



METODOLOŠKO POJASNILO

Boris Zavec

INDEKSI CEN STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN

To metodološko pojasnilo se nanaša na objavljanje podatkov:

- Indeksi cen stanovanjskih nepremičnin, Slovenija, četrtno (Prva objava)



Junij 2023



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.....	10
9	REVIDIRANJE PODATKOV.....	11
10	DRUGA METODOLOŠKA GRADIVA.....	11

1 NAMEN

Namen objave indeksov cen stanovanjskih nepremičnin je prikaz četrtnega gibanja cen stanovanjskih nepremičnin, prodanih gospodinjstvom (tujim in domačim).

Namen objave števila in vrednosti prodaje stanovanjskih nepremičnin je prikaz vseh izvedenih transakcij v opazovanem četrtletju, kjer je kupec gospodinjstvo. Izločene so le prodaje, ki so predmet dedovanja ali donacij.

Ključne statistike, ki jih objavljamo, so:

- Indeksi cen stanovanjskih nepremičnin.
- Indeks cen novih stanovanjskih nepremičnin (nova stanovanja in družinske hiše skupaj).
- Indeks cen rabljenih stanovanjskih nepremičnin (rabljena stanovanja in družinske hiše skupaj).
- Indeks cen novih stanovanj.
- Indeks cen novih družinskih hiš.
- Indeks cen rabljenih stanovanj.
- Indeks cen rabljenih družinskih hiš.
- Število in vrednost prodaje stanovanjskih nepremičnin.

2 PRAVNI OKVIR

- [Letni program statističnih raziskovanj \(LPSR\)](#)
- [Zakon o državni statistiki](#) (Uradni list RS, št. 45/95 in 9/01)
- Uredba Komisije (EU) in Evropskega parlamenta 2016/792 o harmoniziranih indeksih cen življenjskih potrebščin in harmoniziranem indeksu cen stanovanjskih nepremičnin ter razveljavitvi Uredbe Sveta (ES) št. 2494/95 (CELEX: [32016R792](#)).

3 ENOTA, KI JO OPISUJEJO OBJAVLJENI PODATKI

Enota, ki jo opisujejo objavljeni podatki, je novo ali rabljeno stanovanje ter nova ali rabljena družinska hiša. Ključna spremenljivka je prodajna (tržna) cena nepremičnine.

4 IZBOR ENOT OPAZOVANJA

Enote opazovanja so nove ali rabljene stanovanjske nepremičnine.

Izbor enot opazovanja je poln. Za izračun indeksa cen nepremičnin so namreč uporabljene vse registrirane tržne prodaje stanovanjskih nepremičnin, ki

ustrezajo vsem preddefiniranim kriterijem (navedeni v točki 7.2).

5 ZBIRANJE IN VIRI PODATKOV

Podatki se zbirajo četrtno.

Zbiranje podatkov poteka v okviru statističnega raziskovanja CENE-STAN/ČL »Cene stanovanjskih nepremičnin«. Vir podatkov je Evidenca trga nepremičnin (ETN), ki jo vodi Geodetska uprava Republike Slovenije (GURS). V njej so zajete vse transakcije nepremičnin v Sloveniji. GURS dogovorjene podatke o prometu s stanovanjskimi nepremičninami pošlje na SURS najkasneje 65. dan po zaključku četrtertja.

Evidenca trga nepremičnin je večnamenska zbirka podatkov o kupoprodajnih pravnih poslih z nepremičninami in o najemnih pravnih poslih za stavbe in dele stavb, ki jo vodi in vzdržuje Geodetska uprava Republike Slovenije. SURS uporablja podatke iz podatkovne baze za pregled in izboljšavo podatkov o evidentiranih prodajnih poslih z nepremičninami (PGV), ki je del ETN. Osnovni namen evidence je sistematično spremljanje in analiziranje tržnih cen in najemnin nepremičnin za potrebe množičnega vrednotenja nepremičnin, za potrebe periodičnih poročil in zaradi zagotavljanja javne preglednosti slovenskega nepremičninskega trga.

6 DEFINICIJE

Stanovanjske nepremičnine: nova in rabljena stanovanja ter nove in rabljene družinske hiše.

Rabljeno stanovanje: bivalna enota v dvo- ali večstanovanjski stavbi, ki se ne prodaja prvič, in je zato treba ob prodaji plačati davek na promet z nepremičninami. Rabljeno stanovanje je praviloma staro več kot tri leta.

