

Univerza
v Ljubljani

Fakulteta za
*gradbeništvo in
geodezijo*



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

VISOKOŠOLSKI ŠTUDIJ
GRADBENIŠTVA
PROMETNOTEHNIČNA
SMER

Kandidat:

MATEVŽ LANGENFUS

**VPLIV PORABLJENEGA ČASA ZA VOŽNJO NA
DELOVNO MESTO NA CENE NEPREMIČNIN**

Diplomska naloga št.: **459/PS**

**IMPACTS OF TIME REQUIRED FOR COMMUTING TO
WORKPLACE ONTO RELEVANT REAL ESTATE
PRICE**

Graduation thesis No.: **459/PS**

Mentorica:
izr. prof. dr. Maruška Šubic-Kovač

Predsednik komisije:
doc. dr. Tomo Cerovšek

Ljubljana, 31. 5. 2012

STRAN ZA POPRAVKE

Stran z napako

Vrstica z napako

Namesto

Naj bo

IZJAVE

Podpisani **Matevž Langenus** izjavljam, da sem avtor diplomske naloge z naslovom
»Vpliv porabljenega časa za vožnjo na delovno mesto na cene nepremičnin«

Izjavljam, da je elektronska različica povsem enaka tiskani različici.

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

Ljubljana, 24. 4. 2012

Matevž Langenus

BIBLIOGRAFSKO-DOKUMENTACIJSKA STRAN IN IZVLEČEK

UDK:	332.6/.7(497.12)(043.2)
Avtor:	Matevž Langenus
Mentor:	izr. prof. dr. Maruška Šubic Kovač
Naslov:	Vpliv porabljenega časa za vožnjo na delovno mesto na cene nepremičnin
Obseg in oprema:	86 strani, 37 preglednic, 8 slik, 20 grafikonov, 2 prilogi
Ključne besede:	cene nepremičnin, evidenca trga nepremičnin, analiza ankete, regresijska analiza, vpliv porabljenega časa

Izvleček

Diplomska naloga obravnava vpliv porabljenega časa za vožnjo na delovno mesto na cene nepremičnin na območju občin Kočevje, Loški Potok, Ribnica, Sodražica in Velike Lašče. Vpliv porabljenega časa za vožnjo na delovno mesto ocenjujemo na dva načina. Najprej smo analizirali ta vpliv na podlagi vprašalnika, ki so ga izpolnili prebivalci na obravnavanem območju. Potem smo želeli ta vpliv objektivizirati na podlagi dopoljenih podatkov iz evidence trga nepremičnin s pomočjo regresijske analize. Tako na podlagi ankete kot tudi statistične analize smo ugotovili, da oddaljenost od Ljubljane kot sedeža delovnega mesta in s tem porabljeni čas za vožnjo na delovno mesto, pomembno vplivata na cene nepremičnin na obravnavanem območju.

BIBLIOGRAPHIC-DOCUMENTALISTIC INFORMATION

UDC: 332.6/.7(497.12)(043.2)
Author: Matevž Langenus
Supervisor: assoc. prof. Maruška Šubic-Kovač, Ph. D.
Title: Impacts of time required for commuting to workplace onto relevant real estate price
Notes: 86 pages, 37 tabels, 8 figures, 20 graphs, 2 additions
Key words: real estate prices, real estate market register, analysis of the survey, regression analysis, the impact of time spent

Abstract

The thesis examines the impacts of time required for commuting to workplace onto relevant real estate price, for the area municipality Kočevje, Loški Potok, Ribnica, Sodražica and Velike Lašče. The impact of time spent driving to workplace we estimate in two ways. First, we analyzed this impact on the basis of a questionnaire completed by the people on the discussed area. Then we want to objectify this impact based on updated information from the real estate market with the help of regression analysis. Based on surveys and statistical analysis we found, that distance from Ljubljana as the seat of workplace and thereby time spent for driving to work, have a significant impact on property prices on the discussed area.

ZAHVALA

Za pomoč pri pisanju diplomske naloge, koristne napotke in tudi za potrpežljivost se iskreno zahvaljujem svoji mentorici, izr. prof. dr. Maruški Šubic Kovač.

Moja zahvala gre tudi družini, ki mi je stala ob strani v času študija, in pa mojemu dekletu za vzpodbudo in podporo v trenutkih dvoma vase.

KAZALO VSEBINE

1	UVOD.....	1
2	METODOLOŠKI OKVIR.....	2
2.1	Namen diplomske naloge.....	2
2.1	Predstavitev obravnavanega območja.....	2
2.2	Pridobivanje podatkov za analizo trga nepremičnin na obravnavanem območju.....	4
2.3	Hipoteza.....	5
2.4	Metoda dela.....	5
3	VREDNOTENJE NEPREMIČNIN.....	7
3.1	Predstavitev temeljnih pojmov.....	7
3.2	Vrste nepremičnin.....	8
3.3	Faktorji, ki vplivajo na vrednost nepremičnin.....	9
3.3.1	Oddaljenost centra oziroma »subcentra« urbanega naselja.....	9
4	STANJE PROMETNE INFRASTRUKTURE.....	11
4.1	Prometna geografija.....	11
4.2	Promet in njegove glavne značilnosti.....	12
4.3	Delitev prometa.....	13 13
4.4	Cestni promet.....	13
4.5	Prometna dostopnost.....	14
4.6	Analiza prometne infrastrukture obravnavanega območja.....	15
5	ANKETA PREBIVALSTVA NA OBRAVNAVANEM OBMOČJU.....	1817
5.1	Zasnova raziskave.....	18 17
5.2	Vzorec raziskave.....	18 17
5.3	Interpretacija anketnih vprašanj.....	18 17
6	ANALIZA VPLIVA PORABLJENEGA ČASA ZA VOŽNO NA DELOVNO MESTO NA CENE NEPREMIČNIN NA OBRAVNAVANEM OBMOČJU.....	3129
6.1	Evidenca trga nepremičnin.....	31 29
6.1.1	Analiziranje zbranih podatkov ETN.....	33 31
6.1.2	Analiza površin in cen na m ² po posameznih lokalnih skupnostih.....	34 32
6.1.3	Analiza površin in cen na m ² po katastrskih občinah.....	38 36
6.2	Regresijska analiza.....	50 48
6.2.1	Regresijska analiza prodajnih cen zemljišč za gradnjo glede na časovno oddaljenost od Ljubljane na obravnavanem območju.....	50 48
6.2.2	Regresijska analiza prodajnih cen stanovanjskih hiš glede na časovno oddaljenost od Ljubljane na obravnavanem območju.....	54 52

7	PRIMERJAVA REZULTATOV IZVEDENE ANKETE PREBIVALSTVA TER	
	ANALIZE PODATKOV ETN (REGRESIJSKA ANALIZA).....	<u>5755</u>
8	SKLEPNE UGOTOVITVE	<u>5957</u>
	VIRI	<u>6058</u>

KAZALO PREGLEDNIC

Preglednica 1: Dolžina občinskega cestnega omrežja v obravnavanih lokalnih skupnostih.....	15
Preglednica 2: Dolžina skupnega cestnega omrežja v obravnavanih lokalnih skupnostih.....	16
Preglednica 3: Anketirani po spolu	18
Preglednica 4: Anketirani po letih.....	19
Preglednica 5: Anketirani po izobrazbi	20
Preglednica 6: Anketirani po občini.....	20
Preglednica 7: Anketirani po občini delovnega mesta	21
Preglednica 8: Oddaljenost anketiranih od delovnega mesta v kilometrih	22
Preglednica 9: Anketirani na vprašanje oddaljenosti od delovnega mesta po času.....	23
Preglednica 10: Vplivi, zaradi katerih je čas vožnje daljši, kot bi bil sicer.....	24
Preglednica 11: Dejavniki pri nakupu nepremičnine	26
Preglednica 12: Ostali faktorji pri odločanju o nakupu nepremičnine	27
Preglednica 13: Pripravljenost anketiranih po času za vožnjo do delovnega mesta	27
Preglednica 14: Pripravljenost anketiranih za doplačilo pri nakupu nepremičnine, da bi bili po času bližje delovnemu mestu	28
Preglednica 15: Anketirani na vprašanje o izbiri lokacije nepremičnine	30
Preglednica 16: Dostop v ETN za različne uporabnike	32
Preglednica 17: Polletno št. evidentiranih prodaj nepremičnin v Sloveniji v obd. od 2007 do 2010....	33
Preglednica 18: Število evidentiranih prodanih nepremičnin na obravnavanem območju v obdobju od 2007 do 2010	34
Preglednica 19: Povprečna cena nepremičnin na m ² v posamezni lokalni skupnosti v obdobju od 2007 do 2010	36
Preglednica 20: Osnovni stat. kazalci za površino in ceno na m ² na obravnavanem območju v obdobju od 2007 do 2010	36
Preglednica 21: Povprečna cena stanovanjskih hiš na m ² v občini Kočevje po KO	4039
Preglednica 22: Povprečna cena zemljišč za gradnjo na m ² v občini Kočevje po KO	40
Preglednica 23: Povprečna cena kmetijskih zemljišč na m ² v občini Kočevje po KO	40
Preglednica 24: Povprečna cena stanovanjskih hiš na m ² v občini Loški Potok po KO	42
Preglednica 25: Povprečna cena zemljišč za gradnjo na m ² v občini Loški Potok po KO	42
Preglednica 26: Povprečna cena kmetijskih zemljišč na m ² v občini Loški Potok po KO	43
Preglednica 27: Povprečna cena stanovanjskih hiš na m ² v občini Ribnica po KO	44
Preglednica 28: Povprečna cena zemljišč za gradnjo na m ² v občini Ribnica po KO	45
Preglednica 29: Povprečna cena kmetijskih zemljišč na m ² v občini Ribnica po KO	45
Preglednica 30: Povprečna cena stanovanjskih hiš na m ² v občini Sodražica po KO	47

Preglednica 31: Povprečna cena zemljišč za gradnjo na m2 v občini Sodražica po KO	47
Preglednica 32: Povprečna cena kmetijskih zemljišč na m2 v občini Sodražica po KO	47
Preglednica 33: Povprečna cena stanovanjskih hiš na m2 v občini Velike Lašče po KO.....	48
Preglednica 34: Povprečna cena zemljišč za gradnjo na m2 v občini Velike Lašče po KO	49
Preglednica 35: Povprečna cena kmetijskih zemljišč na m2 v občini Velike Lašče po KO	49
Preglednica 36: Povprečna cena zemljišč za gradnjo na m2 glede na oddaljenost od Ljubljane na obravnavanem območju v obdobju od 2007 do 2010.....	51
Preglednica 37: Povprečna cena stanovanjskih hiš na m2 v posameznih katastrskih občinah glede na oddaljenost od Ljubljane na obravnavanem območju v obdobju od 2007 do 2010	54

KAZALO PRIVZETIH SLIK

Privzeta slika 1: Slovenija, Statistične regije ter obravnavano območje po lokalnih skupnostih	2
Privzeta slika 2: Shematski prikaz strukture pokrajine	11
Privzeta slika 3: Prikaz cestnega omrežja na obravnavanem območju	1716
Privzeta slika 4: Občina Kočevje po katastrskih občinah	3937
Privzeta slika 5: Občina Loški Potok po katastrskih občinah	4240
Privzeta slika 6: Občina Ribnica po katastrskih občinah	4442
Privzeta slika 7: Občina Sodražica po katastrskih občinah.....	4644
Privzeta slika 8: Občina Velike Lašče po katastrskih občinah.....	4846

KAZALO GRAFIKONOV

Grafikon 1: Struktura odgovorov anketiranih na vprašanje po spolu.....	19
Grafikon 2: Struktura odgovorov anketiranih na vprašanje po letih	19
Grafikon 3: Struktura odgovorov anketiranih na vprašanje po izobrazbi	20
Grafikon 4: Struktura odgovorov anketiranih na vprašanje po občini bivanja	21
Grafikon 5: Struktura odgovorov anketiranih na vprašanje po občini delovnega mesta.....	22
Grafikon 6: Struktura odgovorov anketiranih na vprašanje oddaljenosti od delovnega mesta v kilometrih.....	22
Grafikon 7: Struktura odg. anketiranih na vprašanje oddaljenosti od delovnega mesta po času	23
Grafikon 8: Struktura odg. anketiranih na vprašanje o vplivih na cestah	24
Grafikon 9: Struktura odg. anketiranih na vprašanje o odločilnih dejavnikih pri nakupu zemljišča ..	25
Grafikon 10: Struktura odg. anketiranih na vprašanje po času za vožnjo na delovno mesto	28
Grafikon 11: Struktura odg. anketiranih na vprašanje o pripravljenosti doplačila pri nakupu nepremičnine, da bi bili časovno bližje delovnemu mestu	29
Grafikon 12: Struktura odgovorov anketiranih na vprašanje o izbiri lokacije nepremičnine	30
Grafikon 13: Št. evidentiranih prodanih nepremičnin/1000 prebivalcev na obravnavanem območju..	34
v obdobju od 2007 do 2010	34
Grafikon 14: Povprečna cena stanovanjskih hiš na m2 v posamezni lokalni skupnosti v obdobju od 2007 do 2010	37
Grafikon 15: Povprečna cena zemljišč za gradnjo na m2 v posamezni lokalni skupnosti v obdobju od 2007 do 2010	37 38
Grafikon 16: Povprečna cena kmetijskih zemljišč na m2 v posamezni lokalni skupnosti v obdobju od 2007 do 2010	38
Grafikon 17: Vpliv časovne oddaljenosti zemljišč za gradnjo od Ljubljane na prodajne cene zemljišč za gradnjo na obravnavanem območju v obdobju od 2007 do 2010	52
Grafikon 18: Predpostavljene regresijske krivulje prodajnih cen zemljišč za gradnjo glede na časovno oddaljenost od Ljubljane na obravnavanem območju v obdobju od 2007 do 2010	53
Grafikon 19: Vpliv časovne oddaljenosti stanovanjskih hiš od Ljubljane na prodajne cene stanovanjskih hiš na obravnavanem območju v obdobju od 2007 do 2010	55
Grafikon 20: Predpostavljene regresijske krivulje prodajnih cen stanovanjskih hiš glede na časovno oddaljenost od Ljubljane na obravnavanem območju v obdobju od 2007 do 2010	56

1 UVOD

Vsak od nas se prej ko slej sreča z nakupom nepremičnine. Naj gre za stanovanjsko hišo, stanovanje, ali le za zemljišče, kjer želimo graditi, se pri nakupu nepremičnine soočamo s številnimi dejavniki, ki tako ali drugače vplivajo na ceno nepremičnine in posledično na našo odločitev. Ob iskanju nepremičnine, ki ustreza našemu seznamu želja, potreb in možnosti, posebno pozornost posvečamo lokaciji nepremičnine, umeščenosti nepremičnine v sosesko in legi nepremičnine. Pomembno vlogo imajo poleg že naštetih dejavnikov tudi dostop do nepremičnine, razgled, bližina infrastrukture, prometne povezave kot tudi odmaknjenost same nepremičnine od hrupa.

Kljub temu da so dnevne migracije značilne za Slovenijo, postaja z višanjem cen goriva vse bolj pomemben dejavnik za odločanje o nakupu nepremičnine oddaljenost nepremičnine od delovnega mesta oziroma porabljen čas pri vožnji na delovno mesto.

2 METODOLOŠKI OKVIR

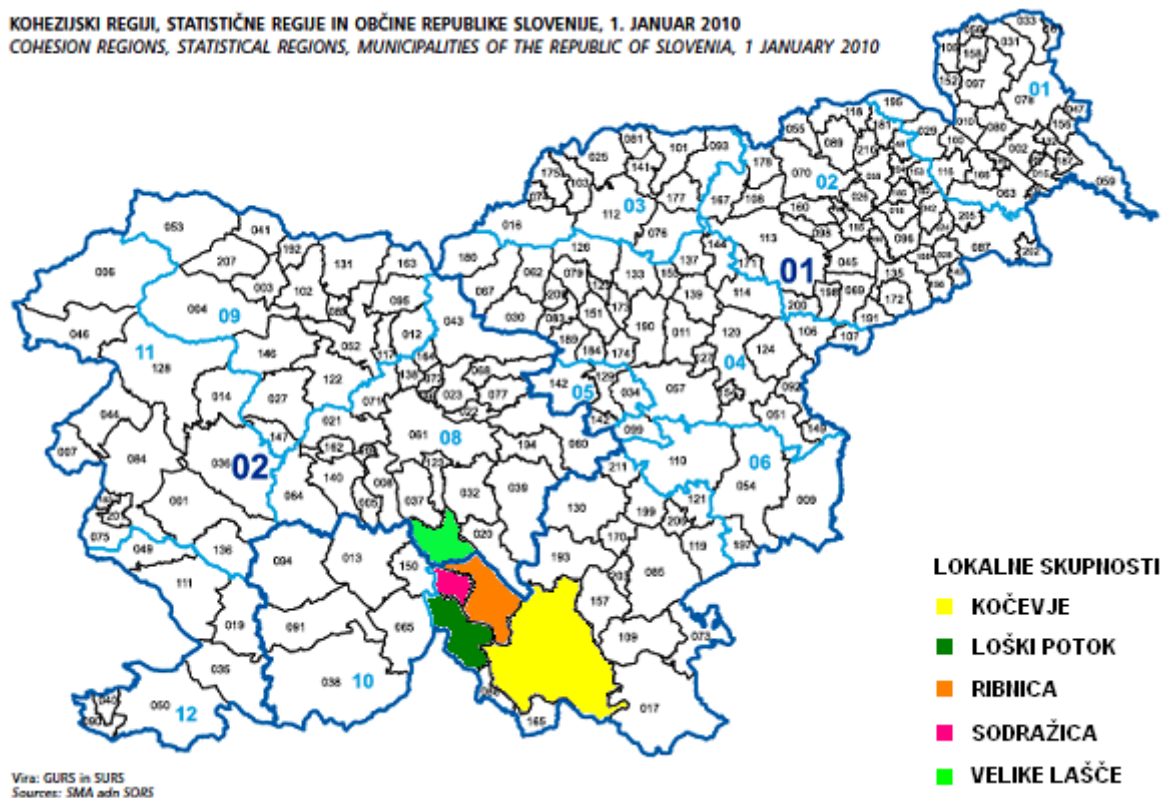
2.1 Namen diplomske naloge

Namen diplomske naloge je analizirati vpliv porabljenega časa za vožnjo na delovno mesto na cene nepremičnin. Na podlagi ankete ter pridobljenih podatkov o prodanih nepremičninah želimo ugotoviti in prikazati, kako se glede na oddaljenost od Ljubljane oziroma glede na porabljeni čas pri vožnji na delo spreminjajo cene nepremičnin na obravnavanem območju.

2.1 Predstavitev obravnavanega območja

V diplomski nalogi smo zajeli lokalne skupnosti:

- Kočevje,
- Loški Potok,
- Ribnico,
- Sodražico,
- Velike Lašče.



Privzeta slika 1: Slovenija, Statistične regije ter obravnavano območje po lokalnih skupnostih (SURs, 2010)

- **Občina Kočevje**

Občina Kočevje spada v statistično regijo jugovzhodna Slovenija. Središče občine je mesto Kočevje, ki leži ob reki Rinži. Kar 90 % občine pokrivajo gozdovi in tako spada med najbolj ohranjene predele Slovenije. Površinsko meri 555 km² in se po površini tako med slovenskimi lokalnimi skupnostmi uvršča na 1. mesto. Statistični podatki za leto 2008 pa jo prikazujejo v naslednji luči: 16.600 prebivalcev, od tega približno polovica žensk in polovica moških. Na 1 km² je živel le 30 prebivalcev na 1.000 prebivalcev. Naravni prirast je bil z 0,5 prebivalca na 1.000 prebivalcev pozitiven, vendar še vedno krepko pod slovenskim povprečjem, ki znaša 1,7 prebivalca na 1000 prebivalcev. Selitveni prirast je bil pozitiven in je znašal 5,9 prebivalca na 1.000 prebivalcev. V primerjavi z ostalimi lokalnimi skupnostmi je tukaj povprečna starost občanov večja od slovenskega povprečja. Na 1.000 prebivalcev je bilo v obravnavanem območju približno 399 stanovanj, vsak drugi občan pa je imel osebni avtomobil (SURS, 2010).

- **Občina Loški Potok**

Občina Loški Potok spada v statistično regijo jugovzhodna Slovenija. Površinsko meri 135 km², kar jo uvršča na 48. mesto, z 2.000 prebivalci pa se uvršča na 185. mesto. Gostota naseljenosti je od vseh obravnavanih najmanjša, saj je na 1 km² kilometru živel povprečno le 15 prebivalcev. To je tudi edina lokalna skupnost od obravnavanih, kjer je bil naravni prirast negativen in znaša 4,5 prebivalca pod ničlo na 1000 prebivalcev. Selitveni prirast je bil pozitiven in je znašal 7,6. V obravnavanem obdobju je imela občina Loški Potok 463 stanovanj na 1.000 prebivalcev, spet pa je imel vsak drugi občan svoj avtomobil (SURS, 2010).

- **Občina Ribnica**

Občina Ribnica prav tako spada v statistično regijo jugovzhodna Slovenija. Med slovenskimi lokalnimi skupnostmi je na 37. mestu in jo lahko tako uvrščamo med srednje večje, saj meri kar 154 km². Tako kot občina Velike Lašče ima tudi Ribnica kraški značaj površja, ki je pretežno pokrit z gozdovi. Konec leta 2008 je imela približno 9.300 prebivalcev, od katerih je bila polovica žensk in polovica moških, in se tako po številu prebivalcev uvršča na 55. mesto. Gostota naseljenosti je tukaj manjša kot v celotni državi in znaša 61 prebivalcev na kvadratni kilometer. Naravni prirast je bil pozitiven s 3,7 prebivalca na 1.000 prebivalcev. Prav tako je bil pozitiven selitveni prirast, ki pa je znašal 15,3 prebivalca na 1.000 prebivalcev. Med osebami, starimi od 15–64 let, je bilo delovno sposobnih – aktivnih 62 %, kar je enako slovenskemu povprečju. V obravnavanem letu je bilo v občini Ribnica 375 stanovanj na 1.000 prebivalcev, vsak drugi prebivalec pa je imel osebni avtomobil (SURS, 2010).

- **Občina Sodražica**

Tudi Sodražica spada v statistično regijo jugovzhodna Slovenija. Po površini sodi občina med manjše in redkeje naseljene, saj meri le 50 km², uvršča pa se na 132. mesto. Prebivalcev je bilo približno 2.100, od tega spet skoraj polovica žensk in dobra polovica moških. Število prebivalcev na 1.000 preb. je bilo 45 torej primerljivo z občino Velike Lašče. Naravni prirast je bil krepko pozitiven in je znašal 4,6, selitveni prirast pa je znašal 2,8. Tako kot v občini Kočevje je tudi tukaj indeks staranja večji od slovenskega povprečja. Občina Sodražica je imela kar 448 stanovanj na 1.000 prebivalcev, vsak drugi občan pa je prav tako imel osebni avtomobil (SURs, 2010).

- **Občina Velike Lašče**

Velike Lašče spada v osrednjeslovensko statistično regijo, ki je po velikosti druga največja regija. Površje v tej občini ima večinoma kraški značaj. Meri le 103 km² in jo po velikosti uvrščamo med manjše, srednje, saj se po površini med slovenskimi lokalnimi skupnostmi uvršča na 70. mesto. Občina Velike Lašče je imela konec leta 2008 približno 4.100 prebivalcev, od tega približno polovico moških in polovico žensk. Po številu prebivalcev se uvršča na 120. mesto. Gostota naseljenosti je borih 40 prebivalcev na km² in je manjša kot v celotni državi, kjer je 100 prebivalcev na km². Naravni prirast na 1.000 prebivalcev je bil pozitiven in je znašal 5,9 prebivalca. Prav tako je bil pozitiven selitveni prirast na 1.000 prebivalcev, ki je znašal kar 7,1. Ta podatek nam pove, da je bilo število tistih, ki so se od tukaj odselili, nižje od števila tistih, ki so se sem priselili. Med osebami, starimi od 15–64 let, je bilo približno 69 % zaposlenih ali samozaposlenih oseb, kar je za 7 % več od slovenskega povprečja. V obravnavanem letu 2008 je bilo v tej občini 414 stanovanj na 1.000 prebivalcev. Skoraj vsak drugi prebivalec je imel osebni avtomobil. Glede na prikazane podatke SURs-a lahko tako trdimo, da občina Velike Lašče nudi ugodne bivalne pogoje (SURs, 2010).

2.2 Pridobivanje podatkov za analizo trga nepremičnin na obravnavanem območju

Za namen diplomske naloge smo pri Geodetski upravi Republike Slovenije (v nadaljevanju: GURS) iz Evidence trga nepremičnin pridobili podatke o vseh evidentiranih transakcijah nepremičnin za obdobje 2007 do 2010. Podatki so bili v »shape« obliki, poleg atributnih podatkov pa smo zraven dobili tudi podatek o centroidu prodanega posla z nepremičnino. Podatki so bili ločeni za stanovanjske hiše, zemljišča za gradnjo in kmetijska zemljišča, tako smo za vsako transakcijo nepremičnine dobili vse potrebne podatke o nepremičninskem poslu (šifre katastrskih občin, prodajne cene nepremičnin, površine in drugi). Pri pregledu je bilo najdenih tudi nekaj transakcij s pomanjkljivimi podatki, ki smo jih iz nadaljnje analize izključili.

2.3 Hipoteza

Skladno z namenom in ciljem diplomske naloge sta bili oblikovani naslednji hipotezi, ki ju želimo preveriti z raziskavo:

- Čas, ki ga porabimo za vožnjo na delovno mesto, pomembno vpliva na cene nepremičnin.
- Ob nakupu nepremičnine na odločitev o nakupu pomembno vpliva časovna oddaljenost nepremičnine od Ljubljane.

2.4 Metoda dela

Postavljeni hipotezi smo poskušali potrditi ali zavreči z empirično raziskavo na obravnavanem območju, to je na območju občin Kočevje, Loški Potok, Ribnica, Sodražica in Velike Lašče.

