

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:

Hočevar, B., 2016. Analiza zaznavanj dejavnikov, ki vplivajo na vrednost stanovanjskih nepremičnin s poudarkom na hrupu. Diplomaska naloga. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo. (mentorica Šubic-Kovač, M.): 82 str.

Datum arhiviranja: 22-08-2016

University
of Ljubljana

Faculty of
*Civil and Geodetic
Engineering*



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

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

This is original version of final thesis.

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

Hočevar, B., 2016. Analiza zaznavanj dejavnikov, ki vplivajo na vrednost stanovanjskih nepremičnin s poudarkom na hrupu. B.Sc. Thesis. Ljubljana, University of Ljubljana, Faculty of civil and geodetic engineering. (supervisor Šubic-Kovač, M.): 82 pp.

Archiving Date: 22-08-2016

Univerza
v Ljubljani

Fakulteta za
*gradbeništvo in
geodezijo*



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

UNIVERZITETNI ŠTUDIJSKI
PROGRAM GRADBENIŠTVO
KOMUNALNA SMER

Kandidat:

BORIS HOČEVAR

**ANALIZA ZAZNAVANJ DEJAVNIKOV, KI VPLIVAJO
NA VREDNOST STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN S
POUDARKOM NA HRUPU**

Diplomska naloga št.: 3479/KMS

**ANALYSIS OF PERCEPTION OF FACTORS THAT ARE
IMPACTING THE VALUE OF RESIDENTIAL REAL
ESTATE WITH A PARTICULAR FOCUS ON NOISE**

Graduation thesis No.: 3479/KMS

Mentorica:

izr. prof. dr. Maruška Šubic-Kovač

Ljubljana, 19. 08. 2016

STRAN ZA POPRAVKE, ERRATA

Stran z napako

Vrstica z napako

Namesto

Naj bo

Spodaj podpisani študent Boris Hočevar, vpisna številka 26104079, avtor pisnega zaključnega dela študija z naslovom: »ANALIZA ZAZNAVANJ DEJAVNIKOV, KI VPLIVAJO NA VREDNOST STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN S POUDAKOM NA HRUPU«

IZJAVLJAM

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

V Ljubljani

Datum: 3. 8. 2016

Podpis študenta:

BIBLIOGRAFSKO – DOKUMENTACIJSKA STRAN IN IZVLEČEK

- UDK:** 332.8(043.2)
- Avtor:** Boris Hočevar
- Mentor:**izr.prof.dr. Maruška Šubic-Kovač
- Naslov:** Analiza zaznavanj dejavnikov, ki vplivajo na vrednost stanovanjskih nepremičnin s poudarkom na hrupu
- Tip dokumenta:** Diplomaska naloga – univerzitetni študij
- Obseg in oprema:** 82 str., 24 pregl., 10 sl., 28 graf., 1 pril.
- Ključne besede:** vpliv dejavnikov na ceno, hrup, javnomnenjska raziskava, prodajna cena, nepremičninski trg, stanovanjske nepremičnine

IZVLEČEK

V diplomski nalogi sem na podlagi javnomnenjske raziskave ugotavljal pomembnost dejavnikov, ki vplivajo na vrednost stanovanjskih nepremičnin. Poudarek sem dal na zaznavanju motečega hrupa in preveril koliko, če sploh, potencialni kupci stanovanjskih nepremičnin za lastno uporabo upoštevajo analizirane izbrane dejavnike. Predstavljeni so osnovni pojmi ter slovenski pravni predpisi s področja evidentiranja nepremičnin. Podrobno so predstavljene evidence in viri podatkov, ki so potrebni za objektivno ocenjevanje vrednosti nepremičnin. Narejena je primerjava podatkov iz evidenc in podatkov iz nepremičninskih oglasov, ki zanimajo potencialne kupce. Ugotavljam, da lahko s pomočjo javnih evidenc cenilec pridobi raznovrstne podatke, ki so pomembni pri vrednotenju nepremičnin, vendar pa manjkajo nekateri podatki, ki tudi zanimajo potencialne kupce. To so stopnja hrupa, varnost soseške, razgled, kakovost zraka, stopnja tveganja pred naravnimi nesrečami, atraktivnost arhitekture ter kvaliteta gradnje. Rezultati javnomnenjske raziskave kažejo, da je potencialnim kupcem najbolj pomembna urejenost lastninskih pravic na nepremičninah, nato kakovost zraka, kvaliteta gradnje in varnost pred naravnimi nesrečami. Anketiranci menijo, da so hrup, varnost soseške in razgled v splošnem manj pomembni dejavniki, vendar je lahko vsak omenjeni dejavnik v določenih razmerah zelo pomemben, če preseže mejne vrednosti sprejemljivega. Izpostavili so prometni hrup, ki je še posebej moteč za prebivalce, ki živijo v bližini prometno obremenjenih cest, ter notranji hrup v večstanovanjskih stavbah.

BIBLIOGRAPHIC – DOCUMENTALISTIC INFORMATION AND ABSTRACT

- UDC:** 332.8(043.2)
- Author:** Boris Hočevar
- Supervisor:** Assoc. Prof. Maruška Šubic-Kovač, Ph. D
- Title:** Analysis of perceptions of factors that are impacting the value of residential real estate with a particular focus on noise
- Document type:** Graduation thesis – university studies
- Notes:** 82 p., 24 tab., 10 fig., 28 graph., 1 ann.
- Key words:** the impact of factors on the price, noise, survey research, selling price, the real estate market, residential real estate

ABSTRACT

This thesis is based on a research of perceptions of factors that are impacting the value of residential real estate, based on a public survey. I have put an emphasis on the perception of disruptive noise and check how many, if any, of the potential buyers of residential properties take analyzed factors into account. Basic concepts of Slovenian legal real estate regulation of real estate data accusation are introduced. Databases and data source required to objectively assess the value of real estate are presented. A comparison of data from the records and data from the real estate ads that interest potential buyers has been made. I found out that appraisers with the help of public valuation records can acquire various data that are important in the evaluation of real estate, but there is some data missing that also interest potential buyers. Such data are noise level, neighborhood safety, air pollution, the risk of natural disasters, attractiveness of architecture design and construction quality. The result of the survey shows, that potential buyers mostly care about legal owners property rights, air pollution, construction quality and finally the risk of natural disasters. Survey participants believe that disruptive noise, neighborhood safety and views are generally less important factors, but each of those can be very important when exceeding acceptable limits. They have stressed that the most disturbing is the traffic noise nearby busy roads and interior noise in apartment buildings.

KAZALO VSEBINE

1	UVOD	1
1.1	Namen diplomske naloge	2
1.2	Vir podatkov	4
1.3	Metoda dela	4
1.4	Pregled dosedanjih raziskav	7
2	PRAVNI PREDPISI IN VIRI PODATKOV	10
2.1	Opredelitve pojmov	10
2.2	Pravni predpisi	12
2.3	Viri podatkov pri ocenjevanju vrednosti nepremičnin	16
2.3.1	Institucionalni viri podatkov	16
2.3.2	Interni viri podatkov	20
3	ANALIZA TRGA STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN V SLOVENIJI	24
3.1	Značilnosti trga nepremičnin	24
3.2	Analiza trga stanovanjskih nepremičnin v Republiki Sloveniji	25
3.2.1	Indeksi cen stanovanjskih nepremičnin	26
3.2.2	Število izvedenih poslov na stanovanjskem trgu nepremičnin	27
3.2.3	Gibanje povprečnih cen rabljenih stanovanj (€/m ²)	29
3.2.4	Gospodarske in demografske značilnosti, ki vplivajo na trg s stanovanjskimi nepremičninami.	30
3.2.5	Razmerje med oglaševano in realizirano ceno na trgu.	34
4	VPLIVNI DEJAVNIKI	38
4.1	Splošno o vplivnih dejavnikih	38
4.2	Razdelitev vplivnih dejavnikov	39
4.2.1	Makro-dejavniki	41
4.2.2	Mikro-dejavniki	41
5	VPLIV HRUPA NA VREDNOSTI STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN	50
6	REZULTATI IN DISKUSIJA O JAVNOMNENJSKI RAZISKAVI	55
6.1	Splošni podatki o anketnem vprašalniku	55
6.2	Rezultati javnomnenjske raziskave	55

6.3	Diskusija o javnomnenjski raziskavi	64
7	ZAKLJUČEK	73
	VIRI	

KAZALO SLIK

Slika 1: Porazdelitev statistike H pri testu skladnosti.....	5
Slika 2: Obstoječe javne evidence po ZMVN	14
Slika 3: Pregleden prikaz ureditve nepremičninskega trga v RS	15
Slika 4: REN – viri podatkov	18
Slika 5: Deleži vrednosti prometa nepremičnin po vrstah nepremičnin	25
Slika 6: Stopnja delovne aktivnosti prebivalstva v RS po statističnih regijah za leto 2013 ..	33
Slika 7: Selitveni prirast med občinami za leto 2009	33
Slika 8: Karta prometnega hrupa za Mestno občino Ljubljana	51
Slika 9: Vrednost karakteristične nepremičnine v odvisnosti od jakosti hrupa.....	53
Slika 10: Ocena vplivov cestne infrastrukture na vrednost v odvisnosti od oddaljenosti.....	53

KAZALO PREGLEDNIC

Preglednica 1:	Pregled raziskav, ki temeljijo na kvantitativnih podatkih s trga nepremičnin.....	7
Preglednica 2:	Pregled raziskav, ki temeljijo na javnomnenjskih raziskavah.....	8
Preglednica 3:	Podatki za posamezne nepremičnine, ki se vodijo v REN	17
Preglednica 4:	Vpliv na vrednost po ZVN	20
Preglednica 5:	Podatki, ki jih upošteva točkovnik.....	20
Preglednica 6:	Primerjava podatkov za stanovanja v eno- in dvostanovanjskih stavbah	22
Preglednica 7:	Primerjava podatkov za stanovanja v večstanovanjskih stavbah	22
Preglednica 8:	Povprečna zaokrožena razlika med oglaševano in realizirano ceno	36
Preglednica 9:	Zaokrožena razlika med povprečno oglaševano in realizirano ceno	36
Preglednica 10:	Mejne in kritične vrednosti kazalcev hrupa za II. in III. območje	51
Preglednica 11:	Stopnja motečega hrupa po vrstah	60
Preglednica 12:	Povezanost med zadovoljstvom in primernostjo velikosti stanovanja.....	64
Preglednica 13:	Povezanost med pomembnostjo kakovosti zraka in tipom naselja, kjer bi anketiranci želeli živeti	65
Preglednica 14:	Povezanost med pomembnostjo hrupa in stopnjo zaznavnosti hrupa.....	66
Preglednica 15:	Povezanost pripravljenosti v investiranje in stopnje zaznavnosti hrupa	66
Preglednica 16:	Povezanost zaznavnosti hrupa znotraj stavbe in vrste stanovanjske stavbe	67
Preglednica 17:	Povezanost hrupa povzročene znotraj stavbe in vrste stavbe	67
Preglednica 18:	Povezanost splošne zaznavnosti hrupa in vrste stavbe	68
Preglednica 19:	Povezanost zaznavanja hrupa in usmerjenosti prostorov v stavbi	68
Preglednica 20:	Povezanost zaznavanja prometnega hrupa in oddaljenosti	69
Preglednica 21:	Povezanost zaznavanja prometnega hrupa in oddaljenosti	69
Preglednica 22:	Povezanost zaznavanja hrupa in socio-demografskih značilnosti	70
Preglednica 23:	Ocene izjav v deležih	71
Preglednica 24:	Statistična analiza izjav	72

KAZALO GRAFIKONOV

Grafikon 1:	Pregled pogostosti pojavljanja posameznih faktorjev v oglasih za stanovanja v eno- in dvostanovanjskih stavbah.....	21
Grafikon 2:	Pregled pogostosti pojavljanja posameznih dejavnikov v oglasih za stanovanja v večstanovanjskih stavbah	22
Grafikon 3:	Gibanje cen stanovanjskih nepremičnin: letni indeks/povprečje 2010	26
Grafikon 4:	Število evidentiranih prodaj stanovanjskih nepremičnin	27
Grafikon 5:	Število dokončanih stanovanj na 1000 prebivalcev	28
Grafikon 6:	Gibanje povprečnih cen rabljenih stanovanj za izbrana analitična območja v RS.....	29
Grafikon 7:	Gibanje povprečnih cen za rabljena stanovanja v eno- in dvostanovanjskih stavbah, ter povprečnih cen na kvadratni meter stanovanj v večstanovanjskih stavbah za RS	30
Grafikon 8:	Gibanje prebivalstva v Sloveniji	31
Grafikon 9:	BDP – letna sprememba v odstotkih v obdobju 2002–2015	32
Grafikon 10:	Število stanovanj na 1000 prebivalcev po izbranih letih.....	32
Grafikon 11:	Relativni vpliv kategorij vplivnih dejavnikov na vrednost stanovanjskih nepremičnin	40
Grafikon 12:	Starostna struktura anketirancev	55
Grafikon 13:	Finančno stanje po lastni oceni	56
Grafikon 14:	Mesečni dohodki gospodinjstva.....	57
Grafikon 15:	Tip stanovanjske nepremičnine – stanje in želje.....	57
Grafikon 16:	Tip naselja – stanje in želje.....	58
Grafikon 17:	Starost stavb.....	58
Grafikon 18:	Nadstopje, v katerem živijo anketiranci	58
Grafikon 19:	Zadovoljstvo s stanovanjem	59
Grafikon 20:	Zadovoljstvo glede velikosti stanovanja	59
Grafikon 21:	Usmerjenost prostorov.....	60

Grafikon 22: Oddaljenost stavbe do najbližje močno prometne ceste.....	60
Grafikon 23: Stopnja zaznavnega hrupa v stanovanju	61
Grafikon 24: Točkovnik stopnje motečega hrupa po vrstah	62
Grafikon 25: Najbolj moteče vrste hrupa	62
Grafikon 26: Točkovnik pomembnosti dejavnikov pri nakupu stanovanjske nepremičnine.....	63
Grafikon 27: Delež anketirancev, ki so za vsak dejavnik menili, da je zelo pomemben.....	63
Grafikon 28: Pripravljenost investiranja v ukrepe za zmanjšanje hrupa v stanovanju	66

SEZNAM UPORABLJENIH OKRAJŠAV

MSOV	Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti
BRT	Buyers response technique
ZEN	Zakon o evidentiranju nepremičnin
SPZ	Stvarnopravni zakonik
SZ-1	Stanovanjski zakon
SPS	Slovenski poslovnofinančni standard
ZNPosr	Zakon o nepremičninskem posredovanju
ZMVN	Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin
ZGO-1	Zakon o graditvi objektov
ZVO	Zakon o varovanju okolja
REN	Register nepremičnin
ETN	Evidenca trga nepremičnin
MOL	Mestna občina Ljubljana
RS	Republika Slovenija
GURS	Geodetska uprava Republike Slovenije
SURS	Statistični urad Republike Slovenije
EIS	Energetska izkaznica stavbe
ZVN	Zbirka vrednotenja nepremičnin
EZ	Energetski zakon

ZDA	Združene države Amerike
PGD	Projekt za gradbeno dovoljenje
SPSS	Statistical Package for the Social Sciences

SEZNAM UPORABLJENIH SIMBOLOV

CO ₂	Ogljikov dioksid
dB(A)	Logaritemska enota, decibel
χ	Grška črka <i>Hi</i>

1 UVOD

Za večino ljudi je nakup lastne stanovanjske nepremičnine največji finančni izdatek v njihovem življenju. Zato je kupcu še kako pomembno, da je ta izdatek porabljen na najboljši možni način, tako da ustreza in zadovolji vse njegove želje in potrebe. Že starogrški filozof Platon je izjavil: »*Beauty lies in the eye of the beholder*« oziroma »*vsake oči imajo svojega malarja*« in ponazarja pomembnost »*subjektivnega*« zaznavanja prioritet. S tem je povezana ekonomija ter vrednotenje vseh dobrin, tako fizičnih kot čustvenih.

Z vrednotenjem imamo opravka v vsakdanjem življenju. Tudi na področju vrednotenja nepremičnin uporabljamo različne presoje posameznika o vrednosti določene nepremičnine (Šubic-Kovač, 2007). Vrednotenje nepremičnin pomeni ustvarjanje mnenja strokovnjaka o vrednosti nepremičnine. Tovrstne strokovnjake imenujemo cenilci oziroma ocenjevalci vrednosti in njihova naloga je, da zberejo in analizirajo vse razpoložljive informacije o obravnavani nepremičnini ter podajo svoje nepristransko oceno, podprto z vsemi dejstvi. Pogosto se dogaja, da pride do razlike med ocenjeno vrednostjo določene nepremičnine in dejansko ceno, ki jo le-ta doseže na prostem trgu. To je najbolj značilno za trg stanovanjskih nepremičnin, saj so kupci večinoma vsakdanji ljudje, ki so slabše seznanjeni s cenitveno stroko in trgov, in večji pomen pripisujejo svoji »*subjektivni*« zaznavnosti. Tako kot kupec, je lahko tudi cenilec podvržen določeni zavestni ali podzavestni odločitvi, čeprav je zavezan k mednarodnim standardom ocenjevanja vrednosti (v nadaljevanju: MSOV) v katerih je zapisano: »*Cenilec nepremičnin v svojem cenitvenem poročilu ne sme oblikovati napačnih, netočnih ali pristranskih mnenj in analiz*«.

Kupci vplivajo na tržno vrednost nepremičnine na dva načina. Prvi način je povpraševanje po bolj zaželenih lokacijah in lastnostih stanovanj, kjer se zaradi večjega povpraševanja v primerjavi s ponudbo formira višja prodajna cena. Drugi način je pogajanje med kupcem in prodajalcem, ki je eno izmed glavnih načel trgovanja. Vsak udeleženec v poslu si želi najboljšo kupčijo. Kupec želi doseči čim več za čim manj denarja, prodajalec pa čim več denarja za svoj prodajni predmet. Če trg deluje popolnoma svobodno, transparentno in je dovolj velik, je prava cena kompromis obeh udeležencev v poslu.

Najbolj pogosto uporabljena metoda vrednotenja stanovanjskih nepremičnin na nepremičninskem trgu je metoda primerjav primerljivih prodaj. Pogosto se dogaja, da v eni lastnosti ne dobimo dovolj velikega števila primerljivih vzorcev, kar se v hedonskih statističnih regresijskih metodah določanja prilagoditev lahko kaže kot prevelika varianca med vzorci. Zaradi te težave, ki pride najbolj do izraza na manjših in slabo razvitih nepremičninskih trgih, kakršen je tudi slovenski nepremičninski trg, so cenilci in nepremičninski posredniki primorani izvesti dodatne analize zato, da bi čim bolj objektivno vrednotili nepremičnine. Glede na to, da so uporabniki stanovanjskih nepremičnin tisti, ki posameznim značilnostim in vplivu zunanjih dejavnikov priznavajo določeno dodano vrednost nepremičnini je pomembno, da se pri ocenitvi vpliva le-teh upoštevajo želje in potrebe iskalcev stanovanj.

S tem problemom sta se na dveh vzorčnih lokacijah v Texasu (ZDA) ukvarjala Kroll in Smith (1988). Ugotavljala sta uporabnost podatkov, pridobljenih s pomočjo javnomnenjskih raziskav, za namen vrednotenja stanovanjskih nepremičnin. Za ta namen sta osnovala tako imenovano »*Buyers response technique*« metodo (v nadaljevanju: BRT metoda).

Osnovni koncept BRT metode je analiza nepremičninskega trga na podlagi zbiranja kvalitativnih podatkov s pomočjo javnomnenjskih raziskav, kjer so ciljna populacija kupci nedavno prodanih stanovanjskih nepremičnin. Zbrani podatki služijo za ugotavljanje prilagoditev pri vrednotenju, kot alternativa in dopolnitev k pomanjkljivim podatkom, katere je moč pridobiti iz raznih evidenc nepremičnin. Pri vrednotenju z metodo primerjav lahko ti podatki pomagajo pri natančnejšemu in bolj objektivnemu določanju prilagoditev, predvsem pri »*ponderiranju*« oziroma določanju uteži za prilagoditvene dejavnike.

1.1 Namen diplomske naloge

Namen diplomske naloge je ovrednotiti mnenja in zaznavanja kupcev stanovanjskih nepremičnin glede dejavnikov, ki vplivajo na vrednost stanovanjskih nepremičnin. Ta mnenja se nanašajo na lastnosti nepremičnin, na katere vplivajo tako zunanje demografske, geografske, sociološke, urbanistične, makroekonomske in institucionalne značilnosti, kot tudi fizične ter funkcionalne in mikroekonomske značilnosti nepremičnine. Zanimalo me je, kateri so najbolj in najmanj vplivni dejavniki in značilnosti nepremičnin, ki jih upoštevajo

potencialni kupci, ali so vsi ti dejavniki tudi upoštevani pri vrednotenju stanovanjskih nepremičnin in ali obstaja kateri dejavnik, ki potencialnim kupcem predstavlja pomemben vpliv na ceno nepremičnine, vendar ga stroka ne upošteva. Analizo raziskave sem osredotočil na vpliv hrupa, ki se po mojem mnenju premalo oziroma sploh ne upošteva pri ocenjevanju tržne vrednosti stanovanjskih nepremičnin, saj je lokacijsko in časovno zelo nehomogen dejavnik in je včasih težko primerljiv, njegovo zaznavanje pa je zelo »subjektivne« narave.

Namen raziskave je bil odgovoriti in poiskati povezave med naslednjimi vprašanji:

- Katere dejavnike najbolj in katere najmanj upoštevajo potencialni kupci pri nakupu stanovanjske nepremičnine za lastno uporabo?
- Ali so prebivalci Slovenije na splošno zadovoljni s stanovanjem, kjer bivajo in ali obstaja povezanost med zadovoljstvom prebivalstva in vrsto stavbe, v kateri živijo?
- Ali bi morala stroka pri ocenjevanju stanovanjskih nepremičnin bolj upoštevati »subjektivne« dejavnike, za katere cenilci nimajo zadostnih podatkov?
- Ali je za prebivalce Slovenije hrup v stanovanju moteč?
- Katere vrste hrupa so najbolj moteče?
- Ali obstajajo povezanosti socio-demografskih značilnosti prebivalstva od stopnje zaznanega hrupa?
- Ali obstaja povezanost lastnosti stanovanjskih nepremičnin (vrste stavbe, nadstropje, tip naselja) od stopnje zaznanega hrupa?
- Ali obstaja povezanost med pomembnostjo hrupa kot dejavnika, ki vpliva na ceno in vrsto stavbe, v kateri živijo anketiranci, ter zaznavanjem stopnje motečega hrupa?
- Ali so tisti, ki jih hrup močno ali zelo močno moti, pripravljene investirati in v kakšni višini v ukrepe za zmanjšanje hrupa v stanovanju?
- Ali je zaznavanje visoke stopnje cestnega hrupa odvisno od oddaljenosti od močno prometno obremenjenih cest?
- Ali je dožemanje hrupa, povzročenega znotraj stavbe, povezano s tipom stavbe?

1.2 Vir podatkov

Literaturo in podatke sem povzemal iz slovenskih in tujih strokovnih člankov in študij, študijskega gradiva, magistrskih in diplomskih del, slovenskih pravnih predpisov, javnih evidenc in internetnih nepremičninskih strani ter forumov. Podatke za analizo sem pridobil s pomočjo javnomnenjske raziskave. Ciljna populacija je bilo prebivalstvo, ki živi v Republiki Sloveniji (v nadaljevanju: RS).

1.3 Metoda dela

V prvem delu diplomske naloge sem zbral pregled strokovne literature in študij, ki analizirajo vplive različnih dejavnikov na vrednost stanovanjskih nepremičnin. Pregledal sem tudi slovenske pravne predpise, ki urejajo vrednotenje nepremičnin, ter zbral pregled virov podatkov, ki jih cenilci lahko pridobijo za strokovno in nepristransko ocenjevanje nepremičnin. Na kratko sem tudi analiziral slovenski trg stanovanjskih nepremičnin ter napravil pregled vplivnih dejavnikov, kjer sem posvetil večjo pozornost na vpliv hrupa. Nepremičninski stanovanjski trg zajema rabljena in novozgrajena stanovanja v različnih vrstah stavb. V diplomski nalogi sem se osredotočil na rabljena stanovanja v eno-, dvo- in večstanovanjskih stavbah za lastno uporabo, saj zavzemajo večinski delež na nepremičninskem trgu. Pojem »*lastna uporaba*« izključuje namen trženja stanovanjskih nepremičnin na katerikoli način (preprodaja, oddaja v najem in raba za pridobitveno dejavnost). Diplomsko delo temelji na javnomnenjski raziskavi, s katero sem preverjal mnenje javnosti o pomembnosti različnih dejavnikov in lastnosti stanovanjskih nepremičnin pri njihovem nakupu. Omejil sem se na prebivalstvo, starejše od 18 let, saj menim da mladoletne osebe nimajo dovolj izkušenj in izoblikovanih mnenj pri obravnavanem problemu. Pri izdelavi anketnega vprašalnika sem najprej sestavil pilotsko verzijo in jo posredoval ožjemu krogu prijateljev. Na podlagi njihovih mnenj in predlogov sem ocenil, kako razumljivo so sestavljena vprašanja, ali jih povprečni anketiranec pravilno razume in je na njih sposoben enolično odgovoriti. Na koncu sem analiziral pridobljene podatke in jih povzel v zaključku. Preučil sem tudi osnove statistike, kar mi je omogočilo celostno analiziranje pridobljenih podatkov. Z univariantno analizo sem opisal statistične kazalce javnomnenjske raziskave, nato pa sem z bivariantno analizo preverjal odvisnosti oziroma povezanosti med izbranimi

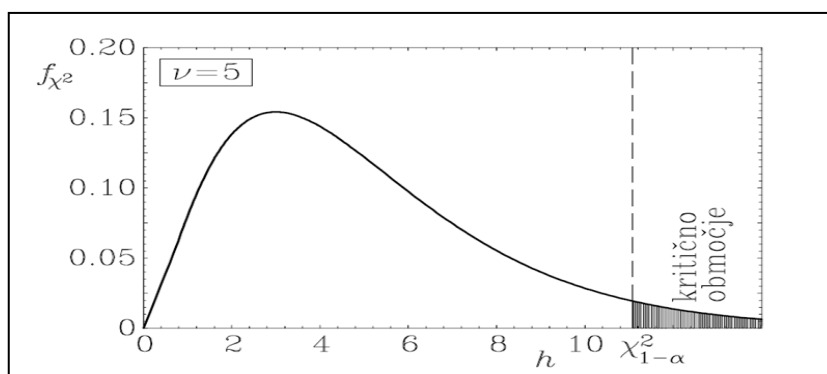
spremenljivkami, ter tako preverjal smotrnost postavljenih tez. Ker je bil velik del uporabljenih podatkov kategoričnih (nominalnih in ordinalnih) in porazdelitve spremenljivk neznane, sem za ugotavljanje statistične povezanosti med vzorci uporabil Pearsonov »Hi kvadrat« test (v nadaljevanju: H_i^2 test), Spearmanov koeficient korelacije in Mann-Whitneyjev test. Za moč povezanosti pa koeficient kontingence, ki meri intenzivnost povezanosti dveh spremenljivk. Z opisanimi postopki sem lahko ob izbrani stopnji tveganja, statistično obravnaval izbrane domneve in postavljena izhodiščna vprašanja. Statistično analizo sem opravil s pomočjo računalniških programov Excel in SPSS.

S H_i^2 testom sem ugotavljal statistično značilnost razlik med posameznimi skupinami vzorca in ali vzorec ustreza predpostavljene porazdelitvi pri preizkušanju statističnih odvisnosti. Ideja statističnega preizkusa je naslednja: če se pričakovane in dejanske frekvence dovolj dobro ujemajo, ničelno domnevo obdržim, sicer jo zavrnem v korist alternativne domneve, ob vnaprej izbranem tveganju. Vzorec oziroma rezultate meritev $(X_j, j=1, \dots, n)$ sem razvrstil v k razredov in tako dobil opazovana števila elementov v posameznem razredu n_i , kjer je $i = 1, \dots, k$. Ob predpostavki, da velja ničelna hipoteza, sem določil teoretično število elementov v razredu n_i , kjer je $i = 1, \dots, k$ (Turk, 2009).

Vrednost statistike sem izračunal po enačbi (1)

$$H = \sum_{i=1}^k \frac{(n_i - \check{n}_i)^2}{n_i} \quad (1)$$

Statistika H je porazdeljena po χ^2 z $\nu = k - p - 1$ prostostnimi stopnjami, kjer ν predstavlja število prostostnih stopenj in p število parametrov, ki jih ocenim iz vzorca.



Slika 1: Porazdelitev statistike H pri testu skladnosti (Turk, 2009: str. 178)

Območje zavrnitve ničelne domneve je na intervalu $[\chi^2_{1-\alpha}, \infty)$ (slika 1). Če je bila statistika H večja od $\chi^2_{1-\alpha}$, sem ničelno domnevo zavrnil in trdil, da vzorec ni skladen z ničelno predpostavko.

Domneve sem preizkusil po naslednjem postopku (Turk, 2009):

1. Za izbran test sem določil ničelno (H_0) in alternativno domnevo (H_1) o parametru v vzorcu

H_0 : ničelna domneva (domneva, ki jo želim potrditi ali ovreči)

H_1 : alternativna domneva (domneva, ki je s H_0 nezdržljiva)

Ničelno domnevo sem ustrezno izbral za vsako vprašanje, ki sem ga predstavil v poglavju 1.1, tako da sem vprašanje razdelil na dve izključujoči si hipotezi.

2. Nato sem izbral statistiko, ki ustreza ničelni domnevi, in določil njeno porazdelitev.

3. Na osnovi tveganja in porazdelitve statistike sem določil meje kritičnega območja. Izbral sem tveganje oziroma stopnjo značilnosti $\alpha = 0,05$.

4. Na vzorčnih podatkih sem izračunal vrednost statistike;

- če je vrednost statistike padla v kritično območje (območje zavrnitve H_0), sem ničelno domnevo zavrnil in sprejel alternativno domnevo ob tveganju α .
- če vrednost statistike ni padla v kritično območje, H_0 nisem zavrnil ob tveganju α .

V primeru, da izbran vzorec spremenljivk ni ustrezal pogojem za uporabo H_i^2 testa, sem uporabil neparametrični Mann-Whitney-jev test. Pogoj za veljavnost H_i^2 testa je največ 25-odstotni delež pričakovanih vrednosti nižjih od 5. Pri analiziranju z dvema ordinalnima spremenljivkama, kjer gre za matematično urejenost ali monotonost obeh spremenljivk, pa sem uporabil Spearmanov test koeficienta korelacije. Če Spearmanov koeficient (Rho) zavzame vrednost 0, potem ni povezanosti med analiziranimi spremenljivkami. Če vrednosti Rho zavzame neničelno vrednost, pa lahko govorimo o monotoni povezanosti. Vrednosti Rho , ki so bližje ničelni vrednosti, predstavljajo šibko povezanost, absolutne vrednosti bližje 1 pa močno oziroma popolno povezanost, ko doseže absolutno vrednost 1.

1.4 Pregled dosedanjih raziskav

V nadaljevanju sem pregledal domačo in tujo literaturo, ki se nanaša na temo ocenjevanja in vrednotenja različnih vplivnih dejavnikov na vrednost stanovanjskih nepremičnin. Razdelil sem jih glede na vir zajema in uporabe podatkov v analizah:

- Zajem podatkov s trga nepremičnin in javnih ter zasebnih evidenc, ter statistična obdelava znanih podatkov in dejstev.
- Simulacija trga, kjer podatke analiziramo in objektiviziramo na podlagi javnomnenjskih raziskav.

