

METODOLOŠKA POJASNILA K PERIODIČNIM POROČILOM

Različica 3.2





METODOLOŠKA POJASNILA K PERIODIČNIM POROČILOM

Geodetska uprava Republike Slovenije v skladu z Zakonom o množičnem vrednotenju nepremičnin - ZMVN (Uradni list RS, št. 50/2006, 87/2011 in 40/2012 - ZUJF) in Pravilnikom o načinu izračunavanja letnih indeksov cen nepremičnin in določanja indeksov vrednosti nepremičnin« (Uradni list RS, št. 4/2013) pripravlja redna polletna in letna poročila s statističnimi kazalniki o cenah in prometu nepremičnin na slovenskem nepremičninskem trgu.

Periodična poročila so objavljena na prostorskem portalu geodetske uprave, v rubriki **Zbirke prostorskih podatkov / Evidenca trga nepremičnin**, v zavihku **Poročila o trgu nepremičnin**, do izteka prvega četrtertletja po obravnavanem obdobju.

Vhodni podatki

Vhodni podatki za izračune statističnih kazalnikov, na katerih temeljijo analize trga in periodična poročila, so pregledani in izboljšani podatki evidence trga nepremičnin (ETN), ki jo vodi in vzdržuje geodetska uprava. ETN je javna zbirka podatkov o sklenjenih kupoprodajnih in najemnih pravnih poslih z nepremičninami. Njen temeljni namen je sistematično spremljanje tržnih cen in najemnin, zaradi ocenjevanja tržnih vrednosti nepremičnin in zagotavljanja preglednosti slovenskega nepremičninskega trga.

V skladu z zakonsko ureditvijo poročanja v ETN, ki velja od 1. julija 2013 dalje, pošiljajo podatke o sklenjenih poslih z nepremičninami v ETN zakonsko predpisani zavezanci:

- Finančna uprava RS, za kupoprodajne posle z nepremičninami, za katere je prejela napoved za odmero davka na promet nepremičnin (DPN);

- Prodajalci, ki so zavezanci za davek na dodano vrednost (DDV), za kupoprodajne posle z nepremičninami, za katere je pri prodaji obračunan DDV;
- Najemodajalci, lastniki stavb oziroma delov stavb, ki jih dajejo v najem;
- Upravljavci stavb ali delov stavb v lasti Republike Slovenije, ki se dajejo v najem;
- Upravniki večstanovanjskih ali poslovnih stavb, za dele stavb v skupni lasti etažnih lastnikov, ki se dajejo v najem.

Strokovnjaki Urada za množično vrednotenje nepremičnin (UMVN) v ETN evidentirane podatke o sklenjenih poslih sistematično pregledajo in pripravijo za nadaljnje analize. Po potrebi podatke o nepremičninah, ki so bile predmet posla, dopolnijo oziroma kakovostno nadgradijo na podlagi uradnih evidenc in terenskih ogledov.



Obravnavane vrste nepremičnin

V poročilih se nepremičnine obravnavajo po skupinah in vrstah nepremičnin oziroma modelih množičnega vrednotenja nepremičnin kot so določeni v Uredbi o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin (Uradni list RS, št. 95/2011):

- Stanovanjske nepremičnine: stanovanja (STA), hiše z zemljiščem (HIS);
- Poslovne nepremičnine: pisarne (PPP) in lokali (PPL);
- Zemljišča brez sestavin: zemljišča za gradnjo stavb (ZGS), kmetijska zemljišča (KME), gozdna zemljišča (GOZ).

Nepremičnin, ki sodijo v skupini industrijskih in posebnih nepremičnin, se v poročilih ne obravnava, ker zanje tržnih prodaj v Sloveniji praktično ni. Prav tako se ne obravnava garaž in parkirnih prostorov.

Analitična območja

Od poročila o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2014 dalje, se statistični kazalniki trga izračunavajo za območje celotne države, po regionalnih in tržnih analitičnih območjih.

Vrednostni obseg tržnih poslov in štetje prometa nepremičnin

Za izračunavanje vrednostnega obsega prometa na nepremičninskem trgu se upoštevajo pogodbene cene vseh evidentiranih kupoprodajnih poslov z nepremičninami na prostem trgu in javnih dražbah. Za posle, za katere je zaračunan davek na dodano vrednost (DDV), se upošteva pogodbena cena z vključenim DDV.

