

POROČILO

O NAJEMNEM TRGU

POSLOVNIH NEPREMIČNIN ZA LETO 2018

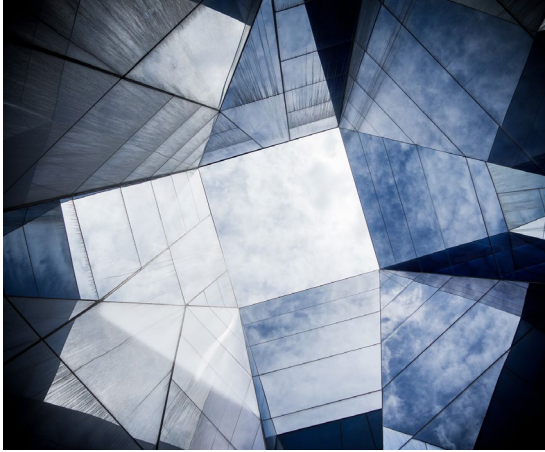


GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE
APRIL 2019



VSEBINA

METODOLOŠKA POJASNILA	3 - 5
NAJEMNI TRG POSLOVNIH NEPREMIČNIN V LETU 2018	6
OBSEG POSLOV NA NAJEMNEM TRGU POSLOVNIH NEPREMIČNIN	7 - 9
NAJEMNI TRG PISARN	10 - 18
NAJEMNI TRG LOKALOV	19 - 27



METODOLOŠKA POJASNILA

Vir podatkov za poročilo

Poročilo temelji na podatkih Evidence trga nepremičnin (ETN), ki so jih zakonsko določeni zavezanci posredovali v evidenco do 15. februarja 2019.

Podatke o sklenjenih najemnih poslih za stavbe in dele stavb, ki sodijo med poslovne nepremičnine, sporočajo v ETN najemodajalci, ki so pravne osebe oziroma samostojni podjetniki. Z novim Zakonom o množičnem vrednotenju nepremičnin, ki je začel veljati leta 2018, so postali zavezanci za poročanje o najemnih poslih tudi najemjemalci, ki so pravne osebe in samostojni podjetniki, ki najemajo prostore od fizičnih oseb. Podatke o sklenjenih poslih so dolžni poslati do 15. dne v mesecu za posle, ki so bili sklenjeni pretekli mesec. Zaradi zamikov pri poročanju so podatki za leto 2018 še začasni.

Obravnavani najemni posli in vrste nepremičnin

V poročilu so obravnavani najemni posli za poslovne prostore, ki so bili sklenjeni na prostem trgu za najmanj 6 mesecev, v letih od 2016 do 2018.

Za najemni posel oziroma najem prostorov v tem poročilu se šteje sklenitev nove najemne pogodbe ali aneksa k najemni pogodbi zaradi spremembe trajanja najema ali najemnine.

Za oddajo oziroma najem na prostem trgu se šteje prostovoljna sklenitev najemnega posla med neodvisnim najemodajalcem in najemjemalcem. V poročilu so obravnavani izključno posli na prostem trgu, ker le-ti odražajo tržne najemnine nepremičnin.

V poročilu obravnavamo dve osnovni vrsti poslovnih prostorov: pisarne in lokale. Pisarne ločimo na (klasične) pisarniške prostore, prostore za poslovanje s strankami (pošta, banka, prostori javne uprave in podobno) in prostore za zdravstveno dejavnost (ordinacija, ambulanta in podobno). Lokale ločimo na trgovske oziroma storitvene lokale (trgovina, prodajalna, prodajni salon, lekarna, očesna optika in podobno) in gostinske lokale (gostilna, restavracija, bife, nočni lokal in podobno).

Industrijskih in turističnih nepremičnin, ki bi po vsebini tudi sodile med poslovne nepremičnine, v poročilu ne obravnavamo, ker je evidentirano število najemnih poslov zanje zanemarljivo.

Analitična območja

Najemne posle za poslovne prostore v poročilu analiziramo in obravnavamo skupno na ravni Slovenije in po izbranih občinah oziroma združenih občinah, ki predstavljajo razmeroma enotne trge s podobnimi značilnostmi ponudbe in povpraševanja, kjer se evidentira največ najemnih poslov za določeno vrsto prostorov.

Analitika obsega najemnih poslov

Zaradi nepopolnega zajema podatkov v Evidenco trga nepremičnin, ki je posledica nedoslednega poročanja zavezancev za poročanje, je število dejansko sklenjenih najemnih poslov večje od števila evidentiranih poslov.

V poročilu za prikaz obsega sklenjenih najemnih poslov za poslovne prostore na ravni Slovenije po letih podajamo število evidentiranih najemov in skupne oddane površine. Deleži najemnih poslov glede na opremljenost oddanih prostorov in vključenost obratovalnih stroškov v najemnino, ročnost sklenjenih najemov in velikostne razrede oddanih prostorov so ocenjeni na podlagi velikosti vzorcev, ki so uporabljeni za izračun povprečnih najemnin in oddanih površin. Prav tako so na podlagi sprememb velikosti vzorcev med leti ocenjeni trendi gibanja obsega najemnih poslov po izbranih občinah.

Velikosti vzorcev so zaradi filtriranja podatkov za izračun najemnin manjše od števila evidentiranih najemov, so pa z njimi v močni korelaciji, tako da verodostojno odražajo trende števila sklenjenih najemnih poslov.

Analitika najemnin

Za tržne analize, izračune najemnin in ostalih statističnih kazalnikov v poročilu so uporabljeni le posli, katerih predmet je le ena vrsta poslovnih prostorov (pisarne ali lokali) in pogodbena najemnina hkrati predstavlja tržno najemnino za določeno vrsto prostorov. Posli,

kjer so predmet posla prostori različnih vrst, so izločeni, ker iz skupne pogodbene najemnine ni mogoče izluščiti tržnih najemnin za posamezne vrste prostorov. Z namenom izboljšanja kakovosti vzorca so na podlagi logičnih kontrol dodatno izločeni tudi najemni posli z ekstremnimi ali očitno nerealnimi podatki.

Ker oddajanje nepremičnin v osnovi ni obdavčeno z DDV, so za izračune najemnin, v primerih ko je DDV obračunan na podlagi soglasja pogodbenih strank, upoštevane najemnine brez DDV.

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

Za prikaz povprečnih najemnin v poročilu smo 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.

Prikaz podatkov v preglednicah

- V preglednicah so analitična območja razvrščena padajoče po velikosti vzorca za leto 2018.
- Povprečne najemnine v preglednicah pomenijo mesečno najemnino na kvadratni meter oddanih prostorov, brez DDV.



NAJEMNI TRG POSLOVNIH NEPREMIČNIN V LETU 2018

Za slovenski najemni trg poslovnih nepremičnin v letu 2018 je značilno nadaljnje umirjanje dejavnosti. Občuten upad števila novo sklenjenih najemnih pogodb in aneksov zaradi podaljšanja najemnega razmerja ali spremembe najemnine v primerjavi z letom 2017 je bilo zaznati tako za pisarniške prostore kot za trgovske, storitvene in gostinske lokale. Upadanje števila novih najemov pisarn in lokalov je bilo prisotno predvsem v največjih mestih oziroma poslovno trgovskih središčih. Zaradi splošne oživitve in razmeroma velike dejavnosti najemnega trga v letih 2013 do 2015 ter pomanjkanja novogradenj v Ljubljani in drugih večjih mestih je bilo nadaljnje zmanjšanje dejavnosti najemnega trga poslovnih nepremičnin do neke mere pričakovano.