V prvem delu sem zbral izvlečke nekaterih raziskav, ki vir podatkov zajemajo iz trga nepremičnin, ter raznih registrov in zbirk, ter jih kvantitativno obravnavajo s statističnimi metodami.

Preglednica 1: Pregled raziskav, ki temeljijo na kvantitativnih podatkih s trga nepremičnin

Avtor in leto raziskave	Obravnavana lokacija	Uporabljena metoda	Ugotovitve raziskav*
Šubic-Kovač, 1996	Ljubljana, Slovenija	Hedonska regresija	Oddaljenost zazidljivih zemljišč od centra Ljubljane (-)
Chao, 1998	ZDA	Hedonska regresija	Poplavnost (-)
Anderson, 2000	Minneapolis, ZDA	Hedonska regresija	Razgled (+), prosti pogled (+), vodne površine (+)
Wilhelmsson, 2000	Švedska	Hedonska regresija	Prometni hrup (-), razgled (-)
Carriazo-Osorio, 2002	Bogota, Kolumbija	Hedonska regresija	Onesnaženost zraka (-), gostota prometne infrastrukture (+)
Batalhone, 2002	Brasilia, Brazilija	Hedonska regresija	Smrad (-)
Choy, Mak & Ho, 2007	Hongkong	Hedonska regresija	Višja nadstropja (+), razgled (+), boljše kakovost zraka (+)
El-Gohary, 2004	Portland, (ZDA)	Hedonska regresija	Prometni hrup (-)
Kovič in Praznik, 2008	Slovenija	Stroškovna analiza	Energetska učinkovitost (+)
Samarshinghe in Sharp, 2008	Auckland, Nova Zelandija	Hedonska regresija	Razgled na morje (+)
Friškovec, 2009	Ljubljana, Slovenija	Hedonska regresija	Število kopalnic (+), višja nadstropja (-), mansarda (-), starost (-)
Minguez, 2010	Madrid, Španija	Hedonska regresija	Kakovost zraka (0)
Brandt in Maenning, 2011	Hamburg, Nemčija	Hedonska regresija	Hrup (-), bližina industrijskih objektov (-)
Braakmann, 2012	Walles, Anglija	Hedonska regresija	Kriminal (-), vandalizem (-)
Shapiro in Hassett, 2012	ZDA	Hedonska regresija	Kriminal (0), umori (-)

se nadaljuje ...

... nadaljevanje Preglednice 1

Avtor in leto raziskave	Obravnavana lokacija	Uporabljena metoda	Ugotovitve raziskav*
Kropp, 2012	Evropa, ZDA, Avstralija	Statistični pregled raziskav	Poplavnost Evropa in Avstralija (0), ZDA (-)
Cutter & Franco, 2012	Los Angeles, ZDA	Stroškovna analiza in hedonska regresija	Parkirno mesto (+)
Lavaine, 2013	Dunkirk, Francija	Hedonska regresija	Slaba kakovost zraka (-)
Semetra et al., 2014	Olsztyn, Poljska	Hedonska regresija	Prometni hrup (-)

*Vpliv dejavnikov na vrednost: (+) pozitiven, (-) negativen, (0) ne vpliva

Druga metoda zbiranja podatkov je analiza mnenj akterjev na trgu. Tako prodajalci kot kupci se poleg razmer na trgu in upoštevanja analiz trga, odločajo na podlagi svoje intuicije in izkušnjah.

Raziskave, ki bazirajo na sistematično pridobljenih podatkih s pomočjo javnomnenjskih raziskav, so prikazane v spodnji preglednici. Kvaliteta teh podatkov se odraža predvsem v »subjektivnem«
zaznavanju vplivnih dejavnikov potencialnih kupcev na vrednost stanovanjskih nepremičnin. Njihove izkušnje in mnenja so zelo pomembna pri razumevanju mehanizma in elastičnosti trga nepremičnin, ter ugotavljanju prilagoditvenih faktorjev za izračun vrednosti stanovanjskih nepremičnin.

Preglednica 2: Pregled raziskav, ki temeljijo na javnomnenjskih raziskavah

Avtor in leto raziskave	Obravnavana lokacija	Uporabljena metoda	Ugotovitve raziskav*
Inštitut za geografijo, 2002	Ljubljana, Slovenija	Opisna statistika, Statistični test χ^2	Hrup je zelo moteč dejavnik.
Mbachu in Lenono, 2005	Johannesburg, JAR	Test variance	Ni izrazito pomembnejših dejavnikov.
Tušek, 2007	Slovenija	Opisna statistika	Pomembni dejavniki so: lokacija, starost, velikost, vzdrževanost, cena za stanovanja.
Howley, 2008	Dublin, Škotska	Test variance	Prometna ureditev in hiter dostop do delovnega mesta (+)
Miller in Marchant, 2009	Queensland, Avstralija	Test variance	Bližina delovnega mesta, trgovin (+), »sloves soseske«, javni promet (+)
Grum in Temeljotov Salaj, 2010	Slovenija	Test variance	Parkirno mesto (+), stroški vzdrževanja (0)
Langerholc in Grum, 2012	Slovenija	Test variance	Smrad (-), plazovitost (-), poplavnost (-)
Košir, 2014	Slovenija	Osnovna opisna statistika	Energetska sanacija (+), vendar ni kapitalizirana v ceni
Vrtar, 2015	Slovenija	Statistični test χ^2	Energetska izkaznica (0)
Langenfus, 2015	Slovenija	Regresijska analiza	Daljši čas vožnje na delovno mesto (-)

*Vpliv dejavnikov na vrednost: (+) pozitiven, (-) negativen, (0) ne vpliva

Najbolj uporabljena statistična metoda, pri določanju vplivov dejavnikov pri ocenjevanju vrednosti nepremičnin, je tako imenovana hedonska regresijska metoda, kjer se ugotavlja korelacije posameznih vplivov na izbrano spremenljivko, ponavadi na ceno ali na ceno/m². Na podlagi zbranih podatkov prikazanih v razsevnem diagramu, se določi regresijsko funkcijo, ki pokaže odvisnost spremenljivk. Alternativne metode, kot so javnomnenjske raziskave, pa za analizo uporabljajo različne statistike in statistične teste, kot so: osnovna opisna statistika, test variance in H_i^2 test.

Raziskave kažejo, da med najpomembnejše dejavnike, ki vplivajo na vrednost stanovanjskih nepremičnin, spadajo lokacija, velikost oziroma površina, starost in vzdrževanost. Pozitivno vplivajo razgled, pogled na morje, odprtost pogleda, prometna dostopnost, bližina delovnega mesta, parkirno mesto, učinkovit javni promet, energetska učinkovitost stavbe in dobra arhitekturna zasnova prostorov. Negativen vpliv na vrednost pa imajo prekomerni hrup zaradi cestnega prometa in industrije, slaba kakovost zraka, smrad, poplavnost in plazovitost. Manjši negativni vpliv imajo tudi slab sloves soseske in kriminalna dejanja v soseski.

Podrobnejši opis omenjenih raziskav sem napravil v 4. in 5. poglavju.

2 PRAVNI PREDPISI IN VIRI PODATKOV

2.1 Opredelitve pojmov

Nepremičnina

Definicijo nepremičnine podaja Zakon o evidentiranju nepremičnin (ZEN, 2. člen), ki pravi, da je nepremičnina zemljišče s pripadajočimi sestavinami. To pomeni, da nepremičnino sestavljata zemljiška parcela in stavba, ki stoji na tej parceli. Stvarnopravni zakonik (SPZ, 256. člen) pa opredeljuje tudi stavbno pravico kot pojem nepremičnine. Stavbna pravica je pravica imeti v lasti zgrajeno stavbo na ali pod tujo nepremičnino. Lahko nastane samo na podlagi pravnega posla in z vpisom v zemljiško knjigo.

Vrste stanovanjskih stavb

Stanovanjski zakon (v nadaljevanju: SZ-1) opredeljuje razvrstitev stanovanjskih stavb po CC-SI klasifikaciji. Stanovanjske stavbe se glede na število stanovanjskih enot, ki so v njih in glede na način rabe, razvrščajo na enostanovanjske stavbe, večstanovanjske stavbe in stanovanjske stavbe za posebne namene.

Lastnosti nepremičnin

Lastnosti nepremičnin so glavni elementi, ki opredeljujejo vplivne dejavnike in jih delimo v tri skupine (Cirman et al., 2000: str. 3).

➤ Fizične lastnosti nepremičnin

Glavne lastnosti nepremičnine so nepremičnost, neuničljivost in heterogenost v povezavi z okoljem nepremičnine in značilnostmi okolja. Zgradbe je mogoče premikati, kar pa je povezano z visokimi stroški. Enako velja tudi za neuničljivost nepremičnin, vendar pa neuničljivost zemljišč omogoča dolgo življenjsko dobo nepremičninam. V tem primeru gre za trajno dobrino.

➤ Ekonomske lastnosti nepremičnin

Fizična in predvsem ekonomska lokacija nepremičnin vplivata na različno uporabo in vrednost nepremičnin. Tržna vrednost nepremičnine je predvsem odvisna od razmer na trgu. Na odločitve posameznikov in skupin glede lokacije nepremičnin vplivata predvsem njihova dostopnost in lega. Ključne so torej redkost, soodvisnost ter fizična in ekonomska lokacija. Gre za izpostavljenost fizične lokacije v povezavi z ekonomskimi silami na trgu.

➤ Institucionalne lastnosti nepremičnin

Gre za vpliv nepremičninskih zakonov, različnih lokalnih in regionalnih prostorskih planov, nadzore najemnin, nadzore razparceliranja in podobno. Na uporabo in na poslovanje z nepremičninami vplivajo tudi lokalne in regionalne navade, razna nepremičninska združenja in sorodne organizacije.

Vrednotenje

Vrednotenje nepremičnine predstavlja proces ocenjevanja vrednosti nepremičnine. Je strokovno opravilo, ki ga opravljajo usposobljeni in strokovno nadzorovani ocenjevalci vrednosti. Pri ocenjevanju tržne vrednosti nepremičnine je treba upoštevati vse dejavnike in velikosti njihovih vplivov na vrednost ocenjevane nepremičnine na datum vrednotenja nepremičnine (Šubic-Kovač, 2007).

Nepriistranskost

Postopek ocenjevanja vrednosti zahteva, da ocenjevalec nepristransko presodi, koliko se pri sprejemanju končne odločitve lahko zanese na različne stvarne podatke ali predpostavke. Za verodostojnost ocenjevanja vrednosti je pomembno vedeti, da so bile te presoje izvedene v okolju, ki uveljavlja preglednost in kar najbolj zmanjšuje vpliv kakršnih koli »subjektivnih« dejavnikov na proces (MSOV, 2013).

Cena in vrednost

Cena je znesek, po katerem povprašujemo in je ponujen ali plačan za neko sredstvo. Zaradi finančnih zmožnosti, motivacij ali posebnih interesov določenega kupca ali prodajalca, je

plačana cena lahko drugačna od vrednosti, ki bi jo drugi lahko pripisali temu sredstvu (MSOV, 2013).

Vrednost ni dejstvo, pač pa mnenje o najverjetnejši ceni, ki jo je treba plačati za neko sredstvo v menjavi ali v gospodarski koristi lastništva tega sredstva. Za lastnika je vrednost ocena koristi, ki jih bo določena stranka imela od lastništva.

Izraz »ocenjevanje vrednosti« se lahko uporablja tako, da se nanaša na oceno vrednosti (ugotovitev ocenjevanja vrednosti) ali na pripravo ocene vrednosti (dejanje ocenjevanja vrednosti). Ocena vrednosti izraža stanje na trgu na datum ocenjevanja vrednosti, ne pa na kateri koli drug dan (MSOV, 2013).

Trg

Trg je okolje, v katerem kupci in prodajalci prek cenovnega mehanizma trgujejo z blagom in storitvami. Zasnova trga vsebuje možnost, da kupci in prodajalci lahko trgujejo z blagom in storitvami brez nepotrebnega omejevanja svoje dejavnosti. Vsaka stranka se bo odzvala na razmerja ponudbe, povpraševanja in druge dejavnike, ki določajo ceno, kakor tudi na svoje lastno razumevanje relativne koristnosti blaga ali storitev ter posameznih potreb in želja (MSOV, 2013).

Tržna vrednost

Tržna vrednost je ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in prodajalec zamenjala sredstva ali obveznosti na datum »ocenjevanja vrednosti« v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile (MSOV, 2013).

2.2 Pravni predpisi

Sodobna teorija in praksa ocenjevanja vrednosti nepremičnin oz. nepremičninskih pravic, ki jih je uveljavila tudi Slovenija, izhaja iz Združenih držav Amerike. Slovenski inštitut za revizijo, ki nadzira strokovnost in primernost ocenjevanja vrednosti premoženja gospodarskih in finančnih subjektov, premičnin in nepremičnin, je s 1. 1. 2003 postal polnopravni član

odbora za mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti. To je nevladna mednarodna strokovna organizacija s sedežem v Londonu, ustanovljena leta 1981. Člani odbora za MSOV so strokovna združenja ocenjevalcev vrednosti iz posameznih držav članic.

Slovenija se je tako odločila sprejeti najvišje standarde ocenjevanja vrednosti, ki temeljijo na sodobnih tržnih metodah ocenjevanja vrednosti nepremičnin.

Cilj mednarodnih standardov ocenjevanja vrednosti (MSOV, 2013) je povečati zaupanje uporabnikov storitev ocenjevanja vrednosti, s preglednimi in dosledno enakimi postopki ocenjevanja vrednosti.

Slovenski poslovnofinančni standard 2, v poglavju Ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah (SPS 2, 2013) navaja, da mora ocenjevalec pri uporabi tržne metode med drugim zbrati, preveriti, analizirati in uskladiti ustrezno ugotovljene in opisane podatke o primerljivih prodajah, ki bodo primerni za ocenjevanje vrednosti. Ta navedba posredno vključuje tudi naravne dejavnike, saj se ti razlikujejo po posameznih lokacijah. Pri uporabi te metode se je torej treba prilagoditi glede na razlikovanje tudi na ravni naravnih dejavnikov. Z navedenim je podprta tudi navedba, da mora ocenjevalec ustrezno spoznati nepremičnino in opredeliti omejevalne okoliščine. Standardi vrednotenja nepremičnin posebej poudajajo, da mora cenitveno poročilo vsebovati dovolj informacij, da omogoči stranki v celoti in pravilno razumeti njegovo vsebino (Šubic-Kovač in Rakar, 2008).

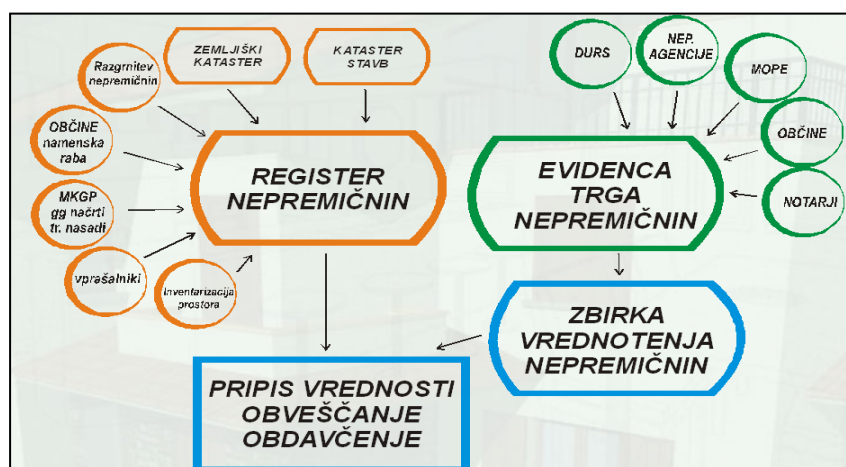
Za ureditev prometa z nepremičninami je bil leta 2003 sprejet Zakon o nepremičninskem posredovanju (v nadaljevanju: ZNPosr). Ta zakon določa javne evidence o posredovanju v prometu z nepremičninami, ter pogoje nepremičninskim družbam in posrednikom, za opravljanje posredovanja v prometu z nepremičninami. ZNPosr skupaj z navodilom o vodenju in posredovanju podatkov nepremičninskih družb, o sklenjenih poslih pri prometu z nepremičninami določa, kaj vse morajo za vsak posel s stanovanjskimi nepremičninami vsebovati javne evidence o posredovanju v prometu z nepremičninami.

Za stanovanjsko stavbo morajo biti evidentirani predvsem naslednji tehnični podatki:

- namembnost,
- število etaž in nadstropij,

- bruto tlorisna površina,
- neto tlorisna površina,
- uporabna površina,
- solastniški delež, ki je predmet posla,
- leto izgradnje,
- gradbena faza, v kateri se nahaja,
- vzdrževanje v zadnjih dvajsetih letih,
- komunalna opremljenost,
- prisotnost dvigala ter
- možnost parkiranja.

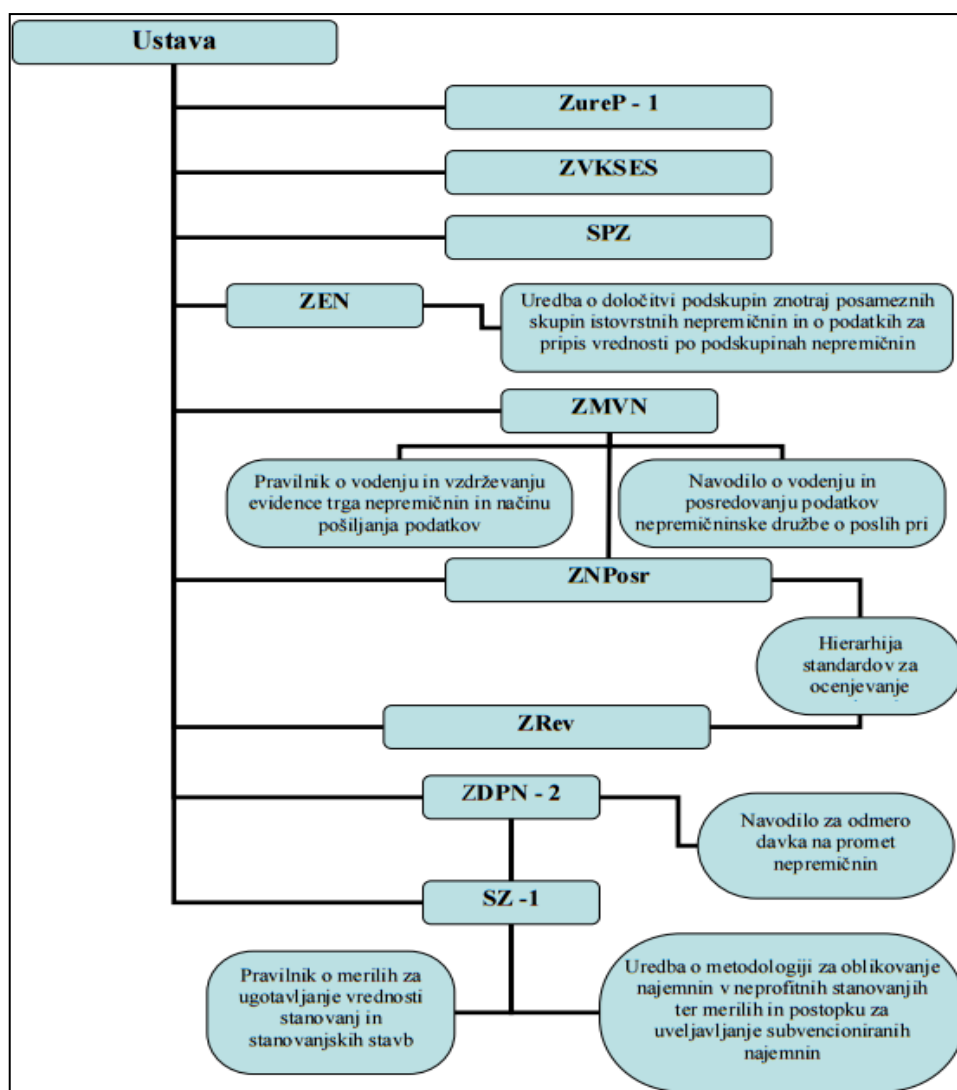
Zakon o evidentiranju nepremičnin (v nadaljevanju: ZEN) je temeljni zakon s področja nepremičnin, ki deluje vzporedno z ZMVN. ZEN je vzpostavil moderen sistem zemljiškega katastra, katastra stavb in registra nepremičnin.



Slika 2: Obstoječe javne evidence po ZMVN (Vir: Tušek, 2007: str. 25)

ZMVN ureja ocenjevanje vrednosti nepremičnin v Republiki Sloveniji na podlagi množičnega vrednotenja nepremičnin, zaradi obdavčenja in drugih javnih namenov, določenih z zakonom. Ta zakon določa postopke in metode množičnega vrednotenja nepremičnin za izračun posplošenih tržnih vrednosti nepremičnin za celotno Slovenijo. Vrednost nepremičnin po ZMVN se imenuje posplošena tržna vrednost.

Posplošena tržna vrednost nepremičnin je v praksi pogosto podlaga za oceno vrednosti nepremičnine, čeprav je bila sprva mišljena predvsem kot podlaga za odmero davka na nepremičnine. Tudi Banka Slovenije je konec leta 2012 izdala navodila, ki neodvisnim ocenjevalcem vrednosti nepremičnin dovoljujejo, da za oceno vrednosti stanovanjske nepremičnine uporabijo posplošeno tržno vrednost, ki jo lahko korigirajo po svoji oceni (Pšunder in Tominc, 2013: str. 738).



Slika 3: Pregleden prikaz ureditve nepremičninskega trga v RS (Vir: Tušek, 2007: str. 13)

Zaradi nepopolnih in neprimernih evidenc stavb in delov stavb v katastru stavb je država, v skladu z ZEN, za namen množičnega vrednotenja, leta 2006 izvedla popis nepremičnin, ki se je zaključil leta 2007 (GURS, 2008). Popis nepremičnin je pomenil pridobitev pomanjkljivih

podatkov o stavbah in delih stavb, ki se sedaj vodijo v registru nepremičnin. Pri popisu so sodelovali vsi lastniki in upravljalci stavb in delov stavb.

2.3 Viri podatkov pri ocenjevanju vrednosti nepremičnin

Podatki, s katerimi lahko analiziramo trg stanovanjskih nepremičnin ter ocenjujemo njihovo vrednost, so lahko javne ali interne narave. Javni podatki se vodijo v evidencah, ki jih predpisujejo ZNPosr, ZEN ter ZMVN in so javno dostopni, brezplačno v okrnjenem obsegu ali proti plačilu v polnem obsegu podatkov. Podatki interne narave pa so podatki, pridobljeni z ogledom ocenjevane nepremičnine, lastne evidence in evidence raznih nepremičninskih družb, kot so SLONEP, Nepremičnine.net in drugi. Ti podatki so lahko javni, ni pa nujno.

Za ocenjevanje tržne vrednosti nepremičnin, lahko cenilci v Republiki Sloveniji zbirajo ustrezne podatke iz različnih virov (Šubic-Kovač, 2008: str. 699):

- zemljiška knjiga,
- zemljiški kataster,
- kataster stavb,
- register nepremičnin,
- evidence trga nepremičnin,
- oglasi in baze nepremičninskih družb ter
- ogled na terenu.

2.3.1 Institucionalni viri podatkov

Zemljiška knjiga

Zemljiška knjiga je javna knjiga, namenjena vpisu in javni objavi podatkov o pravicah na nepremičninah in pravnih dejstvih v zvezi z nepremičninami. V zemljiško knjigo se vpisujejo vse stvarne pravice na nepremičninah (npr. lastninska pravica, hipoteka, zemljiški dolg, služnostna pravica, pravica stvarnega bremena, stavbna pravica). Pravice na nepremičnini so najpomembnejše informacije o pravnem stanju nepremičnine, katere je potrebno pridobiti za namen ocenjevanja posamezne nepremičnine. Podrobno jih določa stvarnopravni zakonik.

Zemljiški kataster

Zemljiški kataster je temeljna evidenca podatkov o zemljiščih. Zemljiški kataster je uradna evidenca zemljišč, kjer je zemljišče opredeljeno s parcelo in povezuje stvarne pravice na nepremičninah z lokacijo v prostoru-umesti lastnino v prostor. V zemljiškem katastru se za vsako parcelo vodijo podatki o parcelni številki, površini, lastnikih in upravljalcih državnega ali lokalnega premoženja, mejah, dejanski rabi, legi in obliki zemljišča.

Kataster stavb

Kataster stavb je temeljna evidenca podatkov o stavbah in delih stavb in se povezuje z zemljiškim katastrom in zemljiško knjigo. V katastru stavb se vodijo podatki o stavbah in o delih stavb, in sicer: identifikacijska oznaka, imena lastnikov in upravljalcev, lega in oblika, površina, dejanska raba, in številka stanovanja.

Register nepremičnin

Register nepremičnin (v nadaljevanju: REN) je tehnična zbirka podatkov o nepremičninah na območju Republike Slovenije, ki se vodi zaradi zagotavljanja podatkov, ki odražajo dejansko stanje nepremičnin v naravi. V registru nepremičnin so zbrani podatki o zemljiščih, evidentiranih v zemljiškem katastru, stavbah in delih stavb, evidentiranih v katastru stavb, lastnikih ter vseh ostalih nepremičninah, ki še niso evidentirane v zemljiškem katastru in katastru stavb ter podatki, zbrani s popisom nepremičnin leta 2006 in 2007. Za posamezne nepremičnine se v registru nepremičnin vodijo podatki, označeni v Preglednici 3.

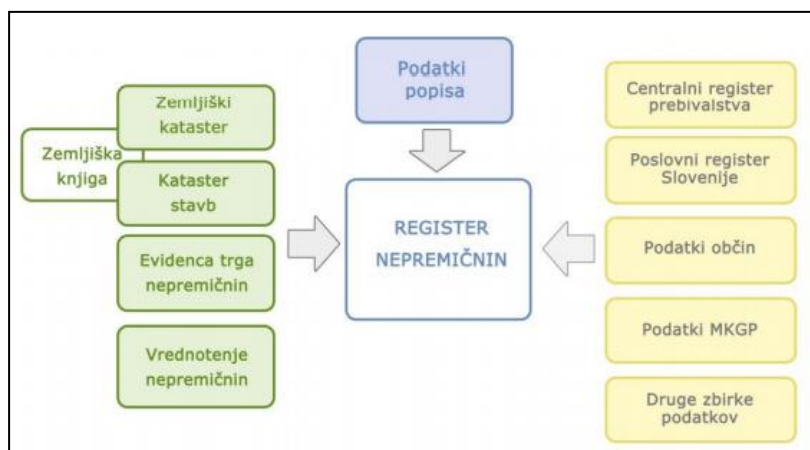
Preglednica 3: Podatki za posamezne nepremičnine, ki se vodijo v REN

Podatki	Stavba in del stavbe	Parcela
Lega in velikost	✓	✓
Dejanska raba	✓	✓
Proizvodna sposobnost zemljišča	▪	✓
Namenska raba	▪	✓
Posplošena tržna vrednost	✓	✓
Leto izgradnje	✓	▪
Tehnični podatki	✓	▪

Kot tehnični podatki se za stanovanjsko stavbo vodijo: tip stavbe, število etaž, številka pritlične etaže, število stanovanj, leto obnove strehe in fasade, material nosilne konstrukcije,

vrsta ogrevanja, priključek na vodovodno, električno, kanalizacijsko omrežje ter na omrežje za kabelsko televizijo, dvigalo in vplivno območje.

Za del stavbe pa se vodijo številka etaže ali nadstropja, lega dela v stavbi, leto obnove oken in inštalacij, klima, kuhinja, kopalnica, stranišče, število sob, parkirno mesto, ter površine dodatnih prostorov kot so klet, balkon, loža, shramba, terasa in stopnišče.



Slika 4: REN – viri podatkov (Vir: Mitrović, 2012: str. 19)

Evidenca trga nepremičnin

Druga pomembna vrsta podatkov so ekonomski podatki o tržnem okolju, ki so potrebni za analizo samega nepremičninskega trga.

Evidenca trga nepremičnin (v nadaljevanju: ETN) je večnamenska zbirka podatkov o kupoprodajnih in najemnih pravnih poslih z nepremičninami in je bila vzpostavljena na podlagi ZMVN. Njen osnovni namen je sistematično spremljanje doseženih tržnih cen in najemnin nepremičnin, za namen ocenjevanja tržnih vrednosti nepremičnin in zagotavljanja preglednosti slovenskega nepremičninskega trga. Podrobnejše podatke, ki se vodijo v ETN oziroma podatke o poslih, ki jih morajo pošiljati zavezanci za poročanje in podatke o nepremičninah, ki se prevzemajo iz registra nepremičnin, določa pravilnik o vodenju podatkov evidence trga nepremičnin ter načinu pošiljanja podatkov. Podatki o sklenjenih poslih se v ETN vodijo tako, kot so jih posredovali zakonsko predpisani posredovalci. Tehnični podatki o nepremičninah, ki so bile predmet posla, se prevzamejo iz registra nepremičnin, na dan evidentiranja posla v ETN.

V ETN se vodijo in vzdržujejo naslednji podatki:

- osebno ime in enotna matična številka pogodbene stranke, ki je fizična oseba, ali ime oziroma firma in matična številka pogodbene stranke, ki je pravna oseba,
- državljanstvo ali država sedeža ter pravno-organizacijska oblika pogodbenih strank,
- datum pravnega posla,
- vrsta pravnega posla,
- vrsta nepremičnine,
- identifikacijska številka nepremičnine,
- tehnični podatki o nepremičnini (leto izgradnje, neto tlorisna, uporabna in pogodbeno površina, površina parcele, parkirni prostor, garaža),
- cena ali najemnina.

Spletni portal www.Trgnepremicnin.si, ki ga vodi Geodetski inštitut Slovenije nudi plačljivo aplikacijo Trgoskop, ki nudi enostaven pregled podatkov o sklenjenih kupoprodajnih poslih z nepremičninami. Podatki Trgoskopa se tedensko posodobijo z evidenco ETN.

Register energetske izkaznice

Od leta 2014 Energetski zakon (EZ-1) predpisuje obvezno energetsko certificiranje stavb. Zakon določa, da mora prodajalec stavbe ali dela stavbe ob kupoprodajni pogodbi predložiti kupcu tudi energetsko izkaznico stavb (v nadaljevanju: EIS). EIS je listina, ki izkazuje energetsko učinkovitost stavbe, predlaga ukrepe za energetsko učinkovitejšo rabo in grobo oceni stroške ogrevanja stavbe, izkazuje pa tudi kvaliteto gradnje. Od leta 2015 je možno pridobiti informacijo o EIS v registru energetske izkaznice ali na spletnem portalu e-prostor.

Zbirka vrednotenja nepremičnin (ZVN)

Za informativni izračun vrednosti stanovanjske nepremičnine lahko cenilci uporabijo zbirko vrednotenja nepremičnin (v nadaljevanju: ZVN), ki je javna zbirka podatkov o modelih vrednotenja nepremičnin po ZMVN. Ta posplošena tržna vrednost je za cenilca zgolj informativne narave in v osnovi ni tržna vrednost, ker v oceno vključuje le omejeno število faktorjev, čeprav se za izračun modelov uporabljajo tudi metode tržnega vrednotenja zasnovane na načinu primerljivih prodaj.