Najprej smo predstavili temeljne pojme s področja vrednotenja nepremičnin in stanje prometne infrastrukture na obravnavanem območju. V nadaljevanju smo s pomočjo vprašalnika analizirali vpliv porabljenega časa na cene nepremičnin na obravnavanem območju. V ta namen smo sestavili vprašalnik, ki je sestavljen iz splošnega in strokovnega dela. Poleg splošnih podatkov o anketirancih smo postavili še ta strokovna vprašanja:

- Kraj delovnega mesta (občina in ulica)?
- Koliko kilometrov ste oddaljeni do delovnega mesta?
- Koliko časa porabite za vožnjo na delovno mesto?
- Zaradi katerih vplivov na cestah je čas vožnje na delovno mesto bistveno daljši, kot bi bil sicer?
- Kupujete nezazidano stavbno zemljišče, ki še ni komunalno opremljeno na območju vaše občine, na katerem bi zgradili enostanovanjsko hišo. Kateri od naštetih dejavnikov (naravne značilnosti zemljišča, lokacija zemljišča glede na oddaljenost od družbene infrastrukture, lokacija zemljišča glede na oddaljenost do delovnega mesta, stroški komunalnega opremljanja, cena zemljišča) so po vašem mnenju odločilni (najbolj pomembni) za vaš nakup?
- Kateri faktor je po vašem mnenju poleg naštetih tudi zelo pomemben pri odločanju za nakup zemljišča?
- Koliko časa največ ste se pripravljene voziti od obstoječega kraja bivanja do morda novega delovnega mesta?
- Kupujete nezazidano stavbno zemljišče za gradnjo enostanovanjske hiše po 50 EUR/m², ki je po času oddaljeno do vašega delovnega mesta 90 min. Koliko EUR/m² ste pripravljene doplačati za svoje zemljišče, da bi imeli do delovnega mesta 60 min, 40 min ali le 10 min?
- Kupujete nepremičnino (zemljišče za gradnjo ali hišo ali stanovanje), izbirate med občinami (Velike Lašče, Ribnica, Kočevje, Sodražica in Loški Potok) po enaki ceni. V kateri občini bi najraje kupili nepremičnino in zakaj?

- Vaše pripombe, mnenja in predlogi?

Želeli smo dobiti čim več odgovorov oziroma v raziskavo vključiti čim več prebivalcev na obravnavanem območju. Zato smo vprašanja vključili v spletno anketo in jo izdelali na spletni strani »www.esurveyspro.com«. Internetno povezavo smo poslali na več naslovov s prošnjo za posredovanje prijateljem in znancem. Zaradi majhnega števila rezultatov vprašalnika iz občin Loški Potok in Kočevje smo tam opravili še 23 intervjujev na podlagi istega vprašalnika. Skupno smo dobili 130 vprašalnikov. Odgovore smo analizirali.

Potem smo s pomočjo podatkov iz ETN in na podlagi regresijske analize analizirali vpliv časovne oddaljenosti nepremičnin od Ljubljane, kamor se večinoma vozi na delo prebivalstvo z obravnavanega območja. Časovno oddaljenost posameznih nepremičnin smo pridobili z načrtovalcem poti »Tom Tom Route«.

Predpostavili smo enostavni model z enačbo:

$$Y=f(X)$$

Y...prodajna cena nepremičnin (EUR/m²)

X...časovna oddaljenost od Ljubljane.

Ugotavljali smo, katera krivulja najboljše opiše vpliv časovne oddaljenosti od Ljubljane na prodajne cene nepremičnin. V ta namen smo izračunali determinacijski koeficient. Čim bliže je determinacijski koeficient vrednosti 1, tem večja je pojasnjena varianca oziroma tem večji delež variabilnosti prodajne cene smo pojasnili z navedenim modelom.

3 VREDNOTENJE NEPREMIČNIN

Vrednotenje nepremičnin je proces ocenjevanja, pri katerem določimo vrednost nepremičnine. Na področju vrednotenja nepremičnin je predmet ocenjevanja zemljišče, vključno z njegovimi sestavinami in pritiklinami. Pri tem je zemljišče prostorsko odmerjen del zemeljske površine, sestavine nepremičnine pa so vsi objekti in zgradbe na zemljišču, nad njim ali pod njim.

3.1 Predstavitev temeljnih pojmov

Pri vrednotenju nepremični se srečujemo s pojmi, kot so:

- stroški,
- vrednost nepremičnine (uporabna vrednost, menjalna vrednost),
- cena nepremičnine,
- trg nepremičnin.

Za ocenjevanje podobne nepremičnine predstavljajo stroški količino izdatkov, ki so potrebni za izgradnjo take podobne nepremičnine.

Vrednost nepremičnine ponazarja količino denarja, po kateri naj bi se ocenjevana nepremičnina prodala. Strokovna literatura s področja nepremičnin nam posebej definira:

- Uporabna vrednost predstavlja vrednost nepremičnine za skupino ali posameznika in je pogosto opredeljena kot subjektivna vrednost. Kaže pa se v koristnosti, katero nepremičnina prinaša določeni skupini ali lastniku.
- Menjalna vrednost predstavlja vrednost nepremičnine za ljudi v splošnem, torej dejanski znesek denarja, za katerega bi bilo moč nepremičnino menjati. Opredeljena pa je kot objektivna vrednost, saj nanjo vplivajo dejavnosti kupcev in prodajalcev. Tipičen primer menjalne vrednosti je tržna vrednost nepremičnine.

Cena nepremičnine ponazarja količino denarja, po kateri se je ocenjevana nepremičnina že prodala.

Na nepremičninskem trgu se srečujejo socialni in gospodarski interesi, katere ureja skupek različnih zakonov. Deluje na principu ponudbe in povpraševanja. Obe strani sta prepuščeni svobodni volji sodelujočih subjektov, prav zaradi tega pa lahko trdimo, da gre za večinoma odprt in svoboden trg.

Trg nepremičnin lahko tako splošno predstavimo kot stičišče ljudi, kjer udeleženci, torej kupci in prodajalci, trgujejo z nepremičninami. Opravlja tako različne funkcije kot recimo menjava lastništva, prerazdelitev zemljišč različnim uporabam, informiranje o cenah in vrednostih nepremičnin ter glede na socialne in ekonomske potrebe prilagaja kvaliteto in količino potrebnega prostora.

3.2 Vrste nepremičnin

V diplomski nalogi smo za pridobivanje podatkov o nepremičninskih transakcijah uporabili ETN, zato bomo povzeli členitev nepremičnin, kot jo navaja ETN (GURS, 2010):

Zemljišča:

- zemljišča za gradnjo,
- zemljišča za gradnjo (komunalno opremljena),
- zemljišča za gradnjo (gradbeno dovoljenje),
- kmetijsko zemljišče,
- kmetijsko zemljišče (trajni nasad),
- gozdno zemljišče,
- parkirišče,
- drugo zemljišče.

Stavbe:

- eno- ali dvostanovanjska stavba,
- tri- ali večstanovanjska stavba,
- samostojna garaža,
- garažna hiša,
- gostinska stavba,
- turistično nastavitveni objekt,
- trgovska ali druga stavba za storitvene dejavnosti,
- industrijska stavba,
- druga nestanovanjska stavba,
- stanovanjsko-poslovna stavba.

Deli stavb:

- stanovanje,
- samostojna zaklenjena garaža,
- parkirno mesto v skupni garaži,
- drugi del stanovanjske stavbe,
- pisarna,
- gostinski lokal,
- trgovski ali storitveni lokal,
- drugi del nestanovanjske stavbe.

3.3 Faktorji, ki vplivajo na vrednost nepremičnin

Na ceno nepremičnin v tržnem gospodarstvu vplivajo številni dejavniki, ki se v prostoru in času spreminjajo, posledica le-teh pa je raznolikost cen na trgu nepremičnin.

V tem poglavju bomo na kratko predstavili faktorje, ki neposredno ali posredno vplivajo na povečanje ali zmanjšanje tržne vrednosti nepremičnine. Osredotočili smo se predvsem na stavbna zemljišča, za katera velja posebna specifičnost, ki izhaja iz njihove namembnosti in uporabnosti. Hkrati pa smo ta zemljišča, za katera smo podatke pridobili iz ETN, tudi najlažje uporabili v naši primerjalni študiji na osnovi primerljivih zemljišč.

Na vrednost stavbnega zemljišča tako vplivajo številni faktorji, ki se v splošnem delijo na naslednje skupine (Šubic Kovač, 1996):

- splošne: čas cenitve, površina in oblika zemljišča, merila izrabe zemljišča, razvojna stopnja zemljišča ter pravice, bremena in obveznosti po posebnih javnopravnih predpisih;
- naravne: geološke in geomehanske značilnosti tal, nagib in konfiguracija terena, naravni pogoji dostopa, klimatske razmere ter kakovost zraka in podobno;
- ustvarjene: opremljanje s komunalnimi napravami in objekti, priključevanje na prometni sistem, onesnaženost zemljišča, atraktivnost lokacije, relativna lega zemljišča (to je – lega zemljišča glede na sosednja zemljišča, oddaljenost centra urbanega naselja, oddaljenost delovnega oz. poslovnega mesta, oddaljenost otroškega varstva, šole, zabavnih in trgovskih centrov, zdravstvenih domov ter prevoza) stopnja izpostavljenosti hrupu, stopnja kakovosti zraka in podobno;
- normativne oziroma regulativne: namenska opredelitev stavbnih zemljišč, urbanistični dokumenti, drugi zakoni in podzakonski akti, ki regulirajo rabo zemljišča, predpisujejo davek na nepremičnine in podobno.

V nadaljevanju bomo prikazali vpliv nekaterih pomembnejših faktorjev na vrednost nepremičnin (stavbnega zemljišča).

3.3.1 Oddaljenost centra oziroma »subcentra« urbanega naselja

Z oddaljenostjo od središča naselja zemljišča praviloma izgubljajo privlačnost in s tem vrednost. Ta zakonitost je vedno šibkejša, zmanjšujejo jo namreč posamezni subcentri, spreminjajo pa se tudi osebne preference in možnosti prebivalstva glede naselitve, pri čemer igra odločilno vlogo razvoj motorizacije oz. prometne infrastrukture (Šubic Kovač, 1996).

Oddaljenost lahko delimo na:

- fizično (zračna, po cesti),
- časovno.

V diplomski nalogi ugotavljamo vpliv porabljenega časa za vožnjo na delovno mesto, zato se bomo v nadaljevanju naloge za potrebe regresijske analize osredotočili na časovno oddaljenost, izraženo v minutah.

4 STANJE PROMETNE INFRASTRUKTURE

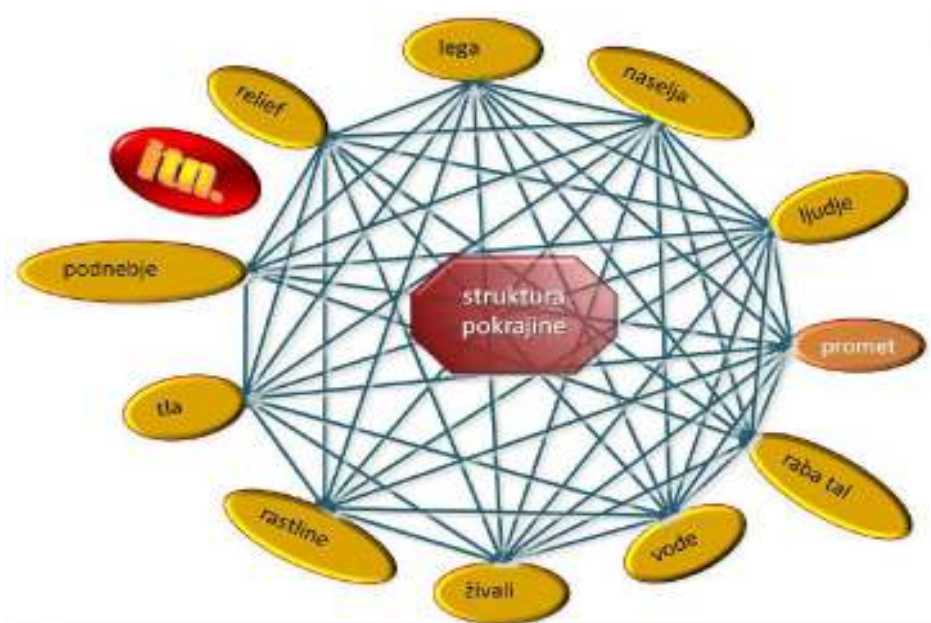
Poglavje o stanju prometne infrastrukture je namenjeno predstavitvi splošnih temeljnih pojmov s tega področja, predvsem pa prikazu stanja prometne infrastrukture na obravnavanem območju, kjer mislimo predvsem na cestne povezave med posameznimi občinami.

4.1 Prometna geografija

Prometna geografija obravnava promet kot pomembno sestavino zemeljske površinske sfere in kot bistveni faktor njenega spreminjanja. Njene glavne naloge, kot jih navaja Stanko Pelc (2010) v svojem učbeniku »Izbrana poglavja iz prometne geografije«, so:

- povezovanje prometnih pojavov s pokrajino,
- vzorčno in fiziognomsko raziskovanje prometnih dejavnikov oblikovanja prostora,
- ugotavljanje odvisnosti prometa od naravnih razmer in prilagajanje nanje (npr. površje, podnebje, talni dejavniki in drugi),
- ugotavljanje vpliva družbeno-gospodarskih dejavnikov na promet in obratno.

Proučevanje prometa in prometne geografije povezujeta dve temeljni ideji (Pelec, 2010). Prva pravi, da je promet ena pomembnejših človekovih kompleksnih gospodarskih dejavnosti tako zaradi obsega površin, ki jih zajema oziroma uporablja. Druga ideja pa je, da so prometne storitve in naprave, ki jih omogočajo pomemben dejavnik tako pri človekovih vplivih na okolje kot pri vplivih na prostorsko porazdelitev in razvoj vseh oblik družbenih in gospodarskih dejavnosti.



Privzeta slika 2: Shematski prikaz strukture pokrajine (Pelec, 2010)

Predmet geografskega proučevanja je pokrajina, za katero lahko rečemo, da je enkratna in neponovljiva sestava različnih pokrajinskih tvornih sestavin in procesov. Poznamo različne tipe pokrajin, lahko imamo tudi podobne pokrajine, vendar popolnoma enake ni. Vsaka pokrajina je enkratna in neponovljiva prav zaradi točno določene povezave sestavin, ki jo sestavljajo.

4.2 Promet in njegove glavne značilnosti

Promet predstavlja bistveno sestavino geografskega okolja. V geografskem pomenu je torej promet prenos ljudi, blaga, energije in informacij z ene geografske lokacije do druge geografske lokacije in tako omogoča prostorsko porazdelitev oziroma omogoča premagovanje razdalj v prometu. Bolj v fizikalnem pomenu lahko rečemo, da gre pri prometu za določeno pot, ki je bila opravljena v določenem času. Na promet vplivajo številni dejavniki. Pelc (2010) jih v svojem učbeniku povzame po Maliču, ki jih deli na:

- naravni dejavniki (geološke razmere, relief, vode, podnebje in vreme, rastje),
- družbeno-gospodarski dejavniki (gospodarski, politični, znanstveno tehnični, prebivalstveni, vojaško-strateški in zgodovinski).

Za promet so bistvenega pomena gospodarski dejavniki, saj je razvitost gospodarstva neposredno odvisna od prometne razvitosti, in seveda tudi obratno. Vse to pa se v končni fazi odraža v prometu nepremičnin. Sklepamo lahko, da večja kot bo razvitost gospodarstva, večja bo razvitost prometa in prometna dostopnost. Večji bo promet z nepremičninami in višje bodo tudi vrednosti nepremičnin.

Prebivalstveni dejavnik je prav tako velik pokazatelj prometne atraktivnosti, saj je navsezadnje ves promet prav zaradi ljudi. Tako lahko rečemo, da je gostota prebivalstva na neki način pokazatelj velikosti obsega prometa. Na gosto poseljenih področjih prihaja ob tako imenovanih prometnih konicah do zastojev zaradi prihoda ali odhoda ljudi na/z delovnih mest. Vzporedno se odvija tudi blagovni promet za storitvene in proizvodne dejavnosti, ki še dodatno otežuje promet. To pa privede do nezadovoljstva ljudi, posledični vzrok tega je večanje aglomeracij prometne infrastrukture in seveda potem tudi večanje prebivalstvene aglomeracije na tem območju. Pogosto se dogaja, da so določene regije zaostale v razvoju ravno zaradi nezadostno razvitega prometa, to lahko trdimo tudi za obravnavano območje, kjer se že nekaj časa čuti potreba po posodobitvi prometnega omrežja. Širitev in posodobitev prometnega omrežja bi tako omogočila nadaljnji razvoj industrije, turizma in trgovine, vse daljše dnevne delovne migracije, rast prebivalstva, rast delovnih mest, prostorski razvoj. V končni fazi bi se povečala tudi atraktivnost na področju trga nepremičnin, kar pa bi vplivalo na tržne cene teh nepremičnin.

4.3 Delitev prometa

Delitve prometa so lahko različne in so odvisne od kriterijev, kot na primer glede na vrsto prometnega sredstva, glede na to, kje promet poteka, ali kaj je »predmet« prevoza ali prenosa v prometu (prevoz ljudi, blaga, informacij in podobno).

Po vrstah prometa kot jih navaja Nataša Harl (2008) v svojem učbeniku »Prometna geografija«, tako ločimo:

- cestni promet,
- železniški promet,
- vodni promet,
- letalski promet,
- cevovodi in prenos informacij (telefon, internet ...).

Glede na to, kje promet poteka, pa ločimo kopni, vodni in zračni promet.

4.4 Cestni promet

Najpogosteje delimo cestni promet glede na to, kaj se na njem prevaža (potniški in tovorni), ter glede na lokacijo, kjer se odvija (notranji, mednarodni, mestni, primestni, regionalni).

Glavna značilnost cestnega prometa so ceste, ki jih ločujemo po vrsti in širini cestišča ter njihovi prometni vlogi (Nataša Harl, 2008).

Po vrsti cestišča in glede na njeno podlago ločimo ceste na:

- ceste brez utrjene podlage (gozdne, njivske ceste),
- ceste z utrjeno podlago (prašne-makadamske, brezprašne-asfaltne, tlakovane, betonirane).

Po širini cestišča ločimo na:

- dvopasovne ceste,
- dvopasovne hitre ceste z enim pasom za prehitevanje,
- večpasovne ceste z ločenima voznima pasovoma.

Glede na geografsko usmerjenost oziroma na njeno prometno vlogo pa ločimo:

- lokalne ceste, ki zagotavljajo prometno povezanost do končnih uporabnikov, navezujejo se na regionalne ceste, izjemoma direktno na magistralne ceste, prostorsko so omejene na področje občin, katere jih tudi upravljajo in vzdržujejo, imenujemo jih tudi občinske ceste;

- regionalne ceste, ki zagotavljajo medsebojno povezavo magistralnih cest, regij in njihovih središč;
- magistralne ceste, ki povezujejo celotno ozemlje države in pomembnejša središča in so namenjena tudi povezovanju države z mednarodnimi prometnimi tokovi in zagotavljanju nemotenega tranzita.

Tako regionalne kot tudi magistralne ceste so v upravljanju države in jih poimenujemo državne ceste.

4.5 Prometna dostopnost

Pri obravnavanju vpliva porabljenega časa za vožnjo na delovno mesto na cene nepremičnin je vsekakor pomembna tudi prometna dostopnost obravnavanega območja od Ljubljane.

Za pojem prometne dostopnosti obstajajo v literaturah zelo raznolike vsebinske opredelitve in so v večini primerov zelo ohlapne, saj dopuščajo številna tolmačenja. Eno od teh obravnava Pelc (1989) v svoji knjigi, kjer jo deli na dostopnost do delovnih mest, vrtcev, šol, storitvenih dejavnosti in zdravstvenih dejavnosti. Černetova (1991) recimo jo deli na prometno, socialno in družbeno, prostorsko ter na dostopnost do informacij. Pravi tudi, da je vrednotenje dostopnosti v veliki meri odvisno od tega, za katero dostopnost gre: dostopnost do kraja zaposlitve, do rekreacijskih območij in drugo.

Za nas je najpomembnejša razlaga prometne dostopnosti. Velikokrat so podane tudi opredelitve prometne dostopnosti, ki se uporabljajo v konceptu prostorskega planiranja (Černe, A., 1986, cit. po Kozina, J., 2008).

Prometno dostopnost po tej opredelitvi lahko delimo takole:

- dostopnost je funkcija lokacije kraja v odnosu do vseh ostalih lokacij v prostoru;
- dostopnost je strošek prevoza blaga, ljudi, informacij, in sicer obstoječih ali predvidenih prometnih tokov;
- dostopnost je sposobnost posameznika ali skupine prebivalstva, da premaguje razdalje v prostoru in času;
- dostopnost je povprečje vseh možnosti, ki jih imajo prebivalci posameznega območja za zadovoljevanje ekonomskih, socialnih, prostorskih in ostalih potreb;
- dostopnost je korist, ki jo ima posameznik zaradi uporabe prometnega sistema ali na splošno sistema rabe prostora, ki je izražena v obliki razlike med ceno prevoza in skupno koristijo, ki jo ima posameznik.

Še najbolj nam ustreza razlaga prometne dostopnosti, kot jo je predstavil Pelc (1989) pri proučevanju prometne dostopnosti do delovnih mest. Pelc namreč pravi, da nam še največ pove potovalni čas, ki ga morajo prebivalci določenega kraja premagati na poti do delovnih mest. Ponovno lahko vidimo, kako tesno se prepletajo pojmi vrednost nepremičnin, oddaljenost, potovalni čas in prometna dostopnost.

Vpliv oddaljenosti nekega zemljišča pri ocenjevanju njegove tržne vrednosti pojasnjuje tudi Maruška Šubic Kovač (1996), ki pravi, da zemljišča z oddaljenostjo od središča naselja praviloma izgubljajo privlačnost in s tem vrednost. Pri stanovanjih gre izguba atraktivnosti predvsem na račun večanja potrebnega časa za delovne in nakupovalne vožnje, zlasti pri trgovinah pa na račun pomanjkanja komplementarnih dejavnosti v okolici (banka, pošta ipd.). Dobre rezultate za zgled je tako dala regresijska analiza cen nezazidanih stavbnih zemljišč v Ljubljani leta 1994 (Šubic Kovač, M. et al., 1994, cit. po Šubic Kovač, M., 1996). Analiza je namreč pokazala, da se cene nezazidanih stavbnih zemljišč, namenjenih stanovanjski gradnji, na območju nekdanjih ljubljanskih občin, 5 in več km oddaljenim od središča Ljubljane, znižajo indeksne točke za 4,66 z vsakim dodatnim kilometrom (Cena nezazidanega stavbnega zemljišča na oddaljenosti 5 km od središča Ljubljane ima v tem primeru indeks 100). Pri ocenjevanju pa je bilo kar 51 % celotne variabilnosti cen nezazidanih stavbnih zemljišč pojasnjenih z oddaljenostjo stavbnih zemljišč od središča mesta.

Vpliv oddaljenosti posameznega zemljišča od centra, prav tako tudi njihova prometna dostopnost do tega centra, ima torej pomembno vlogo na njegovo tržno vrednost.

4.6 Analiza prometne infrastrukture obravnavanega območja

Spodnja preglednica prikazuje dolžino občinskih cest na obravnavanem območju z dne 31. 12. 2009.

Preglednica 1: Dolžina občinskega cestnega omrežja v obravnavanih lokalnih skupnostih
(DRSC / Rangus, osebna komunikacija, 2010)

Občina	Skupaj [m]	LC [m]	LZ [m]	LK [m]	JP [m]	m/1 km ² .
VELIKE LAŠČE	160.058	52.194	0	0	107.864	1.554
RIBNICA	146.712	57.208	0	0	89.504	953
KOČEVJE	174.061	79.064	1.344	16.387	77.266	314
SODRAŽICA	56.735	26.179	0	0	30.556	1.135
LOŠKI POTOK	60.332	23.453	0	0	36.879	447

LC=lokalne ceste , LZ=zbirna mestna cesta ali zbirna krajevna cesta , LK=mestna cesta ali krajevna cesta JP=javna pot

Vidimo lahko, da ima občina Velike Lašče največ, in sicer kar 1555 m občinskih cest na 1 km², občina Kočevje pa najmanj občinskih cest, in sicer samo 314 m/km².

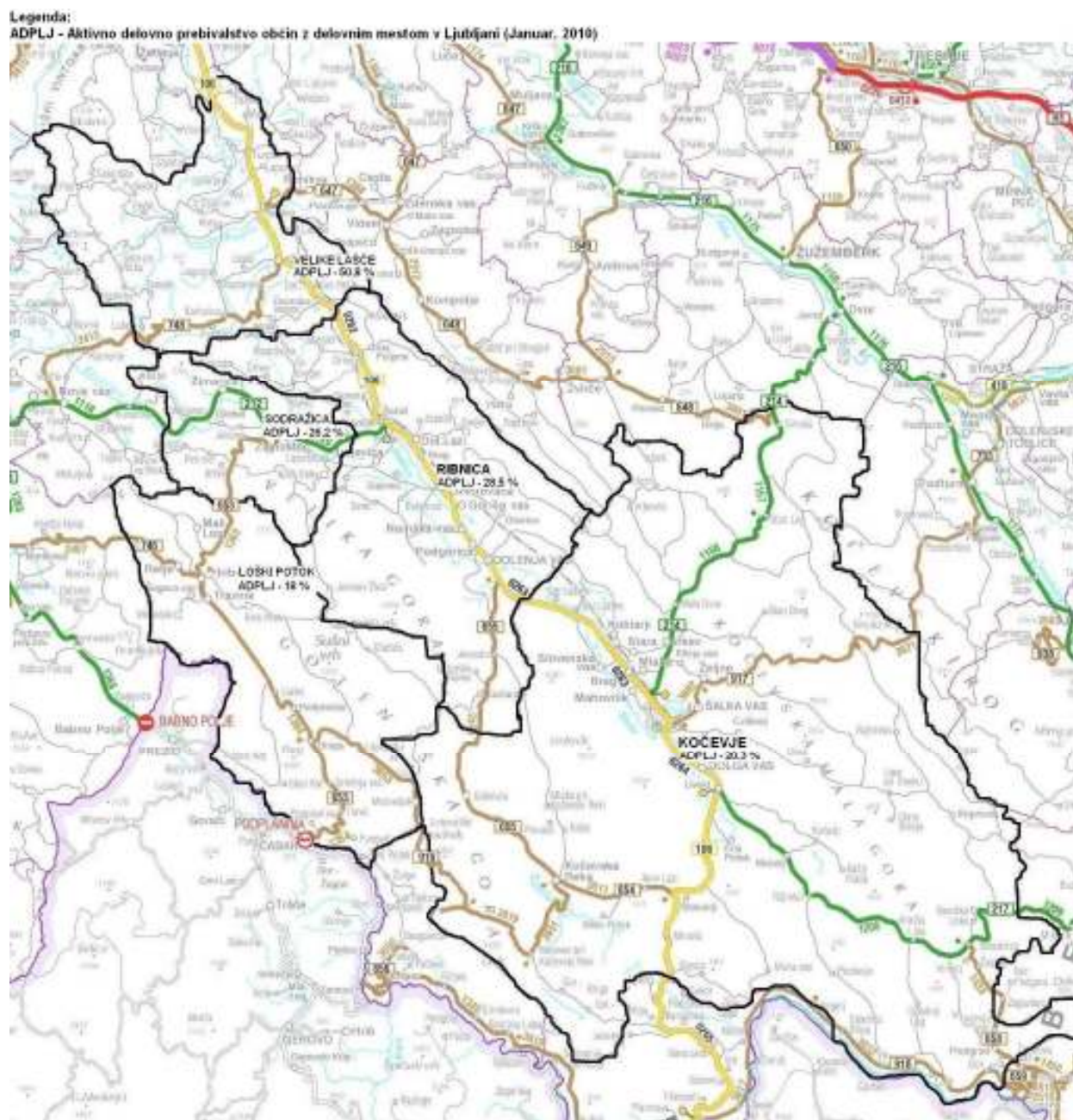
V naslednji preglednici so zbrani podatki o skupnih dolžinah državnih in občinskih cest na obravnavanem območju na 1 km².

