



METODOLOŠKO POJASNILO

Branko Pavlin

INDEKSI CEN POSLOVNIH NEPREMIČNIN

To metodološko pojasnilo se nanaša na objavljanje podatkov:

Indeksi cen poslovnih nepremičnin, Slovenija, četrtno (Prva objava)



Junij 2024



Kazalo

1	NAMEN.....	3
2	PRAVNI OKVIR.....	3
3	ENOTA, KI JO OPISUJEJO OBJAVLJENI PODATKI.....	3
4	IZBOR ENOT OPAZOVANJA.....	3
5	ZBIRANJE IN VIRI PODATKOV.....	4
6	DEFINICIJE.....	4
7	POJASNILA.....	5
8	OBJAVLJANJE PODATKOV.....	7
9	REVIDIRANJE PODATKOV.....	7
10	DRUGA METODOLOŠKA GRADIVA.....	8

1 NAMEN

Namen objave podatkov je prikaz četrletnega gibanja cen v dveh skupinah poslovnih nepremičnin, nepremičnin, ki spadajo v skupino *pisarne* in nepremičnin v skupini *lokali*, in sicer na podlagi prodajnih poslov, ki jih sklenejo gospodinjstva ali podjetja.

Ključne statistike, ki jih objavljamo, so:

- indeksi cen poslovnih nepremičnin
- indeksi cen poslovnih nepremičnin v skupini pisarne (dalje pisarne)
- indeksi cen poslovnih nepremičnin v skupini lokali (dalje lokali)
- število in vrednost prodaj ter uporabna površina prodanih poslovnih nepremičnin

2 PRAVNI OKVIR

- [Letni program statističnih raziskovanj \(LPSR\)](#)
- [Zakon o državni statistiki \(Uradni list RS, št. 45/95 in 9/01\)](#)

3 ENOTA, KI JO OPISUJEJO OBJAVLJENI PODATKI

Enota, ki jo opisujejo objavljeni podatki, je poslovna nepremična iz ene od dveh skupin nepremičnin pod skupnima imenoma "pisarne" in "lokali". Preostale vrste (skupine) poslovnih nepremičnin, ki niso zajete v tej raziskavi, pa so naslednje: industrijske stavbe, turistične stavbe, stavbe za promet in telekomunikacije. Četrletni obseg prometa s temi vrstami poslovnih nepremičnin je namreč premajhen za zanesljiv izračun indeksov njihovih prodajnih cen.

4 IZBOR ENOT OPAZOVANJA

Enota opazovanja, je poslovna nepremičnina iz ene od dveh skupin nepremičnin s skupnima imenoma "pisarne" in "lokali". Opazujemo njeno prodajno (transakcijsko) ceno, doseženo na datum sklenitve prodajne pogodbe ter lastnosti nepremičnine, ki vplivajo na prodajno ceno.

Gre za polno zajetje, v opazovanje so zajete vse prodane enote (to je 786 v letu 2023). Za izračun indeksa cen so torej uporabljene vse registrirane tržne prodaje poslovnih nepremičnin (pisarn in lokalov). V tem izračunu se ne upoštevajo le tiste pisarne in lokali, ki so bile prodane v okviru običajne prodaje podjetja kot celote in katerih vrednost predstavlja le zanemarljiv delež vrednosti prodanega podjetja. V tem izračunu prav tako niso zajete prodaje »podjetij s posebnim namenom« (ang. Special purpose entities). Poslovne nepremičnine nekega podjetja se zaradi davčnega optimiziranja namreč lahko načrtno

prenesejo na podjetje s posebnim namenom, to pa se lahko zatem proda v celoti in z njim vred poslovne nepremičnine. Čeprav so poslovne nepremičnine edina ali glavna vrednost takega podjetja, se tovrstna prodaja šteje in registrira kot prodaja podjetja, in ne kot prodaja poslovnih nepremičnin. Podatkov o tovrstnih prodajah nimamo.

