

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:

Ahmić, I., 2013. Investiranje v nepremičninske projekte v družbi PV Invest d.o.o.. Diplomaska naloga. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo. (mentorica Šubic-Kovač, M.): 36 str.

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:

Ahmić, I., 2013. Investiranje v nepremičninske projekte v družbi PV Invest d.o.o.. B.Sc. Thesis. Ljubljana, University of Ljubljana, Faculty of civil and geodetic engineering. (supervisor Šubic-Kovač, M.): 36 pp.

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

**PRVOSTOPENJSKI
ŠTUDIJSKI PROGRAM
GRADBENIŠTVO (UN)
PROMETNA SMER**

Kandidat/-ka:

INES AHMIĆ

**INVESTIRANJE V NEPREMIČNINSKE PROJEKTE V DRUŽBI
PV INVEST D.O.O.**

Diplomska naloga št.: 79/B-GR

**INVESTING IN REAL ESTATE PROJECTS IN THE COMPANY
PV INVEST D.O.O.**

Graduation thesis No.: 79/B-GR

Mentorica:
izr. prof. dr. Maruška Šubic-Kovač

Predsednik komisije:
izr. prof. dr. Janko Logar

Ljubljana, 26. 09. 2013

STRAN ZA POPRAVKE

Stran z napako

Vrstica z napako

Namesto

Naj bo

Ta stran je namenoma prazna.

IZJAVE

Podpisana Ines Ahmić izjavljam, da sem avtorica diplomske naloge z naslovom »Investiranje v nepremičninske projekte v družbi PV Invest d.o.o.«.

Izjavljam, da je elektronska različica v vsem enaka tiskani različici.

Izjavljam, da dovoljujem objavo elektronske različice v repozitoriju UL FGG.

Ljubljana,

Ines Ahmić

Ta stran je namenoma prazna.

BIBLIOGRAFSKO-DOKUMENTACIJSKA STRAN IN IZVLEČEK

- UDK:** 332.21(497.4)(043.2)
- Avtorica:** Ines Ahmić
- Mentorica:** izr. prof. dr. Maruška Šubic Kovač
- Naslov:** Investiranje v nepremičninske projekte v družbi PV Invest d.o.o.
- Tip dokumenta:** diplomska naloga – univerzitetni študij
- Obseg in oprema:** 36 str., 20 pregl., 19 sl.
- Ključne besede:** nepremičnina, projekt, prodajna cena, oglaševana
cena

Izvleček:

Namen diplomske naloge je analizirati investiranje v nepremičninske projekte v družbi PV Invest d.o.o.. Izbrana sta bila dva projekta, in sicer projekt izgradnje večstanovanjske hiše v občini Mozirje in projekt izgradnje eno- in dvodružinskih stanovanjskih hiš v Mestni občini Velenje. V ta namen je izdelana analiza trga stanovanj oziroma eno- in dvodružinskih stanovanjskih hiš na obravnavanem območju. Na podlagi primerjave primerljivih prodanih obravnavanih nepremičnin je izračunana povprečna prodajna cena obravnavanih nepremičnin, preračunana na leto 2013. Dobljeni rezultati so primerjani z rezultati analiz oglaševanih cen stanovanj ter eno- in dvodružinskih stanovanjskih hiš na območju Savinjske regije in v Velenju ter z lastno ceno obravnavanih nepremičninskih projektov, izračunano na podlagi stroškov, potrebnih za njihovo realizacijo. Ugotovljeno je, da so predvidene lastne cene relativno visoke glede na ocenjene tržne vrednosti oziroma povprečne prodajne cene stanovanj in stanovanjskih hiš na obravnavanem območju. Investitor oziroma prodajalec bi moral stalno spremljati dogajanje na trgu stanovanj in stanovanjskih hiš in se temu ustrezno odločati za gradnjo oziroma prodajo stanovanj in stanovanjskih hiš.

Ta stran je namenoma prazna.

BIBLIOGRAPHIC-DOCUMENTALISTIC INFORMATION AND ABSTRACT

- UDC:** 332.21(497.4)(043.2)
- Author:** Ines Ahmić
- Supervisor:** Assoc. Prof. Maruška Šubic Kovač, Ph.D
- Title:** Investing in real estate projects in the company PV Invest d.o.o.
- Document type:** Graduation Thesis – University studies
- Notes:** 36 p., 20 tab., 19 fig.
- Keywords:** real estate, project, selling price, advertising price

Abstract:

The purpose of the graduation thesis is to analyze investments in real estate projects in the company PV Invest d.o.o.. Two projects were chosen for the analysis: construction of a block of flats in the Municipality of Mozirje and construction of houses in the Municipality of Velenje. For this purpose, the residential real estate market analysis for the areas mentioned was conducted. Based on a comparison of already sold real estate properties in question, their average selling price for 2013 was calculated. Our analysis results were compared to the results of the analyses of the residential real estate advertising prices in the Savinja region and in Velenje as well as to the expected price of real estate projects in question. This price was calculated on the basis of costs needed for the project implementation. According to the results, the expected prices for the projects are relatively high in comparison to the estimated market values and average selling price of residential real estate in the region in question respectively. Investors and sellers respectively should keep up to date with happening in the real estate market, and, accordingly, make decisions on investing in construction and selling residential real estate respectively.

Ta stran je namenoma prazna.

ZAHVALA

Zahvaljujem se družini in prijateljem za vso podporo in spodbudo skozi študijska leta.

Za pomoč in strokovno podporo pri pisanju diplomske naloge se iskreno zahvaljujem mentorici izr. prof. dr. Maruški Šubic-Kovač.

Zahvaljujem se tudi gospe Valentini Čoklc univ. dipl. inž. grad. za nasvete in pomoč ter podjetju PV Invest d.o.o. za potrebno gradivo.

Ta stran je namenoma prazna.

KAZALO

STRAN ZA POPRAVKE	I
IZJAVE	III
BIBLIOGRAFSKO-DOKUMENTACIJSKA STRAN IN IZVLEČEK	V
BIBLIOGRAPHIC-DOCUMENTALISTIC INFORMATION AND ABSTRACT	VII
ZAHVALA	IX
1 UVOD	1
2 NAMEN DIPLOMSKE NALOGE, PREDSTAVITEV OBRAVNAVANEGA OBMOČJA, PREDSTAVITEV PODJETJA, VIRI PODATKOV IN ČAS OBRAVNAVE, METODA DELA.....	2
2.1 Namen diplomske naloge.....	2
2.2 Predstavitev obravnavanega območja	2
2.3 Predstavitev podjetja.....	4
2.4 Viri podatkov in čas obravnave	5
2.5 Metoda dela	5
3 SLOVENSKI TRG NEPREMIČNIN.....	7
3.1. Stanje v svetu	7
3.2 Stanje v Sloveniji	7
3.2.1 Splošno stanje	7
3.2.2 Obseg prometa	9
3.2.3 Stanovanja.....	10
3.2.4 Hiše	11
4 PREDSTAVITEV PROJEKTA »POZIDAVA STANOVANJSKIH BLOKOV MOZIRJE PODROŽNIK-ZAHOD«	12
4.1 Opis projekta.....	12
4.2 Analiza cen stanovanj v občini Mozirje in Savinjski regiji.....	17
4.2.1 Prodajne cene stanovanj v občini Mozirje	17
4.2.2 Oglaševane cene stanovanj v Savinjski regiji.....	20
4.2.3 Lastna cena	22
5 PREDSTAVITEV PROJEKTA »ENODRUŽINSKE HIŠE LIPA«.....	23
5.1 Opis projekta	23
5.2. Analiza cen eno- oziroma dvostanovanjskih hiš v mestu Velenje	26
5.2.1 Prodajne cene eno- oziroma dvostanovanjskih hiš v mestu Velenje	26

5.2.2	Oglaševane cene eno- oziroma dvostanovanjskih hiš v mestu Velenje	30
5.2.3	Lastna cena	30
6	PRIMERJAVA CEN OBRAVNAVANIH PROJEKTOV	31
6.1	Občina Mozirje.....	31
6.2	Mesto Velenje	32
7	ZAKLJUČNE UGOTOVITVE	33
	VIRI.....	35

KAZALO PREGLEDNIC

Preglednica 1:	Občine v Savinjski regiji (SURS, 2013).....	3
Preglednica 2:	Statistika, Slovenija, Mesta občina Velenje, občina Mozirje (SURS, 2013).....	4
Preglednica 3:	Izračun neto tlorisnih površin za objekt A (PV Invest d.o.o., 2013)	14
Preglednica 4:	Izračun neto tlorisnih površin za objekt B (PV Invest d.o.o., 2013)	14
Preglednica 5:	Izračun neto tlorisnih površin za objekt C (PV Invest d.o.o., 2013)	15
Preglednica 6:	Izračun neto tlorisnih površin za objekt D (PV Invest d.o.o., 2013)	16
Preglednica 7:	Prodane stanovanja, občina Mozirje, januar 2010 - avgust 2013 (MZIP, GURS, 2013).....	18
Preglednica 8:	Opisna statistika za leto izgradnje prodanih stanovanj, občina Mozirje, januar 2010 - avgust 2013	18
Preglednica 9:	Opisna statistika za površino prodanih stanovanj, občina Mozirje, januar 2010 - avgust 2013.....	18
Preglednica 10:	Opisna statistika za prodajno ceno prodanih stanovanj, občina Mozirje, januar 2010 - avgust 2013	19
Preglednica 11:	Oglaševane cene novozgrajenih stanovanj, Savinjska regija (MEGANET d.o.o., 2013)	21
Preglednica 12:	Razporeditev in površine posameznih prostorov v enodružinski hiši Lipa (PV Invest d.o.o., 2013).....	25
Preglednica 13:	Prodane eno- oziroma dvostanovanjske hiše, Velenje, januar 2010 - avgust 2013 (MZIP, GURS, 2013).....	26
Preglednica 14:	Opisna statistika za leto izgradnje prodanih eno- oziroma dvostanovanjskih hiš, Velenje, januar 2010 - avgust 2013.....	28
Preglednica 15:	Opisna statistika za površino prodanih eno- oziroma dvostanovanjskih hiš, Velenje, januar 2010 - avgust 2013.....	28
Preglednica 16:	Opisna statistika za prodajno ceno prodanih eno- oziroma dvostanovanjskih hiš, Velenje, januar 2010 - avgust 2013.....	28
Preglednica 17:	Oglaševane cene novozgrajenih eno- oziroma dvostanovanjskih hiš, Velenje (POSEST d.o.o., 2012)	30
Preglednica 18:	Primerjava cen, občina Mozirje in Savinjska regija, 2013	31
Preglednica 19:	Primerjava cen, Velenje, 2013.....	32
Preglednica 20:	Primerjava cen kvadratnega metra stanovanjskih površin; Občina Mozirje, Savinjska regija, Velenje	33

KAZALO SLIK

Slika 1:	Statistične regije, Slovenija (SURS, 2013)	3
Slika 2:	Logo PV Invest d.o.o. (PV Invest d.o.o., 2013)	5
Slika 3:	Število in površine načrtovanih stavb v izdanih gradbenih dovoljenjih, Slovenija 2007 - 2012 (podatki za leto 2012 so začasni) (GURS, 2013) ...	8
Slika 4:	Število evidentiranih prodaj nepremičnin, Slovenija, 2007 – 2012, (GURS, 2013).....	9
Slika 5:	Gibanje povprečnih cen stanovanj [€/m ²], Slovenija, 2007 – 2012 (GURS, 2013).....	10
Slika 6:	Povprečne cene hiš s pripadajočim zemljiščem (v €) in število upoštevanih prodaj po cenovnih območjih, leto 2012 (GURS, 2013)	11
Slika 7:	Prikaz parcel za izgradnjo, letalski posnetki DOF5+DOF1 (PISO, 2013)....	12
Slika 8:	Komunalna oprema zemljišča - FAZA 1 (PV Invest d.o.o., 2013).....	13
Slika 9:	3D predstavitev objektov (PV Invest d.o.o., 2013)	13
Slika 10:	Tloris tipične etaže objekta A (PV Invest d.o.o., 2013).....	14
Slika 11:	Tloris tipične etaže objekta B (PV Invest d.o.o., 2013).....	15
Slika 12:	Tloris tipične etaže objekta C (PV Invest d.o.o., 2013).....	16
Slika 13:	Tloris tipične etaže objekta D (PV Invest d.o.o., 2013).....	17
Slika 14:	Regresijska analiza cene na m ² površine stanovanja v odvisnosti od leta izgradnje, občina Mozirje, januar 2010 - avgust 2013	19
Slika 15:	Prikaz parcel za izgradnjo Letalski posnetki DOF5+DOF1 (PISO, 2013) ...	23
Slika 16:	Prikaz parcel za izgradnjo Letalski posnetki DOF5+DOF1 (PISO, 2013) ...	23
Slika 17:	Tloris objektov (PV Invest d.o.o., 2013)	24
Slika 18:	3D predstavitev objektov (PV Invest d.o.o., 2013)	24
Slika 19:	Regresijska analiza cene na m ² površine hiše v odvisnosti od leta izgradnje, Velenje, januar 2010 - avgust 2013	29

OKRAJŠAVE IN SIMBOLI

DDV	Davek na dodano vrednost
GURS	Geodetska uprava Republike Slovenije
MZIP	Ministrstvo za infrastrukturo in prostor
NSP	Nacionalni stanovanjski program
PISO	Prostorski informacijski sistem občin
SURS	Statistični urad Republike Slovenije

Ta stran je namenoma prazna.