Preglednica 2: Dolžina skupnega cestnega omrežja v obravnavanih lokalnih skupnostih (DRSC, 2010)

	Občina				
	VELIKE LAŠČE	RIBNICA	KOČEVJE	SODRAŽICA	LOŠKI POTOK
Dolžine državnih cest [m]	25.300	25.700	131.600	18.200	37.100
Dolžine občinskih cest [m]	160.058	146.712	174.061	56.735	60.332
Površina občin [km ²]	103	154	555	50	135
Skupaj cest [m/km²]	1.800	1.120	551	1.499	722

Vidimo, da tudi v seštevku občinskih in državnih cest prevladuje občina Velike Lašče, saj jih ima kar 1.800 m/km². Najmanj pa jih je ponovno v občini Kočevje, ki jih ima le 551 m/km². Seveda moramo upoštevati tudi delež gozdov, ki je tukaj veliko večji v primerjavi z ostalimi lokalnimi skupnostmi.

Naslednja slika (slika 3) prikazuje cestno omrežje na obravnavanem območju, kjer je razvidna državna cesta, ki je glavna povezava obravnavanih lokalnih skupnosti z Ljubljano, hkrati pa je to tudi stičišče posameznih občinskih cest. Na sliki smo za posamezno lokalno skupnost prikazali tudi % aktivnega delovnega prebivalstva z delovnim mestom v Ljubljani.



Privzeta slika 3: Prikaz cestnega omrežja na obravnavanem območju (DRSC, 2010)

5 ANKETA PREBIVALSTVA NA OBRAVNAVANEM OBMOČJU

Da bi bolje razumeli, kako vpliva čas, ki ga porabimo pri vožnji na delovno mesto na cene nepremičnin v obravnavanem območju, smo s pomočjo anketnega vprašalnika z naslovom »Vpliv porabljenega časa za vožnjo na delovno mesto na cene nepremičnin« anketirali prebivalstvo na obravnavanem območju.

5.1 Zasnova raziskave

Cilj ankete je bil pridobiti čim več informacij o vplivu porabljenega časa za vožnjo na delovno mesto na vrednost nepremičnin na obravnavanem območju. Izdelali smo jo na spletni strani za izdelavo anket www.esurveyspro.com. Anketiranje je bilo izvedeno v obdobju od maja 2011 do septembra 2011. Potekalo je v obliki izpolnjevanja vprašalnika. Vprašalnik je vseboval 15 vprašanj, anketiranci pa so ga reševali delno preko spleta, delno pa smo jim ga dostavili tudi osebno in so ga reševali pisno. Bilo je popolnoma prostovoljno in anonimno.

5.2 Vzorec raziskave

Spletno povezavo na vprašalnik smo skupaj z nagovorom poslali na približno 30 elektronskih naslovov, ki sem jih imel shranjene v poštnem predalu gmail-a. V želji po čim večjem številu vrnjenih vprašalnikov smo v nagovoru anketirance tudi zaprosili, naj jo posredujejo naprej svojim prijateljem in znancem. Preko spletne ankete smo dobili vrnjenih 107 vprašalnikov. Zaradi majhnega števila vrnjenih vprašalnikov v občini Loški Potok in Kočevje smo tukaj opravili intervjuje še osebno in dodatno pridobili še 23 izpolnjenih vprašalnikov. Skupno smo tako pridobili 130 izpolnjenih vprašalnikov. Vzorec anketnega vprašalnika je tudi v prilogi.

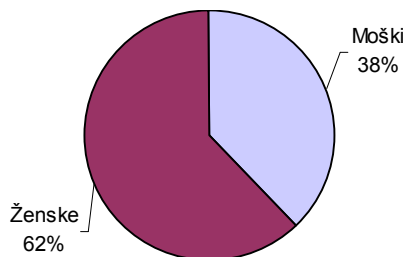
5.3 Interpretacija anketnih vprašanj

1. Spol

Anketo je izpolnilo 130 anketirancev, od tega 62 % žensk in 38 % moških.

Preglednica 3: Anketirani po spolu (Anketa maj-september 2011)

Spol	Število odg.	Delež (%)
Moški	49	37,69
Ženske	81	62,31
Skupaj	130	100,00



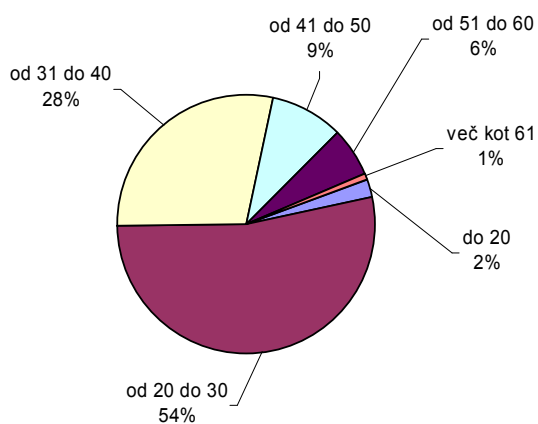
Grafikon 1: Struktura odgovorov anketiranih na vprašanje po spolu

2. Starost v letih

Največ anketiranih, kar 54 %, je bilo starih med 20 in 30 let, najmanj, le 2 %, pa je bilo starih do 20 let.

Preglednica 4: Anketirani po letih (Anketa maj-september 2011)

Starost	do 20	od 20 do 30	od 31 do 40	od 41 do 50	od 51 do 60	več kot 61	skupaj
Število odg.	3	69	37	12	8	1	130
Delež (%)	2,31	53,08	28,46	9,23	6,15	0,77	100,00



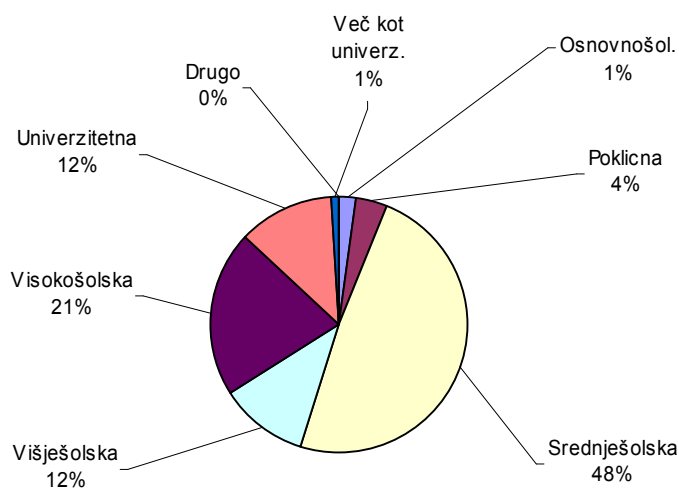
Grafikon 2: Struktura odgovorov anketiranih na vprašanje po letih

3. Izobrazba

Približno polovica anketiranih (48,46 %) je imela srednješolsko izobrazbo, razmeroma veliko anketiranih pa je bilo tudi takih, ki so imeli višješolsko in visokošolsko izobrazbo. Najmanj oziroma le en anketiranec je imel več kot univerzitetno izobrazbo.

Preglednica 5: Anketirani po izobrazbi (Anketa maj-september 2011)

Izobrazba	Število odg.	Delež (%)
Osnovnošolska	3	2,31
Poklicna	5	3,85
Srednješolska	63	48,46
Višješolska	15	11,54
Visokošolska	27	20,77
Univerzitetna	16	12,31
Več kot univerz.	1	0,77
Drugo	0	0,00
Skupaj	130	100,00



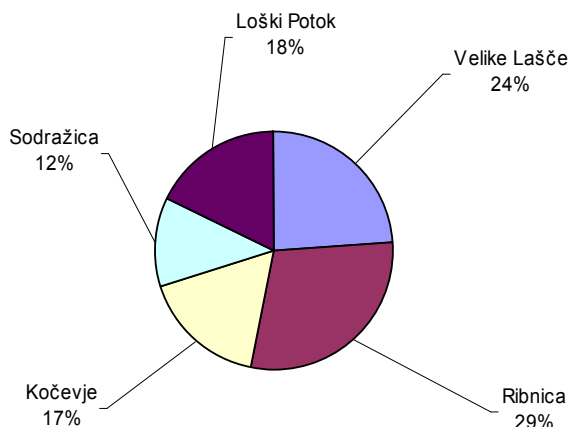
Grafikon 3: Struktura odgovorov anketiranih na vprašanje po izobrazbi

4. Kraj bivanja – občina

Oblikovanje enakomernega vzorca po občinah je bilo razmeroma težko, saj je bilo za občini Kočevje in Loški Potok težko najti anketirance preko spletne ankete. Zato smo za ti dve občini opravili še anketiranje na terenu z anketnim vprašalnikom in tako vsaj nekoliko izenačili anketni vzorec.

Preglednica 6: Anketirani po občini (Anketa maj-september 2011)

Občina	Število odg.	Delež (%)
Velike Lašče	31	23,85
Ribnica	38	29,23
Kočevje	22	16,92
Sodražica	16	12,31
Loški Potok	23	17,69
Skupaj	130	100,00



Grafikon 4: Struktura odgovorov anketiranih na vprašanje po občini bivanja

Največ odgovorov o občini bivanja smo dobili iz občin Velike Lašče (24 %) in Ribnica (29 %). Najmanj jih je bilo iz občine Sodražica (12,31 %).

5. Kraj bivanja (ulica)

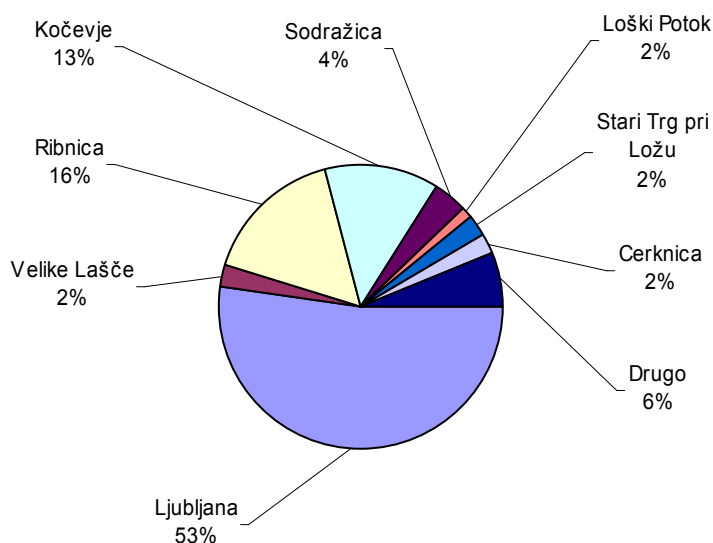
Anketirane smo zaprosili (neobvezno) tudi za podatek o ulici, kjer bivajo. Večina anketiranih je odgovorila na vprašanje, za nekatere pa je bilo le-to preveč osebno in odgovora niso posredovali.

6. Kraj delovnega mesta (občina in ulica)?

Prav tako smo anketirane zaprosili tudi (neobvezno) za podatek o občini, v kateri imajo delovno mesto. Odgovor so posredovali skoraj vsi anketiranci, le trije so vprašanje imeli za preveč osebno in odgovora niso posredovali (tak odgovor smo uvrstili pod »drugo«). Pod »drugo« so še občine Vrhnika, Nova vas, Koper, Škofja Loka in Grosuplje.

Preglednica 7: Anketirani po občini delovnega mesta (Anketa maj-september 2011)

Občina delovnega mesta	Število odg.	Delež (%)
Ljubljana	68	52,31
Velike Lašče	3	2,31
Ribnica	21	16,15
Kočevje	17	13,08
Sodražica	5	3,85
Loški Potok	2	1,54
Stari trg pri Ložu	3	2,31
Cerknica	3	2,31
Drugo	8	6,15
Skupaj	130	100,00



Grafikon 5: Struktura odgovorov anketiranih na vprašanje po občini delovnega mesta

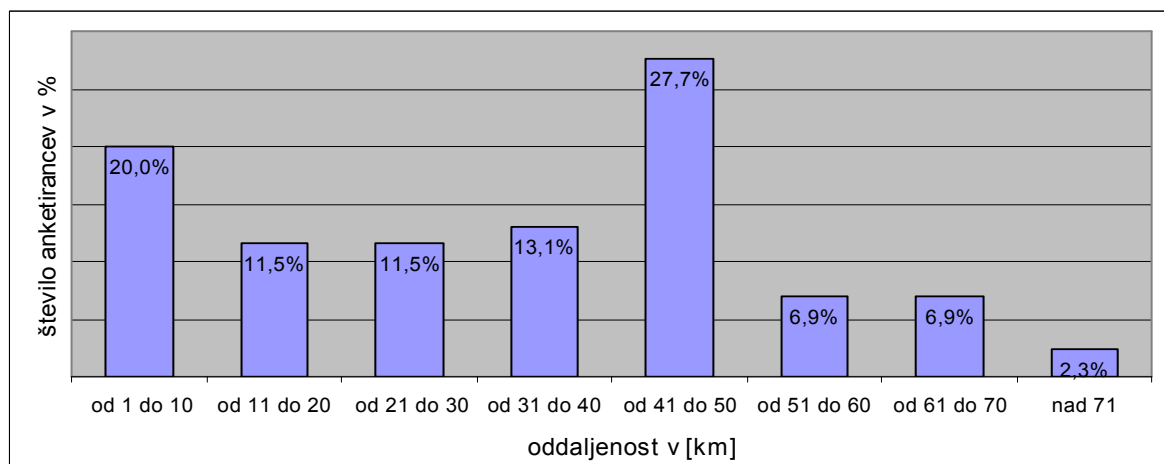
Največ anketiranih (53 %) ima delovno mesto v Ljubljani, najmanj pa v občini Velike Lašče (2 %).

7. Koliko kilometrov ste oddaljeni od delovnega mesta?

Anketirane smo povprašali o oddaljenosti od delovnega mesta. Da ne bi dobili preveliko različnih odgovorov, smo možne odgovore razdelili v 8 razredov.

Preglednica 8: Oddaljenost anketiranih od delovnega mesta v kilometrih (Anketa maj-september 2011)

Oddaljenost (km)	od 1 do 10	od 11 do 20	od 21 do 30	od 31 do 40	od 41 do 50	od 51 do 60	od 61 do 70	nad 71	Skupaj
Število odg.	26	15	15	17	36	9	9	3	130
Delež (%)	20,00	11,54	11,54	13,08	27,69	6,92	6,92	2,31	100,00



Grafikon 6: Struktura odgovorov anketiranih na vprašanje oddaljenosti od delovnega mesta v kilometrih

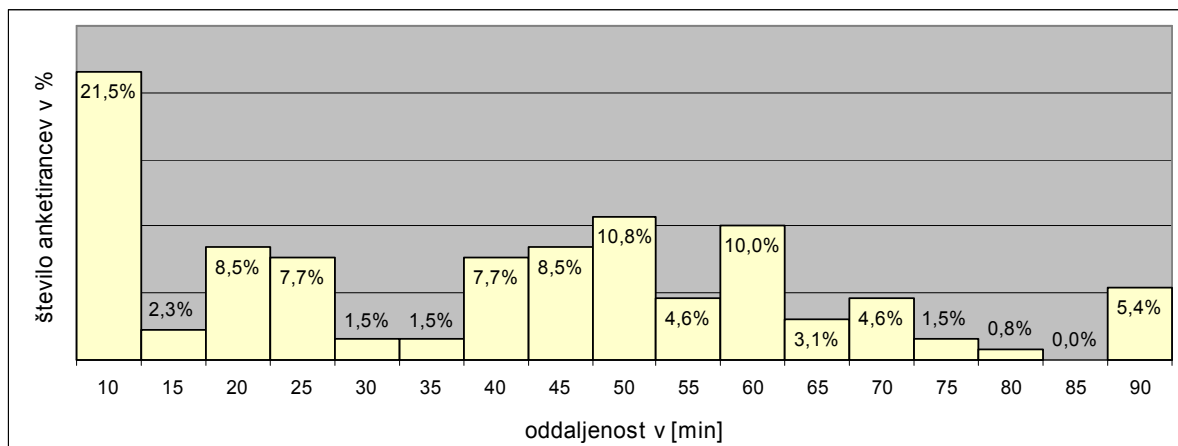
Iz strukture odgovorov je razvidno, da je večina anketiranih (27,69 %) oddaljenih od delovnega mesta med 41 in 50 km. Sklepamo, da so to anketiranci, ki se vozijo na delovno mesto izven svoje občine. Kar 20 % pa je takih anketirancev, ki so oddaljeni od delovnega mesta le od 1 do 10 km.

8. Koliko časa porabite za vožnjo na delovno mesto?

Anketirane smo povprašali, koliko časa porabijo pri vožnji na delovno mesto. Glede na rezultate prejšnjega vprašanja so pričakovani tudi odgovori na to vprašanje.

Preglednica 9: Anketirani na vprašanje oddaljenosti od delovnega mesta po času (Anketa maj-september 2011)

Čas (min)	Število odg.	Delež (%)
10	28	21,5
15	3	2,31
20	11	8,46
25	10	7,69
30	2	1,54
35	2	1,54
40	10	7,69
45	11	8,46
50	14	10,8
55	6	4,62
60	13	10,0
65	4	3,08
70	6	4,62
75	2	1,54
80	1	0,77
85	0	0,00
90	7	5,38
Skupaj	130	100,00



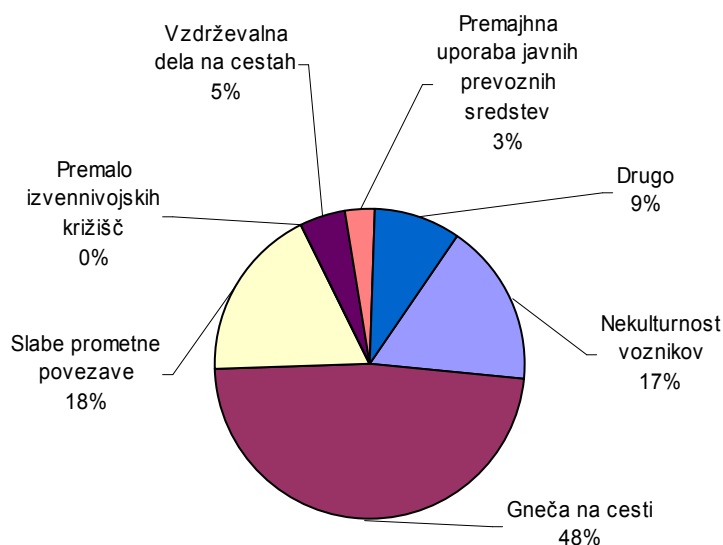
Grafikon 7: Struktura odgovorov anketiranih na vprašanje oddaljenosti od delovnega mesta po času

V preglednici 29 vidimo, da je največ, kar 21,5 % anketirancev, od delovnega mesta oddaljenih le 10 minut. Ostali odgovori so malo bolj razpršeni, saj je časovna oddaljenost pri večjih razdaljah odvisna od več dejavnikov, kot recimo različne izbire poti, železniški prehodi, urne konice itd.

9. Zaradi katerih vplivov na cestah je čas vožnje na delovno daljši, kot bi bil sicer?

Preglednica 10: Vplivi, zaradi katerih je čas vožnje daljši, kot bi bil sicer (Anketa maj-september 2011)

Vpliv	Število odg.	Delež (%)
Nekulturnost voznikov	22	16,92
Gneča na cesti	62	47,69
Slabe prometne povezave	24	18,46
Premalo izvennivojskih križišč	0	0,00
Vzdrževalna dela na cestah	6	4,62
Premajhna uporaba javnih prevoznih sredstev	4	3,08
Drugo	12	9,23
Skupaj	130	100,00



Grafikon 8: Struktura odgovorov anketiranih na vprašanje o vplivih na cestah

Med vplivi, ki najbolj podaljšujejo čas za vožnjo na delovno mesto, je največ anketiranih (47,69 %) navedlo gnečo na cesti, 18,46 % anketiranih je navedlo slabe prometne povezave, približno 17 % pa jih je navedlo nekulturnost voznikov.

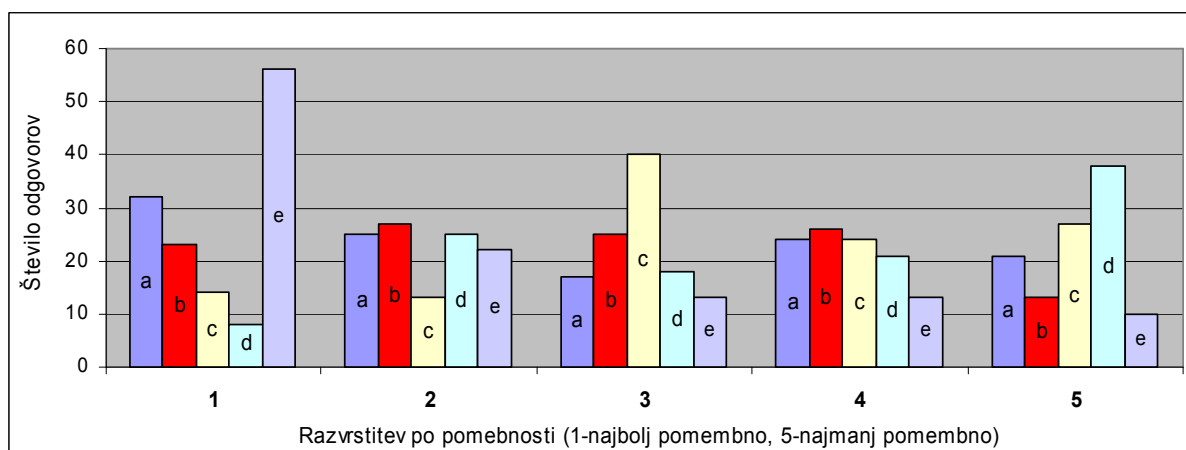
Med odgovori anketiranih pod »drugo« so bili še prometne nesreče, snežne razmere ter vožnja skozi naselja z nizkimi omejitvami hitrosti.

10. Kupujete nezazidano stavbno zemljišče, ki še ni komunalno opremljeno na območju vaše občine, na katerem bi zgradili enostanovanjsko hišo.

Kateri od naštetih dejavnikov so po vašem mnenju odločilni (najbolj pomembni) za vaš nakup? (1 najbolj pomembno – 5 najmanj pomembno, primer: 1d, 2a, 3c, 4e, 5b)

Anketiranci so izbirali med:

- naravne značilnosti konkretnega zemljišča, kot so raven teren, mirno okolje in podobno,
- lokacija zemljišča glede na oddaljenost od družbene infrastrukture (šola, vrtec, zdravstveni dom ...),
- lokacija zemljišča glede na oddaljenost od delovnega mesta,
- stroški komunalnega opremljanja,
- cena zemljišča.



Grafikon 9: Struktura odgovorov anketiranih na vprašanje o odločilnih dejavnikih pri nakupu zemljišča

Iz strukture odgovorov (preglednica 11) vidimo, da je večina anketiranih kot najbolj pomemben dejavnik (1) pri nakupu nepremičnine izbrala ceno zemljišča (42,11 %). Ostali odgovori so dokaj izenačeni. Na drugem mestu po pomembnosti (2) malo izstopa dejavnik lokacija zemljišča glede na oddaljenost od družbene infrastrukture (24,11 %), na tretjem mestu po pomembnosti (3) izrazito izstopa dejavnik lokacija zemljišča glede na oddaljenost od delovnega mesta (35,40 %). Večina anketiranih je kot najbolj nepomemben dejavnik (5) pri nakupu nepremičnine izbrala stroške komunalnega opremljanja (34,86 %), kar sovpada z dejstvom, da gre večinoma za podeželsko območje.

Preglednica 11: Dejavniki pri nakupu nepremičnine (Anketa maj-september 2011)

Dejavniki, ki vplivajo pri odločanju o nakupu nepremičnine	Število odgovorov po pomembnosti (1 najbolj - 5 najmanj pomembno)									
	1 delež (%)	2 delež (%)	3 delež (%)	4 delež (%)	5 delež (%)					
a) Naravne značilnosti konkretnega zemljišča, kot so raven teren, mirno okolje in podobno	32	24,06	25	22,32	17	15,04	24	22,22	21	19,27
b) Lokacija zemljišča glede na oddaljenost od družbene infrastrukture (šola, vrtec, zdr. dom in podobno)	23	17,29	27	24,11	25	22,12	26	24,07	13	11,93
c) Lokacija zemljišča glede na oddaljenost do delovnega mesta	14	10,53	13	11,61	40	35,4	24	22,22	27	24,77
d) Stroški komunalnega opremljanja	8	6,02	25	22,32	18	15,93	21	19,44	38	34,86
e) Cena zemljišča	56	42,11	22	19,64	13	11,5	13	12,04	10	9,17

11. Kateri faktor je po vašem mnenju poleg naštetih tudi zelo pomemben pri odločanju za nakup zemljišča?

Na vprašanje, kateri faktor poleg naštetih se jim tudi zdi zelo pomemben, je odgovorilo le 68 anketirancev, ostali na vprašanje niso odgovorili.