Rabljena družinska hiša: eno- ali dvostanovanjska stavba za stalno prebivanje.

Novo stanovanje: bivalna enota v tri- ali večstanovanjski stavbi, ki se prodaja prvič in ni stara več kot tri leta oz. ni starejša od 10 let in za katero se ob prodaji plača davek na dodano vrednost.

Nova družinska hiša: eno- ali dvostanovanjska stavba, ki se prodaja prvič, vendar ne več kot tri leta po letu dograditve oz. največ 10 let po izgradnji in za katero se ob prodaji plača davek na dodano vrednost.

Transakcijske cene: to so pogodbeno dogovorjene prodajne cene. V prodajno ceno rabljenih stanovanj ni vključen noben davek ali prispevek; v prodajno ceno novogradenj pa je vključen davek na dodano vrednost. V prodajno ceno družinskih hiš je vključena tudi vrednost zemljišča, ki pripada hiši. V prodajno ceno stanovanj je vključena tudi vrednost garaže in parkirnih mest, ki pripadajo

stanovanju, če so predmet enovite prodajne pogodbe.

Število in vrednost prodaje stanovanjskih nepremičnin: skupno število in vrednost prodaje stanovanjskih nepremičnin (tako hiš kot stanovanj), prodanih v Sloveniji, katerih kupec je gospodinjstvo. Izvzeta je prodaja stanovanjskih nepremičnin, ki so predmet dedovanja ali donacij.

Četrtoletje: transakcija se razvrsti v ustrezno četrtoletje na podlagi datuma sklenitve prve zavezujoče prodajne listine.

Hedonska metoda: postopek za izračun indeksa cen, 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 po Laspeyresovi formuli.

Lastniki stanovanj so gospodinjstva, ki so tudi lastniki stanovanjskih nepremičnin (stanovanj in družinskih hiš), v katerih bivajo.

Odhodki lastniških stanovanj so stroški, ki jih imajo lastniki z nakupom, vzdrževanjem in bivanjem v lastnem stanovanju.

7 POJASNILA

7.1 KLASIFIKACIJE

Klasifikacija indeksov cen stanovanjskih nepremičnin:

H.1. Stanovanjske nepremičnine – skupaj

H.1.1 Nove stanovanjske nepremičnine

H.1.1.1. Nova stanovanja

H.1.1.2. Nove družinske hiše

H.1.2. Rabljene stanovanjske nepremičnine

H.1.2.1. Rabljena stanovanja, Slovenija

H.1.2.1.1. Rabljena stanovanja, Ljubljana – občina

H.1.2.1.2. Rabljena stanovanja, preostala Slovenija (brez mestne občine Ljubljana)

H.1.2.1.2.1. Rabljena stanovanja, Maribor – občina

H.1.2.1.2.2. Rabljena stanovanja, preostala Slovenija (brez mestnih občin Ljubljana in Maribor)

H.1.2.2. Rabljene družinske hiše

Klasifikacija indeksov cen stanovanjskih nepremičnin, v katerih bivajo lastniki:

O.1. Odhodki za stanovanjske nepremičnine, v katerih bivajo lastniki, ki bivajo v lastni nepremičnini

O.1.1. Pridobitve stanovanjskih nepremičnin

O.1.1.1. Nove stanovanjske nepremičnine

O.1.1.1.1. Nakupi novih stanovanjskih nepremičnin

O.1.1.1.2. Samogradnja stanovanjskih nepremičnin in večje obnove

O.1.1.2. Rabljene stanovanjske nepremičnine, ki so jih gospodinjstva pridobila na novo

O.1.1.3. Druge storitve, povezane s pridobitvijo stanovanjskih nepremičnin

O.1.2. Lastništvo stanovanjskih nepremičnin

O.1.2.1. Večja popravila in vzdrževanje

O.1.2.2. Zavarovanje stanovanjskih nepremičnin

O.1.2.3. Druge storitve, povezane z lastništvom stanovanjskih nepremičnin

7.2 OBDELAVA PODATKOV

UREJANJE PODATKOV

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

UTEŽEVANJE

Za izračun skupnega (agregatnega) indeksa cen nepremičnin v tekočem četrtletju se kot utež uporablja letna vrednost transakcij posamezne vrste nepremičnin iz prejšnjega leta.

DESEZONIRANJE

Postopki desezoniranja niso smiselni.