1 UVOD

Po osamosvojitvi Slovenije leta 1991 je gradnja stanovanj postopoma upadala in leta 1999 dosegla najnižjo stopnjo v zadnjih 20 letih, ko je bilo zgrajenih komaj 2,7 stanovanja na 1.000 prebivalcev. Od takrat si je stanovanjska gradnja postopoma opomogla in se do leta 2008 povečevala. Ob začetku gospodarske krize v letu 2008 beležimo ponovno hud padec. Gradnja stanovanj je bila osnovana na podlagi stalnih migracij in ne na demografskih potrebah. Stalne migracije potekajo zlasti iz obmejnih, hribovitih, nerazvitih podeželskih območij v večja slovenska mesta ter njihova suburbanizirana zaledja. Izkazani stanovanjski primanjkljaj je izhajal iz že realiziranih ali želenih priselitev, drugi razlog za gradnjo stanovanj pa je bil izrazito tržni, saj je bilo do nastopa gospodarske krize vlaganje v nepremičnine zelo donosna naložba zaradi visokih cen stanovanj ali visokih najemnin in pa tudi velikega povpraševanja. Ob nastopu krize se je pokazalo, da z velikim pomanjkanjem delovnih mest in upadom kupne moči tudi ni več toliko realnih potreb in možnosti za priselitev v mesta oziroma nakup ali najem stanovanj. Za posledico imamo veliko neprodanih in nedokončanih stanovanj (Direktorat za prostor, Delovna skupina za pripravo NSP, 2013).

Nacionalni stanovanjski program (v nadaljevanju: NSP) predstavlja dokument, ki se celovito odziva na dejanske razmere na področju stanovanjske oskrbe. Opredeljuje štiri dolgoročne cilje prihodnjega razvoja stanovanjskega področja: uravnoteženo ponudbo primernih stanovanj na stanovanjskem trgu, zagotavljanje lažje dostopnosti do stanovanj za vse prebivalce, zagotavljanje kakovostnih in funkcionalnih stanovanj ter spodbujanje prebivalcev k večji stanovanjski mobilnosti. Namen NSP je, da država ustvarja možnosti, ki državljanom omogočajo pridobitev primernih stanovanj ter ustvarja pogoje za učinkovito in uravnoteženo stanovanjsko oskrbo. Kakovost stanovanj, njihova funkcionalnost in energetska učinkovitost je pogojena tako z ustreznim načrtovanjem in umeščanjem v prostor kot tudi s kakovostno, energetske učinkovito gradnjo. Ključno odgovornost imajo pri tem prostorski načrtovalci, arhitekti, gradbeniki in investitorji. Velikega pomena pri investicijah namenjenih gradnji in prenovi stanovanj je upoštevanje prostorsko pogojenih izhodišč in strateško usmerjanje razvoja poselitve in razvoja mest ter drugih naselij (Direktorat za prostor, Delovna skupina za pripravo NSP, 2013).

Glede na trenutne razmere na trgu nepremičnin je zato za investitorja še posebej pomembno, da presodi posamezen investicijski projekt.

2 NAMEN DIPLOMSKE NALOGE, PREDSTAVITEV OBRAVNAVANEGA OBMOČJA, PREDSTAVITEV PODJETJA, VIRI PODATKOV IN ČAS OBRAVNAVE, METODA DELA

2.1 Namen diplomske naloge

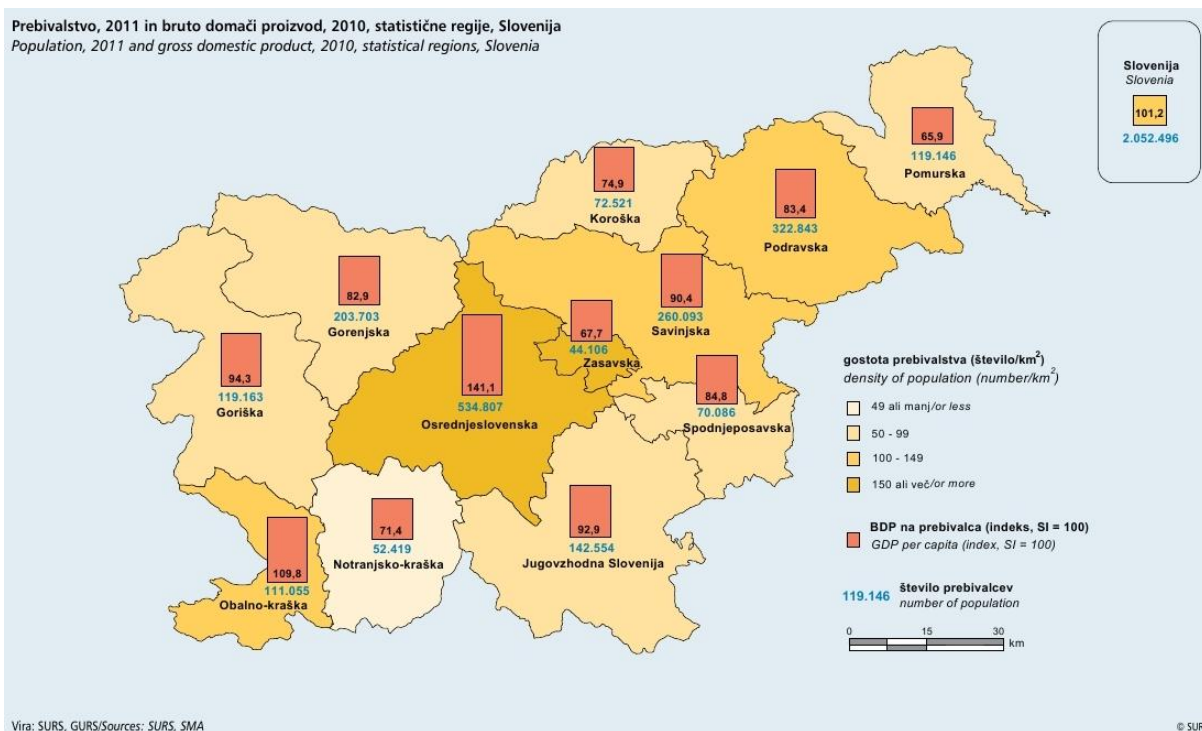
V diplomski nalogi sta analizirana nepremičninska projekta v izvedbi v družbi PV Invest d.o.o. iz Velenja in povzeto dogajanje na trgu nepremičnin v Sloveniji v zadnjih letih. Zanimalo me je splošno stanje na trgu nepremičnin in razmerje med povprečno (aritmetična sredina) oziroma ekstrapolirano prodajno ceno, povprečno oglaševano ceno novih stanovanjskih stavb in lastno ceno, na podlagi česar sem ugotavljala uspešnost obravnavanih nepremičninskih projektov.

Lastna cena je za namene te diplomske naloge definirana kot vsota vseh stroškov, povezanih z realizacijo tega projekta.

2.2 Predstavitev obravnavanega območja

Obravnavano območje predstavlja območje v občini Mozirje in Mestni občini Velenje, kjer sta locirana obravnavana nepremičninska projekta.

Zgolj informativno so prikazane tudi cene novozgrajenih stanovanj na drugih območjih v Savinjski regiji in novozgrajenih stanovanjskih hiš v Velenju ter opisano splošno stanje nepremičninskega trga v Sloveniji.



Slika 1: Statistične regije, Slovenija (SURS, 2013)

V nadaljevanju so našteje občine v Savinjski regiji, s poudarjenimi tistimi, ki so omenjene v diplomski nalogi.

Preglednica 1: Občine v Savinjski regiji (SURS, 2013)

Občine, Savinjska regija
Bistrica ob Sotli
Braslovče
Celje
Dobje
Dobrna
Gornji Grad
Kozje
Laško
Ljubno
Luče
Mozirje
Nazarje
Podčetrtek
Polzela
Prebold
Radeče
Rečica ob Savinji
Rogaška Slatina
Rogatec

se nadaljuje...

...nadaljevanje Preglednice 1

Slovenske Konjice
Solčava
Šentjur
Šmarje pri Jelšah
Šmartno ob Paki
Šoštanj
Štore
Tabor
Velenje
Vitanje
Vojnik
Vransko
Zreče
Žalec

Projekta, ki sta obravnavana v diplomski nalogi, se nahajata v občini Mozirje in Mestni občini Velenje.

V preglednici so predstavljeni statistični podatki za obravnavani območji in primerjani s podatki za Slovenijo.

Preglednica 2: Statistika, Slovenija, Mesta občina Velenje, občina Mozirje (SURs, 2013)

Območje	Število prebivalcev (01.01.2012)	Površina [km ²]	Povprečna mesečna neto plača (2011) [€]	Delovno aktivno prebivalstvo (2011)	Število zaposlenih (2011)	Število registriranih brezposelnih oseb (2011)	Odstotek registriranih brezposelnih oseb (2011) [%]	Stanovanjski sklad (31.12.2011)
Slovenija	2.055.496,00	20.273,00	987,39	823.967,00	729.050,00	110.692,00	11,84	849.825,00
Velenje	32.869,00	84,00	945,93	16.877,00	15.897,00	2.348,00	12,21	11.967,00
Mozirje	4.089,00	54,00	878,32	1.125,00	899,00	172,00	13,26	1.574,00

Iz preglednice je razvidno, da je občina Mozirje manjša po površini, predvsem pa ima manj prebivalcev od Mestne občine Velenje. Povprečna mesečna plača je v obeh primerih manjša od slovenskega povprečja, stopnja brezposelnosti večja.

2.3 Predstavitev podjetja

Družba PV Invest d.o.o. je mlada, hitro rastoča družba, razdeljena na več enot, ki se ukvarjajo z nepremičninami, gradbenim inženiringom, urejanjem okolja, jamomerstvom, geodezijo in gradbeno komunalnim vzdrževanjem. Podjetje stremi k temu, da bi postalo eden najpomembnejših članov, ki bi prispeval k povezovanju vseh, ki se zavzemajo za razvoj Šaleške doline in širše. Organiziranost podjetja omogoča celovitost in vsebinsko

zaokroženost storitev na več področjih kjer sodelujejo. Podjetje je naložbeno naravnano z različnimi investicijami, poleg tega nudijo oddajo in prodajo stanovanj, poslovnih prostorov in garaž, naložbe v nepremičninske projekte, različne storitve gradbenega in rudarskega nadzora, rudarskega in ekološkega inženiringa, jamomerstva, geodetskega monitoringa, geodetskih upravnih postopkov, inženirske geodezije, gradbenega in komunalnega vzdrževanja zelenih površin... Ne glede na šele od leta 2006 trajajoče podjetje se lahko pohvalijo z veliko izkušnjami in referencami (PV Invest d.o.o., 2013).



Slika 2: Logo PV Invest d.o.o. (PV Invest d.o.o., 2013)

2.4 Viri podatkov in čas obravnave

Podatke, ki se nanašajo na predvidene projekte v podjetju, sem pridobila iz projektne dokumentacije, izračunov in prezentacij podjetja. Podatke o prodajnih cenah nepremičnin, ki se nanašajo na obdobje od januarja 2010 in naprej, sem pridobila iz Evidence trga nepremičnin. Oglaševane cene novozgrajenih stanovanj in stanovanjskih hiš, ki se nanašajo prav tako na obdobje od leta 2010 in naprej, sem pridobila na spletnih straneh. Splošno stanje v Sloveniji je predstavljeno na podlagi Letnega poročila o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2012, ki pa se nanaša na dogajanje od leta 2007 do leta 2012 in iz NSP 2013 – 2022 ter Stanovanjske problematike v Republiki Sloveniji, ki je spremljajoče gradivo k NSP.

2.5 Metoda dela

Na začetku sem najprej zbrala vso opisno dokumentacijo: Letno poročilo o nepremičninskem trgu za leto 2012, NSP 2013 – 2022, Stanovanjska problematika v Republiki Sloveniji ter projektno dokumentacijo in predstavitve projektov izdelane v podjetju.

Za opis stanja na trgu stanovanj v Sloveniji sem pregledala poročilo in prej omenjen NSP s spremljajočim gradivom. Uporabljene so bile potrebne splošne informacije za opis trenutnega stanja v državi, s pomočjo podatkov pridobljenih v podjetju sem opisala projekta in podjetje.

