

Univerza
v Ljubljani

Fakulteta
za gradbeništvo
in geodezijo



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

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

To je izvirna različica zaključnega dela.

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

Krmelj, A., 2015. Analiza prodajnih cen stanovanj in stanovanjskih hiš na nivoju statističnih regij Slovenije ter izbranih lokalnih skupnosti v letu 2013. Diplomaska naloga. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo. (mentorica Šubic-Kovač, M., somentor Polajnar, M.): 39 str.

Datum arhiviranja:04-05-2015

University
of Ljubljana

Faculty of
Civil and Geodetic
Engineering



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

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

This is original version of final thesis.

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

Krmelj, A., 2015. Analiza prodajnih cen stanovanj in stanovanjskih hiš na nivoju statističnih regij Slovenije ter izbranih lokalnih skupnosti v letu 2013. B.Sc. Thesis. Ljubljana, University of Ljubljani, Faculty of civil and geodetic engineering. (supervisor Šubic-Kovač, M., co-supervisor Polajnar, M.): 39p.

Archiving Date: 04-05-2015

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 ŠTUDIJSKI
PROGRAM GRADBENIŠTVO
SMER OPERATIVNO
GRADBENIŠTVO

Kandidat:

ANDREJ KRMELJ

**ANALIZA PRODAJNIH CEN STANOVANJ IN
STANOVANJSKIH HIŠ NA NIVOJU STATISTIČNIH
REGIJ SLOVENIJE TER IZBRANIH LOKALNIH
SKUPNOSTI V LETU 2013**

Diplomska naloga št.: 511/SOG

**ANALYSIS OF SELLING PRICES FOR FLATS AND
SINGLE-FAMILY HOUSES IN 2013 AT THE LEVEL OF
STATISTICAL REGIONS AND WITHIN SELECTED
MUNICIPALITIES IN SLOVENIA**

Graduation thesis No.: 511/SOG

Mentorica:

izr. prof. dr. Maruška Šubic-Kovač

Predsednik komisije:

doc. dr. Tomo Cerovšek

Somentor:

asist. mag. Matija Polajnar

Član komisije:

doc. dr. Franc Sinur

doc. dr. Primož Može

Ljubljana, 23. 04. 2015

STRAN ZA POPRAVKE

Stran z napako

Vrstica z napako

Namesto

Naj bo

Ta stran je namenoma prazna.

IZJAVA O AVTORSTVU

Podpisani Andrej Krmelj izjavljam, da sem avtor diplomske naloge z naslovom »Analiza prodajnih cen stanovanj in stanovanjskih hiš na nivoju statističnih regij Slovenije ter izbranih lokalnih skupnosti v letu 2013«.

Izjavljam, da je elektronska različica enaka tiskani različici.

Izjavljam, da dovoljujem objavo elektronske različice v digitalnem repozitoriju.

Škofja Loka, 2015

Andrej Krmelj

BIBLIOGRAFSKO – DOKUMENTACIJSKA STRAN IN IZVLEČEK

UDK:	332.6: 338.5:332.21:728.1(497.4)(043.2)
Avtor:	Andrej Krmelj
Mentor/-ica:	Izr. prof. dr. Maruška Šubic-Kovač
Somentor/-ica:	Asist. mag. Matija Polajnar
Naslov:	Analiza prodajnih cen stanovanj in stanovanjskih hiš na nivoju statističnih regij Slovenije ter izbranih lokalnih skupnosti v letu 2013.
Tip dokumenta:	Diplomska naloga - VSŠ
Obseg in oprema:	39 str., 14 pregl., 10 sl., 12 graf., 2 pril.,
Ključne besede:	stanovanje, stanovanjska hiša, prodajna cena, statistična regija, lokalna skupnost

Izveček

V diplomski nalogi so na podlagi podatkov o izvedenih transakcijah z nepremičninami analizirane prodajne cene stanovanj in stanovanjskih hiš v Sloveniji v letu 2013. Analize so izvedene za območje celotne Republike Slovenije, po posameznih statističnih regijah in nadalje tudi po izbranih lokalnih skupnostih. Iz analize je razvidno, da so bile povprečne prodajne cene stanovanj na enoto v letu 2013 najvišje v Osrednjeslovenski ter Obalno-kraški statistični regiji in najnižje na območju Zasavske, Koroške in Pomurske statistične regije. Povprečne prodajne cene stanovanjskih hiš so bile v letu 2013 prav tako najvišje na območju Osrednjeslovenske ter Obalno-kraške statistične regije, najnižje pa na območju Pomurske in Spodnjeposavske statistične regije.

Obseg prometa s stanovanji in stanovanjskimi hišami je bil v letu 2013 pričakovano največji v Osrednjeslovenski in Podravske statistični regiji.

Izvedena je bila tudi analiza prodajnih cen stanovanj in stanovanjskih hiš na primeru občine Škofja Loka v obdobju 2007-2014 in primerjava prodajnih cen stanovanj in stanovanjskih hiš na območju občinskega središča in v okolici. Ugotovljeno je bilo, da so v povprečju prodajne cene stanovanj na enoto na območju občinskega središča občine Škofja Loka za 3 % višje od prodajnih cen stanovanj v okolici, prodajne cene stanovanjskih hiš na enoto so na območju občinskega središča pa v povprečju za 10% višje od prodajnih cen stanovanjskih hiš na enoto v okolici.

BIBLIOGRAPHIC – DOCUMENTALISTIC INFORMATION AND ABSTRACT

UDC:	332.6: 338.5:332.21:728.1(497.4)(043.2)
Author:	Andrej Krmelj
Supervisor:	Assoc. Prof. Maruška Šubic-Kovač, Ph. D.
Co-supervisor:	Assist. Matija Polajnar, M.Sc.
Title:	Analysis of selling prices for flats and single-family houses in 2013 at the level of statistical regions and within selected municipalities in Slovenia
Document Type:	Graduation thesis – Higher professional studies
Notes:	39 p., 14 tab., 10 fig., 12 graph., 2 ann.,
Keywords:	flat, single-family house, selling price, statistical regions, municipalities

Abstract

The thesis analyses selling prices for flats and single-family houses in Slovenia on the basis of real estate transactions carried out in 2013. Analyses are presented for the Republic of Slovenia as a whole, as well as on the level of statistical regions and selected municipalities.

The analyses indicates that average selling price of flats per square meter was the highest in Osrednjeslovenska and Obalno-kraška statistical region and the lowest on the other hand in Zasavska, Koroška and Pomurska statistical region. Furthermore, average selling price of single-family house was the highest in Osrednjeslovenska and Obalno-kraška statistical region and the lowest on the other hand in Pomurska and Spodnjeposavska statistical region.

The volume of transactions with flats and single-family houses in 2013 was, as expected, highest in Osrednjeslovenska in Podravska statistical region.

Another analysis was carried out in order to compare selling prices of housing within municipal centre with selling prices of housing on its surrounding. Analysis was based on housing transactions within municipality of Škofja Loka for the period 2007-2014. Findings suggests that the average selling price of flat per square meter is 3% higher within the municipal centre than the average selling price of flat in the surroundings. The same tendency can be determined for single-family houses: the average selling price of single-family house per square meter is 10% higher in the municipal centre than the average selling price of single-family house per square meter in the surroundings.

ZAHVALA

Za vso pomoč in navodila pri izdelavi diplomske naloge se zahvaljujem mentorici izr. prof. dr. Maruški Šubic-Kovač in somentorju asist. mag. Matiji Polajnarju.

Zahvaljujem se tudi svoji družini za vso podporo in spodbujanje v času študija.

KAZALO VSEBINE

1	UVOD.....	1
2	NAMEN DIPLOMSKE NALOGE, OBRAVNAVANO OBMOČJE, ČAS OBRAVNAVE, METODA DELA.....	2
2.1	Namen diplomske naloge.....	2
2.2	Obravnavano območje.....	2
2.3	Čas obravnave in viri podatkov.....	4
2.4	Metoda dela.....	5
3	ANALIZA PRODAJNIH CEN STANOVANJ V SLOVENIJI, PO STATISTIČNIH REGIJAH IN V IZBRANIH LOKALNIH SKUPNOSTIH.....	7
3.1	Analiza prodajnih cen stanovanj v Sloveniji v letu 2013.....	7
3.2	Analiza prodajnih cen stanovanj po statističnih regijah v letu 2013.....	7
3.3	Analiza prodajnih cen stanovanj po izbranih lokalnih skupnostih v letu 2013.....	13
4	ANALIZA PRODAJNIH CEN STANOVANJSKIH HIŠ V SLOVENIJI, PO STATISTIČNIH REGIJAH IN V IZBRANIH LOKALNIH SKUPNOSTIH.....	18
4.1	Analiza prodajnih cen stanovanjskih hiš v Sloveniji v letu 2013.....	18
4.2	Analiza prodajnih cen stanovanjskih hiš po statističnih regijah v letu 2013.....	19
4.3	Analiza prodajnih cen stanovanjskih hiš po izbranih lokalnih skupnostih v letu 2013.....	25
5	ANALIZA PRODAJNIH CEN STANOVANJ IN STANOVANJSKIH HIŠ NA OBMOČJU LOKALNE SKUPNOSTI ŠKOFJA LOKA.....	28
6	ZAKLJUČEK.....	37
	VIRI.....	39

KAZALO SLIK

Slika 1:	Statistične regije v Sloveniji (vir podatkov SURS)	2
Slika 2:	Povprečne prodajne cene stanovanj na enoto v letu 2013, po statističnih regijah	12
Slika 3:	Število prodanih stanovanj v letu 2013, po statističnih regijah	12
Slika 4:	Povprečne prodajne cene stanovanj na enoto v letu 2013, po lokalnih skupnostih	16
Slika 5:	Število prodanih stanovanj v letu 2013, po lokalnih skupnostih	16
Slika 6:	Povprečne prodajne cene stanovanjskih hiš na enoto v letu 2013, po statističnih regijah	24
Slika 7:	Število prodanih stanovanjskih hiš v letu 2013, po statističnih regijah	24
Slika 8:	Povprečne prodajne cene stanovanjskih hiš na enoto v letu 2013, po lokalnih skupnostih	26
Slika 9:	Število prodanih stanovanjskih hiš v letu 2013, po lokalnih skupnostih	27
Slika 10:	Razdelitev naselij v občini Škofja Loka na območji občinsko središče in okolica	29

KAZALO PREGLEDNIC

Preglednica 1:	Izbrani statistični podatki za leto 2013, prikazani po statističnih regijah	3
Preglednica 2:	Opisne statistike o površini, ceni ter ceni na enoto za stanovanja prodana v Sloveniji v letu 2013	7
Preglednica 3:	Število prodanih stanovanj ter aritmetične sredine in mediane za površino stanovanj, ceno in ceno na enoto po posameznih statističnih regijah v letu 2013	8
Preglednica 4:	Število prodanih stanovanj ter aritmetične sredine in mediane za površino stanovanj, ceno in ceno na enoto po izbranih lokalnih skupnostih v letu 2013	13
Preglednica 5:	Opisne statistike o površini, ceni ter ceni na enoto za stanovanjske hiše, prodane v Sloveniji v letu 2013	18
Preglednica 6:	Število prodanih stanovanjskih hiš ter aritmetične sredine in mediane za površino stanovanjskih hiš, ceno in ceno na enoto po posameznih statističnih regijah v letu 2013	19
Preglednica 7:	Število prodanih stanovanjskih hiš ter aritmetične sredine in mediane za površino stanovanjskih hiš, ceno in ceno na enoto po izbranih lokalnih skupnostih v letu 2013	25
Preglednica 8:	Opisne statistike o površini, ceni ter ceni na enoto za stanovanja prodana na območju občinskega središča v obdobju 2007-2014	30
Preglednica 9:	Opisne statistike o površini, ceni ter ceni na enoto za stanovanja prodana na območju okolica v obdobju 2007-2014	31
Preglednica 10:	Opisne statistike o površini, ceni ter ceni na enoto za stanovanjske hiše prodane na območju občinskega središča v obdobju 2007-2014	31
Preglednica 11:	Opisne statistike o površini, ceni ter ceni na enoto za stanovanjske hiše prodane na območju okolica v obdobju 2007-2014	32
Preglednica 12:	Primerjava površin stanovanj in stanovanjskih hiš na območju občinskega središča in njegove okolice za občino Škofja Loka v obdobju 2007-2014	33
Preglednica 13:	Primerjava cen stanovanj in stanovanjskih hiš na območju občinskega središča in njegove okolice za občino Škofja Loka v obdobju 2007-2014	34
Preglednica 14:	Primerjava cen na enoto za stanovanja in stanovanjske hiše na območju občinskega središča in njegove okolice za občino Škofja Loka v obdobju 2007-2014	35

KAZALO GRAFIKONOV

Grafikon 1:	Povprečna površina stanovanj, prodanih v letu 2013, po statističnih regijah	9
Grafikon 2:	Povprečna prodajna cena stanovanj, prodanih v letu 2013, po statističnih regijah	9
Grafikon 3:	Povprečna prodajna cena stanovanj na enoto v letu 2013 po statističnih regijah	10
Grafikon 4:	Število prodanih stanovanj v letu 2013 po statističnih regijah	11
Grafikon 5:	Povprečna površina stanovanjskih hiš, prodanih v letu 2013, po statističnih regijah	20
Grafikon 6:	Povprečna prodajna cena stanovanjskih hiš, prodanih v letu 2013 po statističnih regijah	21
Grafikon 7:	Povprečna prodajna cena stanovanjskih hiš na enoto v letu 2013, po statističnih regijah	22
Grafikon 8:	Število prodanih stanovanjskih hiš v letu 2013, po statističnih regijah	23
Grafikon 9:	Število prodanih stanovanj in stanovanjskih hiš v obdobju 2007-2014 na območju občinskega središča in njegove okolice v občini Škofja Loka	30
Grafikon 10:	Povprečna površina stanovanj in stanovanjskih hiš, prodanih v obdobju 2007-2014 na območju občinskega središča in njegove okolice v občini Škofja Loka	33
Grafikon 11:	Povprečna cena stanovanj in stanovanjskih hiš, prodanih v obdobju 2007-2014 na območju občinskega središča in njegove okolice v občini Škofja Loka	34
Grafikon 12:	Povprečna cena stanovanj in stanovanjskih hiš na enoto, prodanih v obdobju 2007-2014 na območju občinskega središča in njegove okolice v občini Škofja Loka	35

1 UVOD

Stvarnopravni zakonik (Uradni list RS, št. 87/02 in 91/13) v 18. členu navaja: »Nepremičnina je prostorsko odmerjen del zemeljske površine, skupaj z vsemi sestavinami.«

Opisana pravna dikcija je jasna, ne podaja pa odgovora na vprašanje, kaj stanovanjska nepremičnina pomeni za slehernega posameznika. Med raznovrstnimi nepremičninami imajo ravno stanovanja in stanovanjske hiše posebno mesto, saj vsakemu izmed nas predstavljajo dom in s tem rešitev enega od temeljnih problemov življenja-stanovanjskega problema. Enega prvih korakov na poti k rešitvi pa predstavlja (poleg želja) tudi seznanitev s trgom stanovanj in stanovanjskih hiš v Sloveniji in še predvsem z njihovimi cenami. Prav analize prodajnih cen stanovanj in stanovanjskih hiš, ki so predmet sledeče diplomske naloge, nam lahko podajo odgovor na vprašanje, ali bomo lahko našo željo po nakupu stanovanja ali stanovanjske hiše na izbranem območju tudi uresničili. Poleg tega lahko tovrstna analiza služi tudi za strokovno podlago v procesu prostorskega načrtovanja in za oblikovanje različnih politik (zemljiške, stanovanjske in podobno) na državni ravni.

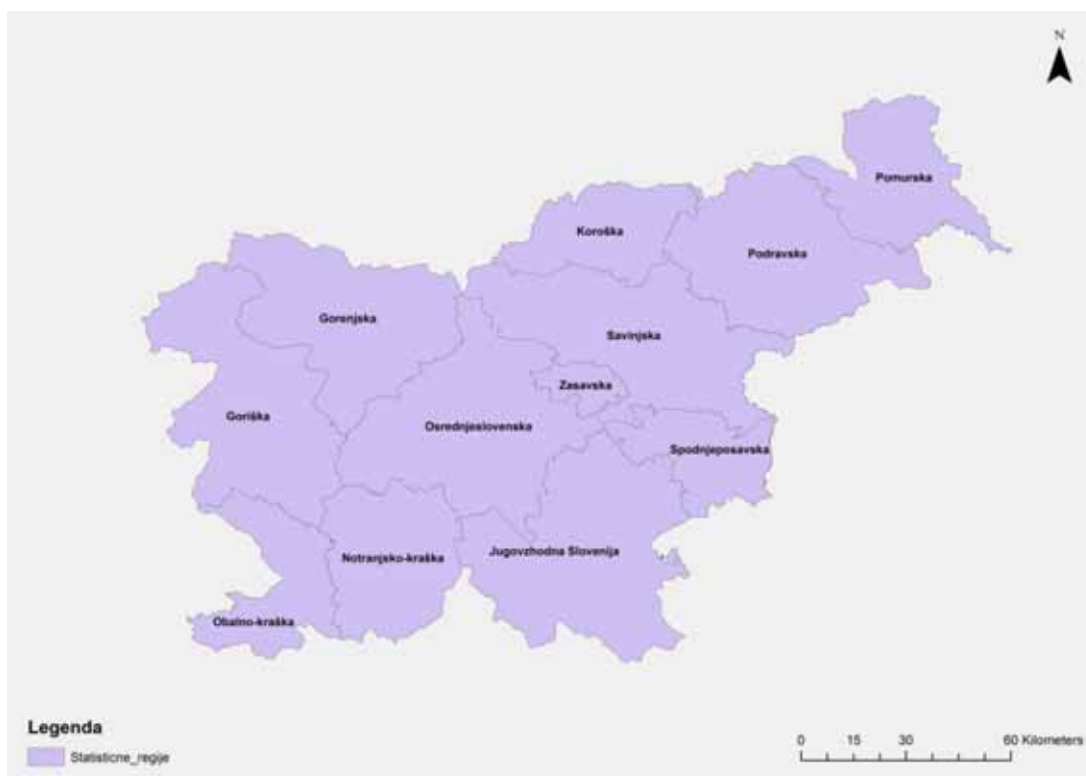
2 NAMEN DIPLOMSKE NALOGE, OBRAVNAVANO OBMOČJE, ČAS OBRAVNAVE, METODA DELA

2.1 Namen diplomske naloge

Namen diplomske naloge je analizirati prodajne cene stanovanj in stanovanjskih hiš v Sloveniji v letu 2013. Podatki so analizirani za območje celotne Republike Slovenije, po statističnih regijah in nadalje tudi po izbranih lokalnih skupnostih z namenom ugotavljanja razlik med prodajnimi cenami stanovanj in stanovanjskih hiš na različnih območjih Slovenije. Poleg prodajnih cen bo predstavljen tudi obseg prometa s stanovanji in stanovanjskimi hišami v letu 2013. Na koncu bo z namenom ugotavljanja razlik med cenami stanovanj in stanovanjskih hiš na območju občinskega središča in okolice izvedena analiza in primerjava prodajnih cen stanovanj in stanovanjskih hiš na primeru občine Škofja Loka.

2.2 Obravnavano območje

Obravnavano območje predstavlja Republika Slovenija. Za namen naloge so podatki analizirani po statističnih regijah. V Sloveniji imamo 12 statističnih regij, vsako regijo pa predstavljajo izbrane lokalne skupnosti. V nadaljevanju (slika 1) je prikazana razdelitev Slovenije na statistične regije.



Slika 1: Statistične regije v Sloveniji (vir podatkov SURS)

V preglednici 1 so prikazani izbrani statistični podatki o Sloveniji in posameznih statističnih regijah.