Preglednica 4: Vpliv na vrednost po ZVN

Vpliv	Oblika modela
Lokacija	Vrednostne cone in ravni
Starost in površina Garaža za model STA-1* Zemljišče za model HIS*	Vrednostna tabela
Lastnosti stavb in delov stavb	Točkovnik
Razmere na trgu	Indeksi vrednosti

*model STA-1 velja za stanovanja v večstanovanjskih stavbah

*model HIS velja za stanovanja v eno- in dvostanovanjskih stavbah

Točkovnik upošteva izbrane podatke iz REN ter dodaja vpliv bližine linijskih objektov, kot prikazuje Preglednica 5.

Preglednica 5: Podatki, ki jih upošteva točkovnik

Podatki	HIS	STA-1
Dejanska raba po CC_SI klasifikaciji	✓	✓
Vodovod, elektirka, kanalizacija	✓	▪
Vrsta ogrevanja (centralno, daljinsko, drugo)	✓	✓
Razmerje površin (uporabna površina / neto površina)	✓	▪
Material nosilne konstrukcije	✓	▪
Funkcionalni prostori (kuhinja, kopalnica)	▪	✓
Lega v stavbi (klet, pritličje, nadstropje, mansarda)	▪	✓
Nadstropje (v prvih štirih nadstropjih, peto ali višje)	▪	✓
Dvigalo	▪	✓
Dodatni prostori	▪	✓
Oddaljenost od linijskih objektov (ceste, železnice, daljnovodi); bližina zmanjšuje vrednost	✓	✓

Zbirko vrednotenja nepremičnin in evidenco trga nepremičnin zbira in vodi Ministrstvo za okolje in prostor, točneje Geodetska uprava RS (v nadaljevanju: GURS). Le ta od leta 2007 objavlja periodična poročila o slovenskem nepremičninskem trgu. Leta 2010 je bil javnosti omogočen prvi spletni vpogled v ocenjene posplošene tržne vrednosti nepremičnin.

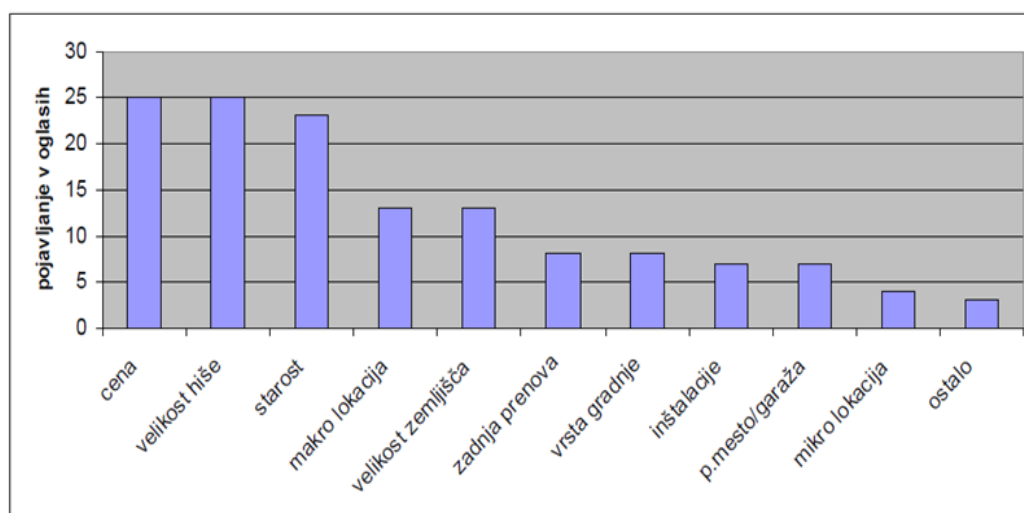
2.3.2 Interni viri podatkov

Za analizo trga in ocenjevanje vrednosti stanovanjskih nepremičnin, predvsem pri primerjalnih metodah posamičnega vrednotenja stanovanjskih nepremičnin, so pogosto uporabni interni viri podatkov, ki jih za svoje potrebe vodijo razne nepremičninske družbe. To so lastne evidence prodajnih oglasov, cenitvenih poročil in analize trga, ki so lahko javno dostopne, ni pa nujno. Med te podatke lahko štejemo tudi podatke, ki jih cenilec ali nepremičninska družba pridobi na terenu ob ogledu, izmeri in popisu ocenjevane nepremičnine. To so predvsem podatki fizičnih lastnosti nepremičnine in njene okolice, ki

predstavljajo osnovo za ocenjevanje vrednosti. Ker REN povzema tehnične podatke iz popisa nepremičnin, se mora cenilec zavedati, da so lahko nekateri podatki netočni in jih je dobro preveriti na terenu.

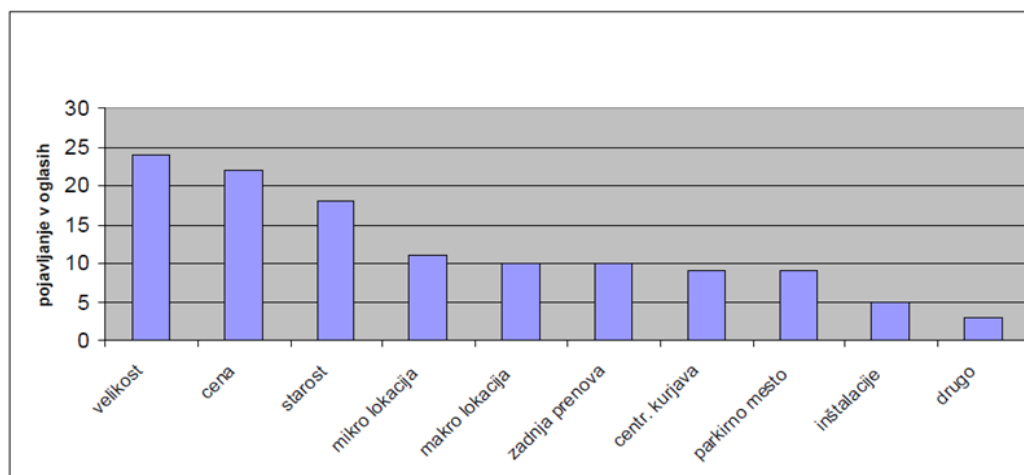
Katere posamezne lastnosti nepremičnin in kako pogosto se le-te pojavljajo v oglasih, je ugotavljala Tušek (2007) v diplomski nalogi z naslovom Uporabnost podatkov o nepremičninah za analizo trga in posamično vrednotenje nepremičnin. Avtorica je analizirala ponudbe nepremičnin, oglaševane na nepremičninskem portalu nepremicnine.net.

Kot prikazujeta Grafkon 1 in Grafikon 2, se pri oglaševanju hiš vedno pojavita njena cena in velikost, malo redkeje pa starost, sledi makrolokacija, velikost zemljišča, leto zadnje prenove, vrsta gradnje, inštalacije, parkirno mesto ali garaža, mikrolokacija in ostalo. Makrolokacija je veliko bolj pogosto podana kot pa mikrolokacija.



Grafikon 1: Pregled pogostosti pojavljanja posameznih faktorjev v oglasih za stanovanja v eno- in dvostanovanjskih stavbah (Vir: Tušek, 2007: str. 77)

V oglasih za stanovanja v večstanovanjskih stavbah se najbolj pogosto pojavlja njegova velikost. Sledita cena in starost, nato pa še mikrolokacija, makrolokacija, leto zadnje prenove, način ogrevanja, možnost parkirnega mesta, inštalacije in drugo.



Grafikon 2: Pregled pogostosti pojavljanja posameznih dejavnikov v oglasih za stanovanja v večstanovanjskih stavbah (Vir: Tušek, 2007: str. 78)

Preglednica 6: Primerjava podatkov za stanovanja v eno- in dvostanovanjskih stavbah

Povpraševanje kupcev	Oglaševani podatki	Podatki iz ETN	Podatki iz REN	Zemljiški kataster	Kataster stavb
Lokacija	✓	✓	✓	✓	✓
Cena	✓	✓	▪	▪	▪
Starost	✓	✓	✓	▪	▪
Zadnja prenova	✓	▪	✓	▪	▪
Velikost hiše	✓	✓	✓	▪	✓
Velikost pripadajočega zemljišča	✓	✓	✓	✓	▪
Oblika zemljišča	▪	▪	▪	✓	▪
Vrsta stavbe	✓	✓	✓	▪	✓
Način ogrevanja	✓	▪	✓	▪	▪

(Prirejeno po Tušek, 2007: str. 80.)

Preglednica 7: Primerjava podatkov za stanovanja v večstanovanjskih stavbah

Povpraševanje kupcev	Oglaševani podatki	Podatki iz ETN	Podatki iz REN	Zemljiški kataster	Kataster stavb
Lokacija	✓	✓	✓	✓	✓
Cena	✓	✓	▪	▪	▪
Nadstropje	✓	▪	✓	▪	▪
Velikost	✓	✓	✓	▪	▪
Starost / vzdrževanost stanovanja	✓	✓	✓	▪	✓
Vzdrževanost stavbe	✓	▪	✓	▪	▪
Parkirno mesto	✓	✓	✓	▪	▪
Razgled	✓	▪	▪	▪	▪

(Prirejeno po Tušek, 2007: str. 80.)

V Preglednici 6 in Preglednici 7 je za posamezne vrste stanovanjskih nepremičnin prikazana primerjava podatkov iz nepremičninskih oglasov, evidenc ETN in REN, zemljiškega katastra, katastra stavb ter podatkov, ki kupce najbolj zanimajo. Primerjava pokaže, da podatki skupaj iz ETN in REN tvorijo dovolj dobro podatkovno bazo podatkov, ki kupce najbolj zanimajo. Oglaševani podatki so praviloma bolj skopi, čeprav so nekateri oglasi zgledni in ponujajo več podatkov in pojasnil. Največji problemi pri zasebnih oglasih se pojavljajo zaradi napačnih izmer in interpretacij površin.

V tem poglavju so prikazani pravni predpisi in viri podatkov, ki se uporabljajo pri vrednotenju nepremičnin v Sloveniji. Še posebej to velja pri množičnem vrednotenju nepremičnin. Pri posamičnem vrednotenju si mora cenilec ocenjevati nepremičnino ogledati in upoštevati pridobljene podatke z ogleda.

3 ANALIZA TRGA STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN V SLOVENIJI

Za lažje razumevanje problema je potrebno poznati razmere na domačem nepremičninskem trgu. V nadaljevanju sem pregledal gibanje trga stanovanjskih nepremičnin v Republiki Sloveniji v obdobju 2003–2015.

3.1 Značilnosti trga nepremičnin

Ena izmed glavnih značilnosti trga nepremičnin je njegova nehomogenost. Zato se trg nepremičnin močno razlikuje od koncepta popolnega konkurenčnega trga. Na nepremičninskem trgu, v določenem času in prostoru, deluje le omejeno število kupcev in prodajalcev, ki trgujejo s heterogenimi, praviloma unikatnimi proizvodi. Posledica te nehomogenosti je pomanjkanje primerljivih podatkov izvedenih transakcij, ki so potrebni za statistično kvantitativno analizo trga. S takimi problemi se pogosto soočajo manjši trgi, ki so praviloma manj elastični in zelo odvisni tudi od ostalih ekonomskih, gospodarskih kazalcev. Med take trge spada tudi nepremičninski trg Republike Slovenije.

Razmere na slovenskem nepremičninskem trgu stanovanjskih nepremičnin se razlikujejo od razmer v državah, kjer je trg bolj razvit v naslednjih značilnostih (Slonep, 2009):

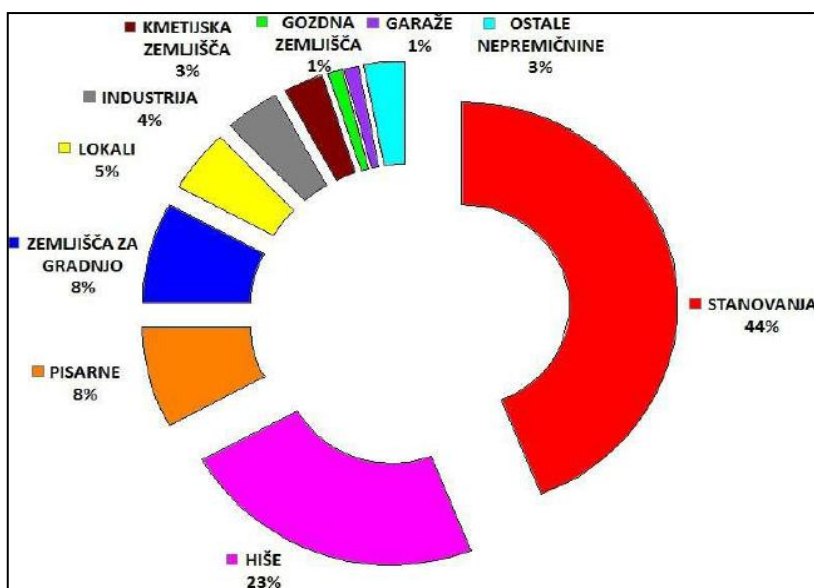
- velik delež lastniških stanovanj,
- neurejen najemni trg,
- želje ljudi po nakupu nepremičnin na izbranih lokacijah (Ljubljana, Slovenska obala),
- preseljevanje ljudi iz podeželja v mesta in okolico mest,
- neustrezna razporejenost nepremičnin,
- odsotnost pravega hipotekarnega kreditiranja in
- pomanjkanje novogradenj na najbolj zaželenih lokacijah.

Spremembe na nepremičninskem trgu vplivajo na kupce stanovanjskih nepremičnin ter na njihove želje in pričakovanja glede pomembnosti posameznih dejavnikov, ki vplivajo na vrednost stanovanjske nepremičnine. Tako se lahko vpliv posameznih prilagoditev spreminja glede na spremembe na nepremičninskem trgu.

3.2 Analiza trga stanovanjskih nepremičnin v Republiki Sloveniji

V zadnjem desetletju so se s prihodom finančne krize iz ZDA leta 2007, ki izhaja prav iz nepremičninskega trga, razmere na slovenskem trgu nepremičnin močno spremenile in temu je sledilo tudi obnašanje kupcev in prodajalcev na nepremičninskem trgu. Kupec je bistveno bolj preračunljiv, prodajalec pa manj samozavesten in pripravljen na kompromise.

Slovenski nepremičninski trg s stanovanjskimi nepremičninami močno prevladuje po deležu prometa z nepremičninami. Za leto 2015 je bilo ugotovljeno, da stanovanjske nepremičnine pokrivajo kar 67 % celotnega prometa z nepremičninami (Slika 5) v vrednosti skoraj 1,1 milijarde evrov. Evidentiranih prodaj stanovanj v večstanovanjskih stavbah je bilo 9.312, stanovanj v eno- in dvostanovanjskih stavbah pa 4.269. Konec leta 2015 je bilo v registru nepremičnin registriranih okoli 321 tisoč stanovanj v večstanovanjskih stavbah ter 523 tisoč stanovanj v eno- in dvostanovanjskih stavbah. Za slovenski fond stanovanj je značilno, da je zgoščen v največjih mestih, predvsem v Ljubljani (29 %) in Mariboru (11 %). Zaradi privatizacije družbenih stanovanj po letu 1991, je bilo v Sloveniji leta 2002 kar 84 % vseh stanovanj v zasebni lasti (GURS, 2016).

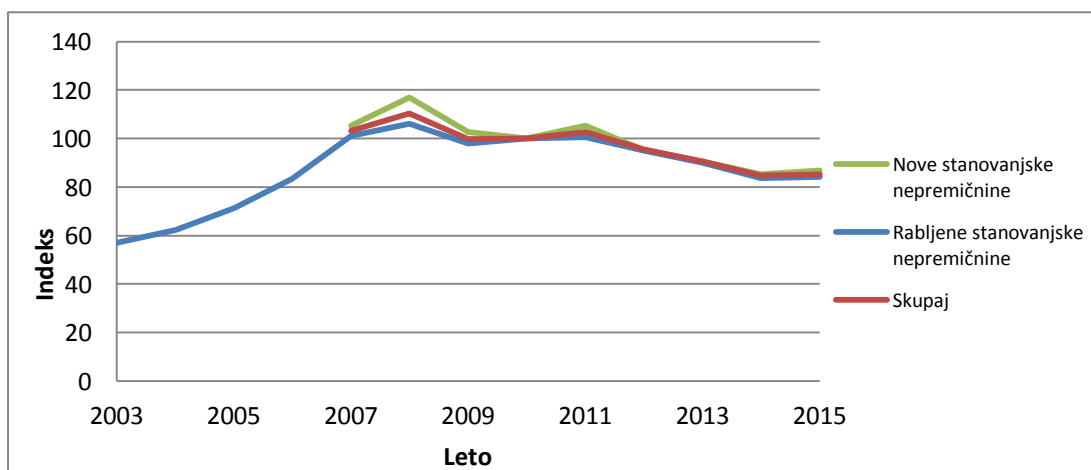


Slika 5: Deleži vrednosti prometa nepremičnin po vrstah nepremičnin (Vir: Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2015, GURS: str. 5)

3.2.1 Indeksi cen stanovanjskih nepremičnin

Gibanje cen novih in rabljenih stanovanj v eno- ali dvostanovanjskih stavbah, ter večstanovanjskih stavbah merimo z indeksi cen stanovanjskih nepremičnin. Za izračun statističnih kazalnikov se upoštevajo prodaje na prostem trgu in prostovoljnih javnih dražbah (SURS, 2016).

Podatki indeksov cen stanovanjskih nepremičnin, ki jih obdeluje Statistični urad Republike Slovenije (v nadaljevanju: SURS), so razpoložljivi za različna časovna obdobja. Tako imamo podatke za rabljene stanovanjske nepremičnine od leta 2003 naprej. Vir teh podatkov v obdobju 2003–2006 je bila Davčna uprava RS, ki je in še vedno vodi evidenco realiziranih transakcij iz napovedi za odmero davka na promet nepremičnin, vendar so bili podatki nesistematični, neurejeni in zelo pomanjkljivi. Ker so novogradnje zakonsko izvzete iz teh evidenc, imamo od vzpostavitve sistemske evidence ETN leta 2007, razpoložljive podatke za nove stanovanjske nepremičnine. Sistematično urejene podatke, za rabljene in nove stanovanjske nepremičnine, imamo na razpolago od leta 2007. Za prikaz dogajanja na trgu stanovanjskih nepremičnin sta najbolj relevantna indeksa cen za rabljene in nove stanovanjske nepremičnine (GURS, 2007; Pavlin, 2011; SURS, 2016).



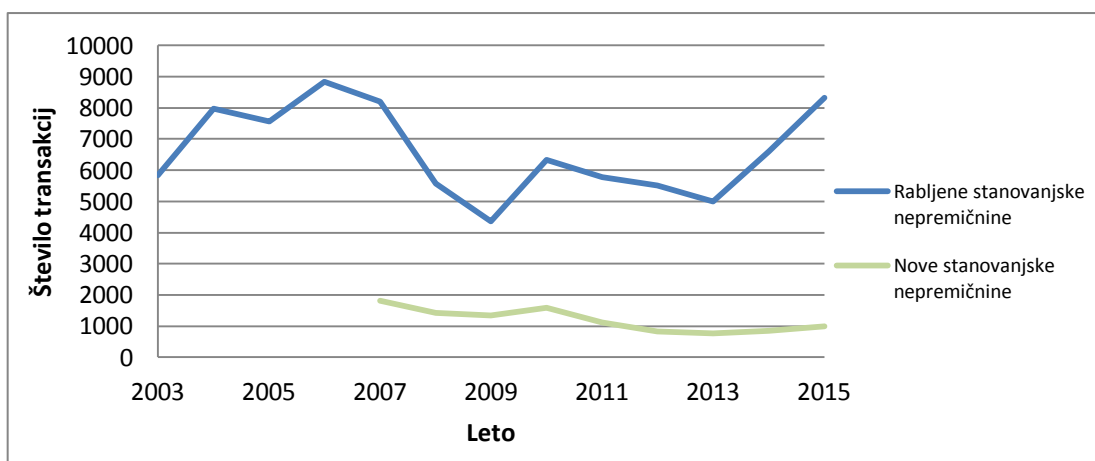
Grafikon 3: Gibanje cen stanovanjskih nepremičnin: letni indeks/povprečje 2010 (Vir: SURS)

V obdobju 2003–2007 so cene rabljenih stanovanjskih nepremičnin pospešeno naraščale, nakar se je rast umirila in dosegla vrhunec v letu 2008. To obdobje je zaznamoval vstop Slovenije v Evropsko skupnost ter prevzem skupne evropske denarne valute. Trg nepremičnin

se je razvijal v pogojih stabilne gospodarske rasti ter relativno nizke inflacije in obrestnih mer. Zaradi vzpodbudnih razmer je naraščalo povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah, ki je narekovalo višanje cen. Te razmere so spodbudile tudi gradnjo novih stanovanj. Po letu 2008 pa se je, predvsem zaradi svetovne finančne krize, tendenca povpraševanja obrnila in posledično so cene rabljenim stanovanjskim nepremičninam začele padati. Med letoma 2009 in 2011 je možno opaziti stabilizacijo cen, vendar se je kasneje nadaljevalo slabšanje investitorskega okolja. Padanje cen se je umirilo v letu 2014, ko so cene dosegale več kot 22 % nižje vrednosti, kot v letu 2008, ko so bile najvišje. Podobno se gibljejo indeksi tudi pri novih stanovanjskih nepremičninah, le da so v letih med 2007 in 2009 dosegale nekoliko višji indeks cen (Pavlin, 2011).

3.2.2 Število izvedenih poslov na stanovanjskem trgu nepremičnin

Število evidentiranih transakcij v ETN predstavlja relativno zanesljivo podlago za ocene gibanja prometa stanovanjskih nepremičnin na slovenskem trgu. Delež rabljenih stanovanjskih nepremičnin na nepremičninskem trgu je najobsežnejši, zato predstavljajo najboljši prikaz stanja na trgu (GURS, 2013).

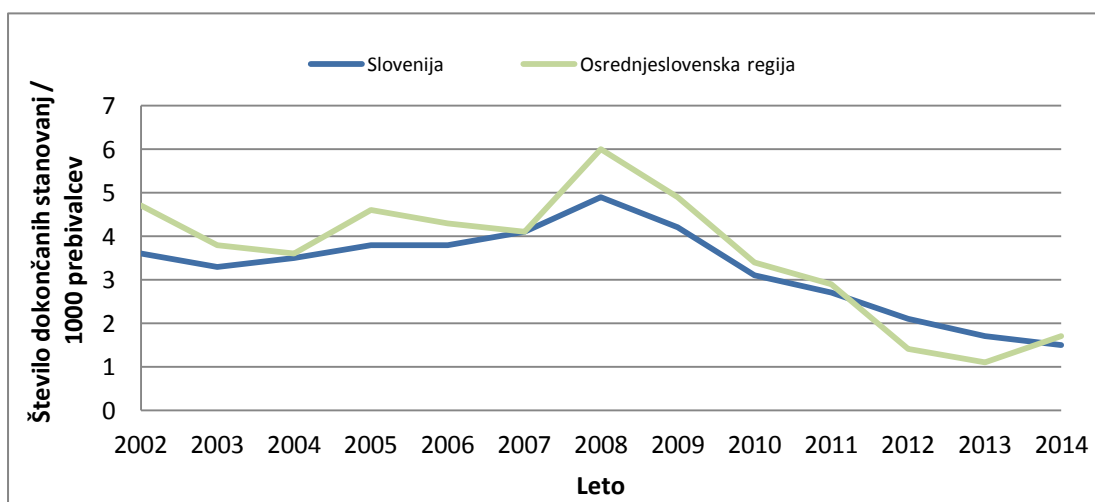


Grafikon 4: Število evidentiranih prodaj stanovanjskih nepremičnin (Vir: SURS)

Iz Grafikona 4 lahko razberem, da je bil slovenski nepremičninski trg do leta 2006 dokaj živahen. Promet z rabljenimi stanovanjskimi nepremičninami se je vsako leto povečeval. Zaradi velikega povpraševanja so cene rastle. Leta 2007 se je promet nekoliko zmanjšal, vendar so cene vseeno vztrajno rastle, saj so vsi menili, da bo gospodarska kriza kratkoročna.

Prave posledice so se pokazale v naslednjih letih, ko je povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah močno upadlo, predvsem zaradi neugodnih pogojev pridobivanja bančnih posojil in splošne finančne panike, tako v bančništvu, kot tudi v javnosti. Posledično je poslovanje na stanovanjskem trgu močno stagniralo in s tem so se začele zniževati tudi cene stanovanjskim nepremičninam. Najbolj je upadel promet z rabljenimi, nekoliko manj pa promet z novimi stanovanjskimi nepremičninami. V zadnjih dveh letih pa je v povprečju moč zaslediti ponovno prebuditev stanovanjskega nepremičninskega trga (SURS, 2016).

Iz SURS-ove statistike sem povzel tudi podatke o oceni dokončanih stanovanj na 1000 prebivalcev. Analiza teh podatkov nam pokaže gradbeno aktivnost v stanovanjskem sektorju za posamezno statistično regijo v Sloveniji, ki neposredno vpliva na obseg mase stanovanjskih nepremičnin na nepremičninskem trgu in posledično vplivajo na ponudbo. Kazalce za Osrednjeslovensko regijo sem primerjal s skupnim kazalcem za celotno Slovenijo.

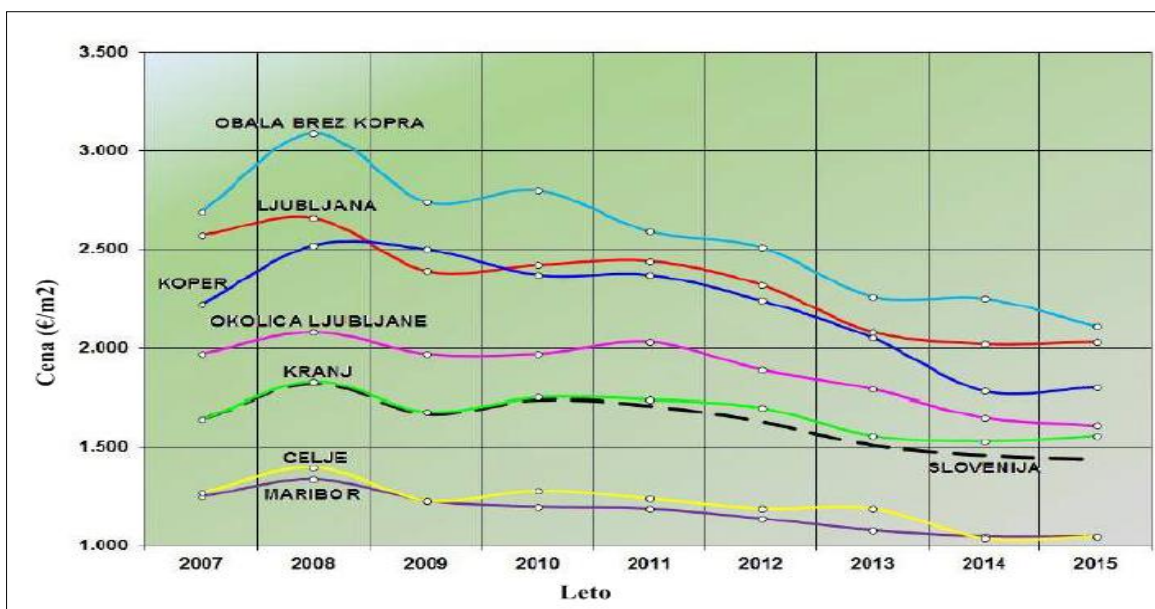


Grafikon 5: Število dokončanih stanovanj na 1000 prebivalcev (Vir: SURS)

Število dokončanih stanovanj na letni ravni se je zmerno povečevalo vse do leta 2008. Tudi na ta kazalec je vplivala gospodarska kriza, zato se je gradbena aktivnost na področju stanovanj po letu 2008 praktično ustavila. Pojavil se je naval prisilnih poravnjav in stečajev gradbenih podjetij, ki so v preteklosti nastopala tudi kot investitorji. Visoka zadolženost in insolventnost gradbenega sektorja, slaba dostopnost bančnih kreditov ter zaloge neprodanih stanovanj, so vplivali na nadaljnje zmanjševanje obsega načrtovanih gradenj. Tako se je število dokončanih stanovanj vsako leto močno zmanjševalo, vse do leta 2014 (Pavlin, 2011).

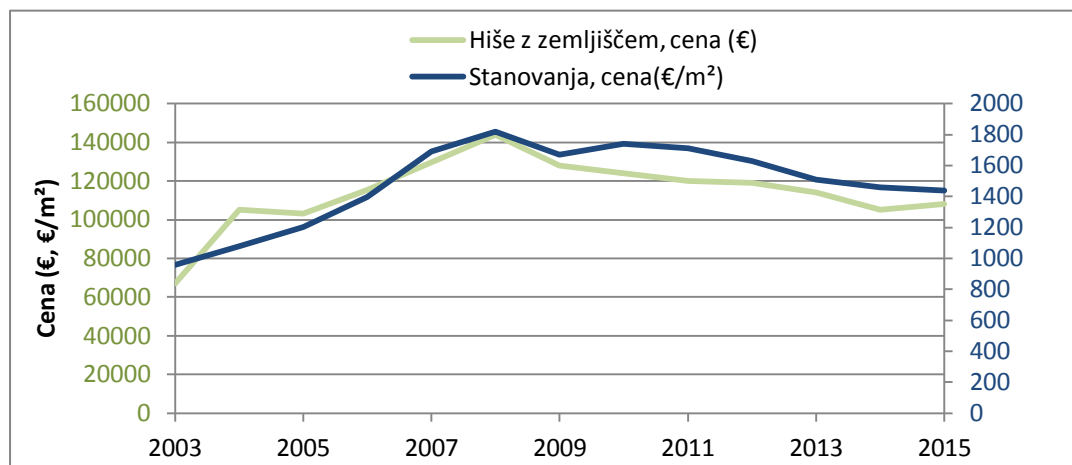
3.2.3 Gibanje povprečnih cen rabljenih stanovanj (€/m²)

Najbolj uporabni podatek za analizo trga in vrednotenje stanovanjskih nepremičnin, še posebej stanovanj v večstanovanjskih stavbah, kjer uporabna površina stanovanja predstavlja večinski delež pripadajoče bruto površine, je gibanje povprečnih cen. Pri eno- in dvostanovanjskih stavbah se v ceno všteje tudi vrednost pripadajočega zemljišča in ta lahko po površini presega uporabno površino stanovanjskih prostorov. V slednjem primeru se ponavadi primerja cena izvedenih transakcij, torej vrednost stavbe s pripadajočim zemljiščem. Spodnji grafikon prikazuje gibanje povprečnih cen (€/m²) rabljenih stanovanj v večstanovanjskih stavbah za izbrana tržna analitična območja v RS za leto 2015 ter povprečje za celotno Slovenijo. Po višini cene na kvadratni meter izstopata Slovenska obala in mesto Ljubljana, nad slovensko povprečje se uvršča tudi okolica Ljubljane, Kranj ima povprečne cene na kvadratni meter rabljenih stanovanj, in sicer podobne kot to velja za celotno Slovenijo, Celje in Maribor pa se uvrščata pod slovensko povprečje. Gospodarska kriza je v zadnjih sedmih letih vplivala na znižanje povprečnih cen na kvadratni meter stanovanj v večstanovanjskih stavbah za približno 30 % (GURS, 2016).