Sledilo je pridobivanje informacij na spletnih straneh in analiza. S pridobljenimi demografskimi podatki sem izvedla primerjavo obeh občin med seboj in glede na Slovenijo. Podatke, pridobljene iz Evidence trga nepremičnin za obdobje od januarja 2010 do avgusta 2013 o prodanih stanovanjih v občini Mozirje in prodanih eno- oziroma dvostanovanjskih hišah mestu Velenje, sem vnesla v preglednice v programskem orodju Excel.

Na podlagi prodanih nepremičnin sem tako za občino Mozirje kot mesto Velenje izdelala opisno statistiko za leto izgradnje, površino in prodajno ceno stanovanjskih površin ter rezultate primerjala med seboj. Ker se rezultati niso nanašali na leto 2013 sem prodajne cene stanovanj ekstrapolirala v leto 2013.

Zgolj informativno sem zbrala tudi podatke o novogradnjah obravnavanih nepremičnin iz oglasov, in sicer za celotno Savinjsko regijo in mesto Velenje. Izdelala sem opisno statistiko oglaševanih cen novogradenj v Savinjski regiji in mestu Velenje.

Sledila je primerjava ekstrapolirane prodajne cene stanovanj v občini Mozirje z oglaševanimi cenami novogradenj v Savinjski regiji in lastno ceno projekta. V mestu Velenje je bila izvedena primerjava povprečne prodajne cene eno- oziroma dvostanovanjskih hiš v Velenju z oglaševanimi cenami hiš v Velenju ter lastno ceno projekta.

Na podlagi primerjave cen in analize trenutnega stanja stanovanjskega trga so bile podane zaključne ugotovitve.

3 SLOVENSKI TRG NEPREMIČNIN

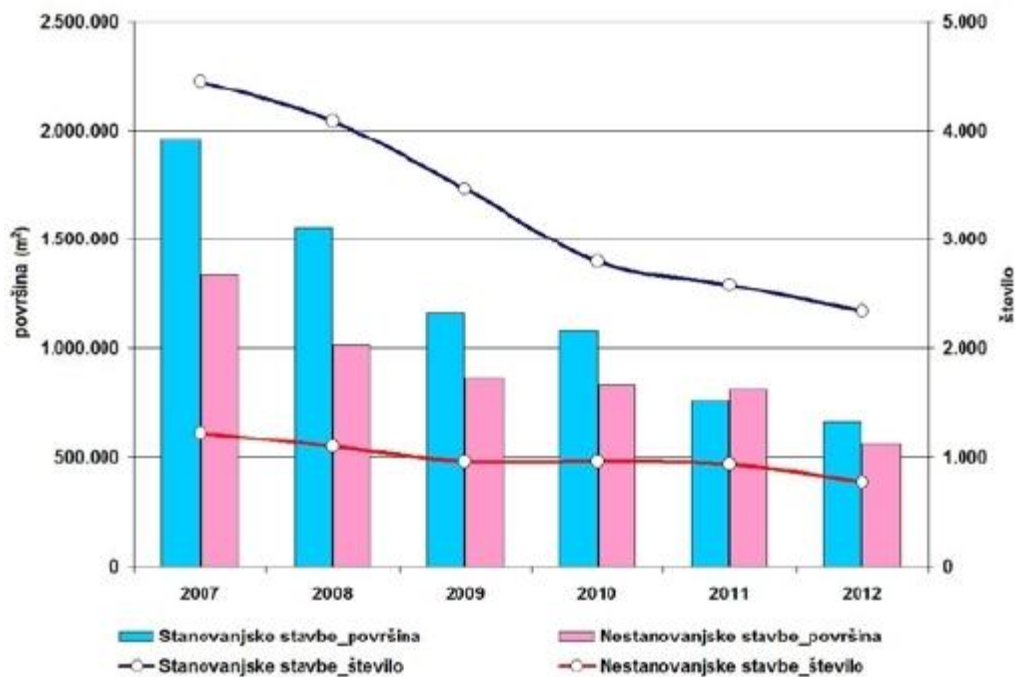
3.1. Stanje v svetu

Zavedati se moramo, da je svetovno gospodarstvo v letu 2012 začelo ponovno slabiti, recesija pa se v zadolženih državah še pogloblja. Tudi v slovenskem gospodarstvu je zaradi strogih varčevalnih ukrepov, šibkega finančnega sistema in manjše mednarodne izmenjave investicijskih tokov prisoten trend upadanja agregatnega povpraševanja in naraščanja brezposelnosti. Gospodarsko-finančne razmere v zadnjih letih so seveda pustile tudi pečat na svetovnih nepremičninskih trgih. V ZDA so se cene nepremičnin povečale prvič po štirih letih, v Indiji se medtem nadaljuje razmeroma visoka rast cen, na Japonskem in Kitajskem pa so cene rahlo padle. Brazilija je ena izmed držav z največjo rastjo cen v svetu kljub upočasnitvi gospodarske rasti. V Evropi v zadnjih dveh letih sicer ne prihaja do večjih premikov, opaznejša rast cen je prisotna le v redkih državah (Turčija, Danska, Švica, skandinavske države), cene nepremičnin še vedno najbolj padajo v zadolženih državah, ki se spopadajo z gospodarsko recesijo (Grčija, Španija, Irska, Portugalska). Sodeč po trendu gibanja cen nepremičnin pri nas se počasi priključujemo temu krogu držav. Opaznejšo rast cen je bilo zaznati le v redkih evropskih državah (GURS, 2013).

3.2 Stanje v Sloveniji

3.2.1. Splošno stanje

Slovenija v letu 2012 spada med države, kjer je bila prisotna vse hujša gospodarsko-finančna kriza. Nadaljeval in nekoliko poglobil se je tudi trend padanja cen nepremičnin iz leta 2011, je pa raven prometa z nepremičninami tolikšna, da še ne moremo govoriti o ponovni krizi slovenskega nepremičninskega trga (GURS, 2013).

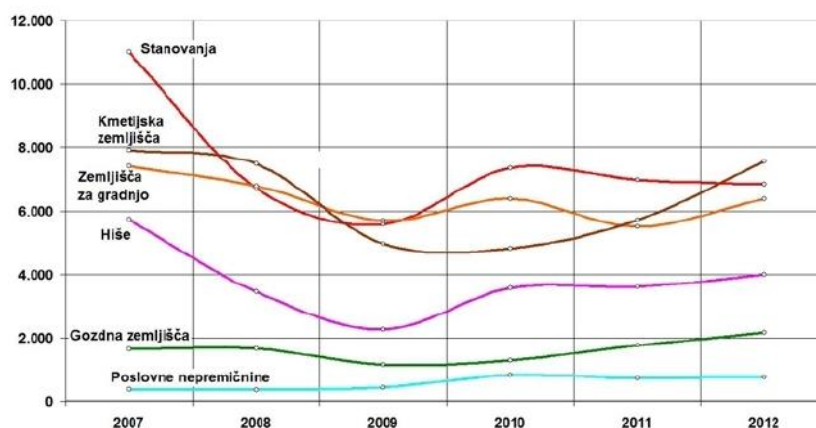


Slika 3: Število in površine načrtovanih stavb v izdanih gradbenih dovoljenjih, Slovenija 2007 - 2012 (podatki za leto 2012 so začasni) (GURS, 2013)

Glede na trenutne razmere v državi je predvsem na sekundarnem stanovanjskem trgu prisotno še razmeroma veliko povpraševanje, na področju poslovnih nepremičnin je po pričakovanih majhno. Tržne razmere narekujejo vse manj naložb, izjema so le kmetijska zemljišča, ki veljajo za varne dolgoročne naložbe. Nadaljuje se tudi zmanjševanje ponudbe novih poslovnih in stanovanjskih nepremičnin, krčenje ponudbe pa lahko pričakujemo tudi v prihodnjih letih (GURS, 2013).

3.2.2 Obseg prometa

Obseg prometa s stanovanjskimi nepremičninami je bil v letu 2012 za tri odstotke manjši kot v letu 2011.



Slika 4: Število evidentiranih prodaj nepremičnin, Slovenija, 2007 – 2012, (GURS, 2013)

Trend rasti prometa s hišami in upadanja prometa s stanovanji, ki se je vzpostavil v letu 2010 se je nadaljeval tudi v prejšnjem letu, in sicer se je zabeležilo deset odstotkov več prodanih hiš in dva odstotka manj prodanih stanovanj kot v letu 2011. V primerjavi z letom 2007, ko je gradbena ekspanzija dosegla vrhunec je v letu 2012 bilo prodanih za 40 odstotkov manj stanovanj in 30 odstotkov manj hiš (GURS, 2013).

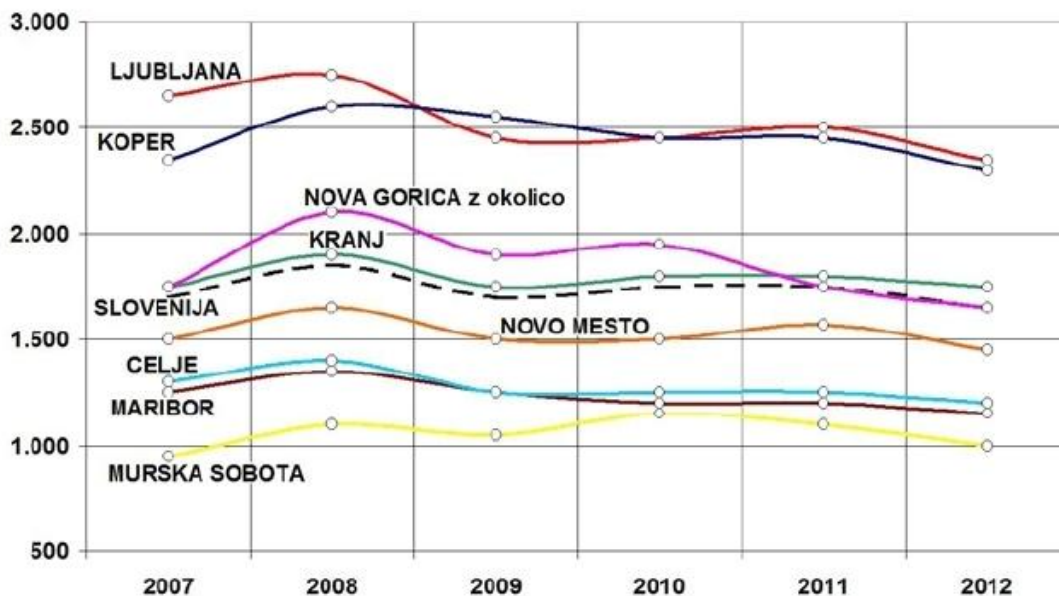
Najmanjše število prodaj poslovnih nepremičnin je bilo evidentirano v letu 2008, kar je posledica veliko hitrejšega odziva trga poslovnih nepremičnin na gospodarske razmere. Promet je se v sklopu bolj intenzivnega odziva na razmere v letu 2010 po ponovni oživitvi skoraj podvojil, nato pa je začel zopet upadati (GURS, 2013).

Za promet z zemljišči za gradnjo stavb je značilen trend padanja prometa zaradi krize v gradbeništvu, zmanjšana je prodaja zemljišč, saj je prisotno malo povpraševanja po zemljiščih za gradnjo večjih nepremičninskih projektov. Najmanjši promet je bil zabeležen v letu 2011 (GURS, 2013).

Po oživitvi trga v letu 2010 je glede na število in površino prodanih kmetijskih in gozdnih zemljišč opaziti trend naraščanja, večinske razloge za to pa lahko verjetno pripišemo predvsem gospodarskim razmeram v državi, ki so ljudi »prisilile« k prodaji zemljišč, ki jih ne uporabljajo (GURS, 2013).

3.2.3 Stanovanja

V letu 2012 je bilo v Sloveniji evidentiranih 322 tisoč stanovanj v večstanovanjskih stavbah, povprečna uporabna površina je bila 60 kvadratnih metrov, srednje leto zgraditve pa 1974. Prodanih naj bi bilo 6900 stanovanj, malo manj kot polovica prometa je bila opravljena v največjih petih mestih. V primerjavi z letom 2011 je bil promet manjši za 2 odstotka, glede na leto 2007 pred krizo pa manjši za skoraj 40 odstotkov. Povprečna uporabna površina prodanih stanovanj je v letu 2012 znašala 52 m², srednje leto zgraditve 1975, nebivalnih površin kot so balkoni, kleti, terase in podobno pa je bilo v povprečju prodanih nekaj več kot 9 m². Struktura prodanih stanovanj se glede na leto prej ni bistveno spremenila (GURS, 2013).

