

POROČILO O NAJEMNEM TRGU NEPREMIČNIN ZA LETI 2016 in 2017





Vsebinsko kazalo

UVOD	3
Obdobje poročanja in v poročilu obravnavani najemni posli	4
Vzorec podatkov o najemninah in statistični kazalniki	5
NAJEMNI TRG STANOVANJ	6
Najemnine stanovanj na ravni države	7
Najemnine stanovanj po občinah	9
Najemnine stanovanj po površinskih razredih stanovanj	14
NAJEMNI TRG PISARN	21
Najemnine pisarn na ravni države	22
Najemnine pisarn po občinah	24
NAJEMNI TRG LOKALOV	29
Najemnine lokalov na ravni države	30
Najemnine lokalov po občinah	31
ZAKLJUČEK	36





UVOD

V Republiki Sloveniji se podatki o sklenjenih najemnih pogodbah in aneksih za vse vrste stavb in delov stavb evidentirajo in vodijo v Evidenci trga nepremičnin. Podatki se na podlagi Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin (Uradni list RS, št. 87/2011) evidentirajo v Evidenci trga nepremičnin od julija 2013 dalje. Letos je bila z uveljavitvijo novega Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin – ZMVN-1 (Uradni list RS, št. 77/2017) spremenjena ureditev poročanja o najemnih poslih za stavbe in dele stavb. Največja sprememba je, da so po novem za najemne posle s stavbami in deli stavb, ki jih najemodajalci – fizične osebe sklenejo z najemjemalci – fizičnimi osebami, najemodajalci dolžni poročati Finančni upravi RS ob oddaji napovedi za odmero dohodnine od dohodka iz oddajanja premoženja v najem, vsako leto za preteklo leto. Finančna uprava RS bo zbrane podatke o najemnih poslih s stavbami in deli stavb, ki jih oddajajo fizične osebe fizičnim osebami, prvič posredovala v Evidenco trga nepremičnin februarja 2019 za leto 2018. Na takšen način se bodo podatki o stanovanjskih najemninah, ki so pretežno predmet oddaje oziroma najema stanovanj med fizičnimi osebami, v bodoče v Evidenci trga nepremičnin evidentirali do 30. junija vsako leto za preteklo leto.

Cilj evidentiranja podatkov o najemninah v Evidenci trga nepremičnin je pridobiti podatke o najemnem trgu nepremičnin z namenom uporabe le-teh pri oblikovanju modelov vrednotenja nepremičnin v sistemu množičnega vrednotenja nepremičnin, ki so zasnovani na načinu donosa, ter informiranje širše javnosti o najemnem trgu poslovnih nepremičnin in stanovanj v Sloveniji.

Slovenski najemni trg stanovanjskih in poslovnih nepremičnin je v mednarodnem merilu majhen. Tako je razmeroma majhno tudi število sklenjenih najemnih poslov in s tem število razpoložljivih podatkov za kakovostne analize najemnega trga. Da bi zagotovili čim več podatkov za tržne analize, v Sloveniji sistematično zbiramo in vodimo te podatke v Evidenci trga nepremičnin, ki je javna evidenca. Opozoriti pa je potrebno, da tudi zajem podatkov v Evidenci trga nepremičnin ni popoln, saj je izredno težko zagotoviti nadzor nad poročanjem in kakovostjo sporočenih podatkov. Posebej to velja za poročanje o oddaji stanovanjskih nepremičnin, ki je pretežno v domeni fizičnih oseb.

Mednarodna praksa kaže, da se v tujini, za razliko od nas, podatki o najemnem trgu nepremičnin običajno ne zbirajo in ne vodijo v javnih evidencah. Najemni trg nepremičnin se v tujini praviloma analizira na podlagi vzorčnih podatkov o najemninah na različnih območjih, na podlagi katerih se oblikujejo poročila o najemninah, stroških, opremljenosti, zasedenosti in drugih kazalnikih najemnega trga. Običajno tovrstne študije za določeno vrsto nepremičnin na določenem tržnem območju izdelujejo strokovno usposobljena zasebna podjetja, na podlagi naročila ustreznega državnega organa ali zasebnega naročnika oziroma investitorja.



OBDOBJE POROČANJA IN V POROČILU OBRAVNAVANI NAJEMNI POSLI

Poročilo temelji na podatkih o sklenjenih najemnih poslih v letih 2016 in 2017, ki so jih najemodajalci nepremičnin sporočili v Evidenco trga nepremičnin do 1. marca 2018. Podatkov o najemninah za leta 2013, 2014 in 2015 v poročilu ne obravnavamo, saj so analize podatkov za navedena leta pokazale premajhen zajem oziroma preslabo kakovost podatkov. Glavni razlog za izredno slabo kakovost podatkov o stanovanjskih najemninah je bila napoved in sprejetje Zakona o davku na nepremičnine konec leta 2013. Zakon je med drugim predvideval davčne olajšave za stanovanja, ki se oddajajo v tržni najem, kar je najemodajalce izjemno motiviralo k poročanju. Tako so v Evidenco trga nepremičnin iz davčnih razlogov poročali tudi o fiktivnih tržnih najemih in nerealno nizkih tržnih najemninah. Po razveljavitvi Zakona o davku na nepremičnine se je poročanje v Evidenco trga nepremičnin stabiliziralo šele v drugi polovici leta 2015.

V poročilu so obravnavani najemni posli, ki so bili sklenjeni na prostem trgu (tržne najemnine) za najmanj šest mesecev ali za nedoločen čas.

Kot najemni posel se smatra sklenitev nove najemne pogodbe ali aneksa k najemni pogodbi zaradi spremembe najemnine ali trajanja najema.

Najemni posli so obravnavani ločeno za stanovanja, pisarne in lokale. Za pisarne so šteti pisarniški prostori, prostori za poslovanje s strankami (pošta, banka, prostori javne uprave in podobno) in prostori za zdravstveno dejavnost (ordinacija, ambulanta in podobno). Za lokale so šteti trgovski in storitveni lokali (trgovina, prodajalna, prodajni salon, lekarna, optika, urarna, zlatarna in podobno) ter gostinski lokali (gostilna, restavracija, bife, točilnica, bar, nočni lokal in podobno). Najemnih poslov z drugimi vrstami nepremičnin v poročilu ne obravnavamo, ker glede na evidentirano število sklenjenih najemnih poslov o najemnih trgih za stanovanjske hiše, garaže, industrijske nepremičnine ali ostale vrste nepremičnin v Sloveniji ne moremo govoriti. Tudi bolj ali manj razviti najemni trgi za stanovanja in poslovne nepremičnine obstajajo le v večjih urbanih središčih.

V poročilu obravnavamo najemne posle po posameznih občinah in po združenih občinah, ki imajo dovolj velik fond stanovanj, pisarn oziroma lokalov in predstavljajo razmeroma enotne najemne trge s podobnimi značilnostmi ponudbe in povpraševanja za najem nepremičnin posamezne vrste.



VZOREC PODATKOV O NAJEMNINAH IN STATISTIČNI KAZALNIKI

Za izračun statističnih kazalnikov za najemnine so upoštevane samo tržne najemnine (ne pa tudi najemnine, ki so v Evidenci trga nepremičnin evidentirane kot neprofitne najemnine). Upoštevani so le najemni posli, katerih predmet so istovrstni deli stavbe, tako da pogodbeni najemnik predstavlja le najemnino posameznega stanovanja, pisarn oziroma lokalov.

Z namenom izboljšanja kakovosti vzorca so na podlagi logičnih kontrol iz statističnih analiz in izračunov izločeni najemni posli z ekstremnimi ali očitno nerealnimi podatki. Zaradi filtriranja podatkov velikost vzorca ne odraža števila dejansko sklenjenih oziroma evidentiranih najemov za določeno vrsto obravnavanih nepremičnin, je pa z njim v močni korelaciji. Primerjave velikosti vzorca med analitičnimi območji zato verodostojno odražajo razmerja v številu dejansko sklenjenih najemnih poslov med primerjanimi območji.

Ker oddajanje nepremičnin v osnovi ni obdavčeno z DDV, so za izračune statističnih kazalnikov za najemnine, v primerih ko je med zavezanci za DDV le-ta obračunan, upoštevane najemnine brez DDV.¹

Za izračun statističnih kazalnikov so upoštevane najemnine ne glede na opremljenost oddane nepremičnine in vključenost obratovalnih stroškov v najemnino.

Ker so razlike v strukturi in razponih najemnin po analitičnih območjih praviloma velike, smo kot najbolj primeren kazalnik za prikaz ravni najemnin za vse obravnavane vrste nepremičnin izbrali uteženo povprečje mesečne najemnine na kvadratni meter oddane površine, izračunano kot razmerje med vsoto vseh mesečnih najemnin in vsoto vseh oddanih površin na določenem območju v določenem obdobju.

Posebej poudarjamo, da so kazalniki najemnin, objavljeni v poročilu, namenjeni izključno prikazu ravni najemnin po analitičnih območjih. Relativne primerjave najemnin v odstotkih, med različnimi analitičnimi območji ali med letoma 2016 in 2017 za posamezno analitično območje, zaradi razlik oziroma sprememb v strukturi najemnin in oddanih nepremičnin same po sebi ne odražajo dejanskih razlik oziroma sprememb v povprečnih najemninah.

¹ Naknadna opomba 15. 4. 2019: Velja le za najemnine stanovanj. Pri najemninah pisarn in lokalov so upoštevane najemnine z DDV, če je bil ta obračunan.



Legenda statističnih kazalnikov, ki so prikazani v preglednicah:

- Velikost vzorca - Število najemnih poslov, ki so bili upoštevani v izračunu kazalnikov za najemnine
- Mediana v € - Srednja vrednost mesečnih najemnin v evrih
- Povprečje v €/m² - Uteženo povprečje mesečnih najemnin v evrih na kvadratni meter oddane površine
- Fond (število) - Število delov stavb za določeno vrsto nepremičnine (stanovanja, pisarne ali lokali) na določenem analitičnem območju, ki je bilo po dejanski rabi evidentirano v geodetskih evidencah na začetku aprila 2018
- Število prebivalcev – Registrirano število prebivalcev v občini oziroma združenih občinah na dan 1.7.2017 –vir SURS,
- Fond (površina) – Skupna uporabna površina vseh delov stavb določene vrste nepremičnin (pisarne ali lokali) na določenem analitičnem območju, ki je bila evidentirana v geodetskih evidencah na začetku aprila 2018
- Oddana površina – Skupna uporabna površina oddanih pisarn ali lokalov v določenem letu na določenem analitičnem območju

NAJEMNI TRG STANOVANJ

V poročilu so za izračune najemnin upoštevani najemni posli, katerih predmet je najem enega stanovanja oziroma stanovanja in kleti. Najemni posli, katerih predmet je več raznovrstnih delov stavb (na primer stanovanje in garaža) niso upoštevani, ker iz pogodbene najemnine ni mogoče izluščiti najemnine stanovanja. Na podlagi logičnih kontrol so izločeni najemni posli za stanovanja z oddano površino, ki je manjša od 10 kvadratnih metrov oziroma večja od 300 kvadratnih metrov, posli z mesečno najemnino, ki je nižja od 10 evrov oziroma višja od 10.000 evrov ter posli z mesečno najemnino, ki je nižja od enega evra oziroma višja od 50 evrov na kvadratni meter oddane površine stanovanja.



Za prikaz ravni najemnin stanovanj po analitičnih območjih smo izbrali srednjo vrednost oziroma mediano mesečne najemnine v evrih in uteženo povprečje mesečnih najemnin na kvadratni meter oddane površine. Srednja vrednost (mediana) predstavlja najemnino, od katere je bilo na obravnavanem območju v obravnavanem obdobju polovico sklenjenih najemnin višjih in polovico nižjih. Ker je v praksi obračunska enota za tržno najemnino stanovanj mesečna najemnina na stanovanje, srednja vrednost mesečne najemnine še najbolj pojasnjevalno ponazarja raven najemnin na določenem območju v določenem obdobju. Povprečno najemnino na kvadratni meter oddane površine stanovanja, ki sicer ni uveljavljena obračunska enota za stanovanjske najemnine, podajamo kot dodatno informacijo o ravni najemnin na določenem območju v določenem obdobju.

Opomba:

Nekateri najemodajalci v Evidenco trga nepremičnin iz davčnih razlogov sporočajo nižje najemnine od dejansko realiziranih. Posledično tudi izračunani kazalniki za najemnine izkazujejo nekoliko nižje najemnine od dejanskih.

NAJEMNINE STANOVANJ NA RAVNI DRŽAVE

Med najemodajalci stanovanj prevladujejo fizične osebe. Institucionalnih najemodajalcev, ki se ukvarjajo s tržno oddajajo stanovanj kot dejavnostjo, je razmeroma malo.

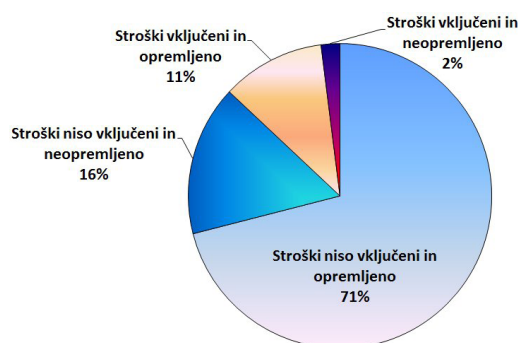
Med najemodajalci stanovanj je le okoli 20 odstotkov gospodarskih družb in samostojnih podjetnikov. Med temi so tudi tako imenovani popoldanski espeji in mikro podjetja, ki oddajajo le eno ali dve stanovanji in so jih lastniki stanovanj, zaradi potencialno manjše efektivne obdavčitve oddajanja, ustanovili le za ta namen.

