



Izračun indeksov cen nepremičnin na SURS

Tabor DUGS, oktober 2024

Dr. Branko Pavlin

SURS, Oddelek za statistiko cen

Branko.Pavlin@gov.si

Vsebina predstavitve

- Metoda za izračun indeksa cen nepremičnin na SURS
- Indeksi cen stanovanj: Slovenija - Bela krajina 2019 - 2023

0 povprečnih cenah nepremičnin

Povprečne prodajne cene HIŠ v Beli krajini in Ljubljani

	Uporabna površina EUR / m2	Neto tloris. površina EUR / m2	Indeks_ Uporabna površina	Indeks_ Neto tlor. površina	Štev. trans.	Ljubljana upor. pov EUR / m2	Ljubljana - število trans.
2019	658	332	100	100	44	2.318	250
2020	698	386	106,2	116,4	31	2.222	178
2021	692	382	105,2	115,1	58	2.412	199
2022	755	294	114,8	88,7	45	2.645	186
2023	847	486	128,8	146,4	42	2.812	155

Indeksi cen stalne kakovosti

- Cilj: v časovni vrsti primerjati
PODOBNO S PODOBNIM
- Nepremičnine - zelo heterogene, več vrst, raznolikost znotraj iste vrste
- Kako doseči primerljivost? Prilagajanje kakovosti! – Quality adjustment.

Stratifikacijska metoda

Regija_1, Leto_1	Starost			
	3-10 let	11-20let	21-40 let	več kot 40 let
Enosobno				
Dvosobno				
Trosobno				
Štiri in več sobno				

Regija_1, Leto_2	Starost			
	3-10 let	11-20let	21-40 let	več kot 40 let
Enosobno				
Dvosobno				
Trosobno				
Štiri in več sobno				

Hedonska metoda

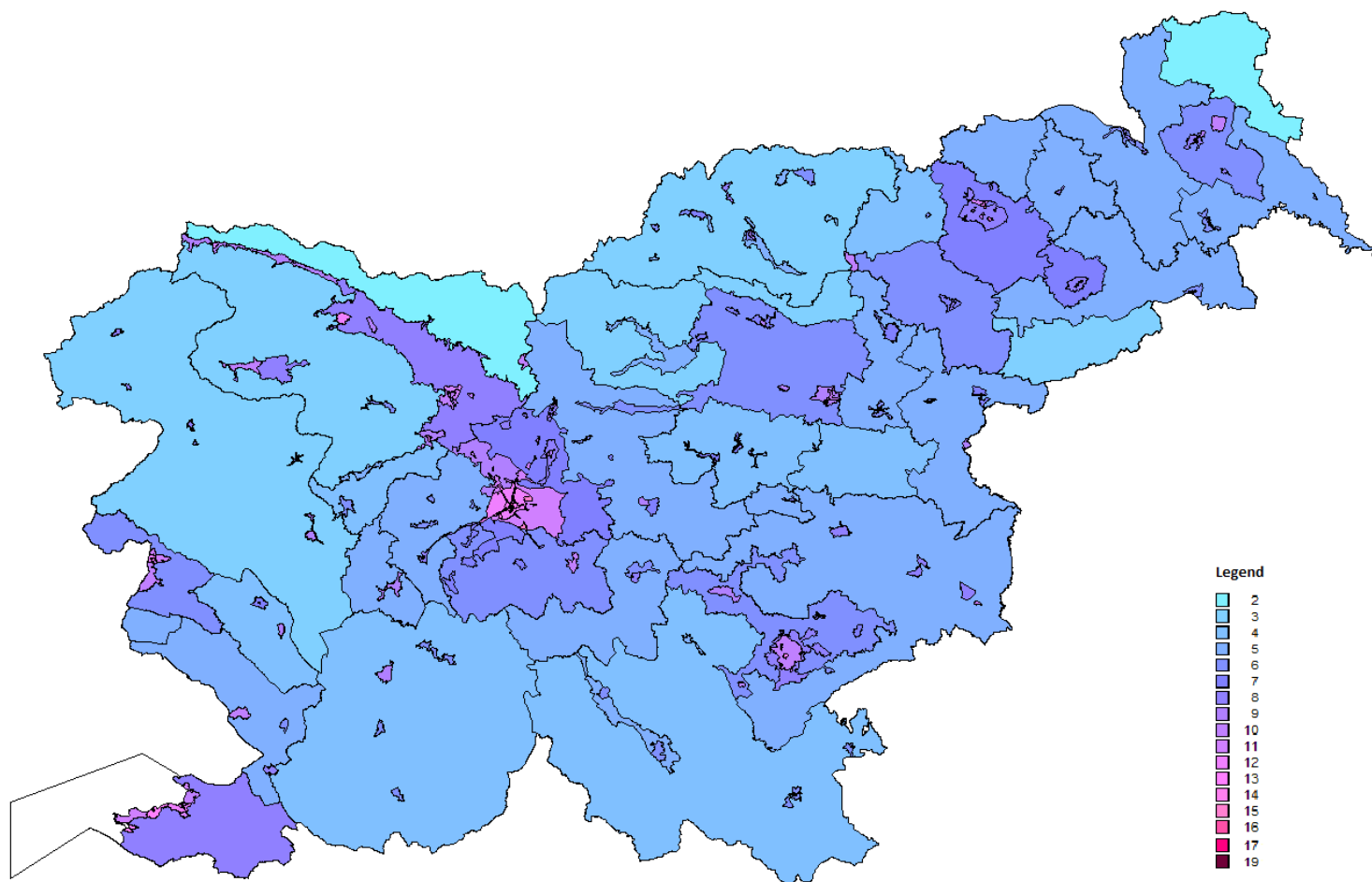
- Regresijska analiza je jedro pristopa - za prilagajanje kakovosti
- Regresijska krivulja: Logaritemska
- Cena nepremičnine je odvisna od cene njenih lastnosti: fizičnih in lokacijskih
- Regresijska enačba:

$$\ln p_i^t = \alpha + \sum_{k=1}^K \beta_k z_{ik}^t + \varepsilon_i^t$$

Lastnosti nepremičnin so pojasnjevalne spremenljivke v regresijskem izračunu

- $\text{Ln_CENA} = \alpha + \beta_1 \cdot \text{Uporabna_površina} + \beta_2 \cdot \text{Neto_tlorisna_površina} + \beta_3 \cdot \text{Starost_objekta} + \beta_4 \cdot \text{Regija} + \beta_5 \cdot \text{Vrednostna_cona} + \beta_6 \cdot \text{Kletno} + \beta_7 \cdot \text{Podstrešno} + \beta_8 \cdot \text{Leto 2021} + \beta_9 \cdot \text{Leto 2022} + \beta_{10} \cdot \text{Leto 2023} \dots + \varepsilon$
- Energetska učinkovitost, garaža, stečaj, peš cona, indus. cona, oddaljenost od mestnega središča, avtoceste,...

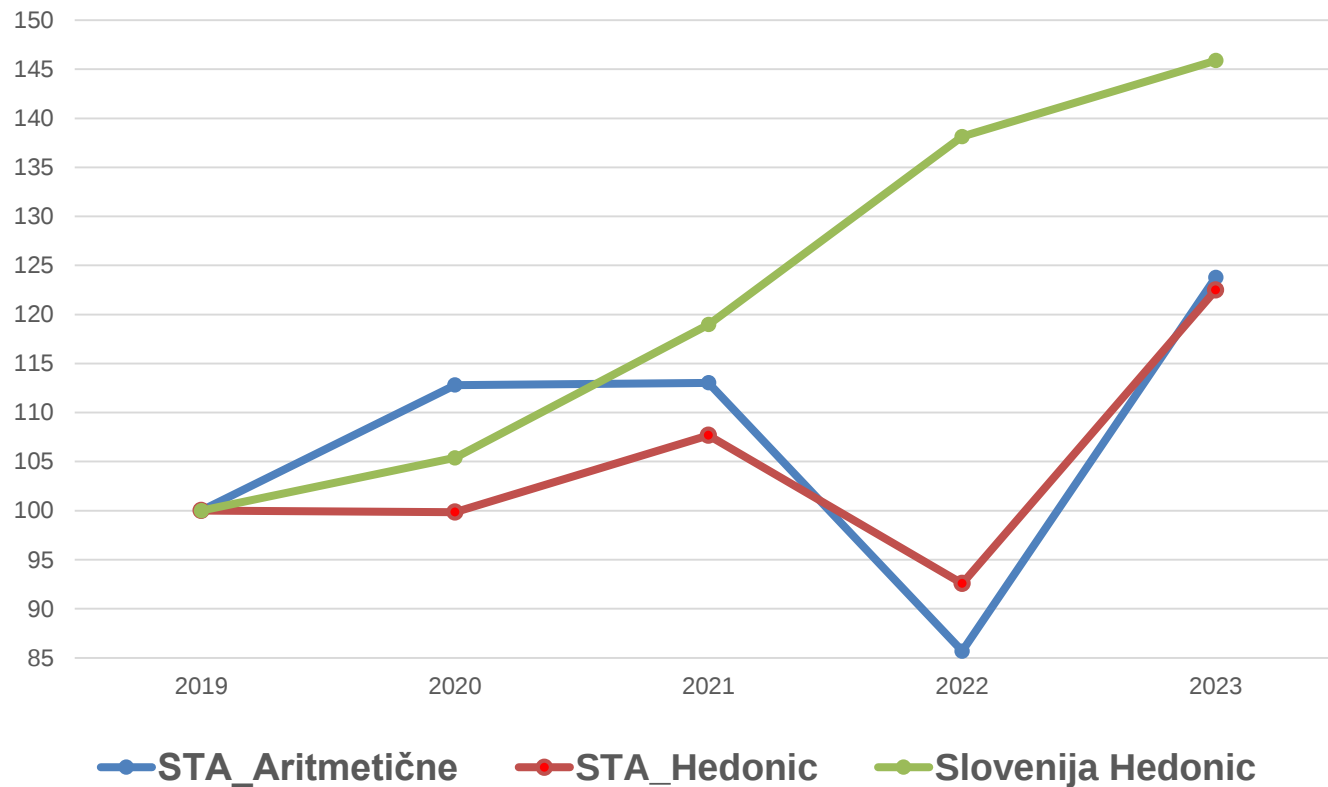
VREDNOSTNE CONE - stanovanja



The REG Procedure **LOG_LOG Model** TIME DUMMY, Indeks neprave spremenljivke časa

Number of Observations Used	192						
Analysis of Variance							
Source	DF	Sum of Squares	Mean Square	F Value	Pr > F		
Model	8	1.434.880	179.360	23.24	<.0001		
Error	183	1.412.519	0.07719				
Corrected Total	191	2.847.399					
Root MSE	0.27783	R-Square	0.5039				