Najemnine poslovnih nepremičnin na ravni države so lani v primerjavi z letom 2017 praktično stagnirale. Najemnine pisarn v Ljubljani in predvsem Mariboru so lani sicer zrasle, vendar so v povprečju ostale na približno enaki ravni zaradi občutnega padca najemnin v ostalih delih Slovenije. Najemnine pisarn v Ljubljani in Mariboru so zrasle na račun najemnin za sodobnejše pisarne z zagotovljenimi parkirnimi mesti, v novejših in sodobnejših poslovnih stavbah na dobrih lokacijah, po katerih je razmeroma veliko povpraševanje, njihova ponudba pa je zaradi pomanjkanja novogradenj omejena. Za razliko od najemnin pisarn so najemnine lokalov ostale v primerjavi z letom 2017 bolj ali manj nespremenjene na vseh območjih države.

Glede na gibanje tržnih cen pisarniških prostorov in rast najemnin se donosnost tržnega oddajanja pisarn v Ljubljani in Mariboru povečuje. To sicer velja le za sodobne pisarne z zagotovljenimi parkirnimi mesti in sodobno infrastrukturo, na dobrih »poslovnih« lokacijah. Po takih pisarnah je predvsem v Ljubljani vse večje povpraševanje, kar bo v prihodnje morda vendarle vzpodbudilo gradnjo novih, sodobnih poslovnih stavb z namenom tržnega oddajanja poslovnih prostorov, ki je praktično ni že od začetka krize leta 2008.

Za lokale je situacija nekoliko drugačna. Sodobni trgovski centri, ki so glavni vir trgovskih lokalov za oddajanje, že vseskozi zagotavljajo zadostno donosnost. Zato predvsem v Ljubljani, pa tudi drugod po Sloveniji načrtov za nove trgovske centre ne manjka.



OBSEG POSLOV NA NAJEMNEM TRGU POSLOVNIH NEPREMIČNIN

Število najemnih poslov za poslovne nepremičnine, evidentiranih v Evidenci trga nepremičnin, se zmanjšuje že nekaj let, predvsem izrazito pa je bilo v zadnjem letu. Ne glede na to, da so podatki za leto 2018 še začasni, lahko ugotovimo, da je trend upadanja števila sklenjenih najemnih poslov za poslovne nepremičnine tudi dejansko prisoten.

Postopno zmanjševanje števila na novo sklenjenih najemnih pogodb in aneksov zaradi podaljšanja najemnega razmerja je sicer razumljivo. V času krize po letu 2008 se je dejavnost najemnega trga poslovnih nepremičnin zelo zmanjšala, veliko poslovnih prostorov in trgovskih lokalov, ki so bili zgrajeni z namenom tržnega oddajanja, je ostalo praznih, še več se jih je zaradi upadanja gospodarske dejavnosti in potrošnje izpraznilo. Kljub občutnemu padcu najemnin, ki ga je povzročila nezasedenost in velika konkurenca med najemodajalci, je (ne)dejavnost najemnega trga poslovnih nepremičnin v naslednjih letih stagnirala. Šele po koncu krize je najemni trg poslovnih nepremičnin oživel in zasedenost pisarn in lokalov, ki so namenjeni tržnemu oddajanju v najem, se je začela povečevati. V letih 2013 do 2015 je bila oddana večina v času krize praznih pisarn in lokalov. Ker se velik del najemnih razmerij sklene za nedoločen čas ali za obdobje več let, ali pa se letno obnavljajo, je bilo tako vsako leto več poslovnih nepremičnin umaknjenih z najemnega trga. Ponudba poslovnih nepremičnin v najem je vse manjša tudi zaradi odsotnosti novogradenj poslovnih nepremičnin, ki bi bile namenjene tržnemu oddajanju, in na novo sklenjenih najemov je vse manj.

Deloma je upadanje števila evidentiranih najemnih poslov za poslovne nepremičnine tudi posledica nedoslednega poročanja zavezancev za poročanje o sklenjenih najemnih poslih s poslovnimi nepremičninami v Evidenco trga nepremičnin. Geodetska uprava bo zato v letošnjem letu izboljšala informiranje najemodajalcev – pravnih oseb in samostojnih podjetnikov, ki najemajo prostore od fizičnih oseb in so postali zavezanci za poročanje z novim zakonom o množičnem vrednotenju nepremičnin, ki je stopil v veljavo lansko leto. Hkrati bo poostрила nadzor nad poročanjem najemodajalcev – poslovnih subjektov in samostojnih podjetnikov.

PREGLEDNICA 1:

Število sklenjenih najemnih pogodb in aneksov k najemnim pogodbam za poslovne nepremičnine, Slovenija, letno 2016–2018

SLOVENIJA	2016	2017	2018
PISARNE skupno	3.808	3.583	2.785
Nova pogodba	2.738	2.572	1.861
Aneks k pogodbi	1.070	1.011	924
LOKALI skupno	2.067	1.515	1.048
Nova pogodba	1.726	1.187	787
Aneks k pogodbi	341	328	261

Upadanje števila sklenjenih najemov je za lokale izrazitejše kot za pisarne in se je tudi prej začelo, saj se je večina nezasedenih trgovskih in storitvenih lokalov takoj po koncu krize in povečanju potrošnje hitro oddala. Pisarniški prostori, predvsem v starejših poslovnih stavbah, so se kljub znižanju najemnin polnili precej počasneje.

Za pisarne se je v zadnjih treh letih v povprečju sklenilo 70 odstotkov novih najemnih pogodb in 30 odstotkov aneksov k najemnim pogodbam zaradi podaljšanja najema ali spremembe najemnine. Za lokale je bilo novih pogodb 80 odstotkov in 20 odstotkov aneksov. Tako za pisarne kot za lokale je sicer prisoten trend zmanjševanja deleža novih pogodb na račun deleža aneksov, kar kaže da se sklepa vse manj novih najemov in obnavlja vse več obstoječih najemov.

PREGLEDNICA 2:

Število sklenjenih najemov in skupna oddana površina pisarn po vrstah pisarn, Slovenija, letno 2016 – 2018

SLOVENIJA		2016	2017	2018
PISARNE skupno	Število najemov	3.808	3.583	2.785
	Oddana površina (v m²)	364.265	312.651	227.814
Pisarniški prostori	Število najemov	3.253	3.169	2.386
	Oddana površina (v m ²)	256.321	271.444	183.258
Prostori za poslovanje s strankami	Število najemov	476	351	344
	Oddana površina (v m ²)	98.639	38.342	40.825
Prostori za zdravstveno dejavnost	Število najemov	79	63	55
	Oddana površina (v m ²)	9.306	2.865	3.731

Opomba:

- Za en sklenjeni najem pisarne šteje vsak najem istovrstnih prostorov (pisarniški prostori, prostori za poslovanje s strankami, prostori za zdravstveno dejavnost), ki je bil predmet sklenjene najemne pogodbe ali aneksa k najemni pogodbi.

V povprečju je v zadnjih treh letih predstavljal najem klasičnih pisarniških prostorov 87 odstotkov vseh sklenjenih pogodb oziroma aneksov za najem pisarn, 11 odstotkov je predstavljal najem prostorov za poslovanje s strankami in 2 odstotka prostorov za zdravstveno dejavnost. Po vrstah prostorov so podobna tudi razmerja skupne oddane površine prostorov v sklenjenih pogodbah oziroma aneksih, s tem da je delež površine prostorov za poslovanje s strankami pričakovano večji, saj so tudi oddane površine prostorov za pošte, banke, javno upravo in podobno praviloma večje.