Več kot 70 odstotkov tržnih najemov stanovanj, sklenjenih za več kot pol leta, se sklene za obdobje do 12 mesecev. To je posledica prilagoditve najemodajalcev zakonodaji, ki je leta 2015 predpisala, da je za daljše oddajanje potrebna energetska izkaznica stavbe. Tako se veliko najemov formalno sklene za manj kot eno leto, nato pa se jih podaljšuje. Pred letom 2015 se je za obdobje od pol do enega leta sklenila le okoli polovica najemov stanovanj. Za nedoločen čas se jih je takrat sklenilo okoli četrtno, sedaj pa le še med 15 in 20 odstotkov. V zadnjih dveh letih so sklenitve aneksov k najemnim pogodbam, zaradi podaljšanja najemnega razmerja ali spremembe višine najemnine, predstavljale več kot 20 odstotkov evidentiranih najemnih poslov. Velika večina aneksov se je nanašala na podaljšanje najemnih razmerij, ki so bila sklenjena za manj kot 12 mesecev.



Od leta 2015 je prisoten trend upadanja števila najemov stanovanj, sklenjenih za najmanj 6 mesecev ali nedoločen čas. Ta trend je predvsem posledica preusmerjanja najemodajalcev v donosnejše kratkoročno oddajanje stanovanj turistom prek spletnih posrednikov, kot sta »AirBnB« in »Booking com«.

Slika 1: Struktura sklenjenih najemnih poslov glede na opremljenost oddanih stanovanj in vključenost tekočih stroškov v najemnino, Slovenija 2017



Na ravni države glede tega, koliko stanovanj se odda opremljenih in koliko jih ima tekoče stroške vključene v najemnino, v zadnjih letih ni pomembnejših sprememb. Leta 2017 se je 71 odstotkov stanovanj na trgu oddalo opremljenih za takojšnje bivanje in brez v najemnino vključenih stroškov, 16 odstotkov neopremljenih in brez v najemnino vključenih stroškov, 11 odstotkov opremljenih in z vključenimi stroški, preostala dva odstotka pa neopremljenih in z vključenimi stroški.

Preglednica 1: Fond in najemnine stanovanj na območju Slovenije, 2016 – 2017

	Leto	2016			2017		
Analitično območje	Fond (število)	Velikost vzorca	Mediana v €	Povprečje v €/m²	Velikost vzorca	Mediana v €	Povprečje v €/m²
SLOVENIJA	324.810	5.953	240	5,2	5.579	250	5,3

Povprečna starost in velikost oddanih stanovanj v zadnjih dveh letih ustreza povprečni starostni in povprečni velikostni sestavi fonda stanovanj v Sloveniji. Povprečno leto zgraditve oddanih stanovanj je bilo 1963, povprečna površina oddanih stanovanj pa 51 m².

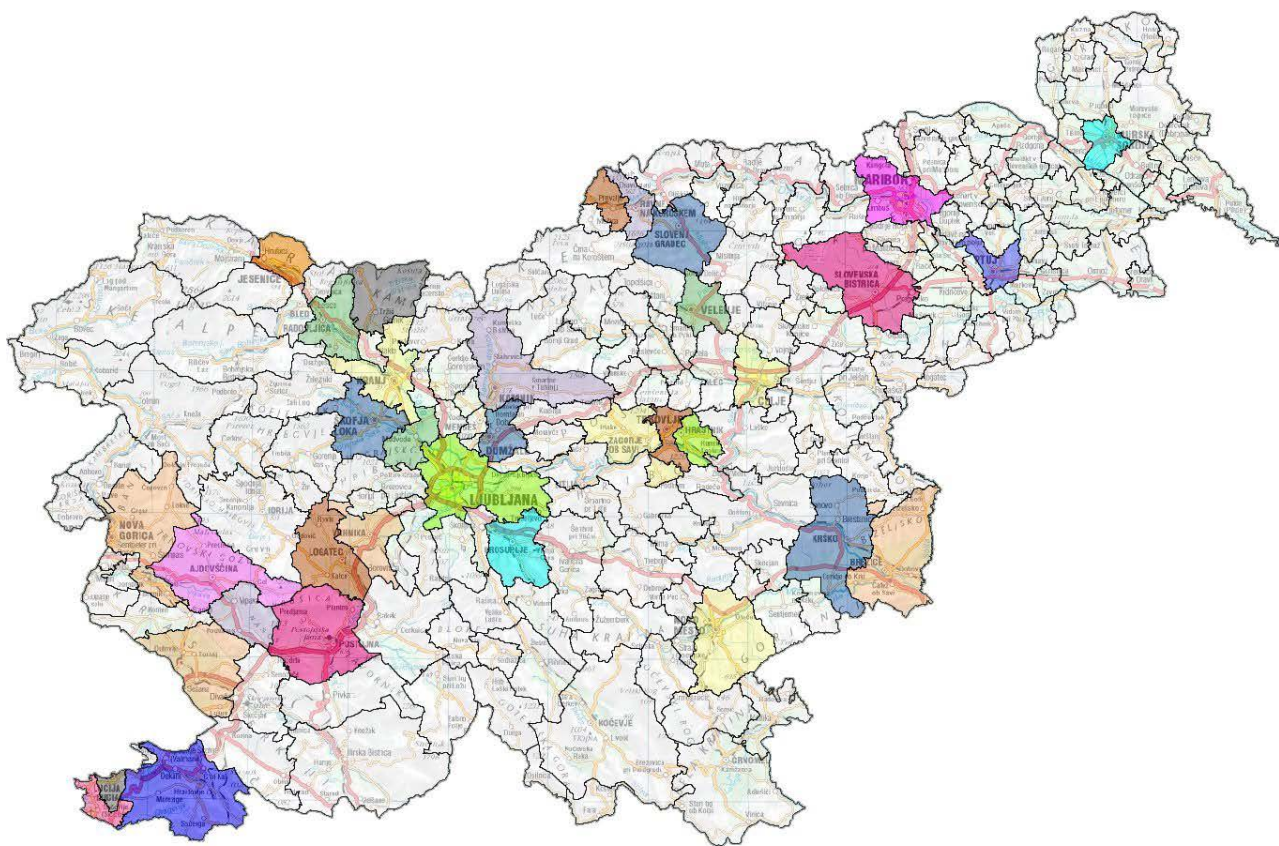
Na območju celotne države je srednja najemnina za stanovanje leta 2017 znašala 250 evrov na mesec. Od prve polovice leta 2015, ko so cene stanovanj po nastopu krize nepremičninskega trga leta 2008 dosegle dno, je v Sloveniji prisoten trend rahle rasti tržnih najemnin, vendar v primerjavi s prodajnimi cenami, najemnine stanovanj naraščajo bistveno počasneje.



NAJEMNINE STANOVANJ PO OBČINAH

Fond stanovanj in delovanje najemnega trga stanovanj sta tesno povezana s poselitvijo in številom prebivalcev. Nekatere občine v Sloveniji so zelo majhne in imajo premajhen fond stanovanj, da bi imele najemni trg stanovanj. Analitična območja za najemnine stanovanj so zato določena po merilu velikosti stanovanjskega fonda. V analizi so kot analitična območja upoštevane občine, kjer je fond stanovanj večji od 1.400 stanovanj in se letno evidentira vsaj 30 najemov stanovanj.

Slika 2: Slovenske občine in obravnavana analitična območja za stanovanjske najemnine



Opomba:

Obarvane občine predstavljajo izbrana analitična območja za stanovanjske najemnine.

Nekatere občine, ki glede na ekonomske kazalnike predstavljajo skupen oziroma podoben najemni trg stanovanj so združene v eno analitično območje. Izbrana analitična območja vključujejo 35 občin oziroma slabih 17 odstotkov vseh slovenskih občin.



Preglednica 2: Število prebivalcev, fond in najemnine stanovanj po izbranih občinah, Slovenija 2016 - 2017

			2016			2017		
Občine (Analitična območja)	Število prebivalcev	Fond (število)	Velikost vzorca	Mediana v €	Povprečje v €/m ²	Velikost vzorca	Mediana v €	Povprečje v €/m ²
LJUBLJANA	288.300	94.130	2.314	300	6,7	2109	320	6,9
MARIBOR	110.500	35.220	470	200	4,5	481	200	4,6
CELJE	49.400	12.900	188	200	4,8	154	210	4,6
IZOLA in PIRAN	33.700	11.530	190	250	5,8	170	300	6,5
KRANJ	56.000	10.830	172	280	4,8	151	250	4,7
ZAGORJE, TRBOV-LJE in HRASTNIK	41.900	10.020	61	150	3,1	58	130	2,9
KOPER	51.600	9.890	186	220	5,1	182	250	5,5
VELENJE	32.800	7.800	62	100	2,8	79	160	3,0
JESENICE	20.700	5.920	88	150	3,3	58	150	3,2
SLOVENJ GRADEC, RAVNE in PREVALJE	34.700	5.890	69	170	3,8	62	170	4,1
NOVA GORICA	31.800	5.830	124	200	4,2	115	250	4,7
NOVO MESTO	36.400	5.120	197	220	4,5	228	220	4,5
DOMŽALE	35.700	4.640	73	280	5,5	70	300	5,7
BREŽICE in KRŠKO	49.900	4.180	89	170	3,5	79	200	3,8
KAMNIK	29.500	4.080	52	200	4,1	48	200	4,0
PTUJ	23.100	3.960	57	140	3,6	46	150	3,6
POSTOJNA	16.200	3.260	34	200	4,3	28	170	4,5
ŠKOFJA LOKA	22.900	3.190	62	250	4,7	54	230	4,7
MURSKA SOBOTA	18.900	3.080	60	200	3,6	55	200	3,7
TRŽIČ	14.800	2.770	40	200	3,7	35	200	3,9
RADOVLJICA	18.900	2.740	57	250	5,0	50	250	4,9
SLOVENSKA BISTRICA	25.500	2.140	62	200	3,8	49	190	3,5
VRHNIKA	17.000	1.970	30	200	4,1	38	200	4,0
SEŽANA	13.200	1.920	65	290	5,2	36	250	4,8
AJDOVŠČINA in VIPAVA	24.800	1.910	43	220	4,4	35	230	4,3
GROSVPLJE	20.500	1.680	77	200	4,4	81	200	4,1
LOGATEC	13.900	1.480	57	150	3,7	51	150	3,3
MEDVODE	16.300	1.470	33	210	4,7	26	200	4,7

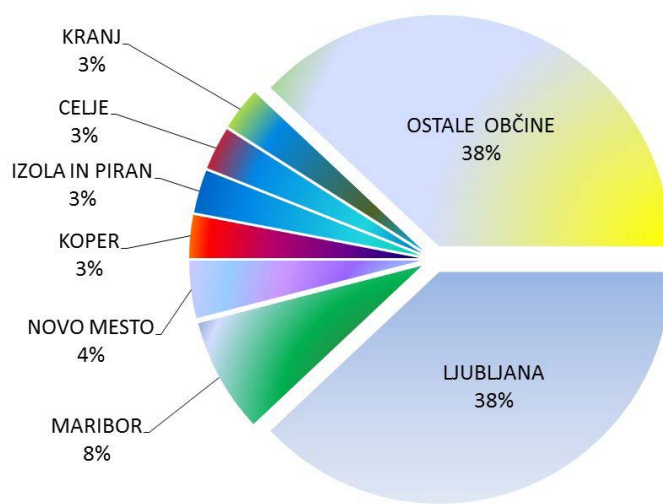
Opomba:

Analitična območja so razvrščena padajoče glede na fond stanovanj. Število prebivalcev je zaokroženo na 100, fond (število) na 10 stanovanj, mediane mesečne najemnine pa na 10 evrov.



V povprečju je v občini Ljubljana evidentiranih 38 odstotkov vseh najemov stanovanj v državi, v občini Maribor pa 8 odstotkov. Več kot 3 odstotke najemov evidentiramo le še v občinah Novo mesto, Koper, Celje in Kranj ter v občinah Izola in Piran skupaj.

Slika 3: Povprečni deleži sklenjenih najemnih poslov za stanovanja po občinah, Slovenija 2016 - 2017



Ljubljana kot glavno mesto in univerzitetno središče, kjer je največje število delovnih mest, je seveda daleč največji najemni trg stanovanj v državi in je tudi med najdejavnejšimi. Med območji, kjer je število sklenjenih najemov za stanovanja največje, je glede na velikost stanovanjskega fonda najbolj dejaven najemni trg v Novem mestu. Glavni razlog je stalno povpraševanje po najemnih stanovanjih zaradi začasnega priseljevanja delavcev, ki jih zaposluje predvsem avtomobilski proizvajalec Revoz in v zadnjem času tudi gradbeno podjetje CGP. Daleč največji najemodajalec stanovanj v Novem mestu je stanovanjsko podjetje v zasebno-javni lasti, ki odda dobro petino vseh stanovanj, ki se oddajajo za tržno najemnino.

Razmeroma velika dejavnost najemnega trga stanovanj, ki se oddajajo za pol leta in več, je glede na velikost fonda stanovanj značilna tudi za Grosuplje, Logatec, Vrhniko in Medvode, kjer je veliko povpraševanje po najemu stanovanj predvsem zaradi bližine Ljubljane. Med bolj dejavnimi najemnimi trgi so še Slovenska Bistrica, Nova Gorica in Sežana.

Povpraševanje po najemnih stanovanjih v Slovenski Bistrici spodbujajo razmeroma ugodne najemnine in bližina avtocestnega priključka. Zato stanovanja najemajo predvsem tisti, ki se vozijo na delo v Maribor ali Ljubljano.