Podatki	Slovenija	Pomurska	Podravska	Koroška	Savinjska	Zasavska	Spodnjepo- savska	Jugovzhod- na Slovenija	Osrjednje- slovenska	Gorenjska	Notranjsko- kraška	Goriška	Obalno- kraška
Število prebivalcev 31. 12. 2013	2.059.114	117.675	322.748	71.945	260.479	43.341	70.244	142.605	542.447	203.926	52.531	119.019	112.154
Površina[km ²]	20.273	1.337	2.170	1.041	2.384	264	885	2.675	2.555	2.137	1.456	2.325	1.044
Gostota prebivalcev [št. preb./km ²]	101,60	88,0	148,7	69,1	109,3	164,2	79,4	53,3	212,3	95,4	36,1	51,2	107,4
Naravni prirast na 1000 prebivalcev	0,90	-2,9	-1,3	-0,2	0,8	-2,4	-1,0	1,5	3,2	2,5	1,2	-0,1	0,1
Selitveni prirast na 1000 prebivalcev	0,20	-4,7	1,6	-7,5	-2,2	-9,5	-2,6	-2,2	5,2	-2,8	0,2	-5,1	8,0
Število zaposlenih oseb	791.323	40.135	117.818	26.977	102.424	15.800	27.139	56.533	215.032	80.128	21.120	44.927	43.290
Stopnja registrirane brezposelnosti	13,50	18,9	15,0	13,9	14,2	17,5	15,6	14,6	11,9	10,3	12,8	11,9	12,6
Mesečne bruto in neto plače[EUR]	1601 997,01	1403 897,19	1515 924,01	1515 931,96	1489 927,71	1490 934,58	1500 938,05	1564 999,64	1797 1083,75	1602 992,31	1476 895,93	1546 969,71	1626 979,33
Število stanovanj - stanovanjski sklad	844.349	48.744	138.045	28.520	103.387	18.745	29.960	59.443	212.913	81.597	21.756	51.282	49.957

Preglednica 1: Izbrani statistični podatki za leto 2013, prikazani po statističnih regijah

Iz preglednice je razvidno, da je bilo na dan 31. 12. 2013 v Sloveniji 2.059.114 prebivalcev. Če pogledam na nivo statističnih regij vidim, da po številu prebivalcev na omenjeni dan izstopa Osrednjeslovenska regija s številom 542.447 prebivalcev. Najmanj jih ima Zasavska in sicer 43.341.

Če pogledam površino regije je seveda največja Osrednjeslovenska, kjer je tudi največ prebivalcev, najmanjša pa pričakovano Zasavska.

Pri gostoti prebivalcev je spet na prvem mestu Osrednjeslovenska statistična regija (212,3 preb. na km²), kjer je gostota prebivalstva štirikrat večja kot v statistični regiji Jugovzhodna Slovenija z gostoto prebivalcev 53,3 prebivalcev na km².

Naravni prirast na 1000 prebivalcev za Slovenijo je pozitiven in znaša 0,9, selitveni pa 0,2. To pomeni, da se je v letu 2013 število prebivalcev v Sloveniji povečalo glede na predhodno leto. Izrazito negativen naravni in selitveni prirast v letu 2013 beležita Pomurska in Zasavska statistična regija.

Pri številu zaposlenih oseb (v Sloveniji 791.323 zaposlenih v letu 2013) je opaziti enako kot pri začetnih opažanjih in sicer, da je največ zaposlenih v Osrednjeslovenski statistični regiji, najmanj pa v Zasavski. V Osrednjeslovenski jih je zaposlenih 215.032, v zasavski pa 15.800.

Iz stopnje brezposelnosti je mogoče sklepati, kaj npr. vpliva na najmanjše število zaposlenih oseb v Zasavski regiji. To je med drugim tudi vpliv druge največje stopnje registrirane brezposelnosti (17,5% stopnja brezposelnosti). Največja stopnja registrirane brezposelnosti je v Pomurski statistični regiji (18,9%). Visoka stopnja brezposelnosti sovpada tudi z zgoraj navedeni podatki o izrazito negativnem naravnem in selitvenem prirastu v letu 2013.

Kljub temu, da ima Gorenjska statistična regija najnižjo stopnjo registrirane brezposelnosti (10,3%), nima najvišjih mesečnih bruto in neto plač v Sloveniji. Najvišje povprečne mesečne bruto in neto plače so bile v letu 2013 pričakovano v Osrednjeslovenski statistični regiji.

Stanovanjski sklad Slovenije je v letu 2013 obsegal 844.349 stanovanj. Od tega jih je največ (četrtno) v Osrednjeslovenski statistični regiji (212.913).

2.3 Čas obravnave in viri podatkov

Naloga analizira podatke o prodanih stanovanjskih hišah in stanovanjih v Sloveniji med 1.1.2013 in 31.12.2013. Podatki so bili pridobljeni iz evidence trga nepremičnin (v nadaljevanju: ETN). Za potrebe ugotavljanja razlik med cenami stanovanj in stanovanjskih hiš na območju občinskega središča in okolice so bili naknadno uporabljeni podatki o prodanih stanovanjskih hišah in stanovanjih na območju občine Škofja Loka med 1.1.2007 in 6.11.2014.

2.4 Metoda dela

Podatki o prodanih stanovanjih in stanovanjskih hišah so bili pridobljeni iz evidence trga nepremičnin za obdobje leta 2013. V analizo so bile zajete le transakcije z nepremičninami, ki so predstavljale prodajo stanovanj ali stanovanjskih hiš na prostem trgu. Pri tem sem transakcije s stanovanji omejil le na tista stanovanja, ki so imela med 20 in 200 m² neto tlorisne površine. Pri stanovanjskih hišah sem v analizo zajel le tiste transakcije, pri katerih je bila neto tlorisna površina stanovanjske hiše med 50 m² in 500 m². Podatke sem izvozili v preglednice. Poizvedba nad podatki o transakcijah v evidenci trga nepremičnin mi je kot rezultat vrnila 6.035 transakcij s stanovanji ter 1.538 transakcij s stanovanjskimi hišami v letu 2013 v Sloveniji.

V naslednjem koraku sem pridobljene podatke, zapisane v preglednicah, prečistili. Postopek je dolgotrajen, saj zahteva podroben pregled vsake posamezne transakcije z namenom ugotavljanja, ali bo transakcija primerna za analizo ali ne. Izbrisal sem transakcije, pri katerih je bila poleg stanovanja ali stanovanjske hiše prodana še kakšna druga nepremičnina (npr. poslovni objekt, gozdno/kmetijsko zemljišče, nezazidano stavbno zemljišče, ...). Prav tako sem izbrisal podvojene transakcije z nepremičninami. Pri transakcijah s stanovanjskimi hišami sem bil pozoren na to, da sem v analizo zajel le tiste prodaje stanovanjskih stavb, pri katerih je bila stavba dokončana (torej sem izključil stanovanjske stavbe v npr. podaljšani tretji gradbeni fazi ipd.).

Prečiščeni podatki, pripravljeni za analizo so obsegali 5251 prodanih stanovanj ter 591 prodanih stanovanjskih hiš v letu 2013 v Sloveniji.

Analiza zgoraj omenjenih podatkov je bila izvedena v programu MS Excel posebej za stanovanja in stanovanjske hiše. Analiziral sem:

- neto tlorisno površino stanovanj/stanovanjskih hiš (v m²),
- prodajno ceno stanovanj/stanovanjskih hiš (v EUR),
- prodajno ceno stanovanj/stanovanjskih hiš na enoto (v EUR/m²).

Za potrebe analize so bile za zgoraj omenjene vrste podatkov izračunane opisne statistike (mere srednjih vrednosti in variacije kot so npr. aritmetična sredina, mediana, standardni odklon, koeficient variacije, ...).

Rezultati analiz so bili prikazani v prednicah, grafikonih izdelanih s programom MS Excel in na kartah, ki smo jih izdelali v programu ESRI ArcGIS.

Za potrebe ugotavljanja razlik med cenami stanovanj in stanovanjskih hiš na območju občinskega središča in okolice so bili naknadno pridobljeni in analizirani tudi podatki o prodanih stanovanjskih

hišah in stanovanjih na območju občine Škofja Loka med 1.1.2007 in 6.11.2014. Tudi ti podatki so bili pred analizo prečiščeni na zgoraj opisan način.

3 ANALIZA PRODAJNIH CEN STANOVANJ V SLOVENIJI, PO STATISTIČNIH REGIJAH IN V IZBRANIH LOKALNIH SKUPNOSTIH

V poglavju 3 so prikazani rezultati analize prodanih stanovanj v letu 2013, in sicer za območje Slovenije, po posameznih statističnih regijah ter za izbrane lokalne skupnosti.

3.1 Analiza prodajnih cen stanovanj v Sloveniji v letu 2013

V preglednici 2 so izračunane opisne statistike za površino stanovanj, ceno in ceno stanovanj na enoto.

Preglednica 2: Opisne statistike o površini, ceni ter ceni na enoto za stanovanja prodana v Sloveniji v letu 2013

Podatki	Površina stanovanj [m ²]	Cena stanovanj [EUR]	Cena stanovanj na enoto [EUR/m ²]
Število primerov	5.251	5.251	5.251
Povprečje	59,68	82.449,60	1.402,50
Mediana	57,00	71.000,00	1.282,05
Standardna deviacija	23,94	52.770,94	643,50
Najmanjša vrednost	20	6.000	87
Največja vrednost	193	770.000	10.621
Koeficient variacije	0,40	0,64	0,46

Prečiščeni podatki obsegajo 5.251 transakcij s stanovanji. Te transakcije lahko vsebujejo poleg stanovanja tudi pripadajoče parkirno mesto v skupni garaži ali samostojno garažo. Povprečna površina stanovanja znaša 59,68 m², povprečna cena stanovanja je 82.449,60 EUR, povprečna cena stanovanja na enoto pa znaša 1.402,50 EUR/m². Najcenejše stanovanje v letu 2013 je bilo prodano za 6.000 EUR, najdražje pa za 770.000 EUR.

3.2 Analiza prodajnih cen stanovanj po statističnih regijah v letu 2013

V preglednici 3 je prikazano število prodanih stanovanj po posameznih statistični regijah in nekatere srednje vrednosti za površino stanovanj, ceno in ceno stanovanj na enoto.

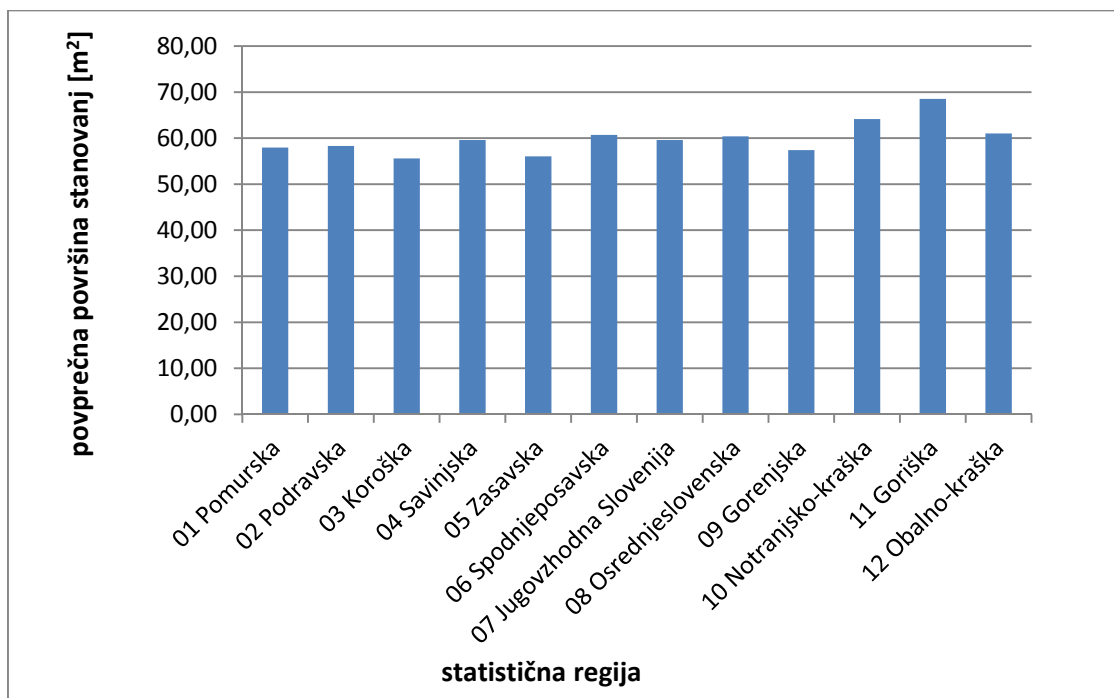
Preglednica 3: Število prodanih stanovanj ter aritmetične sredine in mediane za površino stanovanj, ceno in ceno na enoto po posameznih statističnih regijah v letu 2013

Statistična regija	Število prodanih stan. v letu 2013	Površina stanovanj [m ²]		Cena stanovanj [EUR]		Cena stanovanj na enoto [EUR/m ²]	
		Aritmetična sredina	Mediana	Aritmetična sredina	Mediana	Aritmetična sredina	Mediana
Pomurska	128	57,96	57,05	47.722,96	45.000,00	829,28	843,88
Podravska	1.035	58,32	55,60	56.214,37	51.400,00	981,45	958,90
Koroška	126	55,59	52,25	43.351,52	41.838,55	777,58	774,42
Savinjska	455	59,61	57,00	56.398,40	54.000,00	962,25	959,86
Zasavska	124	56,05	50,20	41.805,05	42.000,00	771,60	843,45
Spodnjeposavska	76	60,72	61,15	49.555,26	47.750,00	845,60	870,97
Jugovzhodna Slovenija	130	59,60	56,40	59.270,57	52.075,00	1.019,98	1.000,26
Osrednjeslovenska	1.900	60,39	58,00	111.358,63	101.000,00	1.865,75	1.820,82
Gorenjska	607	57,40	53,80	75.471,58	70.000,00	1.360,79	1.321,50
Notranjsko-kraška ¹	70	64,14	62,70	64.439,64	59.524,89	1.013,00	968,98
Goriška	198	68,53	63,00	76.717,08	71.500,00	1.185,18	1.246,69
Obalno-kraška	402	61,02	58,20	108.906,20	97.000,00	1.835,18	1.803,42

Povprečna prodajna cena stanovanj v letu 2013 je bila po pričakovanjih najvišja v Osrednjeslovenski statistični regiji (1.866 EUR/m²). Sledijo povprečne prodajne cene stanovanj na enoto v Obalno-kraški statistični regiji (1.835 EUR/m²). Po povprečni površini so bila v letu 2013 prodana največja stanovanja v Goriški statistični regiji (povprečna površina stanovanj 68,53 m²).

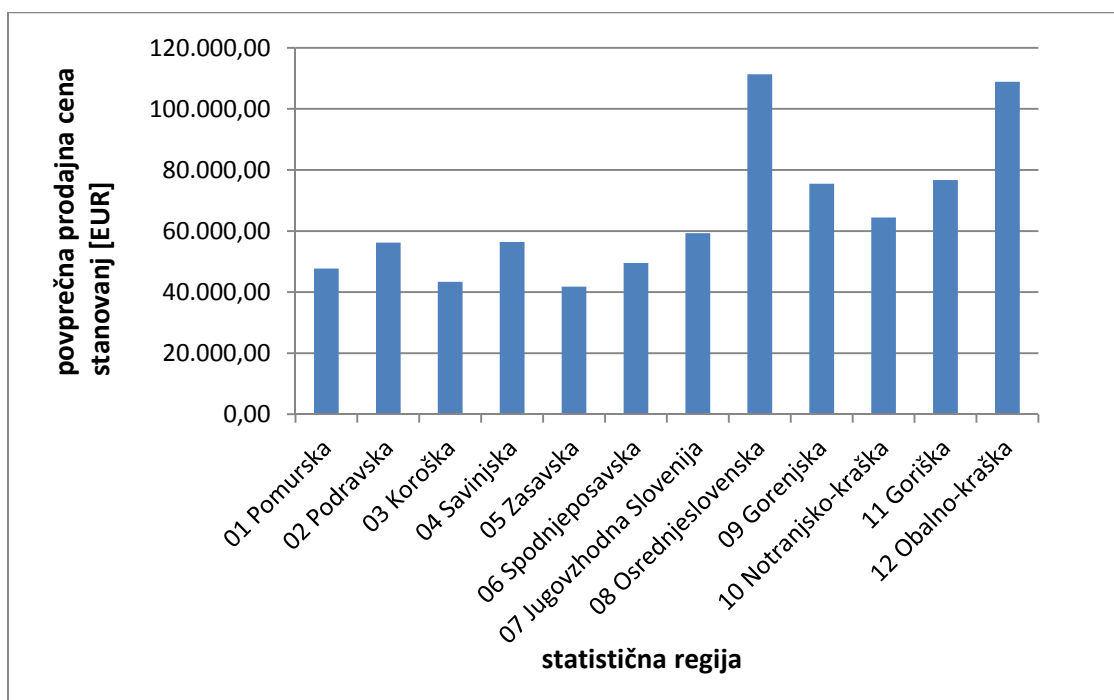
V nadaljevanju sledi prikaz nekaterih najpomembnejših rezultatov analize prodanih stanovanj v letu 2013 po statističnih regijah.

¹ Od 1.1.2015 dalje Primorsko-notranjska



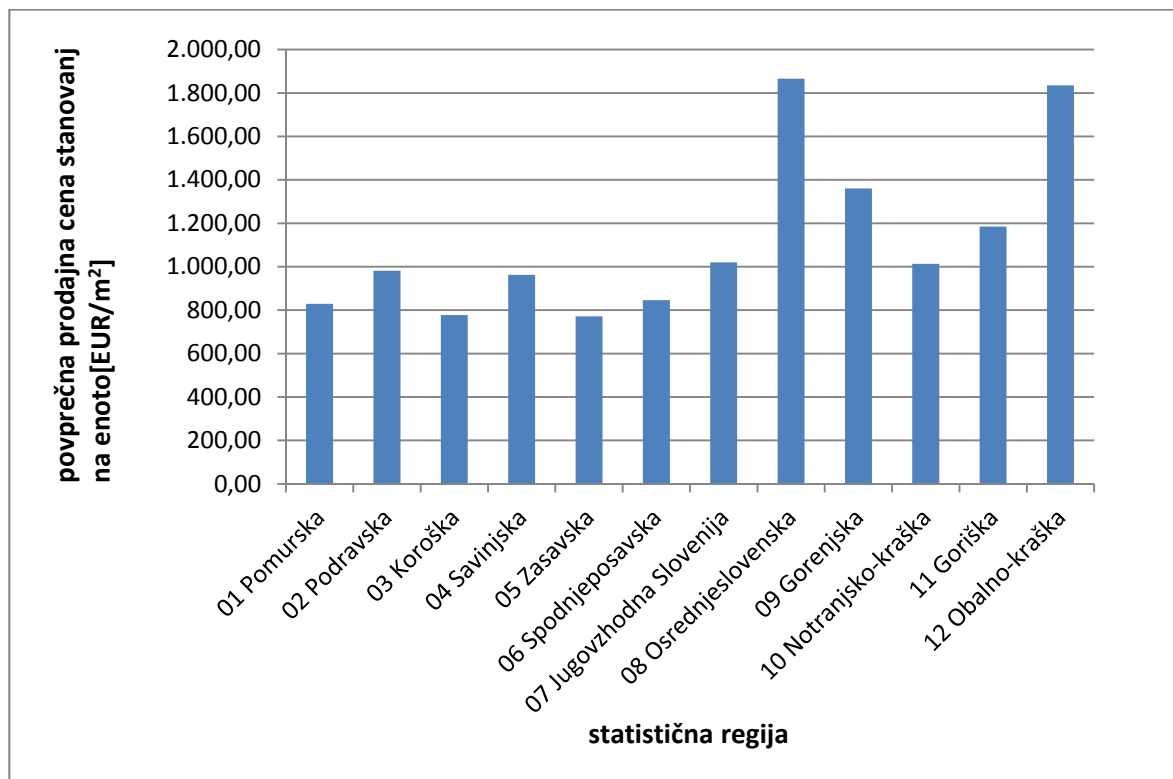
Grafikon 1: Povprečna površina stanovanj, prodanih v letu 2013, po statističnih regijah

Iz grafikona 1 je razvidno je, da se povprečne površine prodanih stanovanj gibljejo okoli 60,00 m². Stanovanja takih površin odговarjajo tudi povprečni velikosti slovenskih gospodinjstev (2,48 člana na gospodinjstvo).