Preglednica 12: Ostali faktorji pri odločanju o nakupu nepremičnine (Anketa maj-september 2011)

Ostali faktorji	Število odg.	Delež (%)
Dobri sosedje in sosedski odnosi	20	29,85
Urejene prometne povezave (javne, cestne ...)	11	16,42
Velikost zemljišča, dostop do zemljišča	9	13,43
Klima kraja	5	7,46
Drugo	22	32,84
Skupaj	67	100,00

Med najbolj pogostimi odgovori so bili:

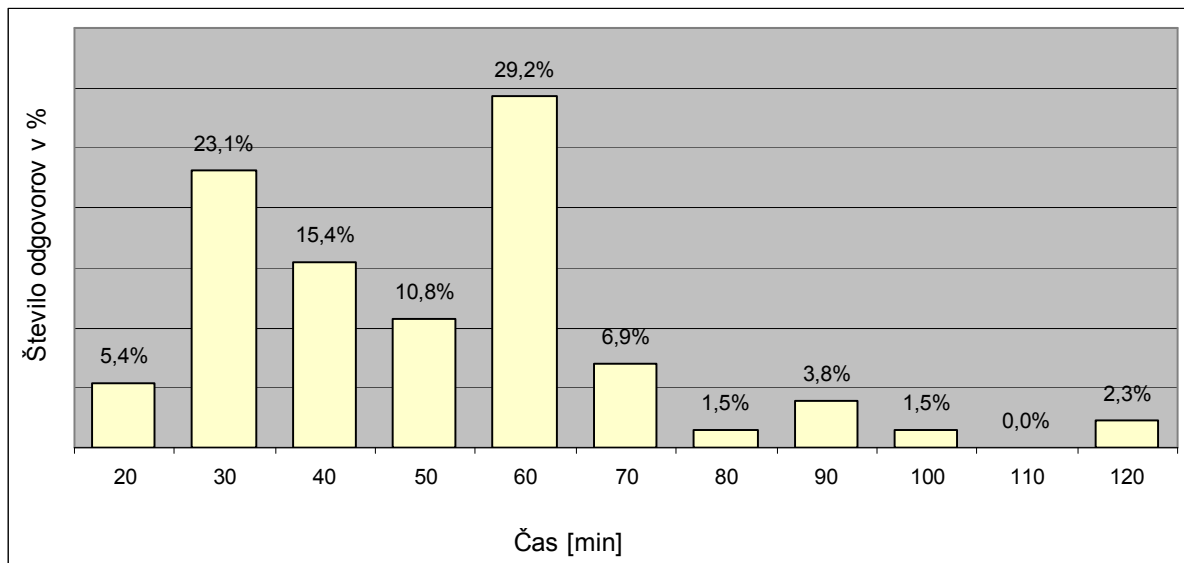
- dobri sosedje in sosedski odnosi (29,85 %),
- urejene prometne povezave, prometna infrastruktura (16,42 %),
- velikost zemljišča, dostop do zemljišča (13,43 %),
- klima kraja (7,46 %),
- drugo (32,84 %).

Pod drugo so anketiranci navedli še bližino staršev zaradi pomoči otrokom, gostoto poseljenosti, sončno lego zemljišča, finančno stanje in podobno.

12. Koliko časa največ ste se pripravljene voziti od obstoječega kraja bivanja do morda novega delovnega mesta?

Preglednica 13: Pripravljenost anketiranih po času za vožnjo do delovnega mesta (Anketa maj-september 2011)

Čas (min)	20	30	40	50	60	70	80	90	100	110	120	Skupaj
Število odg.	7	30	20	14	38	9	2	5	2	0	3	130
Delež (%)	5,38	23,08	15,38	10,77	29,23	6,92	1,54	3,85	1,54	0,00	2,31	100,00



Grafikon 10: Struktura odgovorov anketiranih na vprašanje po času za vožnjo na delovno mesto

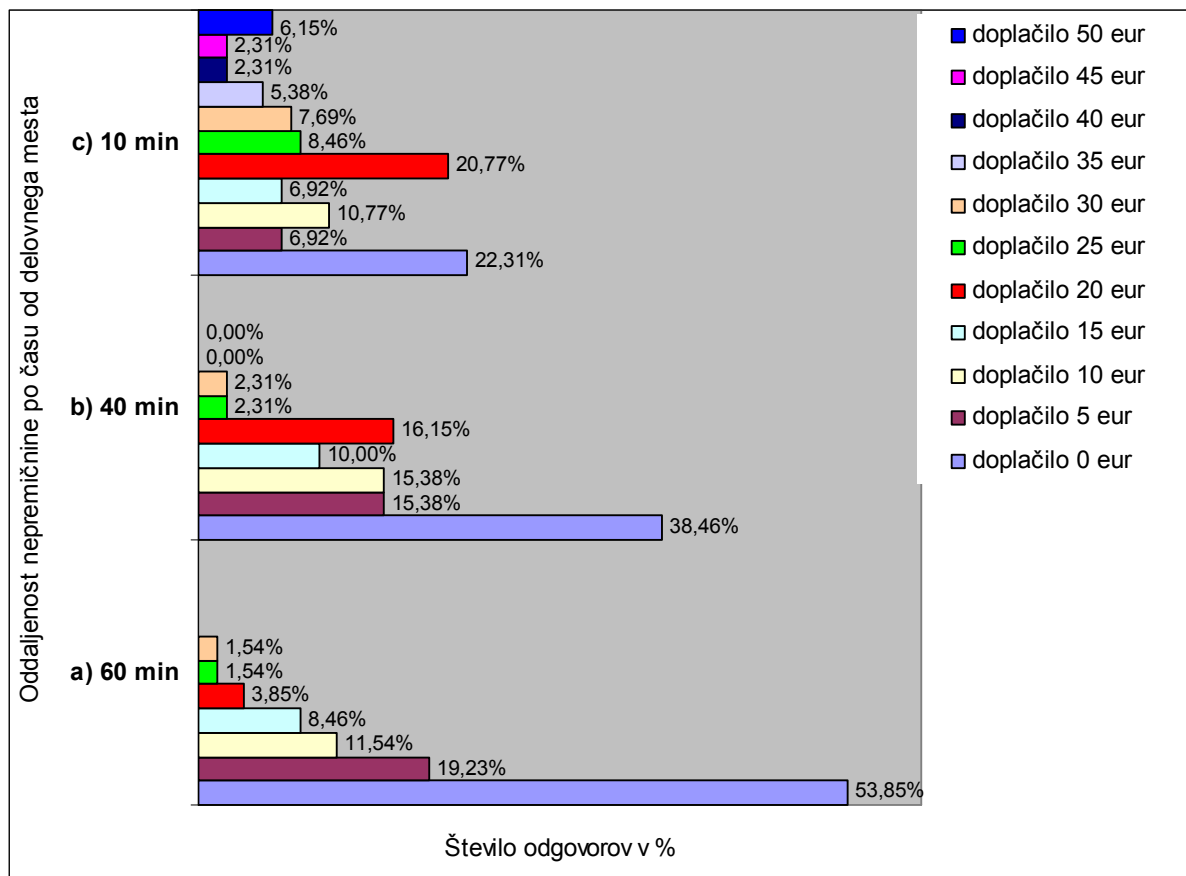
Vidimo, da se je največ anketiranih pripravljeno voziti do delovnega mesta 60 minut (29,23 %) in 30 minut (23,08 %). Zelo malo pa je anketiranih, ki so se pripravljeno voziti na delovno mesto več kot 1 uro.

13. Kupujete nezazidano stavbno zemljišče za gradnjo enostanovanjske hiše po 50 EUR/m², ki je po času oddaljeno do vašega delovnega mesta 90 min.

Koliko EUR/m² ste pripravljeno doplačati za svoje zemljišče:

Preglednica 14: Pripravljenost anketiranih za doplačilo pri nakupu nepremičnine, da bi bili po času bližje delovnemu mestu (Anketa maj-september 2011)

a) da bi imel do delovnega mesta le 60 min , bi pri nakupu zemljišča doplačal EUR/m ² :												
Doplačilo (EUR/m ²)	Nič	5	10	15	20	25	30					Skupaj
Število odg.	70	25	15	11	5	2	2					130
Delež (%)	53,85	19,23	11,54	8,46	3,85	1,54	1,54					100,00
b) da bi imel do delovnega mesta le 40 min , bi pri nakupu zemljišča doplačal EUR/m ² :												
Doplačilo (EUR/m ²)	Nič	5	10	15	20	25	30	35	40			Skupaj
Število odg.	50	20	20	13	21	3	3	0	0			130
Delež (%)	38,46	15,38	15,38	10,00	16,15	2,31	2,31	0,00	0,00			100,00
c) da bi imel do delovnega mesta le 10 min , bi pri nakupu zemljišča doplačal EUR/m ² :												
Doplačilo (EUR/m ²)	Nič	5	10	15	20	25	30	35	40	45	50	Skupaj
Število odg.	29	9	14	9	27	11	10	7	3	3	8	130
Delež (%)	22,31	6,92	10,77	6,92	20,77	8,46	7,69	5,38	2,31	2,31	6,15	100,00



Grafikon 11: Struktura odgovorov anketiranih na vprašanje o pripravljenosti doplačila pri nakupu nepremičnine, da bi bili časovno bližje delovnemu mestu

Če povzamemo 12 vprašanje, je v njem večina anketiranih odgovorila, da so se pripravljene voziti na delovno mesto do ene ure. Iz tega sledi logična analiza vprašanja 13 a), kjer bi več kot polovica anketiranih (53,85 %) v primeru, da bi imeli do delovnega mesta 60 min, pri nakupu nepremičnine doplačala nič evrov.

V primeru točke b), kjer bi imeli do delovnega mesta 40 min, bi pri nakupu nepremičnine še vedno 38,46 % anketiranih doplačalo nič evrov.

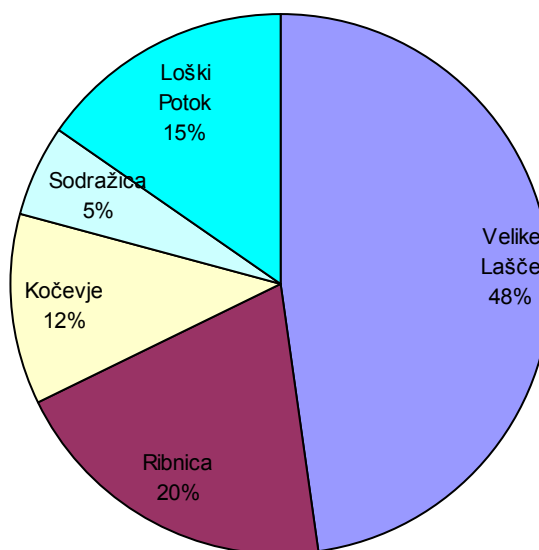
Da bi ob nakupu nepremičnine imeli do delovnega mesta le 10 min, so mnenja anketirancev že bolj porazdeljena. Približno 10 % je takih, ki bi doplačali po 10 €/m², 20,77 % bi jih doplačalo po 20 €/m² in celo 6 % anketiranih bi plačalo enkrat več, torej kar 50 €/m² več.

Struktura odgovorov nam prikazuje, kako vpliva čas, ki ga porabimo za vožnjo na delovno mesto, na cene nepremičnin. Pri nakupu nepremičnine je v primerjavi z oddaljenostjo nepremičnine od delovnega mesta bistveno pomembnejši čas, ki ga vsakodnevno porabimo za vožnjo na delovno mesto.

14. Kupujete nepremičnino (zemljišče za gradnjo ali hišo ali stanovanje), izbirate med občinami (Velike Lašče, Ribnica, Kočevje, Sodražica in Loški Potok) po enaki ceni. V kateri občini bi najraje kupili nepremičnino in zakaj?

Preglednica 15: Anketirani na vprašanje o izbiri lokacije nepremičnine (Anketa maj-september 2011)

Občina	Velike Lašče	Ribnica	Kočevje	Sodražica	Loški Potok	Skupaj
Število odg.	62	26	15	7	20	130
Delež (%)	47,69	20,00	11,54	5,38	15,38	100,00



Grafikon 12: Struktura odgovorov anketiranih na vprašanje o izbiri lokacije nepremičnine

Približno 48 % anketiranih bi se v primeru nakupa nepremičnine odločilo za občino Velike Lašče. Takšen rezultat smo predvidevali, saj je občina Velike Lašče najbližje Ljubljani in hkrati tudi najbližje občini Ribnica, torej nekje na sredini. Tudi večina anketiranih ima delovno mesto v Ljubljani in Ribnici, zato je tudi iz tega vidika občina Velike Lašče odlična lokacija za večino anketiranih. Najmanj (5,38 %) anketiranih pa bi se v primeru nakupa nepremičnine odločilo za Sodražico.

15. Pripombe, mnenja in predlogi anketirancev.

Vprašanje je bilo neobvezno in večina anketiranih nanj ni odgovorila. Nekaj pa je le bilo takih, ki so nanj odgovorili, kjer so mi zaželeli uspešen zaključek študija in pohvalili anketo.

6 ANALIZA VPLIVA PORABLJENEGA ČASA ZA VOŽNO NA DELOVNO MESTO NA CENE NEPREMIČNIN NA OBRAVNAVANEM OBMOČJU

Namen tega poglavja je analizirati vpliv porabljenega časa za vožnjo na delovno mesto na cene nepremičnin na obravnavanem območju na podlagi podatkov iz ETN. Zato najprej predstavimo ETN in način pridobivanja podatkov iz ETN. Izvedemo analizo podatkov, pridobljenih iz ETN, ločeno za lokalne skupnosti in katastrske občine (v nadaljevanju KO), ter izračunamo osnovne statistične kazalce. Na koncu za pridobljene podatke iz ETN, posebej za stanovanjske hiše in zemljišča za gradnjo, izvedemo še regresijsko analizo.

6.1 Evidenca trga nepremičnin

- **Predstavitev evidence trga nepremičnin**

ETN je večnamenska, javna zbirka podatkov o sklenjenih kupoprodajnih in najemnih pravnih poslih z nepremičninami, katere naloga je čimbolj kakovostno in popolno spremljanje realiziranih tržnih cen in najemnin na slovenskem trgu. ETN je tako pokazatelj gibanja cen nepremičnin na slovenskem trgu (GURS, 2010).

Vzpostavitev ETN je potekala v sodelovanju Ministrstva za okolje in prostor ter Ministrstva za finance v okviru razvoja sistema množičnega vrednotenja nepremičnin. Vodi in vzdržuje jo Urad za množično vrednotenje nepremičnin pod okriljem GURS-a.

- **Pridobivanje in posredovanje podatkov v ETN**

ETN predstavlja torej zbirko podatkov, kjer so zabeleženi kupoprodajni in najemni posli z nepremičninami. Pridobljene podatke o sklenjenih pravnih poslih mesečno posredujejo v ETN:

- davčna uprava,
- notarji,
- nepremičninske družbe,
- upravne enote in občine.

Evidentirani podatki v ETN so dejansko dosežene pogodbene cene na slovenskem trgu, torej prodajne cene nepremičnin. Pri odločanju ali prodaji nepremičnine je ETN v veliko pomoč, saj nam ponuja podatke o cenah nepremičnin, katerih vpogled v evidenco trga nepremičnin je omogočen vsakomur. Glavni namen ETN je zagotavljanje dostopnosti sistematično evidentiranih podatkov o realiziranih tržnih poslih z nepremičninami.

Vpogled oziroma dostopnost teh podatkov je omogočena na dveh nivojih:

- **Za registrirane uporabnike**

Strokovni javnosti (občinam, nepremičninskim agencijam, posrednikom in drugim) je namenjen vpogled za registrirane uporabnike. Registrirajo se lahko tako osebe javnega in zasebnega prava kot tudi samostojni podjetniki. Vstop poteka preko spletne aplikacije in je zaščiten z digitalnim spletnim potrdilom.

- **Za neregistrirane uporabnike – javni vpogled**

Širši javnosti je namenjen vpogled za neregistrirane uporabnike. Vpogled je omogočen preko spleta in je brezplačen. Tako lahko vsak posameznik dostopa do ETN in do rednih letnih poročil o slovenskem trgu nepremičnin.

Preglednica 16: Dostop v ETN za različne uporabnike (GURS, 2010)

dostop	preg (etn)	javni vpogled
uporabniki	državni organi, občine in druge pravne osebe javnega prava, gospodarske družbe in samostojni podjetniki	vse fizične in pravne osebe
pogoj za uporabo	spletno digitalno potrdilo sigov-ca ali sigen-ca	dostop do svetovnega spleta
stroški dostopa	stroški registracije	brezplačno
način iskanja	podrobno iskanje sklenjenih pravnih poslov na območju slovenije, po vrsti posla, po lokaciji, času sklenitve, vrstah nepremičnin in drugih kriterijih	enostavno iskanje sklenjenih kupoprodajnih poslov na območju slovenije, preko grafičnega pregleda, po analitičnih območjih, po preteklih periodičnih obdobjih, po vrstah nepremičnin
pregled	podroben grafični in opisni pregled iskanih poslov	preprost grafični pregled iskanih poslov
podatki	vpogled v vse posredovane podatke o pravnih poslih, razen osebnih podatkov pogodbenih strank	vpogled v osnovne podatke o pravnem poslu
statistična poročila	/	vpogled in izpis rednih poročil o gibanju cen in analizah slovenskega trga nepremičnin

Uporabnik lahko dostopa do naslednjih podatkov:

- skupna cena pravnega posla,
- vrste nepremičnine, ki so bile del posla,
- površine nepremičnin, če je zavedena (prodana površina parcele, stavbe ali njenega dela),
- površine pripadajočega funkcionalnega zemljišča za stavbo, če je zavedena,

- leto izgradnje stavbe, če je zavedeno,
- občina in naselje, v katerem leži nepremičnina.

V letnih poročilih pa lahko pridobi podatke za analize trgov zemljišč, stanovanjskih in poslovnih nepremičnin kot tudi statistične kazalce gibanja cen nepremičnin. Pomembna lastnost ETN je ažurnost posredovanih podatkov, saj so evidentirani posli razvidni že naslednji delovni dan po tem, ko so bili posredovani v ETN.

6.1.1 Analiziranje zbranih podatkov ETN

Spodnjo preglednico smo pridobili iz ETN in prikazuje polletni obseg vseh evidentiranih prodaj v letih 2007–2010 za celotno območje Slovenije in za posamezne vrste nepremičnin.

Preglednica 17: Polletno število evidentiranih prodaj nepremičnin v Sloveniji v obdobju od 2007 do 2010 (GURS, 2010)

Vrsta nepremičnine	2007_I	2007_II	2008_I	2008_II	2009_I	2009_II	2010_I
Stanovanja	5344	5659	4009	2710	2034	3544	3683
Hiše	2670	3056	2368	1092	541	1709	1678
Zemljišča za gradnjo	7157	7064	7284	5131	3629	5748	5022
Poslovne nepremičnine	166	211	228	135	90	338	362
Kmetijska zemljišča	10608	10460	10632	8925	5659	6229	5702
Gozdna zemljišča	2128	1958	1782	1981	1197	1259	1209

V preglednici 17 vidimo, da je bilo v analiziranem obdobju največ prodaj stanovanj (5659) in hiš (3056) evidentiranih v drugem polletju leta 2007. V prvem polletju 2008 je bilo evidentiranih največ prodaj zemljišč za gradnjo (7284) in kmetijskih zemljišč (10632). Izraziti upad evidentiranih prodaj nepremičnin se kaže v prvem polletju 2009, kjer nobena od nepremičnin ni dosegla povprečja analiziranega obdobja.

Poslovne nepremičnine in stanovanja zaradi majhnosti vzorca v analizi nismo obravnavali, prav tako nismo obravnavali gozdnih zemljišč, ker je ocenjevanje teh v prvi vrsti odvisno od proizvodnje zmogljivosti gozdnih rastišč (maksimalna količina lesa, ki jo je mogoče pridobiti na obravnavanem območju).

Pridobljene podatke iz ETN o evidentiranih prodanih nepremičninah za obravnavano območje (Velike Lašče, Ribnica, Kočevje, Sodražica, Loški Potok) smo uporabili za nadaljnjo analizo. Obravnavali smo le stanovanjske hiše, zemljišča za gradnjo in kmetijska zemljišča, saj so te nepremičnine za analiziranje najbolj primerne tako zaradi številčnosti vzorca kot zaradi možne primerjave le-teh s podobnimi oz. primerljivimi zemljišči.

6.1.2 Analiza površin in cen na m² po posameznih lokalnih skupnostih

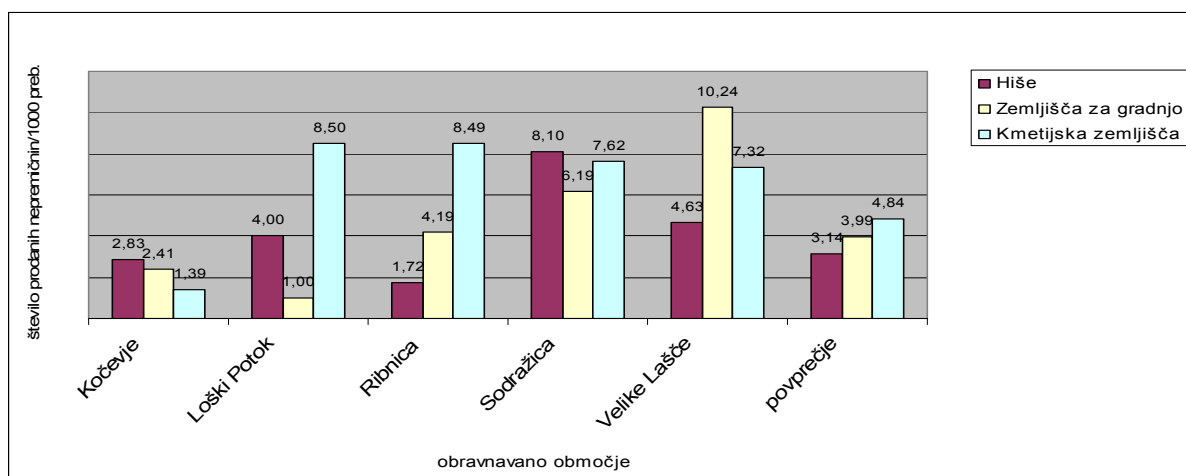
V tem poglavju analiziramo površine in cene nepremičnin na m² na obravnavanem območju v obdobju 2007–2010 po posameznih lokalnih skupnostih.

Preglednica 5 prikazuje število vseh prodanih nepremičnin na obravnavanem območju, ki jih je ETN zabeležila oziroma evidentirala v obdobju 2007–2010.

Preglednica 18: Število evidentiranih prodanih nepremičnin na obravnavanem območju v obdobju od 2007 do 2010 (ETN/ Knific, osebna komunikacija, 2010) v nadaljevanju (ETN, 2010)

Vrsta nepremičnine	Število prodanih nepremičnin po lokalnih skupnostih					skupaj
	Kočevje	Loški Potok	Ribnica	Sodražica	Velike Lašče	
Hiše	47	8	16	17	19	107
Zemljišča za gradnjo	40	2	39	13	42	136
Kmetijska zemljišča	23	17	79	16	30	165

Skupno je bilo v letu 2010 na obravnavanem območju prodanih 107 hiš, 136 zemljišč za gradnjo in 165 kmetijskih zemljišč. Da smo lahko podatke analizirali oz. primerjali med posameznimi lokalnimi skupnostmi, smo jih prevedli na skupni imenovalac, v našem primeru na 1000 prebivalcev. Spodnji grafikon tako prikazuje število vseh evidentiranih prodanih nepremičnin v obravnavanih lokalnih skupnostih na 1000 prebivalcev.



Grafikon 13: Št. evidentiranih prodanih nepremičnin/1000 prebivalcev na obravnavanem območju v obdobju od 2007 do 2010

Po številu prodanih hiš/1000 prebivalcev izstopa občina Sodražica, kjer je bilo prodanih kar 8,1 hiše/1000 prebivalcev. Nad povprečjem sta tudi občina Velike Lašče in Loški Potok, kjer so bile prodane približno 4 hiše/1000 prebivalcev. Občina Ribnica (1,72 hiše/1000 prebivalcev) in Kočevje (2,83 hiše/1000 prebivalcev) pa sta pod povprečjem.

Pri zemljiščih za gradnjo zelo izstopa občina Velike Lašče, kjer je bilo prodanih približno 10 zemljišč za gradnjo/1000 prebivalcev. Od obravnavanih lokalnih skupnosti ima prav občina Velike Lašče največ državnih in občinskih cest, hkrati pa je tudi časovno in geografsko najbližje Ljubljani. Tako lahko predpostavljamo, da bo cena na m² v tej lokalni skupnosti dosegla najvišjo vrednost. Takoj za njo sta občina Sodražica (6,19 zemljišča za gradnjo/1000 prebivalcev) in Ribnica (4,19 zemljišča za gradnjo/1000 prebivalcev). Najmanj prodanih zemljišč za gradnjo je bilo v občini Loški Potok, kjer je bilo prodano le eno zemljišče/1000 prebivalcev. Tudi geografsko in časovno je občina Loški Potok najbolj odmaknjena od Ljubljane in lahko predpostavljamo, da bo cena tukaj najnižja.

Pri številu prodanih kmetijskih zemljiščih najbolj izstopati občina Loški Potok in Ribnica, kjer je bilo prodanih približno 8,5 kmetijskega zemljišča/1000 prebivalcev. Najmanj zabeleženih prodaj pa je bilo v občini Kočevje, kjer je bilo prodanih vsega 2,4 kmetijskega zemljišča/1000 prebivalcev.

V splošnem lahko rečemo, da je na področju nepremičnin najbolj živahno v občini Velike Lašče, kar lahko mogoče pripišemo njeni lokaciji, saj je od vseh obravnavanih občin najbližje Ljubljani. Eden od pokazateljev je zagotovo število prodanih zemljišč za gradnjo/1000 prebivalcev, kjer je občina Velike Lašče visoko nad povprečjem (10 zemljišč za gradnjo/1000 prebivalcev). Zelo atraktivna po številu prodanih nepremičnin je tudi občina Sodražica zaradi relativno nizkih cen nepremičnin, kar ugotavljamo v nadaljevanju. Na tretje mesto bi po številu prodanih nepremičnin postavili občino Ribnico, nato Kočevje in čisto na konec Loški Potok. Občina Loški Potok je zaradi slabe lokacije in odmaknjenosti v najslabšem položaju od vseh obravnavanih lokalnih skupnosti in je zato na trgu nepremičnin zanjo toliko manj zanimanja.

V preglednici A1 (Podatki iz ETN o evidentiranih prodanih stanovanjskih hišah) v prilogi so zbrane vse prodajne cene stanovanjskih hiš na obravnavanem območju, ki so v obdobju 2007–2010 evidentirani v ETN. Prikazani podatki so že prečiščeni in prikazujejo le pogodbeno ceno in velikost zemljišča. V preglednici smo iz pogodbene cene in neto tlorisne površine hiše za vsako stanovanjsko hišo posebej izračunali povprečno ceno na m² in to prikazali tudi grafično.

V preglednici A2 (Podatki iz ETN o evidentiranih prodanih zemljiščih za gradnjo) v prilogi, so zbrane vse prodajne cene zemljišč za gradnjo na obravnavanem območju, ki so v obdobju 2007–2010 evidentirani v ETN. Prikazani podatki so že prečiščeni in prikazujejo le pogodbeno ceno in velikost zemljišča. V preglednici smo iz pogodbene cene in površine zemljišča za gradnjo za vsako zemljišče posebej izračunali povprečno ceno na m² in to prikazali tudi grafično.

V preglednici A3 (Podatki iz ETN o evidentiranih prodanih kmetijskih zemljiščih) v prilogi so zbrane vse prodajne cene kmetijskih zemljišč na obravnavanem območju, ki so v obdobju 2007–2010

evidentirani v ETN. Prikazani podatki so že prečiščeni in prikazujejo le pogodbeno ceno in velikost zemljišča. V preglednici smo iz pogodbene cene in površine kmetijskega zemljišča za vsako kmetijsko zemljišče posebej izračunali povprečno ceno na m² in to prikazali tudi grafično.