Ker stari italijanski in novi slovenski del Gorice praktično delujeta kot enoten najemni trg za stanovanja, bi bilo pričakovati, da dejavnost najemnega trga v Novi Gorici poganja tudi povpraševanje Italijanov z druge strani meje, vendar temu ni tako. V zadnjih dveh letih je namreč na slovenski strani razmeroma malo evidentiranih najemov, pri katerih kot najemjemalci nastopajo Italijani.

Razlog za dejaven najemni trg v Sežani pa je prav povečano povpraševanje po najemnih stanovanjih na račun najemnikov z druge strani meje. Najemnine stanovanj v bližnjem Trstu so namreč še vedno višje kot na naši strani meje.

Razmeroma dejaven je najemni trg stanovanj tudi v Kopru. Za Koper je poleg sezonske usmerjenosti lastnikov stanovanj v kratkoročno oddajanje turistom značilno tudi stalno povpraševanje po dolgoročnejših najemih stanovanj za počitniške najeme. Poleg tega Koper kot obmorsko mesto zaradi klime, pa tudi delovnih mest v turizmu privablja nove začasne in stalne prebivalce, ki povprašujejo po stanovanjih za najem. Podobno velja za območje občin Izola in Piran, kjer pa je dolgoročnejšega oddajanja stanovanj bistveno manj. Pomemben delež pri najemih stanovanj na Obali imajo študentje, ki študirajo na primorski univerzi in največkrat iščejo stanovanja v Kopru. Čeprav sta dve članici univerze v Portorožu, je zaradi visokih najemnin povpraševanje po najemu tam majhno. Na Obali lastniki stanovanj najpogosteje za 9 ali 10 mesecev oddajo stanovanje študentom, čez poletje pa jih izselijo in ga oddajajo turistom.

V Mariboru, Celju in Kranju, ki so tudi regionalna gospodarska in univerzitetna središča, je dejavnost najemnega trga stanovanj kljub temu podpovprečna.

Med obravnavanimi območji je raven stanovanjskih najemnin, glede na povprečje države, nadpovprečna le v občinah Ljubljana, Domžale in Koper ter združenih občinah Izola in Piran. Najvišjo raven stanovanjskih najemnin ima Ljubljana, sledijo območje Izole in Pirana, Domžale in Koper. Ta območja tudi sodijo med tista z najvišjimi tržnimi vrednostmi stanovanj v državi. Najemnine na Obali kažejo razmeroma močan, v Domžalah in Ljubljani pa zmeren trend rasti.

Glede na tržne vrednosti stanovanj so najemnine razmeroma nizke v Grosuplju, Vrhniki in Logatcu, kar je poleg bližine glavnega mesta dodatni razlog za razmeroma močno dejavnost najemnega trga.



V primerjavi z vrednostjo stanovanj so najemnine nizke tudi v Kamniku, na Jesenicah in v Velenju. Vse tri občine sodijo med tiste, kjer je dejavnost najemnega trga trenutno med najnižjimi v državi. V Kamniku in na Jesenicah je to predvsem posledica majhnega povpraševanja po stanovanjih za tržni najem, medtem ko je razmeroma majhno število sklenjenih najemov v Velenju posledica majhne ponudbe ustreznih stanovanj.

Glede na razmerje med tržno vrednostjo stanovanj in višino najemnin je najbolj donosna oddaja stanovanj na Koroškem, vendar je povpraševanje po tržnemu najemu majhno in dejavnost trga skromna. Podobno velja za območje Zasavja in za Postojno – donosnost oddaje stanovanj je zaradi nizke tržne vrednosti stanovanj sicer nadpovprečna, vendar je dejavnost trga majhna.

Med večjimi mesti je oddaja stanovanj najbolj donosna v Celju in Mariboru, kjer so v povprečju tržne vrednosti stanovanj v primerjavi z Ljubljano in Obalo okoli polovico nižje, medtem ko je povprečna najemnina nižja le za okoli tretjino.





NAJEMNINE STANOVANJ PO POVRŠINSKIH RAZREDIH STANOVANJ

Za sedem mestnih občin, kjer je evidentiranih največ najemov stanovanj, podajamo najemnine stanovanj po površinskih razredih oddanih stanovanj.

Preglednica 3: Fond in najemnine oddanih stanovanj po površinskih razredih, 7 izbranih občin, 2016 – 2017

		2016			2017		
Občina	Fond (število)	Velikost vzorca	Mediana (v €)	Povprečje (v €/m ²)	Velikost vzorca	Mediana (v €)	Povprečje (v €/m ²)
LJUBLJANA	94.130	2.314	300	6,7	2.109	320	6,9
do 41 m ²	26.010	828	210	8,0	758	250	8,2
od 41 do 71 m ²	47.730	1078	350	6,3	967	350	6,5
od 71 m ² dalje	20.390	408	500	6,4	384	550	6,7
MARIBOR	35.220	470	200	4,5	481	200	4,6
do 41 m ²	9.280	163	160	5,5	186	170	5,8
od 41 do 71 m ²	20.210	250	230	4,3	237	250	4,4
od 71 m ² dalje	5.730	57	320	4,1	58	330	4,0
CELJE	12.900	188	200	4,8	154	210	4,6
do 41 m ²	3.310	96	160	5,6	55	180	5,7
od 41 do 71 m ²	8.000	73	250	4,6	84	230	4,4
od 71 m ² dalje	1.590	19	320	3,8	15	280	3,5
KRANJ	10.830	172	280	4,8	151	250	4,7
do 41 m ²	2.640	48	180	6,0	47	200	6,1
od 41 do 71 m ²	5.940	79	280	4,9	71	250	4,8
od 71 m ² dalje	2.250	45	350	4,1	33	350	3,8
KOPER	9.890	186	220	5,1	182	250	5,5
do 41 m ²	2.320	53	150	6,4	53	190	7,3
od 41 do 71 m ²	5.560	94	250	5,2	103	300	5,4
od 71 m ² dalje	2.010	39	400	4,4	26	420	4,7
NOVA GORICA	5.830	124	200	4,2	115	250	4,7
do 41 m ²	1.050	28	150	5,5	34	200	6,6
od 41 do 71 m ²	3.530	66	200	4,1	61	250	4,5
od 71 m ² dalje	1.250	30	320	3,9	20	260	3,6
NOVO MESTO	5.120	197	220	4,5	228	220	4,5
do 41 m ²	1.130	68	150	5,9	100	100	4,4
od 41 do 71 m ²	3.470	105	260	4,6	104	280	4,8
od 71 m ² dalje	520	24	300	3,1	24	350	3,8

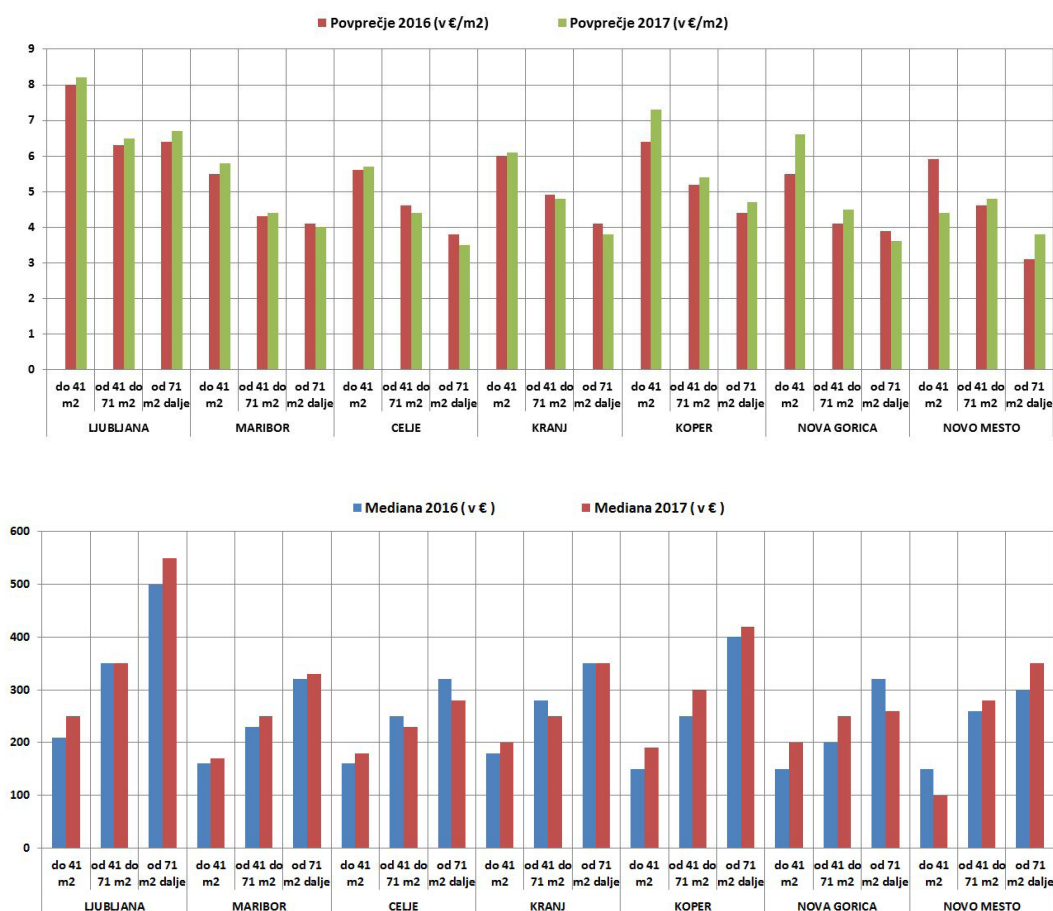
Opomba:

Občine so razvrščene padajoče glede na velikost fonda stanovanj. Fond (število) je zaokroženo na 10 stanovanj, mediane mesečne najemnine pa na 10 evrov.



Med izbranimi sedmimi občinami kaže najmočnejši trend rasti najemnin Nova Gorica, sledita ji Koper in Ljubljana. Najemnine v Mariboru, Celju in Novem mestu kažejo trend stagnacije, v Kranju pa trend rahlega padanja.

Slika 4: Najemnine po površinskih razredih oddanih stanovanj za 7 mestnih občin, 2016 – 2017



Najemnine po površinskih razredih oddanih stanovanj za izbrane občine ne kažejo posebnosti. Absolutna najemnina za stanovanje z velikostjo stanovanja narašča, relativna najemnina na kvadratni meter stanovanja pa pada. Relativno najvišje so najemnine za garsonjere in enosobna stanovanja, sledijo najemnine za dvo- in trosobna stanovanja, relativno najnižje pa so za največja stanovanja. Izjema je Ljubljana, kjer so povprečne najemnine na kvadratni meter za največja stanovanja višje kot za srednje velika stanovanja. Razlog je v tem, da velik delež oddanih stanovanj v največjem površinskem razredu predstavljajo kakovostnejša stanovanja na bolj zaželenih lokacijah.

Starost oddanih stanovanj ustreza starosti fonda po posameznih območjih. V mestih kot sta Ljubljana in Celje, ki imajo stara mestna jedra, je povprečna starost oddanih stanovanj pričakovano višja, v mlajših mestih kot sta Nova Gorica in Novo mesto pa nižja. Višja starost oddanega stanovanja ne pomeni avtomatično tudi manjše kakovosti in nižje najemnine. Nasprotno, nekatera starejša, obnovljena



stanovanja v starih mestnih jedrih lahko sodijo med prestižna in dosegajo najvišje najemnine. Na splošno sicer novejša stanovanja na primerljivih lokacijah dosegajo višje najemnine kot starejša.

Izvedena je bila analiza vpliva lokacije na višino najemnine v zgoraj navedenih sedmih občinah z največjimi najemnimi trgi stanovanj. Za Ljubljano, Maribor in Celje, so rezultati pokazali značilne razlike v najemninah glede na lokacijo in površinski razred oddanega stanovanja.

Preglednica 4: Najemnine oddanih stanovanj po najemnih conah in površinskih razredih, Ljubljana, Maribor in Celje, 2016 – 2017

		2016			2017		
Občina	Fond (število)	Velikost vzorca	Mediana (v €)	Povprečje (v €/m ²)	Velikost vzorca	Mediana (v €)	Povprečje (v €/m ²)
LJUBLJANA	94.130	2.314	300	6,7	2109	320	6,9
Najemna cona A	21.900	575	350	7,3	536	380	7,7
do 41 m ²	5.490	203	200	8,3	171	250	8,5
od 41 do 71 m ²	9.490	212	350	6,9	213	400	7,3
od 71 m ² dalje	6.920	160	630	7,2	152	670	7,8
Najemna cona B	72.230	1.739	300	6,4	1573	300	6,6
do 41 m ²	20.430	625	220	7,9	587	250	8,1
od 41 do 71 m ²	38.330	866	330	6,1	754	350	6,3
od 71 m ² dalje	13.470	248	480	5,8	232	500	5,9
MARIBOR	35.220	470	200	4,5	481	200	4,6
Najemna cona A	10.210	196	220	4,9	213	220	4,9
do 41 m ²	2.310	71	170	5,8	77	170	6,1
od 41 do 71 m ²	4.970	94	250	4,7	99	250	4,6
od 71 m ² dalje	2.930	31	390	4,6	37	400	4,6
Najemna cona B	25.010	274	200	4,2	268	200	4,4
do 41 m ²	6.990	92	160	5,3	109	180	5,6
od 41 do 71 m ²	15.210	156	210	4,1	138	220	4,3
od 71 m ² dalje	2.810	26	270	3,4	21	200	2,9
CELJE	12.900	188	200	4,8	154	206	4,6
Najemna cona A	5.210	65	250	4,8	54	240	4,9
do 41 m ²	1.200	22	160	5,5	18	160	5,6
od 41 do 71 m ²	3.110	31	280	4,8	31	270	4,8
od 71 m ² dalje	900	12	330	4,2	5	360	4,5
Najemna cona B	7.690	123	158	4,8	100	200	4,4
do 41 m ²	2.120	74	158	5,7	37	180	5,8
od 41 do 71 m ²	4.880	42	240	4,4	53	200	4,1
od 71 m ² dalje	690	7	200	3,1	10	200	3,1

Opomba:

Opomba: Fond (število) je zaokroženo na 10 stanovanj, mediane mesečne najemnine pa na 10 evrov.