Grafikon 6: Gibanje povprečnih cen rabljenih stanovanj za izbrana analitična območja v RS
(Vir: Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2015, GURS: str. 31)

Podobno kot kazalci indeksov gibanja cen rabljenih stanovanjskih nepremičnin se gibljejo tudi kazalci povprečnih cen na enoto za rabljena stanovanja v eno- in dvostanovanjskih stavbah in cene na kvadratni meter za stanovanja v večstanovanjskih stavbah, kar je logično, saj sta cena na enoto in indeks cen močno povezani spremenljivki.



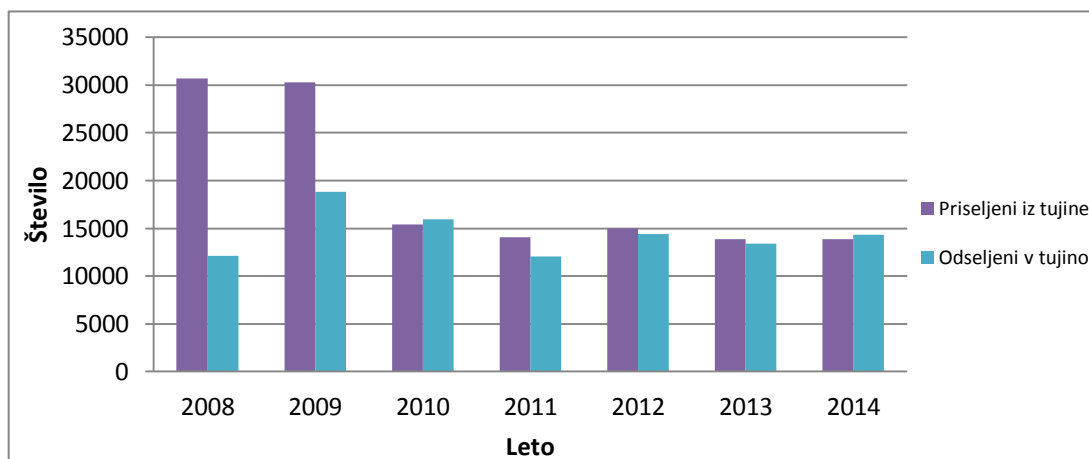
Grafikon 7: Gibanje povprečnih cen za rabljena stanovanja v eno- in dvostanovanjskih stavbah, ter povprečnih cen na kvadratni meter stanovanj v večstanovanjskih stavbah za RS
(Vir: GURS, 2016)

3.2.4 Gospodarske in demografske značilnosti, ki vplivajo na trg s stanovanjskimi nepremičninami.

Na stanovanjski trg nepremičnin vplivajo tudi makroekonomski dejavniki, kot so gospodarska rast, gibanje prebivalstva in bonitetne ocene za najem kreditov. Zaradi že omenjene specifičnosti slovenskega trga so ti kazalci še posebej značilni. Slovenski trg je relativno majhen, obstajajo velike gospodarske razlike med regijami in to vpliva na raznolikost povpraševanja in ponudbe, ki je gonilo nepremičninskega trga.

Na povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah v splošnem zelo vplivajo gostota in gibanje prebivalstva ter izobrazbena in starostna struktura (Appraisal institute, 1980). Gibanje prebivalstva (Grafikon 8) v smislu priseljevanja iz tujine in odseljevanja v tujino ter njuno razmerje, je dober pokazatelj gospodarskega in finančnega stanja v državi (Appraisal institute, 1980). Če se je še v letih 2008 in 2009 priselilo enkat več ljudi, kot se jih je odselilo v tujino, je situacija v zadnjih letih povsem drugačna in je v letu 2014 število odseljenih v tujino

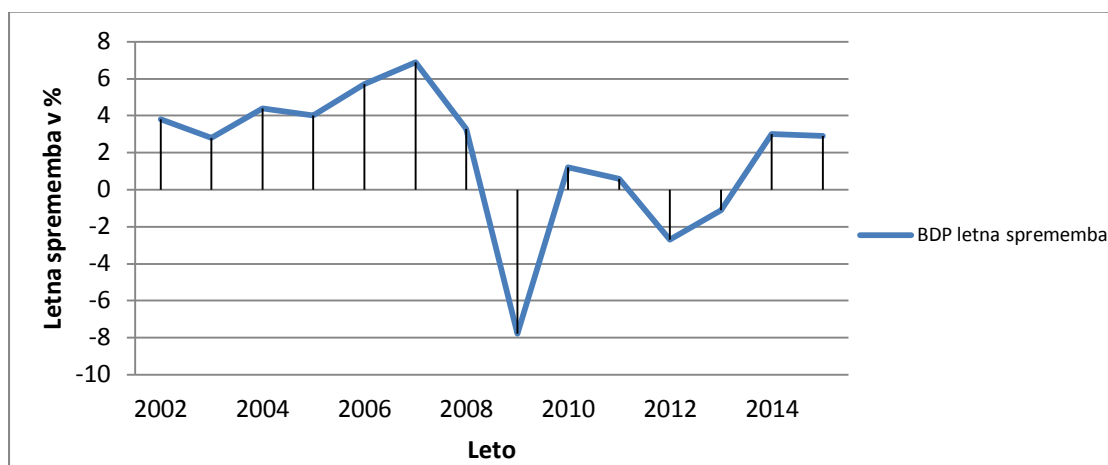
presešlo število priseljenih iz tujine. Še večji problem pa predstavlja izobrazbena struktura odseljenih, saj se v zadnjih letih odseljujejo predvsem visoko izobraženi in mladi ljudje (SURS, 2016).



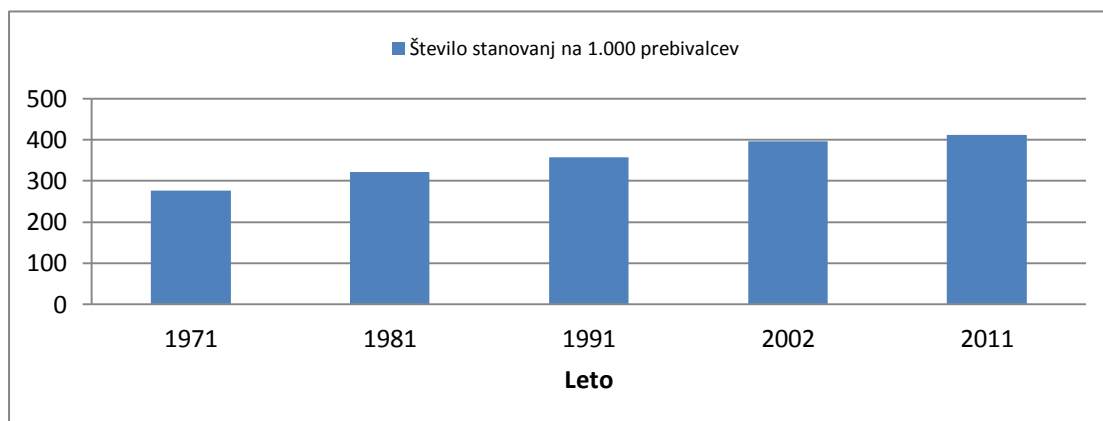
Grafikon 8: Gibanje prebivalstva v Sloveniji (Vir: SURS)

Na kupno moč, kot pomemben ekonomski dejavnik, vplivajo stopnja brezposelnosti, bruto domači proizvod (v nadaljevanju: BDP), dohodki prebivalstva/gospodinjstva ter inflacija, kreditna obrestna mera in davčna politika države. Kot posledica je kupna moč prebivalstva odvisna od zaposlitve in dohodkov, kar vpliva na varčevanje in dostopnost kreditov. Cirmanova (2000) pravi, da se davke in različne predpise pogosto uporablja za spodbujanje ali zaviranje razvoja na področju nepremičnin in s tem lahko močno vplivajo na dogajanje na njihovih trgih. Nizke obrestne mere v letih pred finančno krizo ter razmeroma enostaven dostop do posojil je bil glavni razlog za nenehno rast cen stanovanjskih nepremičnin pred letom 2008 in povečevanje izvedenih transakcij na takratnem nepremičninskem trgu.

Gibanje BDP-ja (Grafikon 9) se povsem ujema z gibanjem izvedenih transakcij za rabljena stanovanja (Grafikon 4), kar potrjuje, da je promet z rabljenimi stanovanji tesno povezan z vitalnostjo gospodarstva v državi. BDP se je do leta 2007 povečeval, nato pa je svetovna kriza povzročila strm padec rasti BDP-ja. V obdobju 2008–2013 se je BDP povprečno celo zmanjševal vse do leta 2013, ko smo lahko zaznali prve znake okrevanja in ponovni zagon gospodarstva (SURS, 2016).



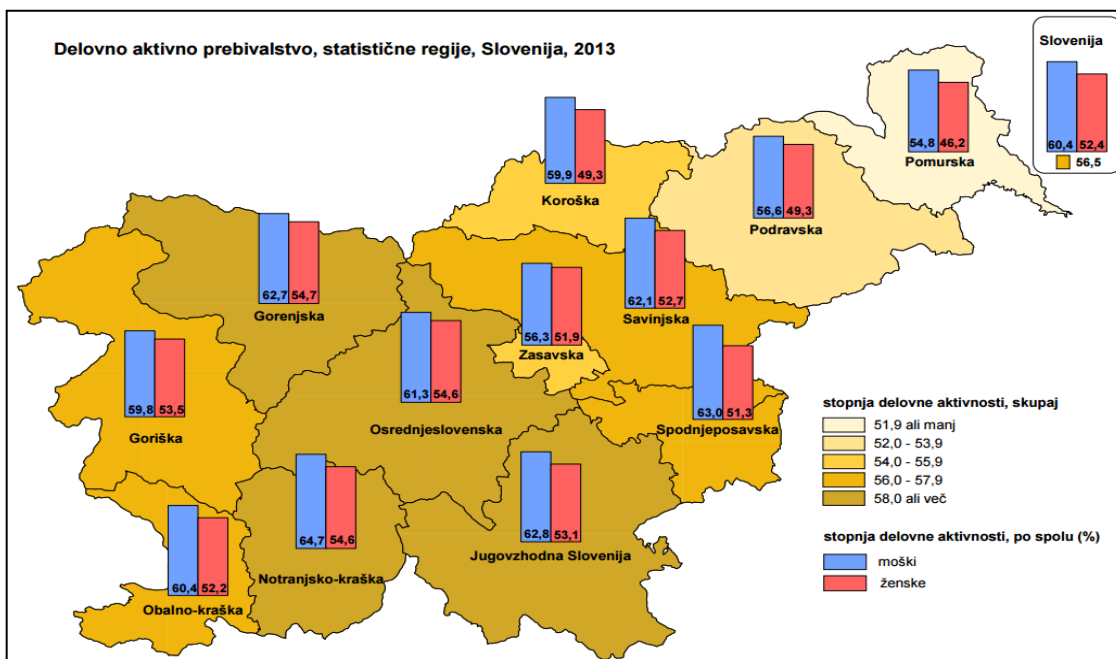
Grafikon 9: BDP – letna sprememba v odstotkih v obdobju 2002–2015 (Vir: SURS)



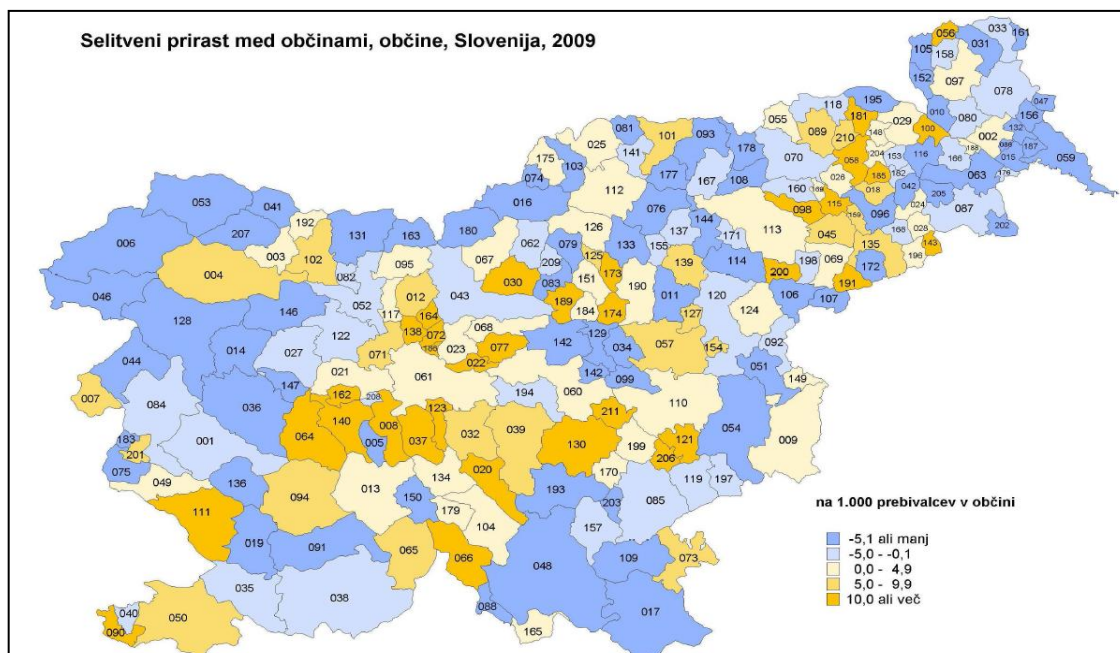
Grafikon 10: Število stanovanj na 1000 prebivalcev po izbranih letih (Vir: SURS)

Grafikon 10 predstavlja stanovanjski standard v zadnjih 40 letih v RS. Standard se vsa leta izboljšuje, vendar se je ta rast v zadnjih dvajsetih letih upočasnila. Stanovanjski standard je pokazatelj splošnega gospodarskega, finančnega in socialnega stanja v državi.

Stopnja delovne aktivnosti prebivalstva je tudi dober pokazatelj gospodarske razvitosti države in posledično vpliva na kupno moč prebivalstva. Štiri regije (Osrednjeslovenska, Jugovzhodna, Notranjsko-kraška ter Gorenjska regija) imajo najvišjo stopnjo, in sicer nad 58 %, medtem ko je stopnja aktivnih prebivalcev najnižja v Pomurski regiji, sledi pa ji Podravska regija. Pomurska regija ima tudi najnižje povprečne cene/m² stanovanjskih nepremičnin. Stopnja delovne aktivnosti po spolu je podobna v vseh statističnih regijah RS, kjer je stopnja delovne aktivnosti pri moških nekoliko višja kot pri ženskah (Slika 6).



Slika 6: Stopnja delovne aktivnosti prebivalstva v RS po statističnih regijah za leto 2013 (Vir: SURS, Slovenske regije v številkah, 2013: str. 9)



Slika 7: Selitveni prirast med občinami za leto 2009 (Vir: Stanovanjska problematika v Republiki Sloveniji, 2012)

Podatki selitvenega prirasta za leto 2009 (Slika 7) kažejo na zgoščevanje prebivalstva v mestih in njihovih okolica, na območjih, kjer so boljše naravne danosti za gospodarstvo, na ravninskih območjih ter območjih z boljšo prometno povezavo. Hriboviti deli Slovenije, kjer je oteženo obdelovanje površin, gradnja objektov in gospodarski razvoj, kjer je veliko pomanjkanje zainteresiranosti subjektov terciarnega in kvartarnega sektorja gospodarstva, pa se soočajo s praznjenjem prebivalstva. Taka prerazporeditev prebivalstva še dodatno povečuje razlike in nehomogenost na slovenskem nepremičninskem trgu.

3.2.5 Razmerje med oglaševano in realizirano ceno na trgu.

Med kupci in pa tudi med prodajalci, nepremičninskimi posredniki ter cenilci, se pogosto pojavljajo ugibanja o razliki med oglaševano in realizirano ceno stanovanjske nepremičnine. Ta razlika nastane zaradi pogajalskih izhodišč med kupcem in prodajalcem. V večini primerov je realizirana cena nižja od oglaševane, kar je nekako logično za svoboden in konkurenčen trg. Lahko pa se zgodi, da je za določeno stanovanjsko nepremičnino ob istem času zaradi atraktivnosti lokacije ali iz drugih vzrokov zainteresiranih več kupcev. V tem primeru lahko prodajna cena preseže oglaševano ceno. Po raziskavi iz leta 2006 (Šašel) naj bi ta razlika znašala do 5 % od oglaševane cene. To se dogaja predvsem na tako imenovanih licitacijah nepremičnin.

Leta 2002 je bila objavljena raziskava Jožeta Murka iz nepremičninske družbe Dodoma, v kateri je ugotavljal razlike med oglaševano in realizirano prodajno ceno za celotno Slovenijo. Podatke o oglaševanih cenah in prodajnih cenah je zajemal iz internih podatkovnih baz nepremičninske družbe Dodoma. Analiza je pokazala, da so se stanovanja v večstanovanjskih stavbah prodajala povprečno za 21,2 % ceneje kot je bila oglaševana cena, vendar pa obstajajo velike razlike med posameznimi tipi stanovanj in statističnimi regijami v RS. V Osrednjeslovenski regiji je ta razlika znašala med 9 % in 17 %.

Šašel (2007) in Dolenc (2011) sta v svojih diplomskih nalogah raziskovala razlike med oglaševanimi in realiziranimi prodajnimi cenami na območju Mestne občine Ljubljana (v nadaljevanju: MOL) in njene okolice. Šašel je analiziral podatke o oglaševanih in prodajnih cenah za obdobje 1993–2006, ki mu jih je posredovala nepremičninska družba ETOS, Dolenc pa je analizirala podatke, pridobljene pri dveh neimenovanih nepremičninskih družbah na

območju MOL-a za obdobje 2007–2010. Analizirala sta oglaševane in prodajne cene za vsako nepremičnino posebej. Upoštevala sta tudi čas prodaje in spremembo oglaševane cene v času prodaje. Glede na pridobljene podatke so vsi trije avtorji izračunali tudi aritmetične sredine razlik oglaševanih cen od prodajnih cen vseh stanovanjskih nepremičnin na obravnavanem območju, za katere so pridobili podatke. Vzorec so razdelili po vrstah stanovanjskih stavb, in sicer na stanovanja in hiše, stanovanja pa nadaljne po velikosti. Na GURS-u so za obdobje 2007–2008 opravili analizo med oglaševanimi cenami, ki jih oglašuje spletni portal Slonep in evidentiranimi pogodbenimi cenami iz ETN. Primerjavo so naredili na osnovi razlik povprečnih oglaševanih cen od evidentiranih prodajnih cen, kar ni povsem enaka metoda, kot so jo uporabili Murko, Šašel in Dolenc. Pri ugotavljanju razlik med povprečnimi oglaševanimi in prodajnimi cenami, se pozitivne in negativne vrednosti posameznih razlik med seboj seštevajo in tako vedno dobimo manjše razlike med cenami, kot pa pri metodi izračunavanja povprečnih razlik za posamezne posle. Ker se od svetovne finančne krize dalje delež razlik z višjimi prodajnimi cenami v primerjavi z oglaševanimi cenami močno zmanjšuje (Dolenc, 2011: str. 51), se povečuje primerljivost rezultatov obeh metod izračunavanja razlik. Za razliko od Murka, Šašla in Dolenčeve, ki so analizirali vse tipe stanovanjskih stavb, so pri GURS-u obravnavali zgolj stanovanja v večstanovanjskih stavbah v Ljubljani in okolici, južni Primorski in Podravski regiji, saj so menili, da imajo le za ta območja in tip stavb na voljo dovolj kvalitetnih in primerljivih podatkov za analizo. Večina GURS-ovih podatkov pa vseeno ni povsem primerljivih, saj prihaja do razlik v cenah/m² zaradi različnega izračuna neto tlorisnih površin in uporabne površine pri stanovanjih. Oglaševane površine so pretežno neto tlorisne površine stanovanj in le redko uporabne površine. Prodajne cene izračunane na neto tlorisno površino so v povprečju za 10 do 15 odstotkov nižje od cen izračunanih na uporabno površino. Po drugi strani pa so evidentirane pogodbene prodajne cene nižje od realiziranih prodajnih cen. Vzrok gre pripisati zmanjševanju davčne osnove pri odmeri davka na promet z nepremičninami (GURS, 2008). Po podatkih Slonep-a je bil trend gibanja oglaševanih cen stanovanj v Ljubljani v letu 2008 podoben kot pri realiziranih prodajnih cenah (GURS, Letno poročilo 2008, 2009: str. 12). Iz tega sklepam, da so obravnavani podatki vseeno dovolj primerljivi za realen prikaz razlik med oglaševanimi in realiziranimi prodajnimi cenami.

V Preglednici 8 so združeni rezultati vseh prej omenjenih raziskav za Ljubljano in okolico. Murko navaja povprečne razlike za stanovanja in hiše samo za skupno območje Ljubljane in njene okolice zaradi podatkov, ki niso bili sistematično urejeni. Analize Šašla, Dolenceve in GURS-a pa obravnavajo območje Ljubljane oziroma MOL-a ter okolico Ljubljane posebej. Zaradi različnih obravnavanih območij in slabe kakovosti ter nesistematično urejenih podatkov, je raziskava Murka informativne narave in ni povsem primerljiva s kasnejšimi raziskavami Šašla, Dolenceve in GURS-a.

Preglednica 8: Povprečna zaokrožena razlika med oglaševano in realizirano ceno

Vrsta stavbe	Območje	Do 2002 (Murko)	1993–2006 (Šašel)	2007–2008 (GURS)	2007–2010 (Dolenc)
Stanovanja	Ljubljana/MOL (%)	/	5,0	4,0 – 9,0	11,0
	Okolica Ljubljane (%)	/	4,0	5,0 – 22,0	11,0
	Ljubljana in okolica (%)	9,0 – 17,0	/	/	/
	Slovenija (%)	21,0	/	/	/
Hiše	Ljubljana in okolica (%)	7,0	8,0	/	15,0

(Vir: Murko, 2002; Šašel, 2007; GURS, 2008; Dolenc, 2011)

Naknadno sem za mesto Ljubljano in okolico Ljubljane analiziral razmerje med povprečno oglaševano ceno in povprečno prodajno ceno stanovanj v večstanovanjskih stavbah za leto 2015, pri čemer sem uporabil enako metodo kot GURS. Povprečno oglaševano ceno sem povzel s spletnega portala Nepremičnine.net za obdobje od julija 2014 do junija 2015, realizirane cene pa sem povzel po Gursovem poročilu o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2015, ki povzema evidentirane prodaje iz ETN. Polletni zamik med oglaševanimi cenami in realiziranimi cenami sem upošteval zaradi časa prodaje in časa vpisa v evidence. Podatke sem prikazal v Preglednici 9.

Preglednica 9: Zaokrožena razlika med povprečno oglaševano in realizirano ceno

Julij 2014 – junij 2015	Stanovanja v večstanovanjskih stavbah		Razlika (%)
	Oglaševana povprečna cena (€/m ²)	Realizirana povprečna cena (€/m ²)	
Ljubljana	2.207	2.030	9,0
Ljubljana - okolica	1.692	1.610	5,0

(Vir: Slonep, 2016; GURS, 2016)

Iz rezultatov raziskav, prikazanih v Preglednicah 8 in 9, je razvidno, da se je s prihodom svetovne gospodarske krize slovenski nepremičninski trg zelo spremenil. Podatki o prodajah

hiš kažejo na povečanje razlik med oglaševano in prodajno ceno v prid kupcev, vendar je kakovost uporabljenih podatkov nizka in tako manj zanesljivo prikazuje realno sliko na nepremičninskem trgu individualnih stanovanjskih nepremičnin. Tudi za stanovanja v večstanovanjskih stavbah velja, da so se razlike med oglaševano in realizirano prodajno ceno močno povečale, in sicer v prid kupcev. Povečanje teh razlik v obdobju 2007–2010 gre najverjetneje pripisati pomajkanju povpraševanja ter stečajem večjih podjetij, ki so razpolagala z velikim številom stanovanjskih nepremičnin, skupaj z naslednimi projekti stanovanjskih gradenj. Zaradi pomanjkanja povpraševanja so se prodajne dobe stanovanjskih nepremičnin podaljšale. Dolg čas prodaje pa poveča pripravljenost prodajalcev, da bolj popustijo pri ceni, če se oglasi potencialni kupec. V moji raziskavi za leto 2014 in 2015 pa ugotavljam, da se optimizem prodajalcev počasi zmanjšuje, saj se je razlika med oglaševano povprečno ceno stanovanj zmanjšala iz 11 % na 9 % v mestu Ljubljana oziroma na 5 % v okolici Ljubljane. Še enkrat pa moram poudariti, da so izračuni razlik med oglaševanimi in prodajnimi cenami izvedeni na osnovi povprečnih cen in lahko v posameznih primerih prodaj stanovanjskih nepremičnin te razlike močno odstopajo v eno ali drugo stran, še posebej, če nista vzorca oglaševanih in prodanih nepremičnin primerljiva.

4 VPLIVNI DEJAVNIKI

4.1 Splošno o vplivnih dejavnikih

Od verodostojnosti podatkov o prodajnih cenah primerljivih nepremičnin in njihovih značilnosti, še predvsem pa od njihove razpoložljivosti je odvisno, kateri vplivni dejavniki bodo upoštevani pri vrednotenju z metodo primerjav primerljivih prodaj. Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV, 2013) predpisujejo več kriterijev, po katerih je potrebno izvajati prilagoditve.

Najpogosteje uporabljene prilagoditve so (Grum, 2012: str. 65):

- Prilagoditev glede na preneseni obseg nepremičninskih pravic: Pri tem ugotavljamo, ali gre pri primerjanih nepremičninah za enako raven pridobljenih pravic, pri čemer upoštevamo bremena na nepremičnini in pravice stvarnih služnosti. Obseg nepremičninskih pravic pomembno vpliva na vrednost
- Financiranje, prodajni in tržni pogoji: V teh primerih proučujemo, ali je bilo za primerljivo nepremičnino ponujeno posebno ugodno financiranje, zaradi katerega je bila dosežena višja cena in kakšna je bila raven cen v času prodaje. Prav zaradi sprememb ravni cen na trgu od časa prodaje primerljive nepremičnine do časa ocenjevanja, je prilagoditev zaradi spremembe cen ena izmed najpogostejših.
- Prilagoditev glede na lokacijo. To je zelo pomembna postavka, ki pa se ji ocenjevalci najraje izognejo s primerjanjem takšnih nepremičnin, ki so lokacijsko enakovredne, torej ležijo na lokacijah, ki medsebojno ne zahtevajo prilagoditev. S tem se omejujejo le na prilagoditev glede orientiranosti nepremičnine. V zahtevnejših primerih je treba izvajati tudi prilagoditve zaradi razgleda, možnosti parkiranja, dostopnosti, lege, nagnjenosti terena in podobno.
- Prilagoditve zaradi fizičnih značilnosti in takojšnjih potrebnih vlaganj: Ker fizično stanje pomembno vpliva na vrednost nepremičnine, upoštevamo razliko v stanju primerjane in ocenjevane nepremičnine. Prilagoditve, ki obsegajo pomembnejše dele nepremičnine so ostrešje, kritina, ogrevanje, vgradni elementi, stavbno pohištvo, instalacije in podobno.

- Prilagoditve zaradi funkcionalnih in gospodarskih značilnosti: Funkcionalne značilnosti nepremičnine izvirajo iz njene zasnove, gospodarske značilnosti nepremičnine pa izvirajo iz okolja.
- Prilagoditve zaradi vrednejših premičnin in pritiklin: Nepremičnine praviloma ocenjujemo brez vrednejše opreme, vendar se včasih prodajajo skupaj z opremo. V takih primerih je treba vrednost opreme izločiti oziroma izvesti ustrezne prilagoditve.

Prilagoditve, ki jih MSOV posebej ne izpostavljajo pa so ugled soseske, razgled in privlačnost arhitekture.

4.2 Razdelitev vplivnih dejavnikov

Po pregledu dosedanjih raziskav na obravnavano temo ugotavljam, da avtorji navajajo, analizirajo in poudarjajo različne dejavnike, ki vplivajo na cene stanovanjskih nepremičnin. Prav tako lahko zasledimo, da se v različnih raziskavah in literaturah pojavljajo različne delitve teh dejavnikov. Praviloma se vplivi dejavnikov med seboj prepletajo in so velikokrat odvisni eden od drugega. Vpliv enega ali več dejavnikov se lahko kaže kot dodaten negativni ali pozitiven vpliv drugega dejavnika. Tipični primer je negativen vpliv smradu, hrupa in slabše kakovosti zraka ter slabšega razgleda zaradi prometne infrastrukture, ki pa s svojo funkcionalnostjo pozitivno vpliva na vrednost okoliških nepremičnin. V takih primerih je predvsem pomembno ugotoviti razmerje uteži vplivov. Zato je vsaka delitev vplivnih dejavnikov zgolj opisna in ni natančno določena.

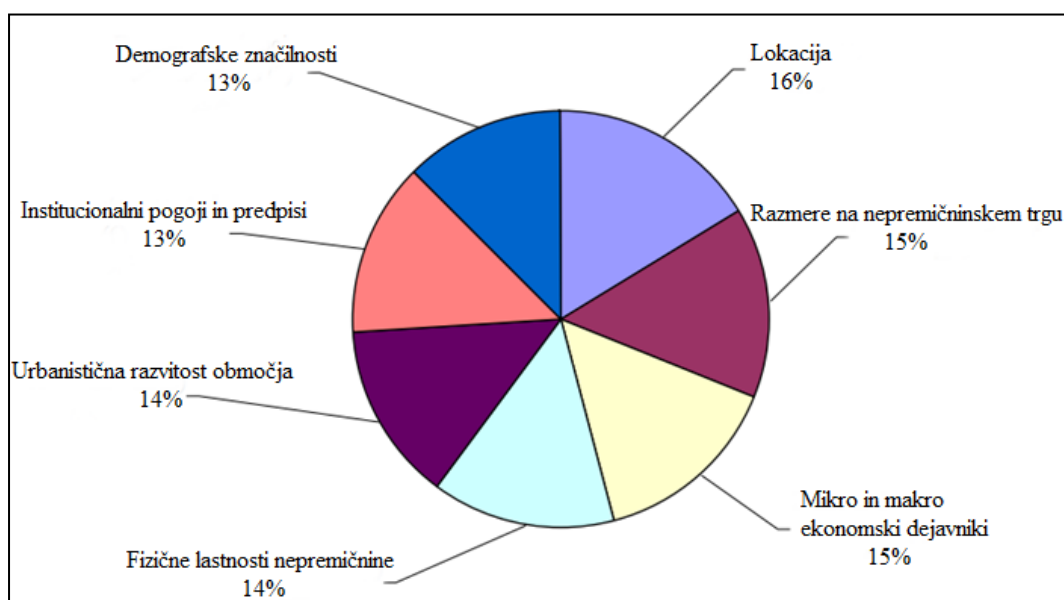
Torkar in Pšunder (2007) navajata, da vrednost nepremičnine določajo štirje osnovni dejavniki:

- koristnost,
- redkost,
- privlačnost (povpraševanje) in
- prenosljivost (možnost prodaje in nabave).

Najpomembnejši dejavnik vrednosti je koristnost oziroma uporabnost, ki je definirana kot sposobnost ustvarjanja koristi. Te so lahko denarne ali nedenarne. V obsegu mojega dela so to predvsem nedenarne koristi, saj obravnavam stanovanjske nepremičnine za lastne potrebe,

torej bivanje v eksistencialnem pomenu. Redkost se kaže v obsegu nepremičninskega trga, privlačnost oziroma povpraševanje pa je posledica želje po lastništvu nepremičnine. V tržnem pogledu ima koristnost ključno vlogo pri oblikovanju vrednosti.