Grafikon 2: Povprečna prodajna cena stanovanj, prodanih v letu 2013, po statističnih regijah

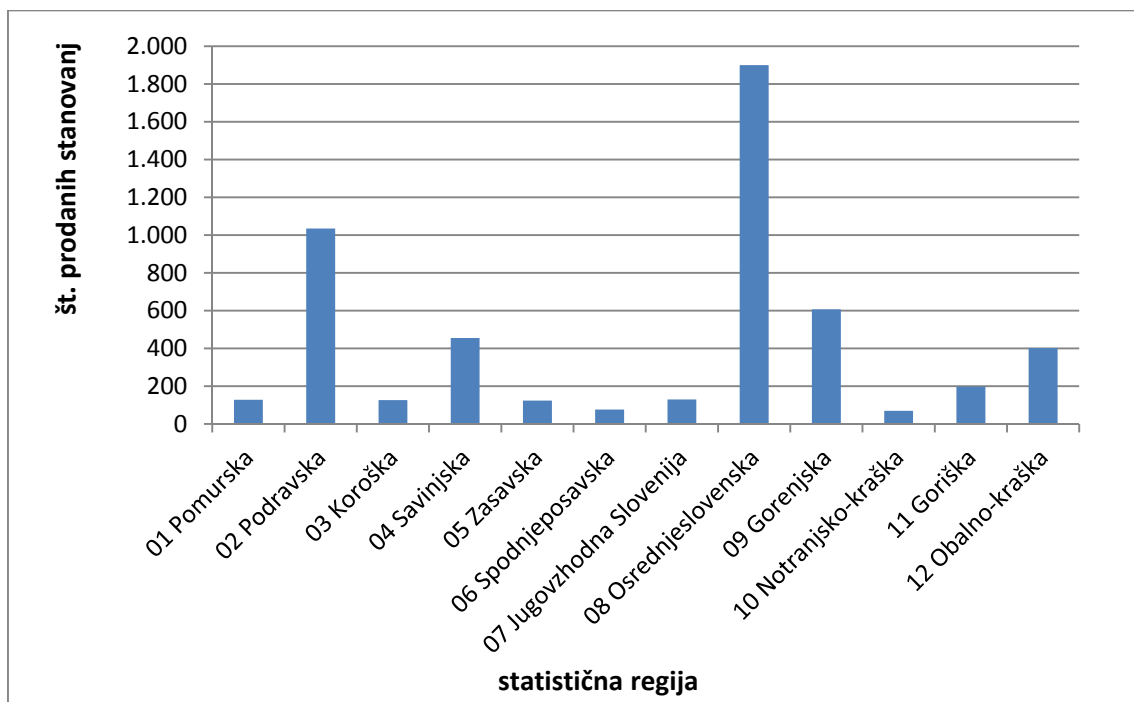
Iz grafikona 2 je razvidno, da so povprečne prodajne cene stanovanj na območju Osrednjeslovenske in Obalno-kraške regije bistveno višje kot v ostalih statističnih regijah. Najnižje povprečne prodajne cene stanovanj so bile na območju Zasavske, Koroške in Pomurske statistične regije.



Grafikon 3: Povprečna prodajna cena stanovanj na enoto v letu 2013 po statističnih regijah

Zaradi zelo podobnih povprečnih površin stanovanj po posameznih statističnih regijah Slovenije (približno 60 m²) sta grafikon 2 (povprečne prodajne cene stanovanj v EUR) in grafikon 3 (povprečne prodajne cene stanovanj na enoto v EUR/m²) zelo podobna.

Na koncu je še podatek o številu prodanih stanovanj po posameznih statističnih regijah v letu 2013.

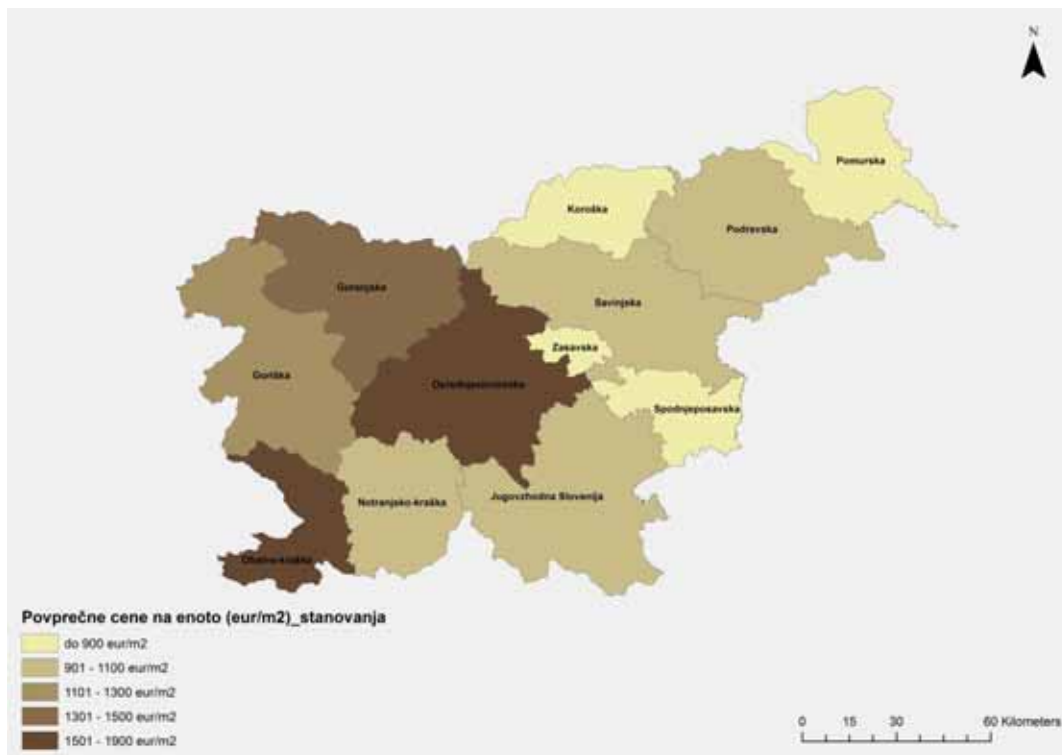


Grafikon 4: Število prodanih stanovanj v letu 2013 po statističnih regijah

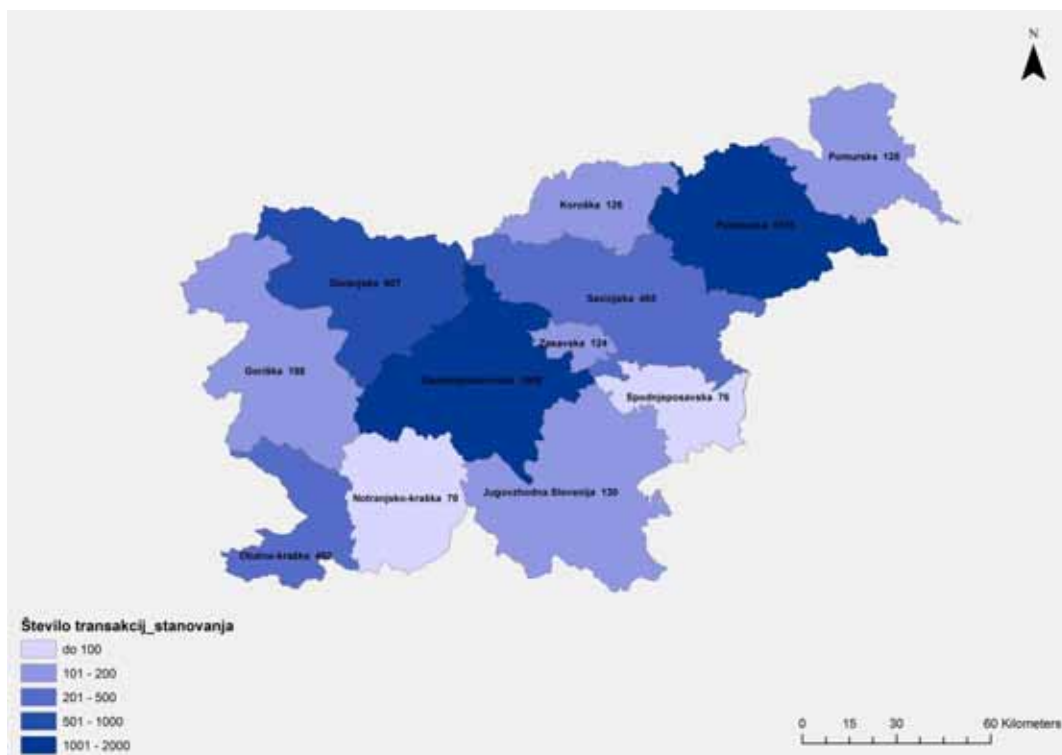
Večje število prodanih stanovanj v Osrednjeslovenski in Podravski statistični regiji je neposredna posledica dejstva, da imata ti dve regiji med vsemi največje število prebivalcev.

Za boljšo predstavbo so podatki o povprečnih cenah prodanih stanovanj na enoto in številu prodanih stanovanj v letu 2013 prikazani še na karti.

Karta za povprečno prodajno ceno stanovanj na enoto je v rjavih tonih, intenziteta barve pa nakazuje na višino vrednosti. Tam, kjer je barva temnejša, je bila v letu 2013 povprečna prodajna cena stanovanj višja.



Slika 2: Povprečne prodajne cene stanovanj na enoto v letu 2013, po statističnih regijah



Slika 3: Število prodanih stanovanj v letu 2013, po statističnih regijah

Iz slike 3 je jasno razvidno, da je bilo v letu 2013 večje število stanovanj prodanih v statističnih regijah z večjimi (mestnimi) občinami glede na število prebivalcev (Mestna občina Ljubljana v Osrednjeslovenski statistični regiji, Mestna občina Maribor v Podravski statistični regiji).

3.3 Analiza prodajnih cen stanovanj po izbranih lokalnih skupnostih v letu 2013

Analiza podatkov o prodanih stanovanjih je bila izvedena za tiste lokalne skupnosti, na območju katerih je bilo v letu 2013 prodanih vsaj 10 stanovanj. Takih lokalnih skupnosti je bilo 68. Podrobnejši rezultati analize prodanih stanovanj po posameznih lokalnih skupnostih so bolj obširno prikazani v prilogi A.

V preglednici 4 je prikazano število prodanih stanovanj v letu 2013 po izbranih lokalnih skupnostih in nekatere srednje vrednosti za površino stanovanj, ceno in ceno stanovanj na enoto.

Preglednica 4: Število prodanih stanovanj ter aritmetične sredine in mediane za površino stanovanj, ceno in ceno na enoto po izbranih lokalnih skupnostih v letu 2013

Lokalna skupnost	Število prodanih stanovanj v letu 2013	Površina stanovanj [m ²]		Cena stanovanj [EUR]		Cena stanovanj na enoto [EUR/m ²]	
		Aritmetična sredina	Mediana	Aritmetična sredina	Mediana	Aritmetična sredina	Mediana
Ajdovščina	15	57,95	61,20	68.066,67	70.000,00	1.190,65	1.236,75
Benedikt	17	54,89	49,50	59.522,35	63.000,00	1.112,51	1.117,48
Bled	16	58,35	55,10	91.406,25	73.000,00	1.610,01	1.484,07
Bohinj	16	53,98	49,55	76.375,00	69.000,00	1.417,66	1.450,48
Brezovica	20	75,89	74,80	107.568,99	119.360,73	1.418,77	1.278,51
Brežice	26	70,30	70,70	63.288,46	62.500,00	981,14	1.020,81
Celje	161	57,77	53,00	60.709,63	53.000,00	1.041,70	1.041,26
Cerklje na Gorenjskem	10	81,45	51,15	74.633,60	74.000,00	1.271,71	1.349,90
Cerknica	13	56,62	53,70	61.602,64	42.100,00	1.094,19	1.212,12
Črnomelj	13	53,39	60,00	32.961,54	32.400,00	614,58	610,47
Divača	11	59,56	56,20	60.272,73	60.000,00	1.048,57	1.028,45
Domžale	92	57,15	52,60	93.135,89	86.000,00	1.694,31	1.649,57
Dravograd	14	65,60	59,50	52.535,71	47.000,00	811,13	846,82
Gornja Radgona	11	65,04	72,60	51.398,24	50.000,00	774,19	788,64
Grosuplje	25	62,62	61,30	91.854,47	80.000,00	1.514,96	1.426,02
Hoče-Slivnica	19	64,73	57,60	65.463,16	58.000,00	1.012,88	1.006,94
Hrastnik	12	53,01	49,95	32.518,38	23.750,00	606,51	485,44
Idrija	29	65,88	60,50	61.561,03	53.000,00	900,32	860,53
Ilirska Bistrica	10	60,32	59,00	48.600,00	45.500,00	792,12	775,22

se nadaljuje...

...nadaljevanje preglednice 4

Ivančna gorica	18	47,28	46,45	62.048,89	61.328,80	1.355,96	1.317,85
Izola	55	59,45	57,30	117.700,53	111.500,00	2.068,66	2.060,44
Jesenice	93	57,41	56,40	53.620,53	53.000,00	949,29	943,40
Kamnik	77	59,48	55,50	83.336,73	88.000,00	1.458,05	1.370,97
Kočevje	18	71,12	47,40	53.816,67	45.000,00	811,22	871,67
Komenda	18	72,44	70,40	138.518,14	141.925,00	1.980,49	1.931,60
Koper	240	61,35	59,95	111.099,25	105.000,00	1.875,81	1.829,11
Kranj	267	57,80	54,00	82.566,66	76.000,00	1.462,19	1.369,61
Kranjska gora	32	43,91	41,55	93.714,44	81.000,00	2.097,12	1.901,74
Krško	29	59,31	68,70	46.641,38	47.000,00	802,59	870,15
Lenart	28	61,93	60,85	64.095,90	64.000,00	1.031,90	1.135,35
Litija	37	48,82	52,90	52.834,39	55.000,00	1.112,46	1.082,09
Ljubljana	1444	60,67	58,10	116.924,69	105.000,00	1.951,95	1.874,02
Ljutomer	15	55,81	49,90	46.593,36	34.930,00	813,91	711,76
Logatec	28	55,43	56,70	83.958,86	96.000,00	1.498,21	1.439,57
Maribor	764	57,69	54,30	56.110,80	50.000,00	978,62	961,54
Medvode	14	52,10	57,90	87.428,47	98.000,00	1.668,87	1.754,29
Mengeš	15	60,69	60,30	93.230,00	88.000,00	1.536,34	1.459,37
Murska Sobota	52	56,44	57,75	51.106,57	50.000,00	904,47	901,31
Nova Gorica	97	62,03	59,40	84.302,15	80.000,00	1.395,23	1.325,30
Novo Mesto	59	54,39	56,60	68.825,08	65.000,00	1.274,00	1.220,74
Piran	59	65,47	56,20	125.487,97	100.000,00	1.951,06	1.908,71
Postojna	40	67,17	65,30	73.373,52	75.000,00	1.099,01	1.071,39
Prevalje	12	53,31	53,60	37.592,07	38.302,40	706,82	737,15
Ptuj	61	55,74	55,70	55.723,46	56.500,00	1.012,38	975,61
Rače-Fram	11	74,96	62,20	65.694,46	65.000,00	975,65	1.193,63
Radovljica	32	70,30	63,30	91.421,88	81.500,00	1.327,41	1.330,16
Ravne na koroškem	35	53,37	51,70	41.488,23	42.000,00	778,46	778,15
Rogaška Slatina	17	53,06	46,70	51.320,59	53.000,00	1.014,65	867,43
Ruše	25	53,50	55,60	41.686,00	38.000,00	768,52	827,34
Sevnica	19	47,39	49,30	34.242,11	33.000,00	739,85	727,97
Sežana	29	53,34	50,70	69.143,21	61.000,00	1.291,47	1.298,70
Slovenj Gradec	31	56,78	53,20	51.233,12	45.000,00	879,19	887,57
Slovenska Bistrica	49	64,23	61,80	57.237,86	56.000,00	923,37	984,72
Slovenske Konjice	24	57,45	57,50	52.920,83	48.000,00	910,48	922,43
Šentilj	13	56,42	48,50	36.825,57	24.500,00	637,73	467,74
Šentjur	15	47,86	50,00	54.545,67	51.700,00	1.129,38	1.010,89
Škofja Loka	74	53,53	52,15	76.116,72	72.000,00	1.463,42	1.547,87
Škofljica	42	70,98	70,20	154.145,83	145.075,00	2.198,95	2.307,09

se nadaljuje...

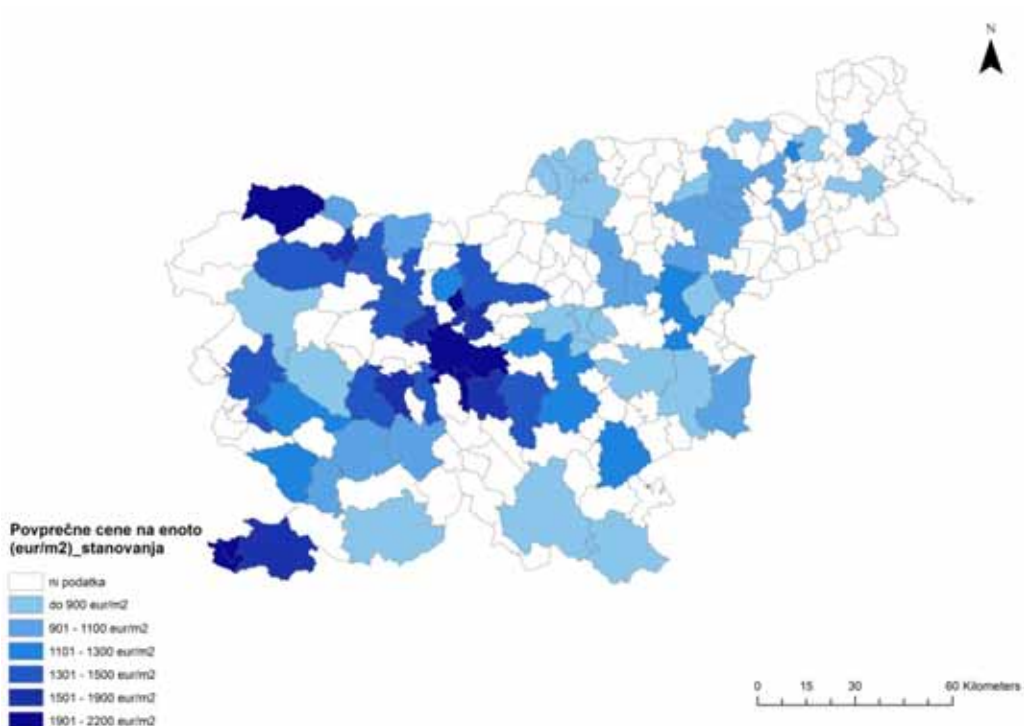
...nadaljevanje preglednice 4

Šmarje pri Jelšah	12	63,36	59,60	52.625,00	54.000,00	874,19	805,15
Šoštanj	21	59,49	55,20	51.665,29	43.500,00	885,12	881,32
Tolmin	18	93,38	71,80	75.722,22	53.000,00	826,63	841,27
Trbovlje	79	58,08	50,20	42.693,87	42.000,00	770,15	847,46
Trebnje	14	84,66	81,00	89.084,17	88.857,14	1.106,12	1.090,83
Tržič	41	58,70	52,80	53.155,52	51.000,00	942,40	892,31
Velenje	118	65,52	65,15	61.644,95	60.500,00	965,53	949,82
Vrhnika	37	62,66	61,00	97.054,90	90.000,00	1.579,02	1.631,84
Zagorje ob Savi	33	52,28	49,40	43.054,24	45.000,00	835,11	845,07
Žalec	33	52,47	46,50	47.040,55	46.500,00	926,41	942,98

Iz preglednice 4 je razvidno, da so bila v letu 2013 po povprečni površini največja prodana stanovanja v občini Tolmin (93,38 m²) in Cerklje na Gorenjskem (81,45 m²) najmanjša pa v občinah Kranjska gora (43,91m²), Litija in Ivančna Gorica.