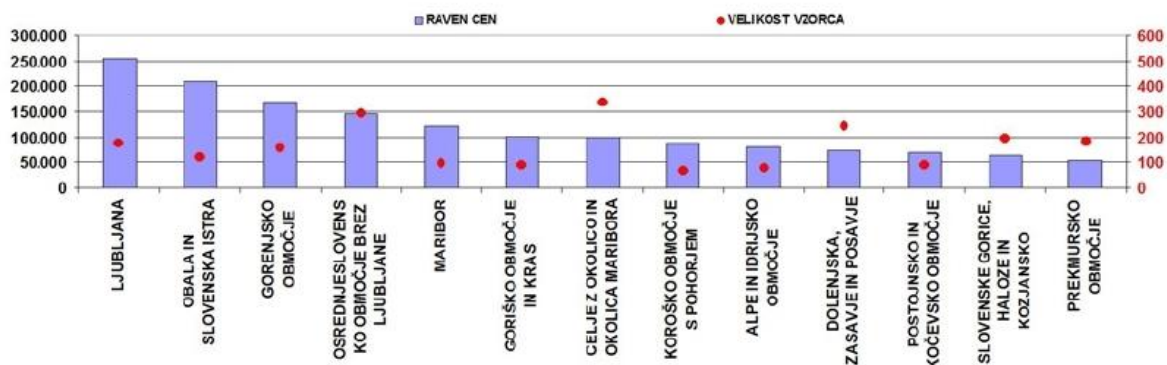


Slika 5: Gibanje povprečnih cen stanovanj [€/m²], Slovenija, 2007 – 2012 (GURS, 2013)

Povprečna cena rabljenega stanovanja je znašala 1.650 €/m², kar je čutili kot prvo občutno nižanje po letu 2009 in oživitvi trga leta 2010. Glede na leto 2011 je cena rabljenega stanovanja padla za 5 odstotkov, v primerjavi z letom 2008, ko so cene dosegle zgodovinsko najvišjo raven za 11 odstotkov. Vsa mesta, razen Murske Sobote so v letu 2012 dosegle najnižjo raven od leta 2007 naprej. V večini mest se je promet s stanovanji zmanjšal, izjemoma v Kopru in Novi gorici z okolico ne (GURS, 2013).

3.2.4 Hiše

Julija 2012 je bilo v Sloveniji evidentiranih 533 tisoč stanovanjskih enot v eno- in dvostanovanjskih hišah. Stanovanjske enote v hišah so predstavljale 62 odstotkov stanovanjskega fonda, v večstanovanjskih stavbah pa 38 odstotkov. V letu 2012 je bilo evidentiranih 4000 prodaj stanovanjskih hiš, od tega 82 odstotkov samostojnih hiš, 10 odstotkov vrtnih hiš in 8 odstotkov dvojčkov (GURS, 2013).



Slika 6: Povprečne cene hiš s pripadajočim zemljiščem (v €) in število upoštevanih prodaj po cenovnih območjih, leto 2012 (GURS, 2013)

Povprečna cena hiše z zemljiščem je znašala približno 120 tisoč evrov, povprečna površina 145 m², srednje leto zgraditve pa je bilo 1970. Povprečna cena in srednje leto zgraditve sta bila enaka kot leta 2011, tudi struktura prodanih hiš se ni bistveno spremenila, bilo pa je v letu 2012 zabeleženih za 11 odstotkov več prodaj. Ob koncu leta so začele cene hiš padati, a vendar ne tako izrazito kot cene stanovanj (GURS, 2013).

4 PREDSTAVITEV PROJEKTA »POZIDAVA STANOVANJSKIH BLOKOV MOZIRJE PODROŽNIK-ZAHOD«

4.1 Opis projekta

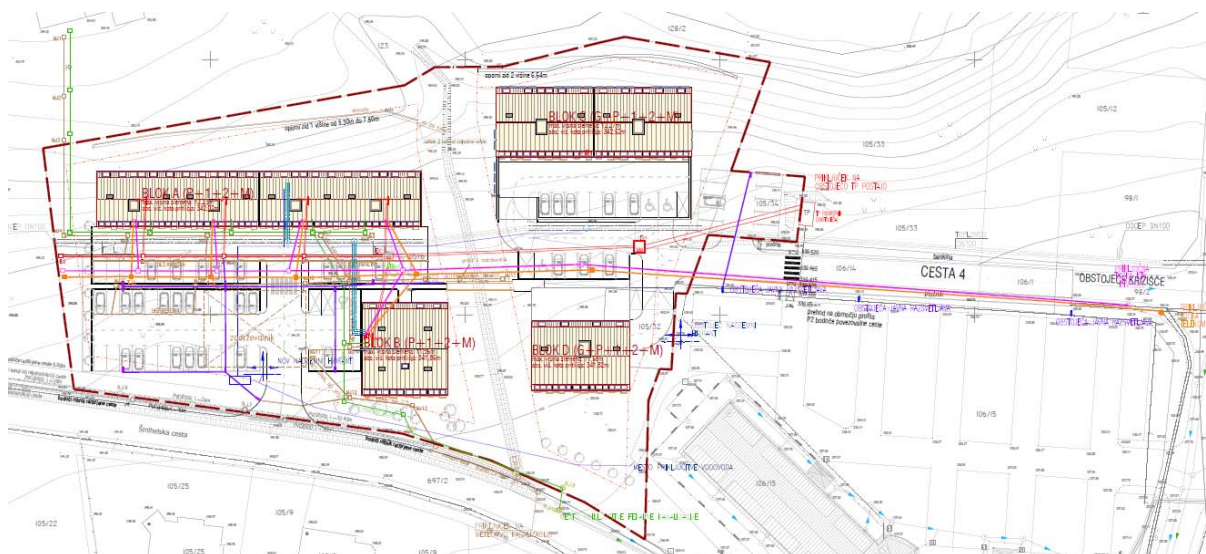
Gre za nove zahtevne objekte, ki ga iz Uredbe o uvedbi in uporabi klasifikacije vrst objektov in o določitvi objektov državnega pomena (Uradni list RS št. 33/03) klasificiramo v tri- in večstanovanjske stavbe. Novogradnja stanovanjskih blokov je predvidena na parcelnih številkah 105/32, 105/34 in 105/41 katastrske občine Mozirje, objekti bodo ležali severno od Šmihelske ceste in zahodno od Upravne enote Mozirje (PV Invest d.o.o., 2010).

Območje bo priključeno na dve ločeni oziroma nepovezani cesti, vzhodni del (bloka C in D) bo z vzhoda priključen na že zgrajeni odsek lokalne občinske ceste, zahodni del (bloka A in B) pa bo z južne strani povezan na Šmihelsko regionalno cesto (PV Invest d.o.o., 2010).

Objekti bodo postavljeni v smeri vzhod – zahod glede na konfiguracijo terena, s čimer bodo poleg razgibane etažnosti pripomogli k enakomerni osončenosti vseh stanovanj. Stanovanja bodo zasnovana kot enosobna, dvo-, dvo in pol- ter trosobna, orientirana pa so v smeri sever – jug, s spalnimi prostori obrnjenimi na severno in bivalnimi prostori z možnostjo izhoda na balkon obrnjenimi na južno stran (PV Invest d.o.o., 2010).

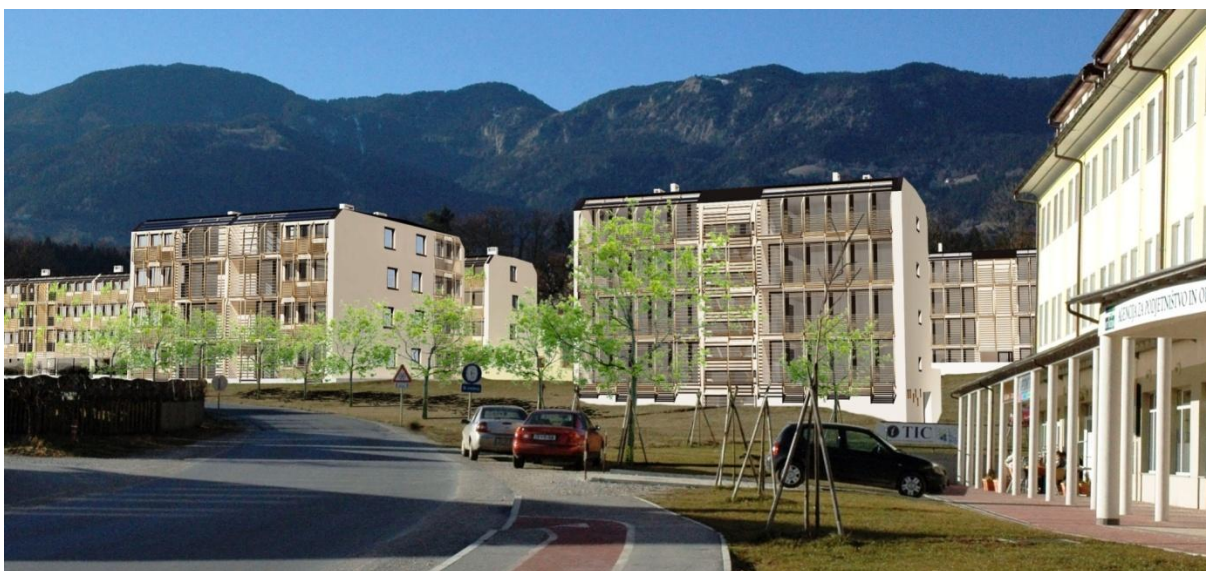


Slika 7: Prikaz parcel za izgradnjo, letalski posnetki DOF5+DOF1 (PISO, 2013)



Slika 8: Komunalna oprema zemljišča - FAZA 1 (PV Invest d.o.o., 2013)

Stanovanjsko naselje je predvideno kot sestav štirih večstanovanjskih objektov – blokov A, B, C, in D, ki bodo skupno obsegali 63 stanovanj. Bloka A in B bosta štiri etažna in naj bi obsegala skupno 39 standardnih stanovanj, bloka C in D sta predvidena kot pet etažna in bosta skupno obsegala 24 večjih stanovanj, na nivoju kletnih etaž bosta razširjena v garažo.

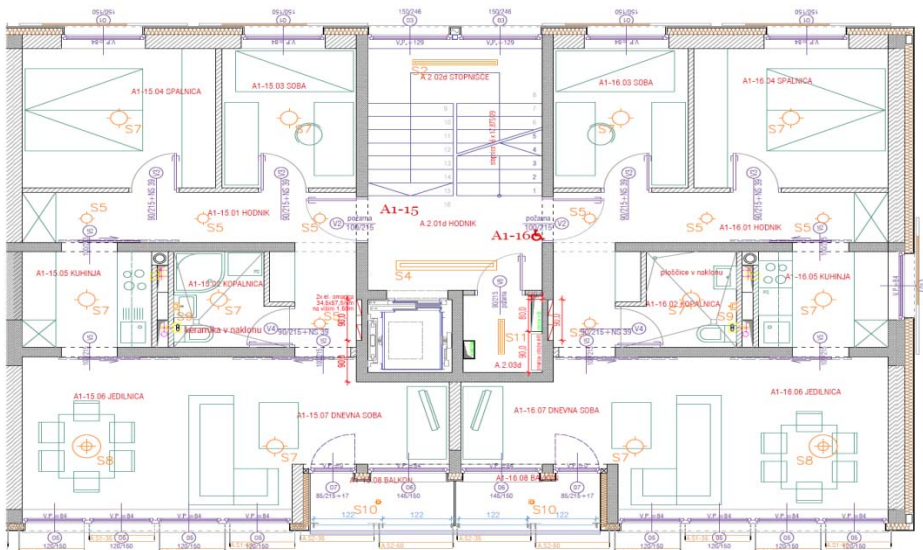


Slika 9: 3D predstavitev objektov (PV Invest d.o.o., 2013)

Objekt A je zasnovan kot štiri etažen s kletnim pritličjem, dvema nadstropjema in mansardo, v tlorisnih izmerah 63,69 m × 10,94 m. Sestavljalo ga bo 24 stanovanj, po 8 v prvem, drugem nadstropju in mansardi. Tri stanovanja bodo namenjena gibalno oviranim. Glavni vhodi v objekt A so predvideni s parkirne ploščadi pred kletno etažo (PV Invest d.o.o., 2010).