Mbachu in Lenono (2005) sta na podlagi anketnega vprašalnika spraševala člane združenja lastnikov nepremičnin (South African Property Owners Association) v Johannesburgu (JAR) po pomembnosti vplivov osnovnih lastnosti nepremičnin. Vplivne dejavnike sta razdelila na 7 kategorij. Kot prikazuje Grafikon 11, sta ugotovila, da je delež pomembnosti posameznih kategorij vplivnih dejavnikov dokaj uravnotežen.



Grafikon 11: Relativni vpliv kategorij vplivnih dejavnikov na vrednost stanovanjskih nepremičnin (Vir: Mbachu in Lenono, 2005: str. 8)

Premk (2007: str. 20) loči vplivne dejavnike glede na:

- fizične vplive in vplive okolja: dimenzije, oblika, kakovost in druge lastnosti nepremičnine, komunalna ureditev, okolica, lokacija,
- ekonomsko-finančne vplive: uporaba zemljišča, obrestna mera, dohodek, gospodarska stabilnost,
- politično-vladne: vladne storitve in koristi, pravne norme, politika davkov in trošenja,
- sociološke vplive: značilnosti ljudi, ki živijo v območju, potrebe prebivalstva, navade, življenjski standard.

Osnovno delitev vplivnih dejavnikov sem za potrebe svoje diplomske naloge opredelil na dve kategoriji:

- makro-dejavniki in
- mikro-dejavniki

prirejeno po Friškovec in Janeš, 2010: str. 23–27.

4.2.1 Makro-dejavniki

Makro-dejavnike povezujemo z dejavniki na mednarodnem, nacionalnem, regionalnem in lokalnem nivoju, ki delujejo predvsem na trend gibanja cen in trend povpraševanja. To so ekonomski dejavniki, povezani z gospodarstvom, financami, politiko, bančništvom, demografskimi in socialnimi značilnostmi prebivalstva, nacionalni institucionalni predpisi in podobno. Daleč najbolj vpliven makro-dejavnik v zadnjih letih je bila svetovna finančna kriza v letu 2007, ki je posegla praktično na vse svetovne nepremičninske trge. Primeri makro-dejavnikov so dohodek gospodinjestev, BDP, poselitev prebivalstva, starostna in izobrazbena struktura prebivalstva, selitveni prirast, delež aktivnega prebivalstva, gospodarska rast, kreditno financiranje in obrestne mere in podobno. Makro-dejavniki so večinoma obravnavani v prejšnjem poglavju.

4.2.2 Mikro-dejavniki

Mikro-dejavnike lahko označimo kot dejavnike, ki so neposredno ali posredno povezani z nepremičninami in so posledica njihovih lastnosti in lokacije. Mikro-dejavnike sem dalje razdelil na:

- mikrolokacijo (povpraševanje in ponudba, razgled, prometna dostopnost, bližina javnega prometa, bližina do delovnega mesta, bližina subjektov terciarnega in kvartarnega sektorja (trgovine, šole, vrtci, zdravstvene ustanove, knjižnice...), kriminal, medsosedski odnosi, stopnja varnosti, ugled soseske),
- vplivi tehničnih lastnosti nepremičnine (vrsta stanovanjske nepremičnine, površina, funkcionalnost stanovanjske nepremičnine, kvaliteta gradnje, velikost zemljišča, število sob, razporeditev prostorov, nadstropje, priključki in komunalna opremljenost, energetska učinkovitost stavbe, privlačnost arhitekturne zasnove, zunanje površine,

način ogrevanja in hlajenja, parkirišče ali garaža, stroški vzdrževanja, pomembnejše sestavine in pritikline ob prodaji),

- dejavnike iz okolja (inteziteta in pogostost pojavljanja naravnih nesreč in ujm (poplavnost, vetrovnost, potresna varnost, plazovitost), hrup, kakovost zraka, smrad, stik z naravo, klima, osončenost, vreme) in
- mikroekonomske dejavnike (starost, plačilni pogoji, vpliv časa prodaje oz. nakupa, legalnost gradnje in urejenost v zemljiški knjigi, nepremičninske pravice).

Dejavniki iz okolja so tudi posredno vezani na lokacijo, vendar jih zaradi specifičnih lastnosti obravnavam posebej. V nadaljevanju sledi pregled vplivnih dejavnikov.

Mikrolokacija

V vseh raziskavah in stroki se lokacija omenja kot najpomembnejši mikro-dejavnik. Pravzaprav je lokacija pojem, ki je rezultat večine vplivnih dejavnikov, razen fizičnih značilnosti nepremičnine in drugih mikroekonomskih dejavnikov.

V Avstraliji sta Miller in Marchant (2009) izvedla anketno raziskavo med potencialnimi kupci v okrožju Queensland, Avstralija. Želela sta ugotoviti, kako različno kupci zaznavajo lokacijo, hkrati pa sta želela preveriti še, če obstajajo razlike v prioritetah zaznavanja dejavnikov med kupci za lastno uporabo in kupci z ekonomskimi nameni (oddajanje stanovanj, preprodaja). Analiza je pokazala, da kupci za lastno uporabo iščejo lokacije v povezavi z bližino delovnega mesta, lokalnih trgovin in šol ter vrtcev. Kupci z ekonomskimi nameni lokacijo zaznavajo bolj preko dobre prepoznavnosti soseske, bližine večjih trgovskih centrov, javnega transporta, in javnih ustanov.

Leta 2010 sta Grum in Temeljotov Salaj v Sloveniji izvedla raziskavo, s katero sta ugotavljala, kakšna so pričakovanja potencialnih kupcev stanovanjskih nepremičnin v odvisnosti od spola, starosti, izobrazbe ter zaposlenosti. Pričakovanja glede na starost anketirancev so med mlajšimi (od 20 do 29 let) izražena višja lastna pričakovanja glede na opremljenost z internetom in dobre prometne povezave. Med njimi študentje dajejo večjo prednost dobrim prometnim povezavam ter bližini šolskih in javnih ustanov.

➤ Razgled

Anderson (2000) je v svoji študiji raziskoval vpliv razgleda in prostega pogleda v predmestju Minneapolisa (ZDA) na vrednost individualnih enostanovanjskih stavb. Prosti pogled se ne nanaša na atraktivnost razgleda, pač pa na nizek faktor zazidanosti in izrabe zemljišča ter visok odstotek naravnih zelenih površin. Avtor je v eno spremenljivko združil faktor razgleda, prisotnosti vodnih površin in prostega pogleda ter z regresijsko statistično analizo ugotovil, da skupek teh treh faktorjev vpliva pozitivno na vrednost nepremičnin v predmestnem okolju, in sicer za 20 %. V Aucklandu (Nova Zelandija) sta Samarshinghe in Sharp (2008) pokazala, da razgled močno vpliva na ceno, še posebej razgled na morje. Stanovanja na obalnih območjih, ki imajo odprt pogled na morje so v povprečju 22 % dražja, kot stanovanja, ki nimajo neposrednega pogleda na morje. Vpliv razgleda na morje je za 12 % večji od vpliva razgleda na druge elemente neokrnjene narave.

➤ Prometna dostopnost in bližina do delovnega mesta

Howley (2008) je raziskoval potrebe novih stanovalcev v gosto naseljenem delu mesta Dublin (Irska) glede bivanja. Z analizo anketnega vprašalnika je ugotovil, da je urejena prometna povezava oziroma hiter dostop do delovnega mesta, poslovnih centrov in drugih pomembnih objektov bistveni dejavnik za 65 % anketirancev. Kot pomemben dejavnik je najbolj izpostavljena dobra prometna povezava do delovnih mest ter poslovnih in nakupovalnih središč. Do podobnih ugotovitev je prišel tudi Langenfus (2015).

➤ Kriminal, stopnja varnosti in ugled soseske

Prisotnost uličnega kriminala in ugled soseske ima v tujini velik vpliv. V ZDA se že tradicionalno v velikih mestih izoblikujejo bogatejše in revnejše mestne četrti, kjer je razlika med dvema primerljivima nepremičninama lahko zelo velika, zgolj na račun ugleda soseske. V Sloveniji tako velikih vplivov ni mogoče opaziti, saj je stopnja kriminala neprimerno nižja. Braakmann (2012) je raziskoval vplive uličnega kriminala na vrednost stanovanjskih nepremičnin v Angliji in Walesu. Primerjal je prodajne cene stanovanj in pogostost kriminala v izbranih ulicah. Z regresijsko metodo je analiziral podatke in povzel zaključke, da je statistično prodajna cena nižja za 1 % za vsako vandalistično dejanje, 2 % za vsako nasilno dejanje, vpliv prisotnosti drog pa je zanemarljiv. Podobna raziskava je bila narejena tudi v

izbranih večjih mestih v ZDA. Zaključki so pokazali, da kriminal nima posebnega vpliva na cene v izbranih mestih. Majhen vpliv imajo le umori, in sicer 10 % zmanjšanje umorov prispeva k 1,5 % povečanju cen nepremičnin v naslednjem letu (Shapiro, 2012).

Vplivi tehničnih lastnosti nepremičnine

➤ Vrsta stavbe

Najpomembnejši fizični dejavnik je vrsta stanovanjske nepremičnine. Osnovne lastnosti stanovanj v eno- in dvostanovanjskih stavbah se močno razlikujejo od lastnosti stanovanj v večstanovanjskih stavbah. Praviloma je to prva stopnja za katero se ljudje opredelijo pri iskanju stanovanjske nepremičnine glede njihovih potreb, pričakovanj in življenjskega stila. Želja po lastnih zunanjih površinah, večji stanovanjski površini ter večji neodvisnosti z razpolaganjem nepremičnine, so glavni motivi za izbiro stanovanja v eno- ali dvostanovanjski stavbi (Slonep, 2016).

➤ Površina, vzdrževanost

Vpliv fizičnih dejavnikov na vrednost nepremičnine v mestu Ljubljana je iz komercialnih virov podatkov analizirala Friškovec (2009). Analiza je pokazala, da na oglaševano ceno v mestu Ljubljana najbolj vpliva prodajna površina. V okolici Ljubljane je starost najbolj negativen faktor pri oglaševani ceni. Zanimivo je, da starost nima omembe vrednega vpliva na oglaševano ceno rabljenih stanovanj v mestu Ljubljana. Bolj kot starost je pomembna vzdrževanost in zastaranost stavbe in delov stavb. Predvsem zunanji izgled (prenovljeni zunanji ovoj stavbe) je tisti, ki daje prvi in največji vtis na kupca ob ogledu, kar vpliva na hitrejši čas prodaje. S tem se dosegajo višje prodajne cene, oziroma se razlika med oglaševano in prodajno ceno zmanjša. Tušek (2007) ugotavlja, da se kupci eno- in dvostanovanjskih stavb najprej zanimajo za ceno in lokacijo, zatem je zelo pomembna starost ali leto zadnje obnove in njen obseg. Nato sledi velikost stavbe in zemljišča, na katerem stoji. V mestih je velikost zemljišča manj pomembna, kot na podeželju, kjer je želja po večjem zemljišču močno prisotna. Kupce zanima še vrsta gradnje, dostopnost do parcele (kompletne komunalne ureditve) ter način ogrevanja. Kupci stanovanj v večstanovanjskih stavbah pa želijo najprej vedeti za velikost in starost oziroma vzdrževanost stanovanja ali bloka. Cena je šele tretji najpomembnejši faktor, sledijo lokacija, lega, nadstropje, način ogrevanja, možnost

parkiranja, urejenost okolice ter razgled. Pri stanovanjih v manjših mestih je lokacija nekoliko manj pomembna, saj so skoraj vsa tako rekoč v centru dogajanja.

➤ Možnost parkiranja

Parkirni prostor je pomemben faktor predvsem na območjih, kjer je gosta poselitev in pozidanost. Cena samostojnega parkirnega mesta v Ljubljani se giblje med 6.000 in 12.000 evrov, kar je sorazmerno velik strošek (Slonep, 2016). Pozitivni vpliv parkirnega mesta na vrednost stanovanj sta v svoji raziskavi potrdila Grum in Salaj (2010). Za večstanovanjske stavbe veljajo prostorsko ureditveni občinski pogoji. Občinski prostorski načrt MOL-a za posamezna stanovanjska območja predpisuje 1 do 2 parkirni mesti na stanovanje. Če je nepremičnina grajena po normativih, potem je pripadajoče parkirišče všteto v ceno enote nepremičnine. Cena parkirišča je sicer odvisna od seštevka stroškov izgradnje in vrednosti zemljišča na katerem je parkirišče zgrajeno (Cutter in Franco, 2012).

➤ Nadstropje

V Sloveniji je ta dejavnik najbolj opažen pri stanovanjih, ki se nahajajo v starejših štiri- in petnadstropnih večstanovanjskih stavbah in niso opremljena z dvigalom. V takih stavbah višje nadstropje predstavlja negativni vpliv, še posebno za starejše ljudi. Nasprotno pa se z višjim nadstropjem zniža stopnja zunanjskega hrupa ter izboljša razgled na okolico. Daleč najmanj zaželena pa so kletna stanovanja, vendar predstavljajo neznaten delež na nepremičninskem trgu. Choy, Mak in Ho (2007) so z raziskavo v Hongkongu ugotavljali vpliv nadstropja na ceno stanovanja v visokih večstanovanjskih stavbah. Hedonska analiza je pokazala, da se cene stanovanj višajo z višjim nadstropjem. Povpraševanje je večje zaradi razgleda in boljšega zraka. Zanimivost je tudi to, da se kupci statistično izogibajo številki nadstropja, ki je enaka njihovi »nesrečni številki« in zato so stanovanja v teh nadstropjih včasih prodana z dodatnim popustom.

➤ Funkcionalnost, arhitektura in razporeditev prostorov

Velika skupna uporabna površina ali neto tlorisna površina sta lahko povsem brez pomena, če je funkcionalnost in razporeditev prostorov napačna. Problem se pojavlja pri stanovanjih in stavbah zgrajenih po drugi Svetovni vojni in do 90-ih let prejšnjega stoletja, ko je bil pomen

arhitekture nekoliko zapostavljen. Napačna postavitvev, usmerjenost in razmerje velikosti prostorov vplivajo na funkcionalnost, ki vse bolj pridobiva na pomembnosti. Prevelike površine predstavljajo večji strošek vzdrževanja, zato se sodobne smernice arhitekture osredotočajo na večjo funkcionalnost pri manjši velikosti prostorov in stanovanja (Cirman et al., 2000).

➤ Opremljenost

Opremi je zelo težko določiti ceno, saj ima za njenega lastnika ponavadi višjo vrednost in ceno, kot jo je pripravljen potencialni kupec plačati. Večina stanovanj se prodaja neopremljenih, saj si novi lastniki želijo opremiti stanovanje po svojem okusu. Oprema, ki ostane v stanovanju (po dogovoru), običajno nima bistvenega vpliva na samo vrednost stanovanja, razen če gre za neko nadstandardno opremo (vgradne omare, po meri narejena kuhinja višje kakovosti).

➤ Priključki in komunalna opremljenost

Večina stanovanj je dobro opremljenih z osnovnimi priključki, kot so elektrika, vodovod, komunalni priključek, urejen dostop do javne ceste. Osnovni priključki ne povečujejo vrednosti, pač pa drastično znižujejo vrednost, če kateri od njih manjka. Urejenost dostopa do javne ceste je pravzaprav zakonsko nujna za legalnost stavbe. V Sloveniji je še vedno velik del stanovanjskih zgradb brez javnega komunalnega priključka, kar pogosto znižuje vrednost za strošek ocenjenega komunalnega prispevka. Dodatni priključki, kot so telefon/internet/TV, plinovod ali daljinsko ogrevanje in hlajenje pa lahko v določenih primerih zvišujejo vrednost neremičnine.

➤ Stroški vzdrževanja in energetska učinkovitost

V preteklosti stroški vzdrževanja in energetska učinkovitost niso bili zelo pomembni dejavniki. Z višanjem cen energentov in gradnjo nizkoenergijskih stavb ter izvajanje ukrepov za znižanje energijskih izgub, pa se pomen energetske učinkovitosti povečuje. Kovič in Praznik (2008) sta v analizi sanacije večstanovanjske stavbe, zgrajene leta 1960, ugotovila da je energetska učinkovitost stavb vse bolj pomemben dejavnik pri vrednotenju stanovanjskih nepremičnin. Analiza je z vidika zmanjšanja energije in stroškov pokazala, da se ob osnovnih

ukrepnih energetske sanacije zmanjšajo stroški ogrevanja za okrog 30 %, ob celostni energetski sanaciji na nizkoenergijski nivo pa tudi do 90 %. Posledica sanacije je bil dvig cen stanovanjskih enot za 7 %, s čimer je bila investicija v obnovo poplačana. Košir (2014) pa je ugotovil, da javnost ne priznava v celoti stroška investicije v energetske obnovo in se tako ne kapitalizira v vrednosti nepremičnine. Tudi izdelava energetske izkaznice za stanovanjsko nepremičnino, po mnenju javnosti, ne poveča vrednosti (Vrtar, 2015).

Dejavniki iz okolja

Okolje je celota živih in neživih elementov narave. Ti elementi neposredno in istočasno vplivajo na življenje in na bivanjske razmere. Negativne vplive dejavnikov iz okolja v določeni meri omejujejo pravni predpisi o graditvi objektov in varovanju okolja, vendar se v praksi izkaže, da je v Sloveniji negativen vpliv teh elementov močno prisoten. Prvi razlog je v neugodni geografski legi Slovenije in geološke sestave tal, drugi pa je neupoštevanje gradbenih in okoljevarstvenih predpisov. Tako se pogosto dogaja, da se gradi na neustreznih lokacijah ali pa z neustreznimi posegi v okolje vplivamo na povečan obseg negativnih vplivov iz okolja.

➤ Izredni vremenski pojavi in naravne nesreče

Naravni dejavniki, kot so poplavnost, plazovitost, osončenost, vetrovnost, smrad, hrup in drugi so lahko zelo pomembni in včasih ključni faktorji, ki vplivajo na vrednost nepremičnine. Langerholc in Grum (2012) menita, da v Sloveniji ne obstaja dovolj kakovostna baza podatkov za kvalitativno upoštevanje vloge naravnih dejavnikov na vrednotenje, zato sta izvedla javnomnenjsko raziskavo z namenom, da ugotovita kakšno je mnenje javnosti, in če javnost ta vpliv zaznava drugače kot stroka. Rezultati kažejo, da se največji vpliv na ceno in zadovoljstvo pripisuje smradu, plazovitosti in poplavnosti, pri odločitvi o nakupu pa poplavnosti, osončenosti in hrupu. Kropp (2012) je v svojem članku zbral študije, ki obravnavajo vpliv poplavnosti na cene nepremičnin in ugotovil, da je vpliv negativen. Poplavnost v Ameriki negativno vpliva do 19 % do vrednosti nepremičnine, v Evropi in Avstraliji pa je vpliv dokaj kratkoročen. Vpliv je moč zaznati samo v nekaj letih po večji poplavi. Vzroke za to razliko gre morda pripisati močno razvitemu zavarovalništvu v Ameriki. Chao in drugi (1998) so v ameriški študiji pokazali, da se zmanjšanje cene odraža v

kapitalizaciji zavarovalnih stroškov nepremičnine. Zato sem poplave, potrese, vremenske ujme ter plazove v nadaljevanju obravnaval skupaj.

➤ Kakovost zraka in smrad

Carriazo-Osorio (2002) v svoji študiji o vplivih onesnaženja zraka na vrednosti enostanovanjskih stavb v kolumbijskem glavnem mestu Bogota ugotavlja, da onesnaženje zraka predstavlja negativen vpliv in sicer povečanje TSP (total suspended particles) za 1 % predstavlja znižanje vrednosti nepremičnine za 0,1 %. Hkrati pa ugotavlja, da ima gostota prometne infrastrukture v okolici pozitiven vpliv na vrednosti nepremičnin, kljub negativnim posledicam, ki jih le-ta prinese, med drugimi tudi onenaženje zraka. V Brazilskem glavnem mestu Brasilia je bila izvedena raziskava (Batalhone, 2002) na osnovi hedonskega regresijskega modela o vplivu kakovosti zraka in smradu, ki ga povzroča komunalna čistilna naprava v severnem delu mesta, na vrednosti nepremičnin v bližnji okolici naprave. Študija je pokazala, da ima smrad negativni vpliv na cene stanovanj v neposredni bližini naprave in da se ta vpliv zmanjšuje z oddaljenostjo nepremičnine od čistilne naprave. Lavaine (2013) je med leti 2008 in 2011 izvedla študijo o vplivu žveplovega dioksida (SO_2) v zraku na zdravje prebivalstva in posledično vrednost stanovanjskih nepremičnin v mestu Dunkirk (Francija) zaradi tamkajšne tovarne. Ugotavljala je, ali so kupci pripravljene plačati več za nepremičnino, če bi se z zaprtjem tovarne kakovost zraka izboljšala in bi s tem tudi zmanjšali zdravstvene stroške zaradi posledic SO_2 . Študija je pokazala negativni vpliv slabe kakovosti zraka na vrednosti hiš. Kupci dražjih individualnih nepremičnin so pripravljene plačati več za boljšo kakovost zraka, dočim kupci cenejših stanovanj niso bili pripravljene plačati več. Minguez in ostali (2010) so ugotovili, da kakovost zraka nima posebnega vpliva na vrednosti individualnih stanovanjskih nepremičnin v glavnem mestu Španije, Madridu. Predvidevajo, da je subjektivno zaznavanje kupcev onesnaženosti zraka veliko manjše, kot temu pritiče zdravstvena in okoljevarstvena stroka. Primerjali so tudi druge ameriške študije, ki nasprotno kažejo na dokaj velik negativni vpliv onesnaženosti zraka na cene stanovanjskih zgradb.

Mikroekonomski dejavniki

➤ Starost

Friškovec (2009) ugotavlja, da se cena stanovanja niža s starostjo, kar je dokaj logično, saj se s staranjem povečujejo vzdrževalni stroški in stroški obnove. Pri starejših stavbah predstavljajo ogromen strošek prenove dotrajane inštalacije, okna, fasada in streha. Velikokrat lahko popolna obnova stane vsaj toliko, kot je tržna cena nepremičnine. To velja posebej za eno- in dvostanovanjske stavbe. Neredko pa lahko neuporabna in dotrajana stavba, potrebna rušitve, predstavlja celo strošek pri pripravi zemljišča za najboljšo rabo. Friškovec in Janeš (2010) pravita, da so izjema le starejša stanovanja, ki se nahajajo v mestnih središčih. Zaradi izjemne lokacije le-ta dosegajo visoke cene, kljub starosti in funkcionalni zastaranosti.

➤ Vpis v zemljiško knjigo in gradbeno dovoljenje

Nenazadnje je pomembno tudi lastništvo nepremičnin, razlogi za lastništvo ter kdo in na kakšen način je lastnik. Za pravno potrditev o lastninskih pravicah na nepremičnini je potreben vpis v zemljiško knjigo. V zadnjih letih je bilo kar nekaj afer z goljufijami pri prodaji nepremičnin z neurejenimi pravicami, zato so ljudje postali zelo pozorni na to, da je stanovanjska nepremičnina pravno »čista« in brez bremen. Če pravice na nepremičnini niso urejene ali pa so vpisana neka bremena, se povpraševanje na trgu za to nepremičnino zelo zmanjša, poveča se čas prodaje in s tem zmanjšuje vrednost (Cirman et al., 2000).

Gradbeno dovoljenje je osnovna odločba, ki dokazuje da je stavba in vsi deli stavb grajena po vseh pravnih predpisih in zadostuje vsem ureditvenim pogojem. V preteklosti se je veliko enostanovanjskih stavb gradilo v »lastni režiji« in so zato pogosto brez gradbenega dovoljenja. Ljudje se vse bolj zavedamo pomembnosti pravne urejenosti, zato se vrednost stavbam brez gradbenega dovoljenja, neurejenih lastninskih pravic ali vpisanih bremen močno zniža. Država si bolj ali manj uspešno prizadeva te »črne« gradnje porušiti ali legalizirati (Ferlan, 2014).

➤ Hrup

Vpliv hrupa na vrednost stanovanjskih nepremičnin bom bolj podrobno obravnaval v naslednjem poglavju.

5 VPLIV HRUPA NA VREDNOSTI STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN

Hrup je nezaželen, moteč ali celo škodljiv zvok, ki ga vsak posameznik zaznava drugače. V kolikšni meri meri posameznika moti hrup, ni odvisno samo od izmerjene jakosti hrupa, temveč tudi od »subjektivnega« zaznavanja posameznika, ki je pogosto odvisno od življenjskega okolja v katerem živi in deluje. V večini študij po svetu je ugotovljeno, da je prometni hrup najbolj moteča vrsta hrupa (Wilhelmsson, 2000; MOL, 2002; Brand in Maenning, 2011; Semetra, Szczepanska, Wasilewicz, 2014). Imisije hrupa so izrazito odvisne od mikrolokacije, ki se spreminjajo z oddaljenostjo od vira, odvisne pa so tudi od fizičnih pregrad med virom in mestom opazovanja, usmerjenostjo stavb in prostorov v stavbah, nadstropja ter načina gradnje. V Republiki Sloveniji so za omejevanje vplivov hrupa na življenjske razmere in s tem tudi vpliv na vrednosti nepremičnin sprejeti posebni pravni predpisi.

Gradbeni predpis, ki izhaja iz Zakona o graditvi objektov (ZGO-1), in za stavbe podrobneje opredeljuje zaščito pred hrupom, se imenuje Pravilnik o zaščiti pred hrupom v stavbah (UL RS, št. 10/2012). Ta pravilnik določa bistvene zahteve, s katerimi se v stavbah in njihovih delih omeji raven hrupa, s čimer se prepreči ogrožanje zdravja ljudi in ustvari ustrezne razmere za njihovo bivanje, delo, počitek in druge dejavnosti. Uporablja se za projektiranje in gradnjo novih stavb ter rekonstrukcijo in vzdrževanje obstoječih stavb in ne velja za enostavne ter nezahtevne stavbe. Elaborat zaščite pred hrupom v stavbah, ki je obvezni sestavni del PGD-ja mora vsebovati izračune, s katerimi se dokaže ustreznost zaščite pred hrupom iz 4. člena Pravilnika o zaščiti pred hrupom v stavbah in tehnične smernice za graditev.

Zaščita pred hrupom v stavbah mora zagotavljati varstvo pred (4. člen, UL RS, št. 10/2012):

- zunanjim hrupom (hrup zaradi prometa, hrup iz industrijskih objektov),
- hrupom, ki po zraku prihaja iz drugih prostorov,
- udarnim hrupom, ki se iz drugih prostorov prenaša prek konstrukcije,
- hrupom obratovalne opreme in
- odmevnim hrupom.

Uredba o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju, sprejeta na podlagi Zakona o varstvu okolja (ZVO), omejuje kumulativne emisije povzročiteljev hrupa in določa v 4. členu štiri stopnje varstva pred hrupom. Za stanovanjska območja sta določena II. in III. območje, za kateri so predpisane omejitve hrupa prikazane v Preglednici 9.

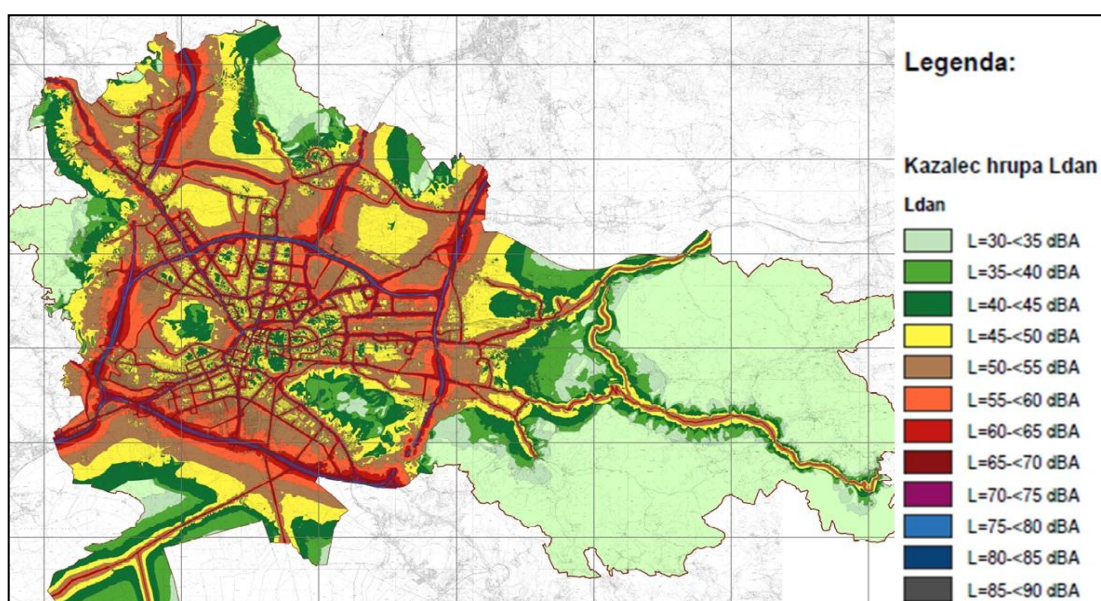
Preglednica 10: Mejne in kritične vrednosti kazalcev hrupa za II. in III. območje

	Mjerne vrednosti (dBA)			Kritične vrednosti	
	Lnoč	Ldvn	Ldan(cesta)	Lnoč	Ldvn
III. območje	50	60	65	59	69
II. območje	45	55	60	53	63

(Vir: 4. Člen, UL RS, št. 105/2005)

Meje ravni zvoka, ki jih prebivalci v bivalnem okolju sprejemajo brez večjih pritožb znašajo podnevi 55 dB(A) in ponoči 45 dB(A). Jakost hrupa višja od 65db(A) pa se šteje kot zdravju škodljiv element (Špes et al., 1997).

Zakonodaja torej poskuša omejiti nivo hrupa, ki negativno vpliva na človeka, in v tem smislu ne bi smel biti dejavnik, ki bi lahko vplival na vrednost nepremičnin, vendar pa je naročena študija MOL-a leta 2013 pokazala, da so ob vseh prometno močno obremenjenih cestah v Ljubljani močno presežene dnevne in nočne mejne vrednosti prometnega hrupa v oddaljenosti cca 300 m od prometnic. To velja za ljubljansko obvoznico in vse glavne mestne vpadnice.



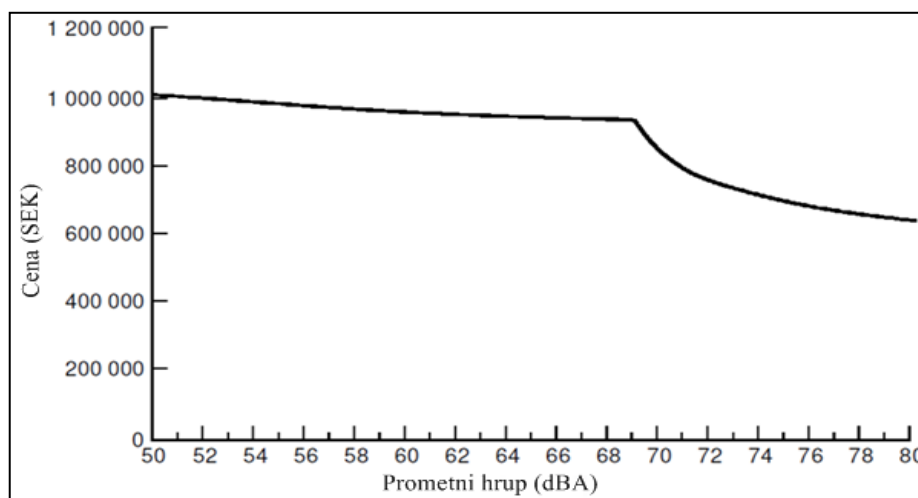
Slika 8: Karta prometnega hrupa za Mestno občino Ljubljana (Vir: MOL, 2013)

Gradnja stanovanjskih območij je bila v slovenskih mestih pretežno stihijska, vpliv hrupa je bil zapostavljen in pri širitvi stanovanjskih območij se ni puščalo dovolj širokih koridorjev za nove ceste, kjer bi lahko bolj učinkovito izvajali ukrepe za zmanjšanje imisij prometnega hrupa. Tako imamo v Ljubljani velik delež stanovanjskih stavb, ki imajo pročelja neposredno izpostavljena cestnemu hrupu.