Dependent Mean	1.078.798	Adj R-Sq	0.4822				
Coeff Var	257.532						
Parameter Estimates							
Variable	Label	DF	Parameter Estimate	Standard Error	t Value	Pr > t	Semi-partial Corr Type I
Intercept	Intercept	1	871.653	0.29208	29.84	<.0001	.
Leto_2020	L_2020	1	-0,00165	0.07857	-0.02	0.9833	0.0047999,8
Leto_2021	L_2021	1	0,07387	0.07887	0.94	0.3502	0.00445107,7
Leto_2022	L_2022	1	-0,07726	0.07143	-1.08	0.2808	0.0010192,6
Leto_2023	L_2023	1	0,20294	0.07537	feb.69	0.0077	0.07286122,5
Ln_M2	Ln_M2	1	0.68496	0.21337	mar.21	0.0016	0.32706
Ln_ntp	Ln_ntp	1	-0.02633	0.19543	-0.13	0.8930	0.01776
LN_starost	LN_starost	1	-0.23361	0.05096	-4.58	<.0001	0.05807
VC_STA	VC_STA	1	0.05441	0.02116	feb.57	0.0109	0.01793

Indeksi cen rabljenih stanovanj, Bela krajina, dva izračuna, Slovenija, 2019=100



INFO

- Regresijski izračun v Excelu:
Najprej dodati funkcijo za izračun regresije:
Insert / Store/ „Add-Ins“- REGRESSION.
- Pasti regresije: neutemeljene pojasnjevalne spremenljivke, preveliko število spremenljivk, nizko število transakcij...



Hvala za vašo pozornost

Branko.Pavlin@gov.si