Razvrščanje prodanih nepremičnin v skupino "pisarne" ali v skupino "lokali" je izvedeno na podlagi »Uredbe o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin«, z dne 25.11. 2011, objavljeno v Uradnem listu Republike Slovenije št. 95/2011. To je uredba, na podlagi katere Geodetska uprava Republike Slovenije (GURS) razvršča nepremičnine za potrebe množičnega vrednotenja nepremičnin, SURS pa le prevzema tam navedeno členitev. V Uredbi je navedeno, katere šifre iz Enotne klasifikacije vrst objektov (CC-SI), Uradni list RS št. 33/03, spadajo v katero skupino.

5 ZBIRANJE IN VIRI PODATKOV

Podatki se zbirajo četrtletno.

Podatki so v celoti pridobljeni iz administrativnega vira, to je Evidenca trga nepremičnin, ki ga upravlja Geodetska uprava Republike Slovenije.

Podatke o transakcijah poslovnih nepremičnin SURS pridobi vsako četrtletje od Geodetske uprave Republike Slovenije (GURS). Ta pridobi podatke o prodaji rabljenih poslovnih nepremičnin od Finančne uprave Republike Slovenije (FURS). Prodajalci novih poslovnih nepremičnin pa morajo o posamezni prodaji poročati neposredno v spletno aplikacijo GURS. Osnovni namen zbiranja teh podatkov je izračunavanje splošne tržne vrednosti nepremičnin ter pridobitev osnovnih podatkov za spremljanje in vrednotenje gibanja cen na trgu poslovnih nepremičnin.

Podatke pridobimo tako, da jih vsako četrtletje prevzamemo iz administrativnega vira.

6 DEFINICIJE

Poslovna nepremičnina je nestanovanjska stavba ali del stavbe, ki je namenjen in primeren za opravljanje poslovne dejavnosti. Poslovne nepremičnine se delijo na pisarne in lokale.

Pisarne. V to skupino poslovnih nepremični spadajo predvsem prostori podjetij, bank, pošte, zavarovalnic, ki povsem prevladujejo med transakcijami. Sem spadajo tudi poslovni prostori javne uprave, poslovni prostori za vse vrste in stopnje izobraževanja; muzeji, knjižnice, ateljeji; prostori za zdravstveno oskrbo, zdravilišča; veterinarske ambulante; prostori za znanstveno in raziskovalno dejavnost ter prostori za verske dejavnosti.

Lokali. V to skupino spadajo trgovine vseh vrst, oblik in velikosti; restavracije, gostilne in bifeji ter prostori za raznovrstne storitve (frizer, fotograf, kemična čistilnica...) in prostori za zabavo ter rekreacijo.

Število prodaj se nanaša na število sklenjenih pravnih poslov z nepremičninami. V enem poslu je lahko prodanih tudi več nepremičnin, prodajna cena pa je ena, skupna za vse.

Četrtoletje. Transakcija (pravni posel) se razvrsti v ustrezno četrtoletje po datumu sklenitve prve zavezujoče prodajne listine.

Hedonska metoda. Postopek za izračun indeksa cen poslovnih nepremičnin, ki omogoča kvalitativno prilagajanje cen. Obsega dve fazi: v prvi fazi se z regresijsko analizo ovrednotijo lastnosti nepremičnine, ki vplivajo na oblikovanje njene cene; v drugi fazi se statistični parametri iz regresijske analize uporabijo za izračun indeksa cen.

7 POJASNILA

7.1 KLASIFIKACIJE

Podatki se ne objavljajo po nobeni standardni klasifikaciji.

7.2 OBDELAVA PODATKOV

UREJANJE PODATKOV

Podatke uredimo z uporabo ustreznih sistemskih in individualnih popravkov. Več o statističnem urejanju podatkov lahko preberete v splošnem metodološkem pojasnilu, dosegljivem na spletnem naslovu [Statistično urejanje podatkov](#).

Za izračun indeksa cen poslovnih nepremičnin se iz množice vseh transakcij poslovnih nepremičnin upoštevajo le tržne transakcije, za katere so na voljo vsi potrebni podatki o lastnostih nepremičnine. Vsi registrirani prodajni posli s poslovnimi nepremičninami niso primerni za izračunavanje indeksov cen. SURS vnaprej izloči naslednje vrste poslov: prodaje nefunkcionalnih deležev nepremičnine, prodaje med povezanimi osebami, prodaje (gradbeno) nedokončanih nepremičnin, prodaje ekstremno dragih in ekstremno cenениh nepremičnin. S tem se vnaprej izloči približno četrtnina vseh registriranih poslov z lokali in pisarnami.