Raziskava problematike prometnega hrupa v poljskem mestu Olsztyn (Semetra, Szczepanska, Wasilewicz, 2014), ki je po velikosti primerljivo z mestom Ljubljana, je pokazala da se v stanovanjskih soseskah za vsak povišan dBA, ki presega mejne vrednosti 55 dBA, cena stanovanja zniža za 6,91 €/m². Analizirali so cene prodanih stanovanj iz nepremičninskih evidenc in potrdili, da je prometni hrup pomemben dejavnik, ki negativno vpliva na vrednost stanovanjskih nepremičnin.

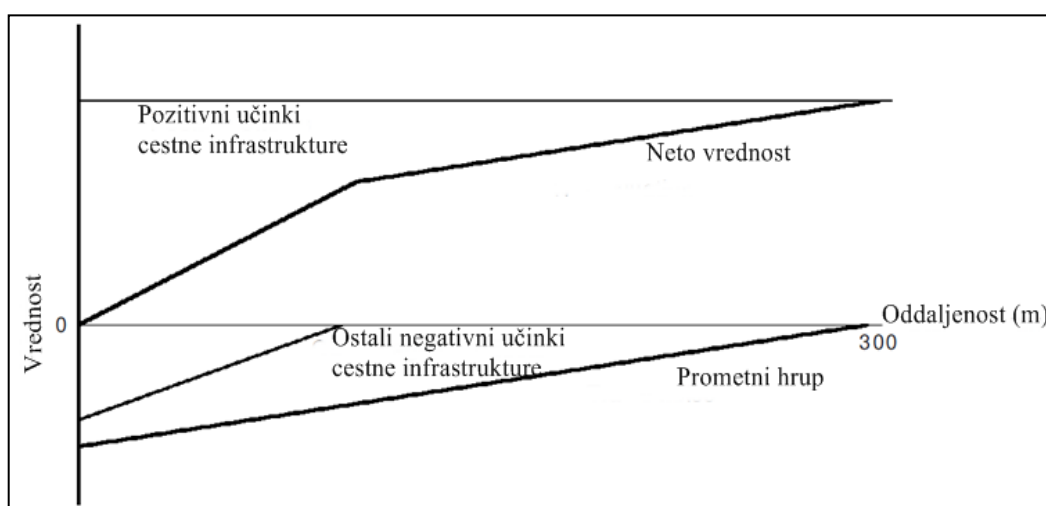
Vpliv prometnega hrupa na vrednost stanovanj v Hamburgu je zanimal tudi Brandt-a in Maenning-a (2011). Ugotovila sta, da se za zvišanje ravni hrupa za 1 dB(A) preko sprejemljive ravni 55 dB(A), cene stanovanj v povprečju znižajo za 0,23 %. Ugotavljata tudi, da prometna cesta ne povzroča le hrupa, ampak tudi vibracije, onesnaženost zraka in okolja ter svetlobno onesnaženost v nočnem času. Do podobnih ugotovitev je z analizo trga nepremičnin v ZDA prišel tudi El-Gohary (2004).

Z vplivom prometnega hrupa se je ukvarjal tudi Wilhelmsson (2000). Preučeval je vplive cestne infrastrukture na Švedskem. Omejil se je na enodružinske hiše v primestju Stockholma, za katere je ugotavljal, ali je njihova vrednost odvisna od negativnih vplivov cestnega prometa. Regresijska analiza podatkov s trga nepremičnin je pokazala, da prometni hrup vpliva na cene obravnavanih nepremičnin in nastopa skupaj v kombinaciji z razgledom, ki deluje negativno. Posameznik, ki je dnevno izpostavljen 73 dB(A) jakosti hrupa je pripravljen letno investirati 8000 SEK (cca 850 €) za popolno odpravo hrupa. Vrednost enostanovanjskim stavbam, ki so izpostavljene močnemu hrupu, pade v povprečju približno 30 %. Opazil je tudi, da obstaja mejna vrednosti jakosti hrupa 68 dB(A). Nad to mejo vrednost nepremičnin začne drastično padati (Slika 9).



Slika 9: Vrednost karakteristične nepremičnine v odvisnosti od jakosti hrupa (Vir: Wilhelmmson, 2000: str. 811)

Pri analizi je tudi upošteval korelacijo med pozitivnimi in negativnimi vplivi cestne infrastrukture na vrednost nepremičnine in oddaljenostjo nepremičnine od prometnih cest. Kot so pokazale druge raziskave, ima prisotnost in razvitost cestne infrastrukture pozitiven vpliv, vendar s sabo prinaša tudi negativne posledice, kot so hrup, onesnaženje zraka ter poslabšanje razgleda. Wilhelmmson je ocenil, da se pozitivni in negativni vplivi močno prometno obremenjenih cest seštevajo in končno bilanco lahko prikažemo z bilinearno funkcijo vrednosti v odvisnosti od razdalje stanovanjske nepremičnine.



Slika 10: Ocena vplivov cestne infrastrukture na vrednost v odvisnosti od oddaljenosti (Vir: Wilhelmmson, 2000: str. 805)

V okviru obsežne raziskave Inštituta za geografijo (2002) je bila za MOL izvedena anketa, da bi ugotovili negativni vpliv hrupa na prebivalce v Ljubljani. Analiza študije je pokazala, da približno četrtine (23,1 %) anketirancev hrup v bivalnem okolju ne moti. 36 % anketirancev hrup močno moti, ostale pa hrup pretirano ne moti. Ugotovili so tudi, da je dojemanje hrupa kot moteč dejavnik dokaj visoko povezano s starostjo anketiranca in njegovo zaposlenostjo, usmerjenostjo dnevnih in spalnih prostorov proti prometni cesti in oddaljenostjo od močnejše prometno obremenjene ceste in železnice. Ni bilo mogoče ugotoviti povezanosti s spolom, poklicem, izobrazbo, vrsto stavbe in nadstropjem. Med najbolj moteče vire hrupa pa so anketiranci uvrstili cestni promet. Sledijo železniški promet, hrup z ulice (lokali), bližnji proizvodni obrati in prireditve. Zanimivo je, da hrup v zgradbi (sosedje) ni bil ugotovljen kot značilno moteč dejavnik. Ta raziskava je bila podlaga za moje raziskovanje vpliva hrupa in ostalih dejavnikov na cene stanovanjskih nepremičnin. Ker moja raziskava ni osredotočena samo na mesto Ljubljana, rezultatov med seboj nisem primerjal.

Raziskave kažejo, da je zavedanje problematike hrupa pomembno, da lahko vpliva na vrednost stanovanjskih nepremičnin, še posebej kjer je močno povečan cestni promet, in s tem emisije hrupa v okolje in v bližnje stanovanjske stavbe in soseske. To tezo sem želel preveriti med potencialnimi kupci stanovanjskih nepremičnin za lastno uporabo. Ugotavljal sem, kako javnost zaznava vpliv hrupa kot vplivni dejavnik na priznavanje vrednosti stanovanjskih nepremičnin.

6 REZULTATI IN DISKUSIJA O JAVNOMNENJSKI RAZISKAVI

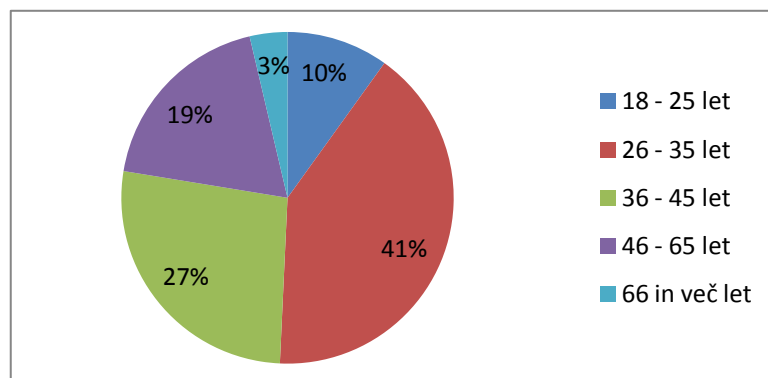
6.1 Splošni podatki o anketnem vprašalniku

Anketni vprašalnik sem posredoval preko različnih internetnih družbenih medijev, interesnih skupin in med prijatelje, tako da sem zaobjel čim širši spekter populacije. Med 1. 5. 2016 in 18. 5. 2016 je bilo izpolnjenih 279 vprašalnikov, od tega 7 neveljavnih.

Vprašalnik s 24 vprašanji sem razdelil na tri sklope. V prvem sklopu sem preverjal kako so anketiranci zadovoljni s trenutnim stanovanjem, v drugem sklopu sem jih nagovoril, da se postavijo v vlogo kupca in jim zastavil vprašanja o vplivih na katere bi se ozirali pri morebitnem nakupu, v tretjem sklopu pa sem pridobil še nekatere socio-demografske podatke anketirancev.

6.2 Rezultati javnomnenske raziskave

Vprašalnik je v celoti izpolnilo 212 (77,9 %) moških in 60 (22,1 %) žensk. Na datum 1. 1. 2015 je živel v Sloveniji 49,6 % moških in 50,4 % žensk (SURS, 2015). V vzorcu moje raziskave torej močno prevladuje moški spol. Prevladujeta starostni skupini od 26 let do 35 let in od 36 let do 45 let (Grafikon 12). Naziv magister ali doktor ima 11 %, približno polovica (52,9 %) ima visokošolsko ali univerzitetno izobrazbo, 35,7 % ima dokončano srednjo šolo in manj kot pol procenta ima osnovnošolsko izobrazbo ali manj. Glede na podatke iz SURS-a (2014), je populacija anketirancev nadpovprečno izobražena.

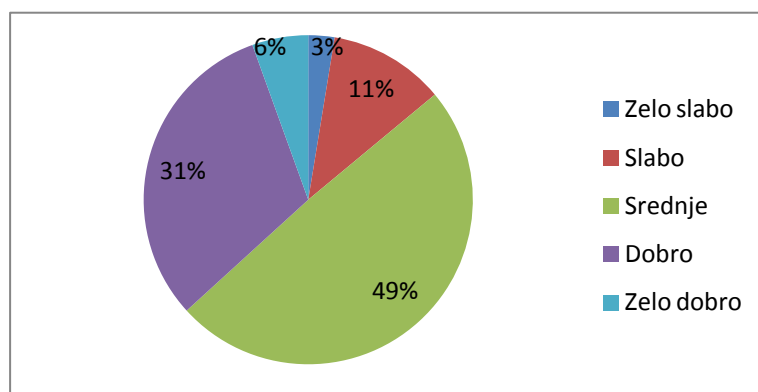


Grafikon 12: Starostna struktura anketirancev

Večina anketirancev je iz Osrednjeslovenske regije (56,5 %), ostali pa iz Gorenjske (7,2 %), Jugovzhodne (5,8 %), Podravske (5,1 %), Obalno-kraške in Savinjske regije (4,1 %). Ostale regije so zastopane z 1,0 % do 2,0 %. Poročenih je 37,5 %, v zunajzakonski skupnosti jih živi 36,4 %, samskih je 22,8 % in razvezanih ali ločenih 3,3 %. Večina so lastniki ali solastniki (59,9 %), 27,6 % jih živi v skupnem gospodinjstvu in niso solastniki, 9,2 % je najemnikov stanovanj, 3,3 % pa jih je označilo drugo.

Anketiranci najbolj pogosto živijo v gospodinjstvu štirih ljudi. Njihov delež znaša 37,9 % (24,6 %), 23,5 % (22,6 %) anketirancev živi v skupnosti treh ljudi in v paru 21,0 % (20,3 %). Samostojno živi 8,1 % (13,2 %), približno 5,0 % (19,4 %) pa živi s pet in več ljudmi prijavljenih v skupnem gospodinjstvu. Vrednosti v oklepajih veljajo za Slovenijo na dan 1. 1. 2015 (SURs, 2016).

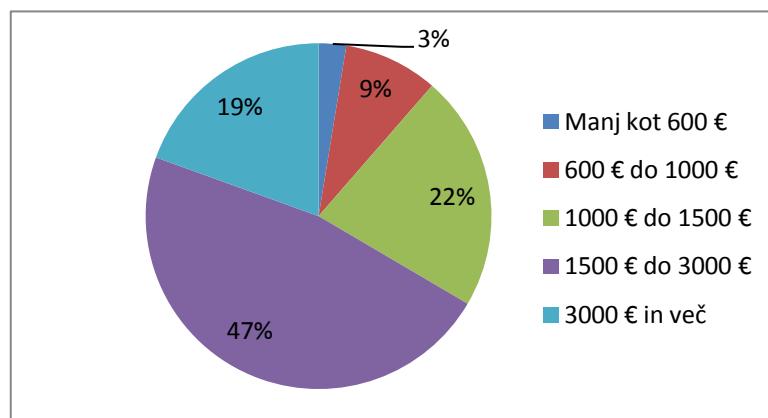
Približno polovica (49,6 %) nima mladoletnih otrok v skupnem gospodinjstvu, 19,1 % jih ima po enega, 27,2 % po dva in 3,3 % po 3 otroke, stare do 18 let. Eno gospodinjstvo ima 4 otroke, nobeno pa nima 5 ali več otrok. Večina jih je zaposlenih (65,8 %), 14,7 % je samozaposlenih, enak delež je upokojenih in brezposelnih (6,6 %) in 5,9 % je dijakov ali študentov. Aprila leta 2016 je bilo po SURs-ovih podatkih stopnja registrirane brezposelnosti 11 %. Kot zelo dobro je svoje finančno stanje ocenilo 6 %, približno tretjina kot dobro, skoraj polovica kot srednje dobro, desetina kot slabo in 3 % kot zelo slabo (Grafikon 13).



Grafikon 13: Finančno stanje po lastni oceni

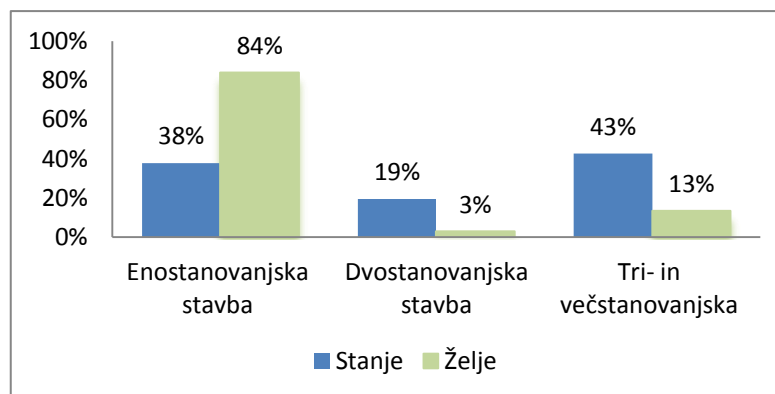
Približno polovica gospodinjstev ima mesečne dohodke med 1.500 € in 3.000 €, petina najmanj 3.000 €, približno petina med 1.000 € in 1.500 € in desetina manj kot 1000 €

(Grafikon 14). Po primerjavi SURS-ovih podatkov iz leta 2014, ko je znašal povprečni neto mesečni dohodek gospodinjstva 1.774 € na mesec ugotavljam, da so gospodinjstva anketirancev s povprečnim dohodkom 1.960 € malenkost nad slovenskim povprečjem.



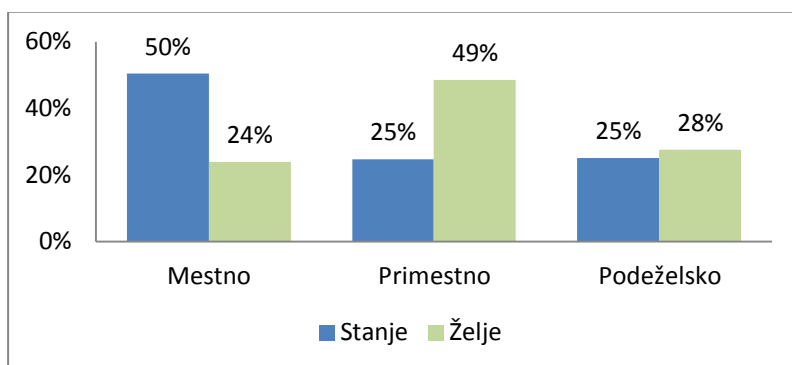
Grafikon 14: Mesečni dohodki gospodinjstva

Anketiranci živijo v enostanovanjskih in večstanovanjskih stavbah v približno enakem deležu, 19 % pa jih živi v dvostanovanjskih stavbah. Kot kaže Grafikon 15, se želje anketirancev v katerem tipu stavbe bi najraje živeli, zelo razlikujejo od trenutne situacije. 84 % ima željo stanovati v enostanovanjski stavbi in le 13 % v večstanovanjski stavbi.



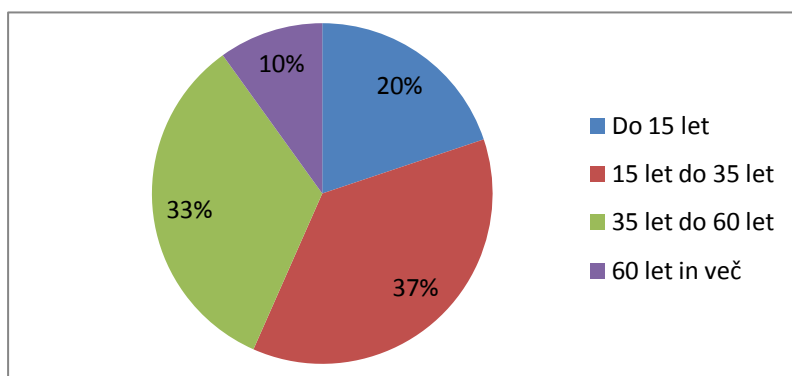
Grafikon 15: Tip stanovanjske nepremičnine – stanje in želje

Podobno sem uredil tudi podatke o tipu naselja. Polovica jih živi v mestih, po četrtino pa v primestju in na podeželju. Kar 76 % anketirancev si ne želi živeti v mestu (Grafikon 16).



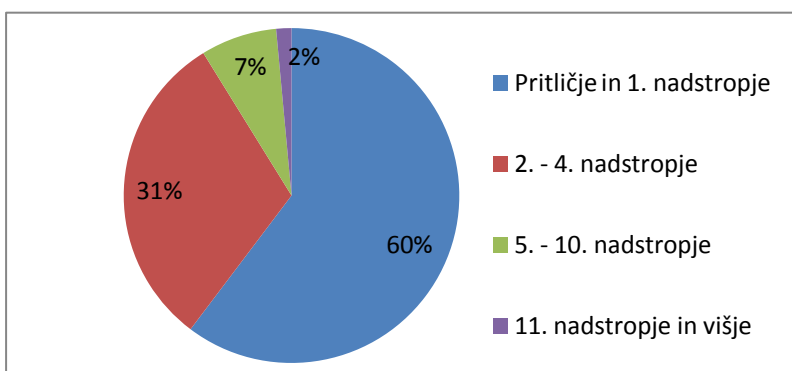
Grafikon 16: Tip naselja – stanje in želje

Starostna struktura stavb, v katerih živijo anketiranci je prikazana v Grafikonu 17. 70 % stavb je starih med 15 in 60 let, 20 % stavb je mlajših od 15 let, 10 % pa starejših od 60 let.



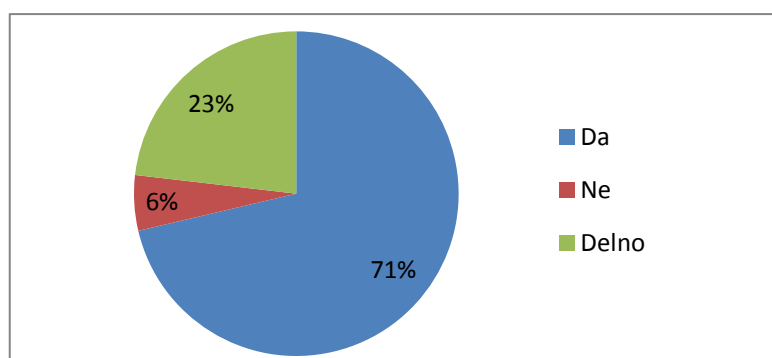
Grafikon 17: Starost stavb

Več kot polovica anketirancev živi v pritličju ali prvem nadstropju, 31 % v drugem, tretjem ali četrtem nadstropju in le slaba desetina v višjih nadstropjih (Grafikon 18).

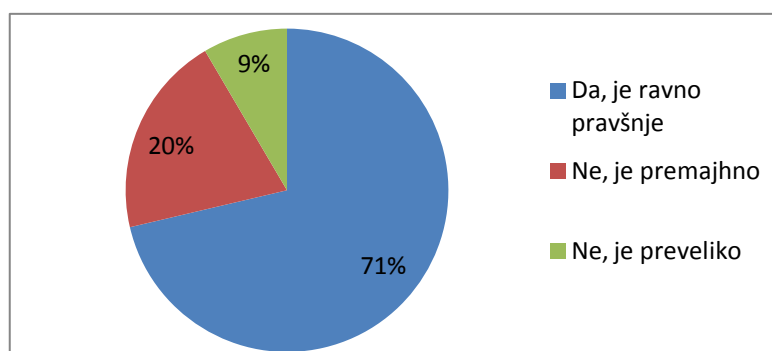


Grafikon 18: Nadstropje, v katerem živijo anketiranci

Eden od pomembnih vplivnih dejavnikov je vsekakor velikost oziroma površina stanovanja. To tezo sem preverjal na osnovi zadovoljstva anketirancev in mnenjem o primernosti velikosti stanovanja v katerem živijo. Po večini so anketiranci zadovoljni s svojim stanovanjem (71 %), podobno pa menijo tudi, da imajo ravno prav veliko stanovanje. Izjemno malo ni zadovoljnih (6 %), ostali pa so neopredeljeni (Grafikon 19). Premajhno stanovanje ima 20 % anketirancev, 9 % pa ima po njihovem mnenju preveliko stanovanje (Grafikon 20).



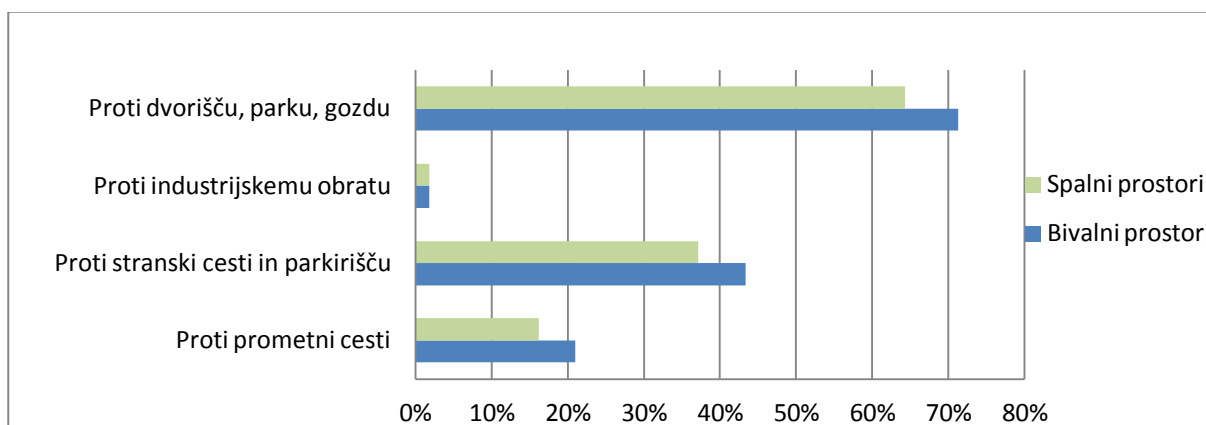
Grafikon 19: Zadovoljstvo s stanovanjem



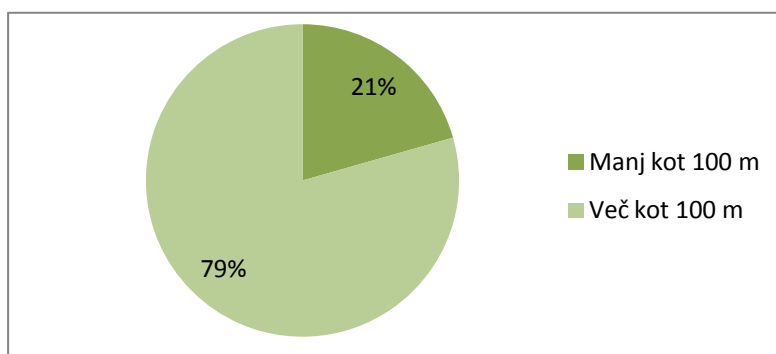
Grafikon 20: Zadovoljstvo glede velikosti stanovanja

Povezanost med zadovoljstvom anketirancev s stanovanjem in ustreznostjo velikosti stanovanja sem dodatno preverjal s testom H_i^2 .

Zanimala me je tudi usmerjenost bivalnih in spalnih prostorov ter oddaljenost do najbližje močno prometne ceste. Za te karakteristike sem testiral tudi povezanost z dojemanjem hrupa.



Grafikon 21: Usmerjenost prostorov



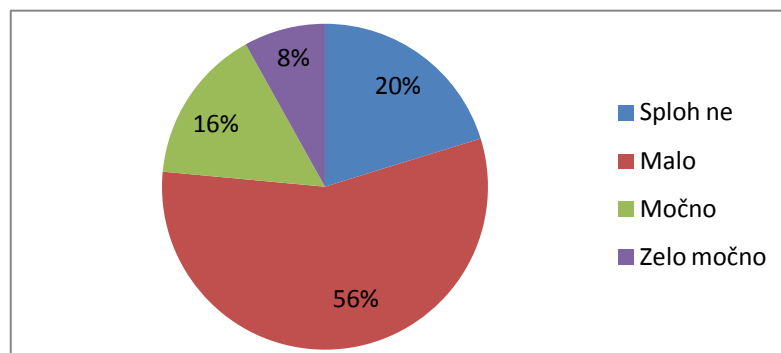
Grafikon 22: Oddaljenost stavbe do najbližje močno prometne ceste

Približno petina anketirancev je ocenila, da živijo manj kot 100 m stran od močno prometno obremenjenih cest (Grafikon 22). Spalne in bivalne prostore imajo večinoma obrnjene proti dvorišču, parku ali gozdu ter proti stranskim ulicam in parkiriščem, petina jih ima obrnjene prostore proti prometnim cestam in le redko kdo proti industrijskim obratom (Grafikon 21).

Preglednica 11: Stopnja motečega hrupa po vrstah

	Sploh ne (%)	Malo (%)	Močno (%)	Zelo močno (%)
Cestni promet	51,5	39,0	5,5	4,0
Hrup z ulice (lokali, trgovine...)	71,7	22,1	4,0	2,2
Prireditve (zabavne, športne in podobno)	71,0	23,9	3,7	1,5
Hrup v zgradbi (sosed, strojna oprema in podobno)	49,3	39,3	8,8	2,6
Železniški promet	77,2	17,3	4,8	0,7
Bližnji proizvodni obrati (industrija, kmetijstvo in drugo)	82,4	13,6	2,9	1,1
Drugo	85,7	10,7	2,6	1,1

Na vprašanje: »Ali vas moti hrup v vašem bivalnem okolju?« sem odgovore prikazal v Preglednici 10. Te podatke sem agregiral in sestavil grafikon splošne stopnje motečega hrupa (Grafikon 23). Od vsakega anketiranca sem upošteval le eno opredelitev, in sicer za najvišjo stopnjo motečega hrupa.

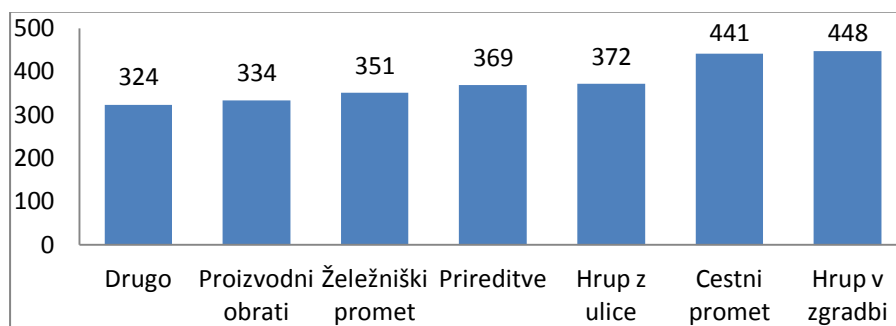


Grafikon 23: Stopnja zaznavnega hrupa v stanovanju

Stopnja zaznavnosti hrupa je dokaj nizka. Zelo močno ali močno moti hrup le 24 % anketirancev, približno polovico moti malo, petino pa sploh ne. Leta 2013 (SURS) 87 % gospodinjstev ni imelo težav s hrupom. V nadaljevanju me je zanimalo, če katera vrsta hrupa izstopa po visoki stopnji zaznavnosti, in če so s tem kakšne povezave s fizičnimi lastnostmi nepremičnin in socio-demografskimi lastnostmi anketirancev.

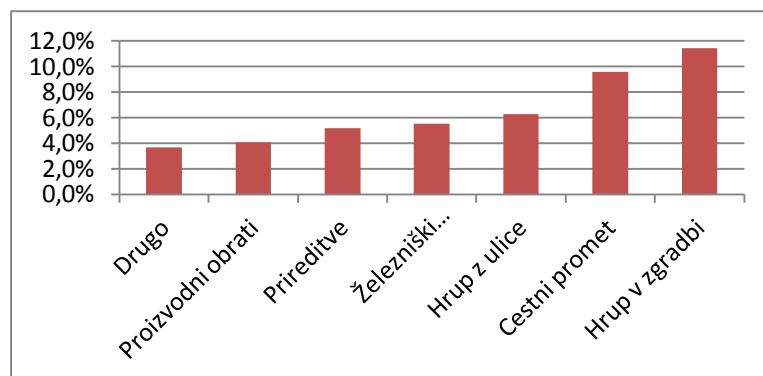
Rezultate iz Preglednice 10 sem bolj nazorno prikazal v Grafikonu 24, kjer sem Likertovo lestvico preuredil v numerično vrsto enakomerne porazdelitve, in sicer: »sploh ne« pomeni 1, »malo« pomeni 2, »močno« pomeni 3 in »zelo močno« pomeni 4. Tako sem za vsako vrsto hrupa dobil točkovnik in jih primerjal med seboj. Najvišja možna vrednost točkovnika znaša 1088 točk. Ta metoda je sicer z matematičnega stališča nekorektna, vendar se v opisni statistiki izkaže uporabna.

