Pri projektni nalogi sem analizirala četrtletne indekse cen stanovanjskih nepremičnin po vrstah stanovanjskih nepremičnin v Sloveniji.

Podatke sem pridobila iz SURSA-a. Tabela vseh njihovih podatkov je izgledala nekako tako. (pokažem tabelo). Torej vidimo, da je sestavljena iz Q1, Q2, Q3 in Q4, ki predstavljajo posamezna četrtletja, ti pa se potem delijo še glede na:

* Zadnje četrtletje prejšnjega leta
* Prejšnje četrtletje
* Isto četrtletje prejšnjega leta
* Povprečje četrtletij leta 2015

Glede na vrednosti in število podatkov sem se odločila, da analiziram le četrtletje Q1 glede na zadnje četrtletje prejšnjega leta. Tako sem iz SURS-a uvozila le te podatke.

V njihovi tabeli velikokrat opazimo tri pikice. To je tam, kjer nimamo podatka za vrednosti. Tako sem se že v začetku za lažje delo s podatki odločila, da povsod, kjer nastopajo tri pikice, zamenjam z 0. Tabeli pa sem tudi dodala imena stolpcev (vrsta in pa leta).

Sedaj, če si malce bolj podrobno ogledam tabelo, me v glavnem zanimajo le glavne veje, to so:

* 1 Stanovanjske nepremičnine-SKUPAJ
* 1.1 Nove stanovanjske nepremičnine
* 1.2 Rabljene stanovanjske nepremičnine

Zato sem kar obravnavala vsako posebej in skušala ustvariti ugotovitve.

NOVE STANOVANJSKE NEPREMIČNINE

Sedaj si oglejmo tabelo samo za nove stanovanjske nepremičnine. Tabela kot sama nam ne pove kaj dosti, saj moramo najprej razumeti pojem indeks cene.

Torej indeks cene se izračunava po posebni formuli, na katero se ne bom osredotočala. Pomembno pa je, da vemo, da je to relativno število, za katero je značilno, da je njegova vrednost lahko enaka 100, v tem primeru sta podatka, ki ju primerjamo, enaka. Če je vrednost indeksa večja od 100, je primerjalni podatek večji od osnove. Če pa je primerjalni podatek manjši od osnove, je vrednost indeksa manjša od 100.

Glede na moje podatke je osnova vedno zadnje četrtletje prejšnjega leta. Poglejmo sedaj tabelo še enkrat. Vrednost pri 2008 je 100.7, kar nam pove, da je glede na zadnje četrtletje prejšnjega leta, to je leto 2007 glede na Q4, cena novih stanovanjskih nepremičnin nekoliko zrasla.

Najlažje je pa potem padce cen, za posamezno leto videti iz grafa. Vse kar je pod ravno črto 100 pomeni, da je v tistih letih glede na zadnje četrtletje prešnjega leta, cena padla.

Na tem mestu lahko vidimo leto in vrednost maksimalnega indeksa cen, ki je bil v letu 2021.

Za lažjo uprizoritev sem pripravila tudi stolpični diagram za posamezno leto. To je sicer povsem enako kot prikazuje graf.

RABLJENE STANOVANJSKE NEPREMIČNINE

Dobro sedaj smo si ogledali nove stanovanjske nepremičnine, čakajo nas torej še rabljene. Enako kot prej tabela posameznih podatkov le za rabljene in pa seveda graf ter stolpični diagram. Vidimo, da je v letih 2009, 2021, 2013, 2014 bil padec cen.

Zanimivo pa si je ogledati primerjavo rabljenih z novimi. To je sedaj vidno iz tega diagrama. Torej to sta enaka diagrama kot prej le, da sta en zraven drugega.

Moja analiza podatov je torej temeljila le na dvigu in padcu indeksov cen, zato je smiselno pogledati makimalne in minimalne vrednosti. To pa prikazujeta tabeli na koncu.

Najmanjši indeks cen je bil za vse vrste nepremičnin v letu 2009. Vzrok za to pa sem odkrila s pomočjo Googla in sicer v letu 2008 so cene dosegle zgornjo mejo kupne moči. Ljudje so prenehali kupovati, ker so bile cene previsoke. Tako je upadlo tudi povpraševanje, prodaja pa se je ustavila. Drugi razlog pa je tudi takratna gospodarska kriza. Ljudje niso imeli upanja v stalnost zaposlitve, zato so se tudi odpovedali večjim nakupom.

Največji indeks pa tokrat ni enak za vse vrste v enakih letih. V letu 2007 je dosegel maksimum glede na nepremičnine skupaj in rabljene nepremičnine. Takrat je bilo obdobje finančno-gospodarske krize. V letu 2021 pa je bil dvig cene zagotovo povezan s svetovno pandemijo Covid, zaradi katere ne rabim posebej omenjati vseh kriz, ki so nastale v svetu.

Razlogi so seveda povezani z gospodarskimi in posledično finančnimi vzroki, ki niso glavni pomen moje projektne naloge, vendar je smiselno, da iz pridobljenih podatkov skušam ugotoviti razloge, ki ne temeljijo zgolj na vrednostih.