V objavljenih četrtoletnih in letnih podatkih o skupnem številu, vrednosti in uporabni površini prodanih poslovnih nepremičnin pa se upoštevajo tudi prej navedene (iz izračuna izvzete) prodaje, zato nam dajejo ti podatki celovito informacijo o trgu s pisarnami in lokali v Sloveniji.

Posebnost podatkov o prometu s poslovnimi nepremičninami je v tem, da vsebujejo dve vrsti prodajnih poslov, enostavne in kompleksne. Enostavni prodajni posli so tisti, pri katerih je z eno prodajno pogodbo prodana le ena nepremičnina. Pri kompleksnih (sestavljanih, mešanih) poslih pa je v eno prodajno pogodbo, z eno prodajno ceno, vključenih več nepremičnin, ki so lahko tudi zelo raznovrstne. Za regresijski izračun je treba tovrstne vhodne podatke preurediti tako, da so urejeni enako kot podatki za enostavne posle (ena prodajna cena za eno nepremičnino). To pomeni, da je treba pogodbeno prodajno ceno porazdeliti na posamezne nepremičnine, ki so vključene v posel. To opravimo ročno (z ročnim urejanjem), pri čemer uporabimo za utež, s katero razbijemo (razstavimo) skupno prodajno ceno, posplošeno tržno vrednost posamezne vključene nepremičnine, ki jo predhodno pridobimo v Katastru stavb (GURS). V poslih, pri katerih so vključene garaže, je treba upoštevati vrsto garaže oziroma parkirnega mesta. Kompleksni posli, pri katerih sestavnim delom ni možno pripisati prodajne vrednosti, so izločeni.

Po podobnem postopku razstavimo enotno (skupno) pogodbeno prodajno ceno tudi takrat, kadar se prodaja le ena sama, po velikosti uporabne površine ali prodajne cene izstopajoča stavba, katere pomembni del ne sodi med pisarne ali lokale, pač pa med druge vrste rabe (garaže, stanovanja, hotel, idr.).

Individualna obravnava je potrebna tudi pri poslih, pri katerih je vključena tudi prodaja zemljišč. Najpogosteje se ta podatek nanaša na zemljišče pod stavbo (t.i. fundus), njena vrednost je že vključena v vrednost stavbe. Pri kompleksnejših poslih pa so vključena še zemljišča iz okolice stavbne parcele (zelenice, vrtovi, dvorišče, parkirišča, dovozne poti, druga stavbna zemljišča idr.), ki jih je treba ustrezno ovrednotiti in ocenjeno vrednost odšteti od enotne prodajne cene.

UTEŽEVANJE

Postopkov uteževanja podatkov nismo uporabili.

DESEZONIRANJE

Postopkov desezoniranja podatkov ne uporabljamo. Analiza morebitnega vpliva sezone s programom JDemetra+ je pokazala, da je sezonski vpliv pri gibanju cen poslovnih nepremičnin nebistven.

7.3 INDEKSI

Gibanje cen poslovnih nepremičnin se prikazuje za skupino »pisarne« posebej in za skupino »lokali« posebej, in sicer na podlagi četrletnih indeksov cen s stalno osnovo. Bazno obdobje je leto 2015. Poleg tega se objavljajo še verižni indeksi in letni indeksi cen.