Preglednica 3: Izračun neto tlorisnih površin za objekt A (PV Invest d.o.o., 2013)

Objekt A					
Tip stanovanja	Število enot	Stanovanje [m ²]	Balkon [m ²]	Klet [m ²]	Neto tlorisna površina [m ²]
A1	24	58,98	3,08	3,39	65,45

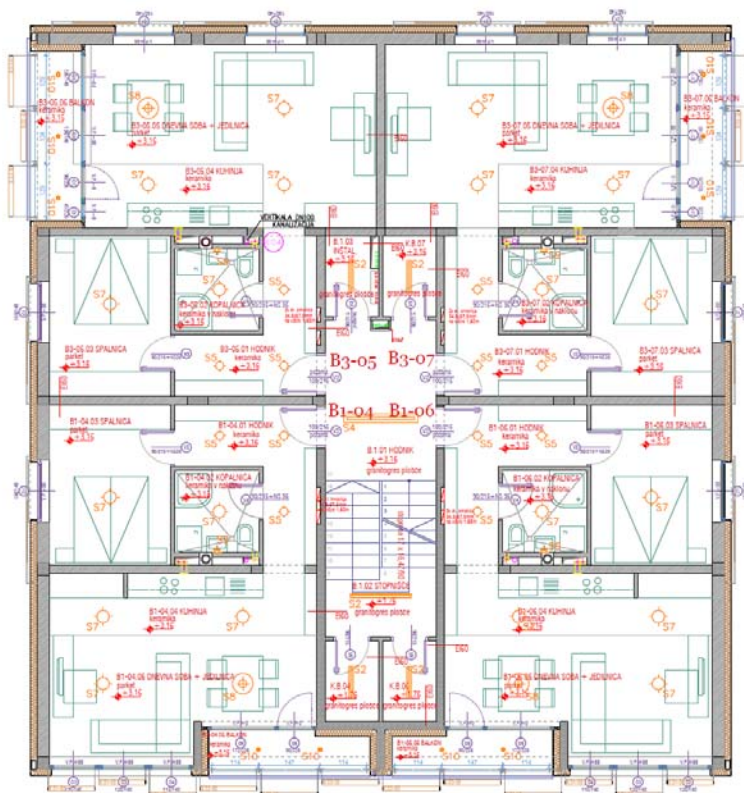


Slika 10: Tloris tipične etaže objekta A (PV Invest d.o.o., 2013)

Objekt B je zasnovan kot štiri etažen s pritličjem, dvema nadstropjema in mansardo, v tlorisnih izmerah 16,94 m × 18,11 m. Sestavljalo ga bo 15 stanovanj, od tega v pritličju dve stanovanji tipa B1 in eno stanovanje tipa B2, v prvem, drugem nadstropju in mansardi pa po dve stanovanji tipa B1 in tipa B3. Tri stanovanja bodo namenjena gibalno oviranim. Glavni vhodi v objekt B so predvideni v pritličju z dostopom neposredno s pešpoti (PV Invest d.o.o., 2010).

Preglednica 4: Izračun neto tlorisnih površin za objekt B (PV Invest d.o.o., 2013)

Objekt B					
Tip stanovanja	Število enot	Stanovanje [m ²]	Balkon [m ²]	Klet [m ²]	Neto tlorisna površina [m ²]
B1	8 (5/3)	51,49	4,15	2,89/2,54	58,53/58,18
B2	1	49,04	4,52	2,89	56,45
B3	6	55,12	4,52	2,54	62,18

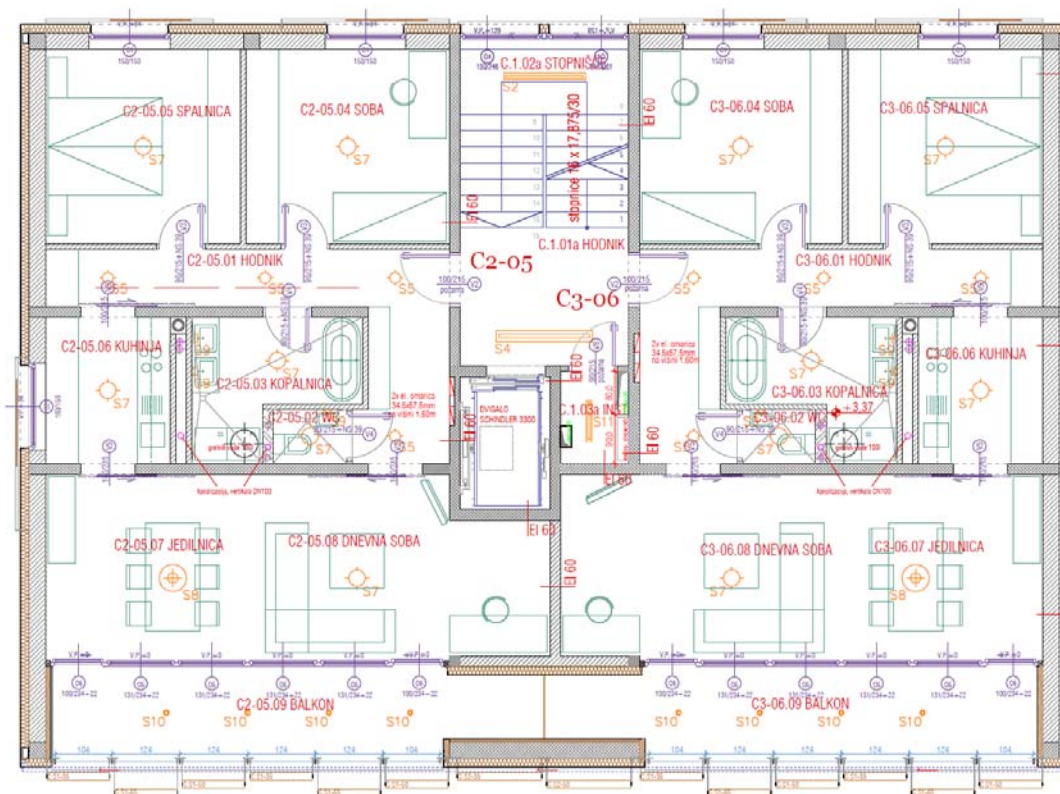


Slika 11: Tloris tipične etaže objekta B (PV Invest d.o.o., 2013)

Objekt C je zasnovan kot pet etažen z razširjeno kletjo, pritličjem, dvema nadstropjema in mansardo, v tlorisnih izmerah 38,29 m × 13,64 m, oziroma razširjena kletna etaža – garaža 38,21 m × 12,26 m. Sestavljalo ga bo 16 stanovanj, od tega 4 stanovanja tipa C1 v pritličju, v prvem, drugem nadstropju in mansardi pa po 2 stanovanji tipa C2 in C3. Glavni vhodi v objekt C so predvideni s parkirne ploščadi nad kletno etažo (garažo) (PV Invest d.o.o., 2010).

Preglednica 5: Izračun neto tlorisnih površin za objekt C (PV Invest d.o.o., 2013)

Objekt C					
Tip stanovanja	Število enot	Stanovanje [m ²]	Balkon [m ²]	Klet [m ²]	Neto tlorisna površina [m ²]
C1	4	78,96	13,12	4,97	97,05
C2	6	83,59	15,65	4,97	104,21
C3	6	83,82	15,65	4,97	104,44

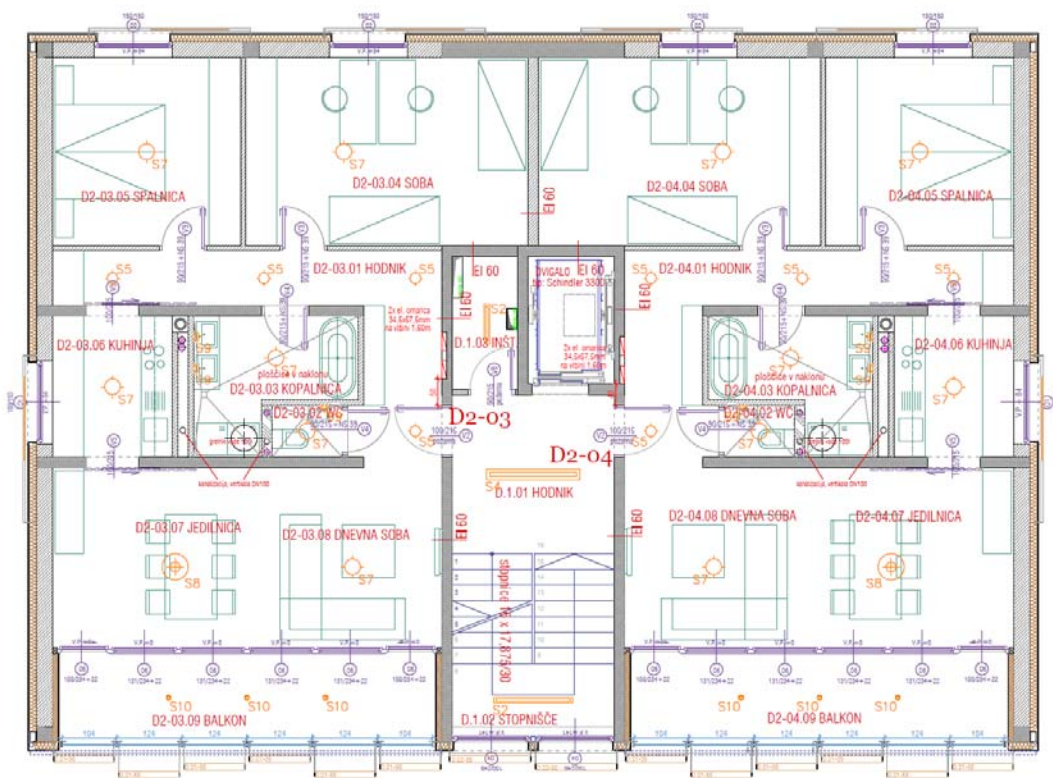


Slika 12: Tloris tipične etaže objekta C (PV Invest d.o.o., 2013)

Objekt D je zasnovan kot pet etažen z razširjeno kletjo, pritličjem, dvema nadstropjema in mansardo, v tlorisnih izmerah 19,24 m × 13,64 m, oziroma razširjena kletna etaža – garaža 19,24 m × 6,5 m. Sestavljalo ga bo 8 stanovanj, od tega 2 stanovanji tipa D1 v pritličju, v prvem, drugem nadstropju in mansardi pa po 2 stanovanji tipa D2. Glavni vhodi v objekt D so predvideni s ploščadi nad kletno etažo (garažo) (PV Invest d.o.o., 2010).

Preglednica 6: Izračun neto tlorisnih površin za objekt D (PV Invest d.o.o., 2013)

Objekt D					
Tip stanovanja	Število enot	Stanovanje [m ²]	Balkon [m ²]	Klet [m ²]	Neto tlorisna površina [m ²]
D1	2	78,78	13,12	4,57	96,47
D2	6	84,72	13,12	4,57	102,41



Slika 13: Tloris tipične etaže objekta D (PV Invest d.o.o., 2013)

4.2 Analiza cen stanovanj v občini Mozirje in Savinjski regiji

4.2.1 Prodajne cene stanovanj v občini Mozirje

Iz Evidence trga nepremičnin sem pridobila podatke o prodaji stanovanj v tri- ali večstanovanjskih stavbah v občini Mozirje. Ker gre za manjšo občino, kjer ni veliko prodaj, se podatki nanašajo na obdobje od januarja 2010 do avgusta 2013. Pridobila sem 21 podatkov, od tega jih je bilo 10 izločenih, bodisi zaradi nezmožnosti izračuna cene kvadratnega metra površine bodisi zaradi prevelikih odstopanj v ceni na kvadratni meter površine. Na podlagi uporabljenih podatkov sem izdelala opisno statistiko za leto izgradnje, površino in prodajno ceno.