OBDELAVA PODATKOV DRUGO

Za izračun indeksa cen stanovanjskih nepremičnin se iz množice vseh transakcij stanovanjskih nepremičnin upoštevajo le tržne transakcije, za katere

so na voljo vsi potrebni podatki o lastnostih nepremičnine. Pri izračunu se ne upoštevajo transakcije nepremičnin, ki so vezane na dedovanje in druge prenose lastništva med sorodniki. Izločene so tudi transakcije vseh vrst nepremičnin, katerih prodajna vrednost je bila nižja od 20.000 EUR.

Prav tako so izločene tudi t. i. mešane transakcije (predvsem družinskih hiš), pri katerih je bilo z eno pogodbo prodanih več kot 5 nepremičnin hkrati, za katere ni mogoče določiti individualne cene.

Rabljene stanovanjske nepremičnine

Za izračun indeksa cen rabljenih stanovanj se uporabljajo le transakcije:

- ki imajo uporabno površino večjo od 18 m² in manjšo od 250 m²,
- ki so bila zgrajena pred manj kot 200 leti,
- katerih povprečna cena za kvadratni meter uporabne površine ni nižja od 300 EUR in ni višja od 5000 EUR.

Za izračun indeksa cen rabljenih družinskih hiš se uporabljajo le transakcije:

- ki imajo uporabno površino večjo od 40 m² in manjšo od 300 m²,
- ki so bile zgrajene pred manj kot 200 leti,
- katerih povprečna cena za kvadratni meter uporabne površine ni nižja od 300 EUR in ni višja od 5000 EUR,
- katerih velikost pripadajoče stavbne parcele ne presega 4000 m².

Nove stanovanjske nepremičnine

Pri novih stanovanjih in družinskih hišah se glede fizičnih lastnosti uporabljajo enaka merila kot pri rabljenih. Stavba se obravnava kot novogradnja, če se prodaja največ tri leta po dograditvi ali če jo investitor prodaja prvič, vendar ne več kot 10 let po dograditvi in zato zanjo ob prodaji plača DDV.

7.3 INDEKSI

Transakcijam stanovanjskih nepremičnin se v prvem koraku pripišejo vrednosti turističnih kapacitet (število postelj) za posamezne občine, vrednost regionalnega bruto domačega proizvoda na prebivalca regije ter vrednostna cona.

Sledi obdelava podatkov po t. i. hedonskem pristopu z multiplo regresijsko analizo lastnosti nepremičnin, ki vplivajo na oblikovanje cene.

Na levi strani enačbe je odvisna spremenljivka – logaritem prodajne cene nepremičnine $\ln p$; na desni strani je konstanta, sledi člen s seštevkom regresijskih koeficientov za vsako od pojasnjevalnih (neodvisnih) spremenljivk z (to je lastnosti nepremičnin), zadnji člen je ostanek.

Za vsako vrsto nepremičnin je bilo treba izoblikovati poseben regresijski model. Ta je sestavljen iz tistih pojasnjevalnih spremenljivk (lastnosti nepremičnin), ki najučinkoviteje pojasnijo oblikovanje cen te vrste nepremičnin. Izoblikovani so bili regresijski modeli za naslednje vrste nepremičnin:

Rabljena stanovanja v občini Ljubljana:

- uporabna površina stanovanja,
- neto tlorisna površina stanovanja,
- starost stanovanja,
- velikost garaže oz. pripadajočega parkirnega prostora, če je bil vključen v enovito prodajno pogodbo,
- vrednostna cona.

Rabljena stanovanja v občini Maribor:

- uporabna površina stanovanja,
- neto tlorisna površina stanovanja,
- starost stanovanja,
- velikost garaže oz. pripadajočega parkirnega prostora, če je bil vključen v enovito prodajno pogodbo,
- vrednostna cona.

Rabljena stanovanja v preostali Sloveniji (brez mestne občine Ljubljana):

- uporabna površina stanovanja,
- neto tlorisna površina stanovanja,
- starost stanovanja,
- velikost garaže oz. pripadajočega parkirnega prostora, če je bil vključen v enovito prodajno pogodbo,
- vrednostna cona.

Rabljena stanovanja v preostali Sloveniji (brez mestnih občin Ljubljana in Maribor):

- uporabna površina stanovanja,
- neto tlorisna površina stanovanja,
- starost stanovanja,
- velikost garaže oz. pripadajočega parkirnega prostora, če je bil vključen v enovito prodajno pogodbo,
- vrednostna cona.

Novozgrajena stanovanja, Slovenija:

- uporabna površina stanovanja,
- neto tlorisna površina stanovanja,
- velikost garaže oz. pripadajočega parkirnega prostora, če je bil vključen v enovito prodajno pogodbo,
- vrednostna cona.