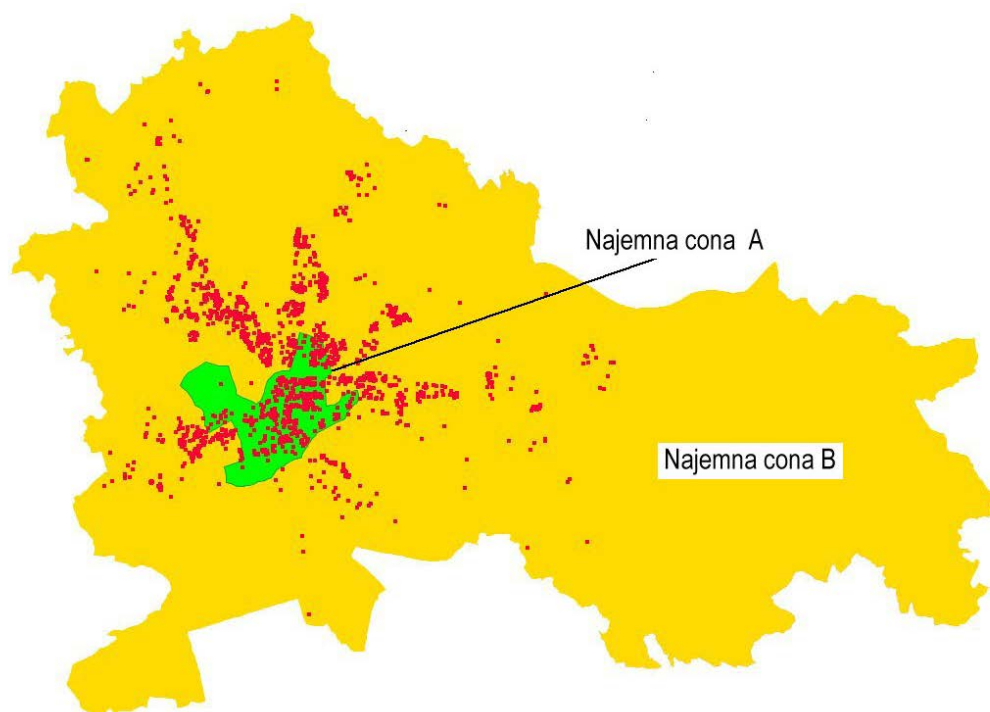


V treh največjih mestih, ki smo jih zaradi značilnih razlik v najemninah stanovanj razdelili na dve najemni coni, je razlika v ravni najemnin med obema conama največja v Ljubljani, v Mariboru in Celju pa je približno enaka. Tudi razlike v površini in starosti oddanih stanovanj, ki sicer ustrezajo značilnostim stanovanjskega fonda v posameznih conah, so najbolj izrazite v Ljubljani in manj v Mariboru in Celju.

Raven stanovanjskih najemnin v Mariboru in Celju je približno enaka, v Ljubljani pa so najemnine v povprečju za več kot 50 odstotkov višje kot v Mariboru ali Celju.

Ostalih večjih mest, kot sta Kranj in Koper nismo delili na najemne cone, ker analize niso pokazale večjih razlik v najemninah med posameznimi mestnimi območji.

Slika 5: Najemni coni in evidentirani najemi za stanovanja, Ljubljana 2016 – 2017

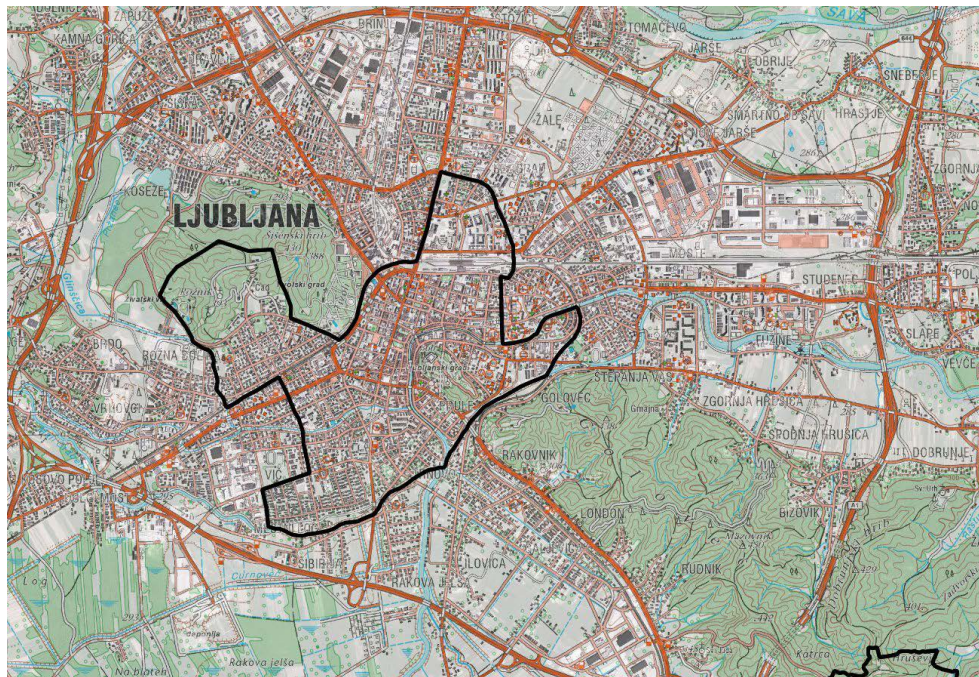


Opomba:

Rdeče točke predstavljajo evidentirane najemne posle s stanovanji. Na lokacijah, kjer je bilo evidentiranih več poslov, se točke prekrivajo.

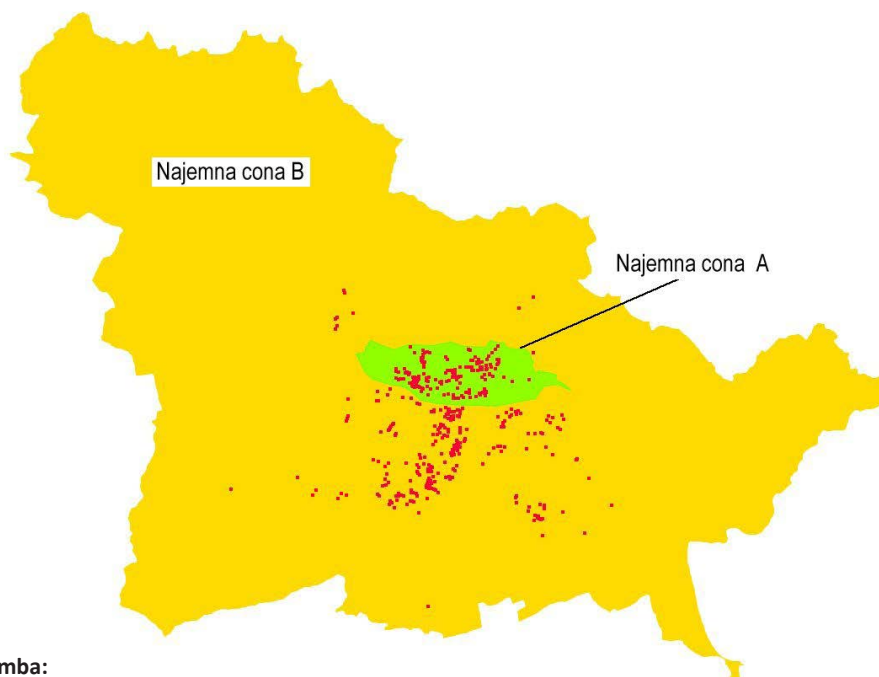
V Ljubljani cona A, ki predstavlja višjo raven najemnin, obsega Center, del Viča z Rožno dolino, del Bežigrada med Dunajsko cesto, Topniško ulico in železniško postajo, območje Mesarske ceste in Nove Poljane do Njegosove ceste ter del Trnovskega in Murgle. Ljubljanska cona A s prestižnimi meščanskimi stanovanji ter starejšimi ali novejšimi stanovanjskimi kompleksi, kot so Ferentov vrt, Kapitelj, Vila Urbana in Trubarjev kvart, ki so v ožjem središču mesta ter blokovskimi naselji, kot so Trnovska vrata, Situla, Zupančičeva jama in Bežigrajski Dvor, je stanovanjska najemna cona z daleč najvišjo ravno najemnin v državi. Je tudi edino območje v državi, kjer najemnine na kvadratni meter v najvišjem velikostnem razredu oddanih stanovanj presegajo najemnine v srednjem velikostnem razredu. Po številu sklenjenih najemov za stanovanja je ljubljanska cona A druga največja v Sloveniji.

Slika 6: Ljubljanska najemna cona A za stanovanja



Daleč največ najemov stanovanj se sklene v ljubljanski coni B, ki z blokovskimi naselji v Šiški, za Bežigradom, na Viču in v Mostah predstavlja območje z največjim fondom stanovanj v državi. Po rangi najemnin je ljubljanska cona B, skupaj z območjem obalnih občin Izola in Piran, kjer je raven stanovanjskih najemnin približno enaka, na drugem mestu za ljubljansko cono A, in pred Domžalami, ki so na ravni države naslednje po rangi najemnin.

Slika 7: Najemni coni in evidentirani najemi za stanovanja, Maribor 2016 – 2017



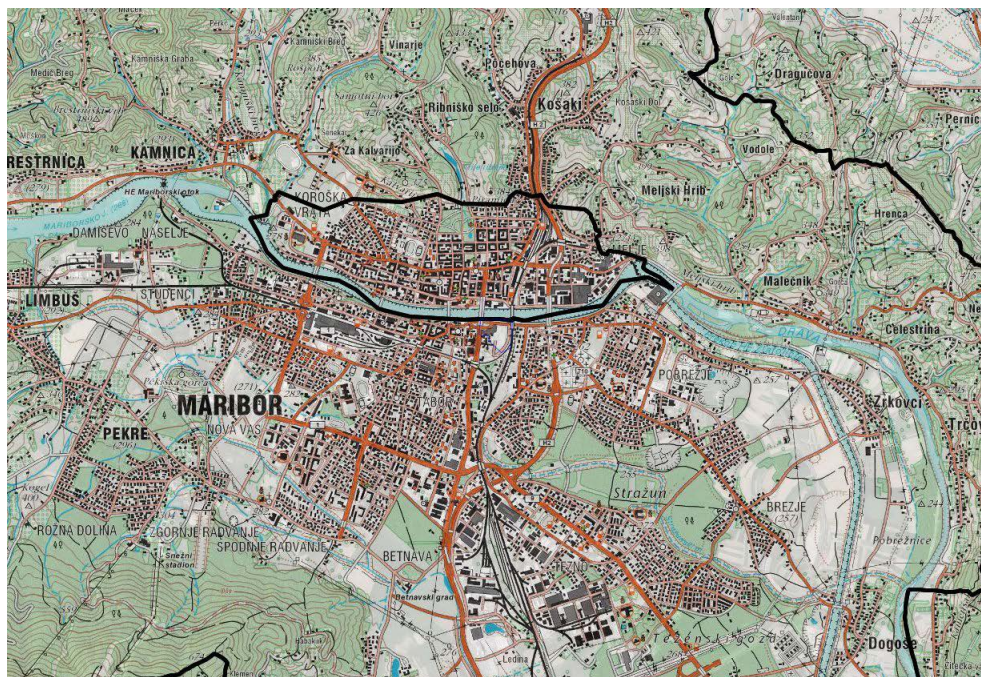
Opomba:

Rdeče točke predstavljajo evidentirane najemne posle s stanovanji. Na lokacijah, kjer je bilo evidentiranih več poslov, se točke prekrivajo.



V Mariboru cona A, ki predstavlja višjo raven najemnin, obsega tako imenovani »Levi breg«, ki vključuje mestne četrti Grad, Koroška vrata in Melje, in velja za eminentnejši del Maribora. Na tem območju je večina mariborskih fakultet, državnih in občinskih uradov, drugih javnih ustanov, bank in zavarovalnic. Prevladujejo starejše stavbe (četrti Grad in Melje sta zgrajeni na začetku, Koroška vrata pa na sredini dvajsetega stoletja). Ker na mariborskem najemnem trgu prevladuje oddajanje stanovanj študentom, so dražja stanovanja v novejših stanovanjskih kompleksih kot so Koroški veter, Dravske terase, Urbane vile in Maistrov dvor za najem manj zanimiva. Skromno povpraševanje po tržnem najemu stanovanj za trajnejše reševanje stanovanjskega vprašanja je v Mariboru pglavitni razlog za razmeroma majhno dejavnost najemnega trga glede na razpoložljivi fond stanovanj. V najemni coni A se sklne okoli 45 odstotkov vseh tržnih najemov stanovanj v občini Maribor.