Iz Grafikona 23 lahko ugotovim, da hrup ni pretirano moteč, vendar pa točkovnik (Grafikon 24) pokaže, da kot najbolj moteči vrsti hrupa izstopata cestni promet in hrup v zgradbi. Za ti dve vrsti hrupa sem v nadaljevanju naredil še nekaj dodatnih statističnih testov glede odvisnosti razdalje do prometnih cest, s tipom stavbe in usmerjenostjo prostorov.



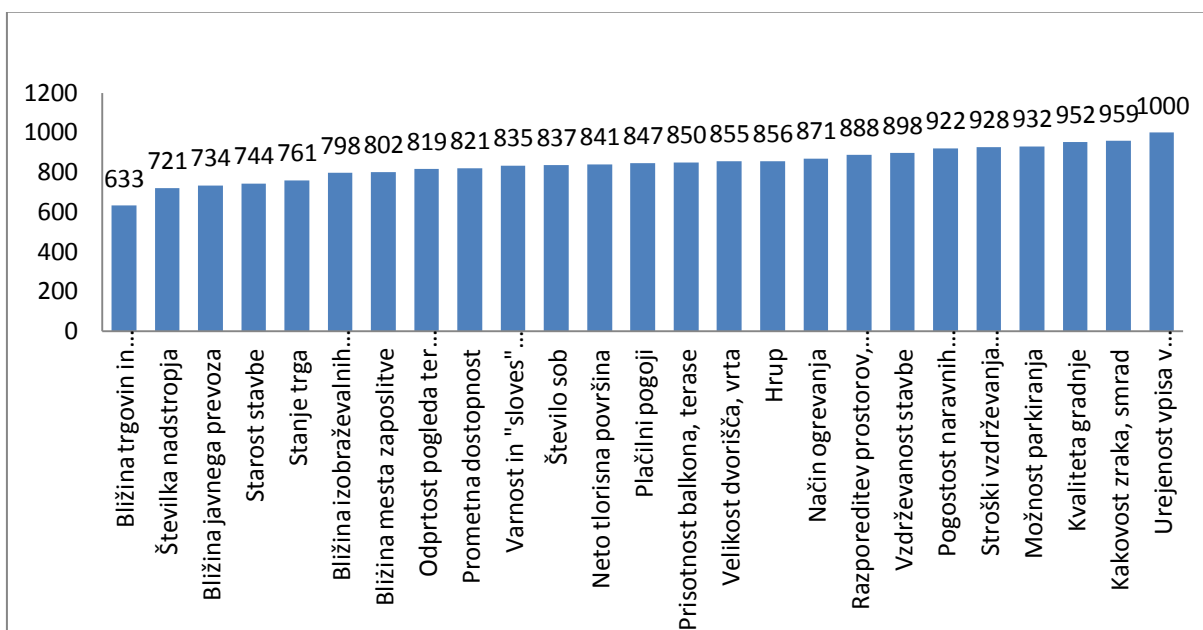
Grafikon 24: Točkovnik stopnje motečega hrupa po vrstah

Če primerjam samo odgovore, ki se nanašajo na »zelo moteče« in »moteče« zaznavanje hrupa, lahko ugotovim da so razmerja podobna (Grafikon 25), kot pokaže točkovnik. Kot najbolj moteči vrsti hrupa, prevladujeta hrup v zgradbi in cestni promet.



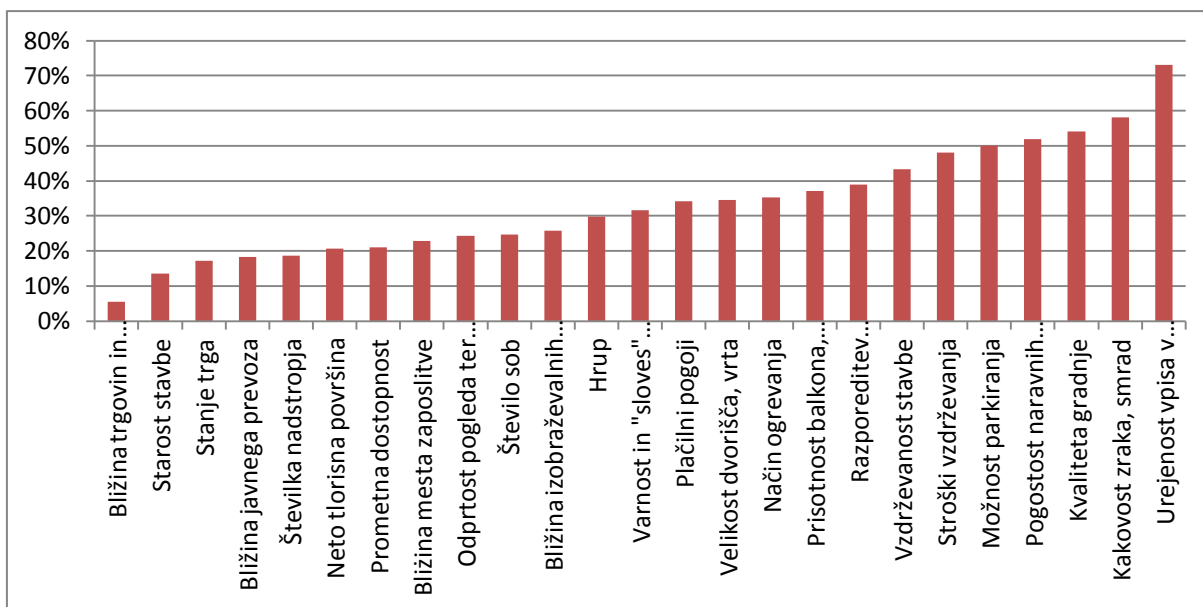
Grafikon 25: Najbolj moteče vrste hrupa

Zanimalo me je tudi, kako anketiranci zaznavajo vpliv dejavnikov pri morebitnem nakupu stanovanjske nepremičnine za lastno uporabo, kar vpliva na povpraševanje in posledično na ceno. Podobno kot za hrup sem tudi v tem primeru sestavil točkovnik in rezultate prikazal v Grafikonu 26. Najvišja možna vrednost točkovnika znaša 1088 točk. Iz Grafikona 26 lahko ugotovim, da je anketirancem najbolj pomembna urejenost lastninskih pravic na nepremičnini, nato kakovost zraka, kvaliteta gradnje in možnost parkiranja. Od dejavnikov, ki niso pogosto upoštevani pri cenitvah in za katere je težko dobiti kvantitativne podatke za posamično nepremičnino, je poleg kakovosti zraka na drugem mestu, še pogostost pojavljanja naravnih nesreč na šestem mestu, hrup na desetem mestu, manj pomembni pa so varnost in »sloves« soseske ter razgled. Najmanj pomembna je bližina trgovin in trgovskih centrov, številka nadstropja in bližina javnega prometa.



Grafikon 26: Točkovnik pomembnosti dejavnikov pri nakupu stanovanjske nepremičnine

Zanimalo me je še, ali se razmerja pomembnosti med izbranimi dejavniki spremenijo, v kolikor upoštevamo samo odgovore, ki izkazujejo »zelo pomembno« zaznavanje.



Grafikon 27: Delež anketirancev, ki so za vsak dejavnik menili, da je zelo pomemben

Iz Grafikona 27 je razvidno, da so prvi trije omenjeni dejavniki še vedno najbolj pomembni. Pomembnost urejenih lastninskih pravic na nepremičnini se kaže še bolj izrazito, pomembnost

zavedanja pogostosti naravnih nesreč in izrednih pojavov je pri ljudeh tudi močno izražena, hrup in varnost soseske pa se zdi zelo pomembna samo okrog 30 % anketirancem.

6.3 Diskusija o javnomnenjski raziskavi

V nadaljevanju sem preveril povezanosti izbranih spremenljivk ter jih interpretiral kot odgovore na vprašanja, zastavljena v uvodnem delu diplomske naloge.

➤ Povezanost med zadovoljstvom in velikostjo stanovanja

Ugotovil sem, da je velik delež anketirancev zadovoljnih z velikostjo stanovanja v katerem živijo. Zanimala me je povezanost med omenjenima spremenljivkama. S statistično metodo H_i^2 sem sestavil kontingenčno tabelo (Preglednica 12). Pearsonova vrednost je 33,876 in vrednost statistike oziroma značilnost je 0,001, zato s 95 % verjetnostjo ugotovim, da je povezanost med zadovoljstvom s stanovanjem in primernostjo velikosti stanovanja statistično značilna. Zadovoljnih je 81,4 % anketirancev, ki tudi meni, da imajo primerno veliko stanovanje, medtem ko je zadovoljnih samo 46,2 % tistih anketirancev, ki menijo da nimajo primerno velikega stanovanja. To nakazuje, da je velikost stanovanja pomemben dejavnik, ki vpliva na zadovoljstvo s stanovanjem.

Preglednica 12: Povezanost med zadovoljstvom in primernostjo velikosti stanovanja

KONTINGENČNA TABELA			Primernost velikosti stanovanja		Skupaj
			Da, je ravno pravšnje	Ne, je preveliko ali premajhno	
Zadovoljstvo	Da	Število	158	36	194
		Pričakovano število	138,4	55,6	194,0
		% Primernost velikosti stanovanja	81,4%	46,2%	71,3%
	Ne	Število	7	8	15
		Pričakovano število	10,7	4,3	15,0
		% Primernost velikosti stanovanja	3,6%	10,3%	5,5%
	Delno	Število	29	34	63
		Pričakovano število	44,9	18,1	63,0
		% Primernost velikosti stanovanja	14,9%	43,6%	23,2%
Skupaj	Število	194	78	272	
	% Primernost velikosti stanovanja	100,0%	100,0%	100,0%	
H vrednost = 33,876					
Značilnost = 0,001					

➤ Povezanost med pomembnostjo kakovosti zraka in tipom naselja

Kot sem ugotovil, so anketiranci kakovost zraka opredelili kot drugi najbolj pomemben dejavnik, ki bi ga upoštevali pri nakupu stanovanjske nepremičnine. Ker je kakovost zraka praviloma slabša v mestih, sem preveril povezanost z željami, kje bi anketiranci najraje živeli. Pomembnost kakovosti zraka sem grupiral v dve grupi: nizka stopnja pomembnosti (popolnoma nepomembno in manj pomembno) in visoka stopnja pomembnosti (pomembno ter zelo pomembno). Podobno sem grupiral tipe naselij, in sicer: v prvo skupino sem uvrstil mesto, v drugi skupini pa sta združeni primestni in podeželski tip naselja. H_i^2 analiza je pokazala značilnost 0,921 (Preglednica 13), tako da s 95 % gotovostjo trdim, da ni statistično značilne povezanosti med pomembnostjo kakovosti zraka in vrsto naselja, kjer bi anketiranci najraje živeli.

Preglednica 13: Povezanost med pomembnostjo kakovosti zraka in tipom naselja, kjer bi anketiranci želeli živeti

KONTINGENČNA TABELA			Kakovost zraka, smrad		
			Popolnoma nepomembno, manj pomembno	Pomembno, zelo pomembno	Skupaj
Tip naselja-želje	Mestno	Število	4	61	65
		Pričakovano število	3,3	61,7	65,0
		% Kakovost zraka, smrad	28,6%	23,6%	23,9%
	Primestno, podeželsko	Število	10	197	207
		Pričakovano število	10,7	196,3	207,0
		% Kakovost zraka, smrad	71,4%	76,4%	76,1%
Skupaj	Število	14	258	272	
	% Kakovost zraka, smrad	100,0%	100,0%	100,0%	
H vrednost = 0,177					
Značilnost = 0,921					

➤ Povezanost med pomembnostjo hrupa in dejanskim zaznavanjem hrupa

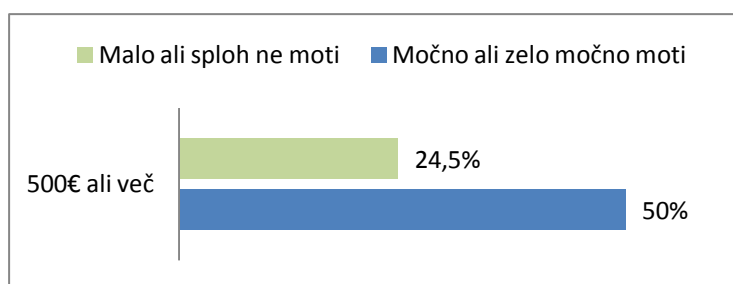
Podobno kot prej sem tudi v tem primeru grupiral pomembnost hrupa in zaznavnost hrupa v 2 skupini. Ker gre za 2 x 2 sistem prostostnih stopenj kontingenčne tabele, uporabim popravljen H_i^2 test. Iz Preglednice 14 je razvidno, da je popravljena Pearsonova vrednost 1,013 in popravljena vrednost statistike 0,314, zato s 95 % gotovostjo trdimo, da ni značilne povezanosti med zaznavanjem motečega hrupa in pomembnostjo hrupa pri nakupu stanovanjske nepremičnine.

Preglednica 14: Povezanost med pomembnostjo hrupa in stopnjo zaznavnosti hrupa

KONTINGENČNA TABELA			Ali vas hrup moti?		Skupaj
			Sploh ne, malo	Močno, zelo močno	
Pomembnost hrupa	Nepomembno, manj pomembno	Število	32	6	38
		% Ali vas hrup moti?	15,4%	9,4%	14,0%
	Pomembno, zelo pomembno	Število	176	58	234
		% Ali vas hrup moti?	84,6%	90,6%	86,0%
Skupaj		Število	208	64	272
		% Ali vas hrup moti?	100,0%	100,0%	100,0%
Popravljen H vrednost = 1,013					
Popravljen značilnost = 0,314					

- Povezanost med stopnjo zaznavanja hrupa in pripravljenostjo anketiranca za investicijo v ukrepe za zmanjšanje hrupa v stanovanju.

Zanima me, ali močna in zelo močna zaznavnost motečega hrupa, vplivata na pripravljenost anketiranca, da investira več kot 500 € v ukrepe za zmanjšanje hrupa. Vrednost statistike znaša 0,001, Spearmanov koeficient 0,235 in nakazuje šibko monotono povezanost (Preglednica 15). Povezava je statistično značilna s stopnjo značilnosti nižjo od 1 %. Povezava je sicer šibka. Polovica tistih, ki jih hrup moti močno ali zelo močno, bi investiralo 500 € ali več, medtem ko bi le četrtnina tistih, ki jih hrup moti malo ali sploh ne, investirala 500 € ali več.



Grafikon 28: Pripravljenost investiranja v ukrepe za zmanjšanje hrupa v stanovanju

Preglednica 15: Povezanost pripravljenosti v investiranje in stopnje zaznavnosti hrupa

SPEARMANOV TEST		Ali vas moti hrup?	Investicija v ukrepe proti hrupu
Ali vas moti hrup?	Korelacijski koeficient	1	,235
	Značilnost		,000
	Število	272	272
Investicija v ukrepe proti hrupu	Korelacijski koeficient	,235	1
	Značilnost	,000	
	Število	272	272

- Povezanost med zaznavanjem hrupa in vrsto stanovanjske stavbe.

Ker sem že ugotovil, da je hrup v stavbi (sosedje, strojna oprema) najbolj moteča vrsta hrupa, me je zanimalo ali je ta vrsta hrupa bolj zaznavna pri anketirancih, ki živijo v večstanovanjskih stavbah. Ker je bil za H_i^2 test kršen pogoj maksimalnega deleža pričakovanih vrednosti pod 5, sem uporabil neparametrični Mann-Whitney-jev test rangiranja. Mann-Whitney-jeva U vrednost znaša 6854,500 in značilnost 0,001 (Preglednica 16). S 95 % verjetnostjo ugotovim, da je povezanost med zaznavanjem hrupa v zgradbi in tipom naselja statistično značilna. 14,7 % anketirancev, ki živijo v večstanovanjski stavbi moti hrup močno ali zelo močno, medtem ko tiste, ki ne živijo v večstanovanjski stavbi le 9 % (Preglednica 17).

Preglednica 16: Povezanost zaznavnosti hrupa znotraj stavbe in vrste stanovanjske stavbe

MANN-WHITNEY TEST	Tip stavbe	Število	Rang povprečje	Rang skupaj
Hrup v zgradbi	Eno- in dvostanovanjska stavba	156	122,44	19100,50
	Večstanovanjska stavba	116	155,41	18027,50
	Skupaj	272		
U vrednost = 6854,500				
Značilnost = 0,000				

Preglednica 17: Povezanost hrupa povzročenega znotraj stavbe in vrste stavbe

KONTINGENČNA TABELA		Tip stavbe			
		Eno- in dvostanovanjska stavba	Večstanovanjska stavba	Skupaj	
Hrup v zgradbi	Sploh ne, malo	Število	142	99	241
		% Tip stavbe	91,0%	85,3%	88,6%
zgradbi	Močno, zelo močno	Število	14	17	31
		% Tip stavbe	9,0%	14,7%	11,4%
Skupaj		Število	156	116	272
		% Tip stavbe	100,0%	100,0%	100,0%

Rezultat je povsem pričakovan zato me je zanimalo, če je splošno zaznavanje hrupa tudi povezano z vrsto stavbe. Rezultati H_i^2 testa prikazani v Preglednici 18 so sledeči. Pearsonova vrednost je 2,910 in značilnost statistike H je 0,406, zato s 95 % verjetnostjo ugotovim, da splošno zaznavanje motečega hrupa ni povezano z vrsto stanovanjske stavbe.

Ugotovitve so pričakovane, saj splošno zaznavanje hrupa povzroča tudi hrup iz okolja, ki podobno obremenjuje stanovalce eno- in dvostanovanjskih stavb in večstanovanjskih stavb, medtem ko je prekomerni hrup, ki ima svoj izvor znotraj stavbe, značilen predvsem za večstanovanjske stavbe.

Preglednica 18: Povezanost splošne zaznavnosti hrupa in vrste stavbe

KONTINGENČNA TABELA		Tip stavbe				
		Eno- in dvostanovanjske stavbe	Večstanovanjske stavbe	Skupaj		
Ali vas moti hrup?	Sploh ne	Število	37	18	55	
		Pričakovano število	31,5	23,5	55,0	
		% Tip stavbe	23,7%	15,5%	20,2%	
	Malo	Število	85	68	153	
		Pričakovano število	87,8	65,3	153,0	
		% Tip stavbe	54,5%	58,6%	56,3%	
		Močno	Število	22	20	42
			Pričakovano število	24,1	17,9	42,0
			% Tip stavbe	14,1%	17,2%	15,4%
	Zelo močno	Število	12	10	22	
		Pričakovano število	12,6	9,4	22,0	
		% Tip stavbe	7,7%	8,6%	8,1%	
Skupaj	Število	156	116	272		
	% Tip stavbe	100,0%	100,0%	100,0%		
H vrednost = 2,910						
Značilnost = 0,406						

➤ Povezanost zaznavanja hrupa z usmerjenostjo bivalnih in spalnih prostorov

Kot so pokazali rezultati ankete, je za to, v kolikšni meri moti hrup, zelo pomembna usmerjenost bivalnih in tudi spalnih prostorov. Preglednica 19 pokaže (označeno odebeljeno), da je povezanost zaznavanja hrupa in usmerjenostjo bivalnih prostorov proti prometni cesti in proti dvorišču, parku, gozdu in usmerjenostjo spalnih prostorov proti prometni ulici statistično značilna z verjetnostjo večjo od 95 %. Še enkrat se pokaže, da je od zunanjih virov hrupa najbolj moteč hrup povzročen od cestnega prometa. Pri usmerjenosti proti industrijskim obratom so bili kršeni pogoji H_i^2 testa zaradi prenizkih pričakovanih vrednosti, zato sem uporabil Mann-Whitney-jev test.

Preglednica 19: Povezanost zaznavanja hrupa in usmerjenosti prostorov v stavbi

Bivalni prostori	Ali vas hrup moti?				Značilnost
	Sploh ne	Malo	Močno	Zelo močno	
% Proti prometni cesti	8,8%	47,4%	21,1%	22,8%	0,000
% Proti stranski ulici, parkirišču	15,3%	58,5%	16,9%	9,3%	0,331
% Proti industrijskemu obratu	20,0%	40,0%	40,0%	0,0%	0,662*
% Proti dvorišču, parku	25,3%	57,7%	10,8%	6,2%	0,000
Spalni prostori					
% Proti prometni cesti	11,4%	40,9%	25,0%	22,7%	0,000
% Proti stranski ulici, parkirišču	14,9%	64,4%	10,9%	9,9%	0,073
% Proti industrijskemu obratu	20,0%	20,0%	60,0%	0,0%	0,290*
% Proti dvorišču, parku	23,4%	56,6%	13,7%	6,3%	0,143

*Uporabljen Mann-Whitney-jev test

➤ Povezanost zaznavanja prometnega hrupa in oddaljenosti do močno prometnih cest

Hrup povzročen od cestnega prometa je drugi najbolj moteč hrup, in sicer takoj za hrupom povzročene znotraj stavbe. Zanimala me je povezanost prometnega hrupa in razdalje do stavbe. Ker niso izpolnjeni vsi pogoji za H_i^2 test in sta obe spremenljivki ordinalni (gre za monotono matematično urejenost spremenljivk), sem uporabil Spearmanov test korelacije rangov. Spearmanov koeficient znaša $-0,255$ in nakazuje obratno linearno korelacijo. Značilnost znaša $0,001$ zato je povezanost zaznavanja prometnega hrupa in oddaljenost stanovanjske nepremičnine od prometnih cest statistično značilna s stopnjo značilnosti nižjo od 1% (Preglednica 20). $63,6\%$ tistih, ki jih prometni hrup zelo močno moti, živi v oddaljenosti manj kot 100 m od vira hrupa. Ali drugače povedano, $87,1\%$ tistih, ki jih hrup sploh ne moti, živi najmanj 100 m stran od močnejše obremenjenih cest (Preglednica 21).

Preglednica 20: Povezanost zaznavanja prometnega hrupa in oddaljenosti

SPEARMANOV TEST		Ali moti cestni hrup?	Oddaljenost od prometnih cest
Ali moti cestni hrup?	Korelacijski koeficient	1,000	-,255
	Značilnost	.	,000
	Število	272	272
Oddaljenost od prometnih cest	Korelacijski koeficient	-,255	1,000
	Značilnost	,000	.
	Število	272	272

Preglednica 21: Povezanost zaznavanja prometnega hrupa in oddaljenosti

KONTINGENČNA TABELA			Ali moti cestni hrup?				Skupaj
			Sploh ne	Malo	Močno	Zelo močno	
Oddaljenost od prometnih cest	Do 100 m	Število	18	23	8	7	56
		Pričakovano število	28,8	21,8	3,1	2,3	56,0
		% Ali moti cestni hrup?	12,9%	21,7%	53,3%	63,6%	20,6%
	100 m in več	Število	122	83	7	4	216
		Pričakovano število	111,2	84,2	11,9	8,7	216,0
		% Ali moti cestni hrup?	87,1%	78,3%	46,7%	36,4%	79,4%

➤ Povezanost zaznavanja hrupa s socio-demografskimi značilnostmi anketirancev

Pričakujem neodvisnost zaznavanja hrupa od spola in izobrazbe, ter odvisnost zaznavanja hrupa od števila otrok in starosti. Anketiranci z več otroki bi moral biti manj dovzetni, starejši pa so praviloma bolj dovzetni do motečega hrupa (Špes et al., 1997). Da sem lahko dobil bolj primerljive vrednosti, sem grupiral izobrazbo na tiste z dokončano srednjo šolo ali manj in

tiste z dokončano višjo šolo ali več. Starost sem razdelil na tiste, ki so stari 35 let ali manj, ter starejše. Število otrok sem razdelil na skupine anketirancev z enim ali nobenim otrokom, ter ostale z več kot enim otrokom.

Preglednica 22: Povezanost zaznavanja hrupa in socio-demografskih značilnosti

KONTINGENČNA TABELA			Ali vas moti hrup?				Skupaj
			Sploh ne	Malo	Močno	Zelo močno	
Spol	Moški	Število	46	117	32	17	212
		Pričakovano število	42,9	119,3	32,7	17,1	212,0
		% Spol	21,7%	55,2%	15,1%	8,0%	100,0%
	Ženski	Število	9	36	10	5	60
		Pričakovano število	12,1	33,8	9,3	4,9	60,0
		% Spol	15,0%	60,0%	16,7%	8,3%	100,0%
Skupaj	Število	55	153	42	22	272	
	Pričakovano število	55,0	153,0	42,0	22,0	272,0	
	% Spol	20,2%	56,3%	15,4%	8,1%	100,0%	
Značilnost = 0,727							
Izobrazba	Srednja šola in manj	Število	23	48	19	8	98
		Pričakovano število	19,8	55,1	15,1	7,9	98,0
		% Izobrazba	23,5%	49,0%	19,4%	8,2%	100,0%
	Višja šola in več	Število	32	105	23	14	174
		Pričakovano število	35,2	97,9	26,9	14,1	174,0
		% Izobrazba	18,4%	60,3%	13,2%	8,0%	100,0%
Skupaj	Število	55	153	42	22	272	
	Pričakovano število	55,0	153,0	42,0	22,0	272,0	
	% Izobrazba	20,2%	56,3%	15,4%	8,1%	100,0%	
Značilnost = 0,286							
Starost	35 let in manj	Število	27	76	22	13	138
		Pričakovano število	27,9	77,6	21,3	11,2	138,0
		% Starost	19,6%	55,1%	15,9%	9,4%	100,0%
	več kot 35 let	Število	28	77	20	9	134
		Pričakovano število	27,1	75,4	20,7	10,8	134,0
		% Starost	20,9%	57,5%	14,9%	6,7%	100,0%
Skupaj	Število	55	153	42	22	272	
	Pričakovano število	55,0	153,0	42,0	22,0	272,0	
	% Starost	20,2%	56,3%	15,4%	8,1%	100,0%	
Značilnost = 0,852							
Število otrok	nič ali enega	Število	33	106	31	17	187
		Pričakovano število	37,8	105,2	28,9	15,1	187,0
		% Število otrok	17,6%	56,7%	16,6%	9,1%	100,0%
	dva ali več	Število	22	47	11	5	85
		Pričakovano število	17,2	47,8	13,1	6,9	85,0
		% Število otrok	25,9%	55,3%	12,9%	5,9%	100,0%
Skupaj	Število	55	153	42	22	272	
	Pričakovano število	55,0	153,0	42,0	22,0	272,0	
	% Število otrok	20,2%	56,3%	15,4%	8,1%	100,0%	
Značilnost = 0,358							

Vrednosti statistike H ali značilnosti (odebeljene številke v Preglednici 22) so pri vseh spremenljivkah krepko izven zavrtnitvenega območja ničelne domneve, zato lahko s 95 % verjetnostjo trdim, da ni povezanosti med zaznavanjem motečega hrupa in spolom, izobrazbo, starostjo anketiranca niti številom otrok mlajših od 18 let.

➤ Mnenja o nekaterih »subjektivnih« pogledih anketirancev

Nazadnje sem anketirancem postavil še nekaj trditev oziroma izjav, za katere me je zanimalo mnenje, povezano z nakupom stanovanjske nepremičnine. Sestavlil sem Likertovo lestvico od 1 do 5, kjer so anketiranci izrazili svoje ne/strinjanje s trditvami. 1 pomeni popolno nestrinjanje, 5 pa popolno strinjanje. Vrednosti vmes pomenijo delno strinjanje ali nestrinjanje. Podatke sem nato statistično analiziral, ter izračunal statistično aritmetično sredino in standardne odklone odgovorov.

Preglednica 23: Ocene izjav v deležih

Izjava	Sploh se ne strinjam (1)	Se ne strinjam (2)	Mi je vseeno (3)	Se strinjam (4)	Povsem se strinjam (5)
Pred nakupom si želim vsaj delno spoznati bodoče sosede in se pozanimati, kakšne so splošne bivalne razmere v soseski.	2,2%	5,5%	21,3%	59,2%	11,8%
Stanovanjsko nepremičnino kupujem za daljše življenjsko obdobje zato je pomembno, da izberem nepremičnino, ki v veliki meri izpolnjuje moje potrebe glede bivanja.	0,7%	1,1%	3,3%	33,5%	61,4%
Človek se na določeno vrsto hrupa navadi in ga z leti doživlja manj intenzivno in stresno.	4,8%	21,0%	9,9%	52,2%	12,1%
Če bi me določena lastnost stanovanja ali njegove okolice močno motila, se za nakup te nepremičnine ne bi odločil, ne glede na ustrezno znižanje oglaševane cene.	0,4%	4,4%	8,1%	43,8%	43,4%
Katerokoli nepremičnino bi kupil samo preko posredniške nepremičninske družbe, ker menim da se tako najbolj zavarujem pred slabim nakupom.	27,2%	33,1%	18,0%	17,3%	4,4%
Nakup novejše nepremičnine je bolj racionalen nakup, kot pa nakup cenejše in starejše nepremičnine, ki je potrebna delne ali celovite obnove.	10,7%	25,0%	22,8%	32,7%	8,8%

Preglednica 24: Statistična analiza izjav

Izjava	Povprečna vrednost	Standardni odklon	Koeficient variacije
Spoznati sosede pred nakupom	3,73	0,824	0,678
Stanovanje za daljše življensko obdobje	4,54	0,686	0,471
Na hrup se navadiš	3,46	1,096	1,201
Zelo moteč dejavnik odvrne od nakupa	4,25	0,814	0,662
Nakup preko nepremičninske družbe	2,39	1,182	1,397
Popolna obnova starejše nepremičnine se finančno ne izide	3,04	1,166	1,360

➤ Komentar na ocene izjav (Preglednica 23)

Anketiranci so se najbolj strinjali s tem, da je stanovanjska nepremičnina nakup za daljše življensko obdobje in je zato potrebno preudarno pretehtati vsa dejstva pri nakupu. Standardni odklon in koeficient variance je najnižji, kar nakazuje na to, da so mnenja dokaj enotna (Preglednica 24). Podobno so se strinjali tudi s tem, da so zelo moteči dejavniki razlog proti nakupu in se jih ne da kompenzirati z racionalnim znižanjem pogodbene vrednosti. Enotnost odgovorov je nekoliko manjša. Delno so se strinjali tudi s tem, da je pred nakupom dobro spoznati sosede in razmere v soseski. Pri ostalih treh izjavah so odgovori bolj nevtralni in močno odstopajo. Pri peti trditvi pa so anketiranci izrazili dokaj nizko zaupanje nepremičninskim družbam v vodenje nakupa. Kar polovica se ni strinjala, da je v izogib nevšečnostim, potrebno nakup stanovanjske nepremičnine opraviti preko posredniških nepremičninskih družb.

7 ZAKLJUČEK

Republika Slovenija ima uveljavljeno tržno vrednotenje nepremičnin. Pravni predpisi določajo vzpostavitev in vodenje temeljnih evidenc, ki omogočajo analiziranje trga nepremičnin in ocenjevanje vrednosti nepremičnin. Najbolj pogosto uporabljena metoda vrednotenja stanovanjskih nepremičnin je metoda primerjav primerljivih prodaj. Ključni korak omenjene metode je izvedba prilagoditev prodajnih cen primerljivih nepremičnin zaradi različnih fizičnih in ekonomskih lastnosti nepremičnin ter zunanjih vplivnih dejavnikov. Zelo pomembno je, da cenilec izbere prave dejavnike, ki imajo večinski vpliv na vrednost in za katere ima na voljo dovolj kvalitetnih podatkov za določitev deležev in uteži posameznih dejavnikov. Pri tem se opira na raznovrstne evidence nepremičnin, na podatke iz oglasov, na razne analize trga in lastne ugotovitve. V pregledu zakonodaje sem ugotovil, da za določene dejavnike ni vodenih podatkov. Prav tako, se poraja dvom v kvaliteto nekaterih vodenih podatkov. Nepravilnosti izhajajo predvsem s strani lastnikov stanovanjskih nepremičnin, saj so ob popisu nepremičnin leta 2007 pogosto navajali napačne podatke, predvsem glede površin. Lastniki, ki niso imeli namena prodajati svojih stanovanj, so želeli prikazati čim nižjo vrednost z namenom znižanja davka na nepremičnine ob sprejemanju novega zakona o obdavčitvi nepremičnin. Ti podatki se na podlagi kupoprodajnih pogodb, ki jih vodi ETN počasi usklajujejo.