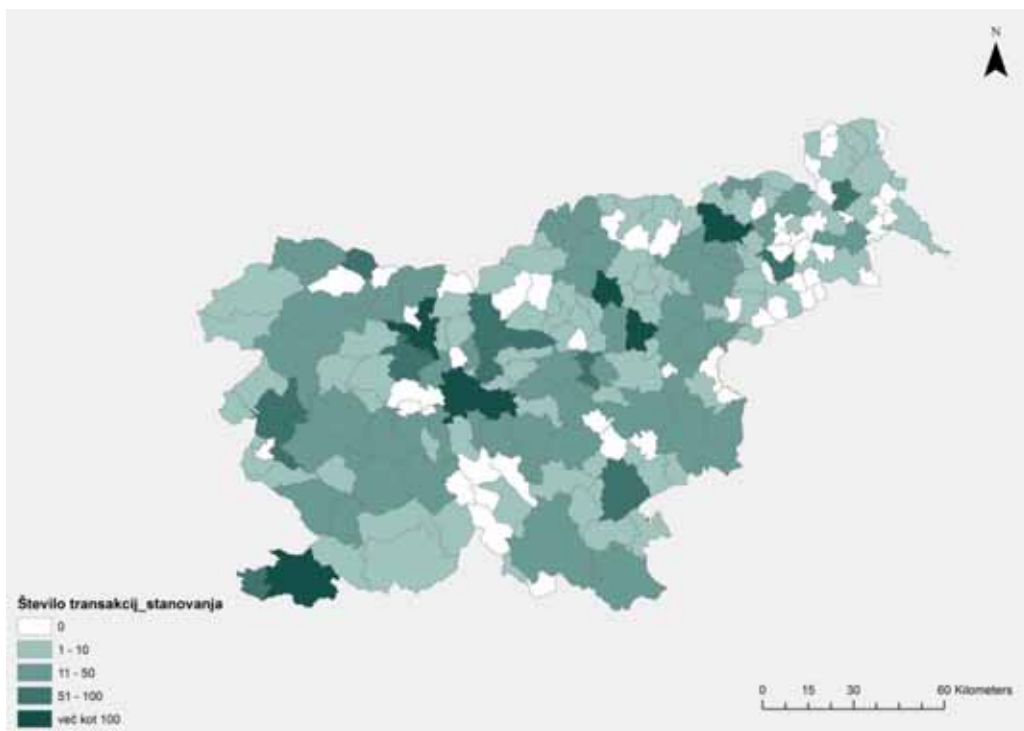
Povprečna prodajna cena stanovanj na enoto je bila v letu 2013 višja od 2000 EUR/m² v občinah Škofljica (2199 EUR/m²), Kranjska gora (2097EUR/m²) in Izola (2069 EUR/m²). Najnižje povprečne prodajne cene stanovanj na enoto so bile leta 2013 v občinah Hrastnik (607 EUR/m²), Črnomelj (615 EUR/m²) in Šentilj (638 EUR/m²).

Za boljšo predstavo so podatki o povprečnih cenah prodanih stanovanj na enoto in številu prodanih stanovanj v letu 2013 prikazani še na karti.



Slika 4: Povprečne prodajne cene stanovanj na enoto v letu 2013, po lokalnih skupnostih

Iz slike 4 je razvidno, da so najvišje povprečne prodajne cene stanovanj na območju Mestne občine Ljubljana in okoliških občin (vpliv glavnega mesta), na območju Slovenskega primorja in v občini Kranjska Gora (vpliv turizma).



Slika 5: Število prodanih stanovanj v letu 2013, po lokalnih skupnostih

Iz slike 5 je razvidno, da se je največ stanovanj leta 2013 prodalo na območju lokalnih skupnosti, v katerih se nahajajo največja mesta (Ljubljana, Maribor, Kranj, Celje, Koper).

4 ANALIZA PRODAJNIH CEN STANOVANJSKIH HIŠ V SLOVENIJI, PO STATISTIČNIH REGIJAH IN V IZBRANIH LOKALNIH SKUPNOSTIH

Sedaj pa prehajam na poglavje o stanovanjskih hišah, kjer bodo prikazani rezultati analize prodanih stanovanjskih hiš v letu 2013, in sicer za območje Slovenije, po posameznih statističnih regijah ter za izbrane lokalne skupnosti.

4.1 Analiza prodajnih cen stanovanjskih hiš v Sloveniji v letu 2013

V preglednici 5 so izračunane opisne statistike za površino stanovanjskih hiš, ceno in ceno stanovanjskih hiš na enoto.

Preglednica 5: Opisne statistike o površini, ceni ter ceni na enoto za stanovanjske hiše, prodane v Sloveniji v letu 2013

Podatki	Površina stanovanjske hiše [m ²]	Cena stanovanjske hiše [EUR]	Cena stanovanjske hiše na enoto [EUR/m ²]
Število primerov	591	591	591
Povprečje	148,87	115.136,41	851,42
Mediana	133,80	100.000,00	723,08
Standardna deviacija	70,81	82.577,41	591,73
Najmanjša vrednost	50	7.000	85
Največja vrednost	489	558.000	3.621
Koeficient variacije	0,48	0,72	0,69

Prečiščeni podatki obsegajo 591 prodanih stanovanjskih hiš. Povprečna površina stanovanjske hiše znaša 148,87 m², povprečna cena 115.136,41 EUR in povprečna cena na enoto 851,42 EUR/m².

Najcenejša stanovanjska hiša je bila v letu 2013 prodana za 7.000 EUR, najdražja pa za 558.000 EUR.

4.2 Analiza prodajnih cen stanovanjskih hiš po statističnih regijah v letu 2013

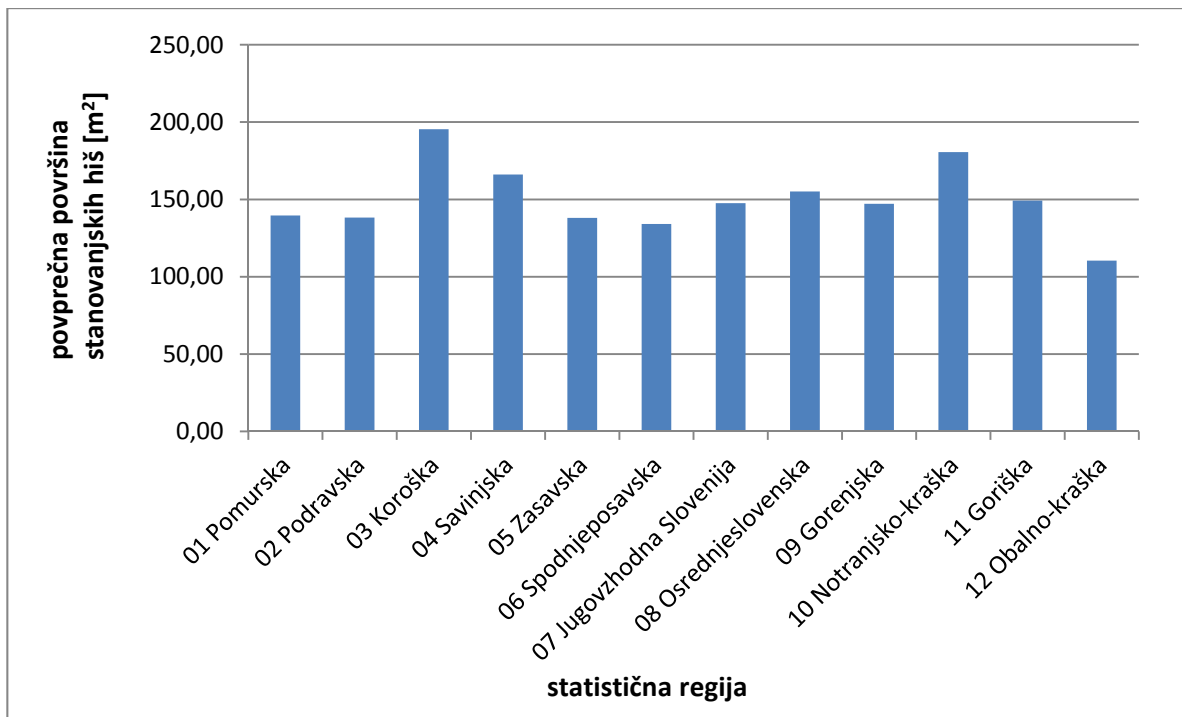
Preglednica 6: Število prodanih stanovanjskih hiš ter aritmetične sredine in mediane za površino stanovanjskih hiš, ceno in ceno na enoto po posameznih statističnih regijah v letu 2013

Statistična regija	Število prodanih stan. hiš v letu 2013	Površina stanovanjskih hiš [m ²]		Cena stanovanjskih hiš [EUR]		Cena stanovanjskih hiš na enoto [EUR/m ²]	
		Aritmetična sredina	Mediana	Aritmetična sredina	Mediana	Aritmetična sredina	Mediana
Pomurska	16	139,63	129,35	47.135,00	33.500,00	360,15	299,80
Podravska	101	138,30	122,70	90.391,29	79.000,00	690,13	655,60
Koroška	24	195,38	182,25	69.347,00	67.750,00	406,71	356,88
Savinjska	60	166,14	173,55	88.903,23	80.000,00	562,12	551,79
Zasavska	13	138,08	93,10	75.401,49	80.000,00	690,02	674,73
Spodnjeposavska	13	134,08	131,90	50.853,85	47.100,00	422,76	363,71
Jugovzhodna Slovenija	28	147,56	135,70	67.367,44	63.000,00	486,47	461,46
Osrednjeslovenska	164	155,18	141,85	174.578,56	161.825,00	1.218,95	1.147,17
Gorenjska	68	147,14	135,90	117.331,10	120.000,00	893,32	827,44
Notranjsko-kraška ²	7	180,61	158,80	72.237,03	84.500,00	409,44	344,23
Goriška	52	149,28	127,40	79.245,22	62.000,00	589,67	433,76
Obalno-kraška	45	110,42	101,00	142.222,22	125.000,00	1.377,01	1.383,55

Če še malo opišem preglednico 6, bi najprej omenil, da je bila povprečna prodajna cena stanovanjskih hiš na enoto v letu 2013 najvišja v Obalno-kraški statistični regiji (1.377 EUR/m²). Sledijo povprečne prodajne cene stanovanjskih hiš na enoto v Osrednjeslovenski statistični regiji (1.219 EUR/m²). Po povprečni površini so bile v letu 2013 prodane največje stanovanjske hiše v Koroški statistični regiji (povprečna površina 195,38 m²).

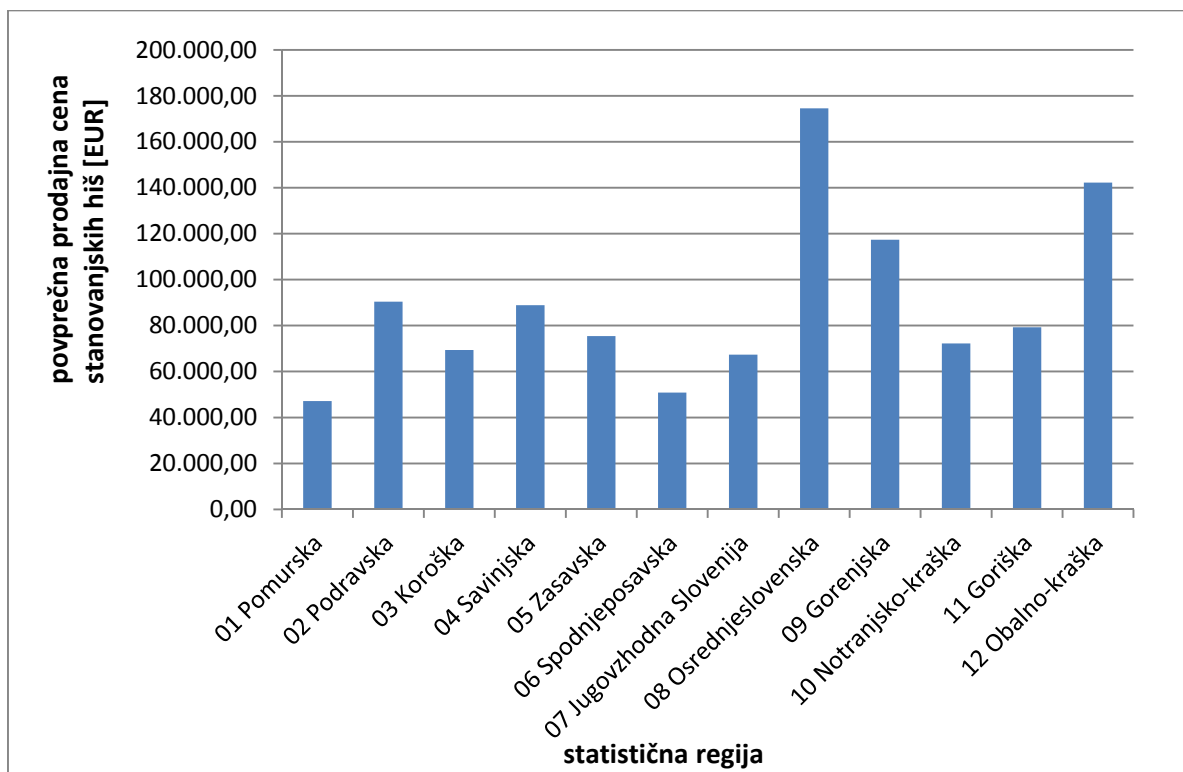
V nadaljevanju sledi prikaz nekaterih najpomembnejših rezultatov analize prodanih stanovanjskih hiš v letu 2013 po statističnih regijah.

² Od 1.1.2015 dalje Primorsko-notranjska



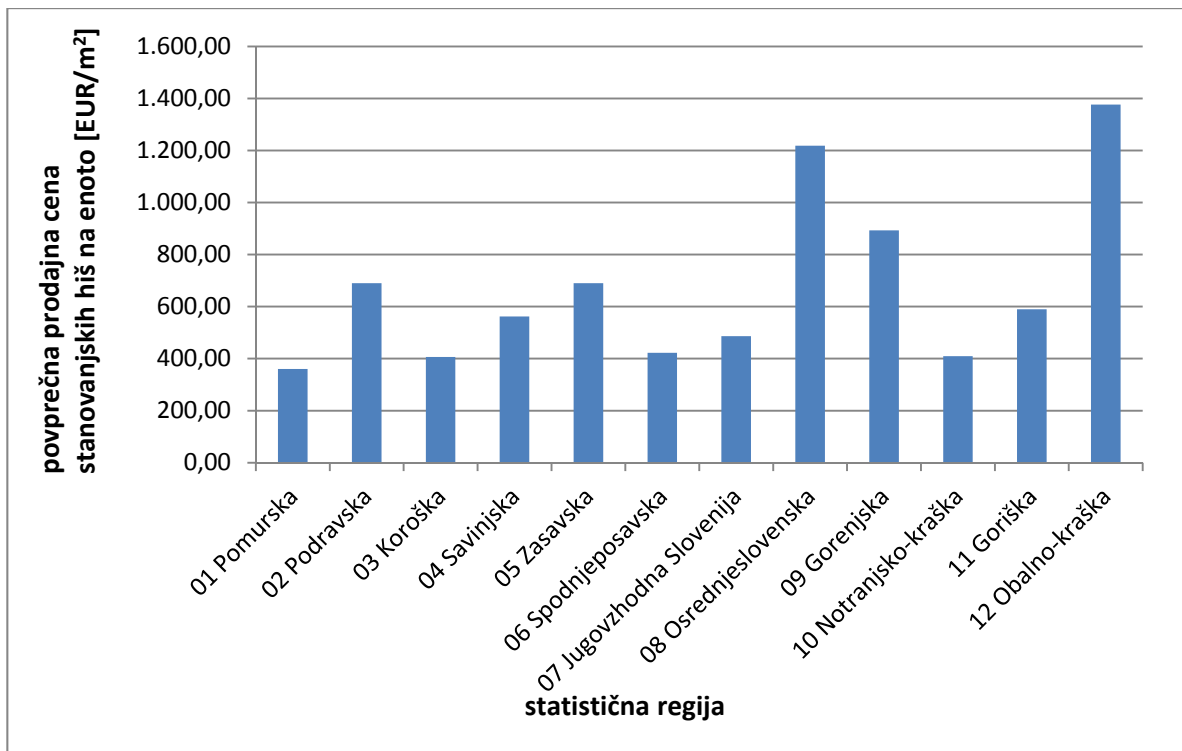
Grafikon 5: Povprečna površina stanovanjskih hiš, prodanih v letu 2013, po statističnih regijah

V primerjavi s prodanimi stanovanji, kjer so povprečne površine prodanih stanovanj po statističnih regijah zelo podobne, lahko pri povprečnih površinah prodanih stanovanjskih hiš opazimo večje razlike. Bistveno večje stanovanjske hiše so se v letu 2013 v povprečju prodajale na območju Koroške in Notranjsko-kraške statistične regije.



Grafikon 6: Povprečna prodajna cena stanovanjskih hiš, prodanih v letu 2013 po statističnih regijah

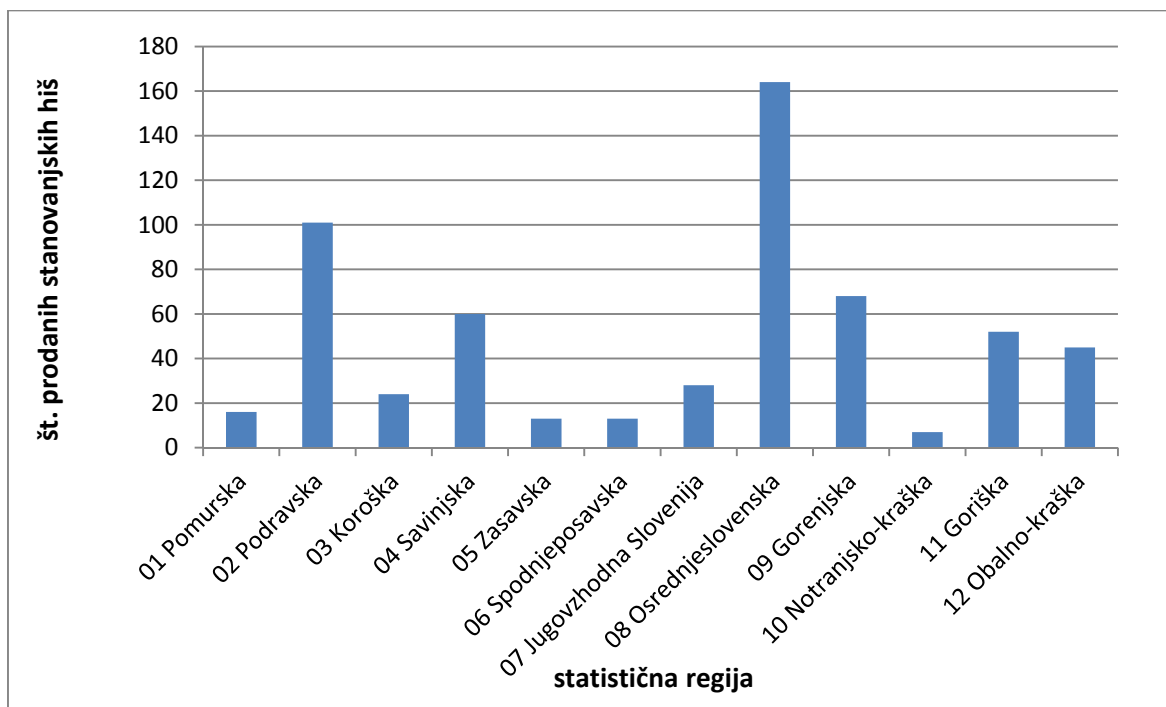
Iz grafikona 6 je razvidno, da so ravno tako, kot pri povprečnih prodajnih cenah stanovanj, tudi pri povprečnih prodajnih cenah stanovanjskih hiš te najvišje na območju Osrednjeslovenske in Obalno-kraške regije.



Grafikon 7: Povprečna prodajna cena stanovanjskih hiš na enoto v letu 2013, po statističnih regijah

Grafikon 7 je na koncu zelo podoben grafikonu 6 (povprečne prodajne cene stanovanjskih hiš), saj glede povprečnih cen na enoto spet izstopata regiji Osrednjeslovenska in Obalno-kraška regija.

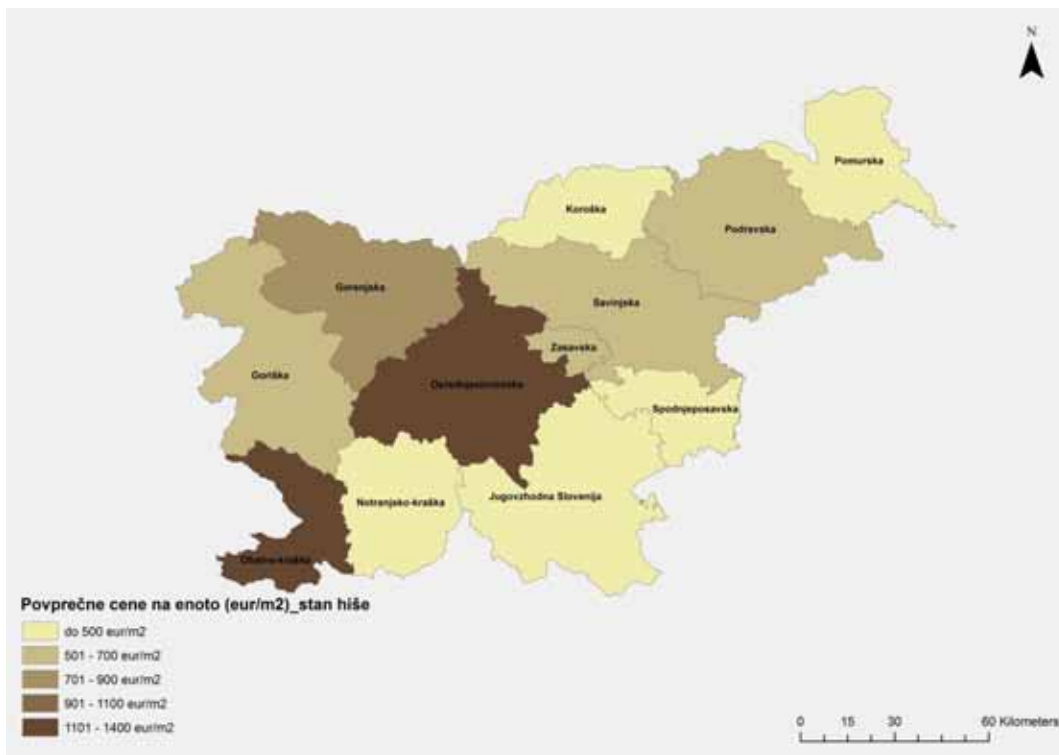
Na koncu še podatek o številu prodanih stanovanjskih hiš po posameznih statističnih regijah v letu 2013.