Število evidentiranih novih najemov oziroma podaljšanja najemov za pisarne se je leta 2018 v primerjavi z letom 2017 zmanjšalo za več kot petino, v primerjavi z letom 2016 pa je bilo manjše že za več kot četrtno. Število na novo sklenjenih najemnih pogodb oziroma aneksov in skupna oddana površina se zmanjšujeta za vse vrste pisarn.

PREGLEDNICA 3:

Število sklenjenih najemov in skupna oddana površina lokalov po vrstah lokalov, Slovenija, letno 2016 – 2018

SLOVENIJA		2016	2017	2018
LOKALI skupno	Število najemov	2.067	1.515	1.048
	Oddana površina (v m ²)	389.180	293.845	351.659
Trgovski ali storitveni lokali	Število najemov	1.475	1.105	774
	Oddana površina (v m ²)	312.444	236.779	300.888
Gostinski lokali	Število najemov	592	410	274
	Oddana površina (v m ²)	76.736	57.065	50.771

Opomba:

- Za en sklenjeni najem lokala šteje vsak najem istovrstnih prostorov (trgovski in storitveni lokali, gostinski lokali), ki je bil predmet sklenjene najemne pogodbe ali aneksa k najemni pogodbi.

Najem trgovskih in storitvenih lokalov je v zadnjih treh letih v povprečju predstavljal 72 odstotkov vseh sklenjenih pogodb oziroma aneksov za najem lokalov, za gostinske lokale pa okoli 28 odstotkov. Delež trgovskih in storitvenih lokalov v skupni oddani površini lokalov je bil 82 odstotkov, delež gostinskih lokalov pa 18 odstotkov. Kar je razumljivo, saj so površine trgovskih in storitvenih lokalov, ki se dajejo v najem pretežno v trgovskih centrih, v povprečju precej večje kot površine gostinskih lokalov.

Število evidentiranih novih najemov oziroma podaljšanja najemov lokalov je lani v primerjavi z letom 2017 upadlo za skoraj tretjino, v primerjavi z letom 2016 pa se je skoraj prepolovilo. Skupna oddana površina lokalov v na novo sklenjenih najemnih pogodbah in aneksih se je v primerjavi z letom 2016 zmanjšala za 10 odstotkov, kar kaže na to, da se zmanjšuje predvsem število na novo sklenjenih najemnih pogodb za manjše lokale izven trgovskih centrov. Število na novo sklenjenih najemnih pogodb oziroma aneksov in skupna oddana površina se zmanjšujeta tako za trgovske in storitvene lokale kot za gostinske lokale.



NAJEMNI TRG PISARN

Pisarne po številu predstavljajo največjo skupino poslovnih nepremičnin v Sloveniji. Konec leta 2018 je bilo v Registru nepremičnin, ki ga vodi Geodetska uprava RS, evidentiranih dobrih 40 tisoč pisarn ¹. Njihova skupna uporabna površina je znašala okoli 6,6 milijona kvadratnih metrov.

Približno polovica slovenskega fonda pisarn je skoncentriranega v petih največjih mestih. Daleč največji fond pisarn ima Ljubljana, kjer se glede na število delov stavb nahaja skoraj 30 odstotkov, glede na uporabno površino pa skoraj 35 odstotkov vseh pisarn v državi. Maribor ima po številu dobrih 9 odstotkov celotnega fonda pisarn, Celje pa 4 odstotke. Le v največjih treh slovenskih mestih glede na velikost fonda obstajata tudi dovolj velika ponudba in povpraševanje za najem pisarn, da lahko sploh govorimo o prostem najemnem trgu pisarniških prostorov.

V okoli 85 odstotkih primerov so najemodajalci pisarn gospodarske družbe, ki jim oddajanje nepremičnin v tržni najem predstavlja osnovno ali stransko dejavnost. Velikih najemodajalcev, ki v celoti ali po delih oddajajo lastne poslovne stavbe, je po številu okoli 5 odstotkov, sklenjenih pa imajo v povprečju skoraj polovico vseh najemnih razmerij za pisarniške prostore.

Tržni najem pisarn za gospodarske subjekte predstavlja alternativo lastni gradnji ali nakupu prostorov za opravljanje svoje dejavnosti. Najemniki pisarniških prostorov so v največji meri manjše gospodarske družbe in samostojni podjetniki, ki se ukvarjajo z različnimi dejavnostmi, ki temeljijo na pisarniškem delu. Med večjimi najemjemalci so državni organi in agencije ter predstavništva velikih tujih podjetij, bank in zavarovalnic.

Tržne najemnine pisarn so v največji meri odvisne od lokacije in infrastrukture, ki jo ima poslovna stavba, starosti in vzdrževanosti stavbe in prostorov, vključenosti tekočih stroškov v najemnino (elektrika, ogrevanje, internet, čiščenje prostorov in morebitne druge storitve, ki jih nudi najemodajalec, na primer varnostna služba), telekomunikacijske in notranje opremljenosti prostorov, zagotovljenih parkirnih mest za zaposlene in obiskovalce.

¹ Upoštevani so deli stavb, ki po dejanski rabi dela stavbe sodijo med pisarne.

Najemnine pisarn na ravni države

Podatki o strukturi najemnin oziroma oddanih prostorov, glede na vključenost tekočih stroškov in opremljenost oddanih prostorov ter ročnost sklenjenih najemnih razmerij oziroma velikost oddanih prostorov, ki jih podajamo v tem poglavju, se nanašajo na slovensko povprečje v zadnjih treh letih.

SLIKA 1:

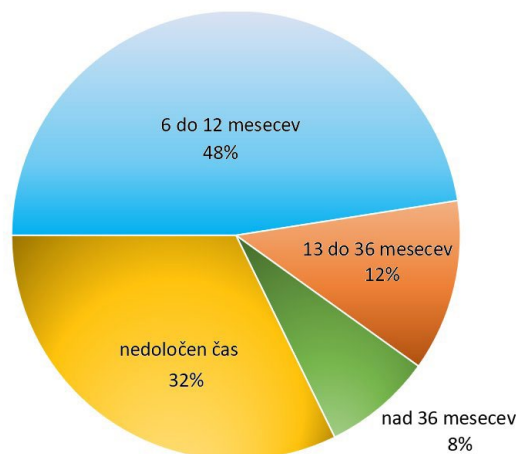
Deleži sklenjenih najemnih poslov glede na vključenost tekočih stroškov v najemnino in opremljenost oddanih pisarniških prostorov, Slovenija, povprečje 2016 – 2018



Na ravni Slovenije se sestava najemnin glede vključenost tekočih stroškov v najemnino in na opremljenost oddanih pisarn ² v zadnjih treh letih ni bistveno spreminjala. V povprečju se je največ pisarn, skoraj tretjina, oddala brez v najemnino vključenih tekočih stroškov in neopremljenih. Četrtna pisarn se je oddala s tekočimi stroški vsaj delno vključenimi v najemnino in opremljenih za takojšnjo uporabo. Dobra petina najemov se je sklenila brez v najemnino vključenih tekočih stroškov in za opremljene pisarne, le nekoliko manj pa se je sklenilo najemov z v najemnino vsaj delno vključenimi tekočimi stroški in za neopremljene pisarne.

