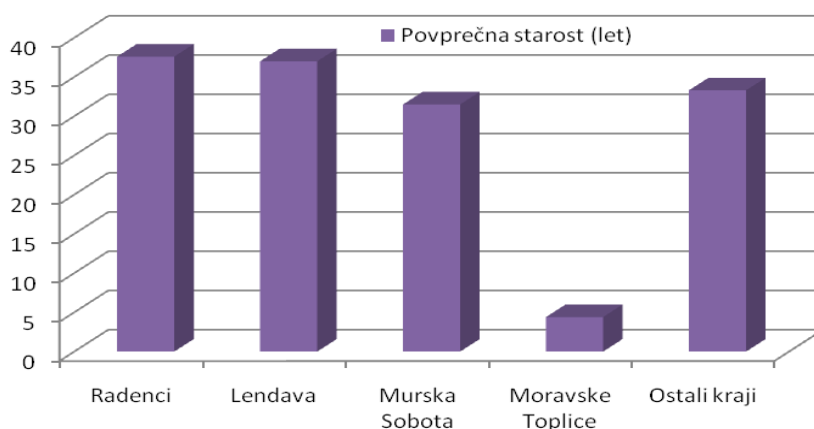
Na podlagi 127 podatkov smo izračunali opisne statistike za celo Pomursko regijo za starost stanovanj, nadstropje stanovanj, površino stanovanj, ceno stanovanj in ceno na kvadratni meter stanovanj. Sledijo opisne statistike omenjenih faktorjev za pet primerljivih območij turističnih lokalnih skupnosti in za štiri primerljiva območja upravnih središč.

##### 3.1.1.1 Starost stanovanj

Preglednica 3: Opisne statistike za starosti stanovanj (v letih) v Pomurski regiji od junija do oktobra 2009

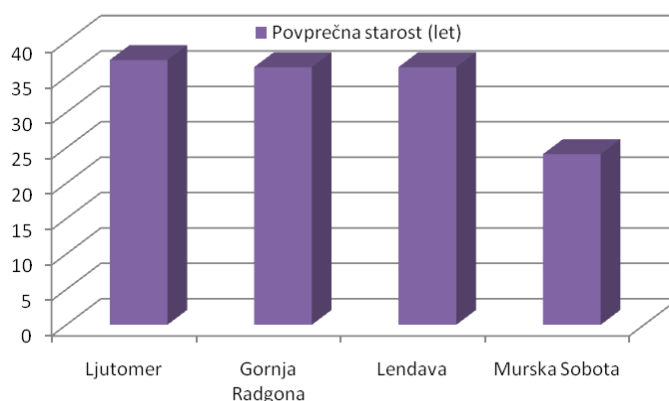
(leta)

	Število podatkov	Povp. vrednost	Mediana	Minimum	Maksimum	Standardni odklon	Varianca	Koef. variacije
REGIJA	127	29,9	31	1	70	15,1	227,7	0,5
<u>Turist. lokalne skupnosti</u>								
Radenci	16	37,6	38,5	4	70	16,2	261,7	0,4
Lendava	12	37,0	36,5	18	49	12,1	146,2	0,3
Murska Sobota	47	31,5	31,0	20	58	8,9	80,1	0,3
Moravske Toplice	16	4,4	3,0	1	12	3,3	10,6	0,7
Ostali kraji	36	33,3	34,0	5	70	13,9	194,2	0,4
<u>Obm. upravnih središč</u>								
Ljutomer	9	37,4	37,0	26	54	8,4	70,8	0,2
Gornja Radgona	36	36,4	35,0	4	70	15,2	231,0	0,4
Lendava	14	36,4	34,5	18	49	11,5	133,4	0,3
Murska Sobota	68	24,1	25,0	1	58	14,1	199,1	0,6



Grafikon 3: Povprečne starosti stanovanj v turističnih lokalnih skupnostih

I. Povprečna starost stanovanj v Pomurski regiji je 29,9 let. Če primerjamo celotno regijo in turistične lokalne skupnosti, ima turistična lokalna skupnost Radenci najstarejša stanovanja, povprečna starost je 37,6 let. Nekoliko nižja povprečna starost je v turistični lokalni skupnosti Lendava in v ostalih krajih. Najmlajša stanovanja so v turistični lokalni skupnosti Moravske Toplice s povprečno starostjo 4,4 let. Razlog za nizko povprečno starost stanovanj gre iskati v dobro razvijajočim se naravnim zdraviliščem Terme 3000.



Grafikon 4: Povprečne starosti stanovanj na območjih upravnih središč

II. Povprečna starost stanovanj je najvišja na območju upravnega središča Ljutomer in znaša 37,0 let. Nižji povprečni starosti stanovanj sta na območjih upravnih središč Gornja Radgona in Lendava. Najnižja povprečna starost je na območju upravnega središča Murska

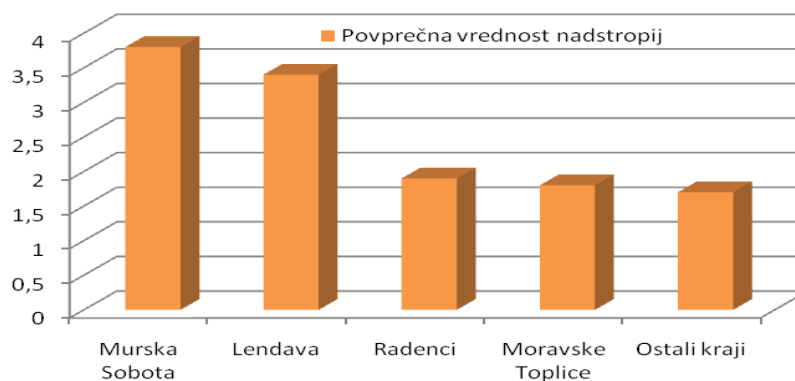
Sobota, ki znaša 24,1 leta. Na najnižjo povprečno starost stanovanj vpliva turistična lokalna skupnost Moravske Toplice z visoko razvijajočim se naravnim zdraviliščem Terme 3000.

### 3.1.1.2 Nadstropje stanovanj

Preglednica 4: Opisne statistike nadstropij stanovanj (v številu) v Pomurski regiji od junija do oktobra 2009

(število)

	Število podatkov	Povp. vrednost	Mediana	Minimum	Maksimum	Standardni odklon	Varianca	Koef. variacije
REGIJA	127	2,7	3	P	8	1,8	3,2	0,7
<u>Turist.lokalne skupnosti</u>								
Murska Sobota	47	3,8	4,0	P	8	1,8	3,4	0,5
Lendava	12	3,4	3,5	1	7	1,6	2,4	0,5
Radenci	16	1,9	1,0	P	5	1,6	2,6	0,8
Moravske Toplice	16	1,8	2,0	P	3	1,0	1,0	0,6
Ostali kraji	36	1,7	1,0	P	4	1,3	1,6	0,7
<u>Obm. upravnih središč</u>								
Murska Sobota	68	3,2	3,0	P	8	1,9	3,5	0,6
Lendava	14	3,1	3,0	1	7	1,7	2,8	0,6
Gornja Radgona	36	1,9	1,0	P	5	1,5	2,1	0,8
Ljutomer	9	1,4	2,0	P	4	1,3	1,8	0,9

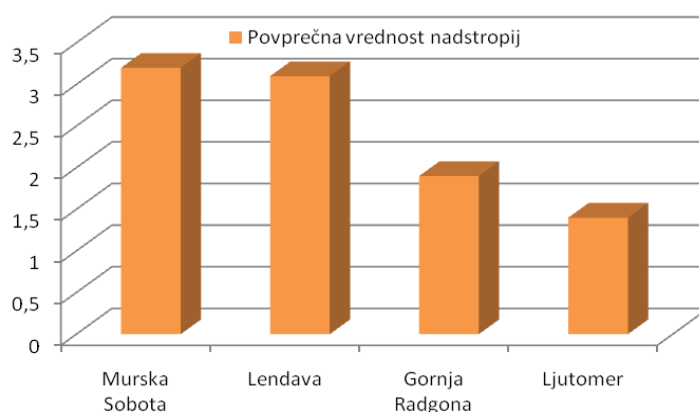


Grafikon 5: Povprečna nadstropja stanovanj v turističnih lokalnih skupnostih

I. Na osnovi oglaševanih podatkov so stanovanja v Pomurski regiji od pritličja do osmega nadstropja. Turistična lokalna skupnost Murska Sobota ima najvišje večstanovanjske zgradbe. Najvišja stanovanja so v osmem nadstropju, povprečna vrednost nadstropij je 3,8. Razlogi so visoke stavbe, s stanovanji za večje število bivanja prebivalcev. Največja



zanimanja za stanovanja so v centru mesta, kjer so zgoščene pomembne dejavnosti in storitve. Sledi turistična lokalna skupnost Lendava z najvišjim stanovanjem v sedmem nadstropju in turistična lokalna skupnost Radenci s stanovanjem, najvišjim v petem nadstropju. Turistična lokalna skupnost Moravske Toplice ima najvišje stanovanja v tretjem nadstropju, povprečna vrednost nadstropij stanovanj je 1,8. Povprečna vrednost nadstropij je najnižja v ostalih krajih in znaša 1,7.



Grafikon 6: Povprečna nadstropja stanovanj na območjih upravnih središč

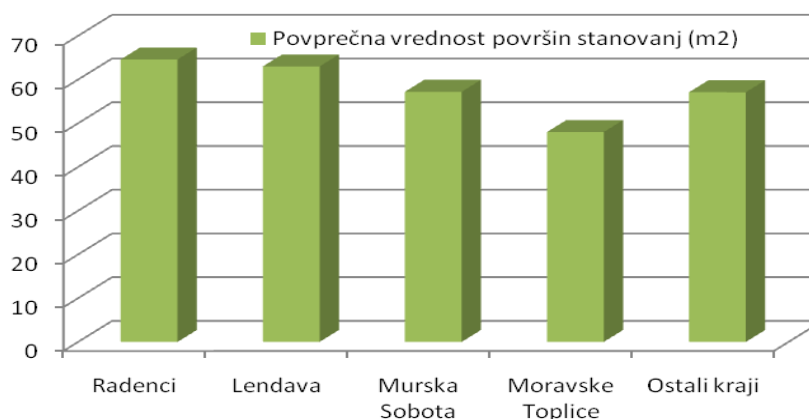
II. Najvišja stanovanja so na območju upravnega središča Murska Sobota, najvišje stanovanje je v osmem nadstropju, povprečna vrednost nadstropij stanovanj je 3,2. Sledi območje upravnega središča Lendava in Gornja Radgona. Območje upravnega središča Ljutomer ima najvišja stanovanja v četrtem nadstropju, povprečna vrednost nadstropij stanovanj je 1,4.

### 3.1.1.3 Površina stanovanj

Preglednica 5: Opisne statistike za površine stanovanj (v m<sup>2</sup>) v Pomurski regiji od junija do oktobra 2009

(m<sup>2</sup>)

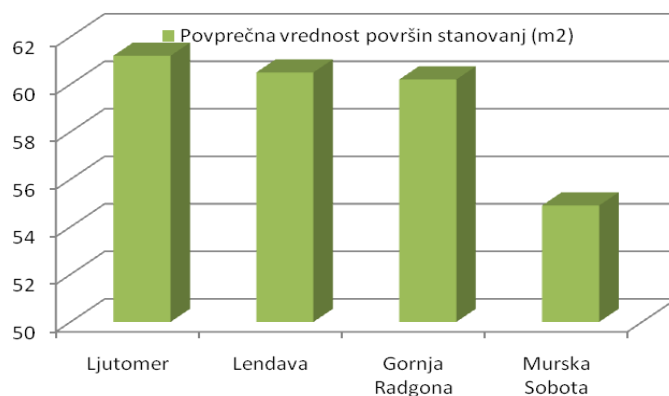
	Število podatkov	Povp. vrednost	Mediana	Minimum	Maksimum	Standardni odklon	Varianca	Koef. variacije
REGIJA	127	57,5	57	23,15	123	19,1	363,3	0,3
<u>Turist.lokalne skupnosti</u>								
Radenci	16	64,6	66,1	26	123	25,6	652,8	0,4
Lendava	12	63,0	66,2	30,8	86	20,6	425,7	0,3
Murska Sobota	47	57,2	57	23,2	100	19,4	378,4	0,3
Moravske Toplice	16	48,0	47,8	31	75	14,1	197,7	0,3
Ostali kraji	36	57,1	57	31,8	91	15,4	236,9	0,3
<u>Obm. upravnih središč</u>								
Ljutomer	9	61,2	56	31,8	91	21,8	473,7	0,4
Lendava	14	60,5	59,8	30,8	86	20,5	420,9	0,3
Gornja Radgona	36	60,2	63	26	123	19,8	392,4	0,3
Murska Sobota	68	54,9	54,9	23,2	100	18,0	325,3	0,3



Grafikon 7: Povprečne površine stanovanj v turističnih lokalnih skupnostih

I. Povprečna površina stanovanj v Pomurski regiji znaša 57,5 m<sup>2</sup>. Turistična lokalna skupnost Radenci ima najvišjo povprečno površino stanovanj, ki znaša 64,6 m<sup>2</sup>. Razlogi so v legi stanovanj, saj se nahajajo v centru mesta, ne pa na območju zdraviliškega turizma Term Radenci. Poleg zdraviliškega turizma je še pomembno kmetijstvo, poljedelstvo in vinogradništvo. Sledi povprečna površina stanovanj v ostalih krajev, v turistični lokalni skupnosti Lendava in Murska Sobota. Najnižja povprečna površina je v turistični lokalni

skupnosti Moravske Toplice, ki znaša 48,0 m<sup>2</sup>. Razloge gre iskati v ponudbi stanovanj na območju Term 3000.



Grafikon 8: Povprečne površine stanovanj na območjih upravnih središč

II. Povprečna površina stanovanj je najvišja na območju upravnega središča Ljutomer in znaša 61,2 m<sup>2</sup>. Na tem območju je bogata tradicija obrtništva, pojavljajo pa se tudi dejavnosti, kot so kmetijstvo, vinogradništvo, živilsko-predelovalna, tekstilna, in lesno-predelovalna industrija. Pomembna je tudi večstoletna vinogradniška tradicija. Sledi povprečna površina stanovanj na območju upravnega središča Lendava in Gornja Radgona. Najnižja povprečna površina stanovanj je na območju upravnega središča Murska Sobota, 54,9 m<sup>2</sup>. Razloge za najnižjo povprečno površino stanovanj gre iskati v visokih večstanovanjskih stavbah, z manjšimi stanovanji, lociranih ob pomembnih dejavnostih.

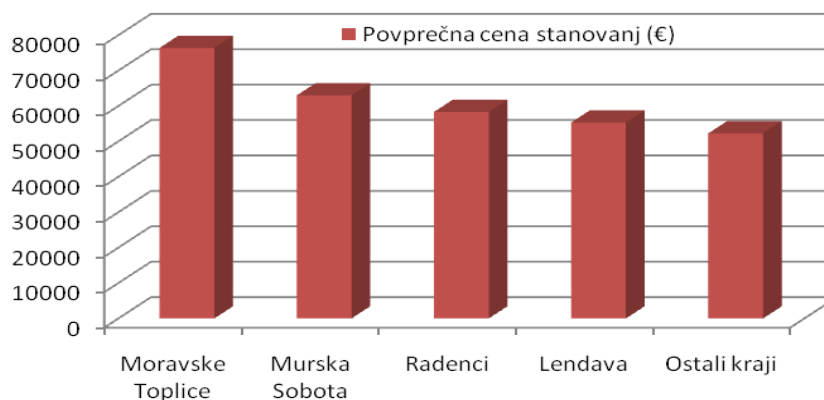
### 3.1.1.4 Cena stanovanj

Preglednica 6: Opisne statistike za ceno stanovanj (v €) v Pomurski regiji od junija do oktobra 2009

(€)

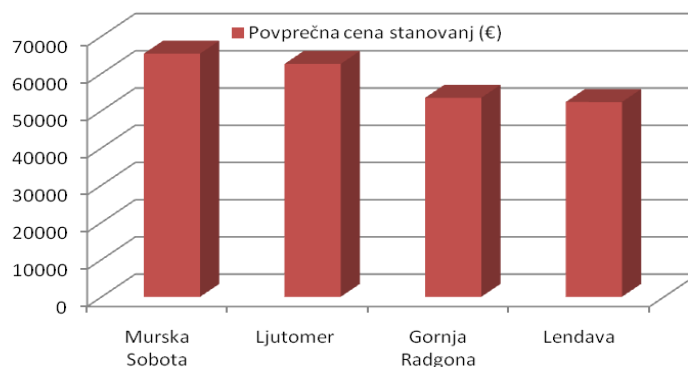
	Število podatkov	Povp. vrednost	Mediana	Minimum	Maksimum	Standardni odklon	Varianca	Koef. variacije
REGIJA	127	60333,5	60000	20902	144500	21093,1	444918095	0,3
<u>Turist. lok. skupnosti</u>								
Moravske Toplice	16	76416,0	69750	42000	144500	26580,2	706508884	0,3
Murska Sobota	47	62995,5	62000	26500	100000	19818,9	392787129	0,3
Radenci	16	58312,5	63000	26000	95000	17917,3	321029166	0,3
Lendava	12	55335,8	56125	28900	77700	18176,6	330389935	0,3
Ostali kraji	36	52274,4	52500	20902	125000	18337,7	336269733	0,3
<u>Obm. upravnih središč</u>								
Murska Sobota	68	65325,7	65000	26500	144500	21962,6	482357621	0,3
Ljutomer	9	62556,1	57000	32000	125000	27676,4	765982086	0,4
Gornja Radgona	36	53463,1	55000	20902	95000	15888,5	252445871	0,3
Lendava	14	52323,6	49100	28900	77700	18484,1	341662070	0,3

I. Povprečna cena stanovanj v Pomurski regiji znaša 60333,5 €. Najvišja povprečna cena stanovanj je v turistični lokalni skupnosti Moravske Toplice in znaša 76416,0 €. Razlogi so v naravnem bogastvu, ki se kot naravno zdravilišče ponuja gostom. Sledi povprečna cena stanovanj v turistični lokalni skupnosti Murska Sobota, turistični lokalni skupnosti Radenci in turistični lokalni skupnosti Lendava. Najnižja povprečna cena stanovanj je v ostalih krajih in znaša 52274,4 €.



Grafikon 9: Povprečne cene stanovanj v turističnih lokalnih skupnostih

II. Sledijo opisne statistike za območja upravnih središč. Povprečna cena stanovanj je najvišja na območju upravnega središča Murska Sobota in znaša 65325,7 €. Razloge za visoke cene gre iskati v ugodni legi upravnega središča, saj predstavlja administrativno in upravno središče Pomurske regije. Nižja povprečna cena stanovanj je na območjih upravnega središča Ljutomer in Gornja Radgona. Najnižja povprečna cena stanovanj je na območju upravnega središča Lendava, ki znaša 52323,6 €/m<sup>2</sup>. Razloge gre iskati v legi, saj leži na dvojezičnem območju, na meji z Madžarsko in delno vinogradniškem območju Lendavskih gorc.



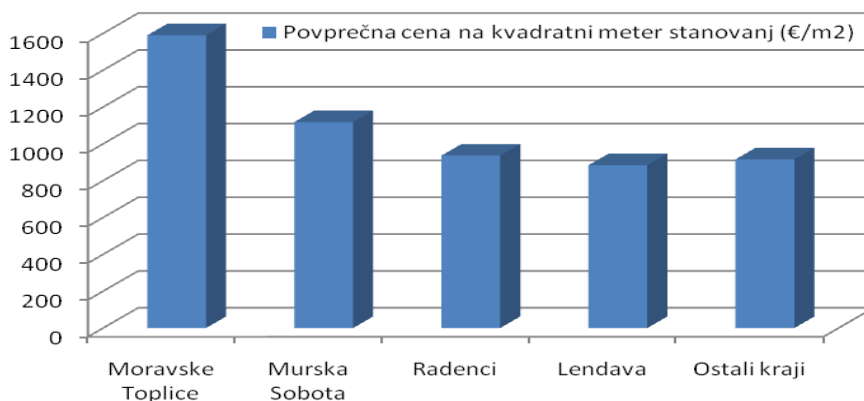
Grafikon 10: Povprečne cene stanovanj na območjih upravnih središč

### 3.1.1.5 Cena na kvadratni meter stanovanj

Preglednica 7: Opisne statistike za ceno na kvadratni meter stanovanj (v €/m<sup>2</sup>) v Pomurski regiji od junija do oktobra 2009

(€/m<sup>2</sup>)

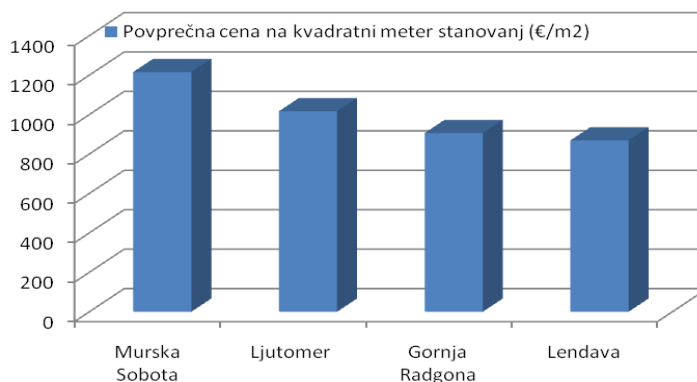
	Število podatkov	Povp. vrednost	Mediana	Minimum	Maksimum	Standardni odklon	Varianca	Koef. variacije
REGIJA	127	1075,5	1022,0	469,4	2000	264,8	70110,6	0,2
<u>Turist.lokalne skupnosti</u>								
Moravske Toplice	16	1589,7	1648,3	1200	2000	232,9	54240,3	0,1
Murska Sobota	47	1118,7	1102,0	900	1379,6	119,3	14239,2	0,1
Radenci	16	936,4	942,7	609,8	1238,1	145,5	21182,4	0,2
Lendava	12	884,2	893,2	796,0	1005,5	72,9	5315,5	0,1
Ostali kraji	36	916,2	903,1	469,4	1373,6	169,8	28839,7	0,2
<u>Obm. upravnih središč</u>								
Murska Sobota	68	1215,5	1134,2	850	2000	262,2	68733,8	0,2
Ljutomer	9	1016,5	1017,9	809,5	1373,6	156,0	24343,9	0,2
Gornja Radgona	36	906,2	905,5	469,4	1282,7	164,3	27007,6	0,2
Lendava	14	868,7	878,5	684,2	1005,5	85,7	7338,3	0,1



Grafikon 11: Povprečne cene na kvadratni meter stanovanj v turističnih lokalnih skupnostih

I. Povprečna cena na kvadratni meter stanovanj v Pomurski regiji znaša 1075,5 €/m<sup>2</sup>. Turistična lokalna skupnost Moravske Toplice ima najvišjo ceno na kvadratni meter stanovanj, ki znaša 1589,7 €/m<sup>2</sup>. Razlogi za tako ceno so v naravnem bogastvu, ki se kot naravno zdravilišče Terme 3000 ponuja gostom, v legi, saj meji na Krajinski park Goričko in dejavnostih, kot so kolesarjenje, pohodi in ribolov. Druga najvišja povprečna cena kvadratnega metra stanovanj je v turistični lokalni skupnosti Murska Sobota, sledi povprečna

cena kvadratnega metra v turistični lokalni skupnosti Radenci in povprečna cena kvadratnega metra v ostalih krajih. Najnižja povprečna cena na kvadratni meter je v turistični lokalni skupnosti Lendava in znaša 884,2 €/m<sup>2</sup>.



Grafikon 12: Povprečne cene na kvadratni meter stanovanj med območji upravnih središč

II. Povprečna cena na kvadratni meter stanovanj je najvišja na območju upravnega središča Murska Sobota in znaša 1215,5 €/m<sup>2</sup>. Razloge gre iskati v ugodni legi lokalne skupnosti Murska Sobota, ki leži v osrednjem delu regije, ter predstavlja administrativno in upravno središče Pomurske regije. V samem mestu se nahajajo ustanove, kot so pokrajinska in študijska knjižnica, pokrajinski muzej, okrožno in okrajno središče, geodetska uprava, gimnazija, srednja in strojna šola, srednja ekonomska in administrativna šola, zdravstveni dom, banke, lekarne, hoteli, nakupovalni centri in različne gospodarske družbe.

Nižja povprečna cena na kvadratni meter stanovanj je na območju upravnega središča Ljutomer. Pomembne gospodarske panoge so industrija, trgovina, kmetijstvo, gostinstvo, turizem, obrt, gradbeništvo in druge storitve. V samem mestu je poleg omenjenih tudi glasbena šola, knjižnica, gimnazija, zdravstveni dom, banke, lekarna in geodetska uprava.

Nižja povprečna cena na kvadratni meter stanovanj je na območju upravnega središča Gornja Radgona. Razloge za tako ceno gre iskati v legi, ki meji na sosednjo Republiko Avstrijo, zato se pretežni del prebivalstva vozi na delo v sosednjo državo. Mesto se ponaša tudi z bogato kulturno zgodovino, kot so muzeji, kulturni domovi in umetniške galerije. Pomembne so

radgonske gorice, vsakoletni mednarodni kmetijsko-živilski sejem in različna domača podjetja.

Najnižja povprečna cena na kvadratni meter stanovanj je na območju upravnega središča Lendava. Razloge za najnižjo ceno gre iskati v legi, saj Občina Lendava leži na dvojezičnem območju, na meji z Madžarsko in delno vinogradniškem območju Lendavskih goric.

### 3.1.2 Stanovanjske hiše

Na podlagi 212 podatkov smo najprej izračunali opisne statistike za Pomursko regijo. Sledile so opisne statistike za pet primerljivih območij turističnih lokalnih skupnosti in štiri primerljiva območja upravnih središč.

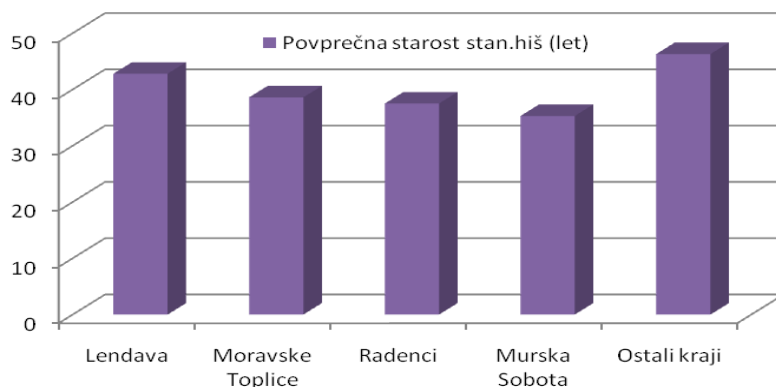
#### 3.1.2.1 Starost stanovanjskih hiš

Preglednica 8: Opisne statistike za starosti stanovanjskih hiš (v letih) v Pomurski regiji od junija do oktobra 2009

(leta)

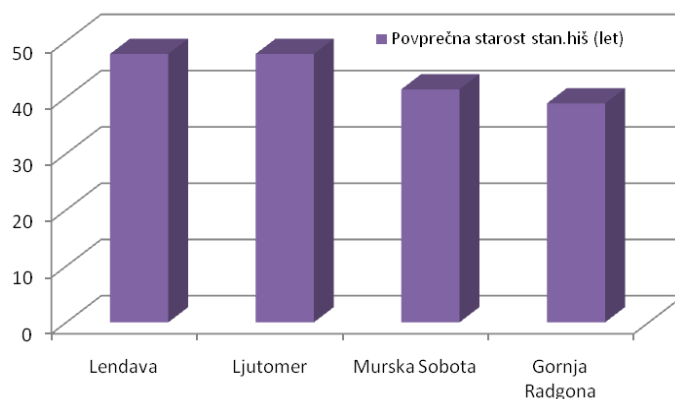
	Število podatkov	Povp. vrednost	Mediana	Minimum	Maksimum	Standardni odklon	Varianca	Koef. variacije
REGIJA	212	43,0	41	1	70	20,1	403,7	0,5
<u>Turist.lokalne skupnosti</u>								
Lendava	29	42,8	47	5	70	19,7	389,0	0,5
Moravske Toplice	15	38,6	39	1	70	27,9	778,7	0,7
Radenci	16	37,5	32	10	70	20,0	402,0	0,5
Murska Sobota	31	35,3	35	9	70	11,9	140,6	0,3
Ostali kraji	121	46,3	48	2	70	20,2	409,9	0,4
<u>Obm. upravnih središč</u>								
Lendava	44	47,7	50	5	70	20,1	404,0	0,4
Ljutomer	25	47,7	50	16	70	20,8	347,3	0,5
Murska Sobota	106	41,4	39	1	70	19,9	395,5	0,5
Gornja Radgona	37	38,9	35	4	70	20,8	431,7	0,5





Grafikon 13: Povprečne starosti stanovanjskih hiš v turističnih lokalnih skupnostih

I. Povprečna starost stanovanjskih hiš v Pomurski regiji znaša 43,0 let. Najstarejše hiše oziroma najvišja povprečna starost stanovanjskih hiš je v ostalih krajih, ki znaša 46,3 leta. Nižja povprečna starost je v turistični lokalni skupnosti Lendava, sledita povprečna starost stanovanjske hiše v turistični lokalni skupnosti Moravske Toplice in Radenci. Najmlajša stanovanja so v turistični lokalni skupnosti Murska Sobota, s povprečno starostjo 35,3 let.



Grafikon 14: Povprečne starosti stanovanjskih hiš na območjih upravnih središč

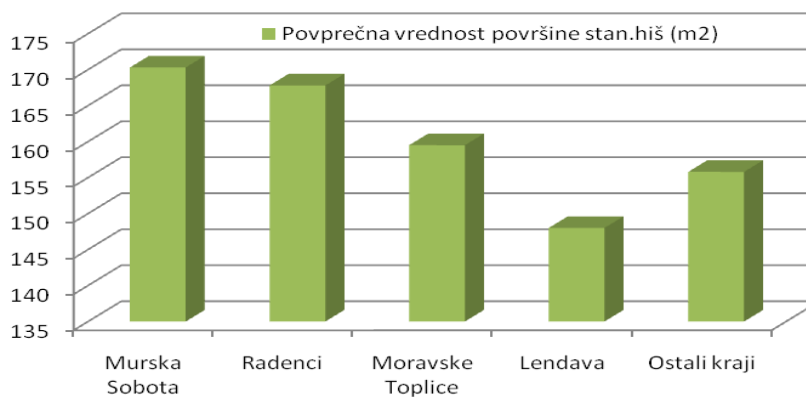
II. Povprečne starosti stanovanjskih hiš so najvišje na območju upravnega središča Lendava in Ljutomer, 47,7 let. Sledi povprečna starost stanovanjskih hiš na območju upravnega središča Murska Sobota. Najnižja povprečna starost je na območju upravnega središča Gornja Radgona in znaša 38,9 let.