Preglednica 19: Povprečna cena nepremičnin na m² v posamezni lokalni skupnosti v obdobju od 2007 do 2010 (ETN, 2010)

	Povprečne cene nepremičnin na obravnavanem območju v EUR/m ²					
	Kočevje	Loški Potok	Ribnica	Sodražica	Velike Lašče	skupaj
Vrsta nepremičnine						
Stan. hiše	507,00	467,07	506,68	523,27	1.120,20	615,44
Zemljišča za gradnjo	28,27	677	21,99	17,86	45,07	30,35
Kmetijska zemljišča	1,67	0,82	0,91	1,47	1,09	1,09

Spodnja preglednica nam prikazuje izračunane statistične podatke za obravnavano območje posebej za stanovanjske hiše, zemljišča za gradnjo in kmetijska zemljišča v obdobju 2007 do 2010.

Preglednica 20: Osnovni stat. kazalci za površino in ceno na m² na obravnavanem območju v obdobju od 2007 do 2010

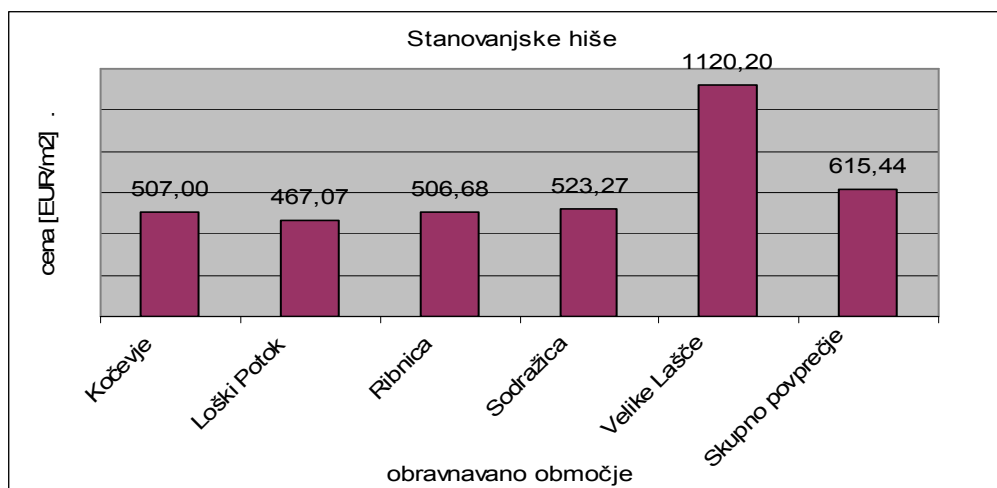
Stanovanjske hiše	Površina (m ²)	Cena (EUR/m ²)
ARITMETIČNA SREDINA	141,62	615,44
MEDIANA	135,00	538,46
ST. DEVIACIJA	65,48	429,01
NAJVIŠJA VREDNOST	359,00	2.586,11
NAJNIŽJA VREDNOST	39,00	40,00
Zemljišča za gradnjo	Površina (m ²)	Cena (EUR/m ²)
ARITMETIČNA SREDINA	1048,13	30,35
MEDIANA	780,00	24,77
ST. DEVIACIJA	1735,66	23,58
NAJVIŠJA VREDNOST	19601,00	133,66
NAJNIŽJA VREDNOST	76,00	4,74
Kmetijska zemljišča	Površina (m ²)	Cena (EUR/m ²)
ARITMETIČNA SREDINA	6709,72	1,09
MEDIANA	2415,00	0,82
ST. DEVIACIJA	15897,77	0,98
NAJVIŠJA VREDNOST	166406,00	6,79
NAJNIŽJA VREDNOST	295,00	0,18

Kot je razvidno iz preglednice 20, je povprečna cena stanovanjskih hiš 615 EUR/m², mediana 538,46 EUR/m², povprečna prodajna površina 141,62 m² in mediana površine 135,00 m². Standardna deviacija cene stanovanjskih hiš je 429,01 EUR/m², standardna deviacija površine pa 65,48 m². Razlika med maksimalno in minimalno ceno na m² je 2.546,00 EUR, razlika med maksimalno in minimalno prodajno površino pa je 320,00 m².

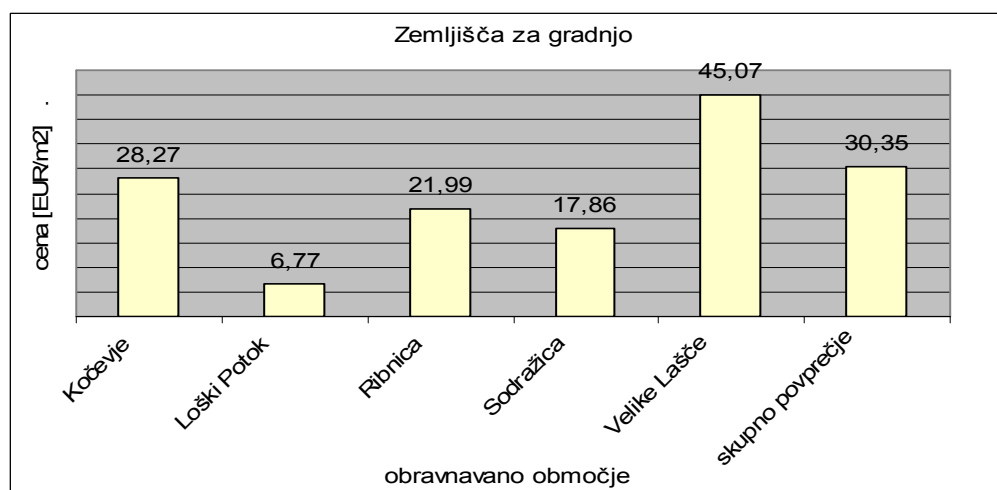
Povprečna cena zemljišč za gradnjo znaša 30,35 EUR/m², mediana 24,77 EUR/m², povprečna površina 1048,13 m² in mediana površine 780,00 m². Standardna deviacija cene zemljišč za gradnjo znaša 23,58 EUR/m², standardna deviacija površine pa 1735,66 m². Razlika med maksimalno in minimalno ceno na m² je 128,92 EUR, razlika med maksimalno in minimalno prodajno površino pa 19525,00 m².

Povprečna cena kmetijskih zemljišč znaša 1,09 EUR/m², mediana 0,82 EUR/m², povprečna površina 6709,72 m² in mediana površine 2515,00 m². Standardna deviacija cene zemljišč za gradnjo znaša 0,98 EUR/m², standardna deviacija površine pa 15897,77 m². Razlika med maksimalno in minimalno ceno na m² je 6.61 EUR, razlika med maksimalno in minimalno prodajno površino pa 166111,00 m².

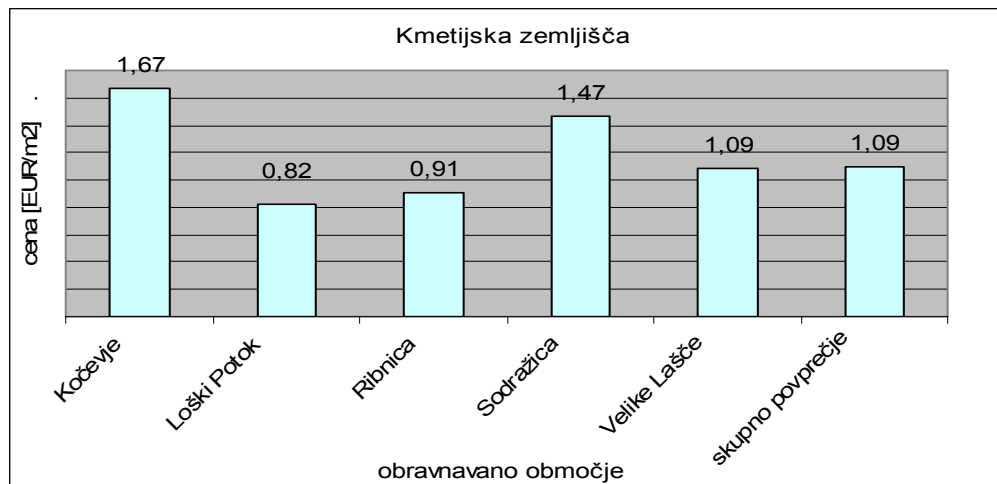
Grafični prikaz povprečne cene nepremičnin za posamezno vrsto nepremičnine prikazujejo spodnji grafikoni.



Grafikon 14: Povprečna cena stanovanjskih hiš na m² v obravnavanih lokalnih skupnostih v obdobju od 2007 do 2010



Grafikon 15: Povprečna cena zemljišč za gradnjo na m² v obravnavanih lokalnih skupnostih v obdobju od 2007 do 2010



Grafikon 16: Povprečna cena kmetijskih zemljišč na m² v obravnavanih lokalnih skupnostih v obdobju od 2007 do 2010

Ugotovili smo, da je najvišja povprečna cena stanovanjskih hiš (grafikon 1) v občini Velike Lašče, kjer znaša 1120,20 EUR/m², najmanjša pa v občini Loški Potok, kjer znaša 467,07 EUR/m². Predpostavljena teza najvišjih in najnižjih cen nepremičnin je tako za stanovanjske hiše pravilna, saj vidimo, da ima lokalna skupnost, ki je najbližje Ljubljani, tudi najvišjo povprečno ceno na m².

Na področju zemljišč za gradnjo (grafikon 15) smo pri analizi podatkov ugotovili, da je najvišja povprečna cena zemljišč za gradnjo v občini Velike Lašče, kjer znaša 45,07 EUR/m², najnižja pa v občini Loški Potok, kjer znaša le 6,77 EUR/m². Tudi pri zemljiščih za gradnjo je predpostavljena teza najvišjih in najnižjih cen nepremičnin pravilna, saj ima lokalna skupnost, ki je najbližje Ljubljani, tudi tokrat najvišjo povprečno ceno na m².

Na področju kmetijskih zemljišč (grafikon 16) smo pri analizi podatkov ugotovili, da je tokrat najvišja povprečna cena v občini Kočevje, kjer znaša 1,67 EUR/m², kar je približno 50 % nad skupnim povprečjem. Najnižja povprečna cena pa je v občini Loški Potok, kjer znaša 0,82 EUR/m², kar je približno 25 % pod skupnim povprečjem. Najvišjo ceno kmetijskih zemljišč v občini Kočevje lahko pripišemo predvsem bogati in kvalitetni strukturi gozdov ter dobri dostopnosti do gozdnih površin, kar izboljšuje spravilo posekanega lesa. Poleg tega lokacija kmetijskih zemljišč ne predstavlja lokacije za bivanje, zato je logično, da tega vpliva ni zaznati.

6.1.3 Analiza površin in cen na m² po katastrskih občinah

V tem poglavju analiziramo površine in cene nepremičnin na m² v obdobju 2007–2010 po katastrskih občinah (v nadaljevanju KO) za vsako lokalno skupnost posebej.

Preglednica 21: Povprečna cena stanovanjskih hiš na m2 v občini Kočevje po KO v obdobju od 2007 do 2010 (ETN, 2010)

Stanovanjske hiše				
Šif. KO	Ime KO	Povprečna cena (EUR/m2)	Število prodaj	Delež (%)
1570	STARI LOG	385,73	1	2,13
1571	SMUKA	111,39	1	2,13
1574	KOBLARJI	518,44	3	6,38
1575	STARA CERKEV	563,42	4	8,51
1576	MAHOVNIK	212,47	1	2,13
1577	KOČEVJE	574,36	20	42,55
1578	ŽELJNE	501,32	3	6,38
1580	ONEK	462,54	2	4,26
1581	LIVOLD	765,92	3	6,38
1591	NOVI LAZI	165,95	3	6,38
1594	MOZELJ	187,50	1	2,13
1597	KOPRIVNIK	697,71	2	4,26
1602	PREDGRAD	634,92	1	2,13
1603	DOL	275,00	1	2,13
1605	RAJNDOL	105,58	1	2,13

Preglednica 22: Povprečna cena zemljišč za gradnjo na m2 v občini Kočevje po KO v obdobju od 2007 do 2010 (ETN,2010)

Zemljišča za gradnjo				
Šif. KO	Ime KO	Povprečna cena (EUR/m2)	Število prodaj	Delež (%)
1569	POLOM	6,90	1	2,56
1571	SMUKA	8,08	1	2,56
1574	KOBLARJI	21,00	1	2,56
1575	STARA CERKEV	23,45	4	10,26
1576	MAHOVNIK	48,54	5	12,82
1577	KOČEVJE	38,45	13	33,33
1578	ŽELJNE	21,69	3	7,69
1580	ONEK	24,69	1	2,56
1581	LIVOLD	16,69	5	12,82
1590	KOČEVSKA REKA	7,00	1	2,56
1591	NOVI LAZI	15,49	3	7,69
1594	MOZELJ	15,00	1	2,56

Preglednica 23: Povprečna cena kmetijskih zemljišč na m2 v občini Kočevje po KO v obdobju od 2007 do 2010 (ETN,2010)

Kmetijska zemljišča				
Šif. KO	Ime KO	Povprečna cena (EUR/m2)	Število prodaj	Delež (%)
1569	POLOM	4,50	2	8,70
1575	STARA CERKEV	0,20	1	4,35
1577	KOČEVJE	0,91	1	4,35

»se nadaljuje...«

»...nadaljevanje preglednice 23«

1578	ŽELJNE	0,67	1	4,35
1581	LIVOLD	1,19	6	26,09
1590	KOČEVSKA REKA	0,36	2	8,70
1593	ČRNI POTOK	1,05	1	4,35
1601	ČEPLJE	1,86	2	8,70
1602	PREDGRAD	1,46	2	8,70
1603	DOL	2,24	3	13,04
1605	RAJNDOL	0,33	1	4,35
1608	BRIGA	4,98	1	4,35

Na področju stanovanjskih hiš je bila v občini Kočevje v obravnavanem obdobju prodaja evidentirana v 15 KO. Največ prodaj, kar 20, je bilo v KO 1577, kjer je povprečna cena 574,36 EUR/m². Najvišja povprečna cena stanovanjskih hiš je v KO 1581, kjer znaša 765,92 EUR/m², najnižja pa znaša 105,58 EUR/m² in je zabeležena v KO 1605, kjer je bila evidentirana le ena prodaja.

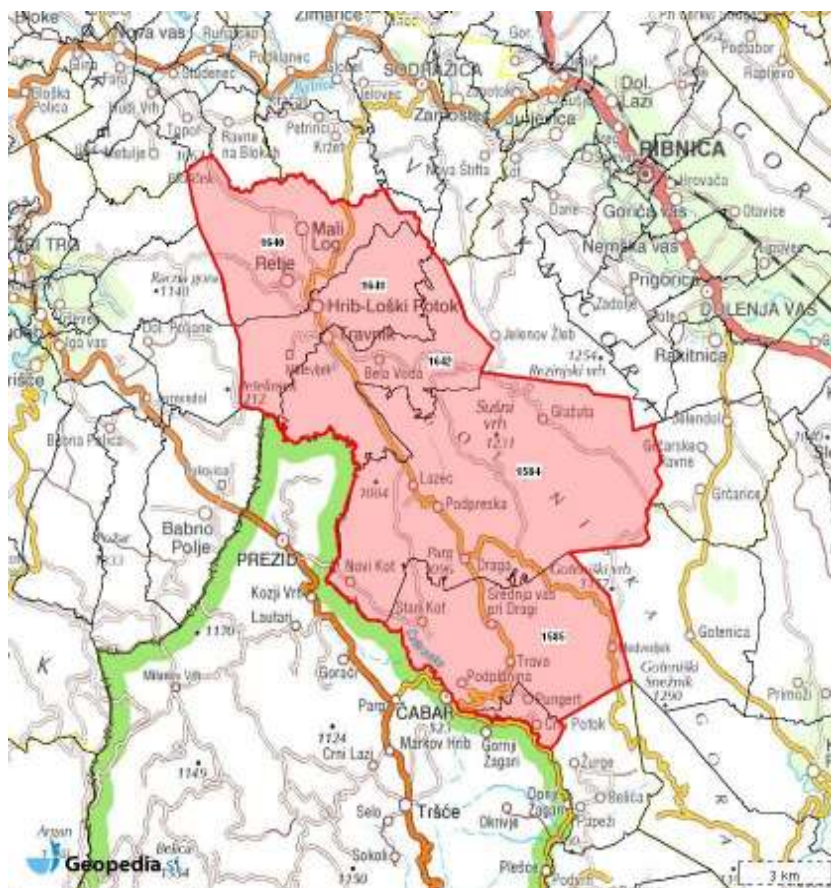
Na področju zemljišč za gradnjo je bila v občini Kočevje v obravnavanem obdobju prodaja evidentirana v 12 KO. Z največ prodajami, kar 13, izrazito izstopa KO 1577, kjer povprečna cena znaša 38,45 EUR/m². Najvišja povprečna cena zemljišč za gradnjo je zabeležena v KO 1576, kjer znaša 48,54 EUR/m², najnižja pa znaša 6,9 EUR/m² in je zabeležena v KO 1569.

Pri kmetijskih zemljiščih je bila v občini Kočevje v obravnavanem obdobju prodaja evidentirana v 12 KO. Največ prodaj je bilo v KO 1581, kjer je bilo prodanih 6 zemljišč s povprečno ceno 1,19 EUR/m². Najvišja povprečna cena je zabeležena v KO 1569, kjer znaša 4,5 EUR/m², najnižja pa v KO 1575, kjer znaša 0,20 EUR/m².

Občina Kočevje ima že izrazito dobro oblikovan center z veliko gostoto poseljenosti in dobro razvito infrastrukturo (gospodarsko javna infrastruktura, vrtci, šole, nakupovalni centri). Vse to vpliva na nepremičninski trg, saj kot vidimo (preglednica 21), je bilo v samem centru zabeleženih največ prodanih stanovanjskih hiš in tudi največ zemljišč za gradnjo z razmeroma visoko ceno. Tukaj je tudi veliko KO, ki so tako geografsko kot časovno zelo dislocirane od samega centra občine, zato zanje tudi ni veliko zanimanja na nepremičninskem trgu. V primerjavi z ostalimi lokalnimi skupnostmi opazimo tukaj izrazito malo prodaj kmetijskih zemljišč (preglednica 23), za kar je lahko vzrok tudi visoka cena, saj je na obravnavanem območju prav tukaj najvišja.

- **Občina Loški Potok**

Občina Loški Potok je razdeljena na 6 KO in je na obravnavanem območju najmanjša. V obravnavanem obdobju je bilo tukaj evidentiranih 8 prodaj stanovanjskih hiš, 2 zemljišči za gradnjo in 17 kmetijskih zemljišč.



Privzeta slika 5: Občina Loški Potok po katastrskih občinah (GEOPIEDIA, 2010)

Preglednica 24: Povprečna cena stanovanjskih hiš na m² v občini Loški Potok po KO v obdobju od 2007 do 2010 (ETN,2010)

Stanovanjske hiše				
Šif. KO	Ime KO	Povprečna cena (EUR/m ²)	Število prodaj	Delež (%)
1585	TRAVA	121,00	1	12,50
1640	RETJE	420,57	3	37,50
1641	HRIB	587,92	4	50,00

Preglednica 25: Povprečna cena zemljišč za gradnjo na m² v občini Loški Potok po KO v obdobju od 2007 do 2010 (ETN, 2010)

Zemljišča za gradnjo				
Šif. KO	Ime KO	Povprečna cena (EUR/m ²)	Število prodaj	Delež (%)
1641	HRIB	6,77	2	100

Preglednica 26: Povprečna cena kmetijskih zemljišč na m² v občini Loški Potok po KO v obdobju od 2007 do 2010 (ETN,2010)

Kmetijska zemljišča				
Šif. KO	Ime KO	Povprečna cena (EUR/m ²)	Število prodaj	Delež (%)
1585	TRAVA	1,11	6	35,29
1640	RETJE	0,72	7	41,18
1641	HRIB	0,56	4	23,53

Na področju stanovanjskih hiš je bila v občini Loški Potok v obravnavanem obdobju prodaja evidentirana v 3 KO. Kar polovica vseh prodaj je bilo v KO 1641, kjer je tudi najvišja povprečna cena, ki znaša 515,17 EUR/m². Najnižja povprečna cena stanovanjskih hiš je v KO 1585 in znaša 121,00 EUR/m².

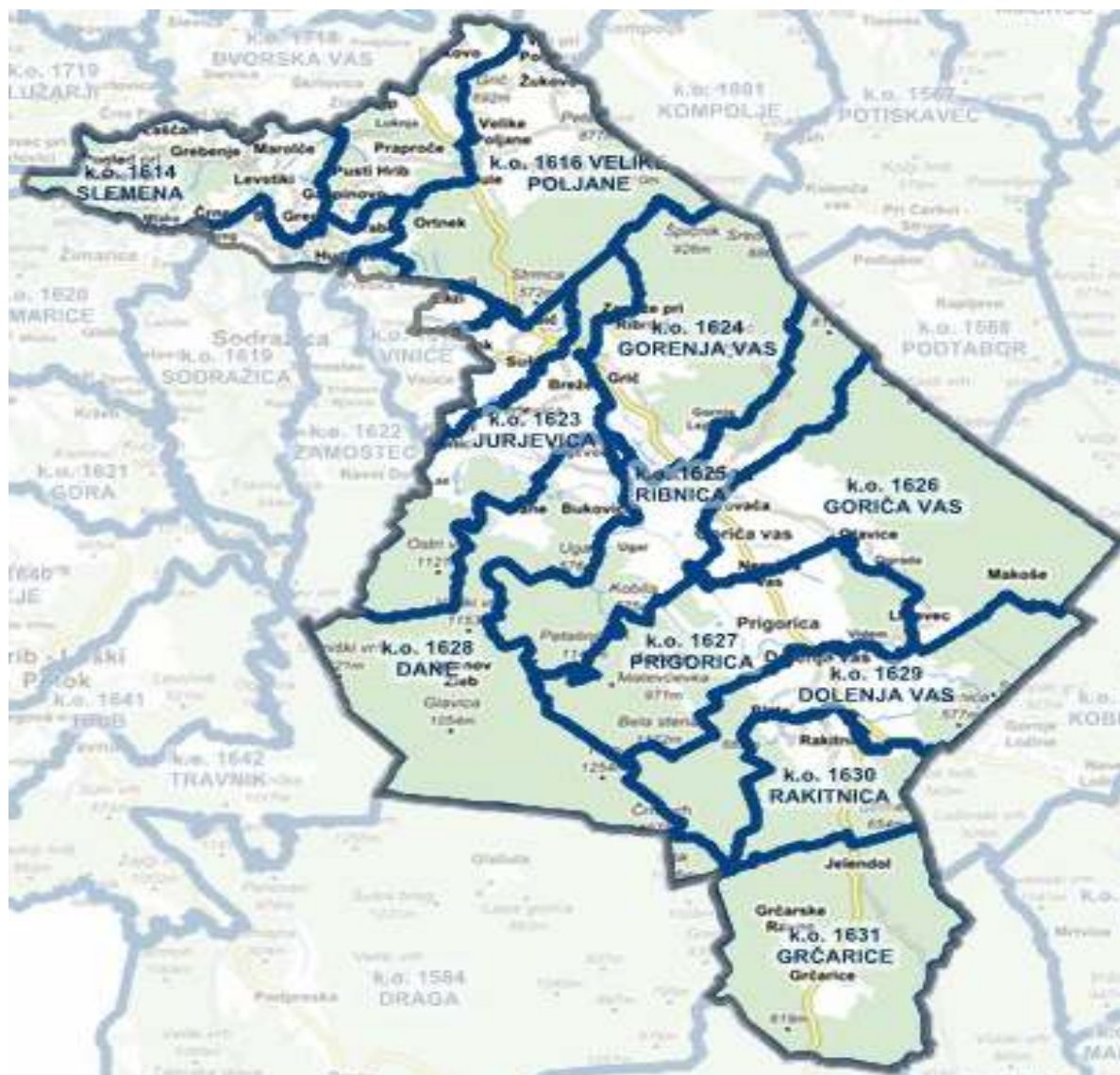
Na področju zemljišč za gradnjo sta bili evidentirani samo dve prodaji, obe v KO 1641. Povprečna cena zemljišč za gradnjo je enaka kar skupnemu povprečju občine Loški Potok in znaša 6,77 EUR/m², kar je tudi najnižja povprečna cena zemljišč za gradnjo na celotnem obravnavanem območju.

Pri kmetijskih zemljiščih je bila v občini Loški Potok v obravnavanem obdobju prodaja evidentirana v 3 KO, kjer je bilo skupno prodanih 17 kmetijskih zemljišč. Najvišja povprečna cena je v KO 1585, kjer znaša 1,11 EUR/m², najnižja pa v KO 1641, kjer znaša 0,56 EUR/m².

Dogajanje na nepremičninskem trgu v občini Loški Potok lahko pripišemo njeni geografski in prometni dislociranosti. To se odraža tudi pri slabšem razvoju občine, večji pa je tudi delež odseljevanja populacije v primerjavi z ostalimi lokalnimi skupnostmi. Od obravnavanega območja je najbolj odmaknjena od Ljubljane, tako geografsko kot časovno. Vse to se na nepremičninskem trgu odraža z nizkimi cenami nepremičnin in na splošno s slabim delovanjem na področju nepremičnin.

- **Občina Ribnica**

Občina Ribnica je razdeljena na 15 KO. V obravnavanem obdobju je bilo tukaj evidentiranih 16 prodaj stanovanjskih hiš, 39 prodaj zemljišč za gradnjo in 79 kmetijskih zemljišč.



Privzeta slika 6: Občina Ribnica po katastrskih občinah (PISO, 2010)

Preglednica 27: Povprečna cena stanovanjskih hiš na m2 v občini Ribnica po KO v obdobju od 2007 do 2010 (ETN,2010)

Stanovanjske hiše				
Šif. KO	Ime KO	Povprečna cena (EUR/m ²)	Število prodaj	Delež (%)
1616	VELIKE POLJANE	622,98	2	12,5
1623	JURJEVICA	103,09	1	6,25
1624	GORENJA VAS	925,75	1	6,25
1625	RIBNICA	585,24	4	25
1626	GORIČA VAS	505,82	6	37,5
1629	DOLENJA VAS	206,17	1	6,25
1631	GRČARICE	250,00	1	6,25

Preglednica 28: Povprečna cena zemljišč za gradnjo na m2 v občini Ribnica po KO v obdobju od 2007 do 2010 (ETN,2010)

Zemljišča za gradnjo				
Šif. KO	Ime KO	Povprečna cena (EUR/m2)	Število prodaj	Delež (%)
1614	SLEMENA	15,54	1	2,56
1615	PODPOLJANE	41,83	1	2,56
1616	VELIKE POLJANE	22,97	2	5,13
1617	SUŠJE	30,23	1	2,56
1624	GORENJA VAS	18,54	19	48,72
1625	RIBNICA	22,50	2	5,13
1626	GORIČA VAS	59,34	3	7,69
1627	PRIGORICA	12,37	3	7,69
1629	DOLENJA VAS	19,74	3	7,69
1630	RAKITNICA	13,78	2	5,13
1631	GRČARICE	12,50	2	5,13

Preglednica 29: Povprečna cena kmetijskih zemljišč na m2 v občini Ribnica po KO v obdobju od 2007 do 2010 (ETN, 2010)

Kmetijska zemljišča				
Šif. KO	Ime KO	Povprečna cena (EUR/m2)	Število prodaj	Delež (%)
1615	PODPOLJANE	1,83	1	1,27
1616	VELIKE POLJANE	1,27	7	8,86
1617	SUŠJE	0,87	5	6,33
1623	JURJEVICA	0,62	10	12,66
1624	GORENJA VAS	0,68	7	8,86
1625	RIBNICA	1,54	3	3,80
1626	GORIČA VAS	0,97	34	43,04
1627	PRIGORICA	0,62	2	2,53
1628	DANE	0,69	4	5,06
1629	DOLENJA VAS	0,61	1	1,27
1630	RAKITNICA	0,75	5	6,33

Na področju stanovanjskih hiš je bila v občini Ribnica v obravnavanem obdobju prodaja evidentirana v 7 KO, od tega največ (37,5 %) v KO 1626. Najvišja povprečna cena stanovanjskih hiš je v KO 1624, kjer je bila zabeležena ena sama prodaja, in znaša 925,75 EUR/m2, najnižja pa v KO 1623, kjer znaša 103,09 EUR/m2.