Indekse izračunavamo po t. i. hedonski metodi. Jedro te metode je regresijska analiza fizičnih in lokacijskih lastnosti prodanih nepremičnin, ki vplivajo na prodajno ceno. Najvplivnejša lastnost je uporabna površina nepremičnine. Druga najvplivnejša lastnost pa je pripadnost vrednostnemu območju. Meje

vrednostnih območij opredeli GURS, in sicer na podlagi analize večletnih prodajnih cen nepremičnin. Zadnja različica vrednostnih območij (2020) deli ozemlje Slovenije za *lokale* v 418 območij (poligonov), za *pisarne* pa v 219 območij (poligonov), vsako od teh območij pa je razvrščeno v eno od 20 vrednostnih ravni (razredov), ki so za lokale in pisarne različne. Preostale lastnosti nepremičnin, ki so uporabljene v regresijskem modelu, so naslednje: starost nepremičnine, izjemna mikrolokacija, prodaja v stečajnem postopku, lega v stavbi, pripadajoča zemljišča, garaže in parkirna mesta; podrobnejša zvrst nepremičnine (podrazred klasifikacije vrst gradbenih objektov »cc_si«).

Indeks cen za tekoče četrletje izračunamo po metodi »premičnega leta« (ang. Rolling year) kar pomeni, da se v regresijski analizi poleg podatkov za to četrletje uporabijo še transakcijski podatki iz štirih predhodnih četrletij.

Za izračun agregatnega indeksa "poslovne nepremičnine - skupaj " so, za transakcije do leta 2023, za izračun uteži tekočega četrletja uporabljene prodajne vrednosti "pisarn" in "lokalov" iz tekočega četrletja. Od 2023 dalje pa so uteži za agregatni indeks v tekočem letu, za vsa četrletja, izračunane na podlagi prodajnih vrednosti lokalov in pisarn iz predhodnih dveh let.

7.4 NATANČNOST

Natančnosti ne izračunavamo.

7.5 DRUGA POJASNILA

8 OBJAVLJANJE PODATKOV

- Podatkovna baza SiStat: [Cene in inflacija](#) - "Cene nepremičnin"; (indeksi cen poslovnih nepremičnin, število prodaj, vrednosti prodaj ter uporabna površina prodanih poslovnih nepremičnin)
- Prva objava (Cene in inflacija), [Cene nepremičnin](#): »Indeksi cen poslovnih nepremičnin, Slovenija, četrletno«.

9 REVIDIRANJE PODATKOV

9.1 OBJAVLJANJE ZAČASNIH IN KONČNIH PODATKOV

Začasnih podatkov ne izkazujemo. Objavimo le končne podatke.

9.2 DEJAVNIKI, KI VPLIVAJO NA ČASOVNO PRIMERLJIVOST

V časovni vrsti objavljenih indeksov ni prišlo do prelomov, zato so vse časovne točke primerljive.

V časovni vrsti indeksov cen poslovnih nepremičnin ločimo dve obdobji, pred letom 2015 in po njem. Razlika je v vhodnih podatkih, ki jih zagotavlja GURS. Ti se razlikujejo po tehnični obliki zapisa podatkov o prodajnih poslih in po nekoliko ožjem naboru podatkov o manj vplivnih lastnostih prodanih nepremičnin. Od leta 2008 je GURS stalno izpopolnjeval predvsem nabor podatkov, ki omogočajo kontrolo kakovosti posredovanih podatkov o lastnostih nepremičnin. V letu 2013 je bila sprejeta prenovljena pravna podlaga za zajem podatkov o prodaji nepremičnin, polno uveljavljena pa je bila z letom 2015. Od tedaj se sistem za zajem podatkov o prodajnih poslih ni spreminjal.

Podatki o najpomembnejših lastnostih nepremičnin, kot so uporabna površina, lokacija in starost, so enake kakovosti od začetka časovne vrste, to je od leta 2008. Na podlagi statistične analize smo ugotovili, da so vsi indeksi v časovni vrsti - kljub manjšim razlikam pri zajemu pred letom 2015 - primerljivi in da ni preloma v časovni vrsti.

10 DRUGA METODOLOŠKA GRADIVA

Metodološka gradiva na spletni strani SURS so dostopna na <https://www.stat.si/statweb/Methods/QuestionnairesMethodologicalExplanationsQualityReports>.

- Vprašalnik:
 - Podatkov za to raziskovanje SURS ne zbira z vprašalnikom.

Metodološka pojasnila, področje: Cene in inflacija, podpodročje: Cene nepremičnin

Eurostat: [Commercial property price indicators: sources, methods and issues](#)