### 3.1.2.2 Površina stanovanjskih hiš

Preglednica 9: Opisne statistike za površine stanovanjskih hiš (v m<sup>2</sup>) v Pomurski regiji od junija do oktobra 2009

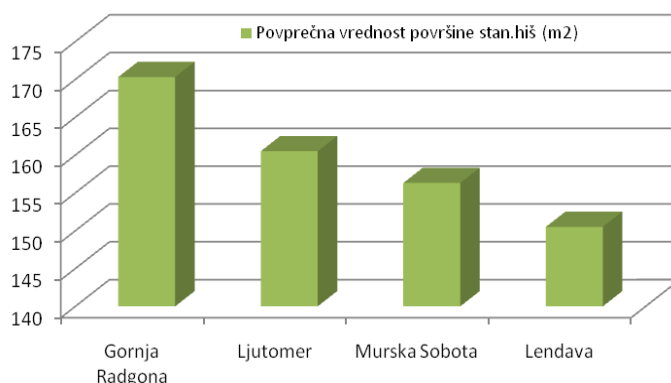
(m<sup>2</sup>)

	Število podatkov	Povp. vrednost	Mediana	Minimum	Maksimum	Standardni odklon	Varianca	Koef. variacije
REGIJA	212	158,0	141,5	45,0	400,0	75,1	5646,1	0,5
<u>Turist.lokalne skupnosti</u>								
Murska Sobota	31	170,3	160,0	45,0	360,0	81,5	6637,4	0,5
Radenci	16	167,8	150,5	80,0	350,0	63,4	4021,5	0,4
Moravske Toplice	15	159,5	160,5	55,0	270,0	64,0	4101,5	0,4
Lendava	29	148,0	125,0	71,0	400,0	81,9	6714,3	0,5
Ostali kraji	121	155,8	138,0	64,0	400,0	75,1	5639,2	0,5
<u>Obm. upravnih središč</u>								
Gornja Radgona	37	170,3	151,0	80,0	350,0	63,5	4032,5	0,4
Ljutomer	25	160,5	138,0	70,0	394,0	81,3	6616,9	0,5
Murska Sobota	106	156,3	139,0	45,0	360,0	75,5	5702,6	0,5
Lendava	44	150,4	129,0	67,0	400,0	80,7	6510,5	0,5



Grafikon 15: Povprečne površine stanovanjskih hiš v turističnih lokalnih skupnostih

I. Povprečna površina stanovanjskih hiš v Pomurski regiji znaša 158,0 m<sup>2</sup>. Najvišja povprečna površina stanovanjskih hiš je v turistični lokalni skupnosti Murska Sobota, ki znaša 170,3 m<sup>2</sup>. Sledi povprečna površina stanovanjskih hiš v turistični lokalni skupnosti Radenci, turistični lokalni skupnosti Moravske Toplice in v ostalih krajih. Najnižja povprečna površina je v turistični lokalni skupnosti Lendava, 148,0 m<sup>2</sup>. Vzrok za razliko med najvišjo in najnižjo površino je v načinu gradnje v različnih desetletjih.



Grafikon 16: Povprečne površine stanovanjskih hiš na območjih upravnih središč

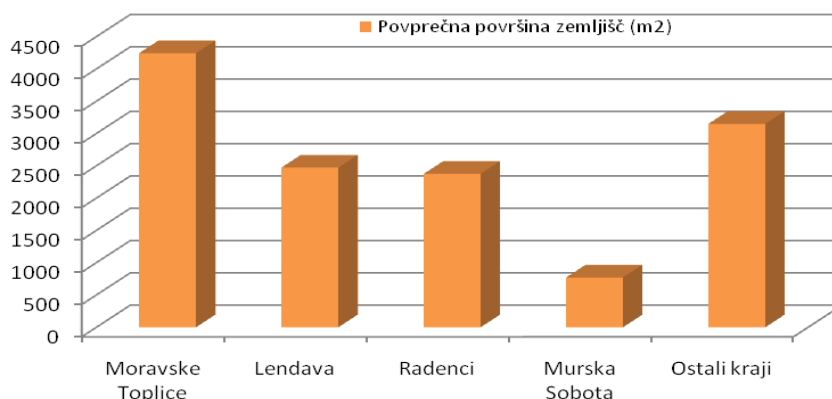
II. Povprečna površina stanovanjskih hiš je najvišja na območju upravnega središča Gornja Radgona in znaša 170,3 m<sup>2</sup>. Sledi povprečna površina stanovanjskih hiš na območju upravnega središča Ljutomer in Murska Sobota. Najnižja povprečna površina stanovanjskih hiš je na območju upravnega središča Lendava, 150,4 m<sup>2</sup>.

### 3.1.2.3 Površina zemljišč

Preglednica 10: Opisne statistike za površine zemljišč (v m<sup>2</sup>) v Pomurski regiji od junija do oktobra 2009

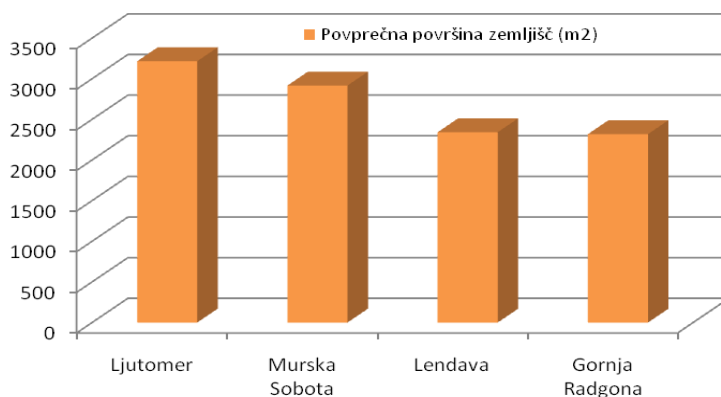
(m<sup>2</sup>)

	Število podatkov	Povp. vrednost	Mediana	Minimum	Maksimum	Standardni odklon	Varianca	Koef. variacije
REGIJA	212	2728,5	1294,5	100	22000	3881,0	15062079,9	1,4
<u>Turist. lok. skupnosti</u>								
Moravske Toplice	15	4244,1	2000	489	22000	5929,6	35159992,8	1,4
Lendava	29	2473,0	1390	150	18000	3467,1	12021096,2	1,4
Radenci	16	2376,2	840	105	12488	3982,6	15860964,3	1,7
Murska Sobota	31	770,8	698	100	2596	496,4	246444,5	0,6
Ostali kraji	121	3149,9	1640	156	20000	4005,5	16044412,8	1,3
<u>Obm. upravnih središč</u>								
Ljutomer	25	3216,0	1984	156	15026	3859,5	14896160,3	1,2
Murska Sobota	106	2916,7	1118	100	22000	4406,9	19421061,8	1,5
Lendava	44	2342,4	1348,5	150	18000	3090,0	9548296,7	1,3
Gornja Radgona	37	2318,7	1251	105	12488	3110,6	9675938,7	1,3



Grafikon 17: Povprečne površine zemljišč v turističnih lokalnih skupnostih

I. Povprečna površina zemljišč v Pomurski regiji znaša 2728,5 m<sup>2</sup>. Najvišja povprečna površina zemljišč je v turistični lokalni skupnosti Moravske Toplice, ki znaša 4244,1 m<sup>2</sup>. Razlogi so v legi, saj večina stanovanjskih hiš leži ob robu krajinskega parka Goričko. Sledi povprečna površina zemljišč v ostalih krajih, v turistični lokalni skupnosti Lendava in Radenci. Najnižja povprečna površina zemljišč je v turistični lokalni skupnosti Murska Sobota, ki znaša 770,8 m<sup>2</sup>. Vzrok majhnih zemljišč je v vlogi lokalne skupnosti, saj predstavlja administrativno in upravno središče Pomurske regije.



Grafikon 18: Povprečne površine zemljišč na območjih upravnih središč

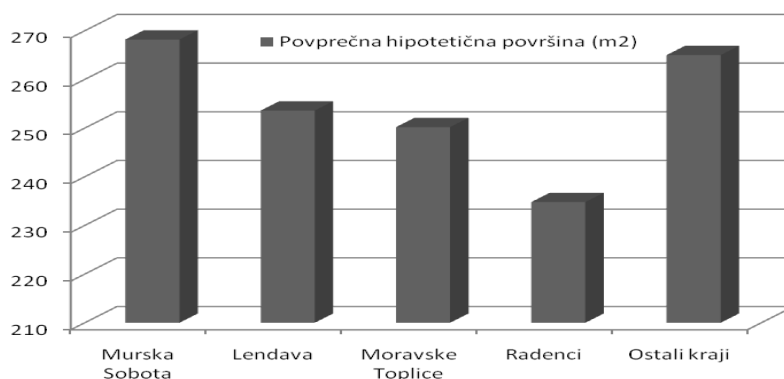
II. Povprečna površina zemljišč je najvišja na območju upravnega središča Ljutomer in znaša 3216,0 m<sup>2</sup>. Sledi povprečna površina zemljišč na območju upravnega središča Murska Sobota in Lendava. Najnižja povprečna površina zemljišč je na območju upravnega središča Gornja Radgona, 2318,7 m<sup>2</sup>.

### 3.1.2.4 Hipotetična površina zemljišč

Preglednica 11: Opisne statistike za hipotetične površine zemljišč (v m<sup>2</sup>) v Pomurski regiji od junija do oktobra 2009

(m<sup>2</sup>)

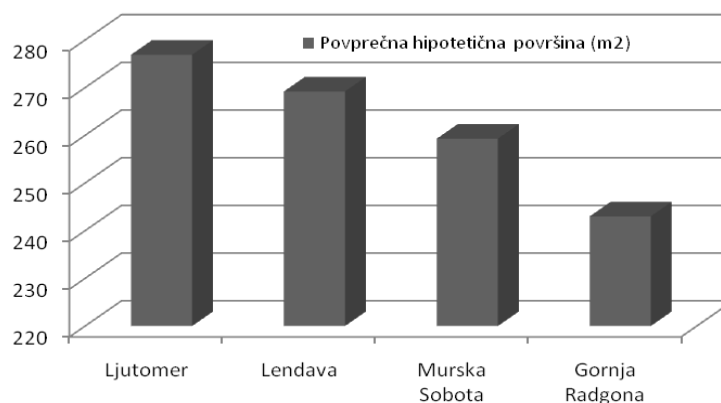
	Število podatkov	Povp. vrednost	Mediana	Minimum	Maksimum	Standardni odklon	Varianca	Koef. variacije
REGIJA	212	260,6	245	100	600	78,0	6086,7	0,3
<u>Turist. lokalne skupnosti</u>								
Murska Sobota	31	268,2	252	100	593	112,1	12574,8	0,4
Lendava	29	253,6	240	165	433	56,6	3203,1	0,2
Moravske Toplice	15	250,2	248	165	300	40,6	1650,3	0,2
Radenci	16	234,8	225	120	540	98,2	9642,8	0,4
Ostali kraji	121	265,0	250	150	600	72,6	5265,3	0,3
<u>Obm. upravnih središč</u>								
Ljutomer	25	276,9	254	206	600	83,2	6929,9	0,3
Lendava	44	269,2	257,5	163	600	77,7	6039,0	0,3
Murska Sobota	106	259,3	245	100	593	77,9	6067,6	0,3
Gornja Radgona	37	243,0	240	120	540	74,5	5546,6	0,3



Grafikon 19: Povprečne hipotetične površine zemljišč v turističnih lokalnih skupnostih

I. Hipotetična površina je odvisna od tlorisne površine stanovanjske hiše. Povprečna hipotetična površina zemljišč v Pomurski regiji znaša 260,6 m<sup>2</sup>. Turistična lokalna skupnost Murska Sobota ima najvišjo povprečno hipotetično površino, ki znaša 262,2 m<sup>2</sup>. Sledi povprečna hipotetična površina v ostalih krajih, v turistični lokalni skupnosti Lendava in

Moravske Toplice. Najnižja povprečna hipotetična površina je v turistični lokalni skupnosti Radenci in znaša 234,8 m<sup>2</sup>.



Grafikon 20: Povprečne hipotetične površine zemljišč na območjih upravnih središč

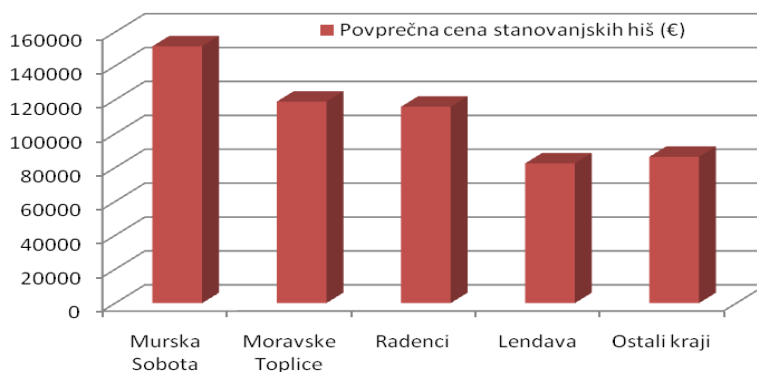
II. Povprečna hipotetična površina je najvišja na območju upravnega središča Ljutomer in znaša 276,9 m<sup>2</sup>. Sledi povprečna hipotetična površina, ki je na območju upravnega središča Lendava in povprečna hipotetična površina na območju upravnega središča Murska Sobota. Najnižja povprečna hipotetična površina je na območju upravnega središča Gornja Radgona, ki znaša 243,0 m<sup>2</sup>.

### 3.1.2.5 Cena stanovanjskih hiš

Preglednica 12: Opisne statistike za ceno stanovanjskih hiš (v €) v Pomurski regiji od junija do oktobra 2009

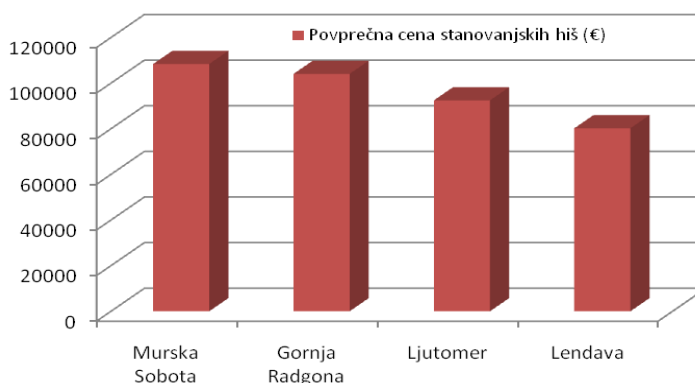
(€)

	Število podatkov	Povp. vrednost	Mediana	Minimum	Maksimum	Standardni odklon	Varianca	Koef. variacije
REGIJA	212	99898,8	87500	17500	350000	63783,8	4068370879	0,6
<u>Tur. lok. skupnosti</u>								
Murska Sobota	31	151616,1	125000	31400	350000	79056,7	6249967398	0,5
Moravske Toplice	15	118919,3	105000	30000	220000	67804,8	4597485892	0,6
Radenci	16	115878,1	110000	34500	209000	42686,1	1822100990	0,4
Lendava	29	82500,0	70000	17500	160000	40914,3	1673983036	0,5
Ostali kraji	121	86348,1	73000	20000	300000	58376,3	3407791401	0,7
<u>Obm. upr. središč</u>								
Murska Sobota	106	108385,8	92500	21900	350000	74187,8	5503835828	0,7
Gornja Radgona	37	104044,3	100000	30000	209000	42891,9	1839714442	0,4
Ljutomer	25	92448,8	80000	20000	279720	62015,4	3485916323	0,7
Lendava	44	80200,0	70000	17500	250000	47067,3	2215332102	0,6



Grafikon 21: Povprečne cene stanovanjskih hiš v turističnih lokalnih skupnostih

I. Povprečna cena stanovanjskih hiš v Pomurski regiji znaša 99898,8 €. Turistična lokalna skupnost Murska Sobota ima najvišjo povprečno ceno stanovanjskih hiš in znaša 151616,1 €. Razlogi so v številnih poslovnih dejavnostih, trgovskih centrih in legi. Druga najvišja povprečna cena stanovanj je v turistični lokalni skupnosti Moravske Toplice, sledi povprečna cena stanovanjskih hiš v turistični lokalni skupnosti Radenci in povprečna cena stanovanjskih hiš v ostalih krajih. Najnižja povprečna cena je v turistični lokalni skupnosti Lendava in znaša 82500,0 €.



Grafikon 22: Povprečne cene stanovanjskih hiš na območjih upravnih središč

II. Sledijo opisne statistike za območja upravnih središč. Povprečna cena stanovanjskih hiš je najvišja na območju upravnega središča Murska Sobota, ki znaša 108385,8 €. Sledi povprečna cena stanovanjskih hiš na območju upravnega središča Gornja Radgona in na območju upravnega središča Ljutomer. Najnižja povprečna cena stanovanjskih hiš je na območju upravnega središča Lendava in znaša 80200,0 €.

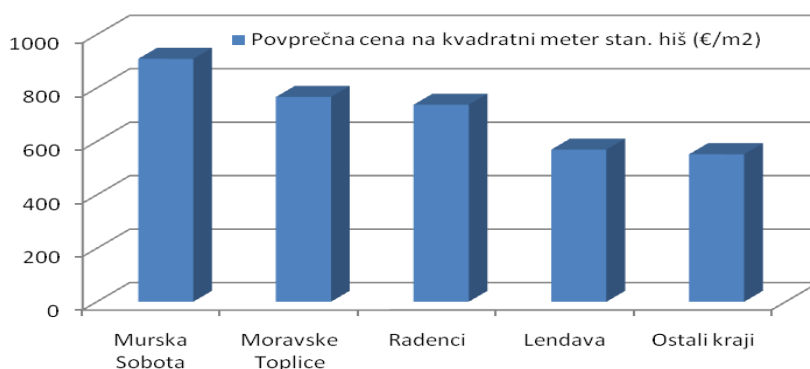
### 3.1.2.6 Cena na kvadratni meter stanovanjskih hiš

Preglednica 13: Opisne statistike za ceno na kvadratni meter stanovanjskih hiš (v €/m<sup>2</sup>) v Pomurski regiji od junija do oktobra 2009

(€/m<sup>2</sup>)

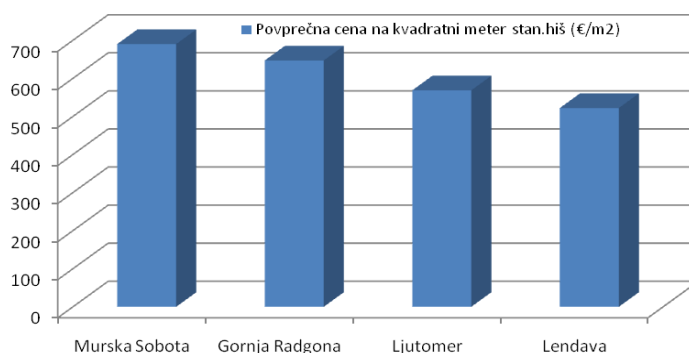
	Število podatkov	Povp. vrednost	Mediana	Minimum	Maksimum	Standardni odklon	Varianca	Koef. variacije
REGIJA	212	635,5	613,5	156,2	1590,6	268,2	71945,0	0,4
<u>Turist.lokalne skupnosti</u>								
Murska Sobota	31	909,2	877,8	382,9	1590,6	273,8	74987,7	0,3
Moravske Toplice	15	766,6	818,2	219,5	1178,9	334,2	111680,2	0,4
Radenci	16	737,6	738,8	228,5	1161,1	260,5	67850,5	0,3
Lendava	29	569,8	600,0	239,7	960,0	179,4	32172,0	0,3
Ostali kraji	121	552,3	522,0	156,0	1100,0	219,3	48089,8	0,4
<u>Obm. upravnih središč</u>								
Murska Sobota	106	690,1	671,5	156,2	1590,6	305,7	93467,7	0,4
Gornja Radgona	37	647,0	623,0	228,5	1161,1	254,5	64777,5	0,4
Ljutomer	25	568,6	556,0	215,1	910,4	185,9	34575,4	0,3
Lendava	44	522,1	513,6	205,9	960,0	174,1	30302,1	0,3





Grafikon 23: Povprečne cene na kvadratni meter stanovanjskih hiš v turističnih lokalnih skupnostih.

I. Povprečna cena na kvadratni meter stanovanjskih hiš v Pomurski regiji znaša 635,5 €/m<sup>2</sup>. Turistična lokalna skupnost Murska Sobota ima najvišjo povprečno ceno na kvadratni meter stanovanjskih hiš, ki znaša 690,1 €/m<sup>2</sup>. Razlogi so v številnih dejavnostih in legi, saj cela regija gravitira v omenjeno lokalno skupnost. Sledi povprečna cena na kvadratni meter stanovanjskih hiš v turistični lokalni skupnosti Moravske Toplice, Radenci in Lendava. Najnižja povprečna cena na kvadratni meter je v ostalih krajih, 552,3 €/m<sup>2</sup>.



Grafikon 24: Povprečne cene na kvadratni meter stanovanjskih hiš na območjih upravnih središč

II. Povprečna cena na kvadratni meter stanovanjskih hiš je najvišja na območju upravnega središča Murska Sobota in znaša 690,1 €/m<sup>2</sup>. Sledi povprečna cena na kvadratni meter na območju upravnega središča Gornja Radgona in povprečna cena na kvadratni meter

na območju upravnega središča Ljutomer. Najnižja povprečna cena na kvadratni meter stanovanjskih hiš je na območju upravnega središča Lendava, 522,1 €/m<sup>2</sup>.

### 3.2 Razlika med aritmetičnima sredinama

Ta analiza temelji na preizkusu skupin na osnovi *t*-preizkusa, kjer smo proučevali razliko med aritmetičnima sredinama dveh vzorcev. Primerjali smo povprečne vrednosti, izračunane v prejšnjem poglavju, stanovanj in stanovanjskih hiš med turističnimi lokalnimi skupnostmi in območji upravnih središč. Zanimalo nas je, ali so glede na povprečne vrednosti stanovanj in stanovanjskih hiš, stanovanja in stanovanjske hiše po območjih primerljiva.

#### 3.2.1 Primerjava med stanovanji

V tabeli so v stolpcih podane povprečne vrednosti, rezultati *t*-preizkusa (*t* je oznaka za izračunano statistiko, *s* je stopnja tveganja (če je manjša od 0,05 ne moremo zavreči ničelne hipoteze) in končni sklep o povprečni vrednosti.

##### 3.2.1.1 Primerjava starosti stanovanj

Preglednica 14: Primerjava povprečnih starosti stanovanj (v letih) v turističnih lokalnih skupnostih v Pomurski regiji od junija do oktobra 2009

	Povprečna vrednost	Radenci	Lendava	Murska Sobota	Ostali kraji
Radenci (RA)	37,6				
Lendava (LE)	37,0	t=0,105 s=0,917 ?			
Murska Sobota (MS)	31,5	t=1,419 s=0,173 ?	t=1,467 s=0,164 ?		
Ostali kraji (OK)	33,3	t=0,913 s=0,370 ?	t=0,881 s=0,388 ?	t=-0,666 s=0,508 ?	
Moravske Toplice (MT)	4,4	t=8,044 s=0,000 RA>MT	t=9,102 s=0,000 LE>MT	t=17,639 s=0,000 MS>MT	t=11,753 s=0,000 OK>MT

Na podlagi vzorčnih podatkov, ob zadovoljivi stopnji značilnosti, ne moremo zavrniti ničelne hipoteze, da so povprečne starosti stanovanj v vseh turističnih lokalnih skupnostih enake, razen v turistični lokalni skupnosti Moravske Toplice. To pomeni, da so glede na povprečno starost, stanovanja v turistični lokalni skupnosti Radenci, Lendava, Murska Sobota in v ostalih krajih primerljiva. Ob tem pa ob zanemarljivi stopnji značilnosti sprejmemo sklep, da so povprečne starosti stanovanj v turistični lokalni skupnosti Moravske Toplice najnižje, torej so stanovanja v turistični lokalni skupnosti Moravske Toplice statistično značilno novejša kot v preostalih turističnih lokalnih skupnostih.

Preglednica 15: Primerjava povprečnih starosti stanovanj (v letih) na območjih upravnih središč v Pomurski regiji od junija do oktobra 2009

	Povprečna vrednost	Ljutomer	Gornja Radgona	Lendava
Ljutomer (LJ)	37,4			
Gornja Radgona (GR)	36,4	t=0,265 s=0,794 ?		
Lendava (LE)	36,4	t=0,244 s=0,810 ?	t=0,004 s=0,997 ?	
Murska Sobota (MS)	24,1	t=4,070 s=0,001 LJ>MS	t=4,047 s=0,000 GR>MS	t=3,501 s=0,002 LE>MS

Na podlagi vzorčnih podatkov ob zanemarljivi stopnji značilnosti sprejmemo sklep, da so stanovanja na območju upravnega središča Murska Sobota statistično značilno novejša od stanovanj v preostalih območjih upravnih središč. Ob tem pa ne moremo na podlagi vzorčnih podatkov, ob zadovoljivi stopnji značilnosti, zavrniti ničelne hipoteze, da so povprečne starosti stanovanj na območju upravnega središča Ljutomer, Gornja Radgona in Lendava enake. To pomeni, da so glede na povprečno starost, stanovanja na območju upravnega središča Ljutomer, Gornja Radgona in Lendava primerljiva.

### 3.2.1.2 Primerjava povprečnih nadstropij stanovanj

Preglednica 16: Primerjava povprečnih nadstropij stanovanj (v številu) v turističnih lokalnih skupnostih v Pomurski regiji od junija do oktobra 2009

	Povprečna vrednost	Murska Sobota	Lendava	Radenci	Moravske Toplice
Murska Sobota (MS)	3,8				
Lendava (LE)	3,4	t=0,665 s=0,514 ?			
Radenci (RA)	1,9	t=3,775 s=0,001 MS>RA	t=2,444 s=0,022 LE>RA		
Moravske Toplice (MT)	1,8	t=5,490 s=0,000 MS>MT	t=3,229 s=0,005 LE>MT	t=0,396 s=0,696 ?	
Ostali kraji (OK)	1,7	t=5,996 s=0,000 MS>OK	t=3,404 s=0,004 LE>OK	t=0,474 s=0,640 ?	t=0,085 s=0,933 ?

Na podlagi vzorčnih podatkov ne moremo ob še zadovoljivi stopnji značilnosti zavrniti ničelne hipoteze, da so povprečna nadstropja stanovanj v turistični lokalni skupnosti Murska Sobota in Lendava enaka. To pomeni, da so glede na povprečno nadstropje, stanovanja v turistični lokalni skupnosti Murska Sobota in Lendava primerljiva. Rezultati pa kažejo, da lahko ob zadovoljivi stopnji značilnosti sprejmemo sklep, da so stanovanja v turistični lokalni skupnosti Murska Sobota in Lendava višje ležeča kot v ostalih turističnih lokalnih skupnostih in krajih.

Na podlagi vzorčnih podatkov ne moremo ob še zadovoljivi stopnji značilnosti zavrniti ničelne hipoteze, da so povprečna nadstropja stanovanj v turistični lokalni skupnosti Radenci, Moravske Toplice in ostalih krajih enaka. To pomeni, da so glede na povprečno nadstropje, stanovanja v turistični lokalni skupnosti Radenci, Moravske Toplice in ostalih krajih primerljiva in so v povprečju statistično značilno nižje ležeča kot v preostalih delih.

Preglednica 17: Primerjava povprečnih nadstropij stanovanj (v številu) na območjih upravnih središč v Pomurski regiji od junija do oktobra 2009

	Povprečna vrednost	Murska Sobota	Lendava	Gornja Radgona
Murska Sobota (MS)	3,2			
Lendava (LE)	3,1	t=0,150 s=0,882 ?		
Gornja Radgona (GR)	1,9	t=3,704 s=0,000 MS>GR	t=2,255 s=0,035 LE>GR	
Ljutomer (LJ)	1,4	t=3,415 s=0,005 MS>LJ	t=2,571 s=0,018 LE>LJ	t=0,932 s=0,368 ?

Na podlagi vzorčnih podatkov ne moremo ob še zadovoljivi stopnji značilnosti zavrniti ničelne hipoteze, da so povprečna nadstropja stanovanj na območju upravnega središča Murska Sobota in Lendava enaka, torej so glede na povprečno nadstropje, stanovanja na območju upravnega središča Murska Sobota in Lendava primerljiva. Rezultati pa kažejo, da lahko ob zadovoljivi stopnji značilnosti sprejmemo sklep, da so povprečna nadstropja stanovanj na območju upravnega središča Murska Sobota in Lendava višja kot na ostalih območjih upravnega središča, saj so statistično značilno višje ležeča kot v preostalih delih.

Na podlagi vzorčnih podatkov ne moremo ob še zadovoljivi stopnji značilnosti zavrniti ničelne hipoteze, da so povprečna nadstropja stanovanj na območju upravnega središča Gornja Radgona in Ljutomer enaka. To pomeni, da so glede na povprečno nadstropje, stanovanja na območju upravnega središča Gornja Radgona in Ljutomer primerljiva.

### 3.2.1.3 Primerjava površin stanovanj

Preglednica 18: Primerjava povprečnih površin stanovanj (v m<sup>2</sup>) v turističnih lokalnih skupnostih v Pomurski regiji, zajetih v obdobju od junija do oktobra 2009

	Povprečna vrednost	Radenci	Lendava	Murska Sobota	Ostali kraji
Radenci (RA)	64,6				
Lendava (LE)	63,0	t=0,184 s=0,855 ?			
Murska Sobota (MS)	57,2	t=1,065 s=0,299 ?	t=0,884 s=0,390 ?		
Ostali kraji (OK)	57,1	t=1,093 s=0,288 ?	t=0,911 s=0,376 ?	t=0,021 s=0,983 ?	
Moravske Toplice (MT)	48,0	t=2,280 s=0,032 RA>MT	t=2,171 s=0,044 LE>MT	t=2,033 s=0,049 MS>MT	t=2,092 s=0,045 OK>MT

Na podlagi vzorčnih podatkov ob zanemarljivi stopnji značilnosti sprejememo sklep, da so povprečne površine stanovanj v turistični lokalni skupnosti Moravske Toplice najnižje, torej so v povprečju stanovanja v turistični lokalni skupnosti Moravske Toplice statistično značilno manjša kot v preostalih delih.