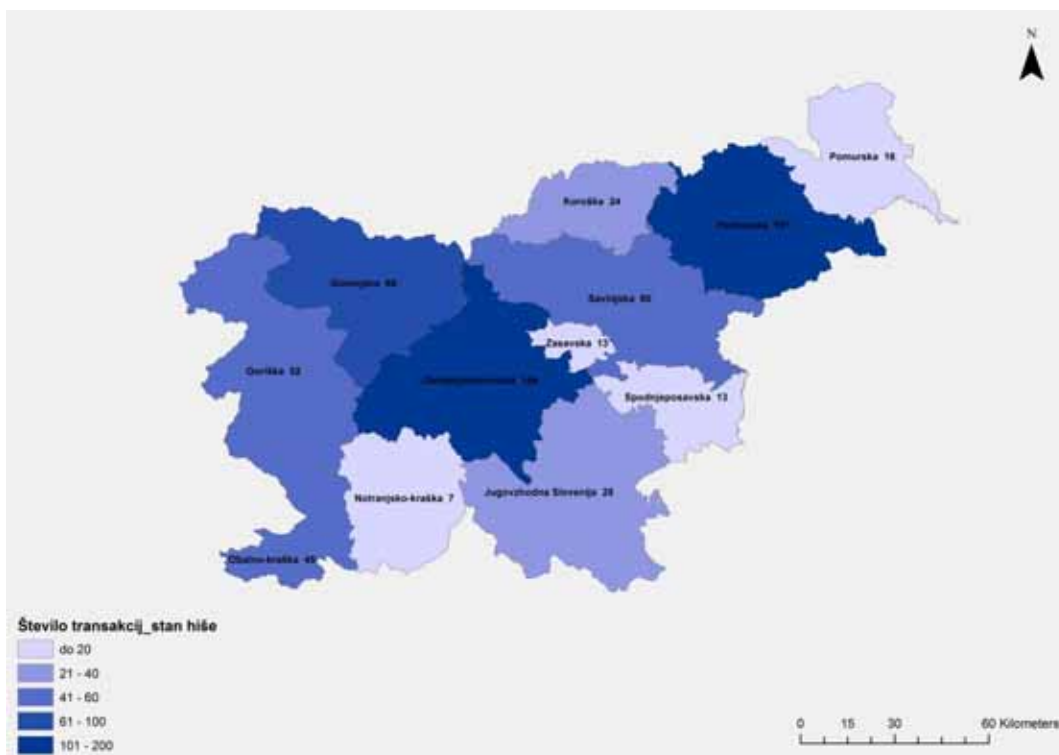
Grafikon 8: Število prodanih stanovanjskih hiš v letu 2013, po statističnih regijah

Analizo podatkov o prodanih stanovanjskih hišah lahko zaključim s tem, da so prikazani grafikoni pri stanovanjskih hišah zelo podobni grafikonom pri stanovanjih. Tudi pri številu prodanih stanovanjskih hiš vidimo, kot pri stanovanjih, da je bilo največ transakcij s stanovanjskimi hišami v Osrednjeslovenski in Podravske statistični regiji, kjer je tudi največ prebivalcev.

Rezultate analiz lahko prikažem še s kartama, in sicer za podatke o povprečnih cenah prodanih stanovanjskih hiš na enoto in podatke o številu prodanih stanovanjskih hiš v letu 2013.



Slika 6: Povprečne prodajne cene stanovanjskih hiš na enoto v letu 2013, po statističnih regijah



Slika 7: Število prodanih stanovanjskih hiš v letu 2013, po statističnih regijah

V letu 2013 je bilo največ stanovanjskih hiš prodanih v Osrednjeslovenski in Podravske statistični regiji (tako kot pri stanovanjih). V teh dveh regijah imamo tudi največji mesti in sicer Ljubljano in Maribor.

4.3 Analiza prodajnih cen stanovanjskih hiš po izbranih lokalnih skupnostih v letu 2013

Analiza podatkov o prodanih stanovanjskih hišah je bila izvedena za tiste lokalne skupnosti, na območju katerih je bilo v letu 2013 prodanih vsaj 10 stanovanjskih hiš. Takih lokalnih skupnosti je bilo le 12. Podrobnejši rezultati analize prodanih stanovanjskih hiš po posameznih lokalnih skupnostih so bolj obširno prikazani v prilogi B.

V preglednici 7 je prikazano število prodanih stanovanjskih hiš v letu 2013 po izbranih lokalnih skupnostih in nekatere srednje vrednosti za površino stanovanjskih hiš, ceno in ceno stanovanjskih hiš na enoto.

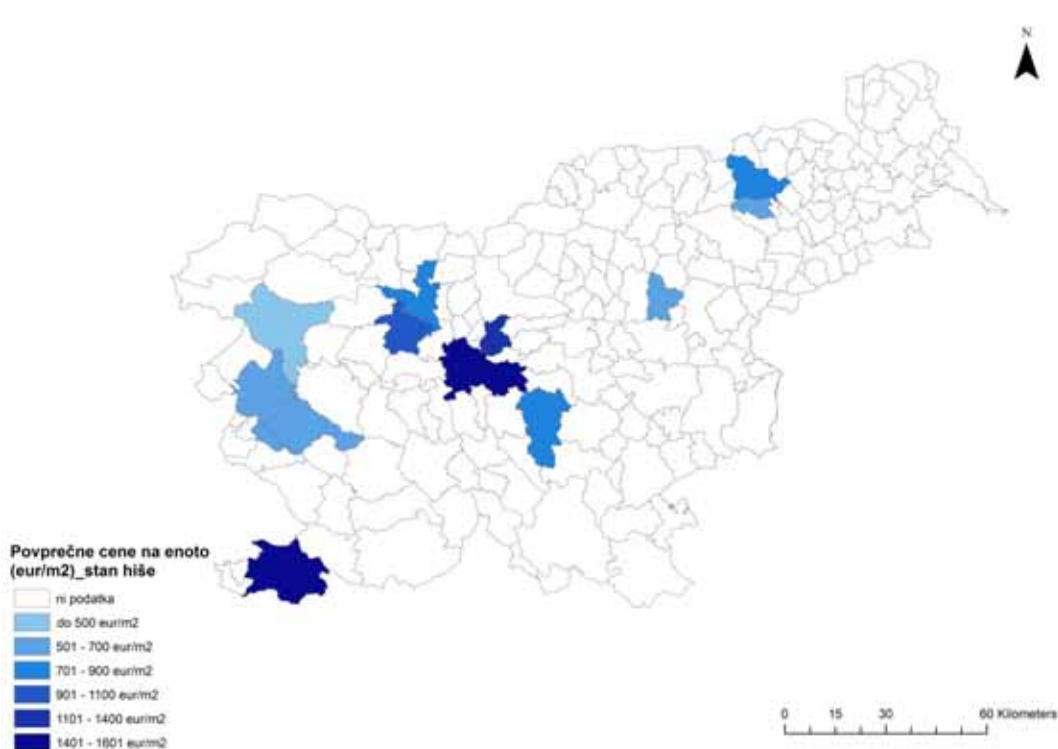
Preglednica 7: Število prodanih stanovanjskih hiš ter aritmetične sredine in mediane za površino stanovanjskih hiš, ceno in ceno na enoto po izbranih lokalnih skupnostih v letu 2013

Lokalna skupnost	Število prodanih stanovanjskih hiš v letu 2013	Površina stanovanjskih hiš [m ²]		Cena stanovanjskih hiš [EUR]		Cena stanovanjskih hiš na enoto [EUR/m ²]	
		Aritmetična sredina	Mediana	Aritmetična sredina	Mediana	Aritmetična sredina	Mediana
Ajdovščina	12	157,78	164,90	76.833,33	37.500,00	588,08	189,35
Celje	18	207,85	204,00	110.388,89	112.750,00	590,19	583,08
Domžale	16	157,61	140,00	197.625,00	170.000,00	1.244,85	1.214,29
Hoče-Slivnica	14	197,15	216,60	110.221,39	139.500,00	614,13	655,60
Ivančna Gorica	13	110,63	105,90	82.654,22	65.000,00	785,23	747,13
Koper/Capodistria	34	106,54	93,70	145.832,44	125.000,00	1.441,92	1.505,25
Kranj	13	151,65	155,00	110.307,69	110.000,00	763,49	768,88
Ljubljana	74	157,07	158,75	233.945,07	214.166,50	1.601,19	1.417,93
Maribor	33	125,00	113,80	98.063,64	83.500,00	772,37	761,11
Nova Gorica	11	185,36	167,60	115.878,86	121.500,00	700,18	633,89
Škofja Loka	10	135,82	122,10	118.205,30	120.000,00	944,26	982,80
Tolmin	10	112,26	126,95	51.000,00	45.000,00	434,26	375,00

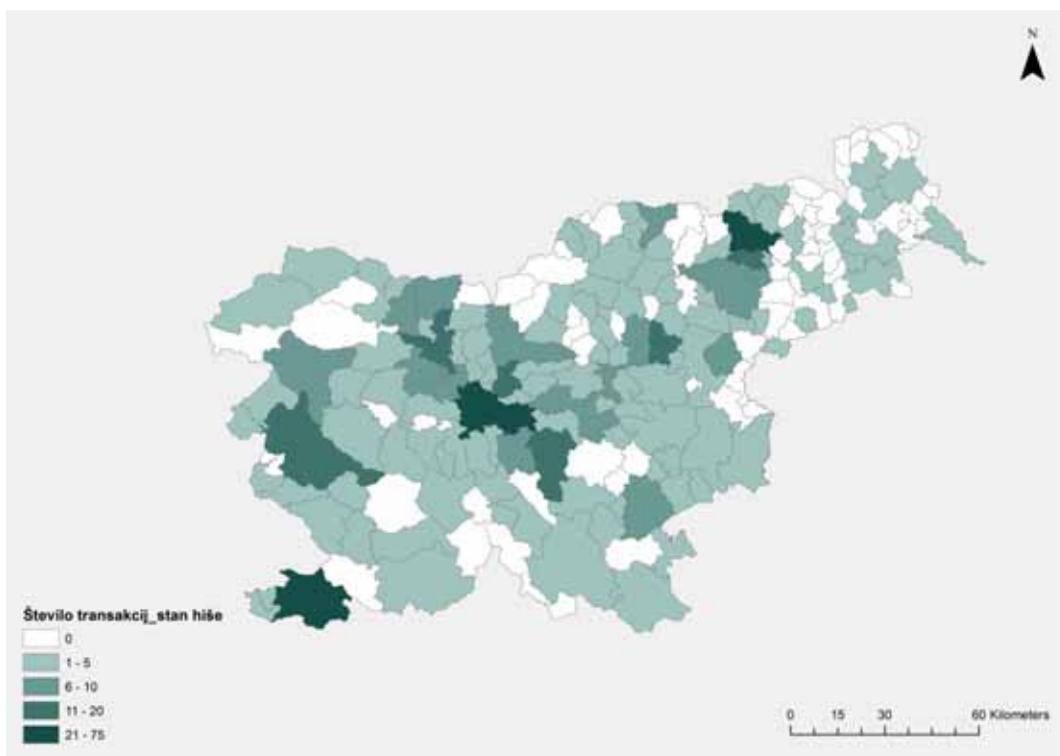
Iz preglednice 7 je razvidno, da so bile v letu 2013 po povprečni površini največje prodane stanovanjske hiše v Mestni občini Celje (207,85 m²) najmanjše pa v Mestni občini Koper (106,54 m²).

Povprečna prodajna cena stanovanjskih hiš (tako v EUR kot v EUR/m²) je bila v letu 2013 najvišja v Mestni občini Ljubljana (214.167 EUR oz. 1.601 EUR/m²). Najnižje povprečne prodajne cene stanovanjskih hiš so bile leta 2013 v občini Ajdovščina (37.500 EUR) in občini Tolmin (45.000 EUR/m²), najnižje povprečne prodajne cene stanovanjskih hiš na enoto pa v občini Tolmin (434 EUR/m²).

Za boljšo predstavbo so podatki o povprečnih cenah stanovanjskih hiš na enoto in številu prodanih stanovanjskih hiš na enoto v letu 2013 prikazani še na karti.



Slika 8: Povprečne prodajne cene stanovanjskih hiš na enoto v letu 2013, po lokalnih skupnostih



Slika 9: Število prodanih stanovanjskih hiš v letu 2013, po lokalnih skupnostih

Iz slike 9 je razvidno, da se je največ stanovanjskih hiš leta 2013 prodalo na območju lokalnih skupnosti, v katerih se nahajajo največja mesta in s tem večje število prebivalcev (Ljubljana, Maribor, Kranj, Celje, Koper).

5 ANALIZA PRODAJNIH CEN STANOVANJ IN STANOVANJSKIH HIŠ NA OBMOČJU LOKALNE SKUPNOSTI ŠKOFJA LOKA

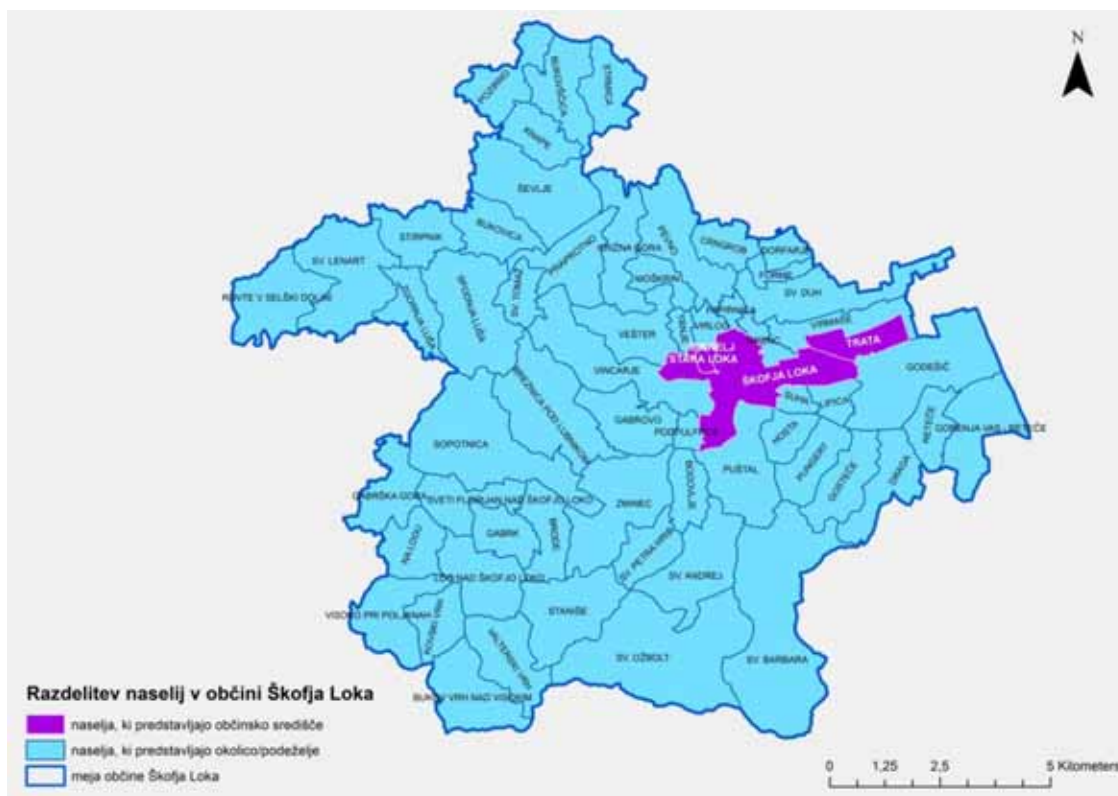
Zadnje poglavje diplomske naloge analizira morebitne razlike med cenami stanovanj in stanovanjskih hiš na območju občinskega središča in okolice in sicer na podlagi primerjave prodajnih cen stanovanj in stanovanjskih hiš na primeru občine Škofja Loka.

Za potrebe analize sem občino Škofja Loka razdelil na dve območji.

V območje občinskega središča občine Škofja Loka (v nadaljevanju občinsko središče) spadajo naselja: Binkelj, Stara Loka, Škofja Loka, Puštal in Trata.

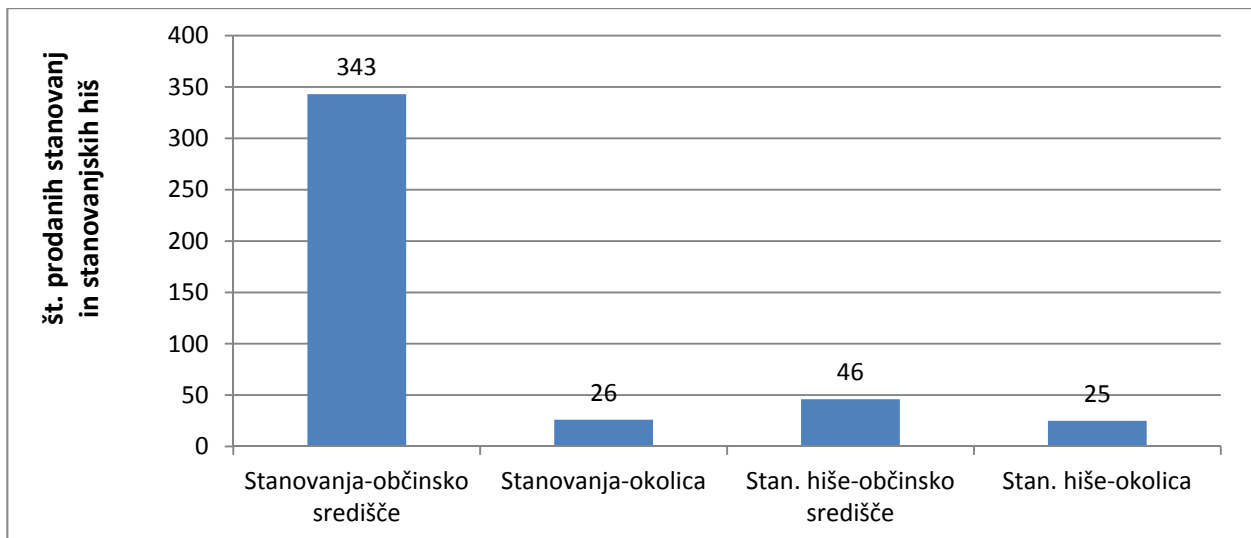
Okolico, torej območje izven občinskega središča v občini Škofja Loka (v nadaljevanju okolica) pa predstavljajo naselja: Draga, Dorfarje, Crngrob, Bodovlje, Brode, Bukovica, Breznica pod Lubnikom, Sv. Andrej, Bukovščica, Sv. Florjan nad Škofjo Loko, Forme, Gabrk, Gabrovo, Gabrška gora, Godešič, Gorenja vas-Reteče, Gosteče, Grenc, Hosta, Sv. Petra hrib, Knape, Kovski vrh, Križna Gora, Lipica, Log nad Škofjo Loko, Moškrin, Na logu, Sv. Ožbolt, Papirnica, Pevno, Podpulfra, Pozirno, Praprotno, Pungert, Reteče, Rovte v Selški dolini, Sopotnica, Spodnja Luša, Staniše, Stirpnik, Strmica, Suha, Sv. Barbara, Sv. Duh, Ševlje, Sv. Tomaž, Ševlje, Trnje, Valterski vrh, Vešter, Vincarje, Virlog, Virmaše, Visoko pri Poljanah, Zgornja Luša, Zminec, Sv. Lenart, Bukov vrh nad Visokim.

Razdelitev naselij v občini Škofja Loka na obravnavani območji je prikazana na sliki 10.