Preglednica 7: Prodana stanovanja, občina Mozirje, januar 2010 - avgust 2013 (MZIP, GURS, 2013)

Prodana stanovanja, Občina Mozirje, (januar 2010 - avgust 2013)				
Stanovanje	Leto izgradnje	Površina [m ²]	Cena [€]	Cena/m ² [€/m ²]
1	1820	/		/
2	1820	26,00	34.000,00	/
3	1820	21,00		/
4	1820	18,00		/
5	1900	22,00	8.500,00	386,36
6	1962	117,00	24.025,00	205,34
7	1964	64,00	85.000,00	1.328,13
8	1975	69,00	57.000,00	826,09
9	1975	53,00	65.000,00	1.226,42
10	1975	62,00	24.025,00	387,50
11	1976	60,00	50.400,00	840,00
12	1976	59,00	84.000,00	1.423,73
13	1976	30,00	35.000,00	1.166,67
14	1976	61,00	70.000,00	1.147,54
15	1983	41,00	44.200,00	1.078,05
16	2004	26,00	50.000,00	1.923,08
17	2004	26,00	29.000,00	1.115,38
18	2004	42,00 + 11,00	52.000,00	/
19	2004	49,00	65.000,00	1.326,53
20	2004	42,00 + 11,00	47.000,00	/
21	2004	42,00	60.000,00	1.428,57

Preglednica 8: Opisna statistika za leto izgradnje prodanih stanovanj, občina Mozirje, januar 2010 - avgust 2013

Opisna statistika						
Število stanovanj	Aritmetična sredina [leto]	Mediana [leto]	Standardna deviacija [leto]	Maksimalna vrednost [leto]	Minimalna vrednost [leto]	Koeficient variacije
11	1983,00	1976,00	14,17	2004,00	1964,00	0,01

Preglednica 9: Opisna statistika za površino prodanih stanovanj, občina Mozirje, januar 2010 - avgust 2013

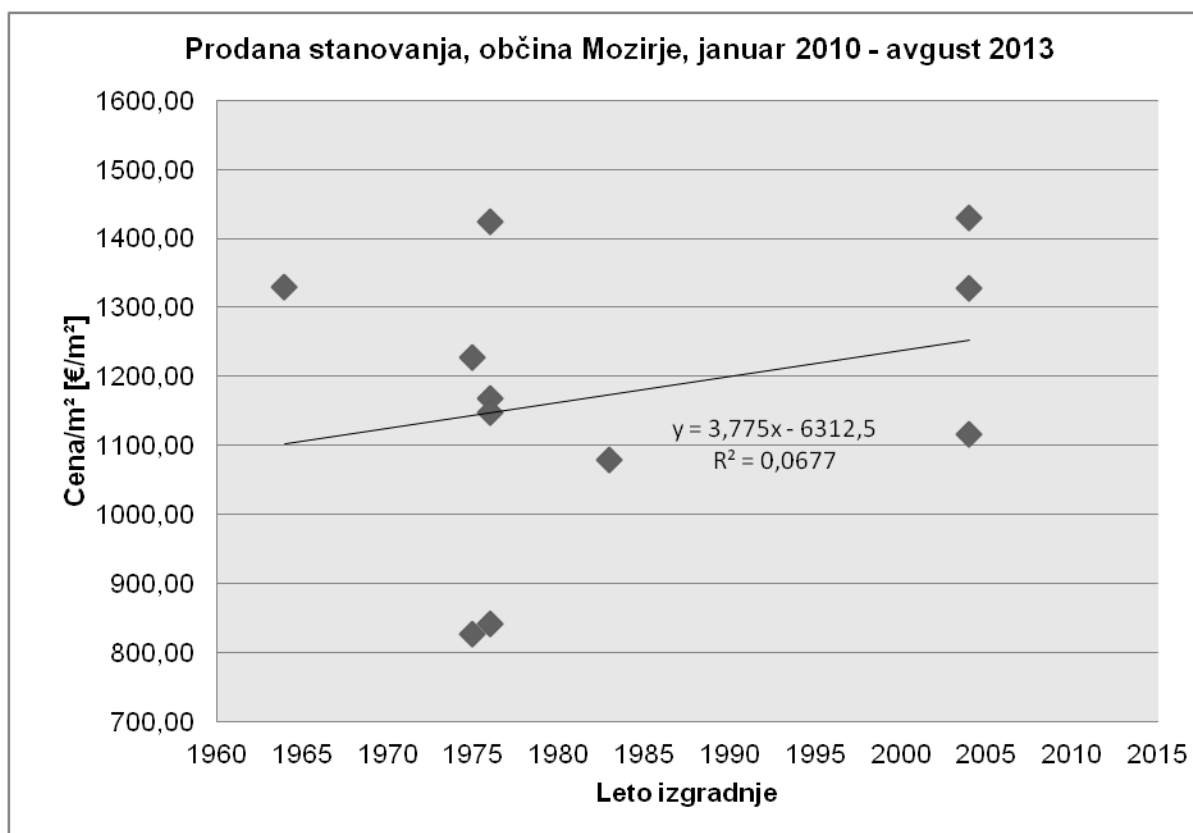
Opisna statistika						
Število stanovanj	Aritmetična sredina [m ²]	Mediana [m ²]	Standardna deviacija [m ²]	Maksimalna vrednost [m ²]	Minimalna vrednost [m ²]	Koeficient variacije
11	50,36	53,00	14,10	69,00	26,00	0,28

Preglednica 10: Opisna statistika za prodajno ceno prodanih stanovanj, občina Mozirje, januar 2010 - avgust 2013

Opisna statistika						
Število stanovanj	Aritmetična sredina [€/m ²]	Mediana [€/m ²]	Standardna deviacija [€/m ²]	Maksimalna vrednost [€/m ²]	Minimalna vrednost [€/m ²]	Koeficient variacije
11	1.173,37	1.166,67	205,65	1.428,57	826,09	0,18

Aritmetična sredina znaša za leto izgradnje 1983,00; za površino 50,36 m² in za ceno kvadratnega metra stanovanjske površine analiziranih stanovanj 1.173,37 €/ m². Vrednosti median se za vse tri podatke od aritmetičnih sredin ne razlikujejo bistveno. Koeficient variacije je največji pri površini 0,28; najmanjši pri letu izgradnje 0,01.

Vzorec analiziranih stanovanj se ne nanaša na nova stanovanja zgrajena v letu 2013, zato sem v nadaljevanju ekstrapolirala cene na kvadratni meter stanovanj v leto 2013. Z regresijsko analizo sem opisala odvisnost med dvema spremenljivkama in podala napoved vrednosti odvisne spremenljivke (cena/m²) pri določeni vrednosti neodvisne spremenljivke (leto izgradnje).



Slika 14: Regresijska analiza cene na m² površine stanovanja v odvisnosti od leta izgradnje, občina Mozirje, januar 2010 - avgust 2013

Enačba regresijske premice je:

$$y = 3,775x - 6312,5$$

y...cena/m²

x...leto izgradnje

Determinacijski koeficient $R^2 \approx 0,07$ pove, da je 7 odstotkov variabilnosti cen na kvadratni meter pojasnenih z relacijo (cena/m²) = f (leto izgradnje), kar je sicer relativno nizek odstotek.

Na podlagi regresijske analize sem z enačbo regresijske premice ekstrapolirala prodajno ceno v leto 2013. Cena kvadratnega metra stanovanja bi na podlagi ekstrapolacije v letu 2013 znašala 1.286,58 €/m² oziroma približno 1.287,00 €/m².

4.2.2 Oglaševane cene stanovanj v Savinjski regiji

Da bi bila ocena vrednosti kvadratnega metra novozgrajene stanovanjske površine bolj zanesljiva, sem izdelala opisno statistiko oglaševanih cen za nekatere primerljive kraje v Savinjski regiji. Pridobljeni so bili podatki o oglaševanih cenah novozgrajenih stanovanj občini Žalec in bližnjem naselju Šempeter v Savinjski dolini, v naselju Kompole v občini Štore, v občini Vojnik in pripadajočem naselju Arclin.

Preglednica 11: Ogllaševane cene novozgrajenih stanovanj, Savinjska regija (MEGANET d.o.o., 2013)

Mesto	Leto izgradnje	Površina [m ²]	Cena [€]	Cena/m ² [€/m ²]	Aritmetična sredina [€/m ²]	Mediana [€/m ²]	Standardna deviacija [€/m ²]	Maksimalna vrednost [€/m ²]	Minimalna vrednost [€/m ²]	Koeficient variacije
Žalec	2013	49,00	47.834,10	976,21	917,81	976,81	141,68	1.013,82	640,35	0,15
	2013	69,00	69.032,26	1.000,47						
	2013	73,00	74.009,22	1.013,82						
	2013	81,00	79.170,51	977,41						
	2013	84,00	75.483,87	898,62						
Kompole	2012	115,00	73.640,55	640,35	1.100,16	1.100,87	8,88	1.108,66	1.090,94	0,01
	2012	49,00	53.456,22	1.090,94						
	2012	69,00	76.497,70	1.108,66						
Šempeter v Savinjski dolini	2012	72,00	79.262,67	1.100,87	1.202,57	1.201,31	5,61	1.215,65	1.198,16	0,00
	2012	49,36	59.141,01	1.198,16						
	2012	62,89	75.352,07	1.198,16						
	2012	68,87	82.517,05	1.198,16						
	2013	49,00	59.566,82	1.215,65						
	2013	49,36	59.566,82	1.206,78						
	2013	62,82	75.482,03	1.201,56						
Arclin	2013	62,91	75.573,27	1.201,29	1.335,43	1.335,12	8,51	1.346,12	1.325,98	0,01
	2013	63,00	75.728,11	1.202,03						
	2013	69,00	82.890,32	1.201,31						
	2011	41,00	54.364,98	1.325,98						
	2011	55,00	74.036,87	1.346,12						
Vojnik	2011	62,00	82.362,21	1.328,42	1.715,54	1.853,37	305,01	2.257,76	1.094,16	0,18
	2011	73,00	97.463,59	1.335,12						
	2011	89,00	119.394,47	1.341,51						
	2010	40,89	92.319,82	2.257,76						
	2010	40,89	83.319,82	2.037,66						
	2010	46,08	87.265,44	1.893,78						
	2010	46,08	85.714,29	1.860,12						
	2010	48,58	91.832,26	1.890,33						
	2010	49,88	98.646,08	1.977,67						
	2010	57,01	92.906,91	1.629,66						
	2010	61,08	96.265,44	1.576,05						
	2010	63,58	117.408,29	1.846,62						
	2010	63,77	123.610,14	1.938,37						
	2010	64,05	92.319,82	1.441,37						
	2010	67,62	119.918,89	1.773,42						
	2010	71,90	134.907,83	1.876,33						
	2010	72,73	119.534,56	1.643,54						
	2010	73,40	137.534,56	1.873,77						
	2010	81,19	119.181,57	1.467,93						
	2010	81,30	111.712,44	1.374,08						
2010	96,66	178.266,36	1.844,26							
2010	97,06	183.439,63	1.889,96							
2010	122,30	228.801,84	1.870,82							
2010	123,28	134.888,48	1.094,16							
2010	124,16	232.144,70	1.869,72							
2010	138,96	155.566,82	1.119,51							
2010	144,71	162.944,70	1.126,01							

Ogllaševane cene kvadratnega metra novozgrajenih stanovanj v Savinjski regiji se gibljejo od 917,81 €/m² do 1.715,54 €/m². Predvsem izstopa cena kvadratnega metra v občini Vojnik, kar gre pripisati neposredni bližini avtoceste in Celja, ki je eno izmed večjih slovenskih mest. Ne gre pa zanemariti tudi same velikosti občine Vojnik. Nižje cene od približno 918,00 €/m² do 1.203,00 €/m² se gibljejo v Žalcu, Šempetru in Štorah, kar je za pričakovati, saj gre za manjše lokalne skupnosti z manj prebivalci.

4.2.3 Lastna cena

Na podlagi rekapitulacije stroškov izdelane v podjetju sem pridobila tudi podatek o lastni ceni tega projekta.

Lastna cena vsebuje:

- projektantsko oceno stroškov izgradnje
- stroške zunanje ureditve
- stroške za pridobitev zemljišča
- stroške projektne dokumentacije
- stroške za plačilo komunalnega prispevka.

Izračunana lastna cena kvadratnega metra stanovanjske površine glede na navedene stroške znaša za bloka A in B 1.290,32 €/m² za bloka C in D 1.658,99 €/m². Lastna cena ne vsebuje davka na dodano vrednost (v nadaljevanju: DDV), (PV Invest d.o.o., 2013).

5 PREDSTAVITEV PROJEKTA »ENODRUŽINSKE HIŠE LIPA«

5.1 Opis projekta

Gre za projekt, ki predvideva gradnjo šestih enodružinskih hiš z dovoznimi in dostopnimi potmi umeščenih v strmo padajoč teren, ki se v izteku odpira proti mestu in nudi izjemno atraktivne poglede. V skupni rabi hiš bo tudi tehnološki objekt v katerem je predvidena toplotna podpostaja in prostor za zbiranje smeti (PV Invest d.o.o., 2012).

Predvideno območje gradnje se nahaja znotraj Mestne občine Velenje, v Velenju, na območju naselja Gorica in zaselka Lipa, natančneje gre za pozidavo pobočja pod grebenom, ki povezuje obstoječo pozidavo z gostiščem Mraz (PV Invest d.o.o., 2012).



Slika 15: Prikaz parcel za izgradnjo Letalski posnetki DOF5+DOF1 (PISO, 2013)



Slika 16: Prikaz parcel za izgradnjo Letalski posnetki DOF5+DOF1 (PISO, 2013)



Slika 17: Tloris objektov (PV Invest d.o.o., 2013)

Objekti bodo zasnovani tako, da bodo sledili terenu in hkrati zagotavljali čim večjo zasebnost in kvaliteto bivanja.