Na podlagi vzorčnih podatkov, ob zadovoljivi stopnji značilnosti, ne moremo zavrniti ničelne hipoteze, da so povprečne površine stanovanj v turistični lokalni skupnosti Radenci enake kot v turistični lokalni skupnosti Lendava, Murska Sobota in v ostalih krajih. To pomeni, da so glede na povprečno površino, stanovanja v turistični lokalni skupnosti Radenci, Lendava, Murska Sobota in v ostalih krajih primerljiva.

Preglednica 19: Primerjava povprečnih površin stanovanj (v m<sup>2</sup>) na območjih upravnih središč v Pomurski regiji od junija do oktobra 2009

	Povprečna vrednost	Ljutomer	Lendava	Gornja Radgona
Ljutomer (LJ)	61,2			
Lendava (LE)	60,5	t=0,077 s=0,940 ?		
Gornja Radgona (GR)	60,2	t=0,119 s=0,907 ?	t=0,039 s=0,969 ?	
Murska Sobota (MS)	54,9	t=0,832 s=0,425 ?	t=,950 s=0,355 ?	t=1,352 s=0,181 ?

Na podlagi vzorčnih podatkov, ob zadovoljivi stopnji značilnosti, ne moremo zavrniti ničelne hipoteze, da so povprečne površine stanovanj na območjih upravnih središč Ljutomer, Lendava, Gornja Radgona in Murska Sobota enake. To pomeni, da so glede na povprečno površino, stanovanja na vseh območjih upravnih središč primerljiva.

### 3.2.1.4 Primerjava povprečnih cen stanovanj

Preglednica 20: Primerjava povprečnih cen stanovanj (v €) v turističnih lokalnih skupnostih v Pomurski regiji od junija do oktobra 2009

	Povprečna vrednost	Moravske Toplice	Murska Sobota	Radenci	Ostali kraji
Moravske Toplice (MR)	76416,0				
Murska Sobota (MS)	62995,5	t=2,092 s=0,049 MT>MS			
Radenci (RA)	58312,5	t=2,259 s=0,032 MT>RA	t=0,878 s=0,387 ?		
Lendava (LE)	55335,8	t=2,490 s=0,019 MT>LE	t=1,279 s=0,217 ?	t=0,431 s=0,670 ?	
Ostali kraji (OK)	52274,4	t=3,301 s=0,000 MT>OK	t=2,548 s=0,013 MS>OK	t=1,113 s=0,275 ?	t=-0,504 s=0,620 ?

Rezultati kažejo, da lahko ob zadovoljivi stopnji značilnosti sprejmemo sklep, da so cene stanovanj v turistični lokalni skupnosti Moravske Toplice višje kot v turistični lokalni skupnosti Murska Sobota, Radenci, Lendava in ostalih krajih. To pomeni, da so v povprečju stanovanja v turistični lokalni skupnosti Moravske Toplice dražja.

Na podlagi vzorčnih podatkov ne moremo ob še zanemarljivi stopnji značilnosti zavrniti ničelne hipoteze, da so povprečne cene stanovanj v turistični lokalni skupnosti Murska Sobota, Radenci in Lendava enake, torej so glede na povprečno ceno, stanovanja primerljiva. Prav tako ne moremo zavrniti ničelne hipoteze, da so cene v turistični lokalni skupnosti Radenci in Lendava enake kot v ostalih krajih.

Preglednica 21: Primerjava povprečnih cen stanovanj (v €) na območjih upravnih središč v Pomurski regiji od junija do oktobra 2009

	Povprečna vrednost	Murska Sobota	Ljutomer	Gornja Radgona
Murska Sobota (MS)	65325,7			
Ljutomer (LJ)	62556,1	t=0,288 s=0,779 ?		
Gornja Radgona (GR)	53463,1	t=3,158 s=0,002 MS>GR	t=2,013 s=0,049 LJ>GR	
Lendava (LE)	52323,6	t=2,317 s=0,030 MS>LE	t=2,103 s=0,045 LJ>LE	t=0,203 s=0,841 ?

Na podlagi vzorčnih podatkov ne moremo ob še zanemarljivi stopnji značilnosti zavrniti ničelne hipoteze, da so povprečne cene stanovanj na območju upravnega središča Murska Sobota in Ljutomer enake. Torej so glede na povprečno ceno, stanovanja na območju upravnega središča Murska Sobota in Ljutomer primerljiva. Rezultati pa kažejo, da lahko ob zadovoljivi stopnji značilnosti sprejmemo sklep, da so cene na območju upravnega središča Murska Sobota in Ljutomer višje kot na območju upravnega središča Gornja Radgona in Lendava. V povprečju so stanovanja na območju upravnega središča Murska Sobota in Ljutomer statistično značilno dražja kot na območju upravnega središča Gornja Radgona in Lendava.



Na podlagi vzorčnih podatkov ne moremo ob še zanemarljivi stopnji značilnosti zavrniti ničelne hipoteze, da so povprečne cene stanovanj na območju upravnega središča Gornja Radgona in Lendava enake, torej so glede na povprečno ceno, stanovanja na območju upravnega središča Gornja Radgona in Lendava primerljiva.

### 3.2.1.5 Primerjava povprečnih cen na kvadratni meter stanovanj

Preglednica 22: Primerjava povprečnih cen na kvadratni meter stanovanj (v €/m<sup>2</sup>) v turističnih lokalnih skupnostih v Pomurski regiji od junija do oktobra 2009

	Povprečna vrednost	Moravske Toplice	Murska Sobota	Radenci	Ostali kraji
Moravske Toplice (MR)	1589,7				
Murska Sobota (MS)	1118,7	t=7,751 s=0,000 MT>MS			
Radenci (RA)	936,4	t=9,514 s=0,000 MT>RA	t=4,518 s=0,000 MS>RA		
Ostali kraji (OK)	916,2	t=10,403 s=0,000 MT>OK	t=6,094 s=0,000 MS>OK	t=0,440 s=0,663 ?	
Lendava (LE)	884,2	t=11,395 s=0,000 MT>LE	t=8,584 s=0,000 MS>LE	t=1,242 s=0,227 ?	t=0,906 s=0,370 ?

Na podlagi vzorčnih podatkov ob zanemarljivi stopnji značilnosti sprejmemo sklep, da so povprečne cene na kvadratni meter stanovanj v turistični lokalni skupnosti Moravske Toplice višje od povprečnih cen turistične lokalne skupnosti Murska Sobota, Radenci, ostalih krajih in turistične lokalne skupnosti Lendava. Torej so v povprečju stanovanja v turistični lokalni skupnosti Moravske Toplice statistično značilno dražja kot v preostalih delih.

Na podlagi vzorčnih podatkov ob zanemarljivi stopnji značilnosti sprejmemo sklep, da so povprečne cene na kvadratni meter stanovanj v turistični lokalni skupnosti Murska Sobota višje kot v večini (razen v turistični lokalni skupnosti Moravske Toplice) proučevanih turističnih lokalnih skupnosti. To pomeni, da so v povprečju stanovanja v turistični lokalni

skupnosti Murska Sobota statistično značilno dražja, kot v turistični lokalni skupnosti Radenci, Lendava in ostalih krajih.

Na podlagi vzorčnih podatkov ob zanemarljivi stopnji značilnosti sprejmemo sklep, da so povprečne cene kvadratnega meter stanovanj v turistični lokalni skupnosti Radenci, ostalih krajih in turistični lokalni skupnosti Lendava enake. To pomeni, da so glede na povprečno ceno kvadratnega metra, stanovanja na teh območjih primerljiva.

Preglednica 23: Primerjava povprečnih cen na kvadratni meter stanovanj (v m<sup>2</sup>) na območjih upravnih središč v Pomurski regiji od junija do oktobra 2009

	Povprečna vrednost	Murska Sobota	Ljutomer	Gornja Radgona
Murska Sobota (MS)	1215,5			
Ljutomer (LJ)	1016,5	t=3,265 s=0,005 MS>LJ		
Gornja Radgona (GR)	906,2	t=7,369 s=0,000 MS>GR	t=2,092 s=0,045 LJ>GR	
Lendava (LE)	868,7	t=8,850 s=0,000 MS>LE	t=2,600 s=0,025 LJ>LE	t=1,050 s=0,299 ?

Na podlagi vzorčnih podatkov ob zanemarljivi stopnji značilnosti sprejmemo sklep, da so povprečne cene na kvadratni meter stanovanj na območju upravnega središča Murska Sobota višje od povprečnih cen kot v preostalih upravnih središčih. V povprečju so stanovanja na območju upravnega središča Murska Sobota statistično značilno dražja kot v ostalih delih.

Na podlagi vzorčnih podatkov ob zanemarljivi stopnji značilnosti sprejmemo sklep, da so povprečne cene kvadratnega metra stanovanj na območju upravnega središča Ljutomer višje od cen na območju upravnega središča Gornja Radgona in Lendava ter nižje od cen na območju upravnega središča Murska Sobota. Ob tem pa ne moremo na podlagi vzorčnih podatkov, ob zadovoljivi stopnji značilnosti, zavrniti ničelne hipoteze, da so povprečne cene kvadratnega metra stanovanj na območju upravnega središča Gornja Radgona in Lendava

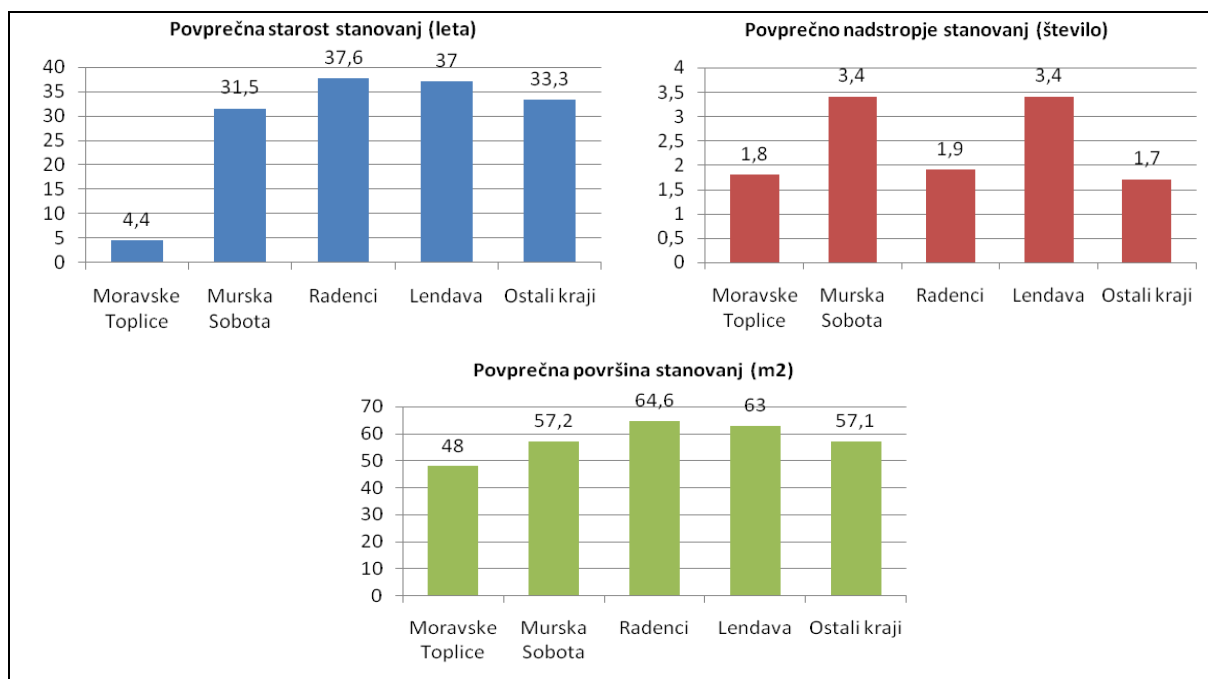
enake. To pomeni, da so glede na povprečno ceno kvadratnega metra, stanovanja na območju upravnega središča Gornja Radgona in Lendava primerljiva.

### 3.2.1.6 Povzetek rezultatov razlike aritmetičnih sredin

V nadaljevanju prikazujemo rezultate analize razlik med aritmetičnimi sredinami za stanovanja v turističnih lokalnih skupnostih in na območjih upravnih središč.

Preglednica 24: Povprečne vrednosti stanovanj v turističnih lokalnih skupnostih

	Povprečna starost (leta)	Povprečno nadstropje (število)	Povprečna površina (m <sup>2</sup> )	Povprečna cena (€)	Povprečna cena na m <sup>2</sup> (€/m <sup>2</sup> )
Moravske Toplice	4,4	1,8	48,0	76416,0	1589,7
Murska Sobota	31,5	3,4	57,2	62995,5	1118,7
Radenci	37,6	1,9	64,6	58312,5	936,4
Lendava	37,0	3,4	63,0	55335,8	884,2
Ostali kraji	33,3	1,7	57,1	52274,4	916,2



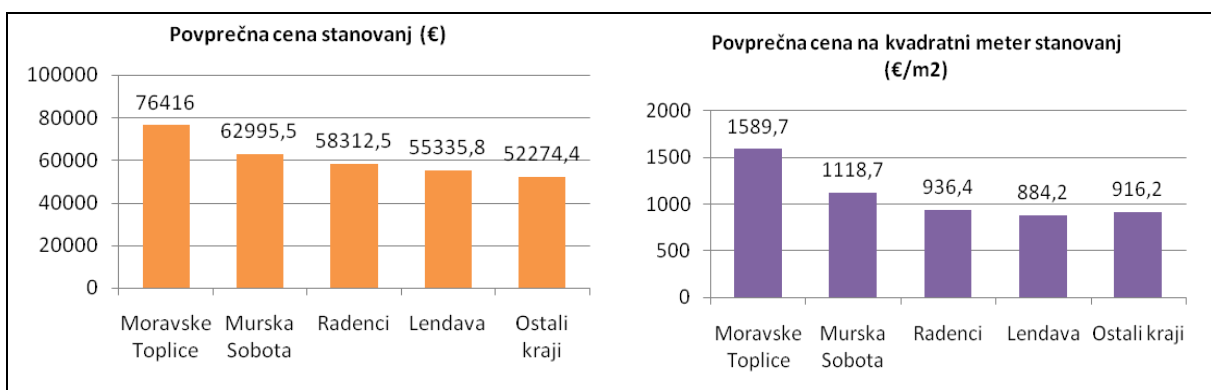
Slika 12: Povprečne vrednosti stanovanj v turističnih lokalnih skupnostih

Primerjava povprečnih starosti v turističnih skupnostih je pokazala, da ne moremo govoriti o enotnih povprečnih starostih stanovanj. Ob tem lahko rečemo, da so povprečne starosti stanovanj v turistični lokalni skupnosti Moravske Toplice najnižje. Ne moremo pa trditi, da so

povprečne starosti stanovanj v turistični lokalni skupnosti Radenci, Lendava, Murska Sobota in v ostalih krajih različne.

Ob primerjavi povprečnih nadstropij stanovanj med turističnima lokalnima skupnostma Murska Sobota in Lendava, ne moremo govoriti o različnih povprečnih vrednostih, lahko pa trdimo o višjih povprečnih nadstropjih stanovanj, kot v ostalih turističnih lokalnih skupnostih in ostalih krajih. Ob tem trdimo tudi, da so povprečna nadstropja v turistični lokalni skupnosti Radenci, Moravske Toplice in v ostalih krajih enaka.

Ob primerjavi povprečnih površin stanovanj ne moremo trditi o različnih povprečnih površinah med turistično lokalno skupnostjo Radenci in turističnimi lokalnimi skupnostmi Lendava, Murska Sobota in ostalih krajih. Hkrati je najnižja povprečna površina stanovanja v turistični lokalni skupnosti Moravske Toplice.



Slika 13: Povprečne cene stanovanj v turističnih lokalnih skupnostih

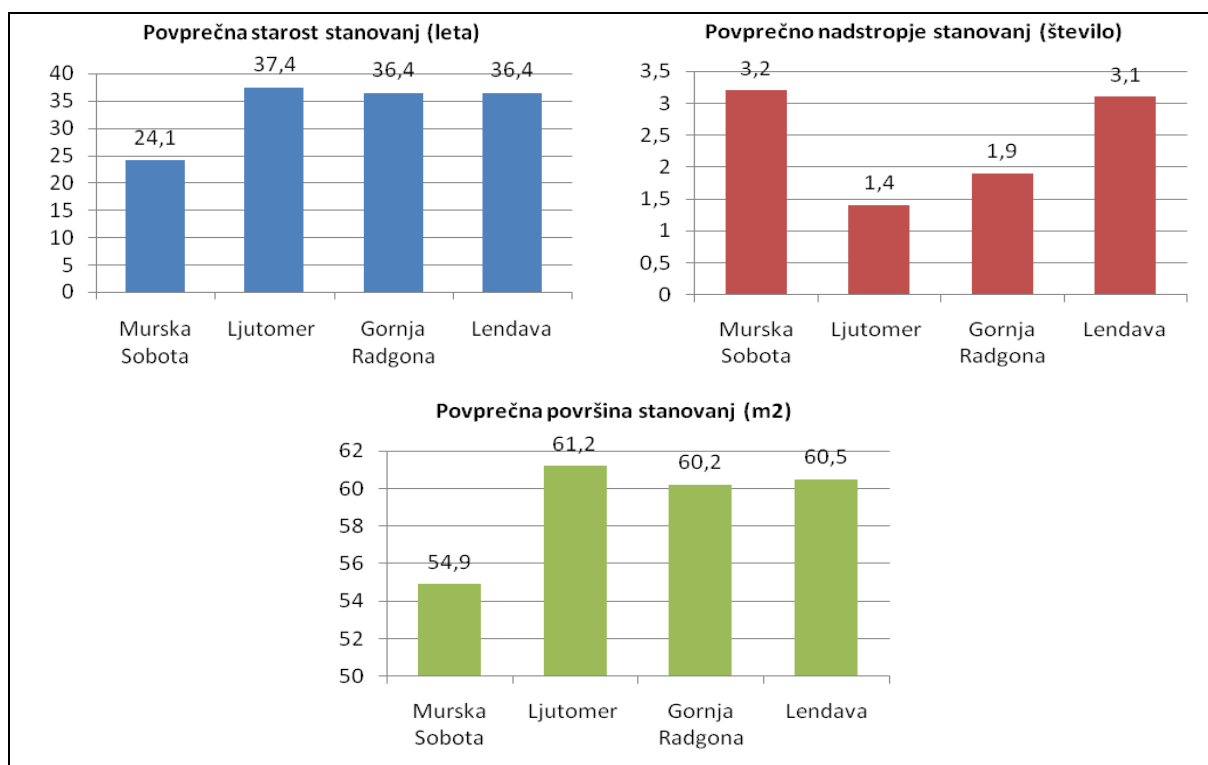
Med proučevanimi turističnimi lokalnimi skupnostmi trdimo, da so povprečne cene stanovanj v turistični lokalni skupnosti Moravske Toplice višje kot v ostalih turističnih lokalnih skupnostih in krajih. Ob tem pa ne moremo trditi, da so cene stanovanj v turističnih lokalnih skupnostih Murska Sobota, Radenci, Lendava in v ostalih krajih različne.

Najvišja povprečna cena na kvadratni meter je v turistični lokalni skupnosti Moravske Toplice, sledi ji turistična lokalna skupnost Murska Sobota. Ob tem trdimo, da so povprečne cene na kvadratni meter stanovanj v turistični lokalni skupnosti Radenci in Lendava nižje od tistih v turistični lokalni skupnosti Moravske Toplice in Murska Sobota. Ne moremo pa trditi,

da so povprečne cene na kvadratni meter v turistični lokalni skupnosti Radenci, Lendava in ostalih krajih različne.

Preglednica 25: Povprečne vrednosti stanovanj na območjih upravnih središč

	Povprečna starost (leta)	Povprečno nadstropje (število)	Povprečna površina (m <sup>2</sup> )	Povprečna cena (€)	Povprečna cena na m <sup>2</sup> (€/m <sup>2</sup> )
Murska Sobota	24,1	3,2	54,9	65325,7	1215,5
Ljutomer	37,4	1,4	61,2	62556,1	1016,5
Gornja Radgona	36,4	1,9	60,2	53463,1	906,2
Lendava	36,4	3,1	60,5	52323,6	868,7

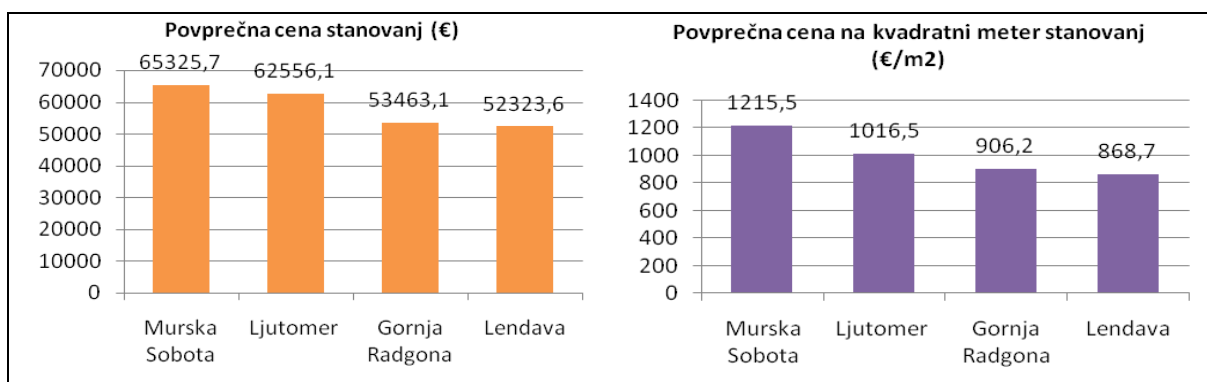


Slika 14: Povprečne vrednosti stanovanj na območjih upravnih središč

Primerjava povprečnih starosti na območjih upravnih središč je pokazala, da ne moremo govoriti o enotnih povprečnih starostih stanovanj. Ob tem lahko rečemo, da so povprečne starosti stanovanj na območju upravnega središča Murska Sobota najnižje. Ne moremo pa trditi, da so povprečne starosti stanovanj na območju upravnega središča Ljutomer, Gornja Radgona in Lendava različne.

Ob primerjavi povprečnih nadstropij stanovanj na območju upravnega središča Murska Sobota in Lendava ne moremo govoriti o različnih povprečnih nadstropjih, lahko pa trdimo o višjih povprečnih nadstropjih stanovanj, kot na območjih upravnih središč Gornja Radgona in Ljutomer. Ob tem trdimo tudi, da so povprečna nadstropja na območju upravnega središča Gornja Radgona in Ljutomer enaka.

Ob primerjavi povprečnih površin stanovanj, ne moremo trditi o enakih povprečnih površinah med območjih upravnih središč Murska Sobota, Ljutomer, Gornja Radgona in Lendava.



Slika 15: Povprečne cene stanovanj na območjih upravnih središč

Med proučevanimi območji upravnih središč ne moremo trditi, da so povprečne cene stanovanj med območjema upravnih središč Murska Sobota in Ljutomer različne, trdimo pa, da so cene na območju upravnega središča Murska Sobota in Ljutomer višje kot na območjih upravnega središča Gornja Radgona in Lendava. Ob tem ne moremo trditi, da so povprečne cene stanovanj med območjema upravnih središč Gornja Radgona in Lendava različne.

Najvišja povprečna cena na kvadratni meter stanovanj je na območju upravnega središča Murska Sobota. Ob tem trdimo, da so povprečne cene na kvadratni meter stanovanj na območju upravnega središča Ljutomer višje od cen kvadratnega metra na območju upravnega središča Gornja Radgona in Lendava. Ne moremo pa trditi, da so povprečne cene na kvadratni meter na območju upravnega središča Gornja Radgona in Lendava različne.

### 3.2.2 Primerjava med stanovanjskimi hišami

V nadaljevanju smo primerjali povprečne vrednosti stanovanjskih hiš med turističnimi lokalnimi skupnostmi in območji upravnih središč.

V tabeli so v stolpcih podane povprečne vrednosti, rezultati  $t$ -preizkusa ( $t$  je oznaka za izračunano statistiko,  $s$  je stopnja tveganja (če je manjša od 0,05 ne moremo zavreči ničelne hipoteze) in končni sklep o povprečni vrednosti.

#### 3.2.2.1 Primerjava starosti stanovanjskih hiš

Preglednica 26: Primerjava povprečnih starosti stanovanjskih hiš (v letih) v turističnih lokalnih skupnostih v Pomurski regiji od junija do oktobra 2009

	Povprečna vrednost	Ostali kraji	Lendava	Moravske Toplice	Radenci
Ostali kraji (OK)	46,3				
Lendava (LE)	42,8	$t=0,847$ $s=0,402$ ?			
Moravske Toplice (MT)	38,6	$t=1,035$ $s=0,316$ ?	$t=0,523$ $s=0,606$ ?		
Radenci (RA)	37,5	$t=1,648$ $s=0,116$ ?	$t=0,858$ $s=0,397$ ?	$t=0,125$ $s=0,901$ ?	
Murska Sobota (MS)	35,3	$t=3,922$ $s=0,000$ MS<OK	$t=1,787$ $s=0,081$ ?	$t=0,445$ $s=0,662$ ?	$t=0,412$ $s=0,685$ ?

Na podlagi vzorčnih podatkov ne moremo ob še zadovoljivi stopnji značilnosti zavrniti ničelne hipoteze, da so povprečne starosti stanovanjskih hiš med ostalimi kraji in turističnimi lokalnimi skupnostmi Lendava, Moravske Toplice in Radenci enake ter med turističnimi lokalnimi skupnostmi Lendava, Moravske Toplice, Radenci in Murska Sobota. To pomeni, da so glede na povprečno starost, stanovanjske hiše v ostalih krajih, turistični lokalni skupnosti Lendava, Moravske Toplice in Radenci ter v turistični lokalni skupnosti Lendava, Moravske, Radenci in Murska Sobota primerljive.

Preglednica 27: Primerjava povprečnih starosti stanovanjskih hiš (v letih) na območjih upravnih središč v Pomurski regiji od junija do oktobra 2009

	Povprečna vrednost	Lendava	Ljutomer	Murska Sobota
Lendava (LE)	47,7			
Ljutomer (LJ)	47,7	t=0,000 s=1,000 ?		
Murska Sobota (MS)	41,4	t=1,754 s=0,083 ?	t=1,501 s=0,142 ?	
Gornja Radgona (GR)	38,9	t=1,919 s=0,059 ?	t=1,733 s=0,089 ?	t=0,627 s=0,533 ?

Na podlagi vzorčnih podatkov ne moremo ob še zadovoljivi stopnji značilnosti zavrniti ničelne hipoteze, da so povprečne starosti stanovanjskih hiš med območji upravnih središč Lendava, Ljutomer, Murska Sobota in Gornja Radgona enake. To pomeni, da so glede na povprečno starost, stanovanjske hiše na območjih upravnih središč primerljive.

### 3.2.2.2 Primerjava površin stanovanjskih hiš

Preglednica 28: Primerjava povprečnih površin stanovanjskih hiš (v m<sup>2</sup>) v turističnih lokalnih skupnostih v Pomurski regiji od junija do oktobra 2009

	Povprečna vrednost	Murska Sobota	Radenci	Moravske Toplice	Ostali kraji
Murska Sobota (MS)	170,3				
Radenci (RA)	167,8	t=0,118 s=0,907 ?			
Moravske Toplice (MT)	159,5	t=0,493 s=0,625 ?	t=0,364 s=0,718 ?		
Ostali kraji (OK)	155,8	t=0,900 s=0,373 ?	t=0,695 s=0,495 ?	t=0,204 s=0,841 ?	
Lendava (LE)	148,0	t=1,057 s=0,295 ?	t=0,900 s=0,374 ?	t=0,509 s=0,614 ?	t=0,467 s=0,643 ?



Na podlagi vzorčnih podatkov ne moremo ob še zadovoljivi stopnji značilnosti zavrniti ničelne hipoteze, da so povprečne površine stanovanjskih hiš v turističnih lokalnih skupnosti Murska Sobota, Radenci, Moravske Toplice, v ostalih krajih in v turistični lokalni skupnosti enake. To pomeni, da so glede na povprečno površino stanovanjske hiše, stanovanjske hiše v turističnih lokalnih skupnostih primerljive.

Preglednica 29: Primerjava povprečnih površin stanovanjskih hiš (v m<sup>2</sup>) na območjih upravnih središč v Pomurski regiji od junija do oktobra 2009

	Povprečna vrednost	Gornja Radgona	Ljutomer	Murska Sobota
Gornja Radgona (GR)	170,3			
Ljutomer (LJ)	160,5	t=0,506 s=0,615 ?		
Murska Sobota (MS)	156,3	t=1,097 s=0,276 ?	t=0,236 s=0,814 ?	
Lendava (LE)	150,5	t=1,243 s=0,218 ?	t=0,499 s=0,620 ?	t=0,417 s=0,678 ?

Na podlagi vzorčnih podatkov ne moremo ob še zadovoljivi stopnji značilnosti zavrniti ničelne hipoteze, da so povprečne površine stanovanjskih hiš v Pomurski regiji enake. To pomeni, da so glede na povprečno površino stanovanjske hiše, stanovanjske hiše na območju upravnega središča Gornja Radgona, Ljutomer, Murska Sobota in Lendava primerljive.

### 3.2.2.3 Primerjava površin zemljišč

Preglednica 30: Primerjava povprečnih površin zemljišč (v m<sup>2</sup>) v turističnih lokalnih skupnostih v Pomurski regiji od junija do oktobra 2009

	Povprečna vrednost	Moravske Toplice	Ostali kraji	Lendava	Radenci
Moravske Toplice (MT)	4244,1				
Ostali kraji (OK)	3149,9	t=0,695 s=0,497 ?			
Lendava (LE)	2473,0	t=1,066 s=0,300 ?	t=0,915 s=0,365 ?		
Radenci (RA)	2376,2	t=1,023 s=0,317 ?	t=0,730 s=0,474 ?	t=0,082 s=0,935 ?	
Murska Sobota (MS)	770,8	t=2,265 s=0,040 MT>MS	t=6,346 s=0,000 OK>MS	t=2,619 s=0,014 LE>MS	t=2,033 s=0,049 RA>MS

Na podlagi vzorčnih podatkov ne moremo ob še zadovoljivi stopnji značilnosti zavrniti ničelne hipoteze, da so povprečne površine zemljišč v turistični lokalni skupnosti Moravske Toplice, ostalih krajih, turistični lokalni skupnosti Lendava in Radenci enake, torej so glede na povprečno površino zemljišč, stanovanjske hiše v teh turističnih lokalnih skupnostih primerljive.