Za štetje prometa nepremičnin se upoštevajo deli stavb (vsaka stavba ima najmanj en del stavbe) in zemljišča (vse istovrstne parcele

Regionalna analitična območja so določena kot območja tržnega vpliva večjih urbanih središč in območja med njimi. Njihove meje potekajo po mejah naselij, določenih v Registru prostorskih enot, ki ga vodi Geodetska uprava RS. Regionalna analitična območja se naprej delijo na **tržna analitična območja**, ki jih predstavljajo večja urbana središča, okolica teh središč in preostanki regionalnih analitičnih območij.

Grafični prikaz regionalnih in tržnih analitičnih območij je objavljen v dokumentu »Slike analitičnih območij 3.2«, na prostorskem portalu geodetske uprave, v rubriki **Zbirke prostorskih podatkov / Evidenca trga nepremičnin**, v zavihku **Poročila o trgu nepremičnin**.

v poslu se upoštevajo kot eno istovrstno zemljišče) v sklenjenih poslih na prostem trgu in javnih dražbah, po vrstah oziroma skupinah istovrstnih nepremičnin kot so jih sporočili poročevalci, glede na križni šifrant:



Vrste in skupine istovrstnih nepremičnin

Vrsta dela stavbe	Skupina istovrstnih delov stavbe
Stanovanje	Stanovanjske nepremičnine
Stanovanjska hiša	Stanovanjske nepremičnine
Pisarniški prostori	Poslovne nepremičnine - pisarne
Prostori za poslovanje s strankami	Poslovne nepremičnine - pisarne
Prostori za zdravstveno dejavnost	Poslovne nepremičnine - pisarne
Trgovski ali storitveni lokal	Poslovne nepremičnine - lokali
Gostinski lokal	Poslovne nepremičnine - lokali

Vrsta zemljišča	Skupina istovrstnih zemljišč
Zemljišče na katerem je mogoče graditi stavbo in ima gradbeno dovoljenje	Zemljišča za gradnjo stavb
Zemljišče, na katerem je mogoče graditi stavbo in je komunalno opremljeno (priključki na vodo, elektriko in neposredni dostop do dovozne poti)	Zemljišča za gradnjo stavb
Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno	Zemljišča za gradnjo stavb
Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik)	Kmetijska zemljišča
Zemljišče za kmetijsko rabo, na katerem je trajni nasad	Kmetijska zemljišča
Zemljišče za gozdno rabo	Gozdna zemljišča

V drugem polletju 2013 je prišlo do preloma v časovni vrsti podatkov za izračunavanje vrednostnega obsega tržnih poslov in štetje prometa nepremičnin, ki je bil posledica nove zakonske ureditve poročanja o sklenjenih kupoprodajnih poslih v evidenco trga nepremičnin. Nova ureditev je predpisala tudi poročanje prodajalcev o kupoprodajnih poslih pri katerih je bil zaračunan DDV. S tem se je izboljšal zajem podatkov o kupoprodajah nepremičnin na primarnem trgu in med zavezanci za DDV, kar vpliva na evidentirani vrednostni obseg tržnih

poslov in števila prodanih nepremičnin v smeri povečanja. Glede na razmeroma majhen delež poslov, ki so obdavčeni z DDV, v primerjavi s posli, ki so obdavčeni z davkom na promet nepremičnin (DPN), je vpliv sorazmerno majhen in glede na to, katere vrste nepremičnin se lahko prodajajo z DDV (stanovanjske in poslovne stavbe in deli stavb ter zemljišča za gradnjo), ustrezno različen po vrstah nepremičnin.



Statistični kazalniki nepremičninskega trga

Statistični kazalniki se redno objavljajo za tista analitična območja, tiste tržne segmente in tiste vrste nepremičnin, za katere v Sloveniji obstaja dovolj dejaven kupoprodajni trg. Statistični kazalniki, za katere je velikost vzorca manjša kot 50 prodaj na polletje oziroma 100 prodaj na leto, nimajo prave pojasnjevalne vrednosti.

Za izračun statističnih kazalnikov se upoštevajo prodaje na prostem trgu in prostovoljnih javnih dražbah.

Za **stanovanja** se upoštevajo podatki o evidentiranih prodajah stanovanj v večstanovanjskih stavbah. Statistični kazalniki za stanovanja se izračunavajo ločeno za prodaje na primarnem trgu (prodaja prvič vseljivih stanovanj končnemu uporabniku) in sekundarnem trgu (prodaja rabljenih stanovanj).

Za **hiše** se upoštevajo podatki o evidentiranih prodajah dokončanih eno- in dvostanovanjskih hiš (samostojne hiše, dvojčki in vrstne hiše) s pripadajočim zemljiščem.