Slika 18: 3D predstavitev objektov (PV Invest d.o.o., 2013)

Preglednica 12: Razporeditev in površine posameznih prostorov v enodružinski hiši Lipa (PV Invest d.o.o. 2013)

Del stavbe							
Spodnje pritličje		Etaža		Zgornje pritličje		Terasa	
Prostor	Površina [m ²]	Prostor	Površina [m ²]	Prostor	Površina [m ²]	Prostor	Površina [m ²]
dnevna soba	35,3	hodnik 1	9,3	vhod	4,3	savna	4,3
kuhinja	7,2	pralnica	4,3	hodnik 2	5,4	wellnes	27,4
kopalnica	4,3	kopalnica	8	shramba 3	10,4	skupaj	31,7
shramba 1	4,4	soba 1	12,3	garaža	37,7	terasa 2	59,1
ahramba 2	2,4	soba 2	11,3	skupaj	57,8		
skupaj	53,7	soba 3	11,9				
terasa 1	15,3	skupaj	57,1				
		balkon	6,7				

Zaradi specifičnosti topografije je objekt načrtovan tako, da bo imel dve pritličji.

Zgornje pritličje se bo navezovalo na dovozno cesto na vršni strani terena, tam bo glavni vhod, pokrito parkirišče in shramba (PV Invest d.o.o., 2012).

Etaža pod zgornjim pritličjem bo namenjena kopalnici in pralnici in spalnim prostorom, iz spalnice je predviden izhod na balkon, ki sega nad teren in nudi specifično ugodje bivanja nad izpostavljeno topografijo (PV Invest d.o.o., 2012).

Spodnje pritličje bo namenjeno bivanju, sestavljeno bo iz dnevne sobe z jedilnico, kuhinje, shrambe hrane in sanitarij, ki se bodo kot zaključena celota navezovale direktno na spodnji teren preko pokrite bivalne terase, kjer bo tudi shramba (PV Invest d.o.o., 2012).

Izkoriščena bo tudi etaža nad zgornjim pritličjem (vhodom), ki je načrtovana kot ravna streha – strešna terasa oziroma strešni vrt in bo nudila različne možnosti uporabe prostora: domači wellness, pisarniški prostor ter odprt razgled na okolico. Skupna tlorisna površina notranjih prostorov, teras in balkona bo znašala 281,4 m² (PV Invest d.o.o., 2012).

5.2. Analiza cen eno- oziroma dvostanovanjskih hiš v mestu Velenje

5.2.1 Prodajne cene eno- oziroma dvostanovanjskih hiš v mestu Velenje

Na enak način kot za občino Mozirje sem pridobila iz Evidence trga nepremičnin tudi podatke o prodanih eno- oziroma dvostanovanjskih hišah v mestu Velenje v obdobju od januarja 2010 do avgusta 2013.

Mesto Velenje je v primerjavi z občino Mozirje večje in ima več prebivalcev, zato je bilo pričakovano več prodaj. V tem primeru sem poizvedbo opravila za obdobje od januarja 2010 do avgusta 2013, število prodanih hiš v tem obdobju je 79. V nekaterih primerih kot je bilo omenjeno že v prejšnjem poglavju, ni bilo možno izračunati cene kvadratnega metra površine, ali pa so določene cene ali površine hiš odstopale, zato sem nekatere podatke izločila in sem pri izdelavi opisne statistike leta izgradnje, površine in prodajne cene upoštevala 34 rezultatov.

Preglednica 13: Prodane eno- oziroma dvostanovanjske hiše, Velenje, januar 2010 - avgust 2013 (MZIP, GURS, 2013)

Prodana stanovanja, Velenje, (januar 2013 - avgust 2013)				
Stanovanje	Leto izgradnje	Površina [m ²]	Cena [€]	Cena/m ² [€/m ²]
1	1850	81,00	20.000,00	246,91
2	1850	90,00	365.000,00	4.055,56
3	1927	71,00	61.000,00	859,15
4	1935	112,00	90.000,00	803,57
5	1948	131,00	110.000,00	839,69
6	1950	100,00	60.000,00	600,00
7	1951	261,00	99.000,00	379,31
8	1951	261,00	100.000,00	383,14
9	1952	28,00	10.000,00	357,14
10	1953	173,00	135.000,00	/
11	1953	20,00		
12	1956	180,00	85.000,00	472,22
13	1956	65,00	55.000,00	846,15
14	1956	24,00	9.014,00	375,58
15	1957	181,00	275.000,00	1.519,34
16	1958	174,00	88.000,00	505,75
17	1960	133,00	150.000,00	1.127,82
18	1960	229,00	110.000,00	480,35
19	1960	172,00	100.000,00	581,40
20	1962	128,00	120.000,00	937,50

se nadaljuje...

...nadaljevanje Preglednice 13

21	1963	187,00	242.500,00	1.296,79
22	1964	139,00	165.000,00	1.187,05
23	1964	19,00	13.000,00	684,21
24	1964	195,00	171.092,00	877,39
25	1965	93,00	125.000,00	1.344,09
26	1965	193,00	153.150,00	793,52
27	1965	220,00	210.000,00	954,55
28	1965	186,00	165.000,00	887,10
29	1966	231,00	180.000,00	779,22
30	1966	145,00	90.000,00	620,69
31	1966	34,00	26.667,00	784,32
32	1966	133,00	125.000,00	939,85
33	1967	234,00	215.000,00	918,80
34	1967	22,00	30.000,00	1.363,64
35	1968	191,00	160.000,00	837,70
36	1968	193,00	205.000,00	1.062,18
37	1969	70,00	40.000,00	571,43
38	1969	242,00	142.135,00	587,33
39	1969	242,00	148.800,00	614,88
40	1970	185,00	170.000,00	918,92
41	1970	152,00	130.000,00	855,26
42	1971	225,00	113.000,00	502,22
43	1971	53,00	30.000,00	566,04
44	1971	213,00	176.000,00	826,29
45	1972	246,00	165.000,00	670,73
46	1973	244,00	160.000,00	655,74
47	1973	464,00	157.000,00	338,36
48	1974	33,00	18.000,00	545,45
49	1974	33,00	18.000,00	545,45
50	1975	21,00	25.000,00	1.190,48
51	1975	21,00	30.000,00	1.428,57
52	1975	239,00	150.000,00	627,62
53	1976	130,00	60.000,00	461,54
54	1976	268,00	285.000,00	1.063,43
55	1976	95,00	70.000,00	736,84
56	1977	132,00	180.000,00	1.363,64
57	1977	34,00	28.000,00	823,53
58	1978	312,00	245.000,00	785,26
59	1978	156,00	145.000,00	929,49
60	1980	160,00	140.000,00	875,00
61	1980	15,00	57.200,00	3.813,33
62	1980	223,00	90.000,00	403,59
63	1980	39,00	36.845,00	944,74
64	1982	302,00	205.000,00	678,81
65	1982	438,00	190.000,00	433,79

se nadaljuje...

...nadaljevanje Preglednice 13

66	1984	170,00	245.000,00	/
67	1984	288,00		
68	1985	301,00	220.000,00	730,90
69	1986	66,00	50.000,00	757,58
70	1986	133,00	100.000,00	751,88
71	1987	87,00	80.000,00	919,54
72	1990	229,00	119.000,00	519,65
73	1990	118,00	147.000,00	1.245,76
74	1992	615,00	323.000,00	525,20
75	1992	81,00	74.700,00	922,22
76	2000	168,00	175.000,00	1.041,67
77	2003	156,00	170.000,00	1.089,74
78	2004	205,00	160.000,00	780,49
79	2009	97,00	75.000,00	773,20

Preglednica 14: Opisna statistika za leto izgradnje prodanih eno- oziroma dvostanovanjskih hiš, Velenje, januar 2010 - avgust 2013

Opisna statistika						
Število stanovanj	Aritmetična sredina [leto]	Mediana [leto]	Standardna deviacija [leto]	Maksimalna vrednost [leto]	Minimalna vrednost [leto]	Koeficient variacije
34	1973,15	1970,00	17,97	2009,00	1927,00	0,01

Preglednica 15: Opisna statistika za površino prodanih eno- oziroma dvostanovanjskih hiš, Velenje, januar 2010 - avgust 2013

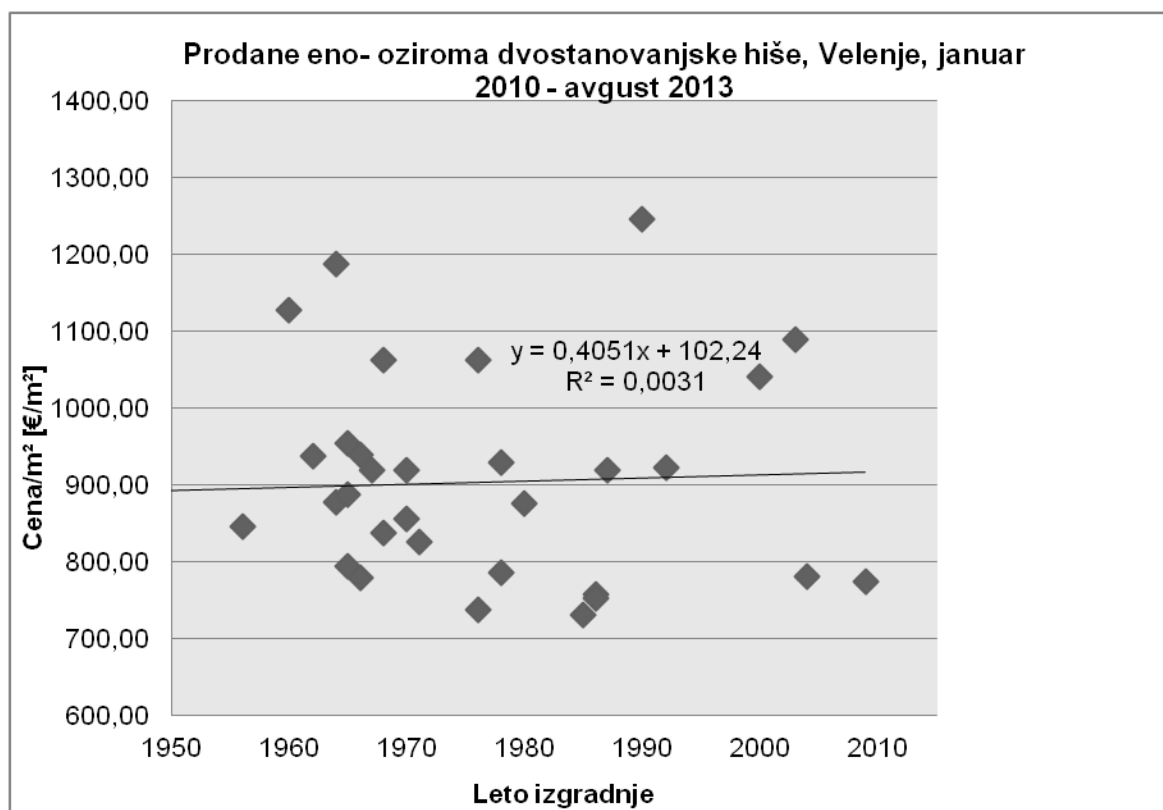
Opisna statistika						
Število stanovanj	Aritmetična sredina [m ²]	Mediana [m ²]	Standardna deviacija [m ²]	Maksimalna vrednost [m ²]	Minimalna vrednost [m ²]	Koeficient variacije
34	162,00	156,00	63,58	312,00	65,00	0,39

Preglednica 16: Opisna statistika za prodajno ceno prodanih eno- oziroma dvostanovanjskih hiš, Velenje, januar 2010 - avgust 2013

Opisna statistika						
Število stanovanj	Aritmetična sredina [€/m ²]	Mediana [€/m ²]	Standardna deviacija [€/m ²]	Maksimalna vrednost [€/m ²]	Minimalna vrednost [€/m ²]	Koeficient variacije
34	901,61	876,20	131,23	1.245,76	730,90	0,15

Aritmetična sredina znaša za leto izgradnje 1973,15; za površino 162,00 m² in za ceno kvadratnega metra površine analiziranih prodanih hiš 901,61 €/ m². Vrednosti median se za vse tri podatke od aritmetičnih sredin ne razlikujejo bistveno. Koeficient variacije je največji pri površinah 0,39; najmanjši pri letu izgradnje 0,01.

Vzorec analiziranih eno- oziroma dvostanovanjskih prodanih hiš se ne nanaša na nove hiše zgrajena v letu 2013, zato sem kot že v prejšnjem poglavju v nadaljevanju ekstrapolirala cene na m² površine v leto 2013. Z regresijsko analizo sem opisala odvisnost med dvema spremenljivkama in podala napoved vrednosti odvisne spremenljivke (cena/m²) pri določeni vrednosti neodvisne spremenljivke (leto izgradnje).



Slika 19: Regresijska analiza cene na m² površine hiše v odvisnosti od leta izgradnje, Velenje, januar 2010 - avgust 2013

Enačba regresijske premice je:

$$y = 0,4051x + 102,24$$

y...cena/m²

x...leto izgradnje

Determinacijski koeficient $R^2 \approx 0,00$ pove, da je nič odstotkov variabilnosti cen/m² pojasnjenih z relacijo (cena/m²) = f (leto izgradnje). Zaradi tega sem v nadaljevanju za primerjavo z lastno in povprečno oglaševano ceno uporabljala povprečno prodajno ceno hiš v mestu Velenje. Predpostavila sem, da se ta ni bistveno spremenila.