SLIKA 2:

Deleži sklenjenih najemov pisarn glede na ročnost najema, povprečje 2016 – 2018



² Da tekoči stroški niso vključeni v najemnino se šteje, če ni vključen noben strošek (elektrika, ogrevanje, komunalne storitve, telefon, internet itd.). Da je bil prostor oddan opremljen se šteje, če omogoča takojšnje poslovanje.

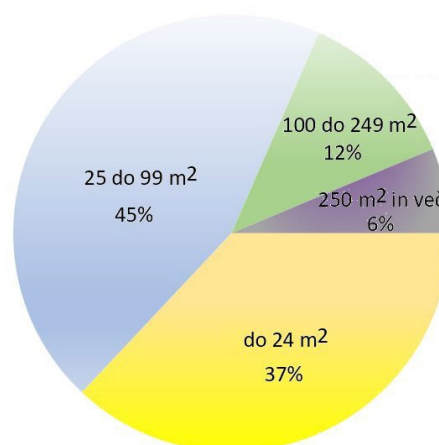
Skoraj polovica najemov pisarn v zadnjih treh letih je bila sklenjena oziroma podaljšana za obdobje do vključno enega leta, skoraj tretjina pa za nedoločen čas. Pri tem je bilo zaznati rahel trend povečevanja števila najemov za obdobje do enega leta na račun zmanjševanja najemov za nedoločen čas.

Kar okoli 75 odstotkov najemov pisarn, sklenjenih za obdobje do vključno enega leta, oziroma okoli 25 odstotkov vseh najemov pisarn, se sklene oziroma podaljša za obdobje, ki je za dan ali nekaj dni krajše kot eno leto. To je posledica prilagoditve najemodajalcev energetskega predpisu, ki se izvaja od leta 2015 dalje in določa, da pri oddaji nepremičnin za obdobje, krajše od enega leta, ni treba predložiti energetske izkaznice za stavbo, ki je predmet najema.

Za najeme, posebej manjših pisarniških prostorov je značilna razmeroma velika fluktuacija najemodajalcev. Sklepanje oziroma podaljševanje najemnih pogodb za obdobje do enega leta je zato priljubljeno tako pri najemodajalcih kot pri najemodajalcih, ker se najem, če ga ne podaljšajo, po izteku pogodbe avtomatično prekine brez odpovednega roka. V primeru, da se najemna pogodba sklene za nedoločen čas, pa Zakon o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih določa, da odpovedni rok ne sme biti krajši od enega leta.

SLIKA 3:

Deleži sklenjenih najemov glede na velikost oddanih pisarn, Slovenija, povprečje 2016 – 2018



Velikostna struktura oddanih pisarn je bila v zadnjih treh letih razmeroma konstantna. Največji, 45 odstotni delež najemov pisarn predstavljajo pisarniški prostori velikosti od 25 do 99 kvadratnih metrov, ki jih običajno predstavlja ena ali nekaj pisarn. S 37 odstotki sledijo posamezne pisarne v različnih poslovnih in stanovanjsko poslovnih stavbah, velike do vključno 24 kvadratnih metrov, ki jih praviloma najemajo manjši gospodarski subjekti, pretežno eno-osebne gospodarske družbe in samostojni podjetniki. Večjih pisarniških prostorov, velikih 100 in več kvadratnih metrov, ki jih po navadi predstavlja ena ali več etaž ali kar celotna poslovna stavba in jih običajno najemajo predstavništva tujih gospodarskih družb ali organi javne uprave, je skupaj 18 odstotkov.

PREGLEDNICA 4:

Najemnine in oddane površine pisarn, Slovenija, letno 2016–2018

SLOVENIJA	2016	2017	2018
Velikost vzorca	2064	1914	1566
Povprečna najemnina (v €/m ²)	8,5	8,7	8,6
Povprečna oddana površina v m ²	84	81	78

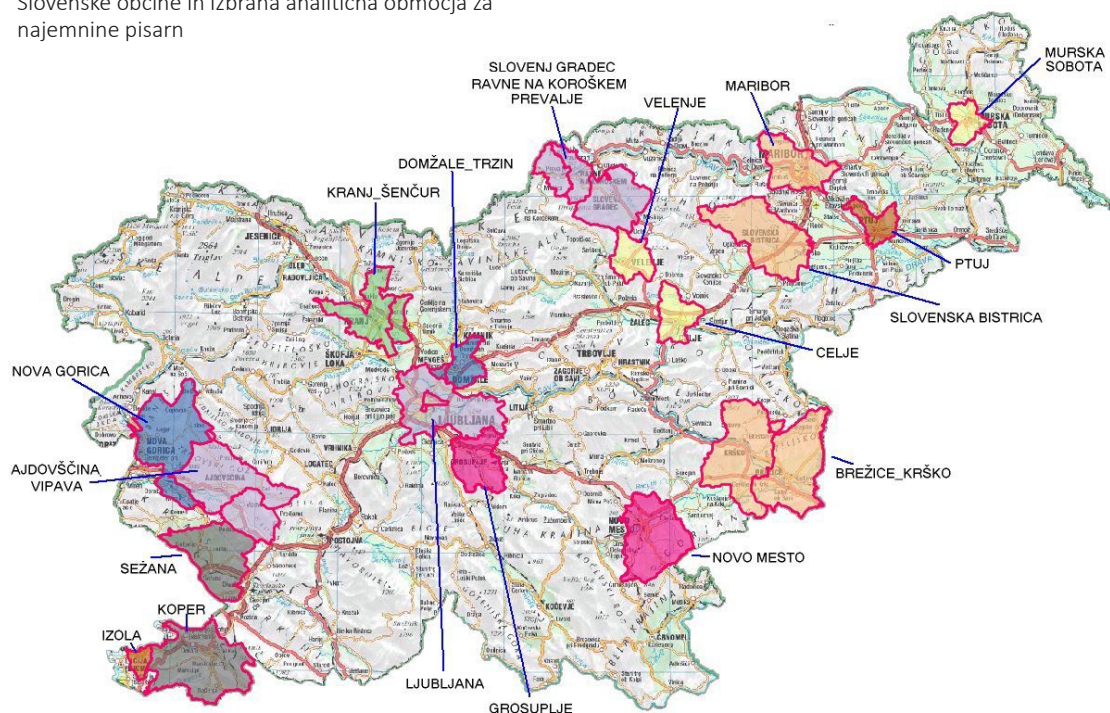
Povprečna mesečna najemnina pisarn v Sloveniji je leta 2018 znašala 8,60 €/m² (brez DDV). Ob upadanju števila na novo sklenjenih oziroma podaljšanih najemnih razmerij za pisarne v zadnjih dveh letih ni prišlo do bistvenih sprememb najemnin. Lahko rečemo, da najemnine pisarn na ravni države od leta 2016 dalje več ali manj stagnirajo. Stagnacija gre predvsem na račun občutnega padanja najemnin pisarn izven največjih poslovnih središč, saj je bil v največjih treh mestih, Ljubljani, Mariboru in Celju prisoten trend zmerne rasti najemnin.

V obdobju od leta 2016 do 2018 je bilo zaznati tudi rahel trend zmanjševanja povprečne velikosti oddanih pisarniških prostorov.