Na področju zemljišč za gradnjo je bila v občini Ribnica prodaja zabeležena v 11 KO, kjer je bilo evidentirano 39 prodaj, od tega približno polovica (48,72 %) v KO 1624. Najvišja povprečna cena zemljišč za gradnjo izrazito izstopa v KO 1626, kjer znaša 59,34 EUR/m2. Najnižja cena zemljišč za gradnjo pa je z 12,37 EUR/m2 v KO 1627 .

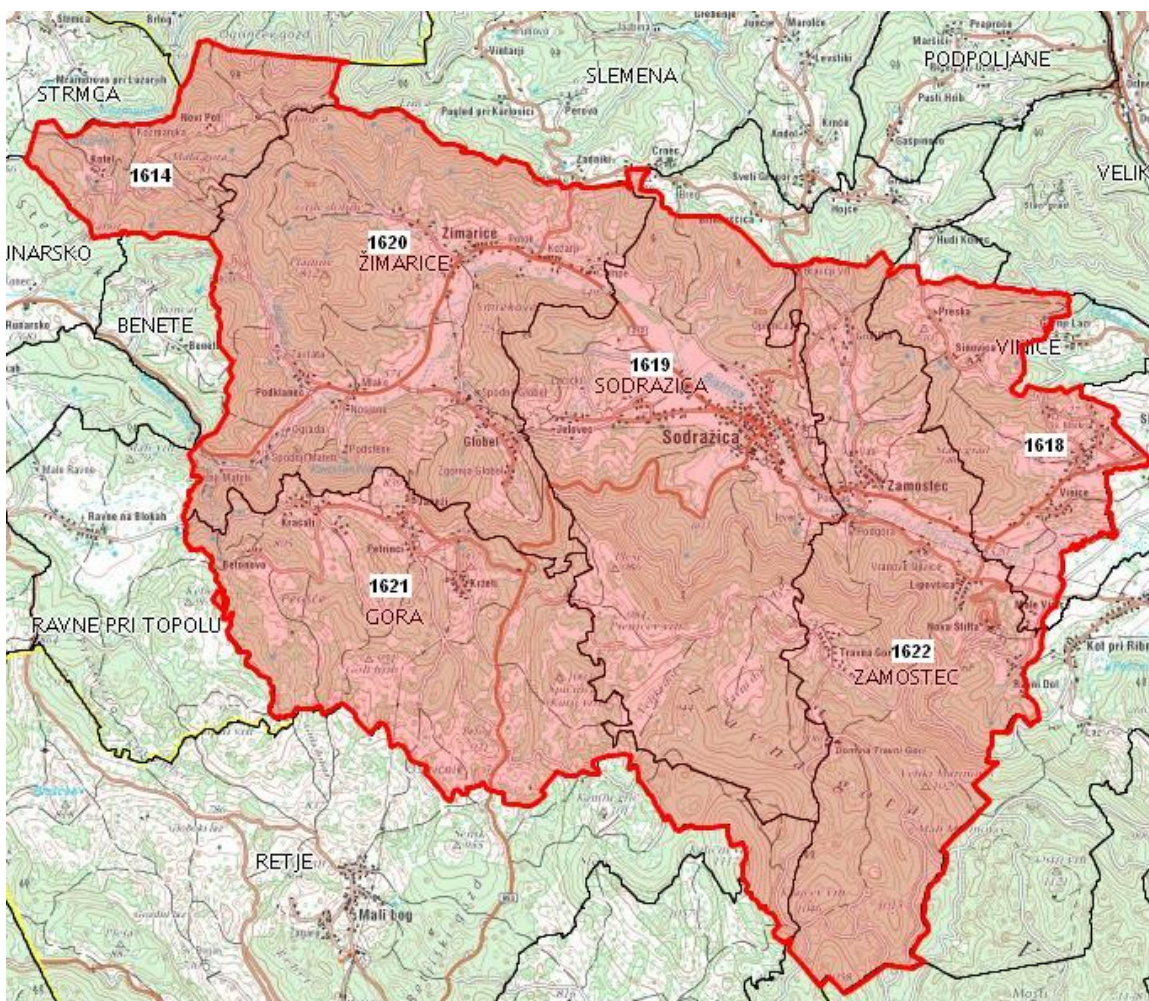
Na podlagi pridobljenih podatkov iz ETN smo ugotovili, da je bilo v občini Ribnica v primerjavi z ostalimi lokalnimi skupnostmi evidentiranih največ prodaj kmetijskih zemljišč, kar 79, od tega največ

(43,04 %) v KO 1626. Najvišja povprečna cena kmetijskih zemljišč je v KO 1615, kjer je evidentirana ena sama prodaja in znaša 1,83 EUR/m², najnižja pa v KO 1629, kjer znaša 0,61 EUR/m².

Vidimo (slika 6), da občina Ribnica s svojo specifično vzdolžno obliko in prometno povezavo po sredini občine dobro zajame večino katastrskih občin, kar se odraža na nepremičninskem trgu. Pri stanovanjskih hišah in kmetijskih zemljiščih izstopa KO 1626, kjer je bilo v obeh primerih evidentiranih največ prodaj. Pri zemljiščih za gradnjo pa je največ zanimanja v KO 1624, ki meji na center občine Ribnica in je poleg najnižje cene s svojo geografsko lego tudi dobra preddispozicija pri morebitni vsakodnevni vožnji na delovno mesto v Ljubljano. Prav v tej občini je bilo v primerjavi z ostalimi zabeleženih največ prodaj kmetijskih zemljišč.

- **Občina Sodražica**

Občina Sodražica je razdeljena na 6 KO. V obravnavanem obdobju je bilo tukaj evidentiranih 17 prodaj stanovanjskih hiš, 13 zemljišč za gradnjo in 16 kmetijskih zemljišč.



Privzeta slika 7: Občina Sodražica po katastrskih občinah (GEOPEDEIA, 2010)

Preglednica 30: Povprečna cena stanovanjskih hiš na m² v občini Sodražica po KO v obdobju od 2007 do 2010 (ETN,2010)

Stanovanjske hiše				
Šif. KO	Ime KO	Povprečna cena (EUR/m ²)	Število prodaj	Delež (%)
1619	SODRAŽICA	502,46	6	35,29
1620	ŽIMARICE	382,70	5	29,41
1622	ZAMOSTEC	661,21	6	35,29

Preglednica 31: Povprečna cena zemljišč za gradnjo na m² v občini Sodražica po KO v obd. od 2007 do 2010 (ETN,2010)

Zemljišča za gradnjo				
Šif. KO	Ime KO	Povprečna cena (EUR/m ²)	Število prodaj	Delež (%)
1618	VINICE	26,02	1	7,69
1619	SODRAŽICA	17,55	8	61,54
1620	ŽIMARICE	7,75	1	7,69
1622	ZAMOSTEC	19,34	3	23,08

Preglednica 32: Povprečna cena kmetijskih zemljišč na m² v občini Sodražica po KO v obd. od 2007 do 2010 (ETN,2010)

Kmetijska zemljišča				
Šif. KO	Ime KO	Povprečna cena (EUR/m ²)	Število prodaj	Delež (%)
1614	SLEMENA	0,35	1	6,25
1619	SODRAŽICA	1,26	2	12,50
1620	ŽIMARICE	1,62	4	25,00
1621	GORA	2,16	5	31,25
1622	ZAMOSTEC	0,84	4	25,00

Na področju stanovanjskih hiš je bila v občini Sodražica v obravnavanem obdobju prodaja evidentirana v 3 KO. Prodanih je bilo 17 stanovanjskih hiš, od tega 6 v KO 1619, 6 v KO 1622 in 5 v KO 1620. Najvišja povprečna cena stanovanjskih hiš je v KO 1622, kjer znaša 661,21 EUR/m², najnižja pa v KO 1620, kjer znaša 382,70 EUR/m².

Pri zemljiščih za gradnjo je bila v občini Sodražica v obravnavanem obdobju prodaja evidentirana v 4 KO. Prodanih je bilo 13 zemljišč za gradnjo, od tega največ (61,54 %) v KO 1619. Najvišja povprečna cena zemljišč za gradnjo je v KO 1618 EUR/m², kjer znaša 26,02 EUR/m², najnižja pa v KO 1620, kjer znaša 7,75 EUR/m².

Na področju kmetijskih zemljišč je bila v občini Sodražica v obravnavanem obdobju prodaja evidentirana v 5 KO. Prodanih je bilo 16 kmetijskih zemljišč, od tega največ (31,25 %) v KO 1621, kjer je povprečna cena najvišja in znaša 2.16 EUR/m². Najnižja cena kmetijskih zemljišč je v KO 1614, kjer znaša 0,35 EUR/m².

Občina Sodražica je geografsko pretežno odmaknjena od glavne prometne povezave Ljubljana-Kočevje, kar se odraža na nepremičninskem trgu, saj je bilo v tej občini evidentiranih razmeroma malo prodaj nepremičnin, tudi povprečna cena zemljišč za gradnjo je s 7,86 EUR/m² dokaj nizka, prodanih pa je bilo vsega skupaj le 13 zemljišč za gradnjo.

- **Občina Velike Lašče**

Občina Velike Lašče je razdeljena na 8 KO. V obravnavanem obdobju je bilo tukaj evidentiranih 19 prodaj stanovanjskih hiš, 42 prodaj zemljišč za gradnjo in 30 kmetijskih zemljišč.



Privzeta slika 8: Lokalna skupnost Velike Lašče po katastrskih občinah (PISO, 2010)

Preglednica 33: Povprečna cena stanovanjskih hiš na m² v občini Velike Lašče po KO v obd. od 2007 do 2010 (ETN,2010)

Stanovanjske hiše				
Šif. KO	Ime KO	Povprečna cena (EUR/m ²)	Število prodaj	Delež (%)
1711	TURJAK	1.399,94	7	36,84
1713	KRVAVA PEČ	776,18	3	15,79
1715	OSOLNIK	1.072,58	1	5,26
1716	ULAKA	1.497,55	2	10,53

»se nadaljuje...«

»...nadaljevanje preglednice 33«

1717	VELIKE LAŠČE	1.004,34	3	15,79
1718	DVORSKA VAS	932,55	2	10,53
1719	LUŽARJI	209,88	1	5,26

Preglednica 34: Povprečna cena zemljišč za gradnjo na m2 v občini Velike Lašče po KO v obd. od 2007 do 2010 (ETN,2010)

Zemljišča za gradnjo				
Šif. KO	Ime KO	Povprečna cena (EUR/m2)	Število prodaj	Delež (%)
1711	TURJAK	46,59	22	52,38
1714	SELO PRI ROBU	30,71	2	4,76
1716	ULAKA	49,82	7	16,67
1717	VELIKE LAŠČE	54,38	4	9,52
1718	DVORSKA VAS	41,53	4	9,52
1719	LUŽARJI	24,77	3	7,14

Preglednica 35: Povprečna cena kmetijskih zemljišč na m2 v občini Velike Lašče po KO v obd. od 2007 do 2010 (ETN,2010)

Kmetijska zemljišča				
Šif. KO	Ime KO	Povprečna cena (EUR/m2)	Število prodaj	Delež (%)
1711	TURJAK	1,14	5	16,67
1714	SELO PRI ROBU	0,61	8	26,67
1715	OSOLNIK	0,80	1	3,33
1716	ULAKA	1,17	4	13,33
1717	VELIKE AŠČE	1,66	4	13,33
1718	DVORSKA VAS	1,11	3	10,00
1719	LUŽARJI	1,32	5	16,67

Na področju stanovanjskih hiš je bila v občini Velike Lašče v obravnavanem obdobju prodaja evidentirana v 7 KO. Prodanih je bilo 19 stanovanjskih hiš, od tega največ (36,84 %) v KO 1711. Najvišja povprečna cena stanovanjskih hiš je v KO 1716, kjer znaša 1.497,55 EUR/m2, najnižja pa v KO 1719, kjer znaša 209,88 EUR/m2.

Pri zemljiščih za gradnjo je bila v občini Velike Lašče v obravnavanem obdobju prodaja evidentirana v 6 KO. Prodanih je bilo 42 zemljišč za gradnjo, od tega največ (52,38 %) v KO 1711. Najvišja povprečna cena zemljišč za gradnjo je v KO 1717, kjer je tudi največja gostota poselitve ter največ gospodarsko javne infrastrukture in znaša 54,38 EUR/m2. Najnižja povprečna cena nepremičnin je v KO 1719, kjer znaša 24,77 EUR/m2.

Na področju kmetijskih zemljišč je bila v občini Velike Lašče v obravnavanem obdobju prodaja evidentirana v 7 KO. Prodanih je bilo 30 kmetijskih zemljišč, od tega največ (26,67 %) v KO 1714, kjer je tudi najnižja povprečna cena, ki znaša 0,61 EUR/m2. Najvišja povprečna cena kmetijskih zemljišč je v KO 1717, torej v samem centru občine, in znaša 1,66 EUR/m2.

Na podlagi pridobljenih podatkov iz ETN smo ugotovili, da je bilo v občini Velike Lašče v primerjavi z ostalimi lokalnimi skupnostmi največ prodaj zemljišč za gradnjo, in sicer kar 42 zemljišč. Od tega jih je bilo kar 22 v KO 1711, ki je tako geografsko kot tudi časovno najbliže Ljubljani, kar se odraža tako pri visokih cenah stanovanjskih hiš kot tudi zemljišč za gradnjo v tej KO.

6.2 Regresijska analiza

Z regresijsko analizo želimo prikazati vpliv časovne oddaljenosti posamezne nepremičnine od Ljubljane na prodajno ceno nepremičnin na obravnavanem območju.

Ker imamo opravka le z eno odvisno in eno neodvisno spremenljivko, govorimo o enostavni regresiji. Namen analize je tako proučiti, kako in v kolikšni meri vpliva časovna oddaljenost posameznih nepremičnin (kar predstavlja neodvisno X spremenljivko) od Ljubljane, na ceno nepremičnin na obravnavanem območju (kar predstavlja odvisno Y spremenljivko). Povezanost med dvema številskima spremenljivkama prikažemo v razsevnem diagramu, na podlagi katerega tudi določimo regresijsko krivuljo, ki pokaže, kakšna bi bila zveza med koreliranima znakoma, če ne bi bilo posamičnih vplivov (Blejec, 1976). Iz predpostavljenih krivulj najprej primerjamo velikosti determinacijskih koeficientov, ugotovimo smiselnost posamezne krivulje in na podlagi tega izberemo ustrezen regresijski model.

Statistično regresijsko analizo smo opravili s pomočjo računalniškega programa Microsoft Office Excel, podatke za časovno oddaljenost posamezne katastrske občine od Ljubljane pa smo pridobili z načrtovalcem poti »Tom Tom Route«. Drugi podatki so iz ETN:

6.2.1 Regresijska analiza prodajnih cen zemljišč za gradnjo glede na časovno oddaljenost od Ljubljane na obravnavanem območju

- **Predstavitev zbranih podatkov**

Pri izbiri podatkov za regresijsko analizo smo uporabili le tiste podatke, kjer imamo v posamezni katastrski občini v obravnavanem obdobju vsaj 3 prodajne cene zemljišč za gradnjo. Glede na podatke evidence trga nepremičnin je bila prodaja zemljišč za gradnjo evidentirana v 34 katastrskih občinah, od katerih je le 17 katastrskih občin ustrezalo našemu pogoju.

Izbrane podatke nam prikazuje preglednica 36, v kateri smo poleg katastrskih občin, povprečnih cen zemljišč za gradnjo in števila prodanih zemljišč navedli še časovno oddaljenost katastrskih občin od Ljubljane v minutah in fizično v kilometrih.

Preglednica 36: Povprečna cena zemljišč za gradnjo na m² v posameznih KO glede na oddaljenost od Ljubljane na obravnavanem območju v obdobju od 2007 do 2010

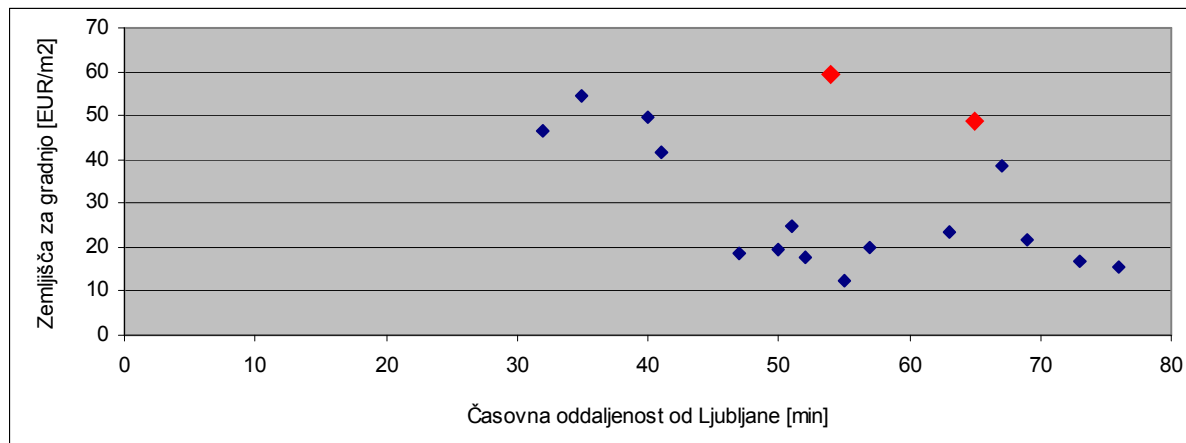
Št.	Lokalna skupnost prodanih nepremičnin	KO	Povprečna cena zemljišč za gradnjo (EUR/m ²)	Št. prodanih zemljišč za gradnjo	Oddaljenost od Ljubljane (km)	Časovna oddaljenost od Ljubljane (min)
1	Kočevje	1575 - Stara Cerkev	23,45	4	57,9	63
2	Kočevje	1576 - Mahovnik	48,54	5	59,8	65
3	Kočevje	1577 - Kočevje	38,45	13	61,9	67
4	Kočevje	1578 - Željne	21,69	3	62,2	69
5	Kočevje	1581 - Livold	16,69	5	66,3	73
6	Kočevje	1591 - Novi Lazi	15,49	3	71,7	76
7	Ribnica	1624 - Gorenja vas	18,54	19	42	47
8	Ribnica	1626 - Goriča vas	59,34	3	46,9	54
9	Ribnica	1627 - Prigorica	12,37	3	48,7	55
10	Ribnica	1629 - Dolenja Vas	19,74	3	49,6	57
11	Sodražica	1619 - Sodražica	17,55	8	47,3	52
12	Sodražica	1622 - Zamostec	19,34	3	45,7	50
13	Velike Lašče	1711 - Turjak	46,59	22	26,3	32
14	Velike Lašče	1716 - Ulaka	49,82	7	32,4	40
15	Velike Lašče	1717 - Velike Lašče	54,38	4	31,1	35
16	Velike Lašče	1718 - Dvorska Vas	41,53	4	36,1	41
17	Velike Lašče	1719 - Lužarji	24,77	3	40,3	51

Za regresijsko analizo smo iz zgornje preglednice uporabili podatke o povprečni ceni zemljišč za gradnjo ter časovne oddaljenosti zemljišč za gradnjo od Ljubljane.

- **Izbira regresijskega modela**

Za lažjo predstavo prikažemo izbrane podatke naprej grafično s pomočjo razsevnega diagrama. Razsevni diagram nam pokaže povezavo med dvema spremenljivkama in ga lahko v celoti opišemo z obliko, smerjo in močjo zveze.

Na X osi je neodvisna spremenljivka časovna oddaljenost zemljišč za gradnjo od Ljubljane, na Y osi pa odvisna spremenljivka povprečna cena zemljišč za gradnjo na obravnavanem območju.



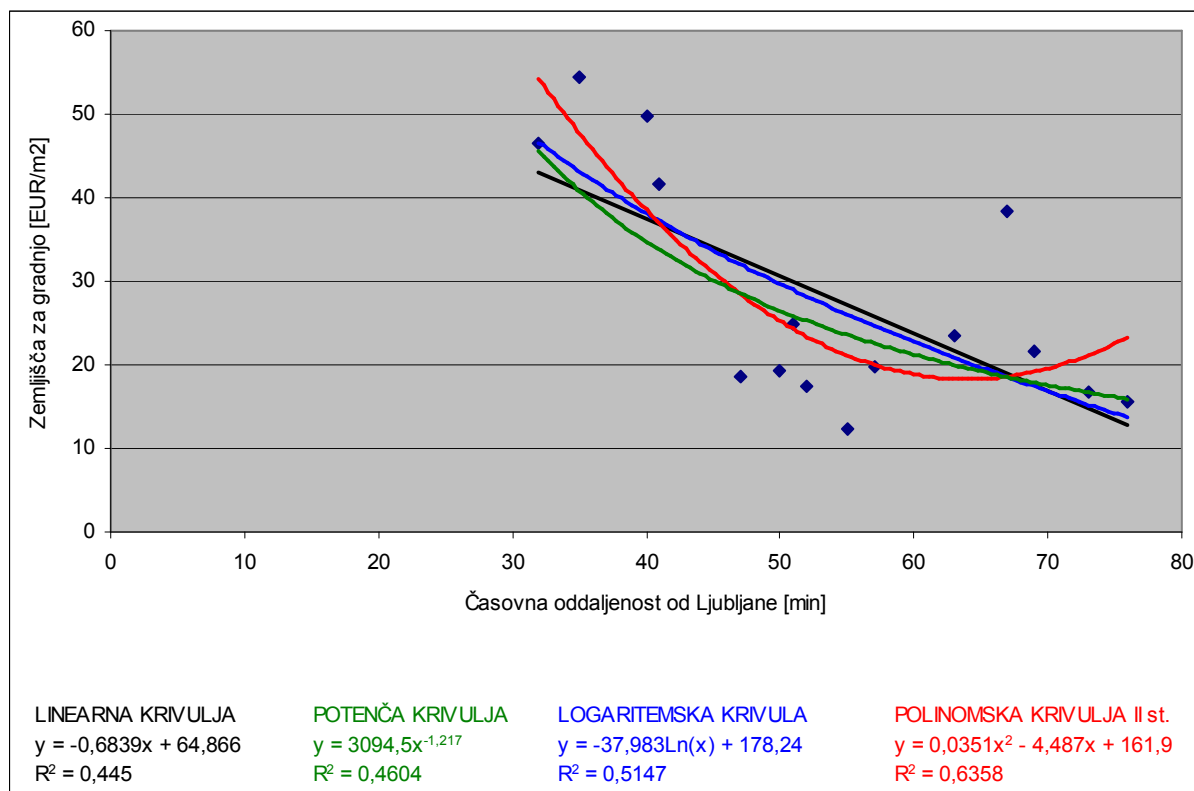
Grafikon 17: Vpliv časovne oddaljenosti zemljišč za gradnjo od Ljubljane na prodajne cene zemljišč za gradnjo na obravnavanem območju v obdobju od 2007 do 2010

Če pogledamo točke v razsevnem diagramu (grafikon 17), vidimo, da so dobro razpršene, zato samo iz razporeda točk v diagramu težko definiramo obliko zveze med povprečno ceno zemljišč za gradnjo in njihovo oddaljenost od Ljubljane. Prav tako težko definiramo, ali sta spremenljivki pozitivno ali negativno povezani. Kot pravi Marijan Blejec (1976), nam regresijska analiza namreč pokaže, kakšna bi bila zveza med koreliranima znakoma, če ne bi bilo drugih vplivov. Ker pa v analizi obravnavamo le vpliv ene neodvisne spremenljivke, cena zemljišč za gradnjo pa je odvisna tudi od številnih drugih dejavnikov (lokacija, velikost, komunalna opremljenost, lega, čas prodaje, vrsta prodaje in drugi) lahko predvidevamo, da zveza med spremenljivkama za konkretne podatke ne bo preveč močna. Iz razsevnega diagrama vidimo, da dve točki (preglednica 36, KO pod št. 2 in KO pod št. 8), ki smo ju označili z rdečo barvo, izrazito odstopata od ostalih. Pri pregledu in nadaljnji analizi (rezultati analize ostankov v prilogi) smo ugotovili, da sta ti dve točki regresijska osamelca. Točka je regresijski osamelec, če je njen standardizirani oziroma studentizirani ostanek manjši od -2 oziroma večji od 2. V takih točkah se regresijski model ne prilega dobro, zato ju iz nadaljnje analize izključimo.

Za določitev regresijske krivulje smo predpostavili različne oblike povezav med spremenljivkama in izračunali determinacijske koeficiente. Determinacijski koeficient nam pove, kolikšen delež celotne variance odvisne spremenljivke Y je pojasnjen z variiranjem neodvisne spremenljivke X. V našem primeru nam tako pove, koliko odstotkov povprečne cene zemljišč za gradnjo je pojasnjene s časovno oddaljenostjo od Ljubljane.

Grafikon 18 prikazuje predpostavljeno linearno, logaritemsko, polinomsko in potenčno krivuljo s pripadajočimi determinacijskimi koeficienti. Kot vidimo, nam odstopanja v ceni zemljišč za gradnjo glede na časovno oddaljenost od Ljubljane najslabše opiše linearna zveza med spremenljivkama, saj je tukaj determinacijski koeficient najnižji ($R^2=0,44$). Malo boljša je potenčna krivulja ($R^2=0,46$), sledi logaritemska krivulja ($R^2=0,51$), najboljša pa je polinomska krivulja, ki ima determinacijski koeficient

najvišji ($R^2=0.63$). Polinomskih krivulj višjih stopenj zaradi smiselnosti pojasnjevanja in težje interpretacije v analizi nismo upoštevali.