Ugotavljam, da lahko s pomočjo sodobnih evidenc cenilec pridobi raznovrstne podatke, ki so pomembni pri vrednotenju nepremičnin. Ti podatki so predvsem kvantitativne narave, ki pripisujejo večinoma objektivno vrednost. V veliki meri zadoščajo povpraševanju kupcev, vendar pa manjkajo nekateri podatki, kot so stopnja hrupa, varnost soseske, razgled in odprtost pogleda, kakovost zraka, stopnja tveganja pred naravnimi nesrečami, atraktivnost arhitekture ter kvaliteta gradnje. Od naštetih dejavnikov se razgled, atraktivnost arhitekture in bližina do javnih ustanov, javnega potniškega prometa in nakupovalnih centrov tudi pogosto poskušajo upoštevati pri vrednotenju stanovanjskih nepremičnin, vendar jih mora cenilec ovrednotiti po lastni presoji oziroma izvesti dodatne analize in primerjave. Kvaliteta gradnje je deloma upoštevana pri energetskih izkaznicah ter podatkih o obnovah in materialu konstrukcije, vendar menim, da vseeno premalo opisuje dejansko kvaliteto izvedbe pri

gradnji. Izbiro prilagoditev in vplivov dejavnikov lahko cenilcu narekuje tudi povpraševanje kupcev in njihovo zaznavanje pomembnosti dejavnikov in priznavanje vrednosti.

Kot kaže javnomnenjska raziskava so anketiranci dokaj zadovoljni s stanovanjem, kjer prebivajo. To zadovoljstvo je povezano s primerno velikim stanovanjem, saj jih več kot 70 % meni, da živijo v ravno prav velikem stanovanju. Kot potencialni kupci stanovanjskih nepremičnin, bi bili najbolj pozorni na pravna dejstva v zvezi z lastninskimi pravicami na nepremičninah, kar je pravzaprav pogoj za varen nakup. Zelo pomembna jim je tudi kakovost zraka, kvaliteta gradnje in varnost pred naravnimi nesrečami. Hrup, varnost soseske in razgled pa so manj pomembni dejavniki, vendar se je treba zavedati, da je lahko vsak omenjeni dejavnik v določenih razmerah zelo pomemben, če preseže mejne vrednosti sprejemljivega. Približno četrtnina anketirancev ima težave s prekomernim hrupom. Najbolj izrazita sta hrup povzročen znotraj stavbe in prometni hrup. Stopnja zaznavanja hrupa povzročenega znotraj stavbe je močno odvisna od tipa stavbe. V večstanovanjskih stavbah je ta stopnja skoraj dvakrat bolj zaznavna kot v eno- in dvostanovanjskih stavbah. Zaznavanje prekomerno motečega prometnega hrupa pa ni odvisno od tipa stavbe ali tipa naselja, ampak predvsem od oddaljenosti manj kot 100 m od vira hrupa in se še stopnjuje z neugodno usmerjenostjo spalnih in bivalnih prostorov. Kot izrazito neustrezna se pokaže usmerjenost proti bolj prometnim cestam. Vpliv hrupa lahko zmanjšamo z investicijami v ukrepe za zmanjšanje imisij hrupa. Kar polovica tistih, ki menijo da jih hrup moti, bi bili pripravljeni investirati vsaj 500 €. To investicijo lahko kapitaliziramo v vrednost nepremičnine oziroma vrednost nepremičnine zmanjšamo za strošek investicije, ki bi bil eventuelno potreben za ustrezno zmanjšanje hrupa v stanovanjskih prostorih. Podobno kot v raziskavi MOL-a leta 2002 sem ugotovil, da zaznavanje hrupa ni odvisno od socio-demografskih značilnosti anketirancev.

Menim, da bi morala stroka pri ocenjevanju stanovanjskih nepremičnin vključevati tudi analize prekomernega hrupa, naravnih ujm in nesreč, kakovosti zraka, varnosti soseske in jih kot vplivne dejavnike tudi upoštevati. Država je s svojimi pravnimi predpisi tista, ki naj bi poskrbela, da vplivi omenjenih dejavnikov ne posežejo preveč v kvaliteto bivanja in posledično naj ne bi vplivali na ceno, vendar študije kažejo, da je učinek predpisov slab. Evidence bi morali dopolniti s coniranjem in kartami hrupa, poplav, potresnih območij, plazovitih območij, kvalitete zraka in pa gradbeno ovrednotiti tudi kvaliteto gradnje stavb. To

bi bil korak proti bolj objektivnemu posamičnemu vrednotenju, hkrati pa tudi prispevek k pravičnejšemu obdavčenju stanovanjskih nepremičnin po modelih množičnega vrednotenja.

Ta študija je lahko iztočnica za podrobnejše analize vpliva hrupa na vrednost stanovanjskih nepremičnin, kot na primer:

- analiza vpliva novozgrajene protihrupne ograje na avtocestnem odseku Brezovica – Vrhnika. Kot ukrep za zmanjšanje prometnega hrupa vpliva pozitivno na cene stanovanjskih nepremičnin locirane v neposredni bližini, vendar se lahko upravičeno vprašamo, v kolikšni meri vpliva negativno zaradi poslabšanja razgleda na Ljubljansko barje in pogorje Krma,
- analiza vpliva motečega hrupa na vrednosti stanovanjskih nepremičnin v neposredni bližini cest s preseženimi mejnimi in kritičnimi vrednostmi imisij hrupa v Mestni občini Ljubljana, kot prikazuje karta prometnega hrupa MOL (Slika 8).

VIRI

Uporabljeni viri

- Anderson, S. 2000. The effect of open space on single-family, Residential home property values. Macalester College: 7 str. https://www.msu.edu/~sta/Anderson_openspace_MJE.pdf (Pridobljeno 3. 3. 2016.)
- Batalhone, S., Nogueira, J., Mueller, B. 2002. Economics of air pollution: hedonic price model and smell consequences of sewage treatment plants in urban areas. Brazil, University of Brasilia: 25 str. <http://www.ceemaunb.com/jmn/publicacoes/EconomyUrbanAirPollution.pdf> (Pridobljeno 26. 2. 2016.)
- Braakmann, N. 2012. The link between non-property crime and house prices. Newcastle, Newcastle University: 21 str. <https://mpa.ub.uni-muenchen.de/44884/> (Pridobljeno 12. 3. 2016.)
- Brandt, S., Maenning, W. 2011. Road noise exposure and residential property prices: Evidence from Hamburg. Transport and environment 16, 1: 23–30. <http://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S1361920910001070> (Pridobljeno 1. 3. 2016.)
- Carriazo-Osorio, F. 2002. Impacts of Air Pollution on Property Values. Colombia, Jose Antonio Pinzón colleague: 14 str. http://www.demogr.mpg.de/papers/workshops/010518_paper02.pdf (Pridobljeno 2. 3. 2016.)
- Chao, P.T., Floyd, J.L., Holliday, W. 1998. Empirical Studies of the Effect of Flood Risk on Housing Prices. Alexandria, IWR Report 98, 2: 58 str. <http://www.iwr.usace.army.mil/Portals/70/docs/iwrreports/98ps2.pdf> (Pridobljeno 3. 3. 2016.)
- Choy, L. H. T., Mak, S. W. K., Ho, W. K. O. 2007. Modeling Hong Kong real estate prices. Journal of housing and the built environment 22, 4: 359–368. <http://link.springer.com/article/10.1007%2Fs10901-007-9089-2#/page-1> (Pridobljeno 1. 3. 2016.)
- Cirman, A., Čok, M., Lavrač, I., Zakrajšek, P. 2000. Poslovanje z nepremičninami. Ljubljana, Ekonomska fakulteta: 128 str.
- Cutter, W. B., Franco, S. F. 2012. Do parking requirements significantly increase the area dedicated to parking? A test of the effect of parking requirements values in Los Angeles County. Lisboa, Transportation economics 46, 6: 901–925. <http://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0965856412000304> (Pridobljeno 26. 2. 2016.)
- Dolenc, K. 2011. Analiza razlike med oglaševano in pogodbeno ceno nepremičnine v Mestni občini Ljubljana. Diplomaska naloga. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo (samozaložba K. Dolenc): 68 f.

El-Gohary, M. 2004. Effect of Traffic Noise on Property Value. ECE 577: 4 str.

<http://citeseerx.ist.psu.edu/viewdoc/download?doi=10.1.1.307.1955&rep=rep1&type=pdf> (Pridobljeno 3. 3. 2016.)

Ferlan, N. 2014. Vpliv značilnosti stanovanja na njihovo vrednost. Magistrska naloga. Maribor, Univerza v Mariboru, Fakulteta za gradbeništvo (samozaložba N. Felan): 107 f.

Friškovec, S., Janeš, A. 2010. Analiza dejavnikov oglaševanih cen rabljenih stanovanj v Ljubljani in njeni okolici. Management 5, 3: 167–242.

Grum, B., Temeljotov Salaj, A. 2010. Pričakovanja potencialnih pridobiteljev stanovanjskih nepremičninskih pravic v Republiki Sloveniji glede na njihov spol, starost, izobrazbo in zaposlenost. Geodetski vestnik 54, 3: 501–515.

Grum, B. 2012. Vrednotenje nepremičnin. E-učbenik za študente. Nova Gorica. Evropska pravna fakulteta v Novi Gorici: 149 str. <http://www.evro-pf.si/media/website/2012/10/U%C4%8CBENIK-VREDNOTENJE-NEPREMI%C4%8CNIN-dr.-Bojan-Grum.pdf> (Pridobljeno 2. 5. 2016.)

Howley, P. 2008. Attitudes towards compact city living: Towards a greater understanding of residential behaviour, Land Use Policy 26: 792–798. http://users.metu.edu.tr/ioguz/Howley_2009.pdf (Pridobljeno 5. 3. 2016.)

Inštitut za geografijo, 2002. Regionalizacija Ljubljane z vidika hrupne obremenjenosti. Ljubljana, Mestna občina Ljubljana. file:///C:/Users/Mojo%20Jojo/Downloads/hru_hrupna_obremenjenost_porocilo.pdf (Pridobljeno 10. 4. 2016.)

Karta hrupa. 2013. Mestna občina Ljubljana.

<http://www.ljubljana.si/si/mol/mestnauprava/oddelki/varstvookolja/projekti/9343/detail.html> (Pridobljeno 2. 5. 2016.)

Košir, T., 2014. Vpliv izboljšanja energetske učinkovitosti na tržno vrednost stanovanjskih hiš. Diplomaska naloga. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo (samozaložba T. Košir): 98 f.

Košmelj, K. 2007. Uporabna statistika. Ljubljana, Biotehniška fakulteta: 230 str.

Kovič, S., Praznik, M. 2008. Sanacija večstanovanjskih stavb v pasivnem in nizkoenergetskem standardu. Ljubljana. Gradbeni inštitut ZRMK: 13 str.

http://www.lesena-gradnja.si/html/img/pool/SANACIJA_STANOVANJSKIH_STAVB.pdf (Pridobljeno 3. 3. 2016.)

- Kroll, M.J., Smith, C. 1988. The Buyer response technique. The journal of real estate research 3, 1: 27–35.
<http://pages.jh.edu/jrer/papers/pdf/past/vol03n01/v03p027.pdf> (Pridobljeno 4. 2. 2016.)
- Kropp, S. 2012. The Influence of Flooding on the Value of Real Estate. FIG Working Week 2012, Rom, Italy: 11 str. https://www.fig.net/resources/proceedings/fig_proceedings/fig2012/papers/ts06h/TS06H_kropp_5729.pdf (Pridobljeno 3. 3. 2016.)
- Langenfus, M. 2015. Vpliv porabljenega časa za vožnjo na delovno mesto na cene nepremičnin. Diplomaska naloga. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo (samozaložba M. Langenfus): 86 f.
- Langerholc, N., Grum, B. 2012. Stališča o vplivih ključnih naravnih dejavnikov pri vrednotenju nepremičnin s poudarkom na poplavnosti. Geodetski vestnik 56, 3: 482–498.
- Lavaine, E. 2013. The Price of Pollution and Health: an Hedonic Approach. School of economics. Paris: 28 str. http://www.parisschoolofeconomics.eu/IMG/pdf/february_2013.pdf (Pridobljeno 1. 3. 2016.)
- Letno poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2015, 2016. Ljubljana, Geodetska uprava RS: str 58. <http://www.trgnepremicnin.si/sl/vsebine-portala/periodicna-porocila> (Pridobljeno 17. 3. 2016.)
- Mbachu, J. I. C., Lenono, N. 2005. Factors influencing market values of residential properties. Brisbane, Research Week, International conference: 7 str. http://s3.amazonaws.com/zanran_storage/www.rics.org/ContentPages/65387467.pdf (Pridobljeno 3. 3. 2016.)
- Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti. 2013. Ljubljana, Slovenski inštitut za revizijo: 106 str.
- Miller, P., Marchant, T. 2009. Residential real estate purchase decisions in Australia: is it more than location? International real estate review 12, 3: 237–294. http://epubs.scu.edu.au/cgi/viewcontent.cgi?article=1087&context=gcm_pubs (Pridobljeno 4. 4. 2016.)
- Minguez, R., Fernández-Avilés, G., Montero J.M. 2010. Does air pollution affect the price of housing? Development, energy, environment, economics 54: 327–332 . <http://www.wseas.us/e-library/conferences/2010/Tenerife/DEEE/DEEE-54.pdf> (Pridobljeno 28. 2. 2016.)
- Mitrović, D. 2012. Register nepremičnin (REN), evidenca trga nepremičnin (ETN) in zbirka vrednotenja nepremičnin (ZVN). Ljubljana, Urad za množično vrednotenje nepremičnin, Geodetska uprava RS, GZS: 27 str. [https://www.gzs.si/pripone/GZS_marec %20GURS%20MITROVIC.pdf](https://www.gzs.si/pripone/GZS_marec%20GURS%20MITROVIC.pdf) (Pridobljeno 4. 3. 2016.)
- Murko, J. 2002. Razlika med oglaševano in dejansko ceno nepremičnine. Slonep.net. <http://www.slonep.net/storitve/agencije-in-posredniki/?view=vodic&direct=267> (Pridobljeno 6. 4. 2016.)

Pavlin, B. 2011. Značilnosti trga in gibanje cen stanovanjskih nepremičnin v Sloveniji v obdobju 2003–2011. Statistični dnevi. Radenci, Statistični urad RS. http://www.stat.si/StatisticiDnevi/Docs/Radenci2011/Pavlin-Trg_stanovanjskih%20nepremicnin-prispevek.pdf (Pridobljeno 1. 3. 2016.)

Premk, U. 2007. Nakup in prodaja nepremičine. Ljubljana, Primath: 646 str.

Prostorski portal, e-prostor. Ministrstvo za okolje in prostor. <http://www.e-prostor.gov.si/> (Pridobljeno 26. 4. 2016.)

Pšunder, I., Torkar, M. 2007. Ocenjevanje vrednosti nepremičninskih pravic. Ljubljana, Slovenski inštitut za revizijo: 184 str.

Pšunder, I., Tominc, P. 2013. Možnosti za uporabo posplošene tržne vrednosti. Geodetski vestnik 57, 4: 734–746.

REN – zloženka. 2008. Ljubljana, Geodetska uprava RS: 7 str.

http://www.gu.gov.si/fileadmin/gu.gov.si/pageuploads/GRADIVA/PUBLIKACIJE/zlozenke/REN_zlozenka.pdf (Pridobljeno 15. 3. 2016.)

Samarshinghe, O.E., Sharp, B.M.H. 2008. The value of a view: a spatial hedonic analysis. New Zealand economic papers 42, 1: 59–78.

<http://www.tandfonline.com/doi/abs/10.1080/00779950809544413?journalCode=rnzp20> (Pridobljeno 10. 3. 2016.)

Semetra, A., Szczepanska, A., Wasilewicz, M. 2014. Traffic noise as a factor driving apartment prices. Department of Spatial Planning and Engineering. Acoustics Australia 42, 1: 47–50.

https://www.acoustics.asn.au/journal/2014/Vol42No1_Wasilewicz.pdf (Pridobljeno 15. 4. 2016.)

Shapiro, R.J., Hassett, K.A. 2012. The Economic Benefits of Reducing Violent Crime. A Case Study of 8 American Cities. Center for American Progress: 66 str. https://cdn.americanprogress.org/wp-content/uploads/issues/2012/06/pdf/violent_crime.pdf (Pridobljeno 4. 4. 2016.)

Slovenske regije v številkah. 2013. Ljubljana, Statistični urad RS: str. 9. <https://www.stat.si/doc/pub/REGIJE-2013.pdf> (Pridobljeno 12. 4. 2016.)

Slovenski poslovnofinančni standard 2-ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah. UL RS, št.106–3866/2013: 12220.

Spletni portal Slonep. <http://www.slonep.net/> (Pridobljeno 2. 5. 2016.)

Stanovanjska problematika v Republiki Sloveniji. 2012. Spremljajoče gradivo k osnutku Nacionalnega stanovanjskega programa 2013–2022. Ljubljana, delovna skupina za pripravo NSP: 55 str.

Statopis-statistični pregled Slovenije 2014, 2014. Ljubljana, Statistični urad RS: str. 26.

<http://www.stat.si/doc/pub/Statopis.pdf> (Pridobljeno 3. 5. 2016.)

Stvarnopravni zakonik. UL RS, št. 87–4360/2002: 9559.

Šašel, G. 2007. Razlika med prodajno in oglaševano ceno nepremičnine pred sklenitvijo pravnega posla. Diplomski naloga, Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo (samozaložba G. Šašel): 81 f.

Šubic-Kovač, M. 2007. Vrednotenje nepremičnin. Študijsko gradivo. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo: loč. pag.

Šubic-Kovač, M., Rakar, A. 2008. Informacijske podlage za posamično vrednotenje nepremičnin. Geodetski vestnik 52, 4: 696–705.

Turk, G. 2009. Verjetnostni račun in statistika – študijsko gradivo, Ljubljana, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo: str. 177–182.

Tušek, T. 2007. Uporabnost podatkov o nepremičninah za analizo trga in posamično vrednotenje nepremičnin. Diplomski naloga. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo (samozaložba T. Tušek): 121 f.

Uredba o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju. UL RS, št. 105–4558/2005: 11025.

Vrtar, S. 2015. Vpliv energetskih izkaznic stavb na cene nepremičnin. Diplomski naloga. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo (samozaložba S. Vrtar): 76 f.

Wilhelmmson, M. 2000. The Impact of Traffic Noise on the Values of Single – family Houses. Journal of environmental planning and management 43, 6: 799–815. http://www.lantm.lth.se/fileadmin/fastighetsvetenskap/utbildning/Fastighetsvaerderingssystem/Foerelaesning_2_01.pdf (Pridobljeno 10. 3. 2016.)

Ostali viri

Bradeško, J. 2007. Nepremičnina kot naložba. 3. Slovenska nepremičninska konferenca. Portorož, Planet GV: str. 47–53.

Char, D.H., Lawson, J.A., Schultz, J.C. 2003. Mastering real estate appraisal. Chicago, Dearbon financial publishing: str. 353. https://books.google.si/books?id=yEf5Pu0ORjgC&pg=PA32&lpg=PA32&dq=REAL+ESTATE+APPRAISAL+AND+SUBJECTIVITY&source=bl&ots=CG_NAZhBa5&sig=q1k3Aqr7EnH_YaPKP1R6U4t2QwA&hl=sl&sa=X&ved=0ahUKEwjfmNmW8LjJAhWGkCwKHfZbB4AQ6AEIJTAB#v=onepage&q&f=false (Pridobljeno 24. 2. 2016.)

Energetski zakon. UL RS, št. 17–538/2014: 1787.

Ferreira Vaz, J. 2015. Real estate appraisal and subjectivity. European scientific journal, special edition: 55–66.

Horvat, S. 2012. Evidentiranje in množično vrednotenje nepremičnin v Republiki Slovenji. Diplomaska naloga. Maribor, Univerza v Mariboru, Pravna fakulteta (samozaložba S. Horvat): 58f.

Indeksi cen stanovanjskih nepremičnin-metodološko pojasnilo. 2015. Statistični urad RS: 8 str. <http://www.stat.si/statweb/Common/PrikaziDokument.aspx?IdDatoteke=8168> (Pridobljeno 26. 4. 2016.)

Letno poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2005/2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014. Ljubljana, Geodetska uprava RS. <http://www.trgnepremicnin.si/sl/vsebine-portala/periodicnaporocila> (Pridobljeno 17. 3. 2016.)

Pravilnik o vodenju podatkov evidence trga nepremičnin ter načinu pošiljanja podatkov. UL RS, št. 68–2655/2012: 6946.

Pravilnik o zaščiti pred hrupom v stavbah. UL RS, št. 10–380/2012: 816.

Summary appraisal report – residential. 2006. Appraisal institute: 46 str.

Špes, M. 1997. Vplivi fizičnega in družbenega okolja na zdravje prebivalstva v mestu Ljubljana, Ljubljana, Inštitut za geografijo, Mestna občina Ljubljana: 224 str.

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

Šušter Erjavec, H., Južnik Rotar, L. 2013. Analiza podatkov s SPSS. 2. izdaja. Celje. Fakulteta za komercialne in poslovne vede: 187 str.

Uredba o klasifikaciji vrst objektov in objektih državnega pomena. UL RS št. 109–4992/2011: 14974.

Zakon o evidentiranju nepremičnin. UL RS, št. 47–2024/2006: 5029.

Zakon o graditvi objektov. UL RS, št. 102–4398/2004: 12358.

Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin. UL RS, št. 50–2126/2006: 5329.

Zakon o nepremičninskem posredovanju. UL RS, št. 72–3080/2006: 7684.

Zakon o varstvu okolja. UL RS, št. 39–1682/06: 4151.

SEZNAM PRILOG

Priloga A: Anketni vprašalnik

(Prazna stran)

Priloga A: Anketni vprašalnik o zaznavanju vplivnih dejavnikov na vrednost stanovanjskih nepremičnin.

Pozdravljeni,

sem Boris Hočevar, absolvent Fakultete za gradbeništvo in geodezijo in pripravljam diplomsko nalogo z naslovom Analiza zaznavanj dejavnikov, ki vplivajo na vrednost stanovanjskih nepremičnin s poudarkom na hrupu. Namen raziskave je analizirati, kako potencialni kupci stanovanjskih nepremičnin vrednotijo različne dejavnike, ki vplivajo na ceno stanovanjske nepremičnine, ter ugotoviti kako ta mnenja objektivizirati in uporabiti v metodah vrednotenja. Vaše sodelovanje in mnenje je za raziskavo zelo pomembno, saj lahko le s pomočjo Vaših odgovorov dobim pravi vpogled v omenjeno tematiko. Anketni vprašalnik je razdeljen na tri sklope (A,B,C).

*Anketa je anonimna, za izpolnjevanje pa boste potrebovali približno **10 minut** časa. Zbrani podatki bodo obravnavani strogo zaupno, analiziral jih bom na ravni agregiranih podatkov (in nikakor na ravni odgovorov posameznika). Uporabljeni bodo izključno za pripravo omenjene diplomske naloge. V anketi smejo sodelovati le polnoletne osebe!*

Za Vaše sodelovanje se vam prijazno zahvaljujem!

Pri spodaj navedenih vprašanjih označite ustrezno oceno ali odgovor.

Sklop A: Značilnosti Vašega trenutnega bivališča.

1. Označite tip stanovanjske stavbe, v kateri bivate.

- Enostanovanjska stavba (enodružinska hiša, dvojček, vrstna hiša)
- Dvostanovanjska stavba (samostojna stavba z dvema stanovanjema s skupnim vhodom)
- Tri- in večstanovanjska stavba (blok, stolpnica, stanovanjski kompleks)

2. V katerem tipu naselja živite?

- Mestno
- Primestno
- Podeželsko (vaško)

3. Starost stanovanjske stavbe, v kateri bivate:

- Do 15 let
- 15 let do 35 let
- 35 let do 60 let
- 60 let in več

4. Nadstropje, v katerem bivate:

- Pritličje in 1. Nadstropje
- 2. - 4. nadstropje
- 5. - 10. nadstropje
- 11. nadstropje in višje

5. Ali ste zadovoljni s stanovanjsko stavbo in z okoljem, v katerem bivate?

- Da
- Ne
- Delno

6. Ali menite, da živite v primerno velikem stanovanju?

- Ne, je premajhno
- Ne, je preveliko
- Da, je ravno pravšnje

7. Označite usmerjenost stanovanjskih prostorov Vaše stanovanjske nepremičnine glede na okolico (zunanja stena prostora, ki ima okna ali vrata). Možnih je več odgovorov.

	Bivalni prostori	Spalni prostori
Proti prometni cesti	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Proti stranski ulici, parkirišču	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Proti industrijskemu obratu	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Proti dvorišču, parku, atriju, travniku, gozdu	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

8. Ali Vas moti hrup v Vašem bivalnem okolju (delitev glede na izvor)? Opredelite se za vsak izvor.

	Sploh ne	Malo	Močno	Zelo močno
Cestni promet	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Hrup z ulice (lokali, trgovine...)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Prireditve (zabavne, športne in podobno)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Hrup v zgradbi (sosedji, strojna oprema in podobno)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Železniški promet	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Bližnji proizvodni obrati (industrija, kmetijstvo in podobno)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Drugo	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

9. Koliko denarja bi bili pripravljeni investirati v ukrepe za znižanje jakosti hrupa v vašem bivalnem okolju (nova zvočno-izolativna okna in vrata, gradnja protihrupne ograje ali zasaditev naravne zvočne ovire, zvočna izolacija tal in stropov in podobno)?

- Nič Do 500 € Od 500 € do 3000 € 3000 € in več

10. Koliko je vaše bivališče oddaljeno od močnejše prometno obremenjene ceste (avtocesta, obvoznica, regionalna glavna cesta, mestna vpadnica)?

- Manj kot 100 m Več kot 100 m

Sklop B:

Postavite se v vlogo kupca stanovanjske nepremičnine za lastno uporabo v okviru Vaših zmožnosti in želja, zdaj ali v naslednjih treh letih. Prosim Vas, da odgovorite na naslednja vprašanja in trditve.

11. V katerem tipu stanovanjske nepremičnine bi najraje živeli?

- Enostanovanjska stavba (enodružiska hiša, dvojček, vrstna hiša)
- Dvostanovanjska stavba (stanovanjska stavba z dvema ločenima stanovanjema)
- Tri- in večstanovanjska stavba (blok, stolpnica, stanovanjski kompleks)

12. V katerem tipu naselja bi najraje živeli (možnih več odgovorov)?

- Mestno Primestno Podeželsko (vaško)

13. Prosim ovrednotite naslednje dejavnike, ki bi jih upoštevali ob nakupu stanovanjske nepremičnine. Označite stopnjo pomembnosti, ki se vam zdi najprimernejša.

	Popolnoma nepomembo	Manj pomembno	Pomembno	Zelo pomembno
Bližina mesta zaposlitve	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Bližina javnega prevoza	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Bližina izobraževalnih ustanov (vrtci, šole in podobno)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Bližina trgovin in trgovskih centrov	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Neto tlorisna površina	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Varnost in »sloves« soseske	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

	Popolnoma nepomembo	Manj pomembno	Pomembno	Zelo pomembno
Število sob	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Prisotnost balkona, terase	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Velikost dvorišča, vrta	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Starost stavbe	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Možnost parkiranja (lastno parkirišče, garaža)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Način ogrevanja	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Vzdrževanost stavbe ob nakupu	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Kvaliteta gradnje	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Prometna dostopnost	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Razporeditev prostorov, tlorisna zasnova in privlačnost arhitekture	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Številka nadstropja v večstanovanjski stavbi	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Hrup	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Kakovost zraka, smrad	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Odprtost pogleda ter razgled	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Pogostost pojavljanja izrednih vremenskih pojavov in naravnih nesreč (poplave, zemeljski plazovi, potresi, veter)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Plačilni pogoji nakupa nepremičnine (možnost pridobitve kredita,...)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Stroški vzdrževanja nepremičnine	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Razmere na nepremičninskem trgu (ponudba, gibanje cen)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Urejenost vpisa v zemljiški knjigi (vpisi stvarnih in služnostnih pravic)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

14. Opredelite se glede naslednjih trditev.

Trditev	Sploh se ne strinjam	Se ne strinjam	Mi je vseeno	Se strinjam	Povsem se strinjam
Pred nakupom si želim vsaj delno spoznati bodoče sosede in se pozanimati, kakšne so splošne bivalne razmere v soseski.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Stanovanjsko nepremičnino kupujem za daljše življenjsko obdobje zato je pomembno, da izberem nepremičnino, ki v veliki meri izpolnjuje moje potrebe glede bivanja.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Človek se na določeno vrsto hrupa navadi in ga z leti doživlja manj intenzivno in stresno.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Če bi me določena lastnost stanovanja ali njegove okolice močno motila, se za nakup te nepremičnine ne bi odločil, ne glede na ustrezno znižanje oglaševane cene.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Katerokoli nepremičnino bi kupil samo preko posredniške nepremičninske družbe, ker menim da se tako najbolj zavarujem pred slabim nakupom.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Nakup novejše nepremičnine je bolj racionalen nakup, kot pa nakup cenejše in starejše nepremičnine, ki je potrebna delne ali celovite obnove.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

Sklop C: socio-demografska vprašanja

15. Prosim, označite Vaš spol:

- Moški Ženski

16. Kateri starostni skupini pripadate?

- 18 - 25 let 26 - 35 let 36 - 45 let
 46 - 65 let 66 in več let

17. V kateri statistični regiji prebivate?

- Pomurska Podravska Koroška
 Savinjska Zasavska Posavska
 Jugovzhodna Slovenija Osrednjeslovenska Gorenjska
 Primorsko-notranjska Goriška Obalno-kraška

18. Katera je Vaša najvišja dokončana stopnja izobrazbe?

- Nedokončana osnovna šola Dokončana osnovna šola
 Dokončana srednja šola Dokončana višja ali visoka šola
 Znanstveni magisterij, znanstveni doktorat

19. Vaš status bivanja:

- Najemnik Živim v skupnem gospodinjstvu (nisem lastnik ali solastnik)
 Lastnik/solastnik Drugo

20. Število članov Vašega gospodinjstva (vključno z Vami):

- 1 2 3
 4 5 6 ali več

21. Število otrok starih do 18 let, ki prebiva v Vašem gospodinjstvu:

- 0 1 2
 3 4 5 ali več

22. Vaš zaposlitveni status:

- Brezposeln Dijak, študent
 Zaposlen Samozaposlen
 Upokojen Drugo

23. Kako bi ocenili Vaše finančno stanje v družbi?

- Zelo slabo slabo srednje dobro zelo dobro

24. Mesečni neto dohodki Vašega gospodinjstva:

- Manj kot 600 € 600 € do 1000 € 1000 € do 1500 €
 1500 € do 3000 € 3000 € in več

Za Vaše sodelovanje se Vam iskreno zahvaljujem!