Na podlagi vzorčnih podatkov ob zanemarljivi stopnji značilnosti sprejmemo sklep, da so povprečne površine zemljišč v turistični lokalni skupnosti Murska Sobota nižje kot v turistični lokalni skupnosti Moravske Toplice, ostalih krajih, v turistični lokalni skupnosti Lendava in Radenci. To pomeni, da so v povprečju stanovanjske hiše v turistični lokalni skupnosti Murska Sobota statistično značilno na manjših zemljiščih kot v preostalih delih.

Preglednica 31: Primerjava povprečnih površin zemljišč (v m<sup>2</sup>) na območjih upravnih središč v Pomurski regiji od junija do oktobra 2009

	Povprečna vrednost	Ljutomer	Murska Sobota	Lendava
Ljutomer (LJ)	3216,0			
Murska Sobota (MS)	2916,7	t=0,339 s=0,736 ?		
Lendava (LE)	2342,4	t=0,969 s=0,338 ?	t=0,908 s=0,366 ?	
Gornja Radgona (GR)	2318,7	t=0,969 s=0,338 ?	t=0,897 s=0,372 ?	t=0,034 s=0,973 ?

Na podlagi vzorčnih podatkov ne moremo ob še zadovoljivi stopnji značilnosti zavrniti ničelne hipoteze, da so povprečne površine zemljišč na območju upravnega središča Ljutomer, Murska Sobota, Lendava in Gornja Radgona enake. To pomeni, da so glede na povprečno površino zemljišča, stanovanjske hiše na območjih upravnih središč primerljive.

#### 3.2.2.4 Primerjava hipotetičnih površin zemljišč

Preglednica 32: Primerjava povprečnih hipotetičnih površin zemljišč (m<sup>2</sup>) v turističnih lokalnih skupnostih v Pomurski regiji od junija do oktobra 2009

	Povprečna vrednost	Murska Sobota	Lendava	Moravske Toplice	Radenci
Murska Sobota (MS)	268,2				
Lendava (LE)	253,6	t=0,639 s=0,526 ?			
Moravske Toplice (MT)	250,2	t=0,791 s=0,433 ?	t=0,233 s=0,817 ?		
Radenci (RA)	234,8	t=1,050 s=0,301 ?	t=0,706 s=0,488 ?	t=0,576 s=0,571 ?	
Ostali kraji (OK)	265,0	t=0,149 s=0,882 ?	t=-0,914 s=0,365 ?	t=-1,194 s=0,243 ?	t=-1,188 s=0,251 ?

Na podlagi vzorčnih podatkov ne moremo ob še zadovoljivi stopnji značilnosti zavrniti ničelne hipoteze, da so povprečne hipotetične površine zemljišč v vseh turističnih lokalnih skupnostih enake. To pomeni, da so glede na povprečno hipotetično površino zemljišč, stanovanjske hiše v turistični lokalni skupnosti Murska Sobota, Lendava, Moravske Toplice, Radenci in ostalih krajih primerljive.

Preglednica 33: Primerjava povprečnih hipotetičnih površin zemljišč (v m<sup>2</sup>) na območjih upravnih središč v Pomurski regiji od junija do oktobra 2009

	Povprečna vrednost	Ljutomer	Lendava	Murska Sobota
Ljutomer (LJ)	276,9			
Lendava (LE)	269,2	t=0,379 s=0,706 ?		
Murska Sobota (MS)	259,3	t=0,960 s=0,344 ?	t=0,705 s=0,483 ?	
Gornja Radgona (GR)	243,0	t=1,641 s=0,107 ?	t=1,545 s=0,126 ?	t=1,136 s=0,260 ?

Na podlagi vzorčnih podatkov ne moremo ob še zadovoljivi stopnji značilnosti zavrniti ničelne hipoteze, da so povprečne hipotetične površine zemljišč na območju upravnega središča Ljutomer, Lendava, Murska Sobota in Gornja Radgona enake. To pomeni, da so glede na povprečno hipotetično površino zemljišč, stanovanjske hiše na območjih upravnih središč primerljive.

### 3.2.2.5 Primerjava povprečnih cen stanovanjskih hiš

Preglednica 34: Primerjava povprečnih cen stanovanjskih hiš (v €) v turističnih lokalnih skupnostih v Pomurski regiji od junija do oktobra 2009

	Povprečna vrednost	Murska Sobota	Moravske Toplice	Radenci	Ostali kraji
Murska Sobota (MS)	151616,1				
Moravske Toplice (MT)	118919,3	t=2,012 s=0,050 MS>MT			
Radenci (RA)	115878,1	t=2,212 s=0,045 MS>RA	t=0,148 s=0,883 ?		
Ostali kraji (OK)	86348,1	t=4,306 s=0,000 MS>OK	t=2,338 s=0,047 MT>OK	t=2,478 s=0,021 RA>OK	
Lendava (LE)	82500,0	t=4,292 s=0,000 MS>LE	t=2,308 s=0,029 MT>LE	t=2,548 s=0,016 RA>LE	t=0,415 s=0,679 ?

Rezultati kažejo, da lahko ob zadovoljivi stopnji značilnosti sprejmemo sklep, da so cene v turistični lokalni skupnosti Murska Sobota višje kot v turistični lokalni skupnosti Moravske Toplice, Radenci, v ostalih krajih in v turistični lokalni skupnosti Lendava. To pomeni, da so v povprečju stanovanjske hiše v turistični lokalni skupnosti Murska Sobota statistično značilno dražje kot v turistični lokalni skupnosti Moravske Toplice, Radenci, Lendava in v ostalih krajih.

Na podlagi vzorčnih podatkov ne moremo ob še zadovoljivi stopnji značilnosti zavrniti ničelne hipoteze, da so povprečne cene stanovanjskih hiš v turistični lokalni skupnosti Moravske Toplice in Radenci enake. Prav tako ne, da so povprečne cene stanovanjskih hiš v ostalih krajih in v turistični lokalni skupnosti Lendava enake. V obeh primerih so, glede na povprečno ceno stanovanjskih hiš, stanovanjske hiše primerljive.

Preglednica 35: Primerjava povprečnih cen stanovanjskih hiš (v €) na območjih upravnih središč v Pomurski regiji od junija do oktobra 2009

	Povprečna vrednost	Murska Sobota	Gornja Radgona	Ljutomer
Murska Sobota (MS)	108385,8			
Gornja Radgona (GR)	104044,3	t=0,431 s=0,668 ?		
Ljutomer (LJ)	92448,8	t=1,111 s=0,273 ?	t=0,813 s=0,421 ?	
Lendava (LE)	80200,0	t=2,787 s=0,006 MS>LE	t=2,384 s=0,020 GR>LE	t=2,017 s=0,049 LJ>LE

Na podlagi vzorčnih podatkov ne moremo ob še zadovoljivi stopnji značilnosti zavrniti ničelne hipoteze, da so povprečne cene stanovanjskih hiš na območju upravnega središča Murska Sobota, Gornja Radgona in Ljutomer enake. To pomeni, da so glede na povprečno ceno, stanovanjske hiše na območju upravnega središča Murska Sobota, Gornja Radgona in Ljutomer primerljive.

Rezultati pa kažejo, da lahko ob zadovoljivi stopnji značilnosti sprejmemo sklep, da so cene na območju upravnega središča Lendava nižje kot na območju upravnega središča Murska Sobota, Gornja Radgona in Ljutomer. To pomeni, da so v povprečju stanovanjske hiše na območju upravnega središča Lendava statistično značilno cenejše kot na območju upravnega središča Murska Sobota, Gornja Radgona in Ljutomer.

### 3.2.2.6 Primerjava povprečnih cen na kvadratni meter stanovanjskih hiš

Preglednica 36: Primerjava povprečnih cen na kvadratni meter stanovanjskih hiš (€/m<sup>2</sup>) v turističnih lokalnih skupnostih v Pomurski regiji od junija do oktobra 2009.

	Povprečna vrednost	Murska Sobota	Moravske Toplice	Radenci	Lendava
Murska Sobota (MS)	909,2				
Moravske Toplice (MT)	766,6	t=2,411 s=0,027 MS>MT			
Radenci (RA)	737,6	t=2,103 s=0,043 MS>RA	t=0,269 s=0,790 ?		
Lendava (LE)	569,8	t=5,715 s=0,000 MS>LE	t=2,218 s=0,047 MT>LE	t=2,294 s=0,031 RA>LE	
Ostali kraji (OK)	552,3	t=6,726 s=0,000 MS>OK	t=2,402 s=0,027 MT>OK	t=2,721 s=0,014 RA>OK	t=0,451 s=0,684 ?

Rezultati kažejo, da lahko ob zadovoljivi stopnji značilnosti sprejmemo sklep, da so cene na kvadratni meter v turistični lokalni skupnosti Murska Sobota višje kot v ostalih turističnih lokalnih skupnostih in v ostalih krajih. To pomeni, da so v povprečju stanovanjske hiše v turistični lokalni skupnosti Murska Sobota statistično značilno novejšje kot v preostalih delih.

Na podlagi vzorčnih podatkov ne moremo ob še zadovoljivi stopnji značilnosti zavrniti ničelne hipoteze, da so povprečne cene na kvadratni meter stanovanjskih hiš v turistični lokalni skupnosti Moravske Toplice in Radenci enake, torej so glede na povprečno ceno kvadratnega metra, stanovanjske hiše primerljive. Rezultati pa kažejo, da lahko ob zadovoljivi stopnji značilnosti sprejmemo sklep, da so povprečne cene na kvadratni meter stanovanjskih hiš v turistični lokalni skupnosti Moravske Toplice in Radenci višje kot v turistični lokalni skupnosti Lendava in v ostalih krajih. To pomeni, da so v povprečju stanovanjske hiše v turistični lokalni skupnosti Moravske Toplice in Radenci statistično značilno dražje kot v turistični lokalni skupnosti Lendava in ostalih krajih.

Na podlagi vzorčnih podatkov ne moremo ob še zadovoljivi stopnji značilnosti zavrniti ničelne hipoteze, da so povprečne cene na kvadratni meter stanovanjskih hiš v turistični

lokalni skupnosti Lendava in v ostalih krajih enake, torej so glede na povprečno ceno kvadratnega metra, stanovanjske hiše na teh območjih primerljive.

Preglednica 37: Primerjava povprečnih cen na kvadratni meter stanovanjskih hiš (€/m<sup>2</sup>) na območjih upravnih središč v Pomurski regiji od junija do oktobra 2009

	Povprečna vrednost	Murska Sobota	Gornja Radgona	Ljutomer
Murska Sobota (MS)	690,1			
Gornja Radgona (GR)	647,0	t=0,841 s=0,403 ?		
Ljutomer (LJ)	568,6	t=2,554 s=0,013 MS>LJ	t=2,138 s=0,050 GR>LJ	
Lendava (LE)	522,1	t=4,239 s=0,000 MS>LE	t=2,528 s=0,014 GR>LE	t=1,020 s=0,313 ?

Na podlagi vzorčnih podatkov ne moremo ob še zadovoljivi stopnji značilnosti zavrniti ničelne hipoteze, da so povprečne cene na kvadratni meter stanovanjskih hiš na območju upravnega središča Murska Sobota in Gornja Radgona enake. To pomeni, da so glede na povprečno ceno kvadratnega metra, stanovanjske hiše na območju upravnega središča Murska Sobota in Gornja Radgona primerljive. Rezultati pa kažejo, da lahko ob zadovoljivi stopnji značilnosti sprejmemo sklep, da so cene na območju upravnega središča Murska Sobota in Gornja Radgona višje kot na območju upravnega središča Ljutomer in Lendava. Torej so v povprečju stanovanjske hiše na območju upravnega središča Murska Sobota in Gornja Radgona dražje kot na območju upravnega središča Ljutomer in Lendava.

Na podlagi vzorčnih podatkov ne moremo ob še zadovoljivi stopnji značilnosti zavrniti ničelne hipoteze, da so povprečne cene na kvadratni meter stanovanjskih hiš na območju upravnega središča Ljutomer in Lendava enake. To pomeni, da so glede na povprečno ceno kvadratnega metra, stanovanjske hiše primerljive.

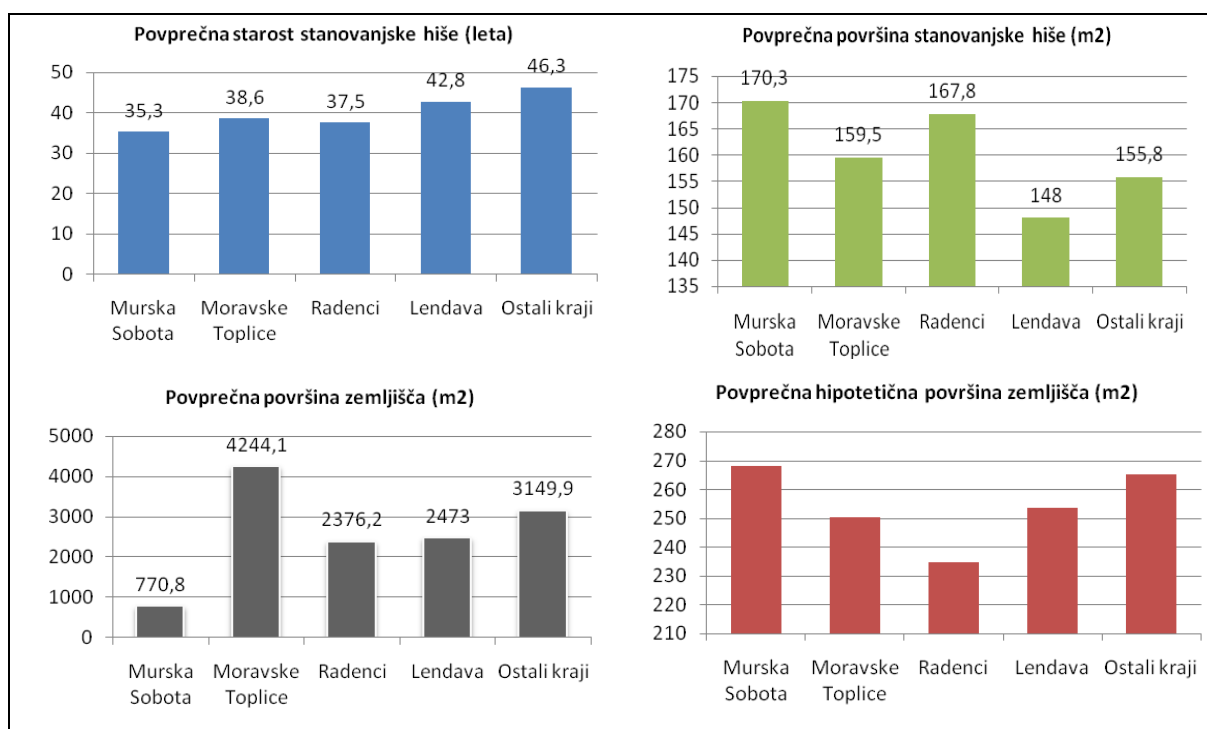


### 3.2.1.8 Povzetek rezultatov razlike aritmetičnih sredin

V nadaljevanju prikazujemo rezultate analize razlik med aritmetičnimi sredinami za stanovanjske hiše v turističnih lokalnih skupnostih in na območjih upravnih središč.

Preglednica 38: Povprečne vrednosti stanovanjskih hiš v turističnih lokalnih skupnostih

	Povprečna starost (leta)	Povprečna površina (m <sup>2</sup> )	Povprečna površina zemljišča (m <sup>2</sup> )	Povprečna hipotetična površina (m <sup>2</sup> )	Povprečna cena (€)	Povprečna cena na m <sup>2</sup> (€/m <sup>2</sup> )
Murska Sobota	35,3	170,3	770,8	268,2	151616,1	909,2
Moravske Toplice	38,6	159,5	4244,1	250,2	118919,3	766,6
Radenci	37,5	167,8	2376,2	234,8	115878,1	737,6
Lendava	42,8	148,0	2473,0	253,6	82500,0	569,8
Ostali kraji	46,3	155,8	3149,9	265,0	86348,1	552,3



Slika 16: Povprečne vrednosti stanovanjskih hiš v turističnih lokalnih skupnostih

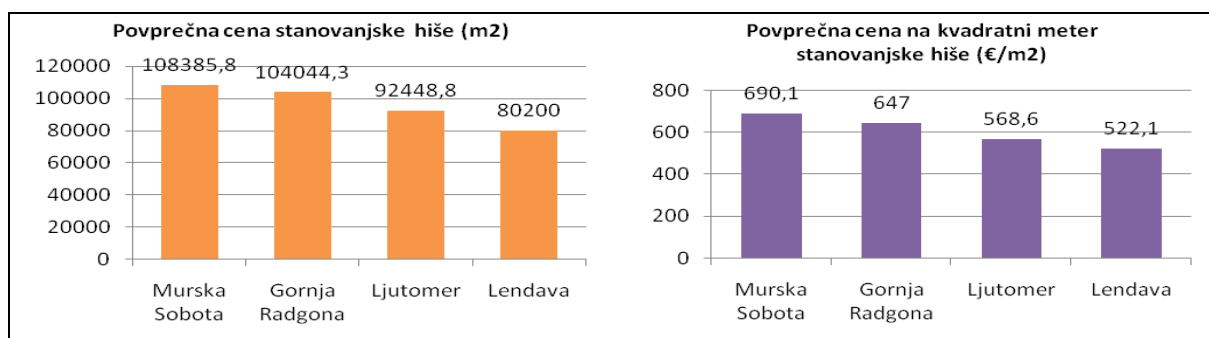
Primerjava povprečnih starosti stanovanjskih hiš v turističnih lokalnih skupnostih je pokazala, da ne moremo govoriti o enotnih povprečnih starostih stanovanjskih hiš. Ob tem lahko rečemo, da so povprečne starosti v turistični lokalni skupnosti Murska Sobota najnižje. Ne moremo pa trditi, da so povprečne starosti stanovanjskih hiš v turistični lokalni skupnosti Murska Sobota, Moravske Toplice, Radenci in Lendava različne, prav tako ne moremo trditi,

da so povprečne starosti v turistični lokalni skupnosti Moravske Toplice, Radenci, Lendava in v ostalih krajih različne.

Ob primerjavi povprečnih površin stanovanjskih hiš ne moremo trditi o različnih povprečnih površinah v Pomurski regiji.

Ob primerjavi povprečnih površin zemljišč lahko rečemo, da so povprečne površine zemljišč v turistični lokalni skupnosti Murska Sobota nižje kot v turistični lokalni skupnosti Moravske Toplice, Lendava, Radenci in v ostalih krajih. Ob tem trdimo, da so povprečne površine zemljišč enake v turistični lokalni skupnosti Moravske Toplice, Radenci, Lendava in v ostalih krajih.

Ob primerjavi povprečnih hipotetičnih površin zemljišč lahko rečemo, da so povprečne hipotetične površine zemljišč enake v Pomurski regiji.



Slika 17: Povprečne cene stanovanjskih hiš v turističnih lokalnih skupnostih

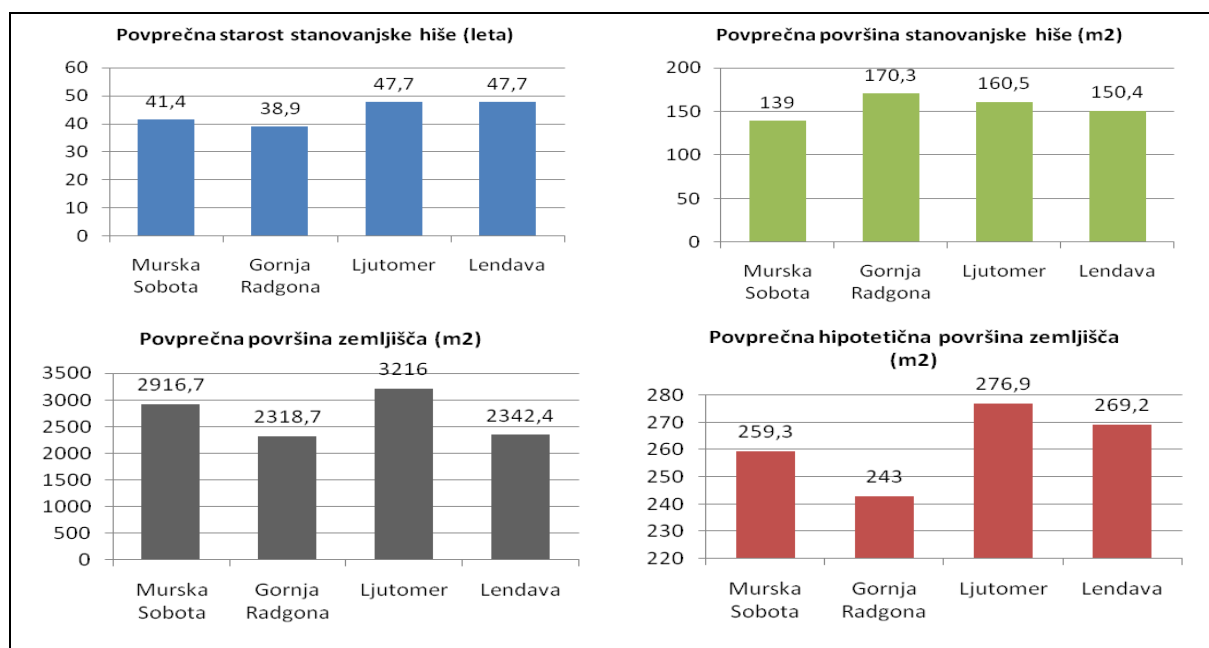
Med proučevanimi turističnimi lokalnimi skupnostmi trdimo, da so cene v turistični lokalni skupnosti Murska Sobota višje kot v turistični lokalni skupnosti Moravske Toplice, Radenci, Lendava in v ostalih krajih. Ob tem ne moremo trditi, da so povprečne cene stanovanjskih hiš v turistični lokalni skupnosti Moravske Toplice in Radenci različne, prav tako ne, da so cene različne v turistični lokalni skupnosti Lendava in v ostalih krajih.

Glede na povprečne cene na kvadratni meter trdimo, da so povprečne cene na kvadratni meter stanovanjskih hiš v turistični lokalni skupnosti Murska Sobota višje od ostalih turističnih lokalnih skupnosti in ostalih krajev. Ne moremo pa trditi, da so povprečne cene na kvadratni

meter v turistični lokalni skupnosti Moravske Toplice in Radenci različne, niti v turistični lokalni skupnosti Lendava in v ostalih krajih. Rečemo lahko, da so povprečne cene na kvadratni meter v turistični lokalni skupnosti Radenci in Moravske Toplice višje kot v turistični lokalni skupnosti Lendava in v ostalih krajih.

Preglednica 39: Povprečne vrednosti stanovanjskih hiš na območjih upravnih središč

	Povprečna starost (leta)	Povprečna površina (m <sup>2</sup> )	Povprečna površina zemljišča (m <sup>2</sup> )	Povprečna hipotetična površina (m <sup>2</sup> )	Povprečna cena (€)	Povprečna cena na m <sup>2</sup> (€/m <sup>2</sup> )
Murska Sobota	41,4	139,0	2916,7	259,3	108385,8	690,1
Gornja Radgona	38,9	170,3	2318,7	243,0	104044,3	647,0
Ljutomer	47,7	160,5	3216,0	276,9	92448,8	568,6
Lendava	47,7	150,4	2342,4	269,2	80200,0	522,1



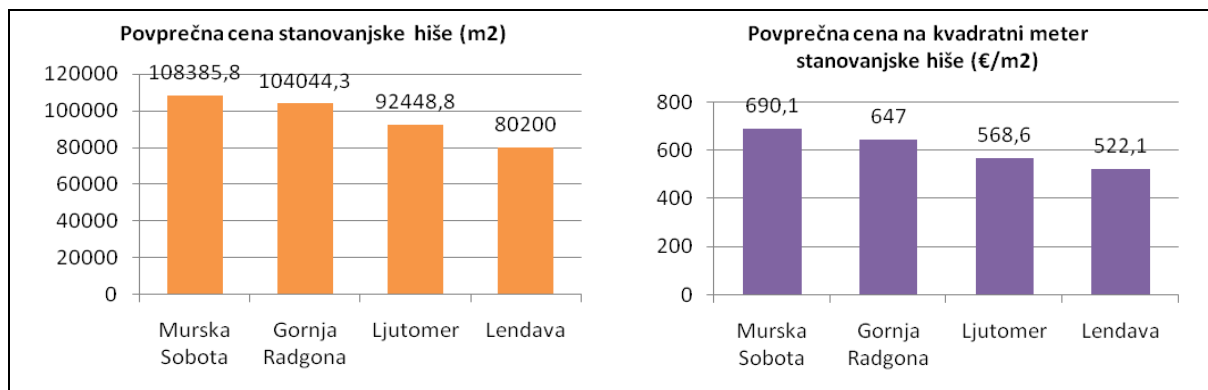
Slika 18: Povprečne vrednosti stanovanjskih hiš na območjih upravnih središč

Primerjava povprečnih starosti stanovanjskih hiš med območji upravnih središč je pokazala, da ne moremo govoriti o različnih povprečnih starostih stanovanjskih hiš v Pomurski regiji.

Ob primerjavi povprečnih površin stanovanjskih hiš trdimo o enakih povprečnih površinah stanovanjskih hiš med območji upravnih središč.

Primerjava povprečnih površin zemljišč med območji upravnih središč je pokazala, da ne moremo govoriti o različnih povprečnih površinah zemljišč v Pomurski regiji.

Ob primerjavi povprečnih hipotetičnih površin zemljišč lahko rečemo, da so povprečne hipotetične površine zemljišč enake v Pomurski regiji.



Slika 19: Povprečne vrednosti stanovanjskih hiš na območjih upravnih središč

Med proučevanimi območji upravnih središč ne moremo trditi, da so povprečne cene stanovanjskih hiš na območju upravnega središča Murska Sobota, Gornja Radgona in Ljutomer različne. Ob tem trdimo, da so povprečne cene na območju upravnega središča Lendava nižje kot na območjih upravnega središča Murska Sobota, Gornja Radgona in Ljutomer.

Povprečna cena na kvadratni meter je enaka na območjih upravnih središč Murska Sobota in Gornja Radgona. Ob tem trdimo, da so povprečne cene na kvadratni meter stanovanjskih hiš na območju upravnega središča Murska Sobota in Gornja Radgona višje kot na območju upravnih središč Ljutomer in Lendava. Ne moremo pa trditi, da so povprečne cene na kvadratni meter na območjih upravnih središč Ljutomer in Lendava različne.

### 3.3 Korelacijska analiza

S korelacijsko analizo smo proučevali povezanost med spremenljivkami. Rezultati povezanosti dveh spremenljivk so koeficienti korelacije.

Preglednica 40: Koeficienti korelacije za eno neodvisno spremenljivko za stanovanja v Pomurski regiji

Turistične lokalne skupnosti						Regija					
<b>Moravske toplice</b>	Nadstropje	Starost	Površina	Cena na m2	Cena		Nadstropje	Starost	Površina	Cena na m2	Cena
Nadstropje	1,000					Nadstropje	1,000				
Starost	-0,500	1,000				Starost	-0,107	1,000			
Površina	0,273	-0,092	1,000			Površina	-0,135	0,091	1,000		
Cena na m2	0,608	-0,806	0,052	1,000		Cena na m2	0,033	-0,569	-0,293	1,000	
Cena	0,510	-0,402	0,902	0,455	1,000	Cena	-0,074	-0,270	0,728	0,400	1,000
<b>Murska Sobota</b>						<b>Območja upravnih središč</b>					
Nadstropje	1,000					<b>Murska Sobota</b>	Nadstropje	Starost	Površina	Cena na m2	Cena
Starost	-0,445	1,000				Nadstropje	1,000				
Površina	-0,201	0,100	1,000			Starost	0,195	1,000			
Cena na m2	-0,185	0,011	-0,414	1,000		Površina	-0,027	0,224	1,000		
Cena	-0,263	0,119	0,946	-0,115	1,000	Cena na m2	-0,268	-0,599	-0,296	1,000	
<b>Radenci</b>						<b>Ljutomer</b>					
Nadstropje	1,000					Nadstropje	1,000				
Starost	-0,382	1,000				Starost	-0,254	1,000			
Površina	-0,539	-0,184	1,000			Velikost	0,005	-0,084	1,000		
Cena na m2	0,074	0,582	-0,625	1,000		Cena na m2	-0,086	-0,418	0,120	1,000	
Cena	-0,616	0,049	0,887	-0,261	1,000	Cena	-0,008	-0,289	0,873	0,586	1,000
<b>Lendava</b>						<b>Gornja Radgona</b>					
Nadstropje	1,000					Nadstropje	1,000				
Starost	-0,125	1,000				Starost	-0,344	1,000			
Površina	-0,155	-0,526	1,000			Površina	-0,357	-0,138	1,000		
Cena na m2	-0,042	-0,288	-0,259	1,000		Cena na m2	0,219	-0,135	-0,355	1,000	
Cena	-0,173	-0,625	0,972	-0,033	1,000	Cena	-0,263	-0,194	0,822	0,199	1,000
<b>Ostali kraji</b>						<b>Lendava</b>					
Nadstropje	1,000					Nadstropje	1,000				
Starost	-0,242	1,000				Starost	-0,037	1,000			
Površina	-0,041	-0,003	1,000			Površina	0,039	-0,378	1,000		
Cena na m2	0,200	-0,432	-0,006	1,000		Cena na m2	0,211	-0,259	-0,138	1,000	
Cena	0,063	-0,218	0,798	0,575	1,000	Cena	0,082	-0,468	0,964	0,124	1,000

V preglednici (Preglednica 40) so za turistične lokalne skupnosti in območja upravnih središč prikazani koeficienti korelacije za neodvisne spremenljivke za stanovanja v Pomurski regiji. Te spremenljivke so nadstropje, starost, površina, cena na kvadratni meter in cena stanovanja.

V Pomurski regiji je največja povezanost oziroma največji koeficient korelacije za stanovanja med spremenljivkama cena in površina stanovanja (0,73). Ta predstavlja visoko pozitivno korelacijo oziroma povezanost med površino in ceno. Največji vpliv na ceno stanovanj ima torej površina, kar pomeni, da je v večinskem delu cena stanovanja v Pomurski regiji odvisna od njegove površine. Med turističnimi lokalnimi skupnostmi je omenjeni koeficient korelacije najvišji v turistični lokalni skupnosti Lendava (0,97), med območji upravnih središč pa je najvišji koeficient korelacije med ceno in površino stanovanja na območju upravnega središča Lendava (0,96).