Grafikon 18: Predpostavljene regresijske krivulje prodajnih cen zemljišč za gradnjo glede na časovno oddaljenost od Ljubljane na obravnavanem območju v obdobju od 2007 do 2010

Iz predpostavljenih regresijskih krivulj vidimo, da se našim podatkom najbolj prilega polinomski regresijski model druge stopnje, kjer je determinacijski koeficient najvišji in prileganje krivulje najboljše. Razlika med pojasnjeno varianco v primeru linearne in najboljše (polinomske) krivulje je 19 %. Ker razlika ni velika, smo v nadaljnji analizi zaradi lažje interpretacije podatkov upoštevali linearno regresijsko krivuljo.

Izbrani regresijski model nam tako za obravnavano območje na podlagi časovne oddaljenosti od Ljubljane pojasni kar 44,5 % variabilnosti povprečne cene zemljišč za gradnjo. Preostalih 56 % variabilnosti povprečne cene zemljišč za gradnjo pa lahko pripišemo ostalim neodvisnim spremenljivkam (lokacija, velikost, komunalna opremljenost, lega, čas prodaje, vrsta prodaje) in drugim naključnim vplivom, ki jih v analizi nismo upoštevali. Na podlagi determinacijskega koeficienta pa povezavo med spremenljivkama definiramo kot srednje močno.

6.2.2 Regresijska analiza prodajnih cen stanovanjskih hiš glede na časovno oddaljenost od Ljubljane na obravnavanem območju

- **Predstavitev zbranih podatkov**

Tudi pri analizi stanovanjskih hiš smo izbrali samo take podatke, kjer imamo za posamezno katastrsko občino v obravnavanem obdobju na razpolago vsaj 3 evidentirane prodajne cene stanovanjskih hiš.

Glede na podatke evidence trga nepremičnin je bila prodaja stanovanjskih hiš v analiziranem obdobju evidentirana v 35 katastrskih občinah, od katerih je našemu pogoju ustrezalo le 13 katastrskih občin.

Izbrane podatke prikazuje preglednica 37, iz katere smo za nadaljnjo analizo uporabili povprečno ceno stanovanjskih hiš v posameznih katastrskih občinah in njihovo časovno oddaljenost od Ljubljane.

Preglednica 37: Povprečna cena stanovanjskih hiš na m² v posameznih KO glede na oddaljenost od Ljubljane na obravnavanem območju v obdobju od 2007 do 2010

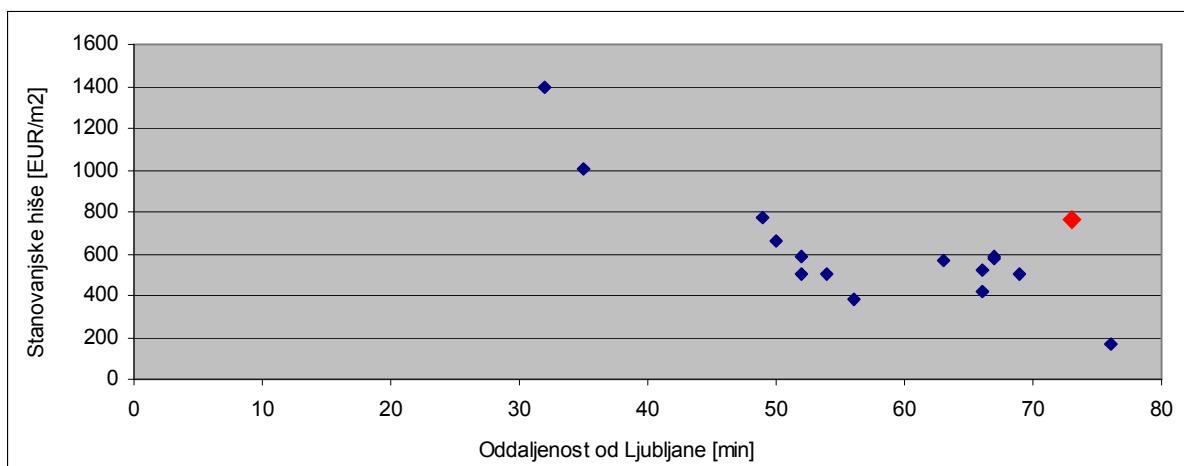
Št.	Lokalna skupnost prodanih nepremičnin	KO	Povprečna cena stanovanjskih hiš (EUR/m ²)	Št. prodanih stan. hiš	Oddaljenost od Ljubljane (km)	Časovna oddaljenost od Ljubljane (min)
1	Kočevje	1574 - Koblarji	518,44	3	57,7	66
2	Kočevje	1575 - Stara Cerkev	563,42	4	57,9	63
3	Kočevje	1577 - Kočevje	574,36	20	61,9	67
4	Kočevje	1578 - Željne	501,32	3	62,2	69
5	Kočevje	1581 - Livold	765,92	3	66,3	73
6	Kočevje	1591 - Novi Lazi	165,95	3	71,7	76
7	Loški Potok	1640 - Retje	420,57	3	51,9	66
8	Loški Potok	1641 - Hrib	587,92	4	52,3	67
9	Ribnica	1625 - Ribnica	585,24	4	45,2	52
10	Ribnica	1626 - Goriča vas	505,82	6	46,9	54
11	Sodražica	1619 - Sodražica	502,46	6	47,3	52
12	Sodražica	1620 - Žimarice	382,70	5	50,6	56
13	Sodražica	1622 - Zamostec	661,21	6	45,7	50
14	Velike Lašče	1711 - Turjak	1.399,94	7	26,3	32
15	Velike Lašče	1713 - Krvava Peč	776,18	3	33,3	49
16	Velike Lašče	1717 -Velike Lašče	1.004,34	3	31,1	35

- **Izbira regresijskega modela**

Podatke prikažemo najprej v razsevnem diagramu, kjer imamo na X osi neodvisno spremenljivko časovna oddaljenost stanovanjskih hiš od Ljubljane, na Y osi pa odvisno spremenljivko povprečna cena stanovanjskih hiš na obravnavanem območju.

Pri stanovanjskih hišah je razpršenost točk v razsevnem diagramu manjša kot pri zemljiščih za gradnjo, zato lahko sklepamo, da bo tukaj zveza med spremenljivkama močnejša, kaže se tudi

očitnejše padanje cen stanovanjskih hiš z večanjem oddaljenosti od Ljubljane, zato lahko ponovno predvidevamo negativno povezanost spremenljivk.

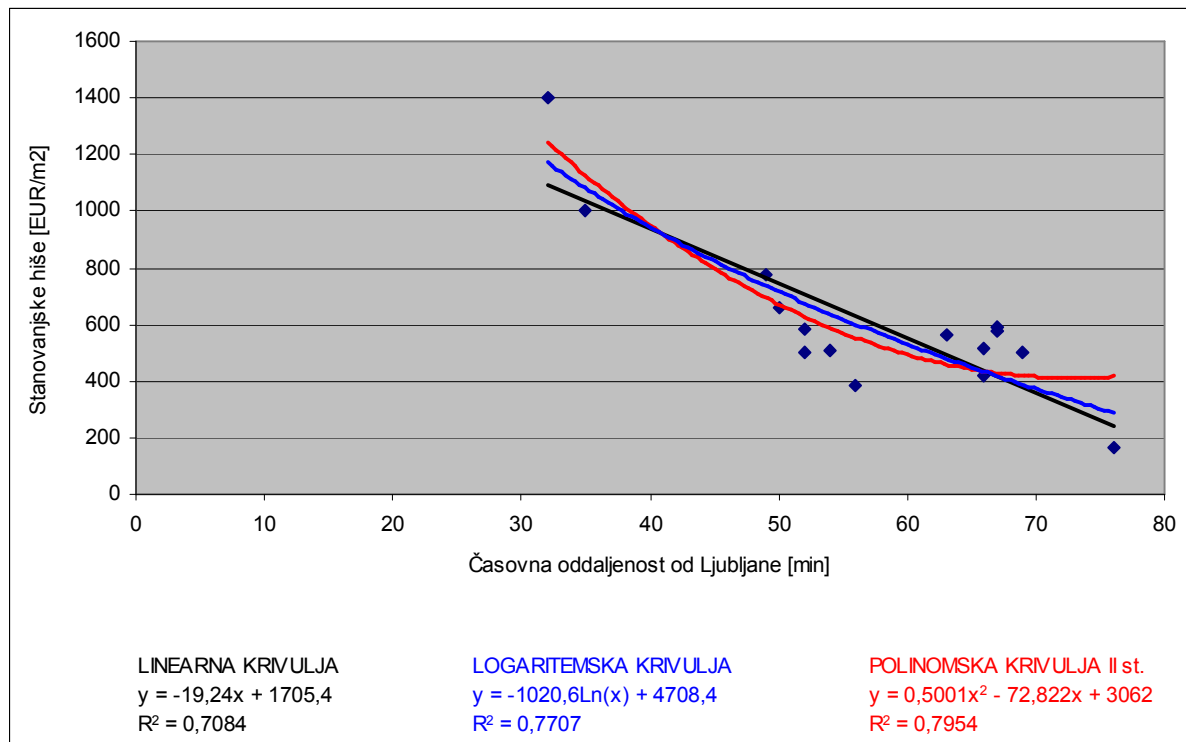


Grafikon 19: Vpliv časovne oddaljenosti stanovanjskih hiš od Ljubljane na prodajne cene stanovanjskih hiš na obravnavanem območju v obdobju od 2007 do 2010

V razsevnem diagramu smo z rdečo barvo označili točko (preglednica 35, KO pod št. 5), ki izrazito odstopa od ostalih. Pri pregledu in nadaljnji analizi podatkov (rezultati analize ostankov v prilogi) smo ugotovili, da je ta točka regresijski osamelec. Točka je regresijski osamelec, če je njen standardizirani oziroma studentizirani ostanek manjši od -2 oziroma večji od 2. V tej točki se regresijski model ne bo dobro prilegal, zato jo iz nadaljnje analize izključimo.

Za določitev regresijske krivulje tudi pri stanovanjskih hišah predpostavimo različne oblike povezav med spremenljivkama in izračunamo determinacijske koeficiente. Determinacijski koeficient nam pove, kolikšen delež celotne variance odvisne spremenljivke Y je pojasnjen z variiranjem neodvisne spremenljivke X. V našem primeru nam pove, koliko odstotkov povprečne cene stanovanjskih hiš je pojasnjene z njihovo časovno oddaljenostjo od Ljubljane.

Na grafikonu 20 prikazujemo predpostavljeno linearno, logaritemsko in polinomsko regresijsko krivuljo in izračunane pripadajoče determinacijske koeficiente. Odstopanja v ceni stanovanjskih hiš glede na časovno oddaljenost od Ljubljane najslabše opiše linearna zveza med spremenljivkama, kjer je determinacijski koeficient najnižji ($R^2 = 0,70$), sledi logaritemska krivulja ($R^2 = 0,77$), najboljše pa polinomsko krivulja, kjer je determinacijski koeficient najvišji ($R^2 = 0,79$). Polinomskih krivulj višjih stopenj zaradi smiselnosti pojasnjevanja in težje interpretacije v analizi nismo upoštevali.



Grafikon 20: Predpostavljene regresijske krivulje prodajnih cen stanovanjskih hiš glede na časovno oddaljenost od Ljubljane na obravnavanem območju v obdobju od 2007 do 2010

Iz predpostavljenih regresijskih krivulj vidimo, da se našim podatkom najbolj prilega polinomski regresijski model druge stopnje, kjer je determinacijski koeficient najvišji in prileganje krivulje najboljše. Razlika med pojasnjeno varianco v primeru linearne in najboljše (polinomske) krivulje je le 8,7 %. Ker je ta razlika majhna, smo v nadaljnji analizi zaradi lažje interpretacije podatkov upoštevali linearno zvezo med spremenljivkama.

Iz velikosti determinacijskega koeficienta vidimo, da je povezava med spremenljivkama močna, saj nam izbrani regresijski model na podlagi časovne oddaljenosti stanovanjskih hiš od Ljubljane pojasni kar 70,84 % variabilnosti povprečne cene stanovanjskih hiš na obravnavanem območju. Preostalih 29,16 % variabilnosti stanovanjskih hiš pa lahko pripišemo ostalim neodvisnim spremenljivkam (lokacija, velikost, lega, čas prodaje, vrsta prodaje) in drugim naključnim vplivom, ki jih v analizi nismo upoštevali.

7 PRIMERJAVA REZULTATOV IZVEDENE ANKETE PREBIVALSTVA TER ANALIZE PODATKOV ETN (REGRESIJSKA ANALIZA)

Ob analizi ankete smo pri nekaterih odgovorih prišli do zanimivih ugotovitev, katere smo skušali preveriti tudi z analizo podatkov ETN ter rezultati regresijske analize.

Iz odgovora na vprašanje o lokalni skupnosti, kjer imajo anketiranci delovno mesto vidimo, da ima dobra polovica oziroma kar 53 % vseh anketirancev delovno mesto v Ljubljani. Logični se nam tako zdijo odgovori na vprašanje anketirancev, kateri dejavniki so najbolj pomembni pri nakupu zemljišča za gradnjo, saj kot najbolj pomemben faktor navajajo ceno zemljišča, na drugem mestu so odgovori dokaj izenačeni (lega zemljišča, lokacija zemljišča, stroški komunalnega opremljanja), na tretjem mestu pa navajajo oddaljenost nepremičnine od delovnega mesta.

Pri interpretaciji anketnega vprašalnika na vprašanje, v kateri od obravnavanih občin bi najraje kupili nepremičnino (stanovanjsko hišo ali zemljišče za gradnjo), je kar 47,6 % anketiranih navedlo občino Velike Lašče, pri čemer so kot razlog največkrat navedli bližino Ljubljane. Če primerjamo ugotovitve ETN, vidimo, da je prav občina Velike Lašče najbolj atraktivna tako po številu prodanih nepremičnin kot po najvišjih prodajnih cenah nepremičnin. V tej občini je bilo namreč v celotnem obravnavanem območju prodanih največ zemljišč za gradnjo (42), najvišje so bile cene zemljišč za gradnjo (povprečna cena znaša 45,07 EUR/m²), kot tudi cene stanovanjskih zemljišč (povprečna cena znaša 1.120,00 EUR/m²).

Zanimivi so tudi odgovori na vprašanje, koliko bi v primeru nakupa zemljišča za gradnjo doplačali, da bi imeli do delovnega mesta le 60 min, 40 min ali le 10 min. Da bi imeli do delovnega mesta le 60 min, več kot polovico anketiranih ni pripravljenih doplačati nič EUR/m², kar je tudi pričakovano, saj jih ima večina že sedaj do delovnega mesta od 40 do 70 min in ne bi veliko spremenilo njihovega sedanjega stanja. Da bi imeli do delovnega mesta le 40 min, je samo še 38 % takih, ki ne bi doplačali nič, ostali pa so že pripravljeni doplačati po 5, 10, 20 in tudi 30 EUR/m². Pri odgovoru, da bi imeli do delovnega mesta samo 10 min, pa samo še 23 % anketiranih ne bi doplačalo nič EUR/m², ostali pa so pripravljeni doplačati od 10, 20 in tudi 30 EUR/m², 6 % pa bi jih doplačalo celo 50 EUR na m². Bliže kot je zemljišče Ljubljani, več EUR na m² so anketirani pripravljeni doplačali.

Če zgornjo ugotovitev primerjamo z regresijsko analizo, kjer smo ugotavljali vpliv časovne oddaljenosti nepremičnin od Ljubljane na cene nepremičnin na obravnavanem območju, posebej za stanovanjske hiše in posebej za zemljišča za gradnjo, pridemo do enakega zaključka. Tudi tukaj smo ugotovili, da na cene, tako zemljišč za gradnjo kot tudi stanovanjskih hiš, pomembno vpliva njihova oddaljenost od Ljubljane. Pri zemljiščih za gradnjo lahko z izbranim regresijskim modelom pojasnimo

44,5 % variabilnosti povprečne cene le s časovno oddaljenostjo od Ljubljane. Pri stanovanjskih hišah pa lahko z izbranim regresijskim modelom le s časovno oddaljenostjo od Ljubljane pojasnimo celo 70,8 % njihove povprečne cene. Ugotovitve, da se cene nepremičnin z oddaljenostjo od Ljubljane nižajo, smo tako potrdili tudi z regresijsko analizo.

8 SKLEPNE UGOTOVITVE

V diplomski nalogi smo za občine Kočevje, Loški Potok, Ribnica, Sodražica in občino Velike Lašče ugotavljali vpliv porabljenega časa za vožnjo na delovno mesto na cene nepremičnin.

Zastavili smo si dve hipotezi, ki smo jih skušali ob upoštevanju ugotovljenega potrditi ali ovreči:

- čas, ki ga porabimo za vožnjo na delovno mesto, pomembno vpliva na cene nepremičnin;
- ob nakupu nepremičnine na odločitev o nakupu pomembno vpliva časovna oddaljenost nepremičnine od Ljubljane.

Za doseg cilja diplomske naloge smo na obravnavanem območju izvedli in analizirali rezultate ankete prebivalstva. Analizirali smo pridobljene podatke ETN za obdobje od 2007 do 2010 na obravnavanem območju za stanovanjske hiše, zemljišča za gradnjo in kmetijska zemljišča. Za stanovanjske hiše in zemljišča za gradnjo, smo izvedli še regresijsko analizo prodajnih cen nepremičnin glede na časovno oddaljenost od Ljubljane.

Ugotovili smo, da se kljub majhnosti vzorca podatkov in velikemu številu vplivnih dejavnikov na cene nepremičnin, kaže vpliv porabljenega časa za vožnjo na delovno mesto na cene nepremičnin. Slednje nam potrjujejo ugotovitve interpretiranega anketnega vprašalnika, rezultati analize podatkov ETN kot tudi rezultati regresijske analize, kjer smo ugotovili, da se s časovno oddaljenostjo od Ljubljane cene nepremičnin nižajo. Na podlagi ugotovljenega lahko tako obe predpostavljene hipotezi potrdimo. V modelu nismo vključevali drugih dejavnikov, ki vplivajo na cene nepremičnin na obravnavanem območju, zato je potrebno dobljene rezultate interpretirati v okviru danih predpostavk.

VIRI

Blejec, M. 1976. Statistične metode za ekonomiste. Ljubljana, Ekonomska fakulteta: str. 524–532.

Černe, A. 1991. Geografija prometa. Metode in tehnike. Ljubljana, Filozofska fakulteta: 191 str.

GURS. 2010. Primerjava vpogleda v ETN za registrirane in neregistrirane uporabnike.

http://www.gu.gov.si/fileadmin/gu.gov.si/pageuploads/GRADIVA/PUBLIKACIJE/zlozenke/zlozenka_ETN.pdf (Pridobljeno 18. 12. 2010.)

GURS. 2010. Polletno poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za obdobje 2007–2010.

<http://prostor3.gov.si/ETN-JV/> (Pridobljeno 19. 12. 2010.)

GEOPEdia. Interaktivni spletni atlas in zemljevid Slovenije.

http://www.geopedia.si/#T105_L408_F179_x476651_y68796_s11_b4 (Pridobljeno april 2011).

Harl, N. 2008. Prometna geografija.

http://www.impletum.zavod-irc.si/docs/Skriti_dokumenti/Prometna_geografija-Harl_1.pdf
(Pridobljeno 18. 3. 2011.)

Kozina, J. 2008. Prometna dostopnost kot kriterij regionalizacije Slovenije. Diplomski naloga. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Filozofska fakulteta: 113 str.

Langenfus, M. 2010. Podatki o dolžinah občinskih cestnih omrežij. Sporočilo za: ETN / Rangus, N. Osebna komunikacija.

Langenfus, M. 2010. Podatki o nepremičninskih transakcijah ETN za obdobje 2007–2010. Sporočilo za: GURS / Knific, A. 24. maj 2010. Osebna komunikacija.

PISO. Prostorski informacijski sistem občin. 2011.

<http://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=KOCEVJE> (Pridobljeno 4. 4. 2011.)

PISO. Prostorski informacijski sistem občin. 2011.

<http://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=RIBNICA> (Pridobljeno 6. 4. 2011.)

PISO. Prostorski informacijski sistem občin. 2011.

http://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=VELIKE_LASCE (Pridobljeno 7. 4. 2011.)

Pelc, S. Prah, K. 2010. Izbrana poglavja iz prometne geografije.

http://fl.uni-mb.si/attachments/140_Ucbenik_PG%20UNI_09.pdf (Pridobljeno 18. 3. 2011.)

Pelc, S. 1989. Raziskovanje prometne dostopnosti do delovnih mest za potrebe prostorskega planiranja na primeru Slovenije. Geografski vestnik 61: 83–95.

SURS. 2010. Slovenske regije v številkah. Ljubljana, Statistični Urad Republike Slovenije: 70 str.

<http://www.stat.si/doc/pub/Regije-2010.pdf> (Pridobljeno 16. 11. 2010.)

Šubic Kovač, M. 1996. Ocenjevanje tržnih vednosti stavbnih zemljišč. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo: 93 str.

PRILOGE

Priloga A: PODATKI IZ EVIDENCE TRGA NEPREMIČNIN

Preglednica A1: Podatki iz ETN o evidentiranih prodanih stanovanjskih hišah

Preglednica A2: Podatki iz ETN o evidentiranih prodanih zemljiščih za gradnjo

Preglednica A3: Podatki iz ETN o evidentiranih prodanih kmetijskih zemljišč

Priloga B: ANKETNI VPRAŠALNIK

Priloga C: REZULTATI ANALIZE STUDENTIZIRANIH OSTANKOV

Preglednica C1: Rezultati analize studentiziranih ostankov za zemljišča za gradnjo

Preglednica C2: Rezultati analize studentiziranih ostankov za stanovanjske hiše

Preglednica A1: Podatki iz ETN o evidentiranih prodanih stanovanjskih hišah

OBČINA VELIKE LAŠČE							
NASLOV	KO	POG_CENA	UPOR_POVR	NETO_POVR	ZEMLJISCE	LETO_IZG	eur/m2 -neto
	1717	180.000,00	60	172	365	1967	1.046,51
DVORSKA VAS 37	1718	59.000,00	44	75	1027	1940	786,67
GRADEŽ 140	1711	100.000,00	60	67	536	1988	1.492,54
GRADEŽ 144	1711	70.000,00	34	39	1072	2005	1.794,87
GRADEŽ 163	1711	100.150,00	45	65	1068	1982	1.540,77
HRUSTOVO 8	1716	71.946,00	54	111	475	1850	648,16
HRUSTOVO 8A	1717	70.000,00	42	67	207	1974	1.044,78
KRVAVA PEČ 8	1713	45.000,00	55	79	251	1930	569,62
MALA SLEVICA 2	1718	165.000,00	135	153	1147	1948	1.078,43
MALE LAŠČE 53	1711	75.000,00	46	69	343	1970	1.086,96
POZNIKOVO 4	1719	17.000,00	72	81	1187	1860	209,88
PUŠČE 9	1716	690.000,00	121	294	3071	1993	2.346,94
RAŠICA 67		85.000,00	89	180	89	1970	472,22
RAŠICA 86	1711	209.000,00	143	253	1050	1987	826,09
SELO PRI ROBU 17	2387	20.000,00	38	40	60	1954	500,00
STRLETJE 16	1713	141.000,00	61	112	1000	1993	1.258,93
TURJAK TURJAK 2	1711	186.200,00	50	72	657	2007	2.586,11
PODTRN 8	1717	106.000,00	62	115	1111	1896	921,74
VELIKI OSOLNIK 4A	1715	133.000,00	51	124	1105	1990	1.072,58
povprečje							1.163,88
OBČINA RIBNICA							
NASLOV	KO	POG_CENA	UPOR_POVR	NETO_POVR	ZEMLJISCE	LETO_IZG	eur/m2 -neto
BREG 55		92.575,00	79	100	842	1974	925,75
UL. PETRA KOZINE 6	1629	18.968,00	92	92	557	1850	206,17
GORIČA VAS 40	1626	19.000,00	60	129	260	1935	147,29
GORIČA VAS 46	1626	116.480,00	80	152	766	1964	766,32
GORIČA VAS 9	1626	63.700,00	250	329	1370	1944	193,62
GRČARICE 30	1631	18.000,00	72	72	266	1807	250,00
HROVAČA 41	1626	125.187,00	151	191	1659	1974	655,43
HROVAČA 43	1626	119.000,00	125	176	1392	1910	676,14
JURJEVICA 7	1623	8.763,00	80	85	178	1925	103,09
OTAVICE 24	1626	33.383,00	56	56	2312	1949	596,13
GORENJSKA CESTA 1	1625	129.360,00	134	224	368	1910	577,50
LEPOVČE 1A	1625	107.800,00	81	175	603	1986	616,00
OPEKARSKA C. 40		70.000,00	84	132	448	1963	530,30
OPEKARSKA C. 51A		104.300,00	93	169	707	1973	617,16
ŽLEBIČ 32	1616	47.000,00	60	60	1267	1850	783,33
ŽUKOVO 4	1616	49.500,00	66	107	2145	1978	462,62
povprečje							499,34
OBČINA KOČEVJE							
NASLOV	KO	POG_CENA	UPOR_POVR	NETO_POVR	ZEMLJISCE	LETO_IZG	eur/m2 -neto
BREG PRI KOČEVJU 70	1575	77.000,00	46	86	1157	1989	895,35
CVIŠLERJI 39	1578	50.000,00	115	143	2500	1988	349,65
DOL 12	1603	55.000,00	110	200	361	1890	275,00
OMERZOVA ULICA 3	1581	150.500,00	82	93	2638	1958	1.618,28
DOLNJE LOŽINE 37	1574	96.000,00	116	248	994	2002	387,10
GORENJE 101		73.314,00	111	125	973	1990	586,51
KLINJA VAS 3	1578	130.000,00	128	178	911	1980	730,34
KOBLARJI 102	1574	16.692,00	45	45	700	1850	370,93