Najemnine pisarn na ravni občin

SLIKA 4:

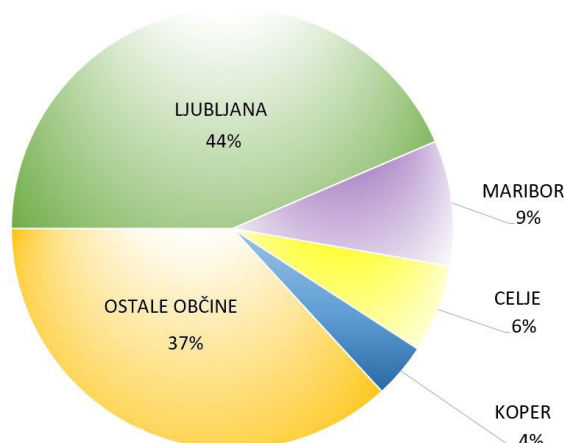
Slovenske občine in izbrana analitična območja za najemnine pisarn



Za prikaz podatkov o najemninah pisarn smo izbrali 24 občin, ki predstavljajo po številu delov stavb z dejansko rabo pisarne 67 odstotkov, po uporabni površini pa več kot 70 odstotkov fonda vseh pisarn v državi. V izbranih občinah se v povprečju sklene približno 85 odstotkov vseh novih najemov oziroma podaljšanj najemov pisarn v državi. Velikosti vzorcev za Ljubljano, Maribor in Celje, ob upoštevanju sprememb v velikostni strukturi oddanih pisarn, omogočajo razmeroma dobro oceno ravni in trendov najemnin, medtem ko so vzorci za ostale občine oziroma združene občine premajhni, da bi bili reprezentativni in so podani podatki predvsem statistično informativne narave.

SLIKA 5:

Deleži sklenjenih najemnih poslov za pisarne po občinah, Slovenija, povprečje 2016 – 2018



Glede na velikosti vzorcev ³ je bilo v obdobju zadnjih treh let na območjih občin Ljubljana, Maribor, Celje in Koper sklenjenih skupno 63 odstotkov vseh najemnih poslov za pisarne v Sloveniji. Največ, 44 odstotkov, jih je bilo seveda sklenjenih v ljubljanski občini, saj Ljubljana predstavlja daleč največje poslovno središče v državi. V občini Maribor je bilo sklenjenih 9 odstotkov vseh najemov pisarn, v občini Celje okoli 6 odstotkov, v občini Koper pa okoli 4 odstotke.

PREGLEDNICA 5:

Najemnine in oddane površine pisarn za izbrane občine in združene občine, letno 2016 – 2018

		2016	2017	2018
LJUBLJANA	Velikost vzorca	899	828	687
	Povprečna mesečna najemnina (v €/m ²)	9,8	10,1	10,6
	Povprečna oddana površina (v m ²)	108	105	90
MARIBOR	Velikost vzorca	210	181	118
	Povprečna mesečna najemnina (v €/m ²)	6,4	6,2	7,1
	Povprečna oddana površina (v m ²)	73	60	62
CELJE	Velikost vzorca	115	155	87
	Povprečna mesečna najemnina (v €/m ²)	6,0	7,2	6,6
	Povprečna oddana površina (v m ²)	51	63	46
KOPER	Velikost vzorca	76	80	67
	Povprečna mesečna najemnina (v €/m ²)	10,6	10,0	7,8
	Povprečna oddana površina (v m ²)	77	80	109
KRANJ in ŠENČUR	Velikost vzorca	76	37	47
	Povprečna mesečna najemnina (v €/m ²)	6,0	8,6	7,4
	Povprečna oddana površina (v m ²)	97	52	59
SEŽANA	Velikost vzorca	50	39	41
	Povprečna mesečna najemnina (v €/m ²)	7,2	8,1	7,0
	Povprečna oddana površina (v m ²)	36	31	30
NOVO MESTO	Velikost vzorca	37	31	38
	Povprečna mesečna najemnina (v €/m ²)	7,7	6,8	5,7
	Povprečna oddana površina (v m ²)	59	50	117

³ Zaradi močne korelacije med velikostjo vzorca, številom evidentiranih najemov in številom sklenjenih najemov, razmerja med velikostmi vzorcev verodostojno odražajo razmerja v številu sklenjenih najemov.

AJDOVŠČINA in VIPAVA	Velikost vzorca	27	16	36
	Povprečna mesečna najemnina (v €/m ²)	5,9	4,8	6,0
	Povprečna oddana površina (v m ²)	38	66	65
NOVA GORICA	Velikost vzorca	42	30	31
	Povprečna mesečna najemnina (v €/m ²)	8,9	6,6	5,0
	Povprečna oddana površina (v m ²)	60	66	139
IZOLA	Velikost vzorca	29	26	30
	Povprečna mesečna najemnina (v €/m ²)	6,8	8,7	6,6
	Povprečna oddana površina (v m ²)	60	142	64
MURSKA SOBOTA	Velikost vzorca	29	30	28
	Povprečna mesečna najemnina (v €/m ²)	7,5	7,6	7,5
	Povprečna oddana površina (v m ²)	46	37	106
DOMŽALE in TRZIN	Velikost vzorca	44	46	27
	Povprečna mesečna najemnina (v €/m ²)	7,7	6,9	6,5
	Povprečna oddana površina (v m ²)	150	163	99
GROSUPLJE	Velikost vzorca	21	14	14
	Povprečna mesečna najemnina (v €/m ²)	7,5	6,5	6,8
	Povprečna oddana površina (v m ²)	39	46	51
BREŽICE in KRŠKO	Velikost vzorca	29	28	14
	Povprečna mesečna najemnina (v €/m ²)	7,9	6,4	4,6
	Povprečna oddana površina (v m ²)	66	36	38
VELENJE	Velikost vzorca	20	19	10
	Povprečna mesečna najemnina (v €/m ²)	4,7	5,2	5,0
	Povprečna oddana površina (v m ²)	96	66	83
SLOVENJ GRADEC, RAVNE NA KOROŠKEM in PREVALJE	Velikost vzorca	15	6	8
	Povprečna mesečna najemnina (v €/m ²)	4,7	5,0	6,3
	Povprečna oddana površina (v m ²)	80	55	131
SLOVENSKA BISTRICA	Velikost vzorca	20	25	5
	Povprečna mesečna najemnina (v €/m ²)	7,6	7,8	7,4
	Povprečna oddana površina (v m ²)	79	50	74
PTUJ	Velikost vzorca	13	14	4
	Povprečna mesečna najemnina (v €/m ²)	6,4	6,1	7,5
	Povprečna oddana površina (v m ²)	62	42	54

Raven najemnin je najvišja v Ljubljanski občini, kjer je najemni trg najbolj razvit in je povpraševanje po najemu pisarniških prostorov največje. Povprečna mesečna najemnina pisarniških prostorov (brez DDV) v Ljubljani za zadnja tri leta znaša 10,10 €/m². Po ravni najemnin pisarn, na račun na splošno visokih cen nepremičnin, sledita Koper in Izola. V Kopru so najemnine pisarn le okoli 8 odstotkov nižje kot v glavnem mestu, v Izoli pa že skoraj za 24 odstotkov. V Mariboru in Celju so najemnine pisarn v povprečju za dobro tretjino nižje kot v Ljubljani, kar pa je veliko manj kot to velja za tržne cene pisarn, ki so za več kot polovico nižje od ljubljanskih. Na račun relativno višjih najemnin v primerjavi s cenami pisarn je donosnost oddajanja v Mariboru in Celju v povprečju precej večja kot v Ljubljani.