Visok korelacijski koeficient je tudi med spremenljivkama cena na kvadratni meter in starost, ki je največji v turistični lokalni skupnosti Moravske Toplice (-0,81) in na območju upravnega središča Murska Sobota (-0,60). Negativen korelacijski koeficient pomeni, da pri višji starosti padata cena in cena na kvadratni meter stanovanja. Med spremenljivkama cena in starost je najvišji korelacijski koeficient v turistični lokalni skupnosti Lendava (-0,62) in na območju upravnega središča Lendava (-0,47). Zanimivo se mi zdi, da so korelacijski koeficienti v večini primerov med ceno stanovanja in ostalimi spremenljivkami pozitivni in negativni med spremenljivkami in ceno na kvadratni meter. Cena na kvadratni meter pada z višanjem starosti in površine. To smo ugotovili tudi v nadaljevanju pri regresijski analizi.

Omenimo še visok korelacijski koeficient med spremenljivkama cena na kvadratni meter in nadstropje v turistični lokalni skupnosti Moravske Toplice (0,61) in v turistični lokalni skupnosti Radenci med spremenljivkama cena in nadstropje (-0,61). Oba koeficienta predstavljata zmerno srednjo negativno korelacijo. Prvi je pozitiven, kar pomeni, da se pri višanju nadstropja viša cena kvadratnega metra, k temu pa prispeva novejša gradnja in s tem uporaba dvigala. Pri drugem korelacijskem koeficientu, ki je pozitiven, pa gre za starejšo gradnjo brez dvigala, kar pomeni, da se pri višanju nadstropja nižja cena stanovanja.

Preglednica 41: Koeficienti korelacije za eno neodvisno spremenljivko za stanovanjske hiše v Pomurski regiji

Turistične lokalne skupnosti							Regija						
<b>Murska Sobota</b>	Starost	Površina hiše	Zemljišče	Hipotet. p.	Cena na m2	Cena		Starost	Površina hiše	Zemljišče	Hipotet. p.	Cena na m2	Cena
Starost	1,000						Starost	1,000					
Površina hiše	-0,308	1,000					Površina hiše	-0,354	1,000				
Zemljišče	0,312	-0,045	1,000				Zemljišče	0,124	-0,128	1,000			
Hipotet. p.	0,033	0,590	0,023	1,000			Hipotet. p.	0,000	0,602	-0,085	1,000		
Cena na m2	-0,437	-0,151	-0,543	-0,204	1,000		Cena na m2	-0,489	-0,027	-0,130	-0,147	1,000	
Cena	-0,487	0,887	-0,238	0,423	0,272	1,000	Cena	-0,572	0,720	-0,171	0,412	0,609	1,000
<b>Moravske Toplice</b>	Starost	Površina hiše	Zemljišče	Hipotet. p.	Cena na m2	Cena	<b>Murska Sobota</b>	Starost	Površina hiše	Zemljišče	Hipotet. p.	Cena na m2	Cena
Starost	1,000						Starost	1,000					
Površina hiše	-0,367	1,000					Površina hiše	-0,455	1,000				
Zemljišče	-0,201	-0,414	1,000				Zemljišče	0,064	-0,171	1,000			
Hipotet. p.	0,142	0,399	-0,355	1,000			Hipotet. p.	-0,126	0,607	-0,112	1,000		
Cena na m2	-0,417	-0,167	-0,061	0,118	1,000		Cena na m2	-0,464	0,022	-0,164	-0,119	1,000	
Cena	-0,670	0,459	-0,138	0,273	0,770	1,000	Cena	-0,601	0,755	-0,199	0,439	0,614	1,000
<b>Radenci</b>	Starost	Površina hiše	Zemljišče	Hipotet. p.	Cena na m2	Cena	<b>Ljutomer</b>	Starost	Površina hiše	Zemljišče	Hipotet. p.	Cena na m2	Cena
Starost	1,000						Starost	1,000					
Površina hiše	0,319	1,000					Površina hiše	-0,628	1,000				
Zemljišče	0,510	0,163	1,000				Zemljišče	0,121	-0,187	1,000			
Hipotet. p.	0,491	0,918	0,182	1,000			Hipotet. p.	-0,292	0,718	-0,062	1,000		
Cena na m2	-0,644	-0,510	-0,588	-0,276	1,000		Cena na m2	-0,658	0,118	0,115	0,066	1,000	
Cena	-0,510	0,229	-0,362	0,150	0,665	1,000	Cena	-0,772	0,881	-0,111	0,712	0,530	1,000
<b>Lendava</b>	Starost	Površina hiše	Zemljišče	Hipotet. p.	Cena na m2	Cena	<b>Gornja Radgona</b>	Starost	Površina hiše	Zemljišče	Hipotet. p.	Cena na m2	Cena
Starost	1,000						Starost	1,000					
Površina hiše	-0,320	1,000					Površina hiše	0,221	1,000				
Zemljišče	0,143	-0,150	1,000				Zemljišče	0,375	0,085	1,000			
Hipotet. p.	-0,051	0,403	-0,336	1,000			Hipotet. p.	0,369	0,802	0,126	1,000		
Cena na m2	-0,299	-0,130	0,293	-0,148	1,000		Cena na m2	-0,528	-0,153	-0,515	-0,246	1,000	
Cena	-0,507	0,780	0,007	0,289	0,478	1,000	Cena	-0,033	0,855	-0,172	0,606	0,339	1,000
<b>Ostali kraji</b>	Starost	Površina hiše	Zemljišče	Hipotet. p.	Cena na m2	Cena	<b>Lendava</b>	Starost	Površina hiše	Zemljišče	Hipotet. p.	Cena na m2	Cena
Starost	1,000						Starost	1,000					
Površina hiše	-0,446	1,000					Površina hiše	-0,241	1,000				
Zemljišče	0,102	-0,118	1,000				Zemljišče	0,117	-0,202	1,000			
Hipotet. p.	0,110	0,659	-0,093	1,000			Hipotet. p.	0,130	0,551	-0,278	1,000		
Cena na m2	-0,494	0,025	-0,059	-0,026	1,000		Cena na m2	-0,365	-0,027	0,271	-0,116	1,000	
Cena	-0,599	0,788	-0,130	0,556	0,583	1,000	Cena	-0,389	0,804	-0,073	0,469	0,488	1,000

V preglednici (Preglednica 41) so za območja prikazani koeficienti korelacije za neodvisne spremenljivke za stanovanjske hiše v Pomurski regiji. Te spremenljivke so starost, površina hiše, površina zemljišča, hipotetična površina zemljišča, cena na kvadratni meter in cena stanovanjske hiše.

V Pomurski regiji je največja povezanost oziroma največji koeficient korelacije za stanovanjske hiše med spremenljivkama cena in površina stanovanjske hiše (0,72). Ta predstavlja visoko pozitivno korelacijo oziroma povezanost med površino in ceno stanovanjske hiše. Največji vpliv na ceno stanovanjskih hiš ima torej površina, kar pomeni, da je v večinskem delu cena stanovanjskih hiš v Pomurski regiji odvisna od njene površine. Med turističnimi lokalnimi skupnostmi je omenjeni koeficient korelacije najvišji v turistični lokalni skupnosti Murska Sobota (0,89), med območji upravnih središč pa je najvišji koeficient korelacije med ceno in površino stanovanjske hiše na območju upravnega središča Ljutomer (0,88).

Visok korelacijski koeficient je tudi med spremenljivkama cena na kvadratni meter in starost, ki je največji v turistični lokalni skupnosti Radenci (-0,64) in na območju upravnega središča Ljutomer (-0,66). Oba koeficienta predstavljata zmerno srednjo negativno korelacijo, pri višji starosti padata cena na kvadratni meter stanovanjske hiše. Med spremenljivkama cena in starost je najvišji korelacijski koeficient v turistični lokalni skupnosti Moravske Toplice (-0,67) in na območju upravnega središča Ljutomer (-0,77).

Omenimo še visok korelacijski koeficient med spremenljivkama cena na kvadratni meter in površina zemljišča v turistični lokalni skupnosti Radenci (-0,59) in na območju upravnega središča Gornja Radgona (-0,51). Oba koeficienta predstavljata zmerno srednjo negativno korelacijo, pri višanju površine zemljišča se niža cena kvadratnega metra stanovanjske hiše. Cena na kvadratni meter stanovanjske hiše pada z višanjem starosti, večanjem površine hiše in večanje površine zemljišča.



### 3.4 Regresijska analiza

Z regresijsko analizo določamo odvisnost med spremenljivkami. Uporabili smo linearno regresijo (obravnavamo le en faktor oziroma neodvisno spremenljivko) in linearno multiplo regresijo (obravnavamo več faktorjev), kjer imamo odvisno spremenljivko ceno in ceno na kvadratni meter. Neodvisne spremenljivke pa so površina, starost in nadstropje za stanovanja ter površina hiše, starost, površina zemljišča in hipotetična površina zemljišča.

Koeficient determinacije nam pove, kako velik je vpliv neodvisne spremenljivke na odvisno spremenljivko oziroma pojasnimo delež variance neodvisne spremenljivke. Z dodajanjem neodvisnih spremenljivk se neposredno poveča koeficient determinacije. Regresijska enačba omogoča približen izračun cene na kvadratni meter stanovanja oziroma stanovanjske hiše in pri tem upošteva vpliv faktorjev na ceno in ceno kvadratnega metra.

#### 3.4.1 Stanovanja

Preglednica 42: Regresijska enačba in koeficient determinacije za neodvisno spremenljivko (cena) in več neodvisnih spremenljivk za stanovanja v Pomurski regiji

	Neodvisne spremenljivke	Regresijska enačba	Koeficient determinacije $R^2$
Regija	Površina	$Y=14027,5+805,841X_1$	0,530
	Površina, starost	$Y=26227,31+839,783X_1-473,413X_2$	0,644
	Površina, starost, nadstropje	$Y=26560,09+838,705X_1-474,445X_2-9,909X_3$	0,644

Na podlagi vrednosti koeficientov determinacije za Pomursko regijo je 53,0 % variance za ceno stanovanja pojasnjene s površino ( $X_1$ ). S vključitvijo neodvisne spremenljivke starost ( $X_2$ ) povečamo delež pojasnjene variance za 11,4 %, s vključitvijo neodvisne spremenljivke nadstropje ( $X_3$ ) pa 0,0 %.

Preglednica 43: Regresijska enačba in koeficient determinacije za neodvisno spremenljivko (cena na kvadratni meter) in več neodvisnih spremenljivk za stanovanja v Pomurski regiji

	Neodvisne spremenljivke	Regresijska enačba	Koeficient determinacije $R^2$
Regija	Površina	$Y=1309,509-4,072X_1$	0,086
	Površina, starost	$Y=1556,656-3,385X_1-9,590X_2$	0,382
	Površina, starost, nadstropje	$Y=1589,716-3,492X_1-9,693X_2-8,932X_3$	0,386

Na podlagi vrednosti koeficientov determinacije za Pomursko regijo je 8,6 % variance za ceno na kvadratni meter stanovanja pojasnjene s površino. S vključitvijo neodvisne spremenljivke starost povečamo delež pojasnjene variance za 29,6 %, s vključitvijo neodvisne spremenljivke nadstropje pa 0,4 %.

Preglednica 44: Regresijska enačba in koeficient determinacije za neodvisno spremenljivko (cena) in več neodvisnih spremenljivk za stanovanja v turističnih lokalnih skupnostih v Pomurski regiji

	Neodvisne spremenljivke	Regresijska enačba	Koeficient determinacije R <sup>2</sup>
Moravske Toplice	Površina	$Y = -5386,83 + 1705,291X_1$	0,814
	Površina, starost	$Y = 8741,993 + 1649,421X_1 - 2616,860X_2$	0,916
	Površina, starost, nadstropje	$Y = 1931,18 + 1580,62X_1 - 1996,04X_2 + 4225,82X_3$	0,934
Murska Sobota	Površina	$Y = 7934,087 + 963,379X_1$	0,894
	Površina, starost	$Y = 6346,765 + 960,856X_1 + 54,914X_2$	0,895
	Površina, starost, nadstropje	$Y = 12685,850 + 948,030X_1 - 20,751X_2 - 855,069X_3$	0,900
Radenci	Površina	$Y = 18118,760 + 622,236X_1$	0,787
	Površina, starost	$Y = 7118,417 + 650,694X_1 + 243,916X_2$	0,834
	Površina, starost, nadstropje	$Y = 11909,42 + 620,789X_1 + 206,587X_2 - 752,04X_3$	0,836
Lendava	Površina	$Y = 1416,017 + 856,074X_1$	0,944
	Površina, starost	$Y = 14728,280 + 783,331X_1 - 235,961X_2$	0,962
	Površina, starost, nadstropje	$Y = 19071,840 + 767,240X_1 - 261,666X_2 - 696,290X_3$	0,965
Ostali kraji	Površina	$Y = -2001,610 + 950,977X_1$	0,637
	Površina, starost	$Y = 7510,719 + 950,320X_1 - 284,481X_2$	0,684
	Površina, starost, nadstropje	$Y = 5741,31 + 952,575X_1 - 269,881X_2 + 670,328X_3$	0,686

Na podlagi vrednosti koeficientov determinacije je delež variance za ceno stanovanj pojasnjen s površino v turistični lokalni skupnosti Moravske Toplice 81,4 %, v turistični lokalni skupnosti Murska Sobota 89,4%, v turistični lokalni skupnosti Radenci 78,7%, v turistični lokalni skupnosti Lendava 94,4% in v ostalih krajih 63,7%. Na osnovi teh rezultatov lahko potrdimo odvisnost cene stanovanja od površine stanovanja.

Povečanje deleža pojasnjene variance zaradi vključitve starosti je v turistični lokalni skupnosti Moravske Toplice 10,2%, v turistični lokalni skupnosti Murska Sobota 0,1%, v turistični lokalni skupnosti Radenci 4,7%, v turistični lokalni skupnosti Lendava 1,8% in v ostalih krajih 4,7%. Rezultati povečajo koeficient determinacije oziroma delež pojasnitve variance za

ceno stanovanj. Dokazana je določena odvisnost cene stanovanja od starosti, saj je v nekaterih turističnih lokalnih skupnostih vpliv majhen.

Povečanje deleža pojasnjene variance zaradi vključitve nadstropja je v turistični lokalni skupnosti Moravske Toplice 1,8%, v turistični lokalni skupnosti Murska Sobota 0,5%, v turistični lokalni skupnosti Radenci 0,2%, v turistični lokalni skupnosti Lendava 0,3% in v ostalih krajih 0,2%. Rezultati povečajo koeficient determinacije oziroma delež pojasnitve variance za ceno stanovanj. Dokazana je relativno nizka odvisnost cene stanovanja od nadstropja, saj je v nekaterih turističnih lokalnih skupnostih vpliv zanemarljivo majhen.

Na osnovi obravnavanih faktorjev lahko trdimo, da v večini primerov na ceno stanovanja v turističnih lokalnih skupnostih najbolj vpliva površina, sledita ji starost in nadstropje.

Preglednica 45: Regresijska enačba in koeficient determinacije za neodvisno spremenljivko (cena na kvadratni meter) in več neodvisnih spremenljivk za stanovanja v turističnih lokalnih skupnostih v Pomurski regiji

	Neodvisne spremenljivke	Regresijska enačba	Koeficient determinacije R <sup>2</sup>
Moravske Toplice	Površina	$Y=1548,445+0,859X_1$	0,003
	Površina, starost	$Y=1859,91-0,372X_1-57,688X_2$	0,651
	Površina, starost, nadstropje	$Y=1747,077-1,512X_1-47,403X_2+70,008X_3$	0,714
Murska Sobota	Površina	$Y=1263,875-2,541X_1$	0,172
	Površina, starost	$Y=1243,550-2,573X_1+0,703X_2$	0,174
	Površina, starost, nadstropje	$Y=1395,197-2,880X_1-1,107X_2-20,455X_3$	0,252
Radenci	Površina	$Y=1166,249-3,558X_1$	0,390
	Površina, starost	$Y=970,307-3,051X_1+4,345X_2$	0,615
	Površina, starost, nadstropje	$Y=1007,047-3,280X_1+4,058X_2-5,767X_3$	0,617
Lendava	Površina	$Y=941,788-0,914X_1$	0,067
	Površina, starost	$Y=1141,320-2,004X_1-3,537X_2$	0,316
	Površina, starost, nadstropje	$Y=1205,743-2,243X_1-3,918X_2-10,327X_3$	0,361
Ostali kraji	Površina	$Y=920,194-0,070X_1$	0,000
	Površina, starost	$Y=1096,102-0,082X_1-5,261X_2$	0,186
	Površina, starost, nadstropje	$Y=1060,044-0,037X_1-4,963X_2+13,660X_3$	0,196

Na podlagi vrednosti koeficientov determinacije je delež variance za ceno na kvadratni meter stanovanj pojasnjen s površino v turistični lokalni skupnosti Moravske Toplice 0,3 %, v turistični lokalni skupnosti Murska Sobota 17,2%, v turistični lokalni skupnosti Radenci

39,0%, v turistični lokalni skupnosti Lendava 6,7% in v ostalih krajih 0,0%. Na osnovi rezultatov lahko delno potrdimo odvisnost cene stanovanja od površine stanovanja zaradi velikega variiranja vrednosti koeficientov determinacije.

Povečanje deleža pojasnjene variance zaradi vključitve starosti je v turistični lokalni skupnosti Moravske Toplice 64,8%, v turistični lokalni skupnosti Murska Sobota 0,2%, v turistični lokalni skupnosti Radenci 22,5%, v turistični lokalni skupnosti Lendava 24,9% in v ostalih krajih 18,6%. Rezultati povečajo koeficient determinacije oziroma delež pojasnitve variance za ceno kvadratnega metra stanovanj. Dokazana je določena odvisnost cene kvadratnega metra stanovanja od starosti, saj je v nekaterih turističnih lokalnih skupnostih vpliv majhen.

Povečanje deleža pojasnjene variance zaradi vključitve nadstropja je v turistični lokalni skupnosti Moravske Toplice 6,3%, v turistični lokalni skupnosti Murska Sobota 7,8%, v turistični lokalni skupnosti Radenci 0,2%, v turistični lokalni skupnosti Lendava 4,5% in v ostalih krajih 1,0%. Rezultati povečajo koeficient determinacije oziroma delež pojasnitve variance za ceno kvadratnega metra stanovanj. Dokazana je relativno nizka odvisnost cene kvadratnega metra stanovanja od nadstropja, saj je v nekaterih turističnih lokalnih skupnostih vpliv majhen.

Na osnovi obravnavanih faktorjev lahko trdimo, da v večini primerov na ceno kvadratnega metra stanovanja v turističnih lokalnih skupnostih najbolj vpliva starost, sledi ji površina in nadstropje stanovanja.

Iz večina enačb je razvidno, da z večanjem površine ( $X_1$ ) in starosti ( $X_2$ ) stanovanja, cena na kvadratni meter stanovanja pada. Pri faktorju nadstropje ( $X_3$ ) pa je vpliv na ceno kvadratnega metra odvisen od vrste stavbe in njene razporeditve stanovanj. V večini primerov z višanjem nadstropja stanovanja cena na kvadratni meter pada. Na osnovi teh rezultatov lahko potrdimo domneve, zastavljene na začetku diplomske naloge, da z večanjem površine stanovanja cena kvadratnega metra pada in da z višanjem starosti stanovanja cena kvadratnega metra pada. Ugotovili smo, da hipotezo, ki govori o gibanju cen kvadratnega metra glede na nadstropje, ni mogoče statistično dokazati, kar je razvidno iz nizkih koeficientov determinacije in iz enačb.

Preglednica 46: Regresijska enačba in koeficient determinacije za neodvisno spremenljivko (cena) in več neodvisnih spremenljivk za stanovanja na območjih upravnih središč v Pomurski regiji.

	Neodvisne spremenljivke	Regresijska enačba	Koeficient determinacije $R^2$
Murska Sobota	Površina	$Y=13215,130+949,541X_1$	0,608
	Površina, starost	$Y=20967,190+1043,260X_1-535,663X_2$	0,721
	Površina, starost, nadstropje	$Y=23605,06+1036,284X_1-510,139X_2-911,807X_3$	0,726
Ljutomer	Površina	$Y=-5396,960+1110,606X_1$	0,763
	Površina, starost	$Y=22785,010+1087,373X_1-714,670X_2$	0,810
	Površina, starost, nadstropje	$Y=27255,18+1085,848X_1-774,502X_2-1479,11X_3$	0,814
Gornja Radgona	Površina	$Y=13731,770+659,599X_1$	0,676
	Površina, starost	$Y=17421,660+650,490X_1-86,191X_2$	0,683
	Površina, starost, nadstropje	$Y=17557,350+649,689X_1-87,206X_2-26,323X_3$	0,683
Lendava	Površina	$Y=-189,536+868,170X_1$	0,928
	Površina, starost	$Y=9417,026+826,745X_1-194,927X_2$	0,941
	Površina, starost, nadstropje	$Y=8005,468+825,648X_1-193,160X_2+460,233X_3$	0,943

Na podlagi vrednosti koeficientov determinacije je delež variance za ceno stanovanj pojasnjen s površino na območju upravnega središča Murska Sobota 60,8 %, na območju upravnega središča Ljutomer 76,3%, na območju upravnega središča Gornja Radgona 67,6%, in na območju upravnega središča Lendava 92,8%. Na osnovi teh rezultatov lahko potrdimo odvisnost cene stanovanja od površine stanovanja.

Povečanje deleža pojasnjene variance zaradi vključitve starosti je na območju upravnega središča Murska Sobota 11,3%, na območju upravnega središča Ljutomer 4,7%, na območju upravnega središča Gornja Radgona 0,7%, in na območju upravnega središča Lendava 1,3%. Rezultati povečajo koeficient determinacije oziroma delež pojasnitve variance za ceno stanovanj. Dokazana je določena odvisnost cene stanovanja od starosti, saj je na nekaterih območjih upravnih središč vpliv majhen.

Povečanje deleža pojasnjene variance zaradi vključitve nadstropja je na območju upravnega središča Murska Sobota 0,5%, na območju upravnega središča Ljutomer 0,4%, na območju upravnega središča Gornja Radgona 0,0%, in na območju upravnega središča 0,2%. Rezultati povečajo koeficient determinacije oziroma delež pojasnitve variance za ceno stanovanj. Dokazana je relativno nizka odvisnost cene stanovanja od nadstropja, saj je na nekaterih območjih upravnih središč vpliv zanemarljivo majhen.

Na osnovi obravnavanih faktorjev lahko trdimo, da v večini primerov na ceno stanovanja na območjih upravnih središč najbolj vpliva površina, sledi ji starost in nadstropje stanovanja.

Preglednica 47: Regresijska enačba in koeficient determinacije za neodvisno spremenljivko (cena na kvadratni meter) in več neodvisnih spremenljivk za stanovanja na območjih upravnih središč v Pomurski regiji

	Neodvisne spremenljivke	Regresijska enačba	Koeficient determinacije R <sup>2</sup>
Murska Sobota	Površina	$Y=1451,697-4,304X_1$	0,088
	Površina, starost	$Y=1602,489-2,481X_1-10,420X_2$	0,386
	Površina, starost, nadstropje	$Y=1671,683-2,664X_1-9,750X_2-23,917X_3$	0,414
Ljutomer	Površina	$Y=963,807+0,861X_1$	0,014
	Površina, starost	$Y=1264,428+0,613X_1-7,523X_2$	0,182
	Površina, starost, nadstropje	$Y=1336,640+0,588X_1-8,590X_2-23,894X_3$	0,221
Gornja Radgona	Površina	$Y=1083,877-2,949X_1$	0,126
	Površina, starost	$Y=1170,595-3,163X_1-2,026X_2$	0,161
	Površina, starost, nadstropje	$Y=1155,493-3,074X_1-1,913X_2+2,929X_3$	0,161
Lendava	Površina	$Y=903,504-0,575X_1$	0,019
	Površina, starost	$Y=1036,236-1,147X_1-2,693X_2$	0,132
	Površina, starost, nadstropje	$Y=1003,743-1,172X_1-2,653X_2+10,594X_3$	0,175

Na podlagi vrednosti koeficientov determinacije je delež variance za ceno na kvadratni meter stanovanj pojasnjen s površino na območju upravnega središča Murska Sobota 8,8%, na območju upravnega središča Ljutomer 1,4%, na območju upravnega središča Gornja Radgona 12,6%, in na območju upravnega središča Lendava 1,9%. Dokazana je določena odvisnost cene kvadratnega metra stanovanja od površine, saj je na nekaterih območjih upravnih središč vpliv majhen.

Povečanje deleža pojasnjene variance zaradi vključitve starosti je na območju upravnega središča Murska Sobota 29,8%, na območju upravnega središča Ljutomer 16,8%, na območju upravnega središča Gornja Radgona 3,5%, in na območju upravnega središča Lendava 10,3%. Rezultati povečajo koeficient determinacije oziroma delež pojasnitve variance za ceno kvadratnega metra stanovanj. Dokazana je določena odvisnost cene kvadratnega metra stanovanja od starosti, saj je na nekaterih območjih upravnih središč vpliv majhen.

Povečanje deleža pojasnjene variance zaradi vključitve nadstropja je na območju upravnega središča Murska Sobota 2,8%, na območju upravnega središča Ljutomer 3,9%, na območju upravnega središča Gornja Radgona 0,0%, in na območju upravnega središča Lendava 4,3%. Rezultati povečajo koeficient determinacije oziroma delež pojasnitve variance za ceno kvadratnega metra stanovanj. Dokazana je določena relativno nizka odvisnost cene stanovanja od nadstropja, saj je na nekaterih območjih upravnih središč vpliv zanemarljivo majhen.

Na osnovi obravnavanih faktorjev lahko trdimo, da v večini primerov na ceno kvadratnega metra stanovanja na območjih upravnih središč najbolj vpliva starost, sledi ji površina in nadstropje stanovanja.

Iz večina enačb je razvidno, da z večanjem površine ( $X_1$ ) in starosti ( $X_2$ ) stanovanja cena na kvadratni meter pada. Pri faktorju nadstropja ( $X_3$ ) pa je vpliv na ceno kvadratnega metra odvisen od vrste stavbe in njene razporeditve stanovanj. V večini primerov z višanjem nadstropja stanovanja cena na kvadratni meter pada. Na osnovi teh rezultatov lahko potrdimo domneve, zastavljene na začetku diplomske naloge, da z večanjem površine stanovanja cena kvadratnega metra pada in da z višanjem starosti stanovanja cena kvadratnega metra pada. Ugotovili smo, da hipotezo, ki govori o gibanju cen kvadratnega metra glede na nadstropje, ni mogoče statistično dokazati, kar je razvidno iz nizkih koeficientov determinacije in iz enačb.

### 3.4.2 Stanovanjske hiše

Preglednica 48: Regresijska enačba in koeficient determinacije za neodvisno spremenljivko (cena) in več neodvisnih spremenljivk za stanovanjske hiše v Pomurski regiji

	Neodvisne spremenljivke	Regresijska enačba	Koeficient determinacije $R^2$
Regija	Površina hiše	$Y=3367,544+610,787X_1$	0,518
	Površina, starost	$Y=70229,870+501,674X_1-1153,9X_2$	0,633
	Površina, starost, površina zemljišča	$Y=72577,4+497,45X_1-1139,21X_2-0,847X_3$	0,636
	Površina, starost, hipotetična površina zemljišča	$Y=61841,8-1227,96X_1+445,7X_2+78,37X_4$	0,639

Na podlagi vrednosti koeficientov determinacije za Pomursko regijo je 51,8 % variance za ceno stanovanjske hiše pojasnjene s površino ( $X_1$ ). S vključitvijo neodvisne spremenljivke

starost ( $X_2$ ) povečamo delež pojasnjene variance za 11,5 %, s vključitvijo neodvisne spremenljivke površina zemljišča ( $X_3$ ) 0,3 %, s vključitvijo neodvisne spremenljivke hipotetična površina zemljišča ( $X_4$ ) pa 0,6%.

Preglednica 49: Regresijska enačba in koeficient determinacije za neodvisno spremenljivko (cena na kvadratni meter) in več neodvisnih spremenljivk za stanovanjske hiše v Pomurski regiji

	Neodvisne spremenljivke	Regresijska enačba	Koeficient determinacije $R^2$
Regija	Površina hiše	$Y=650,836-0,097X_1$	0,001
	Površina, starost	$Y=1091,391-0,816X_1-7,6032X_2$	0,284
	Površina, starost, površina zemljišča	$Y=1108,836-0,847X_1-7,494X_2-0,006X_3$	0,293
	Površina, starost, hipotetična površina zemljišča	$Y=1097,097-7,553X_1-0,778X_2-0,053X_4$	0,285

Na podlagi vrednosti koeficientov determinacije za Pomursko regijo je 0,1 % variance za ceno kvadratnega metra stanovanjske hiše pojasnjene s površino ( $X_1$ ). S vključitvijo neodvisne spremenljivke starost ( $X_2$ ) povečamo delež pojasnjene variance za 28,3 %, s vključitvijo neodvisne spremenljivke površina zemljišča ( $X_3$ ) 0,9 %, s vključitvijo neodvisne spremenljivke hipotetična površina zemljišča ( $X_4$ ) pa 0,1%.



Preglednica 50: Regresijska enačba in koeficient determinacije za neodvisno spremenljivko (cena) in več neodvisnih spremenljivk za stanovanjske hiše v turističnih lokalnih skupnostih v Pomurski regiji

	Neodvisne spremenljivke	Regresijska enačba	Koeficient determinacije $R^2$
Moravske Toplice	Površina hiše	$Y=41348,990+486,436X_1$	0,211
	Površina, starost	$Y=131522,0+261,632X_1-1407,37X_2$	0,501
	Površina, starost, površina zemljišča	$Y=171922,9+129,12X_1-1627,49X_2-2,54X_3$	0,535
	Površina, starost, hipotetična površina zemljišča	$Y=28673,1-1686,3X_1+71,35X_2+575,38X_4$	0,590
Murska Sobota	Površina hiše	$Y=4990,542+860,723X_1$	0,787
	Površina, starost	$Y=72571,210+790,093X_1-1575,490X_2$	0,837
	Površina, starost, površina zemljišča	$Y=77683,9+797,93X_1-1262,33X_2-22,69X_3$	0,856
	Površina, starost, hipotetična površina zemljišča	$Y=74514,1-1445,40X_1+842,95X_2-57,93X_4$	0,841
Radenci	Površina hiše	$Y=90044,520+153,943X_1$	0,052
	Površina, starost	$Y=11870,036+293,599X_1-1382,970X_2$	0,431
	Površina, starost, površina zemljišča	$Y=116371,6+239,58X_1-1233,16X_2-1,48X_3$	0,445
	Površina, starost, hipotetična površina zemljišča	$Y=125360,7-1669,9X_1-54,66X_2+265,37X_4$	0,473
Lendava	Površina hiše	$Y=24814,430+389,676X_1$	0,609
	Površina, starost	$Y=56993,590+343,956X_1-593,331X_2$	0,682
	Površina, starost, površina zemljišča	$Y=52566,65+35,00X_1-627,74X_2+1,845X_3$	0,706
	Površina, starost, hipotetična površina zemljišča	$Y=57557,8-592,62X_1+344,80X_2-2,84X_4$	0,682
Ostali kraji	Površina hiše	$Y=-9085,920+612,455X_1$	0,621
	Površina, starost	$Y=48886,220+505,227X_1-891,272X_2$	0,697
	Površina, starost, površina zemljišča	$Y=49935,38+503,71X_1-887,41X_2-0,31X_3$	0,698
	Površina, starost, hipotetična površina zemljišča	$Y=32792,1-1009,3X_1+399,7X_2+143,37X_4$	0,714

Na podlagi vrednosti koeficientov determinacije je delež variance za ceno stanovanjskih hiš pojasnjen s površino v turistični lokalni skupnosti Moravske Toplice 21,1 %, v turistični lokalni skupnosti Murska Sobota 78,7%, v turistični lokalni skupnosti Radenci 5,2%, v turistični lokalni skupnosti Lendava 60,9% in v ostalih krajih 62,1%. Na osnovi teh rezultatov lahko potrdimo odvisnost cene kvadratnega metra stanovanjske hiše od površine stanovanjske hiše.