Slika 8: Mariborska najemna cona A za stanovanja



Cona B predstavlja ostanek občine Maribor s tako imenovanim »Desnim bregom«, kjer se nahajajo stanovanjske skupnosti z najobsežnejšim fondom stanovanj v Mariboru. To so mestne četrti Pobrežje, Tabor, Spodnje in Zgornje Radvanje. Stanovanja so bila v večji meri zgrajena v šestdesetih in sedemdesetih letih prejšnjega stoletja za potrebe zaposlenih v industriji. Veliko je bilo tudi vojaških stanovanj. V primerjavi z »Levim bregom« gre za stanovanja nekoliko nižjega cenovnega razreda. Imajo pa urejene parkirne površine in prometna pretočnost je boljša kot v coni A.



V povprečju so najemnine v celjski coni A za okoli 10 odstotkov višje kot v coni B. V coni A v povprečju evidentiramo eno tretjino, v coni B pa dve tretjini vseh tržnih stanovanjskih najemov v občini Celje. Tako kot Maribor sodi Celje, glede na skupno število sklenjenih najemov in razpoložljivi stanovanjski fond, med manj dejavne najemne trge.

V coni B so najemi stanovanj skoncentrirani predvsem na območje severno od starega mestnega jedra, ki sega vzhodno do Mariborske ceste in severno do avtoceste. Območje vključuje predel Lava s stanovanjskimi hišami in stolpnici, predel Nova vas z individualnimi hišami in novejšimi blokovskimi naselji in Ostrožno, kjer prevladujejo stanovanjske hiše.

NAJEMNI TRG PISARN

V Sloveniji lahko o najemnem trgu pisarn govorimo le v največjih mestih, kjer obstajata dovolj veliko povpraševanje in ponudba pisarniških prostorov za najem.

Po tržnem najemu pisarn povprašujejo predvsem gospodarski subjekti, katerih osnovna dejavnost so različne poslovne storitve, za katere je pisarniško delo osnova delovnega procesa. Namesto za nakup se odločajo za najemanje poslovnih prostorov, ker jim tako ni treba vlagati kapitala v nepremičnine in lahko prosta sredstva usmerijo v promocijo in razvoj svoje dejavnosti. Hkrati jim najem poslovnih prostorov omogoča večjo prilagodljivost v primeru spremenjenih gospodarskih ali tržnih okoliščin, saj lahko zaradi prilagoditve obsega svoje dejavnosti ali preselitve na ustrežnejšo lokacijo najemno razmerje hitro in brez večjih stroškov prekinejo. Med večjimi najemodajalci pisarniških prostorov so predstavništva tujih svetovalnih podjetij in bank ter državni organi in agencije.

Ponudniki pisarniških prostorov za tržni najem so gospodarski subjekti, ki jim oddajanje nepremičnin predstavlja osnovno ali le stransko dejavnost. Delež najemodajalcev iz javnega sektorja in fizičnih oseb pri tržnem oddajanju pisarn je zanemarljiv. Največji najemodajalci so gospodarske družbe, ki so postale lastnice poslovnih stavb s prevzemi in nakupi podjetij, ki so jih prej zgradile za lastne potrebe, ali z nakupi nepremičnin v stečajnih postopkih teh podjetij. Po nastopu krize nepremičninskega trga leta 2008 so se velikim najemodajalcem pisarniških prostorov pridružila še nekatera investicijska in gradbena podjetja, ki so gradila poslovne prostore za prodajo na trgu, a so se zaradi krize preusmerila v njihovo oddajanje. Domači ali tuji investitorji, ki bi gradili oziroma kupovali nove poslovne stavbe z namenom oddajanja pisarniških prostorov, so pri nas prej izjema kot pravilo. Glavni razlog je razmeroma nizka pričakovana donosnost oddajanja novih pisarniških prostorov pri nas.



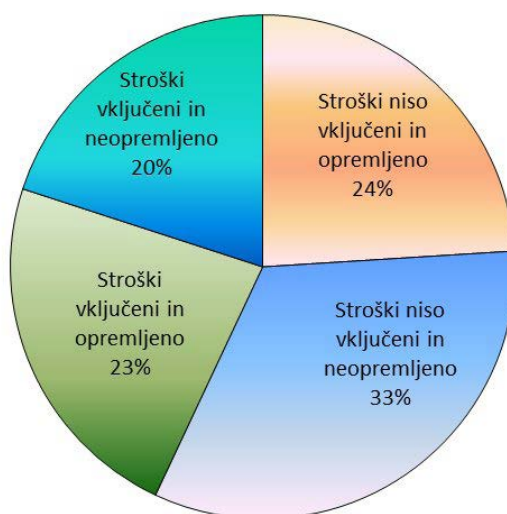
Na najemnem trgu pisarniških prostorov se enolastniške poslovne stavbe oddajajo v najem v celoti ali po delih. V večlastniških poslovnih stavbah običajno del lastnikov uporabljajo pisarne za lastne potrebe, medtem ko jih drugi oddajajo.

Višina najemnine pisarniških prostorov je odvisna od lokacije poslovne stavbe, pogojev za parkiranje zaposlenih in obiskovalcev, starosti in vzdrževanosti stavbe oziroma prostorov, telekomunikacijske opremljenosti, morebitne opremljenosti prostorov in kakovosti pisarniške opreme, vključenosti tekočih stroškov v najemnino (elektrika, internet, čiščenje prostorov in podobno) in morebitnih dodatnih storitev, ki jih ponuja najemodajalec (na primer vratarsko službo). Pomembno vlogo lahko igra tudi zasedenost poslovne stavbe, pa tudi njena prestižnost (tak primer je Kristalna palača v ljubljanskem BTC, ki je najvišja stavba v Sloveniji).

NAJEMNINE PISARN NA RAVNI DRŽAVE

V strukturi sklenjenih najemnih poslov, glede na to ali se pisarniški prostori oddajajo opremljeni in ali so tekoči stroški vključeni v najemnino, v zadnjih letih ni zaznati večjih sprememb. V povprečju se okoli tretjina pisarniških prostorov odda neopremljenih in brez v najemnini vključenih tekočih stroškov. Nekaj manj kot četrtnina pisarn se odda opremljenih za takojšnjo uporabo in s tekočimi stroški v celoti ali deloma vključenimi v najemnini, približno toliko se odda tudi opremljenih in brez stroškov, okoli 20 odstotkov pa neopremljenih in s stroški, vključenimi v najemnini.

Slika 11: Struktura sklenjenih najemnih poslov glede na opremljenost oddanih pisarniških prostorov in vključenost tekočih stroškov v najemnino, Slovenija 2017





V zadnjem letu se je na ravni države okoli 50 odstotkov najemnih poslov za pisarniške prostore, sklenjenih za več kot pol leta, sklenilo za obdobje do enega leta, okoli 40 odstotkov pa za nedoločen čas ali obdobje daljše od treh let. Na novo sklenjenih najemnih pogodb je bilo okoli 70 odstotkov, aneksov zaradi podaljšanja najema ali spremembe najemnine pa 30 odstotkov.

Od leta 2015 je zaznati trend zmanjševanja števila najemov, sklenjenih za nedoločen čas oziroma več kot tri leta, predvsem na račun sklepanja in podaljševanj enoletnih najemov.

Glede na evidentirano število sklenjenih najemnih poslov se število najemov pisarniških prostorov v zadnjih dveh letih na ravni države zmanjšuje. Kljub temu je dejavnost najemnega trga pisarn v primerjavi s kupoprodajnim trgom razmeroma visoka. Povpraševanje gospodarskih subjektov po najemu pisarniških prostorov je namreč trenutno precej večje kot po nakupu.

Glavni razlog večjega interesa za najem kot za nakup pisarn so relativno nižje najemnine v primerjavi s cenami. V obdobju nepremičninske krize so najemnine pisarniških prostorov zaradi nezasedenosti in velike konkurence med ponudniki najema pisarn močno padle. Po letu 2013, ko se je pričelo oživljanje nepremičninskega trga in gospodarstva, tržne najemnine pisarniških prostorov stagnirajo, cene pa počasi naraščajo, tako da za uporabnike ostaja razmerje med najemnino in ceno v prid najemnin.

Preglednica 5: Fond, najemnine in oddane površine pisarn, Slovenija 2016 - 2017

			2016			2017		
Analično območje	Fond (število)	Fond (površina) v tisočih m ²	Velikost vzorca	Povprečje v €/m ²	Oddana površina v tisočih m ²	Velikost vzorca	Povprečje v €/m ²	Oddana površina v tisočih m ²
SLOVENIJA	40.500	6.624	2.048	9,4	172	1.799	9,6	146

Najemnine pisarn na ravni države v zadnjih dveh letih kažejo komaj zaznaven trend rasti.

Statistično se je povprečna velikost oddanih pisarniških prostorov leta 2017 v primerjavi z letom prej zmanjšala s 84 na 81 kvadratnih metrov, povprečna letnica zgraditve pa se je zvišala s 1965 na 1966.

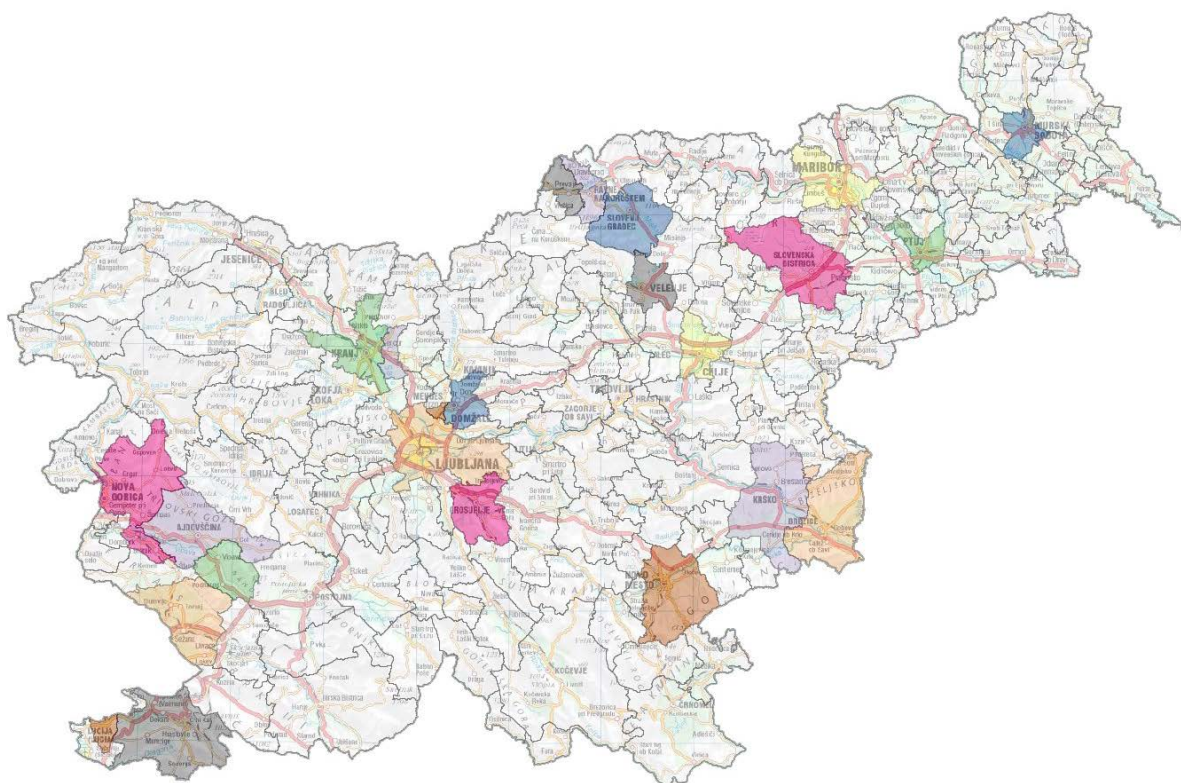


NAJEMNINE PISARN PO OBČINAH

Fond pisarn in dejavnost najemnega trga pisarn sta odvisna od dejavnosti gospodarstva na določenem območju.

V nekaterih občinah je fond pisarniških prostorov zelo skromen. Temu primerno je tudi delovanje najemnega trga pisarn na teh območjih.

Slika 12: Slovenske občine in obravnavana analitična območja za pisarniške najemnine



V analize najemnin pisarn je bilo vključenih 23 občin oziroma 12 manj kot za stanovanja. Merilo za izbiro analitičnih območij je bilo vsaj 10 evidentiranih najemov pisarniških prostorov na analitično območje v povprečju na leto. Tako nizko merilo števila evidentiranih najemov je bilo postavljeno s ciljem informiranja javnosti o razpoložljivih podatkih za čim večje število občin oziroma združenih občin, čeprav so kazalniki najemnin zaradi majhnih vzorcev statistično nezanesljivi za večino obravnavanih območij.