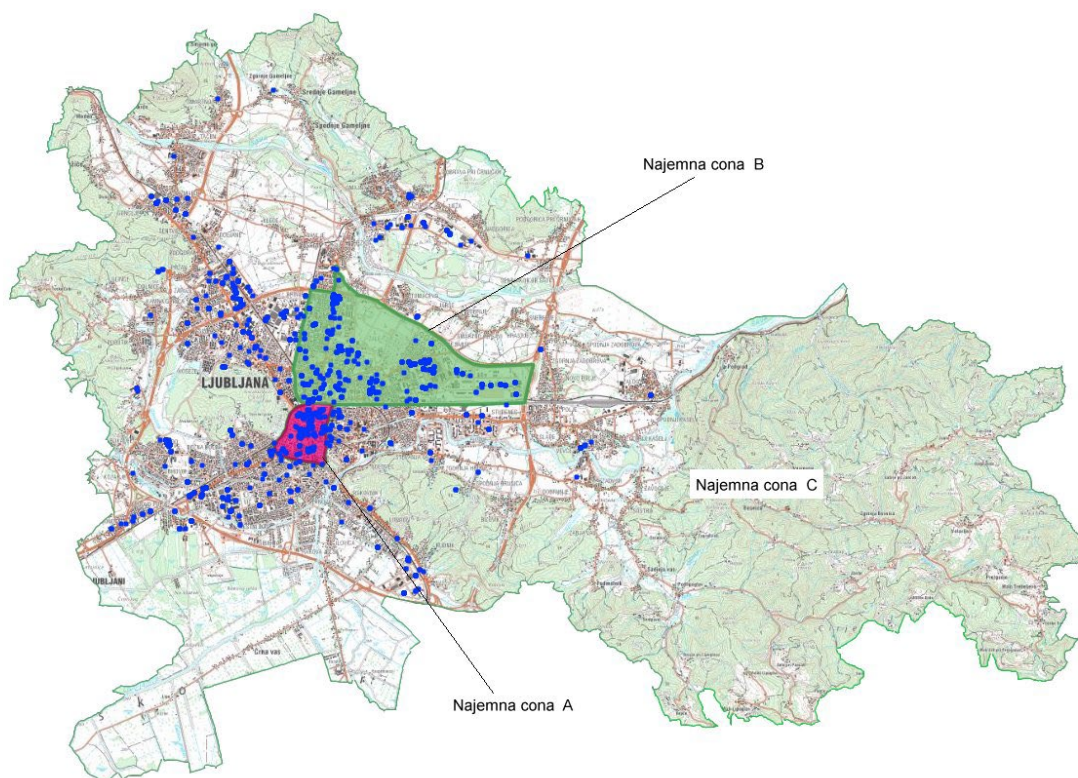
Čeprav so podatki za leto 2018 še začasni, je praktično v vseh obravnavanih občinah zaslediti bolj ali manj močan trend padanja števila sklenjenih najemov za pisarne.

Ob upoštevanju velikostne in starostne strukture pisarn, ki so bile oddane v zadnjih treh letih, je bilo zaslediti na območjih občin Ljubljana, Maribor, Celje ter Kranj in Šenčur (z razmeroma veliko poslovno-obrtno cono) zmeren trend rasti najemnin pisarn. Najemnine so bile leta 2018 v primerjavi z letom 2016 v povprečju okoli 10 odstotkov višje. Nasprotno je bil v občinah Koper, Sežana in Novo mesto prisoten razmeroma močan trend padanja najemnin. Za ostale obravnavane občine trendov najemnin ni mogoče natančneje oceniti, so pa se najemnine v zadnjih letih pretežno znižale.

Glede na obstoječi fond pisarn je bil v zadnjih letih najbolj dejaven najemni trg v občini Sežana (z razmeroma razvito obmejno poslovno cono), najmanj pa v Mestni občini Ptuj.

SLIKA 6:

Razporeditev sklenjenih najemov pisarn po najemnih conah, Ljubljana, 2016 – 2018



Opombe:

- Najemna cona A obsega ožje 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.
- Najemna cona B zajema območje Bežigrada do severne ljubljanske obvoznice, vključno s poslovnimi stavbami ljubljanskega WTC in Dunajskih kristalov ob obvoznici. Na vzhodu vključuje nakupovalno središča BTC s Kristalno palačo.
- Najemna cona C obsega preostalo območje občine Ljubljana.

Glede na obseg najemnega trga pisarn v Ljubljani smo ljubljansko občino razdelili na tri najemne cone, ki predstavljajo območja s podobnimi značilnostmi ponudbe in povpraševanja po pisarniških prostorih.

Območje najemne cone A je razmeroma majhno in ima ustrezno majhen fond pisarn. Tu se nahajajo pisarniški prostori javne uprave in sodišča, bank in zavarovalnic. Območje velja za upravno središče glavnega mesta in države. Tu se nahajajo tudi nekatere večje, v glavnem starejše poslovne stavbe, v katerih se oddajajo pisarne v najem. Zaradi peš cone in ureditve prometa v centru je dostopnost poslovnih stavb z vozili otežena, primanjkuje pa tudi parkirnih mest. Parkiranje uporabnikov poslovnih prostorov je večinoma omogočeno v podzemnih garažah in je plačljivo.

V coni B je fond pisarn večji kot v coni A. V coni B je več novejših in sodobnejših poslovnih stavb, v katerih se oddajajo pisarne v najem, ki so praviloma tudi lažje prometno dostopne kot v coni A in imajo pogostejše tudi lastna parkirišča za zaposlene in stranke.

Najemno cono C predstavlja preostanek Ljubljane, vključno s predmestjem in obrobjem. Tu je fond pisarniških prostorov, ki se oddajajo v najem, največji. Predstavljajo ga predvsem pisarne v srednje velikih in manjših poslovnih stavbah, ki imajo praviloma tudi lastna parkirišča.

PREGLEDNICA 6:

Najemnine oddanih pisarn po najemnih conah,
Ljubljana, letno 2016 – 2018

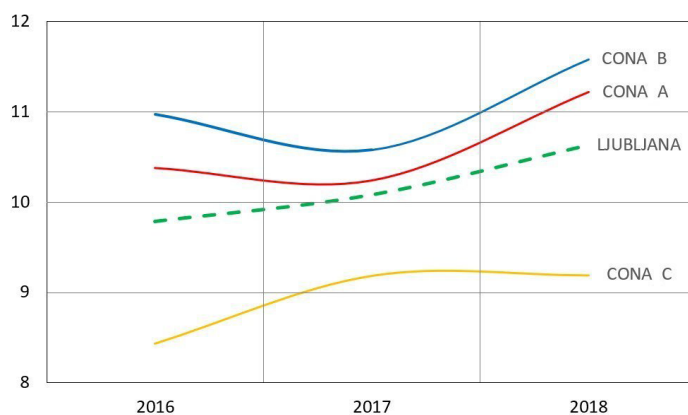
		2016	2017	2018
LJUBLJANA		899	828	687
	Velikost vzorca	899	828	687
	Povprečna najemnina (v €/m²)	9,8	10,1	10,6
	Povprečna oddana površina (v m²)	108	105	90
Najemna cona A				
	Velikost vzorca	90	98	57
	Povprečna najemnina (v €/m ²)	10,4	10,2	11,2
	Povprečna oddana površina (v m ²)	108	119	98
Najemna cona B				
	Velikost vzorca	381	348	298
	Povprečna najemnina (v €/m ²)	11,0	10,6	11,6
	Povprečna oddana površina (v m ²)	117	135	110
Najemna cona C				
	Velikost vzorca	428	382	332
	Povprečna najemnina (v €/m ²)	8,4	9,2	9,2
	Povprečna oddana površina (v m ²)	101	73	71

V obdobju zadnjih dveh let ni bilo zaznati bistvenih razlik v gibanju števila sklenjenih najemov in najemnin pisarn med ljubljanskimi najemnimi conami. V vseh treh conah je prisoten razmeroma močan trend upadanja števila na novo sklenjenih najemnih pogodb, ki se je v zadnjem letu še okrepil.