Rabljene družinske hiše, Slovenija:

- uporabna površina hiše,
- neto tlorisna površina hiše,
- starost hiše,

- velikost zemljišča, ki pripada hiši (in je sestavina enovite prodajne pogodbe za hišo),
- vrednostna cona.

Nove družinske hiše, Slovenija:

- uporabna površina hiše,
- neto tlorisna površina hiše,
- gradbena faza hiše iz prodajne pogodbe,
- regionalni bruto domači proizvod na prebivalca regije, v kateri leži nepremičnina,
- število stalnih turističnih postelj v občini, v kateri leži nepremičnina,
- velikost zemljišča, ki pripada hiši (in je sestavina prodajne pogodbe za hišo)
- stavba je bila prodana s posredovanjem nepremičninske družbe (da/ne).

Izračun indeksa cen novih in rabljenih stanovanj ter rabljenih družinskih hiš je dvostopenjski. Najprej se izvede regresijska analiza po hedonski metodi »indeks cen lastnosti« (ang. »characteristics price index«), in sicer za vsako vrsto nepremičnine, za vsak regresijski model posebej. Rezultat tega postopka so regresijski koeficienti posameznih lastnosti nepremičnine, ki povedo, v kolikšni meri vpliva posamezna lastnost na oblikovanje skupne cene nepremičnine. Sledi uporaba izračunanih regresijskih koeficientov lastnosti v formuli za izračun Laspeyrevega indeksa. Osnova za osveževanje teže posamezne lastnosti nepremičnine v tej formuli so povprečne vrednosti lastnosti nepremičnin v četrtem četrtletju prejšnjega leta.

Za izračun indeksa cen novih družinskih hiš se uporablja t. i. hedonski »indeks prevrednotenih cen«, v angleščini »re_pricing index«, tip javonskega indeksa, ki spada v okvir hedonskih metod za izračun indeksov cen. Za izračun povprečnih cen dobrin se uporablja geometrično povprečje vhodnih cen nepremičnin. Formula »prevrednotenje cen« ima to lastnost, da omogoča, da se za uravnovešenje, izenačevanje razlik v kakovosti hiš med primerjalnimi obdobji lahko uporabijo referenčni podatki o lastnostih hiš iz bistveno daljšega obdobja opazovanja, upoštevajo se namreč le lastnosti prodanih hiš iz tekočega četrtletja in baznega primerjalnega četrtletja (referenčno četrtletje je zadnje četrtletje prejšnjega leta). Referenčno obdobje za izračun indeksa cen novih hiš je leto 2008 (štiri četrtletja).

Dobra lastnost te metode je, da omogoča izračun indeksa tudi pri majhnem številu transakcij v tekočem četrtletju.

Formula za izračun »indeksa prevrednotenih cen«:

Indeks cen I_s se izračuna neposredno kot količnik indeksa vhodnih cen nepremičnin $I_s^{\text{unadjusted}}$ in indeksa kakovostno izravnanih cen lastnosti nepremičnin – I_s^{EQI} . Indeks vhodnih cen nepremičnin je količnik geometričnega povprečja cen nepremičnin v tekočem četrtletju n_s in geometričnega povprečja cen v izbranem baznem četrtletju – n_0 . Indeks kakovostno izravnanih cen pa je količnik aritmetičnih povprečij kakovostno izravnanih cen lastnosti nepremičnin iz tekočega in aritmetičnih povprečij kakovostno izravnanih cen lastnosti nepremičnin iz izbranega baznega četrtletja. Faktorji za kakovostno izravnavo v obeh obdobjih so referenčni regresijski koeficienti lastnosti nepremičnin. Ti se

izračunajo vnaprej, in sicer na podlagi transakcij iz leta 2008 za nove hiše. Regresijski koeficienti lastnosti nepremičnin za referenčno obdobje se izračunajo na podlagi logaritemsko-linearne regresijske funkcije.

Indeks cen stanovanjskih nepremičnin, v katerih bivajo lastniki

Indeks cen stanovanjskih nepremičnin, v katerih bivajo lastniki, meri spremembe v prodajnih cenah stanovanjskih nepremičnin, ki so bile kupljene za lastno uporabo, in vseh dobrin ter storitev, ki jih gospodinjstva kupujejo v vlogi lastnika nepremičnine (klasifikacija je podana v poglavju 7.1). Ker je indeks zasnovan na neto nakupnem načelu, so upoštevani zgolj nakupi nepremičnin, ki so nove v sektorju gospodinjstev, medtem ko so prodaje nepremičnin znotraj sektorja gospodinjstev (med gospodinjstvi) izpuščene.