»se nadaljuje...«

»...nadaljevanje preglednice A1«

KOBLARJI 74	1574	59.000,00	68	74	1104	1830	797,30
BRAČIČEVA ULICA 8	1577	93.000,00	73	176	575	1966	528,41
CANKARJEVA UL. 9	1577	140.000,00	124	129	575	1905	1.085,27
KAJUHOVO NASELJE 25	1577	140.000,00	84	150	302	1982	933,33
LJUBLJANSKA C. 9B	1577	168.000,00	129	235	681	1972	714,89
MESTNI LOG V 16		150.000,00	114	190	895	1974	789,47
NABREŽJE 3	1577	100.000,00	120	170	609	1977	588,24
PREŠERNOVA UL. 12	1577	130.000,00	103	265	751	1963	490,57
ROŠKA CESTA 2	1577	50.000,00	60	280	198	1893	178,57
ROŽNA ULICA 23	1577	105.000,00	66	157	1379	1967	668,79
ROŽNA ULICA 34	1576	17.210,00	42	81	537	1978	212,47
RUDARSKO NASELJE 12	1577	75.000,00	67	147	501	1971	510,20
TRATA I 8		35.000,00	120	244	476	1946	143,44
TRATA III 4	1577	100.000,00	118	157	834	1964	636,94
TRATA XIV 5	1577	100.150,00	43	99	913	1953	1.011,62
TRATA XV 3	1577	119.000,00	104	221	640	1974	538,46
TRATA XV 3	1577	113.000,00	103	220	640	1974	513,64
TRDNJAVA 17	1577	15.000,00	45	50	66	1920	300,00
TRG ZBORA. ODPOSL. 71	1577	65.000,00	98	135	129	1886	481,48
KOPRIVNIK 13	2195	200.000,00	132	359	3036	1978	557,10
KOPRIVNIK 16	1597	140.000,00	134	167	283	1995	838,32
LIVOLD 18	1581	15.000,00	95	263	1026	1953	57,03
MAČKOVEC 15	1033	129.000,00	93	213	4500	1992	605,63
MAČKOVEC 30	1580	23.000,00	54	72	710	1979	319,44
MORAVA 13	1591	40.000,00	121	156	705	1952	256,41
MOZELJ 46	1594	30.000,00	160	160	996	1900	187,50
NOVI LAZI 4	1591	5.000,00	57	125	384	1876	40,00
NOVI LAZI 8	1591	17.526,00	80	87	327	1966	201,45
PODLESJE 1	1605	25.972,40	184	246	695	1930	105,58
PREDGRAD 38		80.000,00	75	126	330	1991	634,92
ŠALKA VAS 16	1577	62.593,00	110	192	1687	1991	326,01
ŠALKA VAS 76	1577	103.000,00	130	159	3102	1954	647,80
ŠALKA VAS 57	1577	20.000,00	41	50	94	1900	400,00
SMUKA 4	1571	17.600,00	67	158	839	1947	111,39
STARA CERKEV 66	1575	20.864,00	45	52	361	1902	401,23
STARI LOG 12	1570	45.902,00	59	119	89	1956	385,73
ŽELJNE 23B	1578	92.000,00	89	217	100	1930	423,96
	1581	122.000,00	94	196	784	1973	622,45
	1575	63.000,00	83	170	2974	1983	370,59

povprečje							484,55
OBČINA SODRAŽICA							

NASLOV	KO	POG_CENA	UPOR_POVR	NETO_POVR	ZEMLJISCE	LETO_IZG	eur/m2 -neto
SLEMENSKA CESTA 1	1619	98.000,00	59	131	499	2007	748,09
TRG 25 MAJA 20	1619	64.680,00	138	146	357	1870	443,01
TRG 25. MAJA 20	1619	64.680,00	138	146	180	1870	443,01
ZAVODA 34	1619	85.000,00	70	174	1042	1968	488,51
ZAVRTI 31	1619	43.460,00	82	153	1092	1956	284,05
TRAVNA GORA 15	1622	57.250,00	31	86	924	1977	665,70
TRAVNA GORA 25	1622	69.342,00	32	82	560	1980	845,63
TRAVNA GORA 26		98.000,00	83	83	1414	1997	1.180,72
TRAVNA GORA 3	1622	75.000,00	57	112	971	1980	669,64
ZAMOSTEC 1	1622	36.830,00	120	153	744	1938	240,72

»se nadaljuje...«

»...nadaljevanje preglednice A1«

ZAMOSTEC 69	1622	27.000,00	72	74	84	1900	364,86
ZAVRTI 39	1619	90.000,00	59	148	4185	1952	608,11
ŽIMARICE 15	1620	40.594,00	81	103	289	1955	394,12
ŽIMARICE 29	1620	13.500,00	120	150	886	1960	90,00
ŽIMARICE 74	1620	35.000,00	84	84	1165	1850	416,67
ŽIMARICE 8	1620	56.000,00	76	87	1571	1880	643,68
ŽIMARICE 74	1620	31.000,00	84	84	2496	1850	369,05

povprečje							493,66
OBČINA LOŠKI POTOK							

NASLOV	KO	POG_CENA	UPOR_POVR	NETO_POVR	ZEMLJISCE	LETO_IZG	eur/m2 -neto
HRIB-LOŠKI POTOK 7	1641	85.000,00	63	104	278	1963	817,31
HRIB 25	1641	78.000,00	70	88	339	1800	886,36
MALI LOG 39	1640	75.000,00	124	174	2737	1975	431,03
RETJE RETJE 21	1640	41.730,00	62	119	97	1900	350,67
RETJE 54	1640	60.000,00	55	125	591	1995	480,00
ŠEGOVA VAS 39	1641	68.000,00	62	190	153	1967	357,89
TRAVNIK 2A	1641	44.100,00	70	152	2145	1960	290,13
	1585	25.000,00	163	203	2939	1996	123,15

povprečje							412,84
-----------	--	--	--	--	--	--	---------------

Preglednica A2: Podatki iz ETN o evidentiranih prodanih zemljiščih za gradnjo

OBČINA VELIKE LAŠČE			
KO	POG_CENA (EUR)	ZEMLJISCE (m2)	EUR/m2
1711	35.000,00	705,00	49,65
1711	4.000,00	210,00	19,05
1711	9.624,00	622,00	15,47
1711	35.000,00	768,00	45,57
1711	83.760,00	1.397,00	59,96
1711	75.000,00	1.500,00	50,00
1711	33.400,00	928,00	35,99
1711	75.000,00	854,00	87,82
1711	68.000,00	902,00	75,39
1711	29.800,00	771,00	38,65
1711	41.100,00	1.274,00	32,26
1711	33.271,00	679,00	49,00
1711	44.716,00	1.024,00	43,67
1711	113.750,00	2.275,00	50,00
1711	30.000,00	1.167,00	25,71
1711	31.302,00	529,00	59,17
1711	16.240,00	406,00	40,00
1711	60.000,00	1.412,00	42,49
1711	33.383,33	574,00	58,16
1711	1.000,00	93,00	10,75
1711	60.000,00	1.123,00	53,43
1711	31.698,00	383,00	82,76
1714	45.000,00	1.253,00	35,91
1714	29.000,00	1.137,00	25,51
1716	45.750,00	610,00	75,00
1716	6.578,00	312,00	21,08
1716	43.500,00	870,00	50,00
1716	50.000,00	1.329,00	37,62

»se nadaljuje...«

»...nadaljevanje preglednice A2«

1716	5.400,00	135,00	40,00
1716	3.160,00	79,00	40,00
1716	51.935,00	611,00	85,00
1717	130.390,00	3.835,00	34,00
1717	73.026,73	2.938,00	24,86
1717	110.000,00	823,00	133,66
1717	18.450,00	738,00	25,00
1718	15.000,00	558,00	26,88
1718	80.000,00	2.991,00	26,75
1718	115.000,00	2.000,00	57,50
1718	35.585,00	647,00	55,00
1719	150.000,00	19.601,00	7,65
1719	35.025,38	1.259,00	27,82
1719	4.000,00	103,00	38,83

povprečje			32,43
-----------	--	--	--------------

OBČINA RIBNICA

KO	POG_CENA (EUR)	ZEMLJISCE (m2)	EUR/m2
1614	19.500,00	1.255,00	15,54
1615	35.680,00	853,00	41,83
1616	18.000,00	1.035,00	17,39
1616	33.000,00	1.156,00	28,55
1617	81.623,00	2.700,00	30,23
1624	16.422,00	717,00	22,90
1624	18.675,00	747,00	25,00
1624	5.175,00	207,00	25,00
1624	6.175,00	325,00	19,00
1624	26.376,00	1.545,00	17,07
1624	17.556,00	924,00	19,00
1624	28.000,00	947,00	29,57
1624	33.480,00	1.674,00	20,00
1624	1.812,50	191,00	9,49
1624	23.104,00	1.127,00	20,50
1624	9.294,48	936,00	9,93
1624	22.168,50	1.380,00	16,06
1624	15.789,00	831,00	19,00
1624	7.477,74	804,00	9,30
1624	2.888,00	152,00	19,00
1624	15.274,00	599,00	25,50
1624	9.330,00	622,00	15,00
1624	12.450,00	830,00	15,00
1624	18.160,00	1.135,00	16,00
1625	39.870,00	1.329,00	30,00
1625	7.095,00	473,00	15,00
1626	123.760,00	1.768,00	70,00
1626	50.820,00	726,00	70,00
1626	30.000,00	789,00	38,02
1627	5.780,00	578,00	10,00
1627	4.173,00	587,00	7,11
1627	4.320,00	216,00	20,00
1629	12.200,00	1.220,00	10,00
1629	2.500,00	478,00	5,23
1629	52.228,00	1.187,00	44,00

»se nadaljuje...«

»...nadaljevanje preglednice A2«

1630	3.000,00	169,00	17,75
1630	17.879,00	1.824,00	9,80
1631	13.500,00	794,00	17,00
1631	608,00	76,00	8,00

povprečje			24,21
OBČINA KOČEVJE			

KO	POG_CENA (EUR)	ZEMLJISCE (m2)	EUR/m2
1569	3.622,36	525,00	6,90
1571	9.044,00	1.120,00	8,08
1574	2.478,00	118,00	21,00
1575	30.000,00	1.002,00	29,94
1575	6.160,00	308,00	20,00
1575	3.000,00	554,00	5,42
1575	20.000,00	520,00	38,46
1576	43.350,00	577,00	75,13
1576	57.406,00	764,00	75,14
1576	1.600,00	163,00	9,82
1576	15.082,00	2.011,00	7,50
1576	34.034,00	453,00	75,13
1577	27.000,00	903,00	29,90
1577	17.000,00	983,00	17,29
1577	50.000,00	1.029,00	48,59
1577	8.000,00	322,00	24,84
1577	15.000,00	1.012,00	14,82
1577	3.895,00	190,00	20,50
1577	35.767,20	332,00	107,73
1577	6.777,00	251,00	27,00
1577	15.771,60	674,00	23,40
1577	4.500,00	305,00	14,75
1577	22.470,00	749,00	30,00
1577	39.000,00	329,00	118,54
1577	36.104,00	1.604,00	22,51
1578	25.000,00	1.000,00	25,00
1578	9.926,99	528,00	18,80
1578	3.000,00	141,00	21,28
1580	18.200,00	737,00	24,69
1581	2.000,00	289,00	6,92
1581	24.055,24	1.118,00	21,52
1581	19.294,00	877,00	22,00
1581	50.000,00	1.568,00	31,89
1581	3.217,00	538,00	5,98
1581	17.000,00	1.435,00	11,85
1590	5.250,00	750,00	7,00
1591	10.800,00	637,00	16,95
1591	12.499,50	641,00	19,50
1591	1.320,00	132,00	10,00
1594	6.855,00	457,00	15,00

povprečje			25,88
OBČINA SODRAŽICA			

KO	POG_CENA (EUR)	ZEMLJISCE (m2)	EUR/m2
1618	37.802,90	1.453,00	26,02

»se nadaljuje...«

»...nadaljevanje preglednice A2«

1619	21.200,00	1.060,00	20,00
1619	1.198,00	176,00	6,81
1619	35.000,00	1.005,00	34,83
1619	41.800,00	1.197,00	34,92
1619	5.000,00	410,00	12,20
1619	5.700,00	380,00	15,00
1619	9.067,00	1.360,00	6,67
1619	16.120,00	1.612,00	10,00
1620	24.000,00	3.096,00	7,75
1622	26.000,00	1.000,00	26,00
1622	23.000,00	3.270,00	7,03
1622	18.550,00	742,00	25,00
povprečje			15,78
OBČINA LOŠKI POTOK			
KO	POG_CENA (EUR)	ZEMLJISCE (m2)	EUR/m2
1641	5.702,40	648,00	8,80
1641	5.500,00	1.160,00	4,74
povprečje			6,20

Preglednica A3: Podatki iz ETN o evidentiranih prodanih kmetijskih zemljišč

OBČINA VELIKE LAŠČE			
KO	POG_CENA (EUR)	ZEMLJISCE (m2)	EUR/m2
1711	9.695,00	9.765,00	0,99
1711	3.650,00	1.748,00	2,09
1711	10.185,00	13.193,00	0,77
1711	250,00	295,00	0,85
1711	1.047,00	1.047,00	1,00
1714	7.320,00	29.281,00	0,25
1714	338,00	1.351,00	0,25
1714	1.712,00	6.850,00	0,25
1714	3.755,00	13.101,00	0,29
1714	3.129,00	9.834,00	0,32
1714	2.800,00	1.433,00	1,95
1714	2.921,00	2.387,00	1,22
1714	4.500,00	11.644,00	0,39
1715	6.000,00	7.510,00	0,80
1716	20.000,00	7.646,00	2,62
1716	2.400,00	10.042,00	0,24
1716	12.500,00	15.231,00	0,82
1716	316,00	316,00	1,00
1717	2.602,00	1.041,00	2,50
1717	793,00	802,00	0,99
1717	3.890,00	1.945,00	2,00
1717	2.000,00	1.762,00	1,14
1718	1.511,00	1.511,00	1,00
1718	5.000,00	3.775,00	1,32
1718	12.512,00	12.512,00	1,00
1719	3.963,00	2.201,67	1,80
1719	6.538,00	4.670,00	1,40
1719	5.460,00	15.593,00	0,35
1719	4.800,00	4.794,00	1,00

»se nadaljuje...«

»...nadaljevanje preglednice A3«

1719	16.972,00	8.320,00	2,04
povprečje			0,79
OBČINA RIBNICA			

KO	POG_CENA (EUR)	ZEMLJISCE (m2)	EUR/m2
1615	5.000,00	2.733,00	1,83
1616	30.000,00	11.974,00	2,51
1616	4.331,00	2.475,00	1,75
1616	1.781,00	2.492,00	0,71
1616	2.384,00	2.073,00	1,15
1616	341,00	683,00	0,50
1616	5.947,00	6.395,00	0,93
1616	4.800,00	3.535,00	1,36
1617	961,00	1.201,00	0,80
1617	498,00	622,00	0,80
1617	1.701,00	1.471,00	1,16
1617	1.580,00	1.975,00	0,80
1617	402,00	503,00	0,80
1623	552,00	1.903,00	0,29
1623	1.132,00	1.618,00	0,70
1623	826,00	1.180,00	0,70
1623	340,00	567,00	0,60
1623	666,00	1.331,00	0,50
1623	2.200,00	4.793,00	0,46
1623	2.883,00	3.290,00	0,88
1623	1.044,00	908,00	1,15
1623	679,00	1.698,00	0,40
1623	2.800,00	5.601,00	0,50
1624	4.000,00	3.266,00	1,22
1624	3.500,00	4.374,00	0,80
1624	4.500,00	14.769,00	0,30
1624	8.453,00	9.859,00	0,86
1624	2.028,00	4.056,00	0,50
1624	524,00	1.047,00	0,50
1624	2.000,00	3.362,00	0,59
1625	30.236,00	11.352,00	2,66
1625	5.569,00	8.568,00	0,65
1625	3.702,00	2.848,00	1,30
1626	3.870,00	2.415,00	1,60
1626	4.920,00	9.619,00	0,51
1626	2.685,00	3.356,00	0,80
1626	1.316,00	1.755,00	0,75
1626	2.155,00	2.694,00	0,80
1626	694,00	694,00	1,00
1626	794,00	1.169,00	0,68
1626	1.500,00	2.514,00	0,60
1626	4.558,00	2.279,00	2,00
1626	900,00	454,00	1,98
1626	1.766,00	4.484,00	0,39
1626	799,00	727,00	1,10
1626	10.399,00	10.399,00	1,00
1626	645,00	975,00	0,66
1626	11.787,00	14.361,00	0,82

»se nadaljuje...«

»...nadaljevanje preglednice A3«

1626	1.194,00	1.194,00	1,00
1626	960,00	601,00	1,60
1626	2.200,00	1.507,00	1,46
1626	1.000,00	2.043,00	0,49
1626	1.000,00	1.224,00	0,82
1626	18.000,00	24.690,00	0,73
1626	970,00	1.212,00	0,80
1626	500,00	676,00	0,74
1626	1.517,00	2.334,00	0,65
1626	2.401,00	3.122,00	0,77
1626	918,00	1.147,00	0,80
1626	887,00	1.108,00	0,80
1626	900,00	1.122,00	0,80
1626	3.204,00	1.068,00	3,00
1626	511,00	626,00	0,82
1626	2.049,00	3.040,00	0,67
1626	1.579,00	1.892,00	0,83
1626	9.280,00	12.815,00	0,72
1626	1.630,00	2.507,00	0,65
1627	500,00	701,00	0,71
1627	3.500,00	6.677,00	0,52
1628	2.079,00	2.505,00	0,83
1628	1.160,00	1.934,00	0,60
1628	1.254,00	2.507,00	0,50
1628	1.185,00	1.428,00	0,83
1629	835,00	1.363,00	0,61
1630	720,00	1.789,00	0,40
1630	920,00	1.150,00	0,80
1630	3.000,00	2.262,00	1,33
1630	5.105,00	5.244,00	0,97
1630	916,00	3.488,00	0,26

povprečje			0,93
OBČINA KOČEVJE			

KO	POG_CENA (EUR)	ZEMLJISCE (m2)	EUR/m2
1569	5.406,00	1.802,00	3,00
1569	21.708,00	3.618,00	6,00
1575	3.000,00	14.759,00	0,20
1577	2.650,00	2.910,00	0,91
1578	2.000,00	2.964,00	0,67
1581	8.000,00	5.748,00	1,39
1581	2.900,00	1.329,00	2,18
1581	14.420,00	14.420,00	1,00
1581	2.237,00	1.787,00	1,25
1581	8.400,00	11.503,00	0,73
1581	644,00	1.072,00	0,60
1590	15.000,00	27.895,00	0,54
1590	9.324,00	51.666,00	0,18
1593	400,00	381,00	1,05
1601	4.173,00	10.844,00	0,38
1601	5.852,00	1.752,00	3,34
1602	840,00	1.007,00	0,83
1602	1.700,00	813,00	2,09

»se nadaljuje...«

»...nadaljevanje preglednice A3«

1603	5.284,00	1.321,00	4,00
1603	2.000,00	1.032,00	1,94
1603	242,00	313,00	0,77
1605	54.348,00	166.406,00	0,33
1608	12.936,00	2.598,00	4,98
povprečje			0,56
OBČINA SODRAŽICA			
KO	POG_CENA (EUR)	ZEMLJISCE (m2)	EUR/m2
1614	1.000,00	2.826,00	0,35
1619	1.806,00	1.112,00	1,62
1619	1.878,00	2.097,00	0,90
1620	6.000,00	2.087,00	2,87
1620	3.000,00	2.284,00	1,31
1620	15.200,00	51.979,00	0,29
1620	2.806,00	1.403,00	2,00
1621	300,00	300,00	1,00
1621	907,00	907,00	1,00
1621	907,00	907,00	1,00
1621	300,00	300,00	1,00
1621	40.000,00	5.888,00	6,79
1622	10.000,00	10.513,00	0,95
1622	1.308,00	1.308,00	1,00
1622	2.630,00	6.575,00	0,40
1622	2.453,00	2.453,00	1,00
povprečje			0,97
OBČINA LOŠKI POTOK			
KO	POG_CENA (EUR)	ZEMLJISCE (m2)	EUR/m2
1585	2.645,00	5.289,00	0,50
1585	2.000,00	6.604,00	0,30
1585	62.600,00	13.353,00	4,69
1585	4.000,00	10.782,00	0,37
1585	2.138,00	4.276,00	0,50
1585	430,00	1.440,00	0,30
1640	41.807,00	83.614,00	0,50
1640	499,00	475,00	1,05
1640	400,00	662,00	0,60
1640	3.000,00	3.352,00	0,89
1640	2.208,00	1.867,00	1,18
1640	7.000,00	17.898,00	0,39
1640	14.000,00	34.755,00	0,40
1641	4.172,00	4.017,00	1,04
1641	1.200,00	2.514,00	0,48
1641	585,00	1.482,00	0,39
1641	5.000,00	14.851,00	0,34
povprečje			0,74

Priloga B : Anketni vprašalnik

VPLIV PORABLJENEGA ČASA ZA VOŽNJO NA DELOVNO MESTO

(Odgovore obkrožite ali napišite, če tako narekuje vprašanje)

1. SPOL

moški ženski

2. STAROST (v letih)

do 20 od 20 do 30 od 31 do 40 od 41 do 50 od 51 do 60 več kot 61

3. IZOBRAZBA

osnovnošolska poklicna srednješolska višješolska visokošolska
univerzitetna več kot univerzitetna drugo

4. KRAJ BIVANJA – OBČINA

Velike Lašče Ribnica Kočevje Sodražica Loški Potok

5. KRAJ BIVANJA - ULICA (neobvezno)

6. KRAJ DELOVNEGA MESTA OBČINA IN ULICA (primer: Ljubljana, Letališka ulica)

7. KOLIKO KILOMETROV STE ODDALJENI DO DELOVNEGA MESTA:

2 4 6 8 10 12 14 16 18 20 22 24 26 28 30 32 34 36 38 40 42 44 46 48 50 52 54
56 58 60 62 64 66 68 70 72 74 76 78 80 več kot 80 km (koliko: _____?)

8. KOLIKO ČASA PORABITE ZA VOŽNJO NA DELOVNO MESTO:

10 min 15 min 20 min 25 min 30 min 35 min 40 min 45 min 50 min
55 min 60 min 65 min 70 min 80 min 85 min 90 min Več kot 90 min (koliko: _____?)

9. ZARADI KATERIH VPLIVOV NA CESTAH JE ČAS VOŽNJE NA DELOVNO MESTO BISTEVNO DALJŠI, KOT BI BIL SICER (obkrožite najpomembnejšega)

- a) nekulturnost voznikov
- b) gneča na cesti
- c) slabe prometne povezave
- d) premalo izvennivojskih križišč
- e) vzdrževalna dela na cestah
- f) premajhna uporaba javnih prevoznih sredstev
- g) drugo (navedite: _____)

10. KUPUJETE NEZAZIDANO STAVBNO ZEMLJIŠČE, KI ŠE NI KOMUNALNO OPREMLJENO, NA OBMOČJU VAŠE OBČINE, NA KATEREM BI ZGRADILI ENOSTANOVANJSKO HIŠO. KAKO BI PRI ODLOČANJU GLEDE NA POMEMBNOST NA VAS VPLIVALI SPODAJ NAŠTETI DEJAVNIKI?

Zraven odgovora napišite številko od 1 do 5 (1-najbolj pomembno, 5- najmanj pomembno)

(primer: 1d, 2a, 3c, 4e, 5b)

- ___ a) naravne značilnosti konkretnega zemljišča, kot so raven teren, mirno okolje in podobno
- ___ b) lokacija zemljišča glede na oddaljenost od družbene infrastruk. (šola, vrtec, zdr. dom ...)
- ___ c) lokacija zemljišča glede na oddaljenost do delovnega mesta
- ___ d) stroški komunalnega opremljanja
- ___ e) cena zemljišča

11. NAPIŠITE KATERI FAKTOR JE PO VAŠEM MNENJU, POLEG ŽE NAŠTETIH TUDI ZELO POMEMBEN PRI ODLOČANJU OB NAKUPU ZEMLJIŠČA?(neobvezno)

12. KOLIKO ČASA NAJVEČ STE SE PRIPRAVLJENI VOZITI OD OBSTOJEČEGA KRAJA BIVANJA DO MOREBITNEGA NOVEGA DELOVNEGA MESTA?

20 min 30 min 40 min 50 min 60 min 70 min 80 min 90 min 100 min
110min 120min Več kot 120 min (koliko _____?)

13. KUPUJETE NEZAZIDANO STAVBNO ZEMLJIŠČE ZA GRADNJO ENOSTANOVANJSKE HIŠE PO 50 EUR/m², KI JE PO ČASU ODDALJENO DO VAŠEGA DELOVNEGA MESTA 90 min.

Obkrožite koliko EUR/m² ste pripravljeni doplačati za vaše zemljišče, da bi imeli:

- a) da bi imel do delovnega mesta le 60 min bi pri nakupu zemljišča doplačal EUR/m²:

0 5 10 15 20 25 30

b) da bi imel do delovnega mesta le 40 min bi pri nakupu zemljišča doplačal EUR/m²:

0 5 10 15 20 25 30 35 40

c) da bi imel do delovnega mesta le 10 min bi pri nakupu zemljišča doplačal EUR/m²:

0 5 10 15 20 25 30 35 40 45 50

14. KUPUJETE NEPREMIČNINO (zemljišče za gradnjo, hišo ali stanovanje) PO ENAKI CENI. Obkrožite občino, v kateri bi najraje kupili nepremičnino:

Velike Lašče Ribnica Kočevje Sodražica Loški Potok

Zakaj ravno v tej občini?

15. VAŠE PRIPOMBE, MNENJA IN PREDLOGI (neobvezno)

Preglednica C1: Rezultati analize studentiziranih ostankov za zemljišča za gradnjo

RESIDUAL OUTPUT			
<i>Observation</i>	<i>Predicted Y</i>	<i>Residuals</i>	<i>Standard Residuals</i>
1	26,144326	-2,690120827	-0,194286524
2	24,97983389	23,56310036	2,001779641
3	23,81534178	14,63761447	1,057161151
4	22,65084966	-0,958272296	-0,069208562
5	20,32186544	-3,63011306	-0,262174858
6	18,57512728	-3,090042569	-0,223169763
7	35,46026288	-16,91661053	-1,221755327
8	31,38454049	27,9563974	2,019073348
9	30,80229444	-18,43261812	-1,331244775
10	29,63780233	-9,894427153	-0,714597588
11	32,5490326	-14,99711292	-1,083124931
12	33,71352471	-14,36897833	-1,03775965
13	44,19395371	2,394708039	0,172951153
14	39,53598527	10,27910127	0,74237961
15	42,44721554	11,93112837	0,861692691
16	38,95373921	2,578417745	0,186219078
17	33,13127866	-8,362171854	-0,603934694

Preglednica C2: Rezultati analize studentiziranih ostankov za stanovanjske hiše

RESIDUAL OUTPUT			
<i>Observation</i>	<i>Predicted Y</i>	<i>Residuals</i>	<i>Standard Residuals</i>
1	487,8887726	30,55369572	0,164833963
2	536,9488413	26,47111913	0,142808893
3	471,5354163	102,8212081	0,554709564
4	438,8287038	62,48815017	0,337116974
5	373,4152788	392,5056445	2,11752652
6	324,3552101	-158,402366	-0,854564044
7	487,8887726	-67,31985533	-0,363183513
8	471,5354163	116,3889948	0,627906341
9	716,83576	-131,5950616	-0,709941466
10	684,1290475	-178,3106616	-0,961967197
11	716,83576	-214,3715695	-1,156511989
12	651,422335	-268,7205447	-1,449718973
13	749,5424725	-88,32890777	-0,476525134
14	1043,902885	356,0335651	1,920763501
15	765,8958288	10,28711275	0,055497887
16	994,8428163	9,499476316	0,051248672