Najvišja raven najemnin pisarn je zaradi sodobnejših in bolj funkcionalnih pisarn v coni B. Mesečne najemnine pisarn so se tu lani približale povprečju 12 evrov na kvadratni meter (brez DDV). Le nekoliko nižja je raven najemnin pisarn v coni A, kjer so se mesečne najemnine za pisarne v letu 2018 gibale okoli 11 evrov na kvadratni meter. V coni C, kjer se v skladu z velikostjo območja odda največ pisarn, so bile najemnine pisarn v letu 2018 okoli 9 evrov na kvadratni meter.

SLIKA 7:

Najemnine oddanih pisarn po najemnih conah,
Ljubljana, letno 2016 – 2018



Najemnine pisarn v Ljubljani so leta 2018 v primerjavi z letom 2017 zrasle za 5 odstotkov, v primerjavi z letom 2016 pa za slabih 10 odstotkov.

Najemnine pisarn so v obdobju krize padle bolj kot njihove tržne cene in po oživitvi trga rastejo nekoliko počasneje kot cene, kar še zmanjšuje donosnost oddajanja pisarniških prostorov in zmanjšuje motivacijo domačih in tujih investorjev za gradnjo novih poslovnih stavb z namenom tržnega oddajanja pisarniških prostorov. V zadnjem času se sicer krepi povpraševanje po najemu prestižnih, sodobnih poslovnih prostorov, ki lahko dosežejo tudi visoko najemnino. To bi lahko bila tržna niša, ki bi vendarle privedla do novogradenj poslovnih stavb z namenom oddajanja prostorov.

Od leta 2016 je bil trend rasti najemnin pisarn prisoten v vseh treh najemnih conah, s tem da najemnine v conah A in B še naprej kažejo razmeroma močan trend rasti, medtem ko kažejo najemnine v coni C trend stagnacije.



NAJEMNI TRG LOKALOV

Najemni trg lokalov je zaradi njihove raznovrstnosti zelo razdrobljen in težko pregleden. Lokali se razlikujejo glede na dejavnost, ki se v njih opravlja, lokacijo, velikost in tip lokala. Vsaka podvrsta oziroma tip trgovskega ali storitvenega lokala oziroma gostinskega lokala ima svoje značilnosti ponudbe in povpraševanja za najem in praktično predstavlja svoj najemni (pod)trg.

Konec leta 2018 je bilo v Registru nepremičnin evidentiranih dobrih 35 tisoč lokalov⁴. Njihova skupna uporabna površina je znašala okoli 7,1 milijona kvadratnih metrov in po površini predstavljajo največjo skupino poslovnih nepremičnin. Po številu so trgovski in storitveni lokali predstavljali 73 odstotkov, po površini pa 77 odstotkov celotnega fonda lokalov, gostinski lokali pa 27 oziroma 23 odstotkov.

Lokali so skoncentrirani v mestnih jedrih in nakupovalnih središčih. Največja gostota trgovskih in storitvenih lokalov je v novodobnih nakupovalnih centrih, ki so običajno locirani v večjih mestih izven ožjega mestnega središča ali ob glavnih državnih prometnicah. V nakupovalnih centrih so po navadi tudi gostinski lokali, največja gostota gostinskih lokalov pa je v središčih naših največjih mest, kjer se tradicionalno nahaja še nekaj veleblagovnic, trgovine znanih blagovnih znamk, razne prodajalne in storitveni lokali.

Največji najemodajalci trgovskih lokalov so lastniki oziroma upravljavci trgovskih centrov oziroma nakupovalnih središč. Velikih najemodajalcev lokalov je po številu le okoli 3 odstotke, sklenjenih pa imajo več kot polovico vseh najemnih razmerij za lokale. V mestih se kot najemodajalci trgovskih, storitvenih in gostinskih lokalov pojavljajo manjši gospodarski subjekti, pa tudi fizične osebe in občine. Najemorejmalci lokalov so pretežno manjši in srednje veliki gospodarski subjekti, ki si želijo zagotoviti čimbolj frekventne lokacije za opravljanje svoje trgovske oziroma gostinske dejavnosti. Med najemorejmalci lokalov je tudi vedno več velikih trgovskih družb, ki svojega kapitala ne želijo imeti vezanega v lastnih nepremičninah in ga raje usmerjajo v pospeševanje svoje prodaje.

⁴ Upoštevani so deli stavb, ki po dejanski rabi dela stavbe sodijo med lokale.

Tržne najemnine lokalov so odvisne od vrste in donosnosti dejavnosti, ki se v lokalu izvaja. Ne glede na dejavnost pa ima največji vpliv na najemnino lokacija glede na število mimoidočih potencialnih strank oziroma dostopnost lokala. V nakupovalnih centrih je tako pomembna tudi mikrolokacija lokala znotraj samega centra, saj najbolj frekventne lokacije (na primer ob vhodu v stavbo) dosegajo najvišje najemnine in so najbolj zasedene. Na višino najemnine vpliva tudi trenutna zasedenost stavbe oziroma lokalov v bližini. Zelo pomembna je tudi bližina in zadostno število parkirnih mest za potencialne potrošnike, za gostinske lokale pa tudi ali imajo letni gostinski vrt. Neposredno na višino najemnine seveda vpliva tudi vključenost obratovalnih oziroma tekočih stroškov v najemnino (elektrika, ogrevanje in tako dalje) in morebitna opremljenost oddanih lokalov.

Najemnine lokalov na ravni države

Podatki o strukturi najemnin oziroma oddanih prostorov, glede na vključenost tekočih stroškov in opremljenost oddanih prostorov ter ročnost sklenjenih najemnih razmerij oziroma velikost oddanih prostorov, ki jih podajamo v tem poglavju, se nanašajo na slovensko povprečje v zadnjih treh letih.

SLIKA 8:

Delež sklenjenih najemnih poslov glede na vključenost tekočih stroškov v najemnino in opremljenost oddanih lokalov, Slovenija, povprečje 2016 – 2018



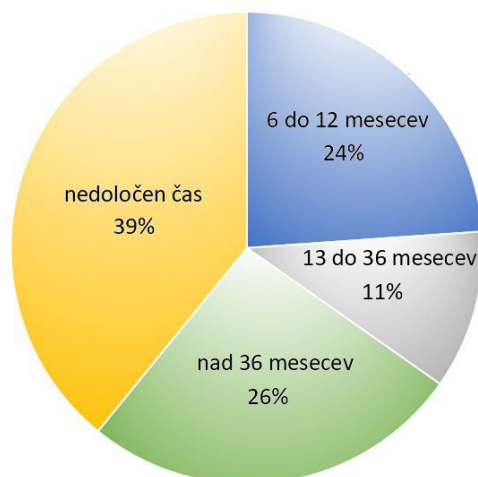
Glede na vključenost tekočih stroškov v najemnino in opremljenost oddanih lokalov⁵, se razmerja v najemninah lokalov na ravni države v zadnjih treh letih niso bistveno spreminjala. V povprečju se je 55 odstotkov najemov sklenilo brez v najemnino vključenih stroškov in neopremljenih, 19 odstotkov brez v najemnino vključenih stroškov in opremljenih, 15 odstotkov z v najemnino vključenimi stroški in opremljenih ter 11 odstotkov z v najemnino vključenimi stroški in neopremljenih.