Preglednica 6: Fond, najemnine in oddane površine pisarn za izbrane občine in združene občine, 2016 – 2017

Analitično območje	Fond (število)	Fond (površina) v tisočih m ²	2016			2017		
			Velikost vzorca	Povprečje v €/m ²	Oddana površina v tisočih m ²	Velikost vzorca	Povprečje v €/m ²	Oddana površina v tisočih m ²
LJUBLJANA	11.790	2.263	883	10,9	96,2	791	11,0	82,9
MARIBOR	3.680	545	206	6,8	14,8	165	7,3	9,0
CELJE	1.620	280	123	6,4	7,4	147	7,2	8,8
KOPER	1.510	218	73	11,5	5,6	69	11,3	5,0
DOMŽALE in TRZIN	860	121	44	8,6	6,4	43	8,0	7,1
KRANJ in ŠENČUR	1.090	214	72	7,6	5,9	35	9,3	1,8
SEŽANA	480	56	49	7,7	1,8	33	8,6	1,1
NOVO MESTO	650	160	37	8,6	2,1	32	7,2	1,6
MURSKA SOBOTA	640	101	29	8,0	1,3	30	8,4	1,1
BREŽICE in KRŠKO	770	134	32	8,5	2,1	27	6,5	0,9
IZOLA	350	31	29	7,5	1,7	26	9,0	3,7
NOVA GORICA	720	134	42	9,3	2,5	26	7,6	1,6
SLOVENSKA BIS-TRICA	380	46	20	8,7	1,6	20	8,8	1,0
VELENJE	670	101	21	4,9	1,9	19	6,1	1,2
GROSUPLJE	390	45	21	7,7	0,8	17	6,5	0,8
AJDOVŠČINA in VIPAVA	300	54	27	6,5	1,0	14	5,6	1,0
PTUJ	560	88	13	6,4	0,8	14	6,1	0,6
SLOVENJ GRADEC in RAVNE NA KOROŠKEM	750	122	15	4,8	1,2	7	5,2	0,8

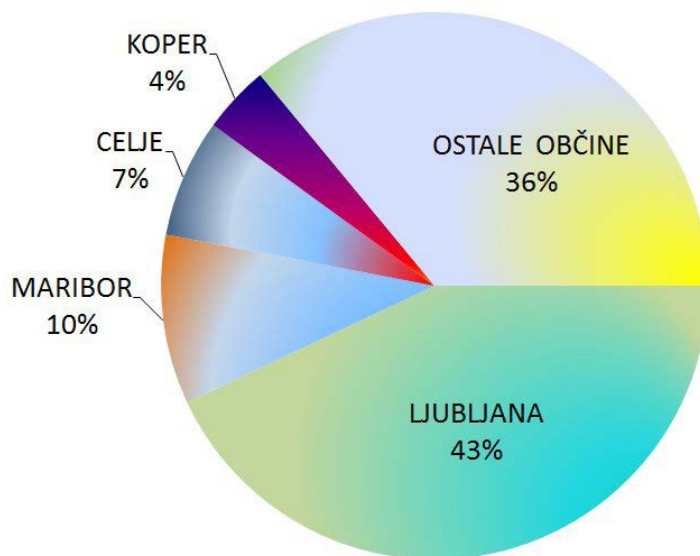
Opomba:

Analitična območja so razvrščena padajoče glede na velikost vzorca za leto 2017. Fond (število delov stavb) je zaokrožen na 10 delov stavb.

V poprečju se kar več kot 44 odstotkov vseh najemov pisarniških prostorov v državi sklene v Ljubljani, okoli 10 odstotkov v Mariboru, okoli 7 odstotkov v Celju in okoli 4 odstotke v Kopru. Več kot dva odstotka se jih sklene le še v Kranju in Šenčurju skupaj.



Slika 13: Povprečni deleži sklenjenih najemnih poslov za pisarne po občinah, Slovenija 2016 - 2017



Slabi dve tretjini vseh najemnih poslov s pisarniškimi prostori se sklene v štirih občinah: Ljubljani, Mariboru, Celju in Kopru, v preostalih 208 občinah skupaj, pa le dobra tretjina.

Najemni trg pisarniških prostorov je na splošno v Sloveniji razmeroma nerazvit, saj razen Ljubljane, ki je glavno administrativno in komercialno središče Slovenije, nimamo velikih poslovnih središč, v katerih je največje povpraševanje po najemu pisarniških prostorov. Za Ljubljano pa lahko rečemo, da ima dobro razvit najemni trg pisarn.

Ob upoštevanju starostne in velikostne strukture pisarniških prostorov, ki so bili oddani v zadnjih dveh letih, najemnine pisarn v Ljubljani in Kopru stagnirajo, medtem ko v Mariboru, Celju in Kranju kažejo zmeren trend rasti. Za ostala obravnavana območja trendov najemnin ni mogoče oceniti.

Med tremi največjimi mesti, kjer glede na letno število sklenjenih najemov lahko govorimo o razvitem najemnem trgu pisarn, ima razumljivo najvišjo raven najemnin Ljubljana, kjer se najemnine v zadnjih dveh letih v povprečju gibljejo okoli 11 €/m². V Mariboru in Celju so najemnine več kot tretjino nižje. Gibljejo se okoli 7 €/m².

Najemnine pisarn so razmeroma visoke v Kopru in Izoli, kar pa je bolj pogojeno s splošno visokimi tržnimi vrednostmi nepremičnin na Obali, kot s ponudbo in povpraševanjem na najemnem trgu pisarn v posamezni občini. Za Koper je glede na to, da ima za tremi največjimi mesti največji fond pisarn, dejavnost najemnega trga presenetljivo majhna.



V Domžalah in Trzinu, Kranju in Šenčurju, Novem mestu in Novi Gorici se najemnine pisarn v povprečju gibljejo med 7 in 9 €/m². Raven najemnin v teh občinah ustreza značilnostim fonda pisarn in je v primerjavi z ravnmi najemnin v Ljubljani, Mariboru in Celju pričakovana. Podobno lahko, klub majhnemu številu evidentiranih najemov, rečemo za Velenje, Ptuj ter Slovenj Gradec in Ravne na Koroškem, kjer se najemnine pisarn v povprečju gibljejo med 5 in 6 €/m².

Razmeroma visoke najemnine okoli 8 €/m² v Murski Soboti je mogoče pojasniti s tem, da so se v zadnjih dveh letih oddali v najem pretežno novejši pisarniški prostori. Povprečno leto zgraditve oddanih prostorov je bilo 1984.

V občinah Slovenska Bistrica, Brežice in Krško, Grosuplje ter Ajdovščina in Vipava povprečne najemnine ne odražajo pričakovanih ravni, a tega na podlagi razpoložljivih podatkov ni mogoče pojasniti.

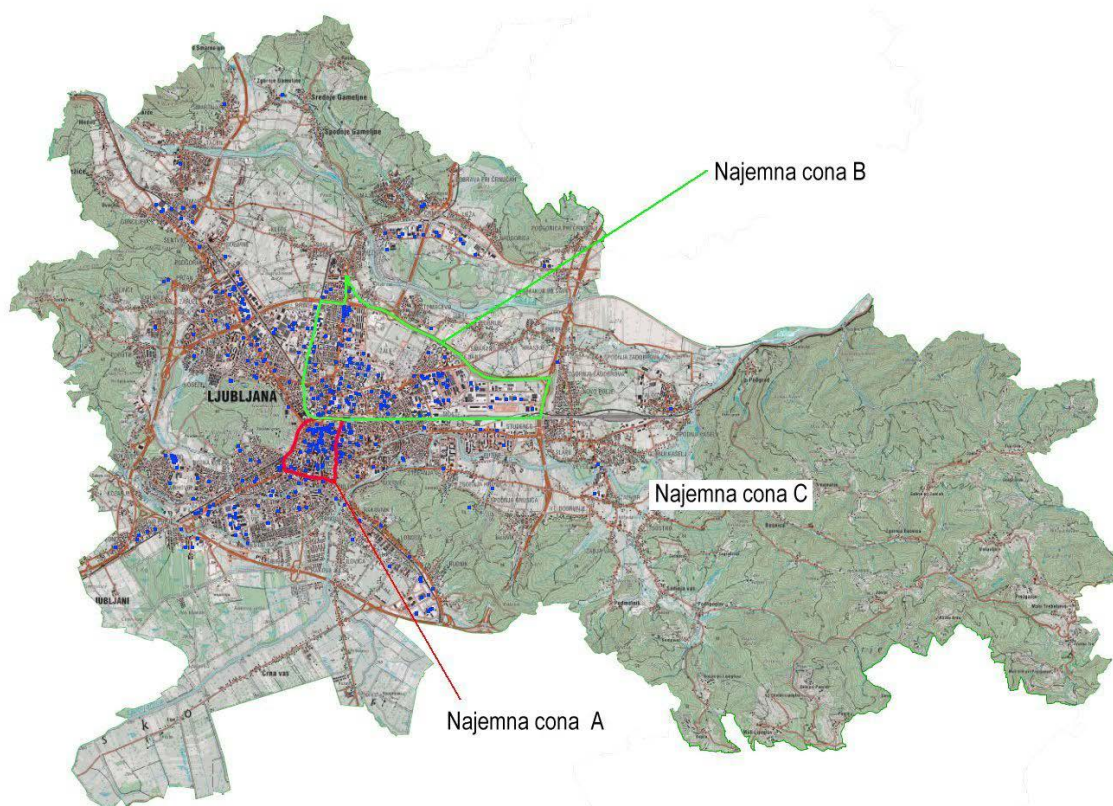
Ljubljano smo razdelili na tri najemne cone, glede na značilnosti ponudbe in povpraševanja za oddajo oziroma najem pisarniških prostorov. V nadaljevanju so prikazane najemnine pisarn glede na lokacijo oziroma najemno cono.

Preglednica 7: Najemnine oddanih pisarn po najemnih conah, Ljubljana, 2016 – 2017

	2016		2017	
Analitično območje	Velikost vzorca	Povprečje v €/m²	Velikost vzorca	Povprečje v €/m²
LJUBLJANA	883	10,9	791	11,0
Najemna cona A	89	11,2	99	11,0
Najemna cona B	376	12,4	328	11,6
Najemna cona C	418	9,3	364	10,1

Najemna cona A obsega strogo mestno središče, ki na severu vključuje predel Bavarskega dvora, sega do Resljeve ceste na vzhodu, Aškerčeve ulice na jugu, območja nekdanje Tobačne tovarne na jugozahodu in parka Tivoli na zahodu. To območje velja za upravno in poslovno središče Ljubljane, ker so tu zgoščeni pisarniški prostori javne uprave, sodišča, bank in zavarovalnic. Tu se nahajajo tudi večje poslovne stavbe, kot so TR/3 na Trgu republike, bivša stavba Metalke na Dalmatinovi, stavba Kompas na Pražakovi in druge, v katerih se oddajajo pisarne v najem. Zaradi mestne prometne ureditve s peš cono in enosmernimi ulicami je prometna pretočnost in dostopnost poslovnih stavb otežena. Zunanjih parkirnih prostorov primanjkuje, zato je parkiranje za poslovne stavbe večinoma omogočeno v podzemnih garažah. Najemnine za pisarne se na območju cone A v povprečju gibljejo okoli 11 €/m². Težave povezane s pisarniški prostori v centru Ljubljane so povezane predvsem z dostopnostjo, prometom in možnostmi parkiranja.

Slika 14: Najemne cone in evidentirani najemni posli za pisarne, Ljubljana 2016 – 2017



Opomba:

Modre točke predstavljajo evidentirane najemne posle s pisarnami. Na lokacijah, kjer je bilo evidentiranih več poslov, se točke prekrivajo.

Najemna cona B zajema območje Bežigrada do severne ljubljanske obvoznice, vključno s poslovnimi stavbami ljubljanskega WTC in Dunajskih kristalov ob obvoznici, ter sega na vzhodu do nakupovalnega središča BTC s Kristalno palačo. Najemnine na tem območju se v povprečju gibljejo okoli 12 €/m² oziroma so za spoznanje višje kot v coni A oziroma v centru Ljubljane. Višje najemnine lahko pojasnimo z novejšimi, modernejšimi in lažje prometno dostopnimi poslovnimi stavbami na tem območju.

Najemna cona C obsega preostalo območje občine Ljubljana. Tu je fond pisarniških prostorov, ki se oddajajo v tržni najem največji. Največ poslovnih prostorov, ki se oddajajo, se nahaja na območju Šiške in Viča, pa tudi v Mostah, na Rudniku in v Črnučah. Najemnine na tem območju se v povprečju gibljejo med 9 in 10 €/m² in so za 10 do 20 odstotkov nižje kot v ostalih dveh najemnih conah.



NAJEMNI TRG LOKALOV

Lokali so za razliko od stanovanj in pisarn zelo raznovrstna skupina nepremičnin. Trg lokalov se glede na različne dejavnosti, ki se opravljajo v lokalih, in lokacijo lokalov deli na posamezne podtrge. Vsak izmed teh podtrgov za posamezno podskupino lokalov ima svoje značilnosti, zato so cene in najemnine lokalov med podtrgi težko primerljive.

Lokali se med seboj bistveno razlikujejo po namembnosti oziroma vrsti dejavnosti, ki se izvaja v lokalu. Vrsta dejavnosti, ki se izvaja v lokalu, ima največji vpliv na višino najemnine. Zelo vpliva na višino najemnine tudi lokacija lokala in njegova mikrolokacija znotraj nakupovalnega območja oziroma trgovskega centra.

Po namembnosti se lokali v osnovi ločijo na trgovske in gostinske lokale. Kot trgovske lokale štejemo trgovine in prodajalne vseh vrst blaga in storitev, vseh velikosti od hipermarketov do butikov in majhnih obrtniških prodajaln. Kot gostinske lokale štejemo vse prostore za strežbo hrane in pijače od največjih gostiln in restavracij do najmanjših bifejev.

Pretežno so lokali skoncentrirani v mestnih jedrih in nakupovalnih središčih. Največja gostota gostinskih lokalov je v središčih večjih mest, kjer se tradicionalno nahajajo tudi veleblagovnice in manjše trgovine, prodajalne, butiki in storitveni lokali. Največja gostota trgovskih in storitvenih lokalov je v novodobnih nakupovalnih središčih, ki so običajno izven mestnih središč in ob glavnih prometnicah.