Za **pisarne** se upoštevajo podatki o evidentiranih prodajah pisarniških prostorov v poslovnih in poslovno-stanovanjskih zgradbah.

Za **lokale** se upoštevajo podatki o evidentiranih prodajah prostorov za opravljanje gostinske, trgovske in druge storitvene dejavnosti v poslovnih in poslovno-stanovanjskih zgradbah.

Za **zemljišča za gradnjo stavb** se upoštevajo podatki o evidentiranih prodajah zemljišč za gradnjo stavb (eno- in dvostanovanjske, večstanovanjske, poslovne in industrijske stavbe), ne glede na upravno-pravni status zemljišča. Razlog za neupoštevanje upravno-pravnega statusa je nezanesljivost podatkov o komunalni opremljenosti in izdanih gradbenih dovoljenjih v trenutku prodaje.

Za **kmetijska zemljišča** se upoštevajo podatki o evidentiranih tržnih prodajah kmetijskih zemljišč, brez trajnih nasadov.

Za **gozdna zemljišča** se upoštevajo podatki o evidentiranih tržnih prodajah gozdnih zemljišč.



Izračunavajo se sledeči osnovni kazalniki:

Kazalnik	Opis
Vzorec (N)	velikost vzorca (število v izračunih upoštevanih prodaj)
Izmera (m ²)	povprečna površina prodanih delov stavb oziroma stavb (stanovanj, pisarn, lokalov, hiš) ¹
Leto zgraditve	srednje leto zgraditve (mediana) prodanih delov stavb oziroma stavb ²
Zemljišče (m ²)	povprečna pogodbeno površina prodanih zemljišč (zemljišč za gradnjo, hišam pripadajočih zemljišč, kmetijskih ali gozdnih zemljišč)
Cena (€/m ²)	povprečna cena prodanega kvadratnega metra v evrih ³
Cena (€)	povprečna pogodbeno cena v evrih ⁴

Opombe:

- 1 Povprečna površina hiš se izračuna kot aritmetična sredina prodanih površin, povprečna površina stanovanj, pisarn in lokalov pa kot aritmetična sredina prodanih uporabnih površin. Površina je skupna površina vseh prostorov dela stavbe (na primer stanovanja) oziroma stavbe (na primer hiše), vključno z balkoni, terasami, kletnimi prostori in podobno. Uporabna površina je vsota površin prostorov, ki se uporabljajo za enak namen kot del stavbe, ki mu pripadajo. Za stanovanjske nepremičnine so to površine vseh bivalnih prostorov, brez balkonov, teras, kleti, garaž in podobno. Za poslovne nepremičnine so to površine vseh poslovnih prostorov, brez balkonov, teras, skupnih stopnišč in hodnikov, garaž in podobno.
- 2 Mediana leta zgraditve je srednja letnica, od katere je polovica letnic prodanih delov stavb oziroma stavb manjša, polovica pa večja.
- 3 Za zemljišča se povprečna cena prodanega kvadratnega metra v evrih izračuna na kvadratni meter površine zemljišča. Za stanovanja, pisarne in lokale se izračuna na kvadratni meter uporabne površine. Za hiše z zemljiščem se povprečne cene na kvadratni meter ne izračunavajo. Povprečna cena prodanega kvadratnega metra v evrih se izračuna kot uravnoteženo povprečje, kot razmerje med vsoto vseh pogodbenih cen v evrih in vsoto vseh prodanih kvadratnih metrov ($\frac{\sum \text{€}}{\sum \text{m}^2}$).
- 4 Povprečna pogodbeno cena v evrih je izračunana kot aritmetična sredina pogodbenih cen.



V prvem polletju 2015 je prišlo do preloma v časovni vrsti podatkov za izračunavanje statističnih kazalnikov nepremičninskega trga, zaradi začetka uporabe prenovljenega informacijskega okolja za pregled in dopolnjevanje podatkov o sklenjenih kupoprodajnih poslih z nepremičninami. Posledično so statistični vzorci za izračun kazalnikov po vrstah nepremičnin kakovostnejši.

Zaradi preloma v časovni vrsti podatkov je v primerjavi s predhodnimi polletji velikost vzorcev relativno manjša za:

- stanovanja,
- hiše,
- pisarne in
- lokale,

ter relativno večja za:

- zemljišča za gradnjo stavb in
- kmetijska zemljišča.

Povprečne cene so relativno nižje za:

- stanovanja,
- hiše,
- pisarne in
- kmetijska zemljišča.

Na gozdna zemljišča prelom v časovni vrsti podatkov ni vplival.