Povečanje deleža pojasnjene variance zaradi vključitve starosti je v turistični lokalni skupnosti Moravske Toplice 29,0%, v turistični lokalni skupnosti Murska Sobota 4,9%, v turistični lokalni skupnosti Radenci 39,7%, v turistični lokalni skupnosti Lendava 7,3% in v ostalih

krajih 7,6%. Rezultati povečajo koeficient determinacije oziroma delež pojasnitve variance za ceno stanovanjskih hiš. Dokazana je določena odvisnost cene stanovanjske hiše od starosti, saj je v nekaterih turističnih lokalnih skupnostih vpliv majhen.

Povečanje deleža pojasnjene variance zaradi vključitve površine zemljišča je v turistični lokalni skupnosti Moravske Toplice 3,4%, v turistični lokalni skupnosti Murska Sobota 1,9%, v turistični lokalni skupnosti Radenci 1,4%, v turistični lokalni skupnosti Lendava 2,4% in v ostalih krajih 0,1%. Rezultati povečajo koeficient determinacije oziroma delež pojasnitve variance za ceno stanovanjskih hiš. Dokazana je določena odvisnost cene stanovanjske hiše od površine zemljišča, saj je v nekaterih turističnih lokalnih skupnostih vpliv majhen.

Povečanje deleža pojasnjene variance zaradi vključitve hipotetične površine zemljišča je v turistični lokalni skupnosti Moravske Toplice 8,9%, v turistični lokalni skupnosti Murska Sobota 0,4%, v turistični lokalni skupnosti Radenci 4,2%, v turistični lokalni skupnosti Lendava 0,0% in v ostalih krajih 1,7%. Rezultati povečajo koeficient determinacije oziroma delež pojasnitve variance za ceno stanovanjskih hiš. Dokazana je določena odvisnost cene stanovanja od hipotetične površine zemljišča, saj je v nekaterih turističnih lokalnih skupnostih vpliv majhen.

Na osnovi obravnavanih faktorjev lahko trdimo, da v večini primerov na ceno stanovanjske hiše v turističnih lokalnih skupnostih najbolj vpliva površina, sledi ji starost stanovanjske hiše, površina zemljišča in hipotetična površina zemljišča.

Preglednica 51: Regresijska enačba in koeficient determinacije za neodvisno spremenljivko (cena na kvadratni meter) in več neodvisnih spremenljivk za stanovanjske hiše v turističnih lokalnih skupnostih v Pomurski regiji

	Neodvisne spremenljivke	Regresijska enačba	Koeficient determinacije $R^2$
Moravske Toplice	Površina hiše	$Y=905,324-0,870X_1$	0,028
	Površina, starost	$Y=1328,858-1,926X_1-6,610X_2$	0,291
	Površina, starost, površina zemljišča	$Y=1594,91-2,80X_1-9,06X_2-0,02X_3$	0,352
	Površina, starost, hipotetična površina zemljišča	$Y=650,20-8,451X_1-3,181X_2+3,797X_4$	0,450
Murska Sobota	Površina hiše	$Y=995,914-0,509X_1$	0,023
	Površina, starost	$Y=1525,578-1,062X_1-12,348X_2$	0,282
	Površina, starost, površina zemljišča	$Y=1579,513-0,98X_1-0,04X_2-0,24X_3$	0,451
	Površina, starost, hipotetična površina zemljišča	$Y=1552,86-10,52X_1-0,32X_2-0,81X_4$	0,348
Radenci	Površina hiše	$Y=1089,089-2,095X_1$	0,260
	Površina, starost	$Y=1232,089-1,392X_1-6,957X_2$	0,518
	Površina, starost, površina zemljišča	$Y=1199,569-1,392X_1-4,636X_2-0,023X_3$	0,609
	Površina, starost, hipotetična površina zemljišča	$Y=1291,83-9,445X_1-4,411X_2+2,30X_4$	0,603
Lendava	Površina hiše	$Y=611,891-0,285X_1$	0,017
	Površina, starost	$Y=799,153-0,551X_1-3,452X_2$	0,146
	Površina, starost, površina zemljišča	$Y=759,44-0,469X_1-3,761X_2+0,016X_3$	0,245
	Površina, starost, hipotetična površina zemljišča	$Y=849,20-3,390X_1-0,476X_2-0,252X_4$	0,151
Ostali kraji	Površina hiše	$Y=540,932+0,073X_1$	0,001
	Površina, starost	$Y=966,001-0,713X_1-6,535X_2$	0,292
	Površina, starost, površina zemljišča	$Y=970,80-0,72X_1-6,52X_2-0,001X_3$	0,293
	Površina, starost, hipotetična površina zemljišča	$Y=921,37-6,86X_1-1,01X_2+0,40X_4$	0,301

Na podlagi vrednosti koeficientov determinacije je delež variance za ceno na kvadratni meter stanovanjskih hiš pojasnjen s površino v turistični lokalni skupnosti Moravske Toplice 2,8 %, v turistični lokalni skupnosti Murska Sobota 2,3%, v turistični lokalni skupnosti Radenci 26,0%, v turistični lokalni skupnosti Lendava 1,7% in v ostalih krajih 0,1%. Na osnovi rezultatov zato lahko delno potrdimo odvisnost cene kvadratnega metra stanovanjske hiše od površine stanovanjske hiše zaradi velikega variiranja vrednosti koeficientov determinacije.

Povečanje deleža pojasnjene variance zaradi vključitve starosti je v turistični lokalni skupnosti Moravske Toplice 16,3%, v turistični lokalni skupnosti Murska Sobota 15,9%, v turistični lokalni skupnosti Radenci 25,0%, v turistični lokalni skupnosti Lendava 2,9% in v ostalih

krajih 29,1%. Rezultati povečajo koeficient determinacije oziroma delež pojasnitve variance za ceno kvadratnega metra stanovanjskih hiš. Dokazana je določena odvisnost cene kvadratnega metra stanovanjske hiše od starosti, saj je v nekaterih turističnih lokalnih skupnostih vpliv majhen.

Povečanje deleža pojasnjene variance zaradi vključitve površine zemljišča je v turistični lokalni skupnosti Moravske Toplice 6,1%, v turistični lokalni skupnosti Murska Sobota 16,9%, v turistični lokalni skupnosti Radenci 9,1%, v turistični lokalni skupnosti Lendava 9,9% in v ostalih krajih 0,1%. Rezultati povečajo koeficient determinacije oziroma delež pojasnitve variance za ceno kvadratnega metra stanovanjskih hiš. Dokazana je določena odvisnost cene kvadratnega metra stanovanjske hiše od površine zemljišča, saj je v nekaterih turističnih lokalnih skupnostih vpliv majhen.

Povečanje deleža pojasnjene variance zaradi vključitve hipotetične površine zemljišča je v turistični lokalni skupnosti Moravske Toplice 15,9%, v turistični lokalni skupnosti Murska Sobota 6,6%, v turistični lokalni skupnosti Radenci 8,9%, v turistični lokalni skupnosti Lendava 0,5% in v ostalih krajih 15,9%. Rezultati povečajo koeficient determinacije oziroma delež pojasnitve variance za ceno kvadratnega metra stanovanjskih hiš. Dokazana je določena odvisnost cene kvadratnega metra stanovanjske hiše od hipotetične površine, saj je v nekaterih turističnih lokalnih skupnostih vpliv majhen.

Na osnovi obravnavanih faktorjev lahko trdimo, da v večini primerov na ceno kvadratnega metra stanovanjske hiše v turističnih lokalnih skupnostih najbolj vpliva starost, sledi ji površina stanovanjske hiše, površina zemljišča in hipotetična površina zemljišča.

Iz večina enačb je razvidno, da z večanjem površine ( $X_1$ ), starosti ( $X_2$ ) stanovanjske hiše in površine zemljišča ( $X_3$ ) cena na kvadratni meter stanovanjske hiše pada. Pri višanju hipotetične površine zemljišča ( $X_4$ ) pa cena na kvadratni meter stanovanjske hiše raste. Na osnovi teh rezultatov lahko potrdimo domneve, zastavljene na začetku diplomske naloge, da z večanjem površine stanovanjske hiše cena kvadratnega metra pada, da z višanjem starosti stanovanja cena kvadratnega metra pada in da z večanjem površine zemljišča cena kvadratnega metra pada.

Preglednica 52: Regresijska enačba in koeficient determinacije za neodvisno spremenljivko (cena) in več neodvisnih spremenljivk za stanovanjske hiše na območjih upravnih središč v Pomurski regiji

	Neodvisne spremenljivke	Regresijska enačba	Koeficient determinacije $R^2$
Murska Sobota	Površina hiše	$Y = -7506,77 + 741,323X_1$	0,569
	Površina, starost	$Y = 65520,990 + 595,814X_1 - 1215,170X_2$	0,654
	Površina, starost, površina zemljišča	$Y = 71604,67 + 582,31X_1 - 1220,29X_2 - 1,29X_3$	0,659
	Površina, starost, hipotetična površina zemljišča	$Y = 60022,9 - 1250,0X_1 + 562,23X_2 + 47,0X_3$	0,655
Ljutomer	Površina hiše	$Y = -15407,836 + 671,786X_1$	0,776
	Površina, starost	$Y = 69790,660 + 498,577X_1 + 1203,640X_2$	0,856
	Površina, starost, površina zemljišča	$Y = 65628,7 + 506,53X_1 - 1204,75X_2 + 0,91X_3$	0,859
	Površina, starost, hipotetična površina zemljišča	$Y = 52290,8 - 1472,3X_1 + 291,2X_2 + 229,7X_3$	0,898
Gornja Radgona	Površina hiše	$Y = 58025,220 + 270,169X_1$	0,160
	Površina, starost	$Y = 100480,968 + 282,419X_1 - 1144,490X_2$	0,467
	Površina, starost, površina zemljišča	$Y = 95094,82 + 314,831X_1 - 976,36X_2 - 2,88X_3$	0,501
	Površina, starost, hipotetična površina zemljišča	$Y = 96943,7 - 1190,9X_1 + 244,85X_2 + 48,3X_3$	0,470
Lendava	Površina hiše	$Y = 9624,729 + 469,222X_1$	0,647
	Površina, starost	$Y = 37173,041 + 440,050X_1 - 485,732X_2$	0,688
	Površina, starost, površina zemljišča	$Y = 32448,27 + 451,65X_1 - 504,02X_2 + 1,64X_3$	0,700
	Površina, starost, hipotetična površina zemljišča	$Y = 27072,5 - 570,6X_1 + 393,19X_2 + 78,75X_3$	0,698

Na podlagi vrednosti koeficientov determinacije je delež variance za ceno stanovanjskih hiš pojasnjen s površino stanovanjske hiše na območju upravnega središča Murska Sobota 56,9%, na območju upravnega središča Ljutomer 77,6%, na območju upravnega središča Gornja Radgona 16,0%, in na območju upravnega središča Lendava 64,7%. Na osnovi teh rezultatov lahko potrdimo odvisnost cene stanovanjske hiše od površine stanovanjske hiše.

Povečanje deleža pojasnjene variance zaradi vključitve starosti je na območju upravnega središča Murska Sobota 8,5%, na območju upravnega središča Ljutomer 8%, na območju upravnega središča Gornja Radgona 30,7%, in na območju upravnega središča Lendava 4,1%. Rezultati povečajo koeficient determinacije oziroma delež pojasnitve variance za ceno stanovanjskih hiš. Dokazana je določena odvisnost cene stanovanjske hiše od starosti, saj je na nekaterih območjih upravnih središč vpliv majhen.

Povečanje deleža pojasnjene variance zaradi vključitve površine zemljišča je na območju upravnega središča Murska Sobota 0,5%, na območju upravnega središča Ljutomer 0,3%, na območju upravnega središča Gornja Radgona 3,4%, in na območju upravnega središča Lendava 1,2%. Rezultati povečajo koeficient determinacije oziroma delež pojasnitve variance za ceno stanovanjskih hiš. Dokazana je določena odvisnost cene stanovanjske hiše od površine zemljišča, saj je na nekaterih območjih upravnih središč vpliv majhen.

Povečanje deleža pojasnjene variance zaradi vključitve hipotetične površine zemljišča je na območju upravnega središča Murska Sobota 0,1%, na območju upravnega središča Ljutomer 4,2%, na območju upravnega središča Gornja Radgona 0,3%, in na območju upravnega središča Lendava 0,1%. Rezultati povečajo koeficient determinacije oziroma delež pojasnitve variance za ceno stanovanjskih hiš. Dokazana je določena odvisnost cene stanovanjske hiše od hipotetične površine zemljišča, saj je na nekaterih območjih upravnih središč vpliv majhen.

Na osnovi obravnavanih faktorjev lahko trdimo, da v večini primerov na ceno stanovanjske hiše na območjih upravnih središč najbolj vpliva površina, sledi ji starost stanovanjske hiše, površina zemljišča in hipotetična površina zemljišča.

Preglednica 53: Regresijska enačba in koeficient determinacije za neodvisno spremenljivko (cena na kvadratni meter) in več neodvisnih spremenljivk za stanovanjske hiše na območjih upravnih središč v Pomurski regiji

	Neodvisne spremenljivke	Regresijska enačba	Koeficient determinacije $R^2$
Murska Sobota	Površina hiše	$Y=676,076+0,090X_1$	0,001
	Površina, starost	$Y=1204,233-0,962X_1-8,788X_2$	0,260
	Površina, starost, površina zemljišča	$Y=1261,035-1,089X_1-8,836X_2-0,012X_3$	0,289
	Površina, starost, hipotetična površina zemljišča	$Y=1239,503-8,565X_1-0,747X_2-0,301X_4$	0,263
Ljutomer	Površina hiše	$Y=525,362+0,269X_1$	0,014
	Površina, starost	$Y=1206,417-1,115X_1-9,621X_2$	0,577
	Površina, starost, površina zemljišča	$Y=1174,510-1,054X_1-9,630X_2+0,007X_3$	0,597
	Površina, starost, hipotetična površina zemljišča	$Y=1154,957-10,412X_1-1,725X_2+0,675X_4$	0,617
Gornja Radgona	Površina hiše	$Y=913,869-1,567X_1$	0,153
	Površina, starost	$Y=1162,133-1,495X_1-6,692X_2$	0,451
	Površina, starost, površina zemljišča	$Y=1122,227-1,55X_1-5,447X_2-0,021X_3$	0,505
	Površina, starost, hipotetična površina zemljišča	$Y=1134,727-7,052X_1-1,786X_2+0,374X_4$	0,457
Lendava	Površina hiše	$Y=530,867-0,058X_1$	0,001
	Površina, starost	$Y=724,561-0,263X_1-3,415X_2$	0,147
	Površina, starost, površina zemljišča	$Y=675,037-0,141X_1-3,607X_2+0,017X_3$	0,237
	Površina, starost, hipotetična površina zemljišča	$Y=723,368-3,425X_1-0,269X_2+0,010X_4$	0,147

Na podlagi vrednosti koeficientov determinacije je delež variance za ceno na kvadratni meter stanovanjskih hiš pojasnjen s površino na območju upravnega središča Murska Sobota 0,1%, na območju upravnega središča Ljutomer 1,4%, na območju upravnega središča Gornja Radgona 15,3%, in na območju upravnega središča Lendava 0,1%. Dokazana je določena odvisnost cene kvadratnega metra stanovanjske hiše od površine stanovanjske hiše, saj je na nekaterih območjih upravnih središč vpliv majhen.

Povečanje deleža pojasnjene variance zaradi vključitve starosti je na območju upravnega središča Murska Sobota 25,9%, na območju upravnega središča Ljutomer 56,3%, na območju upravnega središča Gornja Radgona 29,8%, in na območju upravnega središča Lendava 14,6%. Rezultati povečajo koeficient determinacije oziroma delež pojasnitve variance za ceno kvadratnega metra stanovanjskih hiš. Dokazana je določena odvisnost cene kvadratnega metra stanovanjske hiše od starosti, saj je na nekaterih območjih upravnih središč vpliv majhen.

Povečanje deleža pojasnjene variance zaradi vključitve površine zemljišča je na območju upravnega središča Murska Sobota 0,4%, na območju upravnega središča Ljutomer 3,5%, na območju upravnega središča Gornja Radgona 0,2%, in na območju upravnega središča Lendava 0,6%. Rezultati povečajo koeficient determinacije oziroma delež pojasnitve variance za ceno kvadratnega metra stanovanjskih hiš. Dokazana je določena odvisnost cene kvadratnega metra stanovanjske hiše od površine zemljišča, saj je na nekaterih območjih upravnih središč vpliv majhen.

Povečanje deleža pojasnjene variance zaradi vključitve hipotetične površine zemljišča je na območju upravnega središča Murska Sobota 0,3%, na območju upravnega središča Ljutomer 4,0%, na območju upravnega središča Gornja Radgona 0,6%, in na območju upravnega središča Lendava 0,0%. Rezultati povečajo koeficient determinacije oziroma delež pojasnitve variance za ceno kvadratnega metra stanovanjskih hiš. Dokazana je določena odvisnost cene kvadratnega metra stanovanjske hiše od hipotetične površine, saj je na nekaterih območjih upravnih središč vpliv majhen.

Na osnovi obravnavanih faktorjev lahko trdimo, da v večini primerov na ceno kvadratnega metra stanovanjske hiše najbolj vpliva starost, sledi ji površina stanovanjske hiše, površina zemljišča in hipotetična površina zemljišča.

Iz večina enačb je razvidno, da z večanjem površine stanovanjske hiše ( $X_1$ ), starosti ( $X_2$ ) stanovanjske hiše in površine zemljišča ( $X_3$ ) cena na kvadratni meter stanovanjske hiše pada. Pri večanju hipotetične površine zemljišča ( $X_4$ ) pa cena na kvadratni meter stanovanjske hiše raste. Na osnovi teh rezultatov lahko potrdimo domneve, zastavljene na začetku diplomske naloge, da z večanjem površine stanovanjske hiše cena kvadratnega metra pada, da z višanjem starosti stanovanja cena kvadratnega metra pada in da z večanjem površine zemljišča cena kvadratnega metra pada.



## 4 ZAKLJUČNE UGOTOVITVE

Trg nepremičnin je specifičen, ker je nepopoln in heterogen. Zato je analiza trga nepremičnin zelo zahtevna naloga. Za izdelavo kvalitetne analize trga nepremičnin rabimo poleg ostalega tudi kvalitetne podatke. V nalogi smo analizo cen nepremičnin izdelali na podlagi oglaševanih cen nepremičnin. Podatke iz Evidence trga nepremičnin nismo uporabili, ker še niso bili na razpolago na spletni strani Geodetske uprave Republike Slovenije.

Na osnovi podatkov, pridobljenih iz nepremičninskih portalov smo izdelali analizo cen na trgu nepremičnin na delu Pomurske regije v tretjem četrtletju 2009. Za turistične lokalne skupnosti in območja upravnih središč smo izračunali osnovne statistike, ugotavljali ali je razlika med aritmetičnima sredinama statistično značilna, izvedli korelacijsko analizo in analizo vpliva faktorjev na ceno stanovanj in stanovanjskih hiš.

Na pričetku naloge smo postavili hipoteze:

1. Cena kvadratnega metra stanovanja in stanovanjske hiše z večanjem površine pada.
2. Cena kvadratnega metra stanovanja z višino nadstropja pada.
3. Cena kvadratnega metra stanovanja in stanovanjske hiše z višanjem starosti pada.
4. Cena kvadratnega metra stanovanjske hiše z večanjem površine zemljišča pada.

Rezultati navedenih analiz so za stanovanja in stanovanjske hiše v turističnih lokalnih skupnostih in na območjih upravnih središč v kratkem naslednji:

### 4.1 Stanovanja

1. Najdražja stanovanja so v turistični lokalni skupnosti Moravske Toplice (1589,7 m<sup>2</sup>), sledijo stanovanja v turistični lokalni skupnosti Murska Sobota (1118,7 m<sup>2</sup>), v turistični lokalni skupnosti Radenci (936,4 m<sup>2</sup>), v ostalih krajih (916,2 m<sup>2</sup>) in v turistični lokalni skupnosti Lendava (884,2 m<sup>2</sup>). Na območjih upravnih središč so najdražja stanovanja na

območju upravnega središča Murska Sobota (1215,5 m<sup>2</sup>), sledijo stanovanja na območju upravnega središča Ljutomer (1016,5 m<sup>2</sup>), na območju upravnega središča Gornja Radgona (906,2 m<sup>2</sup>) in na območju upravnega središča Lendava (868,7 m<sup>2</sup>). Podatki o povprečnih cenah stanovanj so grafično predstavljeni na prilogah A in B.

2. Na podlagi analize razlik med povprečnima vrednostma smo s pomočjo *t*-preizkusa ugotavljali statistično značilne razlike med posameznimi turističnimi lokalnimi skupnostmi in območji upravnih središč. V preglednicah (Preglednica 54 in Preglednica 55) prikazujemo rezultate te analize. Povprečne vrednosti stanovanj v turističnih lokalnih skupnostih in na območjih upravnih središč, ki se bistveno ne razlikujejo med seboj, so prikazane z isto barvo. V teh primerih lahko cenilci izbirajo primerljive nepremičnine iz širšega območja in ne samo iz turističnih lokalnih skupnostih oziroma območij upravnih središč, kjer leži obravnavana nepremičnina.

V preglednici (Preglednica 54) je za ceno stanovanj z isto barvo označen presek primerljivih stanovanj v turističnih lokalnih skupnostih.

Preglednica 54: Primerljiva stanovanja v turističnih lokalnih skupnostih skupnostih po starosti, nadstropju, površini, ceni in ceni na kvadratni meter

	Starost (leta)	Nadstropje (število)	Površina (m <sup>2</sup> )	Cena (€)	Cena na m <sup>2</sup> (€/m <sup>2</sup> )
Moravske Toplice					
Murska Sobota					
Radenci					
Lendava					
Ostali kraji					

Primer uporabe preglednice: Stanovanja v turistični lokalni skupnosti Radenci in Lendava so primerljiva po starosti, površini stanovanja, ceni in ceni na kvadratni meter stanovanja, niso pa primerljiva po nadstropju (glej podroben izračun na strani 45), kar pomeni, da so stanovanja v turistični lokalni skupnosti Lendava višje ležeča kot v turistični lokalni skupnosti Radenci.

Preglednica 55: Primerljiva stanovanja na območjih upravnih središč po starosti, nadstropju, površini, ceni in ceni na kvadratni meter

	Starost (leta)	Nadstropje (število)	Površina (m <sup>2</sup> )	Cena (€)	Cena na m2 (€/m <sup>2</sup> )
Murska Sobota					
Ljutomer					
Gornja Radgona					
Lendava					

Primer uporabe preglednice: Stanovanja na območju upravnega središča Ljutomer in Gornja Radgona so primerljiva po starosti, nadstropju in površini stanovanja, niso pa primerljiva po ceni oziroma ceni na kvadratni meter stanovanja (glej podroben izračun na strani 49 in 51), kar pomeni, da so cene stanovanj na območju upravnega središča Ljutomer višje kot na območju upravnega središča Gornja Radgona.

Primerjava povprečnih cen stanovanj med turističnimi lokalnimi skupnostmi je pokazala, da:

- je najvišja povprečna cena stanovanja v turistični lokalni skupnosti Moravske Toplice (1589,7 €/m<sup>2</sup>), sledi povprečna cena stanovanja v turistični lokalni skupnosti Murska Sobota (1118,7 €/m<sup>2</sup>) in Radenci (936,4 €/m<sup>2</sup>). Ne moremo pa trditi, da je povprečna cena stanovanja v turistični lokalni skupnosti Radenci, ostalih krajih (936,4 €/m<sup>2</sup>) in v turistični lokalni skupnosti Lendava različna (884,2 €/m<sup>2</sup>). To pomeni, da ne moremo določiti, katera povprečna cena na kvadratni meter stanovanja je višja.
- je najvišja povprečna cena stanovanja na območju upravnega središča Murska Sobota (1215,5 €/m<sup>2</sup>), sledi povprečna cena stanovanja na območju upravnega središča Ljutomer (1016,6 €/m<sup>2</sup>) in Gornja Radgona (906,2 €/m<sup>2</sup>). Ugotavljamo tudi, da je cena kvadratnega metra stanovanja na območju upravnega središča Ljutomer višja kot na območju upravnega središča Lendava (868,7 €/m<sup>2</sup>). Ne moremo pa trditi, pa je povprečna cena stanovanja na območju upravnega središča Gornja Radgona in Lendava različna. To pomeni, da ne moremo določiti, katera povprečna cena na kvadratni meter stanovanja je višja.

3. Pri korelacijski analizi smo med neodvisnimi spremenljivkami nadstropje, starost, površina stanovanja, cena in cena na kvadratni meter ugotovili:

- največjo povezanost med površino in ceno stanovanja v turistični lokalni skupnosti Murska Sobota ( $57,2 \text{ m}^2$ ; 62995,5 €), ki znaša 0,95, in na območju upravnega središča Lendava ( $60,5 \text{ m}^2$ ; 52323,6 €), ki znaša 0,96.
- večjo povezanost med spremenljivkama starost in cena na kvadratni meter stanovanja v turistični lokalni skupnosti Moravske Toplice (4,4 leta; 1589,7 €), ki znaša -0,40, in na območju upravnega središča Lendava (36,4 leta; 868,7 €), ki znaša -0,47.
- večjo povezanost med nadstropjem in ceno stanovanja v turistični lokalni skupnosti Radenci (1,9 nadstropja; 58312,5 €), ki znaša -0,62.
- večjo povezanost med nadstropjem in ceno na kvadratni meter stanovanja v turistični lokalni skupnosti Moravske Toplice (1,8 nadstropja; 1589,7 €), ki znaša -0,81.

4. Na podlagi regresijske analize smo analizirali vpliv površine, starosti in nadstropja stanovanja in ugotovili:

- da ima največji vpliv pri oblikovanju cene kvadratnega metra stanovanja starost stanovanja (determinacijski koeficient je največji v turistični lokalni skupnosti Moravske toplice in znaša 0,648 ter na območju upravnega središča Murska Sobota in znaša 0,298),
- tej sledi površina (determinacijski koeficient je največji v turistični lokalni skupnosti Radenci in znaša 0,390 ter na območju upravnega središča Gornja Radgona in znaša 0,126) in
- nadstropje stanovanja (determinacijski koeficient je največji v turistični lokalni skupnosti Murska Sobota in znaša 0,078 ter na območju upravnega središča Gornja Radgona in znaša 0,043), kjer je vpliv zanemarljiv.

Na osnovi regresijske analize smo potrdili hipotezo, ki pravi, da:

- cene kvadratnega metra stanovanja z večanjem površine stanovanja padajo, saj je cena kvadratnega metra stanovanja odvisna od površine in dokazali, da v večini turističnih lokalnih skupnostih in območjih upravnih središč cena na kvadratni meter stanovanja z večanjem površine padajo, vendar je s to odvisnostjo pojasnjeno največ 39,0 odstotkov

variabilnosti cen v turistični lokalni skupnosti Radenci in 12,6 odstotkov variabilnosti cen na območju upravnega središča Gornja Radgona.

- cene kvadratnega metra stanovanja s starostjo padajo, saj je cena kvadratnega metra stanovanja najbolj odvisna od starosti in dokazali, da v večini turističnih lokalnih skupnostih in območjih upravnih središč cena na kvadratni meter stanovanja in stanovanjske hiše z večanjem starosti padajo, vendar je s to odvisnostjo pojasnjeno največ 7,8 odstotkov variabilnosti cen v turistični lokalni skupnosti Murska Sobota in 4,3 odstotkov variabilnosti cen na območju upravnega središča Gornja Radgona.

Na osnovi regresijske analize po turističnih lokalnih skupnostih in območjih upravnih središč zaradi koeficientov determinacije nismo mogli statistično dokazati, da cene kvadratnega metra stanovanja z višino nadstropja padajo ali rastejo, vendar je s to odvisnostjo pojasnjeno največ 39,0 odstotkov variabilnosti cen v turistični lokalni skupnosti Radenci in 12,6 odstotkov variabilnosti cen na območju upravnega središča Gornja Radgona.

## 4.2 Stanovanjske hiše

1. Najdražje stanovanjske hiše so v turistični lokalni skupnosti Murska Sobota (909,2 m<sup>2</sup>), sledijo stanovanjske hiše v turistični lokalni skupnosti Moravske Toplice (766,6 m<sup>2</sup>), v turistični lokalni skupnosti Radenci (737,6 m<sup>2</sup>), v turistični lokalni skupnosti Lendava (569,8 m<sup>2</sup>) in v ostalih krajih (552,3 m<sup>2</sup>). Na območju upravnega središča so najdražje stanovanjske hiše na območju upravnega središča Murska Sobota (690,1 m<sup>2</sup>), sledijo hiše na območju upravnega središča Ljutomer (647,0 m<sup>2</sup>), na območju upravnega središča Gornja Radgona (568,6 m<sup>2</sup>) in na območju upravnega središča Lendava (522,1 m<sup>2</sup>). Podatki o povprečnih cenah stanovanjskih hiš so grafično predstavljeni na prilogah A in B.