Največji najemodajalci trgovskih lokalov so lastniki oziroma upravljavci velikih trgovskih centrov in hipermarketov v nakupovalnih središčih. Tem oddaja lokalov predstavlja osnovno poslovno dejavnost in imajo izoblikovane poslovne politike in strategije do najemnikov. V mestnih jedrih se kot najemodajalci gostinskih in trgovskih lokalov pojavljajo tudi fizične osebe in občine. Največji posamični najemodajalec lokalov nasploh je Mercator, ki oddaja trgovske in gostinske lokale v Mercator centrih, franšizne trgovine in prodajalne ter gostinske lokale ob svojih trgovinah po celi Sloveniji. Največji posamični najemodajalec gostinskih lokalov je Petrol z oddajanjem gostinskih lokalov na svojih bencinskih servisih.

Glavno merilo dobre lokacije lokala je čim večje število mimoidočih, saj ti predstavljajo potencialne kupce oziroma stranke. Večja frekvenca potencialnih potrošnikov pomeni več dejanskih kupcev oziroma strank in večji dohodek za najemodajalca lokala. Zato lokali na najbolj frekventnih lokacijah dosegajo najvišje najemnine in so najbolj zasedeni.

Donosnost poslovanja, ki se izvaja v lokalu je ključni element pri oblikovanju kupoprodajnih cen na kupoprodajnem trgu in višine najemnin na najemnem trgu lokalov.



Zaradi velike množice obiskovalcev so velika nakupovalna središča med najboljšimi lokacijami za trgovske in gostinske lokale. V nakupovalnih središčih, pa naj gre za posamezno stavbo ali več ločenih stavb na nekem območju, pomembno vlogo pri najemnini igra tudi mikrolokacija lokala znotraj območja oziroma stavbe. Najvišje najemnine dosegajo najbolj izpostavljeni in najlažje dostopni lokali ob najbolj prometnih nakupovalnih poteh, na primer znotraj ali v neposredni bližini velikih trgovin s prehralnimi izdelki. Najemnina je lahko za primerljiv lokal v isti stavbi zaradi mikrolokacije tudi za ena in pol krat višja.

Tudi za mestna središča velja, da je merilo dobre lokacije frekvenca potencialnih kupcev oziroma strank. Najvišje najemnine in zasedenost praviloma dosegajo lokali v peš conah na ulicah, kjer je največ mimoidočih. Prav tako je pomembna mikrolokacija in dostop do lokala. Za trgovske lokale pomeni prednost pritlična lega z izložbo in neposrednim vhodom z ulice.

Poleg vrste dejavnosti, ki se izvaja v lokalu, lokacije in mikrolokacije, velikosti, starosti in vzdrževanosti lokala na višino in medsebojno primerljivost najemnin lokalov vpliva morebitna opremljenost in kakovost opreme ter morebitna vključenost obratovalnih stroškov v najemnino. Na višino najemnine vpliva tudi trenutna zasedenost stavbe oziroma zasedenost lokalov na ožjem območju. Zelo pomembna je tudi razpoložljivost parkirnih mest za obiskovalce. Za gostinske lokale je pomembno ali ima lokal gostinski vrt.

NAJEMNINE LOKALOV NA RAVNI DRŽAVE

Slovenski najemni trg lokalov je v primerjavi z najemnima trgoma stanovanj in pisarn, ki predstavljajo drugo skupino poslovnih nepremičnin, najmanjši.

Povprečno se na ravni države letno sklene 3/4 najemnih poslov s trgovskimi lokali in 1/4 z gostinskimi lokali. Najemnine gostinskih lokalov so v povprečju za spoznanje višje od trgovskih.

Preglednica 8: Fond, najemnine in oddane površine lokalov, Slovenija 2016 - 2017

			2016			2017		
Analitično območje	Fond (število)	Fond (površina) v tisočih m ²	Velikost vzorca	Povprečje v €/m ²	Oddana površina v tisočih m ²	Velikost vzorca	Povprečje v €/m ²	Oddana površina v tisočih m ²
SLOVENIJA	35.290	7.112	1.419	12,2	288	1.011	13,2	178

Najemnine lokalov v Sloveniji so v povprečju precej višje od najemnin pisarniških prostorov. Leta 2017 je povprečna najemnina lokala znašala okoli 13 €/m² in je bila na ravni države približno tretjino višja od povprečne najemnine za pisarniške prostore.



Najemnine lokalov na ravni države v zadnjih dveh letih kažejo zmeren trend rasti. Rast najemnin lokalov v zadnjih letih gre pripisati gospodarski konjunkturi in rasti potrošnje ter posledični rasti dohodkov najemnikov trgovskih in gostinskih lokalov.

NAJEMNINE LOKALOV PO OBČINAH

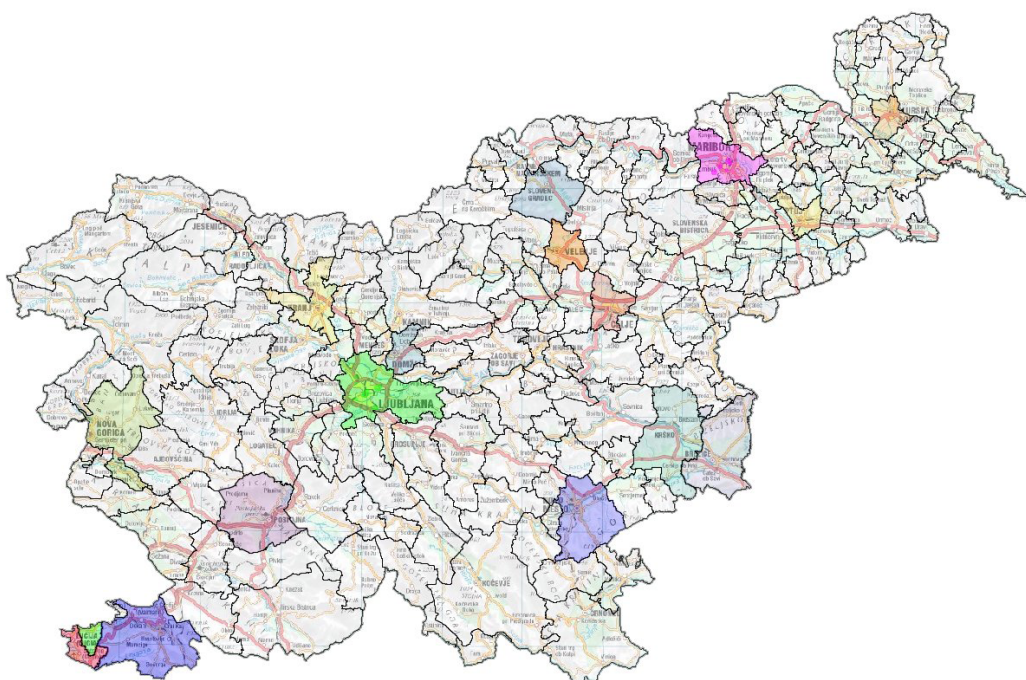
Razpoložljivih podatkov za analize najemnin lokalov je zaradi relativne majhnosti trga razmeroma malo, opisana raznovrstnost lokalov in različnost strukture njihovih najemnin pa zelo omejuje medsebojno primerljivost najemnin.

Lahko rečemo, da so najemnine lokalov v Sloveniji večinoma »individualizirane«, oziroma da se višina najemnine določa praktično za vsak lokal različno. Zato je glede na velikost vzorca oziroma velikost in dejavnost najemnega trga lokalov težko izvajati kakovostne analize najemnega trga lokalov.

Pri interpretaciji objavljenih najemnin po občinah je treba upoštevati problem primerljivosti najemnin in objavljene najemnine vzeti zgolj kot splošno orientacijo.

S ciljem informiranja javnosti o razpoložljivih podatkih o najemnem trgu lokalov po posameznih občinah je bilo izbranih 15 občin in združeni občini Brežice in Krško, kjer je bilo v povprečju evidentiranih vsaj 10 najemnih poslov na leto.

Slika 15: Slovenske občine in obravnavana analitična območja za najemnine lokalov





Delež sklenjenih najemnih poslov za lokale v Ljubljani (25 %) in drugih največjih mestih glede na vse sklenjene posle v državi niso tako veliki kot za pisarniške prostore (Ljubljana skoraj 45 %). Večja razpršenost najemnih poslov z lokali je posledica tega, da se velik delež trgovskih lokalov nahaja v nakupovalnih centrih, ki so v zadnjih 15 letih zrastle v vseh večjih mestih in ob prometnih vozliščih po Sloveniji. Gostinski lokali so razpršeni tudi po manjših naseljih po celi Sloveniji.

Preglednica 9: Fond, najemnine in oddane površine lokalov za izbrane občine in združene občine, 2016 – 2017

Analitično območje	Fond (število)	Fond (površina) v tisočih m ²	2016			2017		
			Velikost vzorca	Povprečje v €/m ²	Oddana površina v tisočih m ²	Velikost vzorca	Povprečje v €/m ²	Oddana površina v tisočih m ²
LJUBLJANA	5.290	1.448	337	14,5	3,8	280	17,1	4,3
KOPER	1.090	204	170	14,6	21,1	91	17,8	10,2
MARIBOR	2.920	637	75	9,5	9,4	48	9,9	2,2
KRANJ	720	200	41	13,2	6,1	42	13,1	1,3
CELJE	1.310	309	82	13,7	59,8	38	12,2	23,1
NOVO MESTO	660	198	42	11,3	6,0	35	13,1	6,0
MURSKA SOBOTA	650	167	27	10,7	59,5	33	7,5	54,1
BREŽICE_KRŠKO	940	206	30	7,2	14,5	25	6,7	11,8
NOVA GORICA	670	154	24	12,0	3,1	20	8,4	6,6
PTUJ	690	153	24	7,9	4,2	19	12,1	6,2
VELENJE	550	141	29	12,0	11,4	17	10,2	5,8
IZOLA	380	41	24	6,9	3,0	16	11,4	0,4
PIRAN	620	85	23	15,9	5,4	13	27,8	0,8
DOMŽALE	610	122	29	11,7	5,3	12	14,4	3,8
SLOVENJ GRADEC	300	60	13	9,9	1,8	9	8,0	0,8
POSTOJNA	370	70	25	12,5	14,7	8	12,8	2,3

Opomba:

Analitična območja so razvrščena padajoče glede na velikost vzorca za leto 2017. Fond (število) je zaokroženo na 10 delov stavb.

Kot rečeno, lahko podatki o najemninah za zadnji dve leti dajo le približno orientacijo o ravni najemnin lokalov na obravnavanih območjih. Nihanja najemnin med letoma so skoraj izključno posledica sprememb v velikosti in strukturi vzorca evidentiranih najemnih poslov na posameznem območju.

Razlog za skoraj prepolovljeno velikost vzorca v Kopru za leto 2017 je bila na primer zamenjava lastnika trgovskega centra Planet Tuš v letu 2016. Novi lastnik je namreč na novo sklenil najemne pogodbe za več kot 130 lokalov z obstoječimi najemniki. Velik delež teh najemnih poslov je seveda tudi odločilno vplival na povprečno najemnino in povprečno oddano površino lokalov v letu 2016 v občini Koper.



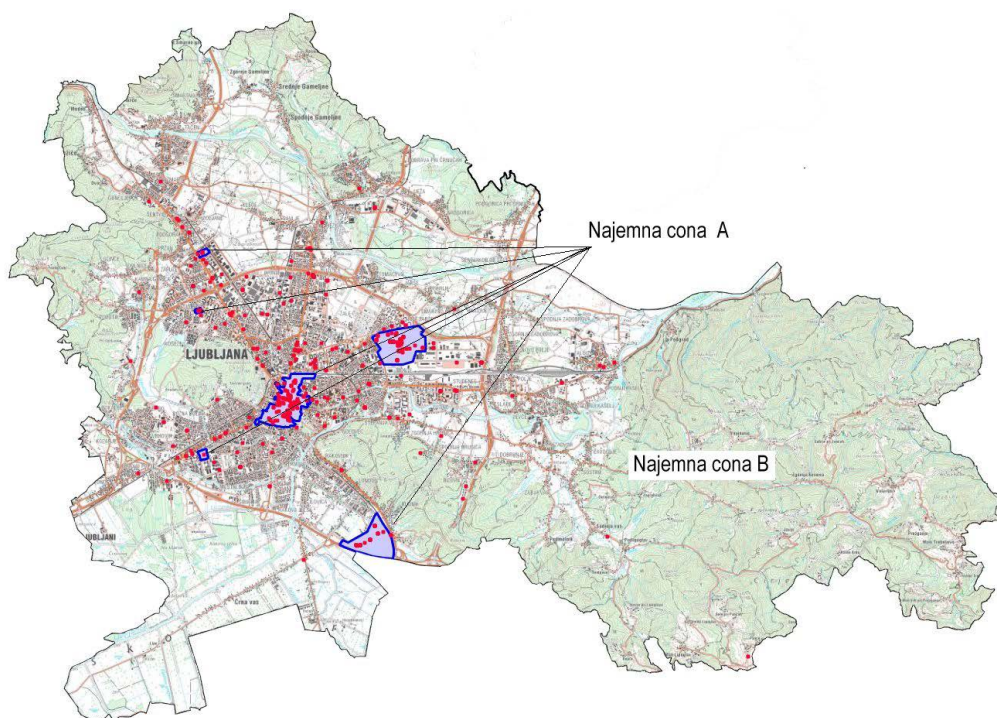
Skoraj 65 odstotno povečanje povprečne najemnine v Izoli je na primer posledica tega, da se je leta 2017 povprečna oddana površina lokala v primerjavi z letom prej zmanjšala za skoraj 70 odstotkov, z 255 na 80 kvadrantih metrov. Nasprotno pa se je v Novi Gorici povprečna oddana površina med letoma povečala za skoraj 80 odstotkov, s 175 na 310 kvadratnih metrov. V Slovenj Gradcu se je povprečno leto zgraditve oddanega lokala med letoma zvišalo z 1927 na 1967. In tako naprej.