5.2.2 Oglaševane cene eno- oziroma dvostanovanjskih hiš v mestu Velenje

Da bi bila ocena vrednosti kvadratnega metra novozgrajene hiše bolj zanesljiva, sem izdelala opisno statistiko za oglaševano ceno novozgrajenih eno- oziroma dvostanovanjskih hiš v mestu Velenje. Gre za vrstne hiše.

Preglednica 17: Oglaševane cene novozgrajenih eno- oziroma dvostanovanjskih hiš, Velenje (POSEST d.o.o., 2012)

Mesto	Leto izgradnje	Neto površina [m ²]	Skupna površina parcele [m ²]	Cena [€]	Cena/m ² neto površine [€/m ²]	Aritmetična sredina [€/m ²]	Mediana [€/m ²]	Standardna deviacija [€/m ²]	Maksimalna vrednost [€/m ²]	Minimalna vrednost [€/m ²]	Koeficient variacije
Velenje	2012	116,68	172,00	190.867,58	1.635,82	1.559,99	1.558,35	75,81	1.637,71	1.460,04	0,05
	2012	129,93	198,00	208.584,47	1.605,36						
	2012	131,49	197,00	215.342,47	1.637,71						
	2012	155,56	230,00	227.123,29	1.460,04						
	2012	163,15	345,00	246.575,34	1.511,34						
	2012	163,15	341,00	246.301,37	1.509,66						

Cene kvadratnega metra na neto tlorisno površino so po pričakovanjih visoke, in sicer se gibljejo vrednosti od 1.509,66 €/m² do 1.635,82 €/m².

5.2.3 Lastna cena

Na podlagi rekapitulacije stroškov izdelane v podjetju sem pridobila tudi podatek o lastni ceni tega projekta.

Lastna cena vsebuje:

- stroške projekta (nakup zemljišča, papirna dokumentacija in projektna dokumentacija)
- stroške stanovanjskega objekta (gradbena dela, obrtniška dela, strojne inštalacije in elektroinštalacije)
- stroške tehnološkega objekta (gradbena dela, obrtniška dela in elektroinštalacije)
- stroške infrastrukture (gradbena dela, kanalizacija, strojne inštalacije in elektroinštalacije)
- stroške zunanje ureditve (oporni zidovi in ceste)
- stroške krajinske arhitekture.

Izračunana lastna cena posamezne hiše s pet odstotnim dobičkom glede na navedene stroške znaša 465.273,55 €. Lastna cena na kvadratni meter neto tlorisne površine je v tem primeru 1.653,424 €/m². Lastna cena ne vsebuje DDV (PV Invest d.o.o., 2013).

6 PRIMERJAVA CEN OBRAVNAVANIH PROJEKTOV

6.1 Občina Mozirje

V nadaljevanju primerjam:

- ekstrapolirano prodajno ceno stanovanj (občina Mozirje)
- povprečno oglaševalno ceno novozgrajenih stanovanj (Savinjska regija)
- lastno ceno (občina Mozirje),

ki se nanašajo na leto 2013. Vse cene so preračunane na neto tlorisno površino in v njih ni vključen DDV.

Preglednica 18: Primerjava cen, občina Mozirje in Savinjska regija, 2013

Ekstrapolirana prodajna cena (Občina Mozirje) 2013 [€/m ²]	Povprečna oglaševana cena novogradenj (Savinjska regija) 2013 [€/m ²]	Lastna cena (Občina Mozirje) [€/m ²]	
		BLOK: A, B	BLOK: C, D
1.286,58	917,81 - 1.715,54	1.290,32	1.658,99

Lastna cena 1.290,32 €/m² v splošnem ni bistveno višja od ekstrapolirane prodajne cene na enoto površine 1.286,58 €/m², oziroma lastna cena 1.658,99 €/m² je bistveno višja od ekstrapolirane prodajne cene na enoto površine 1.286,58 €/m². V primerjavi z oglaševanimi cenami, ki se sicer ne nanašajo samo na občino Mozirje, so na zgornji meji intervala (917, 81 – 1.715,54 €/m²). Upoštevati je potrebno, da so oglaševane cene v današnjih razmerah relativno visoke.

Navedene rezultate sem izračunala iz relativno majhnega števila podatkov:

- 11 prodajnih cen stanovanj (občina Mozirje)
- 48 oglaševanih cen stanovanj (Savinjska regija),

zato je potrebno dobljene rezultate v tem smislu tudi interpretirati.

6.2 Mesto Velenje

V nadaljevanju primerjam:

- povprečno prodajno ceno eno- oziroma dvostanovanjskih hiš (Velenje)
- povprečno oglaševalno ceno novozgrajenih eno- oziroma dvostanovanjskih hiš (Velenje)
- lastno ceno (Velenje),

ki se nanašajo na leto 2013. Vse cene so preračunane na neto tlorisno površino in v njih ni vključen DDV.

Preglednica 19: Primerjava cen, Velenje, 2013

Povprečna prodajna cena (Velenje) 2013 [€/m ²]	Povprečna oglaševana cena novogradenj (Velenje) 2013 [€/m ²]	Lastna cena (Velenje) [€/m ²]
901,61	1.560,00	1.653,42

Lastna cena 1.653,42 €/m² je bistveno višja od povprečne prodajne cene na enoto površine 901,61 €/m². V primerjavi z oglaševanimi cenami, ki se nanašajo samo na mesto Velenje, je lastna cena na enoto površine višja za 93,42 €/m² v primerjavi z povprečno oglaševano ceno na enoto površine.

Kot je že omenjeno je potrebno upoštevati, da so oglaševane cene v današnjih razmerah relativno visoke. Omeniti je tudi potrebno, da se izračunana povprečna oglaševana cena nanaša na vrstno hišo, lastna cena pa velja za samostojno hišo.

Navedene rezultate sem izračunala iz relativno majhnega števila podatkov:

- 34 prodajnih cen eno- oziroma dvostanovanjskih hiš (Velenje)
- 6 oglaševanih cen eno- oziroma dvostanovanjskih hiš,

zato je potrebno dobljene rezultate v tem smislu tudi interpretirati.

7 ZAKLJUČNE UGOTOVITVE

V nadaljevanju so kot rezultat analize prikazane ekstrapolirana oziroma povprečna prodajna cena kvadratnega metra, povprečne oglaševane cene kvadratnega metra novogradenj in lastne cene projektov v občini Mozirje, Savinjski regiji in mestu Velenje.

Preglednica 20: Primerjava cen kvadratnega metra stanovanjskih površin; Občina Mozirje, Savinjska regija, Velenje

Projekt	Prodajna cena [€/m ²]		Povprečna oglaševana cena novogradenj [€/m ²]	Lastna cena [€/m ²]	
PROJEKT "POZIDAVA STANOVANJSKIH BLOKOV MOZIRJE PODROŽNIK - ZAHOD"	Občina Mozirje		Savinjska regija	Občina Mozirje	
	Ekstrapolirana	1.286,58	917,81 - 1.715,54	BLOK: A, B	1.290,32
				BLOK: C, D	1.658,99
PROJEKT "ENODRUŽINSKE HIŠE LIPA"	Velenje		Velenje	Velenje	
	Povprečna	901,61	1.560,00	1.653,42	

Za občino Mozirje lahko predpostavljam, da je prodajna cena kvadratnega metra stanovanjske površine, pridobljena z ekstrapolacijo nezanesljiva. Predvsem je problem v prenizki vrednosti determinacijskega koeficienta, s tem pa visoki vrednosti nepojasnjene variance.

Lastna cena leži na intervalu znotraj oglaševanih cen za območje Savinjske regije, zato bi lahko sklepala, da je postavljena lastna cena primerna, čeprav nekoliko odstopa od oglaševanih cen.

Ne morem z gotovostjo trditi, da je postavljena lastna cena previsoka, saj podatkov o novogradnjah primerljivih stanovanj v občini Mozirje ni bilo na razpolago. Tudi če bi bili na razpolago, je trenutna razlika med oglaševanimi in prodajnimi cenami relativno velika.

V Mestni občini Velenje je bila namesto ekstrapolirane prodajne cene upoštevana povprečna prodajna cena, ki je relativno nizka. Poleg tega je povprečna prodajna cena izračunana na podlagi vzorca, ki vsebuje le 4 od 34 hiš zgrajene po letu 2000.

Lastna cena ni bistveno večja od oglaševanih cen stanovanjskih hiš v Velenju. Poleg tega so obravnavane hiše predvidene kot samostojne, za razliko od oglaševanih, med katerimi so vrstne, zato je za obravnavani primer realno pričakovati še višjo ceno kvadratnega metra.

V obeh primerih se investicija z vidika lastne cene zdi smotrna, bi pa bilo priporočljivo lastno ceno nekoliko znižati.

Ne glede na dobljene rezultate je potrebno poudariti, da so trenutno ključnega pomena gospodarske razmere v državi, katerih odraz se čuti na vseh področjih, tudi na trgu nepremičnin, saj se promet s stanovanji manjša. Investitor mora biti pozoren na dejstva, da prodaja stanovanj kot cene stanovanj upadajo. Padati so začele tudi cene hiš, je pa sicer še vedno prisoten trend rasti prometa s hišami.

Gospodarske razmere so tudi tiste, ki vplivajo na finančno stanje prebivalstva in zaradi katerih je stanovanjska problematika vse bolj pereča. Vse več je ljudi, predvsem mladih, ki niso sposobni nakupa nepremičnine. Pred nastopom krize je povpraševanje presegalo ponudbo, s tem so se postavile visoke cene stanovanj. Način financiranja gradnje v času gospodarske rasti je razlog, da investitorji tudi v času krize ne znižajo cen stanovanj, ki še vedno ostajajo težko dostopna.

Zavedati se je treba, da se bo nepremičninski trg še veliko spreminjal in da se bo nastalim spremembam potrebno prilagoditi. Za investitorja oziroma prodajalca je zelo pomembno, stalno spremljati dogajanje na trgu nepremičnin in se na podlagi razmer na trgu odločati za gradnjo oziroma prodajo nepremičnin.

VIRI

Nacionalni stanovanjski program 2012 – 2023. 2013. Direktorat za prostor, delovna skupina za pripravo NSP.

http://www.mzip.gov.si/fileadmin/mzip.gov.si/pageuploads/Prostor/Stanovanja/NSP-oris-stanja-04_3.pdf (Pridobljeno 26.08.2013.)

Stanovanjska problematika v Republiki Sloveniji. 2013. Direktorat za prostor (delovna skupina za pripravo NSP).

http://www.mzip.gov.si/fileadmin/mzip.gov.si/pageuploads/Prostor/Stanovanja/13_03_2-0snetek-NSP.pdf (Pridobljeno 26.08.2013.)

Evidenca trga nepremičnin v Mestni občini Velenje. 2013. GURS.

<http://prostor3.gov.si/ETN-JV/> (Pridobljeno 23.08.2013.)

Evidenca trga nepremičnin v Občini Mozirje. 2013. GURS.

<http://prostor3.gov.si/ETN-JV/> (Pridobljeno 23.08.2013.)

Letno poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2012. 2013. GURS.

<http://prostor3.gov.si/ETN-JV/> (Pridobljeno 25.07.2013.)

MEGANET d.o.o. 2013. Iskanje novih nepremičnin.

http://www.novogradnje.si/nepremicnine.html?posr=1&nep=1&id_regije=5&x=32&y=17
(Pridobljeno 25.08.2013.)

Parcele v Mestni občini Velenje. 2013. PISO.

<http://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=VELENJE> (Pridobljeno 20.08.2013.)

Parcele v Občini Mozirje. 2013. PISO.

<http://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=MOZIRJE> (Pridobljeno 20.08.2013.)

POSEST d.o.o. 2012. Predstavitev.

<http://www.vile-velenje.si/predstavitev/> (Pridobljeno 25.08.2013.)

PV INVEST d.o.o. 2013.

<http://www.pvinvest.si/> (Pridobljeno 12.08.2013.)

PV INVEST d.o.o. 2013. Projektna dokumentacija.
Osebna komunikacija (26.02.2013 – 13.09.2013)

Statistični letopis 2012. 2012. SURS.
<http://www.stat.si/letopis/letopisprvastran.aspx> (Pridobljeno 22.08.2013.)

Slovenske občine v številkah. 2012. SURS.
<http://www.stat.si/obcinevstevilkah/?leto=2013> (Pridobljeno 22.08.2013.)

Slovenske regije v številkah. 2013. SURS.
<http://www.stat.si/doc/pub/REGIJE-2013.pdf> (Pridobljeno 22.08.2013.)