Slika 10: Razdelitev naselij v občini Škofja Loka na območji občinsko središče in okolica

Sprva sem skušal izvesti analizo zgolj s podatki o prodanih stanovanjih in stanovanjskih hišah v letu 2013, a to zaradi premajhnega števila transakcij (74 prodanih stanovanj in 10 prodanih stanovanjskih hiš) ni bilo mogoče. Potem sem pridobil podatke o prodanih nepremičninah za več let in sicer za obdobje med 2007 in 2014. S temi podatki pa sem lahko izvedel analizo. Pridobljene podatke sem najprej prečistil na način opisan v poglavju 2.4 (metoda dela). Nato sem izvedel analize, katerih rezultati so prikazani v spodnjih preglednicah.



Grafikon 9: Število prodanih stanovanj in stanovanjskih hiš v obdobju 2007-2014 na območju občinskega središča in njegove okolice v občini Škofja Loka

Preglednica 8: Opisne statistike o površini, ceni ter ceni na enoto za stanovanja prodana na območju občinskega središča v obdobju 2007-2014

Podatki	Površina stanovanj [m ²]	Cena stanovanj [EUR]	Cena stanovanj na enoto [EUR/m ²]
Število primerov	343	343	343
Povprečje	55,47	81.820,80	1.528,50
Mediana	52,80	81.000,00	1.564,42
Standardna deviacija	18,29	26.959,94	365,09
Najmanjša vrednost	20	20.216	273
Največja vrednost	118	210.000	2.799
Koeficient variacije	0,33	0,33	0,24

Na območju občinskega središča v občini Škofja Loka je bilo v obdobju 2007-2014 prodanih 343 stanovanj. Povprečna cena stanovanja je znašala slabih 82.000 EUR, povprečna cena na enoto pa 1.528,50 EUR/m². Povprečna velikost stanovanja je znašala 55,47 m², največje stanovanje pa je merilo 118 m². Najmanjša površina stanovanja je bila pri čiščenju podatkov omejena na 20 m².

Preglednica 9: Opisne statistike o površini, ceni ter ceni na enoto za stanovanja prodana na območju okolica v obdobju 2007-2014

Podatki	Površina stanovanj [m ²]	Cena stanovanj [EUR]	Cena stanovanj na enoto [EUR/m ²]
Število primerov	26	26	26
Povprečje	70,95	101.300,52	1.489,69
Mediana	67,11	104.000,00	1.588,70
Standardna deviacija	22,20	25.776,80	344,01
Najmanjša vrednost	27	48.000	702
Največja vrednost	138	145.000	1.989
Koeficient variacije	0,31	0,25	0,23

Na območju okolica v občini Škofja Loka je bilo v obdobju 2007-2014 prodanih 26 stanovanj (torej bistveno manj kot na območju občinskega središča). Povprečna cena stanovanja je znašala okoli 101.000 EUR, povprečna cena na enoto pa 1.489,69 EUR/m². Povprečna površina stanovanja je znašala 70,95 m², največje stanovanje pa je merilo 138 m².

Preglednica 10: Opisne statistike o površini, ceni ter ceni na enoto za stanovanjske hiše prodane na območju občinskega središča v obdobju 2007-2014

Podatki	Površina stanovanjske hiše [m ²]	Cena stanovanjske hiše [EUR]	Cena stanovanjske hiše na enoto [EUR/m ²]
Število primerov	46	46	46
Povprečje	159,14	164.742,37	1.114,70
Mediana	160,20	162.500,00	1.003,88
Standardna deviacija	56,21	66.041,14	487,12
Najmanjša vrednost	63	43.816	243
Največja vrednost	286	350.000	2.540
Koeficient variacije	0,35	0,40	0,44

Hiše so bolj pestro zastopane, če omenim raznolikost ponudbe. Na območju občinskega središča v občini Škofja Loka je bilo v obdobju 2007-2014 prodanih 46 stanovanjskih hiš. Povprečna prodajna cena stanovanjske hiše je znašala skoraj 165.000 EUR, povprečna cena na enoto pa 1.114,70 EUR/m².

Povprečna velikost stanovanjske hiše je znašala 159,14 m². Najcenejša stanovanjska hiša v občinskem središču je bila prodana za 43.816 EUR, najdražja za 350.000 EUR.

Preglednica 11: Opisne statistike o površini, ceni ter ceni na enoto za stanovanjske hiše prodane na območju okolica v obdobju 2007-2014

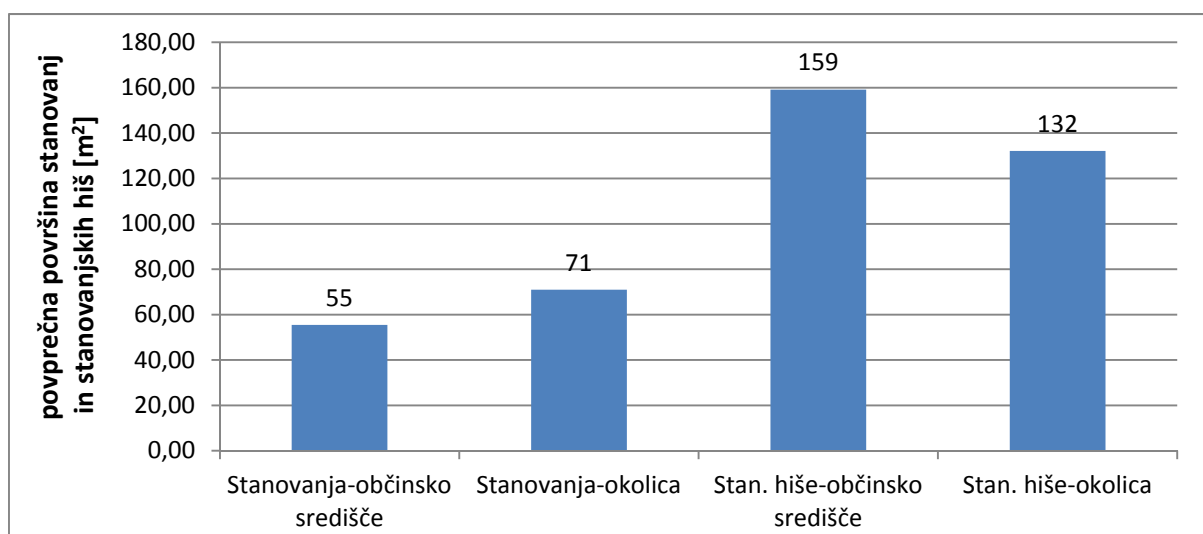
Podatki	Površina stanovanjske hiše [m ²]	Cena stanovanjske hiše [EUR]	Cena stanovanjske hiše na enoto [EUR/m ²]
Število primerov	25	25	25
Povprečje	132,11	114.673,16	1.017,79
Mediana	115,90	119.953,00	856,25
Standardna deviacija	69,14	51.133,21	584,85
Najmanjša vrednost	50	18.500	218
Največja vrednost	287	222.370	2.679
Koeficient variacije	0,52	0,45	0,57

Na območju okolica v občini Škofja Loka je bilo v obdobju 2007-2014 prodanih 25 stanovanjskih hiš (torej skoraj polovico manj kot na območju občinskega središča). Povprečna cena stanovanjske hiše je znašala dobrih 114.000 EUR, povprečna cena na enoto pa 1.017,79 EUR/m². Povprečna površina stanovanjske hiše je znašala 132,11 m², največja stanovanjska hiša pa je merila 287 m². Najmanjša površina hiše je bila pri prečiščevanju podatkov o prodanih stanovanjskih hišah omejena na 50 m².

V nadaljevanju so predstavljene preglednice in izsledki analiz, ki ponujajo odgovor na vprašanje ali so med prodajnimi cenami stanovanj in stanovanjskih hiš na območju občinskega središča in njegove okolice na primeru občine Škofja Loka opazne razlike.

Preglednica 12: Primerjava površin stanovanj in stanovanjskih hiš na območju občinskega središča in njegove okolice za občino Škofja Loka v obdobju 2007-2014

Podatki	Površina stanovanj-občinsko središče [m ²]	Površina stanovanj-okolica [m ²]	Površina stanovanjskih hiš-občinsko središče [m ²]	Površina stanovanjskih hiš-okolica [m ²]
Število primerov	343	26	46	25
Povprečje	55,47	70,95	159,14	132,11
Mediana	52,80	67,11	67,11	115,90
Standardna deviacija	18,29	22,20	22,20	69,14
Najmanjša vrednost	20	27	63	50
Največja vrednost	118	138	286	287
Koeficient variacije	0,33	0,31	0,35	0,52

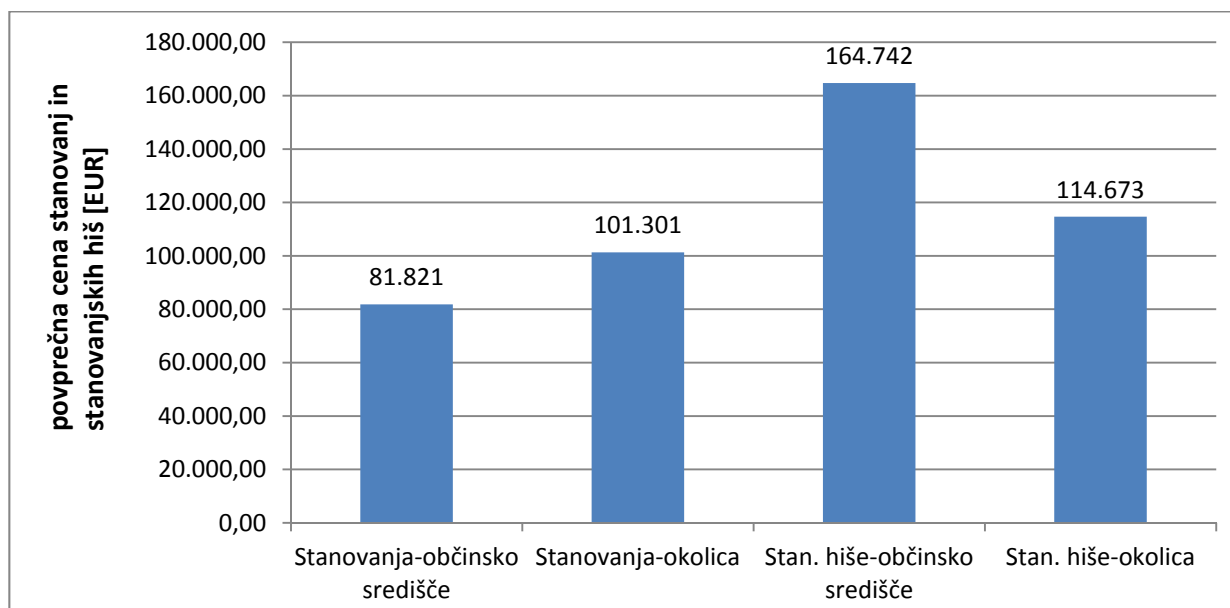


Grafikon 10: Povprečna površina stanovanj in stanovanjskih hiš, prodanih v obdobju 2007-2014 na območju občinskega središča in njegove okolice v občini Škofja Loka

Povprečna površina stanovanj prodanih na območju občinskega središča je za 16 m² manjša od povprečne površine stanovanj prodanih v okolici. Pri stanovanjskih hišah je presenetljivo, da je povprečna površina stanovanjskih hiš manjša v okolici kot pa v občinskem središču in sicer za 27m².

Preglednica 13: Primerjava cen stanovanj in stanovanjskih hiš na območju občinskega središča in njegove okolice za občino Škofja Loka v obdobju 2007-2014

Podatki	Cena stanovanj- občinsko središče [EUR]	Cena stanovanj- okolica [EUR]	Cena stanovanjskih hiš- občinsko središče [EUR]	Cena stanovanjskih hiš- okolica [EUR]
Število primerov	343	26	46	25
Povprečje	81.820,80	101.300,52	164.742,37	114.673,16
Mediana	81.000,00	104.000,00	162.500,00	119.953,00
Standardna deviacija	26.959,94	25.776,80	66.041,14	51.133,21
Najmanjša vrednost	20.216	48.000	43.816	18.500
Največja vrednost	210.000	145.000	350.000	222.370
Koeficient variacije	0,33	0,25	0,40	0,45

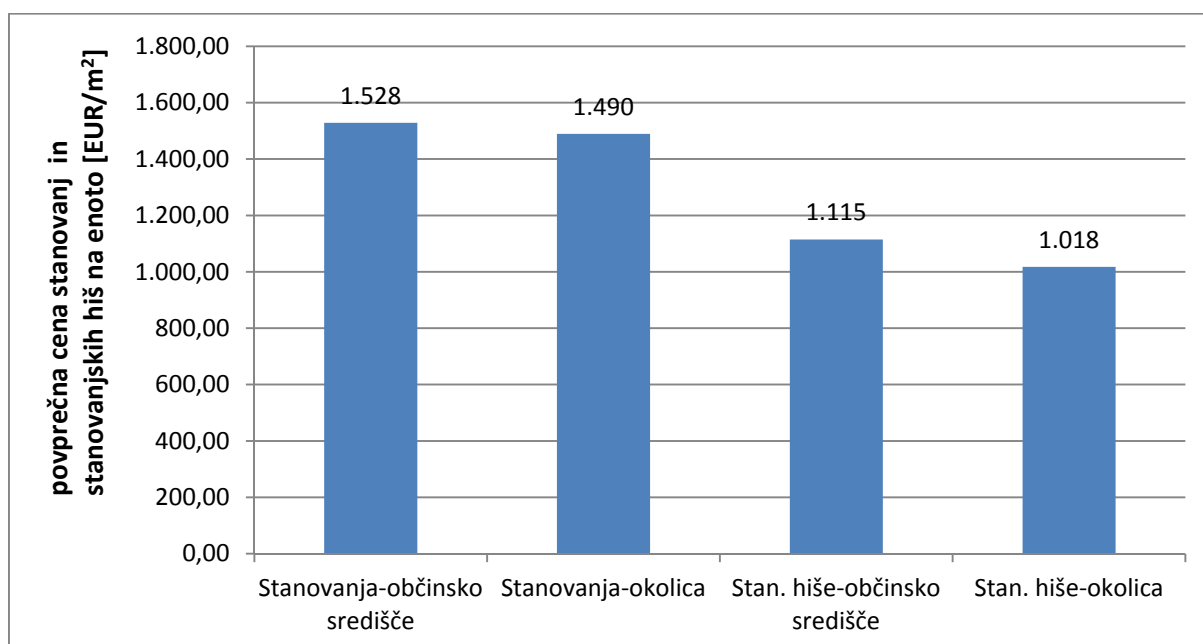


Grafikon 11: Povprečna cena stanovanj in stanovanjskih hiš, prodanih v obdobju 2007-2014 na območju občinskega središča in njegove okolice v občini Škofja Loka

Povprečna cena stanovanj prodanih na območju občinskega središča je za skoraj 20.000 EUR nižja od povprečne cene stanovanj prodanih v okolici; rezultat je pričakovan, saj je povprečna površina stanovanj prodanih na območju občinskega središča za 16 m² manjša od povprečne površine stanovanj prodanih v okolici. Povprečna prodajna cena stanovanjske hiše v občinskem središču je za 40.000 EUR višja od povprečne prodajne cene stanovanjske hiše v okolici.

Preglednica 14: Primerjava cen na enoto za stanovanja in stanovanjske hiše na območju občinskega središča in njegove okolice za občino Škofja Loka v obdobju 2007-2014

Podatki	Cena na enoto stanovanj-občinsko središče [EUR/m ²]	Cena na enoto stanovanj-okolica [EUR/m ²]	Cena na enoto stanovanj-skih hiš-občinsko središče [EUR/m ²]	Cena na enoto stanovanj-skih hiš-okolica [EUR/m ²]
Število primerov	343	26	46	25
Povprečje	1.528,50	1.489,69	1.114,70	1.017,79
Mediana	1.564,42	1.588,70	1.003,88	856,25
Standardna deviacija	365,09	344,01	487,12	584,85
Najmanjša vrednost	273	702	243	218
Največja vrednost	2.799	1.989	2.540	2.679
Koeficient variacije	0,24	0,23	0,44	0,57



Grafikon 12: Povprečna cena stanovanj in stanovanjskih hiš na enoto, prodanih v obdobju 2007-2014 na območju občinskega središča in njegove okolice v občini Škofja Loka

Povprečna prodajna cena stanovanj na enoto na območju občinskega središča je za 38 EUR/m² (oziroma 3%) višja od povprečne prodajne cene stanovanj na enoto v okolici; ravno tako je povprečna prodajna cena stanovanjske hiše na enoto v občinskem središču za 97 EUR/m² (oziroma 10%) višja od povprečne prodajne cene stanovanjske hiše na enoto v okolici.

Na koncu petega poglavja bi lahko iz analiz povzeli naslednje zaključke:

Analiziral sem lokalno skupnost Škofja Loka, katero sem razdeli na dve območji. To sta Škofja Loka-občinsko središče in Škofja Loka-okolica. Obe območji predstavljajo naselja, pri čemer so na območju občinskega naselja to predvsem t.i. naselja mestnega značaja. Pred samo analizo sem pričakoval, da bodo analizirane povprečne prodajne cene razvrščene po naslednjem zaporedju. Najvišje naj bi bile povprečne prodajne cene stanovanj na območju občinskega središča, nato naj bi sledile povprečne prodajne cene stanovanjskih hiš na območju občinskega središča, zatem sem pričakoval povprečne prodajne cene stanovanj v okolici in nazadnje povprečne prodajne cene stanovanjskih hiš v okolici. V lokalni skupnosti Škofja Loka izsledki analiz prikazujejo nekoliko drugačen vrstni red. Če rezultate opisno predstavim padajoče od najvišje povprečne prodajne cene do najnižje povprečne prodajne cene na enoto, potem sledi:

- najdražja so bila v povprečju stanovanja v občinskem središču,
- sledijo povprečne prodajne cene stanovanj v okolici, nato stanovanjske hiše v občinskem središču in
- najnižje so pričakovano povprečne prodajne cene stanovanjskih hiš v okolici.

Zaključimo lahko, da se je z analizo naša predpostavka o vrstnem redu prodajnih cen delno potrdila. To pomeni, da so v povprečju stanovanja in stanovanjske hiše pričakovano dražje v občinskem središču kot pa v njegovi okolici.

6 ZAKLJUČEK

Namen diplomske naloge je bil v analizi podatkov o prodanih stanovanjskih nepremičninah (stanovanjih in hišah) v letu 2013 na območju Slovenije; podatki so bili analizirani za območje celotne države ter po nekaterih administrativnih enotah, in sicer po statističnih regijah in izbranih lokalnih skupnostih.

Iz analize trga stanovanjskih nepremičnin v letu 2013 lahko povzamemo naslednje ugotovitve:

V obdobju leta 2013 je bilo v Sloveniji izvedenih 6.035 transakcij s stanovanji in 1.538 transakcij s stanovanjskimi hišami. Analiza se je izvedla na prečiščenih podatkih, ki so vključevali 5.251 stanovanj in 591 stanovanjskih hiš.

Povprečno stanovanje prodano v Sloveniji letu 2013 je imelo sledeče značilnosti: povprečna površina stanovanja znaša 59,68 m², povprečna prodajna cena 82.449,60 EUR in povprečna prodajna cena stanovanja na enoto 1.402,50 EUR/m². Povprečna stanovanjska hiša prodana v Sloveniji v letu 2013 je imela 148,87 m² površine, prodajno ceno 115.136,41 EUR in ceno na enoto 851,42 EUR/m².

Najcenejša stanovanjska hiša je bila v letu 2013 prodana za 7.000 EUR, najdražja pa za 558.000 EUR.

Na nivoju statističnih regij so bile v letu 2013 povprečne prodajne cene stanovanj pričakovano najvišje v Osrednjeslovenski (1.866 EUR/m²) in Obalno-kraški statistični regiji (1.835 EUR/m²). Na drugi strani so bile v letu 2013 najnižje povprečne prodajne cene stanovanj na območju Zasavske, Koroške in Pomurske statistične regije. Povprečna prodajna cena stanovanjskih hiš na enoto je bila v letu 2013 najvišja v Obalno-kraški statistični regiji (1.377 EUR/m²). Sledijo povprečne prodajne cene stanovanjskih hiš na enoto v Osrednjeslovenski statistični regiji (1.219 EUR/m²).

Glede števila prodanih stanovanj in stanovanjskih hiš lahko ugotovim, da je bilo največ transakcij v Osrednjeslovenski in Podravski statistični regiji, kjer je tudi največ prebivalcev.