Indeks »Pridobitve stanovanjskih nepremičnin« zajema izdatke, ki so jih imeli lastniki stanovanj s pridobitvijo nove nepremičnine (nakup novogradnje, samogradnja nove nepremičnine ali obnova, rekonstrukcija stare nepremičnine), z nakupom obstoječe, rabljene nepremičnine zunaj sektorja gospodinjstev in druge stroške, povezane s pridobitvijo nepremičnine (davek na promet nepremičnin, stroški nepremičninskega posredovanja, stroški notarja, odvetnika, takse za vpis v zemljiško knjigo idr.).

Indeks »lastništvo stanovanjskih nepremičnin« zajema izdatke, ki jih imajo lastniki stanovanj zaradi večjih popravil in vzdrževanja, stroške zavarovanja stanovanj in druge stroške, ki so povezani z lastništvom stanovanja.

V Sloveniji se ne izračunavata indeksa »rabljene stanovanjske nepremičnine, ki so jih gospodinjstva pridobila na novo« in »druge storitve, povezane z lastništvom stanovanjskih nepremičnin«, ker je njun obseg premajhen.

7.4 NATANČNOST

Natančnosti ne izračunavamo.

7.5 DRUGA POJASNILA

8 OBJAVLJANJE PODATKOV

- Podatkovna baza SiStat: [Cene in inflacija](#) - [Cene nepremičnin](#); objavljeni so indeksi cen stanovanjskih nepremičnin, indeksi cen stanovanjskih nepremičnin, v katerih bivajo lastniki ter podatki o številu in vrednosti prodaje stanovanjskih nepremičnin.
- Prva objava (Cene in inflacija, [Cene nepremičnin](#)): »Indeksi cen stanovanjskih nepremičnin, Slovenija, četrtno«.
- Eurostat (Statistični urad Evropske unije).

9 REVIDIRANJE PODATKOV

9.1 OBJAVLJANJE ZAČASNIH IN KONČNIH PODATKOV

Indeksi cen stanovanjskih nepremičnin, indeksi cen stanovanjskih nepremičnin v katerih bivajo lastniki ter podatki o vrednosti in številu prodaje stanovanjskih nepremičnin se objavljajo četrtno in so objavljeni kot končni podatki. Izračunani so iz četrtnih podatkov o sklenjenih kupoprodajnih poslih stanovanjskih nepremičnin, ki nam jih 65 dni po koncu vsakega četrtnja na podlagi dogovora pošilja Geodetska uprava Republike Slovenije, ki vodi in ureja Evidenco trga nepremičnin (v nadaljevanju ETN).

Po objavi končnih podatkov se Indeksi cen stanovanjskih nepremičnin, indeksi cen stanovanjskih nepremičnin v katerih bivajo lastniki ter podatki o vrednosti in številu prodaje stanovanjskih nepremičnin lahko nenačrtovano revidirajo le izjemoma, in sicer če ugotovimo neskladja v številu sklenjenih kupoprodajnih poslov med letnimi podatki, ki nam jih GURS pošlje 105 dni po koncu vsakega opazovanega leta in že prej omenjenimi četrtnimi podatki ali zaradi poznejšega odkritja drugih večjih neskladnosti (nekonsistentnosti) v podatkih.

9.2 DEJAVNIKI, KI VPLIVAJO NA ČASOVNO PRIMERLJIVOST

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

Za izračun indeksa cen rabljenih družinskih hiš se je do leta 2011 uporabljala metoda »indeks cen lastnosti«, nato do četrtega četrtnja 2015 metoda »indeks prevrednotenih cen«, sedaj pa ponovno metoda »indeks cen lastnosti«. Test konsistentnosti je pokazal, da sta oba modela notranje konsistentna in primerljiva, zato smatramo, da preloma v časovni vrsti ni.

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.
- Poročilo o kakovosti za raziskovanje:
 - Cene stanovanjskih nepremičnin (CENE-STAN/ČL)

področje: Cene in inflacija, podpodročje: Cene nepremičnin

- Eurostat: [Handbook on Residential property price indices](#)
- Eurostat: [Technical Manual on Owner Occupied Housing and House Price Indices](#)
- Metapodatki (Eurostat): [HPI metadata](#)