Ne glede na razmeroma majhen vzorec podatkov, predvsem za Maribor, smo na podlagi teoretičnih izhodišč delovanja najemnega trga lokalov Ljubljano in Maribor razdelili na dve najemni coni za prikaz najemnin glede na lokacijo lokalov.

Preglednica 10: Najemnine oddanih lokalov po najemnih conah, Ljubljana in Maribor, 2016 – 2017

	2016		2017	
Analitično območje	Velikost vzorca	Povprečje v €/m²	Velikost vzorca	Povprečje v €/m²
LJUBLJANA	337	14,5	280	17,1
Najemna cona A	212	15,4	197	17,8
Najemna cona B	125	12,0	83	11,8
MARIBOR	75	9,5	48	9,9
Najemna cona A	36	10,7	21	15,3
Najemna cona B	39	7,3	27	6,3

Slika 16: Najemne cone za lokale, Ljubljana



Opomba:

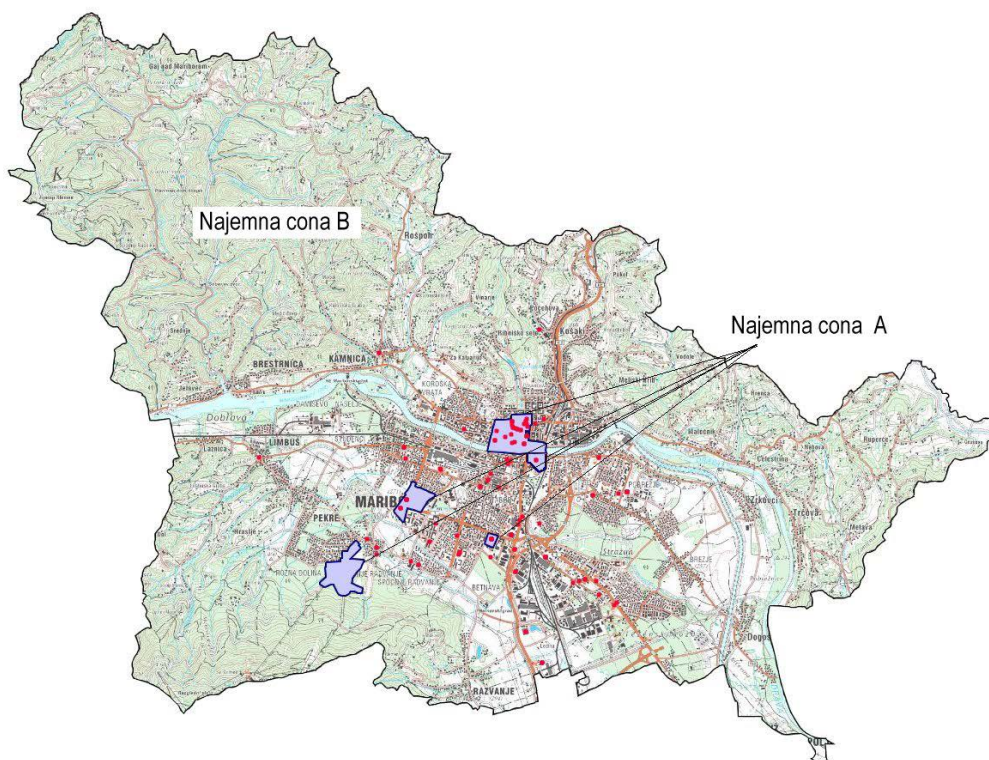
Rdeče točke predstavljajo evidentirane najemne posle z lokali. Na lokacijah, kjer je bilo evidentiranih več poslov, se točke prekrivajo.



Ljubljanska najemna cona A zajema območja z najvišjimi najemnini, in sicer strogo mestno središče ter največja in najbolj obiskana nakupovalna območja. V tej coni se nahajajo: nakupovalno območje BTC, nakupovalno območje Rudnik, nakupovalni center Interspar Vič, nakupovalni center Mercator Šiška ter nakupovalno območje Tržnica Koseze. Skok povprečne najemnine iz dobrih 15 €/m² leta 2016 na skoraj 18 €/m² leta 2017 je predvsem posledica spremenjene povprečne strukture oddanih lokalov. Leta 2017 se je namreč bistveno povečal delež oddaje novjših lokalov. Na rast najemnin gostinskih in trgovskih lokalov v središču mesta v zadnjih letih vpliva povečevanje donosnosti lokalov, ki je poleg rasti domače potrošnje v veliki meri tudi posledica vse večjega turističnega obiska Ljubljane.

Ljubljanska cona B zajema preostali del območja občine Ljubljana. Trgovski in gostinski lokali, ki so bili oddani v tej coni, so manjše samostojne stavbe z ustrežno namembnostjo oziroma se nahajajo v stanovanjsko poslovnih objektih ali pa v slabše zaselenih trgovskih centrih. Najemnine se v povprečju gibljejo okoli 12 €/m² in ne kažejo trenda rasti, ki je vendarle do neke mere prisoten v središču mesta in največjih trgovskih centrih.

Slika 17: Najemne cone za lokale, Maribor



Opomba:

Rdeče točke predstavljajo evidentirane najemne posle z lokali. Na lokacijah, kjer je bilo evidentiranih več poslov, se točke prekrivajo.



Mariborska najemna cona A zajema območje ožjega mestnega središča, nakupovalni center Europark, nakupovalni center Mercator ob Cesti proletarskih brigad, nakupovalno območje z nakupovalnim centrom Qlandija in okoliškimi trgovinami ter predel mesta pod Pohorjem, s hotelom Habakuk in njegovo okolico. Na območju hotela Habakuk in okolice v zadnjih dveh letih sicer nismo evidentirali najemnih poslov z lokali, vendar glede na teoretična izhodišča delovanja najemnega trga lokalov nedvomno sodi v cono z višjo ravno najemnin. Povprečna najemnina v coni A se je spremenila od nekaj manj kot 11 €/m² v letu 2016 na nekaj več kot 15€/m² v letu 2017, vendar lahko zaradi majhnega vzorca na tej podlagi ocenimo le, da so najemnine lokalov v mariborski coni A približno na isti ravni kot so najemnine v Celju, Kranju in Novem mestu.

V mariborski coni B, ki predstavlja preostalo območje občine Maribor, so najemnine lokalov bistveno nižje kot v coni A, tako da cona B na ravni države spada med urbana območja z razmeroma nizko ravno najemnin za lokale. Tako kot velja za ljubljansko cono B, se trgovski in gostinski lokali v mariborski coni B oddajajo v manjših samostojnih stavbah, stanovanjsko poslovnih objektih in manj obiskanih trgovskih centrih.





ZAKLJUČEK

V primerjavi z večjimi državami oziroma bolj razvitimi nepremičninskimi trgi je v Sloveniji dejavnost trga oziroma število sklenjenih najemnih poslov s stanovanjskimi in poslovnimi nepremičninami glede na razpoložljivi fond posameznih vrst nepremičnin relativno manjše. Čeprav zajem sklenjenih najemnih poslov v Evidenci trga nepremičnin ni popoln, ocenjujemo da je v primerjavi z drugimi državami, ki izdelujejo analize in poročila o najemnem trgu nepremičnin na podlagi vzorčenja, dovolj velik oziroma zadovoljiv.

Najemni trg stanovanj

Najemni trg stanovanj je dejaven predvsem v občinah z večjimi urbanimi središči, kot so Ljubljana, Maribor, Celje, Kranj, Koper, Novo mesto in Nova Gorica. V ostalih mestih je tržne oddaje oziroma najemov stanovanj razmeroma malo in težko govorimo o delovanju najemnega trga. Ocenjujemo, da objavljene najemnine za sedem zgoraj navedenih občin razmeroma realno izkazujejo raven tržnih najemnin na teh območjih in razmerja tržnih najemnin med občinami glede na tržne vrednosti stanovanj. Za ostale obravnavane občine tega ne moremo trditi.

Zaradi nekakovostnega poročanja je višina izračunanih stanovanjskih najemnin v poročilu problematična. To še posebej velja za območja z najvišjimi najemninami. Nekateri s strani najemodajalcev - fizičnih oseb sporočeni podatki o višini stanovanjskih najemnin namreč ne odražajo dejanskih tržnih najemnin. Razloge gre iskati v razmeroma visoki davčni obremenitvi dohodka fizičnih oseb iz oddajanja nepremičnin v najem (v primerjavi z drugimi državami) in v izredno težko nadzorljivi kakovosti poročanja o najemnih poslih fizičnih oseb v Evidenco trga nepremičnin. Posledično so izračunani statistični kazalniki za najemnine stanovanj v poročilu, glede na dejanske tržne razmere, nekoliko nizki, kar velja predvsem za Ljubljano.

Stanovanjski najemni trg v Sloveniji je v domeni najemodajalcev – fizičnih oseb. Ti sklenejo kar 80 odstotkov vseh tržnih najemov stanovanj, kar je posebnost glede na tuje, bolj razvite trge, kjer je delež podjetij, ki se ukvarjajo s tržno oddajo stanovanj bistveno večji. O razvitem najemnem stanovanjskem trgu lahko govorimo le v Ljubljani, Mariboru in deloma v Celju. Tu se skupno sklene približno polovica vseh tržnih najemov stanovanj v državi in smo lahko oblikovali najemne cone tudi glede na lokacijo stanovanj ter po conah predstavili najemnine po površinskih razredih oddanih stanovanj.

Medtem, ko je slovenski kupoprodajni trg stanovanj trenutno v vzponu, se obseg sklepanja dolgoročnih tržnih najemov glede na evidentirane podatke zmanjšuje. Eden razlogov je tudi preusmerjanje najemodajalcev v bolj donosno kratkoročnejše oddajanje stanovanj. Razmeroma nizka donosnost dolgoročne oddaje stanovanj je značilna predvsem za območja z visokimi tržnimi vrednostmi stanovanj, kot sta na primer Ljubljana in območje Obale.



Zaradi povezanosti prodajnega trga stanovanjskih nepremičnin, ki je v fazi rasti, in najemnega trga je v Sloveniji sicer prisoten trend rasti tržnih najemnin za stanovanja, vendar rast najemnin precej zaostaja za rastjo cen stanovanj.

Najemni trg pisarn

V nasprotju z oddajo stanovanj se s tržno oddajo pisarniških prostorov v veliki večini ukvarjajo gospodarske družbe, ki jim to predstavlja osnovno ali stransko dejavnost. Najemni trg pisarn je še bolj izrazito kot najemni trg stanovanj skoncentriran v treh največjih mestih. Dobro razvit je najemni trg pisarniških prostorov v Ljubljani, kjer v povprečju evidentiramo skoraj 45 odstotkov vseh sklenjenih najemnih poslov za pisarne v državi. O razmeroma razvitem najemnem trgu pisarn z zadostnim številom ponudnikov in povpraševalcev lahko govorimo le še v Mariboru in Celju.

Izredno velik delež Ljubljane v skupnem številu sklenjenih najemnih poslov odločilno vpliva na statistične kazalnike najemnega trga pisarn na ravni države. Ker najemnine pisarniških prostorov v Ljubljani stagnirajo, je trend rasti najemnin na ravni države komaj zaznaven, čeprav v drugih slovenskih mestih pretežno kažejo trend zmerne rasti. Najemnine pisarn v Ljubljani, kljub gospodarski rasti, že nekaj let stagnirajo. Razlog je presežna ponudba pisarniških prostorov za najem, ki izvira še iz časa gospodarske krize. Ne glede na to je dejavnost najemnega trga pisarn, tako v Ljubljani kot na ravni države, v primerjavi z dejavnostjo kupoprodajnega trga razmeroma velika.

Najemni trg lokalov

Za razliko od najemnega trga pisarniških prostorov je koncentracija najemnega trga trgovskih in gostinskih lokalov v Ljubljani in ostalih največjih mestih precej manjša. Razlog je na splošno večja razpršenost gostinskih lokalov in trgovskih lokalov v nakupovalnih centrih po vsej Sloveniji. Vsako nakupovalno središče oziroma mestno jedro praktično predstavlja svoj najemni podtrg lokalov. Tržne zakonitosti pri oblikovanju najemnin lokalov nedvomno delujejo v nakupovalnih središčih, kjer imajo institucionalni najemodajalci izoblikovane tržne strategije oddaje lokalov. Enako velja tudi za središča največjih mest, kjer je razmeroma veliko ponudnikov in povpraševanja po najemu raznovrstnih lokalov.

Po obsegu sklenjenih najemnih poslov je slovenski najemni trg lokalov manjši od najemnega trga pisarniških prostorov, najemnine pa so v povprečju precej višje. V povprečju je oddajanje lokalov v primerjavi z oddajanjem pisarniških prostorov donosnejše. Zato se med velikimi institucionalnimi najemodajalci lokalov v Sloveniji pojavljajo tudi podjetja s tujim kapitalom, medtem ko so med najemodajalci pisarniških prostorov bolj izjema.

V zadnjih letih se najemnine lokalov v Sloveniji v povprečju višajo, kar je posledica naraščanja dohodkov najemnikov trgovskih in gostinskih lokalov zaradi gospodarske rasti in naraščanja potrošnje. Najemnine lokalov na ravni države tudi za naprej kažejo zmeren trend rasti.