Iz analize podatkov o prodanih stanovanjih v izbranih lokalnih skupnostih lahko ugotovimo, da je bila povprečna prodajna cena stanovanj na enoto v letu 2013 višja od 2000 EUR/m² v občinah Škofljica (2199 EUR/m²), Kranjska gora (2097 EUR/m²) in Izola (2069 EUR/m²). Najnižje povprečne prodajne cene stanovanj na enoto so bile leta 2013 v občinah Hrastnik (607 EUR/m²), Črnomelj (615 EUR/m²) in Šentilj (638 EUR/m²). Povprečna prodajna cena stanovanjskih hiš (tako v EUR kot v EUR/m²) je bila v letu 2013 najvišja v Mestni občini Ljubljana (214.167 EUR oz. 1601 EUR/m²). Najnižje povprečne prodajne cene stanovanjskih hiš so bile leta 2013 v občini Ajdovščina (37.500 EUR) in občini Tolmin (45.000 EUR/m²).

Zgoraj opisani podatki najlepše dokazujejo eno od bistvenih značilnosti nepremičninskega trga – njegovo heterogenost.

V zaključku diplomske naloge so bile analizirane morebitne razlike med povprečnimi cenami stanovanj in stanovanjskih hiš na območju občinskega središča in okolice (in sicer na podlagi primerjave prodajnih cen stanovanj in stanovanjskih hiš na primeru občine Škofja Loka). Povprečna prodajna cena stanovanj na enoto je na območju občinskega središča lokalne skupnosti Škofja Loka za 3% višja od povprečne prodajne cene stanovanj na enoto v okolici; ravno tako je povprečna prodajna cena stanovanjske hiše na enoto v občinskem središču za 10% višja od povprečne prodajne cene stanovanjske hiše na enoto v okolici. To pomeni, da so v povprečju stanovanja in stanovanjske hiše pričakovano dražje v občinskem središču kot pa v njegovi okolici, vendar izračunane razlike niso tako velike, kot sem predvideval pred samo analizo.

VIRI

Stvarnopravni zakonik (SPZ). Uradni list RS št. 87/02 in 91/13.

Šubic Kovač, M. 1997. Vrednotenje stavbnih zemljišč. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo, Institut za komunalno gospodarstvo: 179 str.

SEZNAM PRILOG

Priloga A:	OPISNE STATISTIKE ZA PRODANA STANOVANJA, PO LOKALNIH SKUPNOSTIH	A1
Priloga B:	OPISNE STATISTIKE ZA PRODANE STANOVANJSKE HIŠE, PO LOKALNIH SKUPNOSTIH	B1

PRILOGA A: OPISNE STATISTIKE ZA PRODANA STANOVANJA, PO LOKALNIH SKUPNOSTIH

Ajdovščina

Podatek	Površina stanovanj [m ²]	Cena stanovanj [EUR]	Cena stanovanj na enoto [EUR/m ²]
Število primerov	15	15	15
Povprečje	57,95	68.066,67	1.190,65
Mediana	61,20	70.000,00	1.236,75
Standardna deviacija	17,10	22.072,01	210,98
Najmanjša vrednost	28	35.000	780
Največja vrednost	79	102.000	1.474
Koeficient variacije	0,30	0,32	0,18

Benedikt

Podatek	Površina stanovanj [m ²]	Cena stanovanj [EUR]	Cena stanovanj na enoto [EUR/m ²]
Število primerov	17	17	17
Povprečje	54,89	59.522,35	1.112,51
Mediana	49,50	63.000,00	1.117,48
Standardna deviacija	13,74	10.149,33	163,59
Najmanjša vrednost	35	39.000	871
Največja vrednost	72	72.000	1.389
Koeficient variacije	0,25	0,17	0,15

Bled

Podatek	Površina stanovanj [m ²]	Cena stanovanj [EUR]	Cena stanovanj na enoto [EUR/m ²]
Število primerov	16	16	16
Povprečje	58,35	91.406,25	1.610,01
Mediana	55,10	73.000,00	1.484,07
Standardna deviacija	26,27	41.363,12	439,56
Najmanjša vrednost	22	40.000	930
Največja vrednost	102	145.000	2.466
Koeficient variacije	0,45	0,45	0,27

Bohinj

Podatek	Površina stanovanj [m ²]	Cena stanovanj [EUR]	Cena stanovanj na enoto [EUR/m ²]
Število primerov	16	16	16
Povprečje	53,98	76.375,00	1.417,66
Mediana	49,55	69.000,00	1.450,48
Standardna deviacija	15,60	28.656,30	298,05
Najmanjša vrednost	25	31.000	532
Največja vrednost	88	140.000	1.778
Koeficient variacije	0,29	0,38	0,21

Brezovica

Podatek	Površina stanovanj [m ²]	Cena stanovanj [EUR]	Cena stanovanj na enoto [EUR/m ²]
Število primerov	20	20	20
Povprečje	75,89	107.568,99	1.418,77
Mediana	74,80	119.360,73	1.278,51
Standardna deviacija	19,19	43.297,01	513,22
Najmanjša vrednost	49	39.000	494
Največja vrednost	115	177.000	2.530
Koeficient variacije	0,25	0,40	0,36

Brežice

Podatek	Površina stanovanj [m ²]	Cena stanovanj [EUR]	Cena stanovanj na enoto [EUR/m ²]
Število primerov	26	26	26
Povprečje	70,30	63.288,46	981,14
Mediana	70,70	62.500,00	1.020,81
Standardna deviacija	28,57	21.584,33	352,12
Najmanjša vrednost	27	25.000	257
Največja vrednost	179	105.000	1.768
Koeficient variacije	0,41	0,34	0,36

Celje

Podatek	Površina stanovanj [m ²]	Cena stanovanj [EUR]	Cena stanovanj na enoto [EUR/m ²]
Število primerov	161	161	161
Povprečje	57,77	60.709,63	1.041,70
Mediana	53,00	53.000,00	1.041,26
Standardna deviacija	23,77	34.062,81	257,65
Najmanjša vrednost	23	15.000	167
Največja vrednost	189	200.000	1.654
Koeficient variacije	0,41	0,56	0,25

Cerklje na gorenjskem

Podatek	Površina stanovanj [m ²]	Cena stanovanj [EUR]	Cena stanovanj na enoto [EUR/m ²]
Število primerov	10	10	10
Povprečje	81,45	74.633,60	1.271,71
Mediana	51,15	74.000,00	1.349,90
Standardna deviacija	58,72	25.586,18	629,50
Najmanjša vrednost	31	32.336	228
Največja vrednost	184	120.000	1.968
Koeficient variacije	0,72	0,34	0,50

Cerknica

Podatek	Površina stanovanj [m ²]	Cena stanovanj [EUR]	Cena stanovanj na enoto [EUR/m ²]
Število primerov	13	13	13
Povprečje	56,62	61.602,64	1.094,19
Mediana	53,70	42.100,00	1.212,12
Standardna deviacija	27,08	38.423,97	355,67
Najmanjša vrednost	26	17.000	317
Največja vrednost	103	135.155	1.556
Koeficient variacije	0,48	0,62	0,33

Črnomelj

Podatek	Površina stanovanj [m ²]	Cena stanovanj [EUR]	Cena stanovanj na enoto [EUR/m ²]
Število primerov	13	13	13
Povprečje	53,39	32.961,54	614,58
Mediana	60,00	32.400,00	610,47
Standardna deviacija	19,78	14.961,87	140,64
Najmanjša vrednost	20	11.000	520
Največja vrednost	79	59.500	410
Koeficient variacije	0,37	0,45	0,23

Divača

Podatek	Površina stanovanj [m ²]	Cena stanovanj [EUR]	Cena stanovanj na enoto [EUR/m ²]
Število primerov	11	11	11
Povprečje	59,56	60.272,73	1.048,57
Mediana	56,20	60.000,00	1.028,45
Standardna deviacija	15,98	19.110,68	341,59
Najmanjša vrednost	31	31.000	552
Največja vrednost	86	90.000	1.779
Koeficient variacije	0,27	0,32	0,33

Domžale

Podatek	Površina stanovanj [m ²]	Cena stanovanj [EUR]	Cena stanovanj na enoto [EUR/m ²]
Število primerov	92	92	92
Povprečje	57,15	93.135,89	1.694,31
Mediana	52,60	86.000,00	1.649,57
Standardna deviacija	22,77	38.239,48	508,33
Najmanjša vrednost	24	25.000	166
Največja vrednost	151	234.000	3.625
Koeficient variacije	0,40	0,41	0,30

Dravograd

Podatek	Površina stanovanj [m ²]	Cena stanovanj [EUR]	Cena stanovanj na enoto [EUR/m ²]
Število primerov	14	14	14
Povprečje	65,60	52.535,71	811,13
Mediana	59,50	47.000,00	846,82
Standardna deviacija	24,20	23.097,17	165,33
Najmanjša vrednost	34	26.500	373
Največja vrednost	121	116.000	962
Koeficient variacije	0,37	0,44	0,20

Gornja Radgona

Podatek	Površina stanovanj [m ²]	Cena stanovanj [EUR]	Cena stanovanj na enoto [EUR/m ²]
Število primerov	11	11	11
Povprečje	65,04	51.398,24	774,19
Mediana	72,60	50.000,00	788,64
Standardna deviacija	17,37	21.040,82	209,10
Najmanjša vrednost	40	20.000	428
Največja vrednost	89	85.881	1.161
Koeficient variacije	0,27	0,41	0,27

Grosuplje

Podatek	Površina stanovanj [m ²]	Cena stanovanj [EUR]	Cena stanovanj na enoto [EUR/m ²]
Število primerov	25	25	25
Povprečje	62,62	91.854,47	1.514,96
Mediana	61,30	80.000,00	1.426,02
Standardna deviacija	16,70	33.734,99	499,48
Najmanjša vrednost	30	40.000	603
Največja vrednost	113	198.000	2.886
Koeficient variacije	0,27	0,37	0,33

Hoče-Slivnica

Podatek	Površina stanovanj [m ²]	Cena stanovanj [EUR]	Cena stanovanj na enoto [EUR/m ²]
Število primerov	19	19	19
Povprečje	64,73	65.463,16	1.012,88
Mediana	57,60	58.000,00	1.006,94
Standardna deviacija	24,20	26.762,37	259,77
Najmanjša vrednost	28	23.000	424
Največja vrednost	125	115.000	1.464
Koeficient variacije	0,37	0,41	0,26

Hrastnik

Podatek	Površina stanovanj [m ²]	Cena stanovanj [EUR]	Cena stanovanj na enoto [EUR/m ²]
Število primerov	12	12	12
Povprečje	53,01	32.518,38	606,51
Mediana	49,95	23.750,00	485,44
Standardna deviacija	15,32	20.849,89	347,55
Najmanjša vrednost	36	7.191	153
Največja vrednost	81	66.000	1.245
Koeficient variacije	0,29	0,64	0,57

Idrija

Podatek	Površina stanovanj [m ²]	Cena stanovanj [EUR]	Cena stanovanj na enoto [EUR/m ²]
Število primerov	29	29	29
Povprečje	65,88	61.561,03	900,32
Mediana	60,50	53.000,00	860,53
Standardna deviacija	22,80	33.322,69	193,71
Najmanjša vrednost	26	20.000	677
Največja vrednost	110	181.270	1.646
Koeficient variacije	0,35	0,54	0,22

Ilirska Bistrica

Podatek	Površina stanovanj [m ²]	Cena stanovanj [EUR]	Cena stanovanj na enoto [EUR/m ²]
Število primerov	10	10	10
Povprečje	60,32	48.600,00	792,12
Mediana	59,00	45.500,00	775,22
Standardna deviacija	11,58	15.256,55	137,34
Najmanjša vrednost	46	23.500	516
Največja vrednost	78	75.000	1.036
Koeficient variacije	0,19	0,31	0,17

Ivančna Gorica

Podatek	Površina stanovanj [m ²]	Cena stanovanj [EUR]	Cena stanovanj na enoto [EUR/m ²]
Število primerov	18	18	18
Povprečje	47,28	62.048,89	1.355,96
Mediana	46,45	61.328,80	1.317,85
Standardna deviacija	19,02	25.657,09	432,33
Najmanjša vrednost	23	29.916	730
Največja vrednost	103	128.484	2.644
Koeficient variacije	0,40	0,41	0,32

Izola

Podatek	Površina stanovanj [m ²]	Cena stanovanj [EUR]	Cena stanovanj na enoto [EUR/m ²]
Število primerov	55	55	55
Povprečje	59,45	117.700,53	2.068,66
Mediana	57,30	111.500,00	2.060,44
Standardna deviacija	26,06	51.579,80	583,89
Najmanjša vrednost	21	36.000	685
Največja vrednost	125	240.028	3.319
Koeficient variacije	0,44	0,44	0,28

Jesenice

Podatek	Površina stanovanj [m ²]	Cena stanovanj [EUR]	Cena stanovanj na enoto [EUR/m ²]
Število primerov	93	93	93
Povprečje	57,41	53.620,53	949,29
Mediana	56,40	53.000,00	943,40
Standardna deviacija	19,22	19.102,33	202,56
Najmanjša vrednost	22	20.000	386
Največja vrednost	108	127.392	1.490
Koeficient variacije	0,33	0,36	0,21

Kamnik

Podatek	Površina stanovanj [m ²]	Cena stanovanj [EUR]	Cena stanovanj na enoto [EUR/m ²]
Število primerov	77	77	77
Povprečje	59,48	83.336,73	1.458,05
Mediana	55,50	88.000,00	1.370,97
Standardna deviacija	23,94	29.597,97	386,00
Najmanjša vrednost	20	17.326	544
Največja vrednost	140	159.400	2.454
Koeficient variacije	0,40	0,36	0,26

Kočevje

Podatek	Površina stanovanj [m ²]	Cena stanovanj [EUR]	Cena stanovanj na enoto [EUR/m ²]
Število primerov	18	18	18
Povprečje	71,12	53.816,67	811,22
Mediana	47,40	45.000,00	871,67
Standardna deviacija	50,51	34.670,79	274,97
Najmanjša vrednost	26	9.000	250
Največja vrednost	172	122.000	1.233
Koeficient variacije	0,71	0,64	0,34

Komenda

Podatek	Površina stanovanj [m ²]	Cena stanovanj [EUR]	Cena stanovanj na enoto [EUR/m ²]
Število primerov	18	18	18
Povprečje	72,44	138.518,14	1.980,49
Mediana	70,40	141.925,00	1.931,60
Standardna deviacija	25,74	46.576,56	538,58
Najmanjša vrednost	36	67.450	1.319
Največja vrednost	112	262.662	3.779
Koeficient variacije	0,36	0,34	0,27

Koper

Podatek	Površina stanovanj [m ²]	Cena stanovanj [EUR]	Cena stanovanj na enoto [EUR/m ²]
Število primerov	240	240	240
Povprečje	61,35	111.099,25	1.875,81
Mediana	59,95	105.000,00	1.829,11
Standardna deviacija	25,69	44.117,61	457,37
Najmanjša vrednost	22	20.000	736
Največja vrednost	182	310.000	3.605
Koeficient variacije	0,42	0,40	0,24

Kranj

Podatek	Površina stanovanj [m ²]	Cena stanovanj [EUR]	Cena stanovanj na enoto [EUR/m ²]
Število primerov	267	267	267
Povprečje	57,80	82.566,66	1.462,19
Mediana	54,00	76.000,00	1.369,61
Standardna deviacija	21,16	53.093,19	703,93
Najmanjša vrednost	20	23.655	586
Največja vrednost	124	770.000	10.621
Koeficient variacije	0,37	0,64	0,48

Kranjska gora

Podatek	Površina stanovanj [m ²]	Cena stanovanj [EUR]	Cena stanovanj na enoto [EUR/m ²]
Število primerov	32	32	32
Povprečje	43,91	93.714,44	2.097,12
Mediana	41,55	81.000,00	1.901,74
Standardna deviacija	16,22	47.961,57	539,10
Najmanjša vrednost	21	25.000	1.100
Največja vrednost	96	280.000	3.310
Koeficient variacije	0,37	0,51	0,26

Krško

Podatek	Površina stanovanj [m ²]	Cena stanovanj [EUR]	Cena stanovanj na enoto [EUR/m ²]
Število primerov	29	29	29
Povprečje	59,31	46.641,38	802,59
Mediana	68,70	47.000,00	870,15
Standardna deviacija	22,53	19.122,19	223,96
Najmanjša vrednost	22	11.000	368
Največja vrednost	118	75.000	1.298
Koeficient variacije	0,38	0,41	0,28

Lenart

Podatek	Površina stanovanj [m ²]	Cena stanovanj [EUR]	Cena stanovanj na enoto [EUR/m ²]
Število primerov	28	28	28
Povprečje	61,93	64.095,90	1.031,90
Mediana	60,85	64.000,00	1.135,35
Standardna deviacija	32,39	31.987,23	259,29
Najmanjša vrednost	20	18.000	605
Največja vrednost	163	115.500	1.311
Koeficient variacije	0,52	0,50	0,25

Litija

Podatek	Površina stanovanj [m ²]	Cena stanovanj [EUR]	Cena stanovanj na enoto [EUR/m ²]
Število primerov	37	37	37
Povprečje	48,82	52.834,39	1.112,46
Mediana	52,90	55.000,00	1.082,09
Standardna deviacija	17,14	16.550,53	216,82
Najmanjša vrednost	21	26.000	763
Največja vrednost	87	80.700	1.900
Koeficient variacije	0,35	0,31	0,19

Ljubljana

Podatek	Površina stanovanj [m ²]	Cena stanovanj [EUR]	Cena stanovanj na enoto [EUR/m ²]
Število primerov	1444	1444	1444
Povprečje	60,67	116.924,69	1.951,95
Mediana	58,10	105.000,00	1.874,02
Standardna deviacija	25,37	64.737,37	543,04
Najmanjša vrednost	20	11.081	225
Največja vrednost	192	764.000	5.000
Koeficient variacije	0,42	0,55	0,28

Ljutomer

Podatek	Površina stanovanj [m ²]	Cena stanovanj [EUR]	Cena stanovanj na enoto [EUR/m ²]
Število primerov	15	15	15
Povprečje	55,81	46.593,36	813,91
Mediana	49,90	34.930,00	711,76
Standardna deviacija	19,28	24.286,15	324,81
Najmanjša vrednost	34	13.000	379
Največja vrednost	100	80.000	1.575
Koeficient variacije	0,35	0,52	0,40

Logatec

Podatek	Površina stanovanj [m ²]	Cena stanovanj [EUR]	Cena stanovanj na enoto [EUR/m ²]
Število primerov	28	28	28
Povprečje	55,43	83.958,86	1.498,21
Mediana	56,70	96.000,00	1.439,57
Standardna deviacija	14,72	28.303,69	278,54
Najmanjša vrednost	38	47.000	992
Največja vrednost	83	139.000	2.052
Koeficient variacije	0,27	0,34	0,19

Maribor

Podatek	Površina stanovanj [m ²]	Cena stanovanj [EUR]	Cena stanovanj na enoto [EUR/m ²]
Število primerov	764	764	764
Povprečje	57,69	56.110,80	978,62
Mediana	54,30	50.000,00	961,54
Standardna deviacija	23,32	27.264,25	278,20
Najmanjša vrednost	20	10.000	278
Največja vrednost	188	187.000	2.926
Koeficient variacije	0,40	0,49	0,28

Medvode

Podatek	Površina stanovanj [m ²]	Cena stanovanj [EUR]	Cena stanovanj na enoto [EUR/m ²]
Število primerov	14	14	14
Povprečje	52,10	87.428,47	1.668,87
Mediana	57,90	98.000,00	1.754,29
Standardna deviacija	13,13	35.248,46	504,91
Najmanjša vrednost	22	35.500	683
Največja vrednost	65	142.000	2.536
Koeficient variacije	0,25	0,40	0,30

Mengeš

Podatek	Površina stanovanj [m ²]	Cena stanovanj [EUR]	Cena stanovanj na enoto [EUR/m ²]
Število primerov	15	15	15
Povprečje	60,69	93.230,00	1.536,34
Mediana	60,30	88.000,00	1.459,37
Standardna deviacija	17,82	36.560,62	290,18
Najmanjša vrednost	23	38.000	1.074
Največja vrednost	88	194.000	2.200
Koeficient variacije	0,29	0,39	0,19

Murska Sobota

Podatek	Površina stanovanj [m ²]	Cena stanovanj [EUR]	Cena stanovanj na enoto [EUR/m ²]
Število primerov	52	52	52
Povprečje	56,44	51.106,57	904,47
Mediana	57,75	50.000,00	901,31
Standardna deviacija	16,62	18.814,76	143,26
Najmanjša vrednost	27	24.243	571
Največja vrednost	95	130.000	1.370
Koeficient variacije	0,29	0,37	0,16

