

PRILAGODITEV CEN ZARADI RAZLIČNE NETO TLOVISNE POVRŠINE STANOVANJ V MESTNI OBČINI NOVO MESTO

KLEMEN KUŽNIK, DIPL. INŽ. GRAD.

PORTOROŽ, 14.11.2024

UVOD IN METODA DELA

- ▶ Območje Mestne občine Novo mesto,
- ▶ obdobje 2015-2021,
- ▶ aplikacija Trgoskop,
- ▶ stanovanja (prosti trg, brez garaž, delež do 1/1).

DOLOČITEV PRILAGODITVENIH KOEFICIENTOV ZA VELIKOST NTP STANOVANJ

- ▶ Časovna prilagoditev:
 - koeficient dinamike iz aritmetične sredine → povprečna mesečna rast.
- ▶ Leto izgradnje:
 - 1960-1979,
 - 1980-1999,
 - od 2000 dalje.
- ▶ Regresijska analiza → determinacijski koeficient (R^2)

REZULTATI IN UGOTOVITVE

➤ Koeficient determinacije ➡ 12%:

- Velikost površine podpovprečno narekuje spremembo cene na m^2 ,
- Velikost površine pojasnjuje cca. 1/10 variabilnosti cene na m^2 .

➤ Sprememba cene na m^2 z nižanjem skupne kvadrature:

- 1960 - 1979 ➡ + 4,4 EUR/ m^2 ,
- 1980 - 1999 ➡ + 5,7 EUR/ m^2 ,
- od 2000 dalje ➡ + 6,5 EUR/ m^2 .

NTP (m^2)	k. o. Novo mesto in Kandija			k. o. Šmihel, Ragovo, Bršljin			
Starost	1960/79	1980/99	od 2000	1960/79	1980/99	od 2000	Povprečje
20	1,17	1,25	1,17	1,11	1,13	1,14	1,16
25	1,15	1,22	1,15	1,09	1,11	1,12	1,14
30	1,12	1,19	1,13	1,08	1,1	1,1	1,12
35	1,10	1,16	1,11	1,07	1,08	1,09	1,10
40	1,08	1,13	1,09	1,05	1,06	1,07	1,08
45	1,06	1,10	1,06	1,04	1,05	1,05	1,06
50	1,04	1,06	1,04	1,03	1,03	1,03	1,04
55	1,02	1,03	1,02	1,01	1,02	1,02	1,02
60	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
65	0,98	0,97	0,98	0,99	0,98	0,98	0,98
70	0,96	0,94	0,96	0,97	0,97	0,97	0,96
75	0,94	0,9	0,94	0,96	0,95	0,95	0,94
80	0,92	0,87	0,91	0,95	0,94	0,93	0,92
85	0,90	0,84	0,89	0,93	0,92	0,91	0,90
90	0,88	0,81	0,87	0,92	0,90	0,90	0,88
95	0,85	0,78	0,85	0,91	0,89	0,88	0,86
100	0,83	0,75	0,83	0,89	0,87	0,86	0,84

REZULTATI ZA OBČINO CELJE*

- Koeficient determinacije ➡ 7%:
 - Velikost površine podpovprečno narekuje spremembo cene na m^2 ,
 - Velikost površine pojasnjuje cca. 1/10 variabilnosti cene na m^2 .
- Sprememba cene na m^2 z nižanjem skupne kvadrature:
 - 1940 - 1959 ➡ + 6,2 EUR/ m^2 ,
 - 1960 - 1979 ➡ + 4,0 EUR/ m^2 ,
 - 1980 - 1999 ➡ + 3,8 EUR/ m^2 ,
 - od 2000 dalje ➡ + 3,6 EUR/ m^2 .

Vir: Minca Čufer (Diplomska naloga - Informacijske podlage za ocenjevanje tržne vrednosti stanovanjskih nepremičnin v občini Celje)

Prodana površina \ leto izgradnje	STA - 10				STA - 9				Povprečje
	1940 - 1959	1960 - 1979	1980 - 1999	od 2000	1940 - 1959	1960 - 1979	1980 - 1999	od 2000	
20	1,15	1,09	ni vpliva	ni vpliva	ni vpliva	ni vpliva	1,09	1,07	1,10
25	1,13	1,08	ni vpliva	ni vpliva	ni vpliva	ni vpliva	1,07	1,06	1,09
30	1,11	1,07	ni vpliva	ni vpliva	ni vpliva	ni vpliva	1,06	1,05	1,07
35	1,09	1,06	ni vpliva	ni vpliva	ni vpliva	ni vpliva	1,05	1,04	1,06
40	1,08	1,05	ni vpliva	ni vpliva	ni vpliva	ni vpliva	1,04	1,04	1,05
45	1,06	1,04	ni vpliva	ni vpliva	ni vpliva	ni vpliva	1,03	1,03	1,04
50	1,04	1,02	ni vpliva	ni vpliva	ni vpliva	ni vpliva	1,02	1,02	1,03
55	1,02	1,01	ni vpliva	ni vpliva	ni vpliva	ni vpliva	1,01	1,01	1,01
60	1,00	1,00	ni vpliva	ni vpliva	ni vpliva	ni vpliva	1,00	1,00	1,00
65	0,98	0,99	ni vpliva	ni vpliva	ni vpliva	ni vpliva	0,99	0,99	0,99
70	0,96	0,98	ni vpliva	ni vpliva	ni vpliva	ni vpliva	0,98	0,98	0,98
75	0,94	0,96	ni vpliva	ni vpliva	ni vpliva	ni vpliva	0,97	0,97	0,96
80	0,92	0,95	ni vpliva	ni vpliva	ni vpliva	ni vpliva	0,96	0,96	0,95
85	0,91	0,94	ni vpliva	ni vpliva	ni vpliva	ni vpliva	0,95	0,96	0,94
90	0,89	0,93	ni vpliva	ni vpliva	ni vpliva	ni vpliva	0,94	0,95	0,93
95	0,87	0,92	ni vpliva	ni vpliva	ni vpliva	ni vpliva	0,93	0,94	0,92
100	0,85	0,91	ni vpliva	ni vpliva	ni vpliva	ni vpliva	0,91	0,93	0,90
105	0,83	0,89	ni vpliva	ni vpliva	ni vpliva	ni vpliva	0,90	0,92	0,89
110	0,81	0,88	ni vpliva	ni vpliva	ni vpliva	ni vpliva	0,89	0,91	0,87
115	0,79	0,87	ni vpliva	ni vpliva	ni vpliva	ni vpliva	0,88	0,90	0,86
120	0,77	0,86	ni vpliva	ni vpliva	ni vpliva	ni vpliva	0,87	0,89	0,85

*Ni vpliva – Prodana površina stanovanja ne vpliva na pogodbeno ceno na enoto površine stanovanja. Zato tu nismo izvajali prilagoditev.