2. Na podlagi analize razlik med povprečnima vrednostma smo s pomočjo *t*-preizkusa ugotavljali statistično značilne razlike med posameznimi turističnimi lokalnimi skupnostmi in območji upravnih središč. V preglednicah (Preglednica 54 in Preglednica 55) prikazujemo rezultate te analize. Povprečne vrednosti stanovanjskih hiš v turističnih lokalnih skupnostih in območjih upravnih središč, ki se bistveno ne razlikujejo med seboj, so prikazane z isto barvo. V teh primerih lahko cenilci izbirajo primerljive nepremičnine iz širšega območja in ne samo

iz turističnih lokalnih skupnostih oziroma območij upravnih središč, kjer leži obravnavana nepremičnina.

V preglednici (Preglednica 57) je za starost stanovanjskih hiš z isto barvo označen presek primerljivih stanovanjskih hiš v turističnih lokalnih skupnostih.

Preglednica 56: Primerljive stanovanjske hiše v turističnih lokalnih skupnostih po starosti, površini stanovanjske hiše, površini zemljišča, hipotetični površini, ceni in ceni na kvadratni meter

	Starost (leta)	Površina hiše (m <sup>2</sup> )	Površina zemljišča (m <sup>2</sup> )	Hipotetična površina (m <sup>2</sup> )	Cena (€)	Cena na m <sup>2</sup> (€/m <sup>2</sup> )
Moravske Toplice						
Murska Sobota						
Radenci						
Lendava						
Ostali kraji						

Primer uporabe preglednice: Stanovanjske hiše v turistični lokalni skupnosti Radenci in Lendava so primerljiva po starosti, površini stanovanjske hiše, površini zemljišča in hipotetični površini zemljišča, niso pa primerljiva po ceni oziroma ceni na kvadratni meter stanovanjske hiše (glej podroben izračun na strani 62 in 64), kar pomeni, da so cene stanovanjskih hiš v turistični lokalni skupnosti Radenci višje kot v turistični lokalni skupnosti Lendava.

Preglednica 57: Primerljive stanovanjske hiše na območjih upravnih središč po starosti, površini stanovanjske hiše, površini zemljišča, hipotetični površini, ceni in ceni na kvadratni meter

	Starost (leta)	Površina hiše (m <sup>2</sup> )	Površina zemljišča (m <sup>2</sup> )	Hipotetična površina (m <sup>2</sup> )	Cena (€)	Cena na m <sup>2</sup> (€/m <sup>2</sup> )
Murska Sobota						
Ljutomer						
Gornja Radgona						
Lendava						

Primer uporabe preglednice: Stanovanjske hiše na območju upravnega središča Murska Sobota in Gornja Radgona so primerljiva po starosti, površini stanovanjske hiše, površini zemljišča, hipotetični površini zemljišča, ceni in ceni na kvadratni meter stanovanjske hiše.

Primerjava povprečnih cen med turističnimi lokalnimi skupnostmi je pokazala, da:

- je v turistični lokalni skupnosti Murska Sobota najvišja povprečna cena na kvadratni meter stanovanjske hiše (909,2 €/m<sup>2</sup>), sledi ji povprečna cena na kvadratni meter stanovanjske hiše v turistični lokalni skupnosti Moravske Toplice (766,6 €/m<sup>2</sup>) in v turistični lokalni skupnosti Radenci (737,6 €/m<sup>2</sup>).
- ne moremo pa trditi, pa je povprečna cena stanovanjskih hiš v turistični lokalni skupnosti Moravske Toplice in turistični lokalni skupnosti Radenci različna ter v turistični lokalni skupnosti Lendava (569,8 €/m<sup>2</sup>) in ostalih krajih (552,3 €/m<sup>2</sup>) različna. To pomeni, da ne moremo določiti, katera povprečna cena na kvadratni meter je višja.
- da je na območju upravnega središča Murska Sobota (690,1 €/m<sup>2</sup>) in območju upravnega središča Gornja Radgona (647,0 €/m<sup>2</sup>) najvišja povprečna cena stanovanjskih hiš, ne moremo pa trditi da je povprečna cena med omenjenima območjema upravnih središč različna. Sledi jima območje upravnega središča Ljutomer (568,6 €/m<sup>2</sup>) in Lendava (522,1 €/m<sup>2</sup>).
- da je povprečna cena stanovanjskih hiš na območjih upravnih središč Ljutomer in Lendava različna. To pomeni, da ne moremo določiti, katera povprečna cena na kvadratni meter stanovanjske hiše je višja.

3. Pri korelacijski analizi smo med neodvisnimi spremenljivkami starost, površina hiše, površina zemljišča, hipotetična površina, cena in cena na kvadratni meter ugotovili:

- največjo povezanost med površino stanovanjske hiše in njeno ceno v turistični lokalni skupnosti Murska Sobota (170,3 m<sup>2</sup>; 151616,1 €), ki znaša 0,89, in na območju upravnega središča Gornja Radgona (170,3 m<sup>2</sup>; 108385,8 €), ki znaša 0,86.
- večjo povezanost med starostjo in ceno na kvadratni meter v turistični lokalni skupnosti Radenci (37,5 let; 737,6 €/m<sup>2</sup>), ki znaša -0,64, in na območju upravnega središča Ljutomer (47,7 let; 568,6 €/m<sup>2</sup>), ki znaša -0,66.

- večjo povezanost med starostjo in ceno stanovanjske hiše v turistični lokalni skupnosti Moravske Toplice (36,8 let; 118919,3 €), ki znaša -0,67, in na območju upravnega središča Ljutomer (47,7 let; 92448,8 €), ki znaša -0,77.

4. Na podlagi regresijske analize smo analizirali vpliv površine, starosti stanovanjske hiše, površine zemljišče ter hipotetične površine zemljišča in ugotovili:

- da ima največji vpliv pri oblikovanju cene kvadratnega metra stanovanja starost stanovanjske hiše (determinacijski koeficient je največji v ostalih krajih in znaša 0,291 ter na območju upravnega središča Ljutomer in znaša 0,563),
- tej sledi površina stanovanjske hiše (determinacijski koeficient je največji v turistični lokalni skupnosti Radenci in znaša 0,261 ter na območju upravnega središča Gornja Radgona in znaša 0,153),
- površina zemljišča (determinacijski koeficient je največji v turistični lokalni skupnosti Murska Sobota in znaša 0,169 ter na območju upravnega središča Ljutomer in znaša 0,035) in
- hipotetična površina zemljišča (determinacijski koeficient je največji v turistični lokalni skupnosti Moravske Toplice in znaša 0,159 ter na območju upravnega središča Ljutomer in znaša 0,040).

Na osnovi regresijske analize smo potrdili hipotezo, ki pravi, da:

- cene kvadratnega metra stanovanjskih hiš z večanjem površine padajo, saj je cena kvadratnega metra stanovanjske hiše odvisna od površine, vendar je s to odvisnostjo pojasnjeno največ 26,1 odstotkov variabilnosti cen v turistični lokalni skupnosti Radenci in 15,3 odstotkov variabilnosti cen na območju upravnega središča Gornja Radgona
- cene kvadratnega metra stanovanjske hiše s starostjo padajo, saj je cena kvadratnega metra stanovanjske hiše najbolj odvisna od starosti in dokazali, da v večini turističnih lokalnih skupnostih in območjih upravnih središč cena na kvadratni meter stanovanjske hiše z višanjem starosti padajo, vendar je s to odvisnostjo pojasnjeno največ 29,1 odstotkov variabilnosti cen v ostalih krajih in 56,3 odstotkov variabilnosti cen na območju upravnega središča Ljutomer.



- cene kvadratnega metra stanovanjske hiše z večanjem površine zemljišča padajo, saj je cena kvadratnega metra stanovanjske hiše odvisna od površine zemljišča, vendar je s to odvisnostjo pojasnjeno največ 16,9 odstotkov variabilnosti cen v turistični lokalni skupnosti Murska Sobota in 3,5 odstotkov variabilnosti cen na območju upravnega središča Ljutomer.

Skozi raziskavo smo ugotovili, da na ceno stanovanj in stanovanjskih hiš lahko vpliva več faktorjev, ki jih v raziskavo nismo vključili (npr. leto izgradnje, oddaljenost od avtocestnega priključka), ker s temi podatki nismo razpolagali. Za podrobnejšo in boljšo analizo nepremičninskega trga na delu Pomurske regije, bi morali imeti tudi več podatkov iz nepremičninskih portalov in jih spremljati daljše časovno obdobje. Kljub temu dobljeni rezultati lahko služijo kot izhodišče za nadaljnje, podrobnejše analize cen stanovanj in stanovanjskih hiš za namene vrednotenja nepremičnin.

## VIRI

Brvar, B. 2007. Statistika. Ljubljana, Fakulteta za varnostne vede: str. 14, 69, 108, 109, 120, 252-261, 268-270.

Cirman, A., Čok, M., Lavrač, I., Zakrajšek, P. 1999. Poslovanje z nepremičninami - zapiski predavanj. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Ekonomska fakulteta: str. 8, 12.

Černe, A., Kušar, S. 2009. Vloga naselij v poselitvenem sistemu Pomurja. V: Kikec, T. (ur.). 20. zborovanje slovenskih geografov. Ljutomer – Murska Sobota, 26. – 28. marec 2009. Ljubljana, Zveza geografov Slovenije, Murska Sobota, Društvo geografov Pomurja, 2009: str. 240-259.

Drobne, S., Turk, G. 2002. Statistika, vaje. Ljubljana, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo: str. 99-101.

Klemenčič, M. M. 2002. Geografska (ne)enotnost Pomurja. Kikec T. (ur.). Pomurje: geografski pogledi na pokrajino ob Muri. Ljubljana, Zveza geografov Slovenije, Murska Sobota, Društvo geografov Pomurja, 2009: str. 9-18.

Košmelj, B., Rovan, J. 1997. Statistično sklepanje. Ljubljana, Ekonomska fakulteta v Ljubljani: str. 245-247.

Pšunder, I., Torkar, M. 2003. Ocenjevanje vrednosti nepremičnin. Ljubljana, Slovenski inštitut za revizijo: 27 str.

Pšunder, I., Torkar, M. 2007. Vrednost nepremičninskih pravic. Ljubljana, Slovenski inštitut za revizijo: 97 str.

Ravbar, M. 2002. Omrežje naselij in prostorski razvoj Slovenije. V: Torbica, J. (ur.). Razvoj prostorskega načrtovanja – raziskovalni projekti, študije in drugo strokovno gradivo.

Ljubljana, Ministrstvo za okolje, prostor in energijo, Urad RS za prostorsko načrtovanje, 2003: str. 34.

Šubic Kovač, M. 2008. Vrednotenje nepremičnin – študijsko gradivo. Ljubljana, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo, Institut za komunalno gospodarstvo.

Geodetska uprava Republike Slovenije.

<http://gu.gov.si/> (15.10.2009, 29.5.2010).

Portal Slonep.

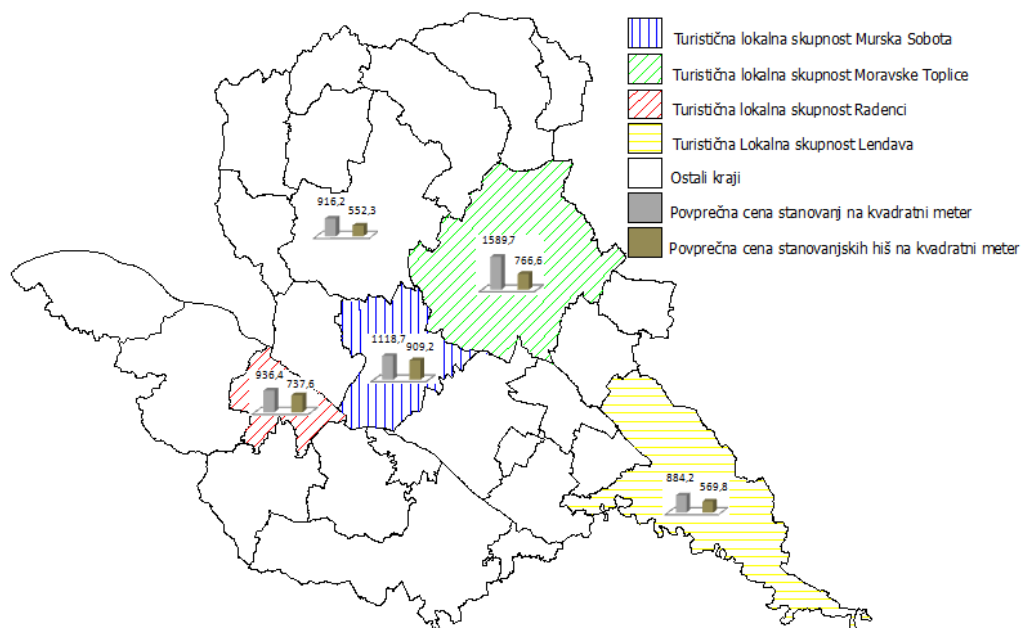
<http://slonep.net/> (5. 10.2009).

Statistični urad Republike Slovenije.

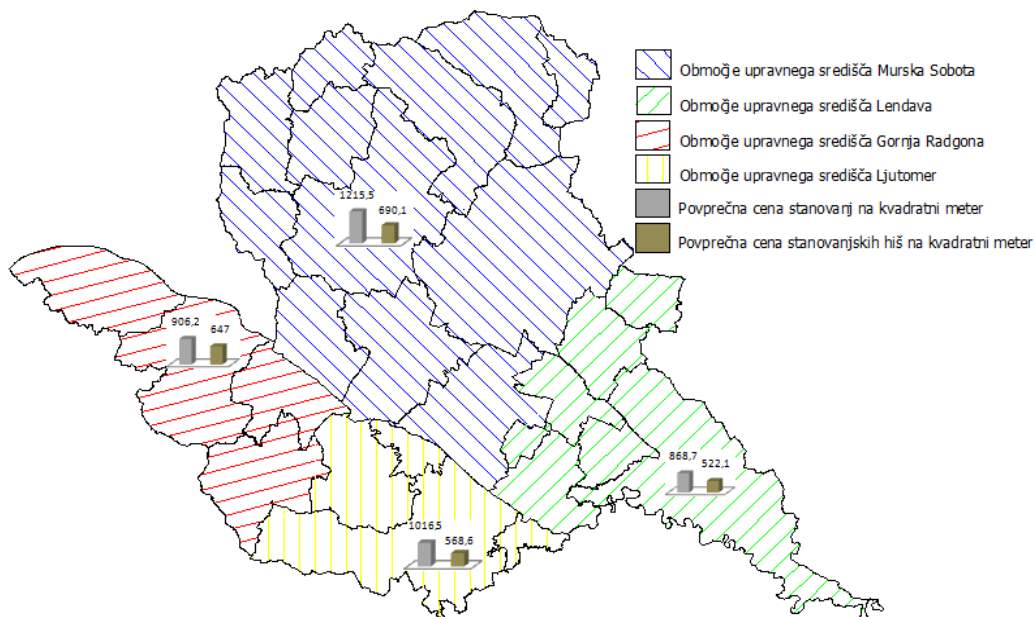
<http://www.stat.si/> (15. 5. 2009).

## PRILOGE

Priloga A: Prikaz povprečnih cen na kvadratni meter stanovanj in stanovanjskih hiš v turističnih lokalnih skupnostih (GURS, izračuni)



Priloga B: Prikaz povprečnih cen na kvadratni meter stanovanj in stanovanjskih hiš na območjih upravnih središč (GURS, izračuni)



Priloga C: Izpis oglaševanih stanovanj za Pomursko regijo v obdobju od junija do oktobra 2009

DATUM	PONUDBNIK	TIP STAN.	LOKALNA SKUPNOST	LETO IZGRADNJE	STAROST STAN. (leta)	NADSTROPJE STAN. (število)	POVRŠINA STAN. (m <sup>2</sup> )	CENA STAN. (€)	CENA (€/m <sup>2</sup> )
1.6.2009	RE/MAX Evana nepremičnine d.o.o.	2,5-sobno	APAČE	1974	35	1	64	57000	891
1.6.2009	ROGAČ GRADNJE d.o.o.	2,5-sobno	APAČE	1974	35	1	64	58000	906
6.10.2009	ROGAČ GRADNJE d.o.o.	2-sobno	APAČE	1965	44	1	45	38500	856
1.6.2009	ZASEBNA PONUDBA	3-sobno	BELTINCI	1985	24	2	67,04	60000	895
1.6.2009	ZASEBNA PONUDBA	2-sobno	BELTINCI	1990	19	3	57	62700	1100
13.8.2009	ZASEBNA PONUDBA	1-sobno	BELTINCI	1980	29	1	53	50000	943
1.6.2009	ZASEBNA PONUDBA	2-sobno	DOBROVNIK	1969	40	1	57	39000	684
6.10.2009	RE/MAX Evana nepremičnine d.o.o.	2-sobno	GORNJA RADGONA	1967	42	4	44	40000	909
1.6.2009	MOST promet z nepremičninami d.o.o.	1-sobno	GORNJA RADGONA	2002	7	4	40	39900	998
1.6.2009	RE/MAX Evana nepremičnine d.o.o.	2-sobno	GORNJA RADGONA	1980	29	2	54	50000	926
1.6.2009	ROGAČ GRADNJE d.o.o.	2-sobno	GORNJA RADGONA	1975	34	3	56,91	73000	1283
1.6.2009	ROGAČ GRADNJE d.o.o.	2-sobno	GORNJA RADGONA	1975	34	4	58,84	62000	1054
1.6.2009	MOST promet z nepremičninami d.o.o.	2-sobno	GORNJA RADGONA	1975	34	0	59	55000	932
6.10.2009	ZASEBNA PONUDBA	3-sobno	GORNJA RADGONA	1975	34	2	71	55000	775
6.10.2009	ZASEBNA PONUDBA	3-sobno	GORNJA RADGONA	1978	31	1	71	55000	775
6.10.2009	ZASEBNA PONUDBA	1-sobno	GORNJA RADGONA	1990	19	0	41,96	44900	1070
6.10.2009	RE/MAX Evana nepremičnine d.o.o.	3-sobno	GORNJA RADGONA	1974	35	1	61,84	55000	889
1.6.2009	RE/MAX Evana nepremičnine d.o.o.	3-sobno	GORNJA RADGONA	1973	36	1	69	60000	870
1.6.2009	RE/MAX Evana nepremičnine d.o.o.	1-sobno	GORNJA RADGONA	1969	40	1	40	35000	875
1.6.2009	ROGAČ GRADNJE d.o.o.	3-sobno	GORNJA RADGONA	1972	37	3	70	53000	757
1.6.2009	MOST promet z nepremičninami d.o.o.	2-sobno	GORNJA RADGONA	1880	70	1	39	20902	536

»se nadaljuje...«

»...nadaljevanje«

1.6.2009	ZASEBNA PONUDBA	1-sobno	GORNJA RADGONA	1979	30	4	38,4	39900	1039
1.6.2009	MOST promet z nepremičninami d.o.o.	2-sobno	GORNJA RADGONA	1880	70	1	63	29570	469
1.6.2009	ZASEBNA PONUDBA	3-sobno	GORNJA RADGONA	1994	15	3	84	70000	833
1.6.2009	ZASEBNA PONUDBA	2-sobno	LENDAVA	1960	49	1	70	56000	800
1.6.2009	ROGAČ GRADNJE d.o.o.	3-sobno	LENDAVA	1982	27	4	86	77700	903
1.6.2009	RE/MAX Evana nepremičnine d.o.o.	garsonjera	LENDAVA	1960	49	3	30,82	30990	1006
1.6.2009	RE/MAX Evana nepremičnine d.o.o.	2-sobno	LENDAVA	1960	49	3	52,75	41990	796
3.6.2009	RE/MAX Evana nepremičnine d.o.o.	2-sobno	LENDAVA	1985	24	3	62,5	56250	900
3.6.2009	ZASEBNA PONUDBA	3-sobno	LENDAVA	1965	44	4	82	74000	902
3.6.2009	ZASEBNA PONUDBA	3-sobno	LENDAVA	1981	28	4	86	70000	814
3.6.2009	ZASEBNA PONUDBA	2-sobno	LENDAVA	1960	49	3	52,75	42200	800
3.6.2009	ZASEBNA PONUDBA	1,5-sobno	LENDAVA	1980	29	7	44	39000	886
6.10.2009	ZASEBNA PONUDBA	2-sobno	LENDAVA	1991	18	1	73	73000	1000
6.10.2009	ZASEBNA PONUDBA	garsonjera	LENDAVA	1960	49	4	31	28900	932
6.10.2009	ZASEBNA PONUDBA	3-sobno	LENDAVA	1980	29	4	85	74000	871
3.6.2009	ROGAČ GRADNJE d.o.o.	2-sobno	LJUTOMER	1972	37	4	55,8	51500	923
3.6.2009	RE/MAX Evana nepremičnine d.o.o.	2-sobno	LJUTOMER	1970	39	0	56	57000	1018
3.6.2009	NEPREMIČNINE SV, Tomaž Poredoš s.p.	1,5-sobno	LJUTOMER	1965	44	2	37,63	39500	1050
6.10.2009	RE/MAX hiša nepremičnin d.o.o.	1-sobno	LJUTOMER	1968	41	0	43	44000	1023
3.6.2009	Jeruzalem Ormož SAT d.d.	3-sobno	LJUTOMER	1955	54	1	84,45	76005	900
3.6.2009	NEPREMIČNINE SV, Tomaž Poredoš s.p.	3-sobno	LJUTOMER	1978	31	2	84	68000	810
3.6.2009	ZASEBNA PONUDBA	3-sobno	LJUTOMER	1974	35	0	67	70000	1045
6.10.2009	ZASEBNA PONUDBA	3,5-sobno	LJUTOMER	1983	26	2	91	125000	1374
6.10.2009	RE/MAX hiša nepremičnin d.o.o.	garsonjera	LJUTOMER	1979	30	2	31,79	32000	1007

»se nadaljuje...«

»...nadaljevanje«

7.10.2009	RE/MAX hiša nepremičnin d.o.o.	stanovanje Apartma	MORAVSKE TOPLICE	2004	5	0	47,5	69500	1463
7.10.2009	ZASEBNA PONUDBA	2-sobno	MORAVSKE TOPLICE	2004	5	0	48	70000	1458
3.6.2009	KVADRATURA d.o.o.	stanovanje Apartma	MORAVSKE TOPLICE	2006	3	2	31	62000	2000
3.6.2009	RE/MAX Upra-Stan	stanovanje Apartma	MORAVSKE TOPLICE	2008	1	1	35	57120	1632
3.6.2009	HALO DOM d.o.o.	stanovanje Apartma	MORAVSKE TOPLICE	1998	11	1	50	67600	1352
3.6.2009	TIKIDA d.o.o.	stanovanje Apartma	MORAVSKE TOPLICE	2003	6	2	70,44	95094	1350
3.6.2009	TIKIDA d.o.o.	stanovanje Apartma	MORAVSKE TOPLICE	2003	6	2	31,79	42916	1350
3.6.2009	TIKIDA d.o.o.	stanovanje Apartma	MORAVSKE TOPLICE	2003	6	1	56,39	76126	1350
3.6.2009	REALITETA NEPREMIČNINE d.o.o.	1,5-sobno	MORAVSKE TOPLICE	2006	3	2	42,56	73000	1715
3.6.2009	ZASEBNA PONUDBA	stanovanje Apartma	MORAVSKE TOPLICE	1997	12	1	35	42000	1200
3.6.2009	MEDVEŠEK PUŠNIK Nepremičnine d.d.	1-sobno	MORAVSKE TOPLICE	2007	2	2	37	65000	1757
3.6.2009	MEDVEŠEK PUŠNIK Nepremičnine d.d.	1-sobno	MORAVSKE TOPLICE	2007	2	3	37,5	65000	1733
3.6.2009	MEDVEŠEK PUŠNIK Nepremičnine d.d.	2-sobno	MORAVSKE TOPLICE	2007	2	3	50,24	87500	1742
10.6.2009	MEDVEŠEK PUŠNIK Nepremičnine d.d.	3-sobno	MORAVSKE TOPLICE	2007	2	3	70,36	122500	1741
10.6.2009	NNRN NEPREMIČNINE, Robert Nedanovski	3-sobno	MORAVSKE TOPLICE	2007	2	3	75	144500	1927
10.6.2009	ROGAČ GRADNJE d.o.o.	2-sobno	MORAVSKE TOPLICE	2007	2	2	49,74	82800	1665
10.6.2009	RE/MAX hiša nepremičnin d.o.o.	garsonjera	MURSKA SOBOTA	1976	33	3	31,5	42000	1333

»se nadaljuje...«

»...nadaljevanje«

10.6.2009	ROGAČ GRADNJE d.o.o.	garsonjera	MURSKA SOBOTA	1965	44	3	23,15	26990	1166
10.6.2009	SVET RE d.o.o. ENOTA MURSKA SOBOTA	garsonjera	MURSKA SOBOTA	1975	34	3	30,03	35000	1166
10.6.2009	BELMURA NEPREMIČNINE, s.p.	garsonjera	MURSKA SOBOTA	1976	33	3	31,53	43500	1380
10.6.2009	RE/MAX hiša nepremičnin d.o.o.	garsonjera	MURSKA SOBOTA	1988	21	5	33,12	38000	1147
10.6.2009	ROGAČ GRADNJE d.o.o.	1-sobno	MURSKA SOBOTA	1981	28	8	37	37000	1000
10.6.2009	SVET RE d.o.o. ENOTA MURSKA SOBOTA	1-sobno	MURSKA SOBOTA	1981	28	8	37	42000	1135
10.6.2009	ROGAČ GRADNJE d.o.o.	1-sobno	MURSKA SOBOTA	1978	31	5	39	48600	1246
10.6.2009	SVET RE d.o.o. ENOTA MURSKA SOBOTA	1-sobno	MURSKA SOBOTA	1985	24	4	45,65	51000	1117
10.6.2009	RE/MAX Evana nepremičnine d.o.o.	2-sobno	MURSKA SOBOTA	1969	40	4	57,06	54000	946
10.6.2009	SVET RE d.o.o. ENOTA MURSKA SOBOTA	2-sobno	MURSKA SOBOTA	1983	26	2	60,78	60780	1000
10.6.2009	TIKIDA d.o.o.	3-sobno	MURSKA SOBOTA	1976	33	5	63,87	74900	1173
10.6.2009	BELMURA NEPREMIČNINE s.p.	2-sobno	MURSKA SOBOTA	1985	24	4	65	68000	1046
10.6.2009	RE/MAX hiša nepremičnin d.o.o.	2,5-sobno	MURSKA SOBOTA	1989	20	5	67	65000	970
10.6.2009	SVET RE d.o.o. ENOTA MURSKA SOBOTA	2,5-sobno	MURSKA SOBOTA	1981	28	3	76	80000	1053
6.10.2009	SVET RE d.o.o. ENOTA MURSKA SOBOTA	2,5-sobno	MURSKA SOBOTA	1981	28	3	79,89	80000	1001
10.6.2009	SVET RE d.o.o. ENOTA MURSKA SOBOTA	2,5-sobno	MURSKA SOBOTA	1980	29	6	76,88	82000	1067
10.6.2009	ZASEBNA PONUDBA	3,5-sobno	MURSKA SOBOTA	1985	24	5	82,01	90000	1097
10.6.2009	RE/MAX hiša nepremičnin d.o.o.	3-sobno	MURSKA SOBOTA	1958	51	0	83	83000	1000
11.6.2009	ROGAČ GRADNJE d.o.o.	3,5-sobno	MURSKA SOBOTA	1986	23	2	100	90000	900
11.6.2009	ROGAČ GRADNJE d.o.o.	2-sobno	MURSKA SOBOTA	1964	45	4	57	72520	1272
11.6.2009	ROGAČ GRADNJE d.o.o.	1-sobno	MURSKA SOBOTA	1978	31	5	39	48200	1236
11.6.2009	ZASEBNA PONUDBA	1,5-sobno	MURSKA SOBOTA	1987	22	6	54,86	56000	1021
11.6.2009	ZASEBNA PONUDBA	1-sobno	MURSKA SOBOTA	1980	29	2	40,28	44400	1102
11.6.2009	RE/MAX Evana nepremičnine d.o.o.	2-sobno	MURSKA SOBOTA	1980	29	2	54	67000	1241

»se nadaljuje...«



»...nadaljevanje«

6.10.2009	HALO DOM d.o.o.	1,5-sobno	MURSKA SOBOTA	1987	22	6	55	57000	1036
6.10.2009	ZASEBNA PONUDBA	3-sobno	MURSKA SOBOTA	1951	58	0	80,65	95000	1178
11.6.2009	GRAL REA, nepremičninska agencija, d.o.o.	2-sobno	MURSKA SOBOTA	1978	31	4	55,38	72000	1300
11.6.2009	GLOBAL INVEST d.o.o.	2,5-sobno	MURSKA SOBOTA	1971	38	4	71,03	80000	1126
11.6.2009	GLOBAL INVEST d.o.o.	2,5-sobno	MURSKA SOBOTA	1970	39	4	72	78000	1083
6.10.2009	TIKIDA d.o.o	2,5-sobno	MURSKA SOBOTA	1975	34	0	74	100000	1351
11.6.2009	GLOBAL INVEST d.o.o.	2,5-sobno	MURSKA SOBOTA	1980	29	6	76,88	81900	1065
11.6.2009	RE/MAX hiša nepremičnin d.o.o.	3-sobno	MURSKA SOBOTA	1976	33	3	81	85000	1049
11.6.2009	ZASEBNA PONUDBA	3-sobno	MURSKA SOBOTA	1985	24	5	81,5	95000	1166
11.6.2009	ZASEBNA PONUDBA	2-sobno	MURSKA SOBOTA	1989	20	2	58,7	77000	1312
11.6.2009	MONDO NEPREMIČNINE, Maša Pucer s.p.	1-sobno	MURSKA SOBOTA	1978	31	5	42,5	42500	1000
11.6.2009	BELMURA NEPREMIČNINE s.p.	1-sobno	MURSKA SOBOTA	1985	24	4	45	51000	1133
11.6.2009	ROGAČ GRADNJE d.o.o.	garsonjera	MURSKA SOBOTA	1989	20	3	30	40000	1333
11.6.2009	ZASEBNA PONUDBA	1,5-sobno	MURSKA SOBOTA	1975	34	3	49,2	62000	1260
11.6.2009	RE/MAX hiša nepremičnin d.o.o.	garsonjera	MURSKA SOBOTA	1965	44	3	24	26500	1104
11.6.2009	ROGAČ GRADNJE d.o.o.	2-sobno	MURSKA SOBOTA	1970	39	5	57	57000	1000
11.6.2009	BELMURA NEPREMIČNINE s.p.	garsonjera	MURSKA SOBOTA	1975	34	1	30	32000	1067
6.10.2009	ROGAČ GRADNJE d.o.o.	2,5-sobno	MURSKA SOBOTA	1971	38	3	82,15	81000	986
6.10.2009	RE/MAX hiša nepremičnin d.o.o.	3-sobno	MURSKA SOBOTA	1958	51	1	83	83000	1000
6.10.2009	RE/MAX hiša nepremičnin d.o.o.	1,5-sobno	MURSKA SOBOTA	1989	20	4	60,8	67000	1102
11.6.2009	ZASEBNA PONUDBA	1,5-sobno	MURSKA SOBOTA	1987	22	6	54,86	56000	1021
20.6.2009	RE/MAX Evana nepremičnine d.o.o.	2-sobno	MURSKA SOBOTA	1970	39	5	57	62000	1088
20.6.2009	RE/MAX Evana nepremičnine d.o.o.	1-sobno	PUCONCI	2001	8	2	40	34000	850
20.6.2009	RE/MAX Evana nepremičnine d.o.o.	4-sobno	RADENCI	1995	14	1	123	75000	610