Nova Gorica

Podatek	Površina stanovanj [m ²]	Cena stanovanj [EUR]	Cena stanovanj na enoto [EUR/m ²]
Število primerov	97	97	97
Povprečje	62,03	84.302,15	1.395,23
Mediana	59,40	80.000,00	1.325,30
Standardna deviacija	18,16	25.438,13	317,11
Najmanjša vrednost	30	30.000	375
Največja vrednost	99	167.000	2.200
Koeficient variacije	0,29	0,30	0,23

Novo Mesto

Podatek	Površina stanovanj [m ²]	Cena stanovanj [EUR]	Cena stanovanj na enoto [EUR/m ²]
Število primerov	59	59	59
Povprečje	54,39	68.825,08	1.274,00
Mediana	56,60	65.000,00	1.220,74
Standardna deviacija	14,18	24.982,32	329,82
Najmanjša vrednost	21	27.000	624
Največja vrednost	76	160.000	2.773
Koeficient variacije	0,26	0,36	0,26

Piran

Podatek	Površina stanovanj [m ²]	Cena stanovanj [EUR]	Cena stanovanj na enoto [EUR/m ²]
Število primerov	59	59	59
Povprečje	65,47	125.487,97	1.951,06
Mediana	56,20	100.000,00	1.908,71
Standardna deviacija	35,11	77.929,90	508,10
Najmanjša vrednost	22	36.000	800
Največja vrednost	150	370.000	3.581
Koeficient variacije	0,54	0,62	0,26

Postojna

Podatek	Površina stanovanj [m ²]	Cena stanovanj [EUR]	Cena stanovanj na enoto [EUR/m ²]
Število primerov	40	40	40
Povprečje	67,17	73.373,52	1.099,01
Mediana	65,30	75.000,00	1.071,39
Standardna deviacija	24,44	30.180,37	337,71
Najmanjša vrednost	27	18.020	660
Največja vrednost	124	120.000	2.498
Koeficient variacije	0,36	0,41	0,31

Prevalje

Podatek	Površina stanovanj [m ²]	Cena stanovanj [EUR]	Cena stanovanj na enoto [EUR/m ²]
Število primerov	12	12	12
Povprečje	53,31	37.592,07	706,82
Mediana	53,60	38.302,40	737,15
Standardna deviacija	15,22	14.675,07	218,65
Najmanjša vrednost	22	10.500	313
Največja vrednost	74	68.000	992
Koeficient variacije	0,29	0,39	0,31

Ptuj

Podatek	Površina stanovanj [m ²]	Cena stanovanj [EUR]	Cena stanovanj na enoto [EUR/m ²]
Število primerov	61	61	61
Povprečje	55,74	55.723,46	1.012,38
Mediana	55,70	56.500,00	975,61
Standardna deviacija	23,15	23.397,22	197,33
Najmanjša vrednost	22	24.951	684
Največja vrednost	151	129.420	1.891
Koeficient variacije	0,42	0,42	0,19

Rače-Fram

Podatek	Površina stanovanj [m ²]	Cena stanovanj [EUR]	Cena stanovanj na enoto [EUR/m ²]
Število primerov	11	11	11
Povprečje	74,96	65.694,46	975,65
Mediana	62,20	65.000,00	1.193,63
Standardna deviacija	37,25	25.126,04	359,97
Najmanjša vrednost	41	26.500	328
Največja vrednost	153	115.000	1.292
Koeficient variacije	0,50	0,38	0,37

Radovljica

Podatek	Površina stanovanj [m ²]	Cena stanovanj [EUR]	Cena stanovanj na enoto [EUR/m ²]
Število primerov	32	32	32
Povprečje	70,30	91.421,88	1.327,41
Mediana	63,30	81.500,00	1.330,16
Standardna deviacija	26,17	43.215,72	425,25
Najmanjša vrednost	34	28.000	340
Največja vrednost	147	205.000	2.081
Koeficient variacije	0,37	0,47	0,32

Ravne na Koroškem

Podatek	Površina stanovanj [m ²]	Cena stanovanj [EUR]	Cena stanovanj na enoto [EUR/m ²]
Število primerov	35	35	35
Povprečje	53,37	41.488,23	778,46
Mediana	51,70	42.000,00	778,15
Standardna deviacija	16,43	14.485,81	163,30
Najmanjša vrednost	30	15.000	388
Največja vrednost	98	85.000	1.112
Koeficient variacije	0,31	0,35	0,21

Rogaška Slatina

Podatek	Površina stanovanj [m ²]	Cena stanovanj [EUR]	Cena stanovanj na enoto [EUR/m ²]
Število primerov	17	17	17
Povprečje	53,06	51.320,59	1.014,65
Mediana	46,70	53.000,00	867,43
Standardna deviacija	20,51	15.547,70	319,01
Najmanjša vrednost	36	26.000	638
Največja vrednost	118	87.900	1.624
Koeficient variacije	0,39	0,30	0,31

Ruše

Podatek	Površina stanovanj [m ²]	Cena stanovanj [EUR]	Cena stanovanj na enoto [EUR/m ²]
Število primerov	25	25	25
Povprečje	53,50	41.686,00	768,52
Mediana	55,60	38.000,00	827,34
Standardna deviacija	15,54	17.314,62	183,93
Najmanjša vrednost	31	14.000	232
Največja vrednost	80	68.000	966
Koeficient variacije	0,29	0,42	0,24

Sevnica

Podatek	Površina stanovanj [m ²]	Cena stanovanj [EUR]	Cena stanovanj na enoto [EUR/m ²]
Število primerov	19	19	19
Povprečje	47,39	34.242,11	739,85
Mediana	49,30	33.000,00	727,97
Standardna deviacija	21,39	15.873,05	174,57
Najmanjša vrednost	23	14.000	368
Največja vrednost	104	71.500	1.109
Koeficient variacije	0,45	0,46	0,24

Sežana

Podatek	Površina stanovanj [m ²]	Cena stanovanj [EUR]	Cena stanovanj na enoto [EUR/m ²]
Število primerov	29	29	29
Povprečje	53,34	69.143,21	1.291,47
Mediana	50,70	61.000,00	1.298,70
Standardna deviacija	12,50	23.984,65	311,36
Najmanjša vrednost	30	26.000	622
Največja vrednost	83	118.000	2.065
Koeficient variacije	0,23	0,35	0,24

Slovenj Gradec

Podatek	Površina stanovanj [m ²]	Cena stanovanj [EUR]	Cena stanovanj na enoto [EUR/m ²]
Število primerov	31	31	31
Povprečje	56,78	51.233,12	879,19
Mediana	53,20	45.000,00	887,57
Standardna deviacija	16,93	25.777,26	242,08
Najmanjša vrednost	24	15.073	243
Največja vrednost	96	138.000	1.433
Koeficient variacije	0,30	0,50	0,28

Slovenska Bistrica

Podatek	Površina stanovanj [m ²]	Cena stanovanj [EUR]	Cena stanovanj na enoto [EUR/m ²]
Število primerov	49	49	49
Povprečje	64,23	57.237,86	923,37
Mediana	61,80	56.000,00	984,72
Standardna deviacija	22,12	18.578,01	233,17
Najmanjša vrednost	21	20.000	387
Največja vrednost	155	100.000	1.339
Koeficient variacije	0,34	0,32	0,25

Slovenske Konjice

Podatek	Površina stanovanj [m ²]	Cena stanovanj [EUR]	Cena stanovanj na enoto [EUR/m ²]
Število primerov	24	24	24
Povprečje	57,45	52.920,83	910,48
Mediana	57,50	48.000,00	922,43
Standardna deviacija	16,04	18.014,08	141,73
Najmanjša vrednost	24	17.000	671
Največja vrednost	85	80.000	1.248
Koeficient variacije	0,28	0,34	0,16

Šentilj

Podatek	Površina stanovanj [m ²]	Cena stanovanj [EUR]	Cena stanovanj na enoto [EUR/m ²]
Število primerov	13	13	13
Povprečje	56,42	36.825,57	637,73
Mediana	48,50	24.500,00	467,74
Standardna deviacija	16,53	23.324,00	283,97
Najmanjša vrednost	34	20.000	336
Največja vrednost	85	88.000	1.117
Koeficient variacije	0,29	0,63	0,45

Šentjur

Podatek	Površina stanovanj [m ²]	Cena stanovanj [EUR]	Cena stanovanj na enoto [EUR/m ²]
Število primerov	15	15	15
Povprečje	47,86	54.545,67	1.129,38
Mediana	50,00	51.700,00	1.010,89
Standardna deviacija	11,82	22.123,17	339,15
Najmanjša vrednost	24	23.700	648
Največja vrednost	64	85.000	1.680
Koeficient variacije	0,25	0,41	0,30

Škofja Loka

Podatek	Površina stanovanj [m ²]	Cena stanovanj [EUR]	Cena stanovanj na enoto [EUR/m ²]
Število primerov	74	74	74
Povprečje	53,53	76.116,72	1.463,42
Mediana	52,15	72.000,00	1.547,87
Standardna deviacija	16,88	23.671,78	311,53
Najmanjša vrednost	20	28.000	573
Največja vrednost	96	125.000	2.047
Koeficient variacije	0,32	0,31	0,21

Škofljica

Podatek	Površina stanovanj [m ²]	Cena stanovanj [EUR]	Cena stanovanj na enoto [EUR/m ²]
Število primerov	42	42	42
Povprečje	70,98	154.145,83	2.198,95
Mediana	70,20	145.075,00	2.307,09
Standardna deviacija	21,95	51.686,40	440,76
Najmanjša vrednost	39	68.000	763
Največja vrednost	119	248.000	3.050
Koeficient variacije	0,31	0,34	0,20

Šmarje pri Jelšah

Podatek	Površina stanovanj [m ²]	Cena stanovanj [EUR]	Cena stanovanj na enoto [EUR/m ²]
Število primerov	12	12	12
Povprečje	63,36	52.625,00	874,19
Mediana	59,60	54.000,00	805,15
Standardna deviacija	18,29	7.410,45	221,07
Najmanjša vrednost	47	35.000	482
Največja vrednost	114	60.500	1.203
Koeficient variacije	0,29	0,14	0,25

Šoštanj

Podatek	Površina stanovanj [m ²]	Cena stanovanj [EUR]	Cena stanovanj na enoto [EUR/m ²]
Število primerov	21	21	21
Povprečje	59,49	51.665,29	885,12
Mediana	55,20	43.500,00	881,32
Standardna deviacija	23,35	20.548,01	144,07
Najmanjša vrednost	33	30.000	573
Največja vrednost	118	118.000	1.234
Koeficient variacije	0,39	0,40	0,16

Tolmin

Podatek	Površina stanovanj [m ²]	Cena stanovanj [EUR]	Cena stanovanj na enoto [EUR/m ²]
Število primerov	18	18	18
Povprečje	93,38	75.722,22	826,63
Mediana	71,80	53.000,00	841,27
Standardna deviacija	48,30	48.384,56	364,48
Najmanjša vrednost	45	14.500	182
Največja vrednost	193	165.000	1.600
Koeficient variacije	0,52	0,64	0,44

Trbovlje

Podatek	Površina stanovanj [m ²]	Cena stanovanj [EUR]	Cena stanovanj na enoto [EUR/m ²]
Število primerov	79	79	79
Povprečje	58,08	42.693,87	770,15
Mediana	50,20	42.000,00	847,46
Standardna deviacija	24,88	18.898,81	250,13
Najmanjša vrednost	24	6.000	87
Največja vrednost	180	81.000	1.167
Koeficient variacije	0,43	0,44	0,32

Trebnje

Podatek	Površina stanovanj [m ²]	Cena stanovanj [EUR]	Cena stanovanj na enoto [EUR/m ²]
Število primerov	14	14	14
Povprečje	84,66	89.084,17	1.106,12
Mediana	81,00	88.857,14	1.090,83
Standardna deviacija	29,34	30.878,77	399,76
Najmanjša vrednost	44	35.000	576
Največja vrednost	129	155.000	2.081
Koeficient variacije	0,35	0,35	0,36

Tržič

Podatek	Površina stanovanj [m ²]	Cena stanovanj [EUR]	Cena stanovanj na enoto [EUR/m ²]
Število primerov	41	41	41
Povprečje	58,70	53.155,52	942,40
Mediana	52,80	51.000,00	892,31
Standardna deviacija	22,35	20.135,46	307,81
Najmanjša vrednost	21	9.076	248
Največja vrednost	105	103.500	1.735
Koeficient variacije	0,38	0,38	0,33

Velenje

Podatek	Površina stanovanj [m ²]	Cena stanovanj [EUR]	Cena stanovanj na enoto [EUR/m ²]
Število primerov	118	118	118
Povprečje	65,52	61.644,95	965,53
Mediana	65,15	60.500,00	949,82
Standardna deviacija	19,79	17.532,26	169,61
Najmanjša vrednost	22	24.000	667
Največja vrednost	112	115.000	1.475
Koeficient variacije	0,30	0,28	0,18

Vrhnika

Podatek	Površina stanovanj [m ²]	Cena stanovanj [EUR]	Cena stanovanj na enoto [EUR/m ²]
Število primerov	37	37	37
Povprečje	62,66	97.054,90	1.579,02
Mediana	61,00	90.000,00	1.631,84
Standardna deviacija	15,79	31.199,06	397,66
Najmanjša vrednost	34	21.000	300
Največja vrednost	101	165.000	2.394
Koeficient variacije	0,25	0,32	0,25

Zagorje ob Savi

Podatek	Površina stanovanj [m²]	Cena stanovanj [EUR]	Cena stanovanj na enoto [EUR/m²]
Število primerov	33	33	33
Povprečje	52,28	43.054,24	835,11
Mediana	49,40	45.000,00	845,07
Standardna deviacija	16,29	14.814,80	213,15
Najmanjša vrednost	31	11.200	232
Največja vrednost	111	67.000	1.215
Koeficient variacije	0,31	0,34	0,26

Žalec

Podatek	Površina stanovanj [m²]	Cena stanovanj [EUR]	Cena stanovanj na enoto [EUR/m²]
Število primerov	33	33	33
Povprečje	52,47	47.040,55	926,41
Mediana	46,50	46.500,00	942,98
Standardna deviacija	20,39	18.179,69	241,96
Najmanjša vrednost	21	18.000	300
Največja vrednost	121	82.500	1.408
Koeficient variacije	0,39	0,39	0,26

PRILOGA B: OPISNE STATISTIKE ZA PRODANE STANOVANJSKE HIŠE, PO LOKALNIH SKUPNOSTIH

Ajdovščina

Podatek	Površina stanovanjske hišeske hiše [m ²]	Cena stanovanjske hišeske hiše [EUR]	Cena stanovanjske hišeske hiše na enoto [EUR/m ²]
Število primerov	12	12	12
Povprečje	157,78	76.833,33	588,08
Mediana	164,90	37.500,00	189,35
Standardna deviacija	58,59	106.802,99	658,56
Najmanjša vrednost	76	25.000	120
Največja vrednost	247	405.000	2.143
Koeficient variacije	0,37	1,39	1,12

Celje

Podatek	Površina stanovanjske hišeske hiše [m ²]	Cena stanovanjske hišeske hiše [EUR]	Cena stanovanjske hišeske hiše na enoto [EUR/m ²]
Število primerov	18	18	18
Povprečje	207,85	110.388,89	590,19
Mediana	204,00	112.750,00	583,08
Standardna deviacija	74,71	42.693,35	294,38
Najmanjša vrednost	90	45.000	186
Največja vrednost	404	180.000	1.385
Koeficient variacije	0,36	0,39	0,50

Domžale

Podatek	Površina stanovanjske hiše [m ²]	Cena stanovanjske hiše [EUR]	Cena stanovanjske hiše na enoto [EUR/m ²]
Število primerov	16	16	16
Povprečje	157,61	197.625,00	1.244,85
Mediana	140,00	170.000,00	1.214,29
Standardna deviacija	57,45	97.959,77	301,20
Najmanjša vrednost	55	65.000	691
Največja vrednost	269	500.000	1.962
Koeficient variacije	0,36	0,50	0,24

Hoče-Slivnica

Podatek	Površina stanovanjske hiše [m ²]	Cena stanovanjske hiše [EUR]	Cena stanovanjske hiše na enoto [EUR/m ²]
Število primerov	14	14	14
Povprečje	197,15	110.221,39	614,13
Mediana	216,60	139.500,00	655,60
Standardna deviacija	57,67	52.319,11	383,12
Najmanjša vrednost	110	20.000	181
Največja vrednost	292	158.000	1.211
Koeficient variacije	0,29	0,47	0,62

Ivančna Gorica

Podatek	Površina stanovanjske hiše [m ²]	Cena stanovanjske hiše [EUR]	Cena stanovanjske hiše na enoto [EUR/m ²]
Število primerov	13	13	13
Povprečje	110,63	82.654,22	785,23
Mediana	105,90	65.000,00	747,13
Standardna deviacija	1.438,04	43.169,70	361,02
Najmanjša vrednost	52	37.000	232
Največja vrednost	202	190.000	1.583
Koeficient variacije	0,34	0,52	0,46

Koper/Capodistria

Podatek	Površina stanovanjske hiše [m ²]	Cena stanovanjske hiše [EUR]	Cena stanovanjske hiše na enoto [EUR/m ²]
Število primerov	34	34	34
Povprečje	106,54	145.832,44	1.441,92
Mediana	93,70	125.000,00	1.505,25
Standardna deviacija	42,14	58.136,18	427,26
Najmanjša vrednost	52	43.163	606
Največja vrednost	204	300.000	2.148
Koeficient variacije	0,40	0,40	0,30

Kranj

Podatek	Površina stanovanjske hiše [m ²]	Cena stanovanjske hiše [EUR]	Cena stanovanjske hiše na enoto [EUR/m ²]
Število primerov	13	13	13
Povprečje	151,65	110.307,69	763,49
Mediana	155,00	110.000,00	768,88
Standardna deviacija	44,70	35.577,11	235,76
Najmanjša vrednost	65	42.000	241
Največja vrednost	221	170.000	1.190
Koeficient variacije	0,29	0,32	0,31

Ljubljana

Podatek	Površina stanovanjske hiše [m ²]	Cena stanovanjske hiše [EUR]	Cena stanovanjske hiše na enoto [EUR/m ²]
Število primerov	74	74	74
Povprečje	157,07	233.945,07	1.601,19
Mediana	158,75	214.166,50	1.417,93
Standardna deviacija	54,41	96.863,72	707,70
Najmanjša vrednost	51	19.360	347
Največja vrednost	370	558.000	3.621
Koeficient variacije	0,35	0,41	0,44

Maribor

Podatek	Površina stanovanjske hiše [m ²]	Cena stanovanjske hiše [EUR]	Cena stanovanjske hiše na enoto [EUR/m ²]
Število primerov	33	33	33
Povprečje	125,00	98.063,64	772,37
Mediana	113,80	83.500,00	761,11
Standardna deviacija	52,37	70.915,42	253,05
Najmanjša vrednost	58	39.500	313
Največja vrednost	337	450.000	1.337
Koeficient variacije	0,42	0,72	0,33

Nova Gorica

Podatek	Površina stanovanjske hiše [m²]	Cena stanovanjske hiše [EUR]	Cena stanovanjske hiše na enoto [EUR/m²]
Število primerov	11	11	11
Povprečje	185,36	115.878,86	700,18
Mediana	167,60	121.500,00	633,89
Standardna deviacija	104,38	69.901,09	486,06
Najmanjša vrednost	88	10.600	121
Največja vrednost	387	245.000	1.744
Koeficient variacije	0,56	0,60	0,69

Škofja Loka

Podatek	Površina stanovanjske hiše [m²]	Cena stanovanjske hiše [EUR]	Cena stanovanjske hiše na enoto [EUR/m²]
Število primerov	10	10	10
Povprečje	135,82	118.205,30	944,26
Mediana	122,10	120.000,00	982,80
Standardna deviacija	55,05	18.343,64	208,85
Najmanjša vrednost	56	73.100	529
Največja vrednost	263	139.000	1.305
Koeficient variacije	0,41	0,16	0,22

Tolmin

Podatek	Površina stanovanjske hiše [m²]	Cena stanovanjske hiše [EUR]	Cena stanovanjske hiše na enoto [EUR/m²]
Število primerov	10	10	10
Povprečje	112,26	51.000,00	434,26
Mediana	126,95	45.000,00	375,00
Standardna deviacija	29,77	38.154,66	272,76
Najmanjša vrednost	64	8.000	93
Največja vrednost	146	115.000	897
Koeficient variacije	0,27	0,75	0,63