»se nadaljuje...«

»...nadaljevanje«

20.6.2009	ZASEBNA PONUDBA	garsonjera	RADENCI	2005	4	5	35	26000	743
20.6.2009	SVET RE d.o.o. ENOTA MURSKA SOBOTA	2-sobno	RADENCI	1968	41	3	38	40000	1053
20.6.2009	MONDO NEPREMIČNINE, Maša Pucer s.p.	2-sobno	RADENCI	1970	39	1	63,6	65000	1022
20.6.2009	SVET RE d.o.o. ENOTA MURSKA SOBOTA	3-sobno	RADENCI	1978	31	4	68,6	65000	948
20.6.2009	SVET RE d.o.o. ENOTA MURSKA SOBOTA	3-sobno	RADENCI	1971	38	0	74,56	65000	872
6.10.2009	RE/MAX Evana nepremičnine d.o.o.	3-sobno	RADENCI	1902	70	1	75,87	61000	804
20.6.2009	RE/MAX Evana nepremičnine d.o.o.	3-sobno	RADENCI	1976	33	1	76,3	75000	983
20.6.2009	RE/MAX hiša nepremičnin d.o.o.	4-sobno	RADENCI	1972	37	1	105	95000	905
20.6.2009	ZASEBNA PONUDBA	1-sobno	RADENCI	1870	70	1	42	52000	1238
20.6.2009	SINEZA d.o.o.	2,5-sobno	RADENCI	1975	34	0	72	65000	903
20.6.2009	ZASEBNA PONUDBA	2-sobno	RADENCI	1970	39	1	63	56000	889
20.6.2009	RE/MAX hiša nepremičnin d.o.o.	3-sobno	RADENCI	1977	32	4	69	65000	942
20.6.2009	MONDO NEPREMIČNINE, Maša Pucer s.p.	2-sobno	RADENCI	1970	39	1	63,6	60000	943
6.10.2009	ZASEBNA PONUDBA	2-sobno	RADENCI	1968	41	3	38	40000	1053
6.10.2009	ZASEBNA PONUDBA	garsonjera	RADENCI	1970	39	4	26	28000	1077
20.6.2009	NOVI LIST d.o.o.	2-sobno	ŠALOVCI	2004	5	1	61	52000	852
20.6.2009	ZASEBNA PONUDBA	1-sobno	TURNIŠČE	1983	26	1	34	29500	868

Priloga D: Izpis oglaševanih stanovanjskih hiš za Pomursko regijo v obdobju od junija do oktobra 2009

DATUM	PONUDBNIK	LOKALNA SKUPNOST	LETO IZGRADNJE	STAROST HIŠE (leta)	POVRŠINA HIŠE (m <sup>2</sup> )	POVRŠINA ZEMLJIŠČA (m <sup>2</sup> )	HIPOTETIČNA POVRŠINA (m <sup>2</sup> )	CENA HIŠE (€)	CENA (€/m <sup>2</sup> )
10.7.2009	ROGAČ GRADNJE d.o.o.	APAČE	1974	35	240	1500	240	103600	432
10.7.2009	RE/MAX Evana nepremičnine d.o.o.	APAČE	1974	35	210	625	210	100000	476
3.7.2009	TIKIDA d.o.o.	BELTINCI	1973	36	124	700	186	81800	660
3.7.2009	SVET RE d.o.o., ENOTA MS	BELTINCI	1981	28	132	1023	200	129000	977
3.7.2009	BELMURA NEPREMIČNINE, s.p.	BELTINCI	1975	34	165	1284	250	110000	667
10.7.2009	HALO DOM d.o.o.	BELTINCI	1978	31	194	1102	300	110000	567
7.10.2009	RE/MAX Evana nepremičnine d.o.o.	BELTINCI	1980	29	212	2136	320	150000	708
15.7.2009	ROGAČ GRADNJE d.o.o.	BELTINCI	1955	54	90	4766	270	47000	522
3.7.2009	RE/MAX Evana nepremičnine d.o.o.	BELTINCI	1944	65	210	429	320	160000	762
3.7.2009	SVET RE d.o.o., ENOTA MS	BELTINCI	1930	70	111	1486	330	40000	360
7.10.2009	RE/MAX Evana nepremičnine d.o.o.	ČRENŠOVCI	1972	37	180	974	270	120000	667
7.10.2009	RE/MAX Evana nepremičnine d.o.o.	ČRENŠOVCI	1895	70	67	163	163	23500	351
3.7.2009	SVET RE d.o.o., ENOTA MS	ČRENŠOVCI	1923	70	180	1649	300	95000	528
10.7.2009	ZASEBNA PONUDBA	DOBROVNIK	1940	69	170	1200	255	35000	206
10.7.2009	HALO DOM d.o.o.	DOBROVNIK	1944	65	400	1199	600	250000	625
10.7.2009	RE/MAX Evana nepremičnine d.o.o.	DOBROVNIK	1989	20	167	335	250	120000	719
7.10.2009	ROGAČ GRADNJE d.o.o.	GORNJA RADGONA	1967	42	160	5543	240	42000	263
7.10.2009	IDILA NEPREMIČNINE, Damijan Kokol s.p.	GORNJA RADGONA	1925	70	119	240	240	73000	613
7.10.2009	SVET RE d.o.o., ENOTA MS	GORNJA RADGONA	1980	29	180	814	270	108000	600
10.7.2009	RE/MAX Evana nepremičnine d.o.o.	GORNJA RADGONA	1965	44	297	547	300	185000	623
10.7.2009	RE/MAX Evana nepremičnine d.o.o.	GORNJA RADGONA	1968	41	117	1251	175	120000	1026

»se nadaljuje...«

»...nadaljevanje«

10.7.2009	SVET RE d.o.o., ENOTA MS	GORNJA RADGONA	1900	70	90	2751	270	30000	333
10.7.2009	RE/MAX hiša nepremičnin d.o.o.	GORNJA RADGONA	1860	70	122	2200	190	69000	566
10.7.2009	RE/MAX hiša nepremičnin d.o.o.	GORNJA RADGONA	1995	14	237	2016	237	86000	363
15.7.2009	RE/MAX Evana nepremičnine d.o.o.	GORNJA RADGONA	2005	4	220	2050	240	160000	727
20.7.2009	MOST promet z nepremičninami d.o.o.	GORNJA RADGONA	1978	31	180	270	270	100000	556
20.7.2009	RE/MAX Evana nepremičnine d.o.o.	GORNJA RADGONA	2000	9	180	3995	270	150000	833
20.7.2009	ROGAČ GRADNJE d.o.o.	GORNJA RADGONA	1984	25	104	161	156	99000	952
20.7.2009	SVET RE d.o.o., ENOTA MS	GORNJA RADGONA	1977	32	240	3020	360	159000	663
15.7.2009	RE/MAX hiša nepremičnin d.o.o.	GORNJA RADGONA	1950	59	116	1146	348	69990	603
11.7.2009	ZASEBNA PONUDBA	GORNJI PETROVCI	2000	9	350	4000	350	155000	443
11.7.2009	RE/MAX hiša nepremičnin d.o.o.	GORNJI PETROVCI	1968	41	205	11000	307	59900	292
20.7.2009	ZASEBNA PONUDBA	GORNJI PETROVCI	1950	59	120	3333	240	36000	300
14.7.2009	NOVI LIST d.o.o.	GORNJI PETROVCI	1943	66	113	2829	240	44900	397
11.7.2009	SVET RE d.o.o., ENOTA MS	GORNJI PETROVCI	1942	67	90	2580	270	68000	756
7.10.2009	DOM M5 d.o.o.	GORNJI PETROVCI	1974	35	182	790	273	79900	439
3.7.2009	HALO DOM d.o.o.	GORNJI PETROVCI	1908	70	96	1155	288	68000	708
11.7.2009	SVET RE d.o.o., ENOTA MS	GRAD	1988	21	95	447	185	60000	632
11.7.2009	RE/MAX hiša nepremičnin d.o.o.	GRAD	1950	59	72	347	216	39990	555
20.7.2009	HALO DOM d.o.o.	GRAD	1977	32	100	9305	150	90000	900
11.7.2009	RE/MAX hiša nepremičnin d.o.o.	GRAD	1938	70	75	12321	210	37000	493
7.10.2009	SVET RE d.o.o., ENOTA MS	GRAD	1948	61	72	487	216	36000	500
11.7.2009	ZASEBNA PONUDBA	GRAD	1949	60	77	500	231	40000	519
11.7.2009	RE/MAX hiša nepremičnin d.o.o.	KOBILJE	1932	70	70	8700	210	34900	499

»se nadaljuje...«

»...nadaljevanje«

7.10.2009	ZASEBNA PONUDBA	KRIŽEVCI	1968	41	205	530	300	65000	317
11.7.2009	RE/MAX Evana nepremičnine d.o.o.	KRIŽEVCI PRI LJUTOMERU	1930	70	97	4784	291	45000	464
11.7.2009	RE/MAX Evana nepremičnine d.o.o.	KRIŽEVCI PRI LJUTOMERU	1969	40	150	1000	225	85000	567
11.7.2009	ROGAČ GRADNJE d.o.o.	KRIŽEVCI PRI LJUTOMERU	1930	70	120	717	360	60000	500
7.10.2009	ZASEBNA PONUDBA	KRIŽEVCI PRI LJUTOMERU	1970	39	138	1613	207	115000	833
15.7.2009	ROGAČ GRADNJE d.o.o.	KRIŽEVCI PRI LJUTOMERU	1948	61	80	3800	240	50000	625
7.10.2009	ROGAČ GRADNJE d.o.o.	KRIŽEVCI PRI LJUTOMERU	1930	70	80	2560	240	37000	463
7.10.2009	DOM M5 d.o.o.	KUZMA	1970	39	103	1966	300	21990	213
7.10.2009	DOM M5 d.o.o.	KUZMA	1972	37	143	15682	214	46900	328
7.10.2009	DOM M5 d.o.o.	KUZMA	1925	70	66	20000	198	29571	448
14.7.2009	RE/MAX hiša nepremičnin d.o.o.	KUZMA	1935	70	130	1134	380	54000	415
7.10.2009	DOM M5 d.o.o.	KUZMA	1975	34	200	7936	300	74990	375
3.7.2009	ZASEBNA PONUDBA	LENDAVA	1960	49	120	18000	180	100000	833
3.7.2009	ZASEBNA PONUDBA	LENDAVA	1965	44	126	2500	189	70000	556
10.7.2009	ZASEBNA PONUDBA	LENDAVA	1962	47	105	2288	315	65000	619
10.7.2009	NOVI LIST d.o.o.	LENDAVA	1943	66	75	1766	225	49500	660
10.7.2009	1G d.o.o.	LENDAVA	1950	59	180	500	270	62000	344
7.10.2009	ZASEBNA PONUDBA	LENDAVA	1950	59	110	150	260	55000	500
11.7.2009	HALO DOM d.o.o.	LENDAVA	1939	70	135	745	203	100000	741

»se nadaljuje...«

»...nadaljevanje«

11.7.2009	ZASEBNA PONUDBA	LENDAVA	1939	70	73	924	219	17500	240
11.7.2009	ZASEBNA PONUDBA	LENDAVA	1955	54	132	7369	250	80000	606
7.10.2009	ZASEBNA PONUDBA	LENDAVA	1975	34	400	1390	300	150000	375
14.7.2009	NOVI LIST d.o.o.	LENDAVA	2000	9	125	1818	188	120000	960
14.7.2009	MEDVEŠEK PUŠNIK, Nepremičnine d.d.	LENDAVA	1980	29	215	940	322	160000	744
14.7.2009	METROPOLA d.o.o.,Ljubljana	LENDAVA	1965	44	400	778	300	160000	400
14.7.2009	ZASEBNA PONUDBA	LENDAVA	1973	36	220	700	300	135000	614
14.7.2009	RE/MAX hiša nepremičnin d.o.o.	LENDAVA	1989	20	126	2880	225	69999	556
14.7.2009	RE/MAX hiša nepremičnin d.o.o.	LENDAVA	1962	47	105	2288	240	67000	638
14.7.2009	RE/MAX hiša nepremičnin d.o.o.	LENDAVA	1955	54	132	7369	198	82000	621
7.10.2009	RE/MAX hiša nepremičnin d.o.o.	LENDAVA	1990	19	160	1534	240	144000	900
7.10.2009	ZASEBNA PONUDBA	LENDAVA	1994	15	110	1300	165	60000	545
14.7.2009	GRAL REA, nepremičninska agencija, d.o.o.	LENDAVA	1993	16	200	1926	300	120000	600
14.7.2009	RE/MAX Evana nepremičnine d.o.o.	LENDAVA	1967	42	71	929	213	30000	423
20.7.2009	ZASEBNA PONUDBA	LENDAVA	1920	70	100	4000	270	60000	600
6.8.2009	ZASEBNA PONUDBA	LENDAVA	1992	17	160	750	240	109000	681
7.10.2009	ZASEBNA PONUDBA	LENDAVA	2004	5	216	320	324	95000	440
7.10.2009	SVET RE d.o.o., ENOTA MS	LENDAVA	1958	51	120	433	433	77500	646
10.7.2009	ZASEBNA PONUDBA	LENDAVA	1953	56	72	1332	216	20000	278
7.10.2009	ZASEBNA PONUDBA	LENDAVA	1973	36	110	3000	270	40000	364
7.10.2009	NEPREMIČNINE BRIN NALAŽIC d.o.o.	LENDAVA	1955	54	77	1225	231	54000	701
7.10.2009	ZASEBNA PONUDBA	LENDAVA	1939	70	118	2564	270	40000	339
7.10.2007	ZASEBNA PONUDBA	LJUTOMER	1987	22	95	4900	270	80000	842
3.7.2009	RE/MAX Evana nepremičnine d.o.o.	LJUTOMER	1951	58	200	1500	300	99000	495

»se nadaljuje...«

»...nadaljevanje«

10.7.2009	ROGAČ GRADNJE d.o.o.	LJUTOMER	1935	70	73,8	1410	222	27500	373
14.7.2009	ZASEBNA PONUDBA	LJUTOMER	1970	39	110	10000	240	80000	727
15.7.2009	NEPREMIČNINE SV, Tomaž Poredoš s.p.	LJUTOMER	1955	54	170	1984	255	65000	382
7.10.2009	NEPREMIČNINE SV, Tomaž Poredoš s.p.	LJUTOMER	1980	29	250	1282	250	139000	556
15.7.2009	ROGAČ GRADNJE d.o.o.	LJUTOMER	1968	41	169	421	254	76000	450
7.10.2009	RE/MAX hiša nepremičnin d.o.o.	LJUTOMER	1975	34	137	1500	206	102999	752
15.7.2009	RE/MAX Evana nepremičnine d.o.o.	LJUTOMER	1993	16	300	2000	300	175000	583
15.7.2009	INSA d.o.o., Europark Maribor	LJUTOMER	1956	53	191	13219	287	88000	461
15.7.2009	MONDO NEPREMIČNINE, Maša Pucer s.p.	LJUTOMER	1900	70	177	156	266	75000	424
20.7.2009	NEPREMIČNINE SV, Tomaž Poredoš s.p.	LJUTOMER	1982	27	134	2251	210	122000	910
7.10.2009	ZASEBNA PONUDBA	LJUTOMER	1952	57	70	1483	210	42000	600
14.7.2009	NEPREMIČNINE SV, Tomaž Poredoš s.p.	LJUTOMER	1920	70	80	15026	240	45000	563
7.10.2009	SVET RE d.o.o., ENOTA MS	LJUTOMER	1959	50	220	2783	250	98000	445
3.7.2009	ZASEBNA PONUDBA	MORAVSKE TOPLICE	1974	35	55	22000	180	30000	545
7.10.2009	ZASEBNA PONUDBA	MORAVSKE TOPLICE	1996	13	270	2700	270	100000	370
7.10.2009	DOM M5 d.o.o.	MORAVSKE TOPLICE	1960	49	159	946	240	34900	219
10.7.2009	RE/MAX hiša nepremičnin d.o.o.	MORAVSKE TOPLICE	1935	70	81	2200	243	54900	678
7.10.2009	NOVI LIST d.o.o.	MORAVSKE TOPLICE	1954	55	95	2000	285	112000	1179
10.7.2009	NOVI LIST d.o.o.	MORAVSKE TOPLICE	1910	70	150	4568	300	155000	1033
10.7.2009	HALO DOM d.o.o.	MORAVSKE TOPLICE	1993	16	178	11214	267	200000	1124
15.7.2009	RE/MAX hiša nepremičnin d.o.o.	MORAVSKE TOPLICE	2001	8	195	489	292	204990	1051
15.7.2009	SVET RE d.o.o., ENOTA MS	MORAVSKE TOPLICE	2001	8	200	603	270	210000	1050
15.7.2009	RE/MAX hiša nepremičnin d.o.o.	MORAVSKE TOPLICE	1929	70	248	500	248	105000	423
20.7.2009	RE/MAX Evana nepremičnine d.o.o.	MORAVSKE TOPLICE	1970	39	110	509	165	90000	818

»se nadaljuje...«

»...nadaljevanje«

7.10.2009	ZASEBNA PONUDBA	MORAVSKE TOPLICE	2004	5	210	1800	210	220000	1048
7.10.2009	HALO DOM d.o.o.	MORAVSKE TOPLICE	2008	1	160	9938	240	159000	994
10.7.2009	SVET RE d.o.o., ENOTA MS	MORAVSKE TOPLICE	1936	70	81	3294	243	58000	716
10.2009	ZASEBNA PONUDBA	MORAVSKE TOPLICE	1930	70	200	900	300	50000	250
3.7.2009	ROGAČ GRADNJE d.o.o.	MURSKA SOBOTA	1970	39	90	926	270	79000	878
3.7.2009	BELMURA NEPREMIČNINE s.p.	MURSKA SOBOTA	1982	27	181	660	270	130000	718
3.7.2009	BELMURA NEPREMIČNINE, s.p.	MURSKA SOBOTA	1962	47	200	948	300	110000	550
3.7.2009	HALO DOM d.o.o.	MURSKA SOBOTA	1991	18	130	408	195	145000	1115
7.10.2009	DOM M5 d.o.o.	MURSKA SOBOTA	1970	39	156	593	593	119900	769
7.10.2009	HALO DOM d.o.o.	MURSKA SOBOTA	1999	10	168	593	252	205000	1220
7.10.2009	MONDO NEPREMIČNINE, Maša Pucer s.p.	MURSKA SOBOTA	1972	37	360	540	540	350000	972
11.7.2009	HALO DOM d.o.o.	MURSKA SOBOTA	1980	29	160	942	240	125000	781
7.10.2009	SVET RE d.o.o., ENOTA MS	MURSKA SOBOTA	1974	35	67,9	101	101	108000	1591
7.10.2009	HALO DOM d.o.o.	MURSKA SOBOTA	1959	50	89	605	267	87000	978
15.7.2009	ROGAČ GRADNJE d.o.o.	MURSKA SOBOTA	1975	34	99	750	225	106000	1071
15.7.2009	IMOGEN d.o.o.	MURSKA SOBOTA	1969	40	100	1360	300	73000	730
15.7.2009	HALO DOM d.o.o.	MURSKA SOBOTA	1960	49	114	452	171	125000	1096
15.7.2009	RE/MAX Evana nepremičnine d.o.o.	MURSKA SOBOTA	1968	41	115	609	345	60000	522
15.7.2009	HALO DOM d.o.o.	MURSKA SOBOTA	1975	34	120	180	180	120000	1000
15.7.2009	HALO DOM d.o.o.	MURSKA SOBOTA	1976	33	175	405	175	225000	1286
15.7.2009	TIKIDA d.o.o.	MURSKA SOBOTA	1974	35	220	560	330	145000	659
15.7.2009	RE/MAX hiša nepremičnin d.o.o.	MURSKA SOBOTA	2000	9	276	723	276	299900	1087
15.7.2009	RE/MAX hiša nepremičnin d.o.o.	MURSKA SOBOTA	1978	31	300	971	450	295000	983
15.7.2009	RE/MAX hiša nepremičnin d.o.o.	MURSKA SOBOTA	1977	32	324	600	324	245000	756

»se nadaljuje...«



»...nadaljevanje«

15.7.2009	SVET RE d.o.o., ENOTA MS	MURSKA SOBOTA	1963	46	240	849	240	200000	833
7.10.2009	RE/MAX hiša nepremičnin d.o.o.	MURSKA SOBOTA	1975	34	260	698	390	249000	958
7.10.2009	ZASEBNA PONUDBA	MURSKA SOBOTA	1974	35	70	100	100	108000	1543
15.7.2009	BELMURA NEPREMIČNINE s.p.	MURSKA SOBOTA	1979	30	200	732	300	145000	725
7.10.2009	RE/MAX hiša nepremičnin d.o.o.	MURSKA SOBOTA	1988	21	119	310	120	134900	1134
7.10.2009	SVET RE d.o.o., ENOTA MS	MURSKA SOBOTA	1968	41	156	948	234	110000	705
20.7.2009	HALO DOM d.o.o.	MURSKA SOBOTA	1974	35	260	731	260	250000	962
6.8.2009	SVET RE d.o.o., ENOTA MS	MURSKA SOBOTA	1859	70	82	1163	246	31400	383
15.7.2009	RE/MAX hiša nepremičnin d.o.o.	MURSKA SOBOTA	1980	29	160	942	240	120000	750
15.7.2009	SVET RE d.o.o., ENOTA MS	MURSKA SOBOTA	1960	49	45	2596	135	34000	756
20.7.2009	SVET RE d.o.o., ENOTA MS	MURSKA SOBOTA	1975	34	244	1900	244	165000	676
7.10.2009	RE/MAX Evana nepremičnine d.o.o.	ODRANCI	1910	70	156	1215	300	70000	449
3.7.2009	RE/MAX hiša nepremičnin d.o.o.	PUCONCI	1910	70	138	623	240	89990	652
3.7.2009	HALO DOM d.o.o.	PUCONCI	1981	28	168	300	270	43900	261
10.7.2009	BELMURA NEPREMIČNINE s.p.	PUCONCI	1950	57	90	1756	270	46000	511
14.7.2009	ZASEBNA PONUDBA	PUCONCI	1985	24	360	1800	360	140000	389
15.7.2009	SVET RE d.o.o., ENOTA MS	PUCONCI	1967	42	102	1630	153	65000	637
7.10.2009	ZASEBNA PONUDBA	PUCONCI	1961	48	70	300	210	45000	643
15.7.2009	ZASEBNA PONUDBA	PUCONCI	1992	17	200	1289	300	99000	495
7.10.2009	ROGAČ GRADNJE d.o.o.	PUCONCI	1943	66	122,3	1865	240	47000	384
6.8.2009	RE/MAX hiša nepremičnin d.o.o.	PUCONCI	1973	36	224	3990	300	89900	401
15.7.2009	MONDO NEPREMIČNINE s.p.	PUCONCI	2005	4	360	4000	360	277000	769
15.7.2009	POSEST NEPREMIČNINE d.o.o.	PUCONCI	2004	5	360	3527	360	285000	792
15.7.2009	RE/MAX hiša nepremičnin d.o.o.	PUCONCI	1948	61	121	2997	182	44990	372

»se nadaljuje...«

»...nadaljevanje«

10.7.2009	HALO DOM d.o.o.	PUCONCI	1991	18	223	1748	334	125187	561
14.7.2009	SVET RE d.o.o., ENOTA MS	PUCONCI	1924	70	188	1229	282	110000	585
15.7.2009	HALO DOM d.o.o.	PUCONCI	1958	51	76	18000	228	40000	526
20.7.2009	SVET RE d.o.o., ENOTA MS	PUCONCI	1960	49	70	17552	210	68000	971
7.10.2009	DOM M5 d.o.o.	PUCONCI	1915	70	105	1640	180	21900	209
7.10.2009	SVET RE d.o.o., ENOTA MS	PUCONCI	1958	51	120	841	240	75000	625
20.7.2009	BELMURA NEPREMIČNINE s.p.	PUCONCI	1953	56	140	5945	240	52500	375
3.7.2009	HALO DOM d.o.o.	PUCONCI	1968	41	64	1214	192	55000	859
11.7.2009	RE/MAX Evana nepremičnine d.o.o.	RADENCI	1983	26	180	489	270	180000	1000
11.7.2009	ZASEBNA PONUDBA	RADENCI	1997	12	186	500	186	110000	591
11.7.2009	ROGAČ GRADNJE d.o.o.	RADENCI	1940	69	151	12347	227	34500	228
7.10.2009	ZASEBNA PONUDBA	RADENCI	1996	13	180	1100	270	209000	1161
7.10.2009	SVET RE d.o.o., ENOTA MS	RADENCI	1978	31	120	413	180	119000	992
20.7.2009	ROGAČ GRADNJE d.o.o.	RADENCI	1973	36	80	105	120	69000	863
20.7.2009	RE/MAX Evana nepremičnine d.o.o.	RADENCI	1973	36	95	135	135	80000	842
20.7.2009	RE/MAX Evana nepremičnine d.o.o.	RADENCI	1980	29	150	840	225	100000	667
20.7.2009	RE/MAX Upra-Stan	RADENCI	1977	32	150	663	225	155000	1033
20.7.2009	BELMURA NEPREMIČNINE s.p.	RADENCI	1980	29	160	840	240	110000	688
20.7.2009	NOVI LIST d.o.o.	RADENCI	1977	32	240	3020	240	159000	663
20.7.2009	MONDO NEPREMIČNINE s.p.	RADENCI	1920	70	350	647	540	98550	282
7.10.2009	ZASEBNA PONUDBA	RADENCI	1963	46	148	1404	222	99000	669
20.7.2009	RE/MAX Evana nepremičnine d.o.o.	RADENCI	1950	59	220	12488	330	105000	477
20.7.2009	SVET RE d.o.o., ENOTA MS	RADENCI	1911	70	143	1437	215	113000	790
20.7.2009	RE/MAX hiša nepremičnin d.o.o.	RADENCI	1999	10	132	1591	132	113000	856

»se nadaljuje...«

»...nadaljevanje«

20.7.2009	RE/MAX Evana nepremičnine d.o.o.	ROGAŠOVCI	1940	69	160	450	300	25000	156
20.7.2009	RE/MAX hiša nepremičnin d.o.o.	ROGAŠOVCI	1820	70	165	3364	300	32800	199
20.7.2009	I-SVETOVANJE d.o.o.	ROGAŠOVCI	1960	49	160	2449	210	60000	375
20.7.2009	CEKOV NEPREMIČNINE d.o.o.	SVETI JURIJ OB ŠČAVNICI	2002	7	85	619	255	85000	1000
7.10.2009	RE/MAX Evana nepremičnine d.o.o.	SVETI JURIJ OB ŠČAVNICI	1977	32	150	1586	225	87000	580
20.7.2009	SALOMON NEPREMIČNINE, s.p.	SVETI JURIJ O B ŠČAVNICI	1950	59	128	3535	192	35000	273
3.7.2009	LIBONA nepremičninska družba d.o.o.	SVETI JURIJ OB ŠČAVNICI	1880	70	304,38	10404	305	80000	263
15.7.2009	ROGAČ GRADNJE d.o.o.	SVETI JURIJ OB ŠČAVNICI	1947	62	138	3500	240	54000	391
3.7.2009	RE/MAX hiša nepremičnin d.o.o.	ŠALOVCI	1964	45	80	12115	240	29900	374
10.7.2009	HALO DOM d.o.o.	ŠALOVCI	1991	18	297	5556	450	300000	1010
15.7.2009	GLOBAL INVEST d.o.o.	ŠALOVCI	1968	41	100	1100	240	30000	300
6.8.2009	HALO DOM d.o.o.	ŠALOVCI	1933	70	160	6255	240	99000	619
6.8.2009	HALO DOM d.o.o.	ŠALOVCI	1950	59	171	2977	171	66000	386
7.10.2009	ZASEBNA PONUDBA	ŠALOVCI	1935	70	127	1012	190	25000	197
20.7.2009	BELMURA NEPREMIČNINE, s.p.	TIŠINA	1984	25	200	3000	300	220000	1100
6.8.2009	RE/MAX hiša nepremičnin d.o.o.	TIŠINA	1974	35	105	405	158	99000	943
11.7.2009	RE/MAX hiša nepremičnin d.o.o.	TIŠINA	1970	39	109	584	231	98000	899
11.7.2009	RE/MAX hiša nepremičnin d.o.o.	TIŠINA	1998	11	132	633	198	135000	1023
7.10.2009	RE/MAX Evana nepremičnine d.o.o.	TIŠINA	2007	2	104	734	300	95000	913
20.7.2009	RE/MAX hiša nepremičnin d.o.o.	TURNIŠČE	1984	25	200	1365	300	49900	250

»se nadaljuje...«

»...nadaljevanje«

7.10.2009	SVET RE d.o.o.	TURNIŠČE	1960	49	77	5883	240	38000	494
7.10.2009	ZORO d.o.o.	TURNIŠČE	1931	70	100	2292	300	39000	390
10.7.2009	RE/MAX Evana nepremičnine d.o.o.	TURNIŠČE	1967	42	170	2369	225	110000	647
15.7.2009	GRAL REA d.o.o.	TURNIŠČE	1928	70	150	2292	360	35000	233
15.7.2009	RE/MAX hiša nepremičnin d.o.o.	TURNIŠČE	1950	59	140	589	420	70000	500
6.8.2009	SVET RE d.o.o., ENOTA MS	VELIKA POLANA	1925	70	98	1124	294	46000	469
3.7.2009	ROGAČ GRADNJE d.o.o.	VERŽEJ	1988	21	394	2400	600	279720	710
3.7.2009	RE/MAX Evana nepremičnine d.o.o.	VERŽEJ	1989	20	280	2400	420	240000	857
6.8.2009	ROGAČ GRADNJE d.o.o.	VERŽEJ	1920	70	93	681	279	20000	215