Delež prostorov, ki se oddajajo neopremljeni, je za lokale bistveno večji kot za pisarne, ker najemjemalci pri lokalih praviloma želijo sami izbrati notranjo opremo in si organizirati prostor. Prav tako je tudi delež lokalov, ki se oddajajo brez v najemnino vključenih stroškov bistveno večji kot za pisarne. Skoraj tri četrtine lokalov se odda brez v najemnino vključenih tekočih stroškov.

⁵ Da tekoči stroški niso vključeni v najemnino se šteje, če ni vključen noben strošek (elektrika, ogrevanje, komunalne storitve, telefon, internet itd.). Da je bil prostor oddan opremljen se šteje, če omogoča takojšnje poslovanje.

SLIKA 9:

Deleži sklenjenih najemov lokalov glede na ročnost najema, povprečje 2016 – 2018



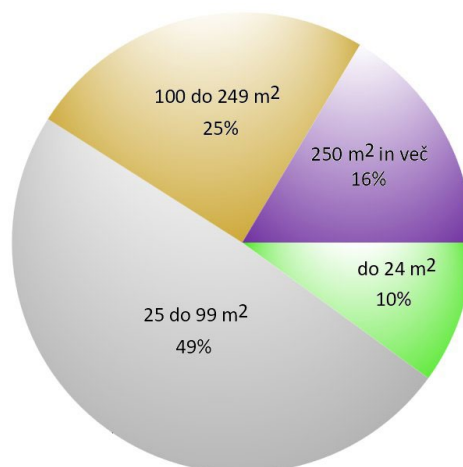
V zadnjih treh letih je bilo največ (39 odstotkov) najemov za lokale sklenjenih za nedoločen čas, 26 odstotkov za obdobje daljše od treh let, 24 odstotkov za obdobje do vključno enega leta in 11 odstotkov za obdobje nad enim do treh let.

Za razliko od najemov pisarn se večina najemov za lokale sklene za nedoločen čas oziroma za obdobje več let in se jih bistveno manj sklepa oziroma podaljšuje za obdobje enega leta. Z dolgoročnejšimi najemnimi pogodbami si najemodajalci zagotovijo bolj predvidljivo zasedenost svojih kapacitet, najemodajalci pa trajnejši najem, ki jim zagotavlja večjo stabilnost poslovanja.

Podobno kot pri najemih pisarn najemodajalci pri sklepanju oziroma podaljševanju enoletnih najemov sklepajo najeme za obdobje, ki je za dan ali nekaj dni krajše od enega leta, da jim ni treba imeti energetske izkaznice za oddani prostor. Na ta način se sklene oziroma podaljša okoli 70 odstotkov najemov lokalov, ki so sklenjeni za obdobje do vključno enega leta.

SLIKA 10:

Deleži sklenjenih najemov glede na velikost oddanih lokalov, Slovenija, povprečje 2016-2018



V zadnjih treh letih se je skoraj polovica (49 odstotkov) novih najemnih pogodb in aneksov k najemnim pogodbam za lokale sklenila za srednje velike lokale, velikosti od 25 do vključno 99 kvadratnih metrov, četrtnina je bila sklenjenih za lokale velike od 100 do vključno 249 kvadratnih metrov, 16 odstotkov za velike 250 kvadratnih metrov ali več in 10 odstotkov za najmanjše lokale, velike do vključno 24 kvadratnih metrov. Struktura najemov glede na velikost lokalov se po letih ni bistveno spreminjala, je pa bilo zaznati rahel trend povečevanja sklenjenih najemov za srednje velike lokale na račun največjih, velikih nad 250 kvadratnih metrov.

PREGLEDNICA 7:

Najemnine in oddane površine lokalov,
Slovenija, letno 2016–2018

SLOVENIJA	2016	2017	2018
Velikost vzorca	1.466	1.102	685
Povprečna najemnina (v €/m ²)	10,5	11,4	11,2
Povprečna oddana površina (v m ²)	203	175	138

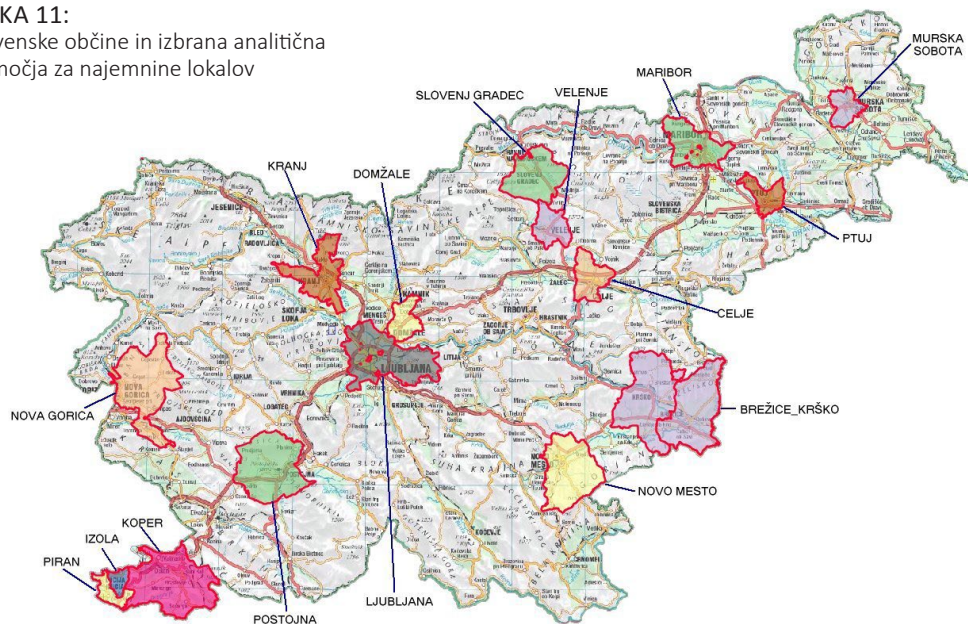
V zadnjih dveh letih je v Sloveniji prisoten precej močan trend upadanja števila sklenjenih najemov lokalov. V istem obdobju so najemnine lokalov nekoliko zrasle. Povprečna mesečna najemnina lokalov na ravni države je leta 2018 dosegla 11,20 €/m² (brez DDV). Predvsem na račun opaznejše rasti v Ljubljani in Mariboru so bile najemnine lokalov leta 2018 v povprečju za 6 odstotkov višje kot leta 2016, pri čemer pa se je povprečna površina oddanih lokalov zmanjšala za skoraj tretjino. V primerjavi z letom 2017 so se najemnine lokalov znižale za 2 odstotka in kažejo, še posebno če upoštevamo zmanjševanje povprečne velikosti oddanih lokalov, trend upadanja.

Najemnine lokalov na ravni občin

Za prikaz podatkov o najemninah lokalov smo izbrali 17 občin, ki predstavljajo po številu delov stavb z dejansko rabo lokalov dobrih 50 odstotkov, po uporabni površini pa skoraj 60 odstotkov fonda vseh lokalov v državi. V izbranih občinah se v povprečju sklene skoraj 70 odstotkov vseh novih najemov oziroma podaljšanj najemov lokalov v državi. Vzorci, ki omogočajo razmeroma natančne ocene ravni in trendov najemnin, so dovolj veliki le za občino Ljubljana in deloma Maribor. Za ostale občine oziroma združene občine so vzorci premajhni, da bi bili reprezentativni, zato so podani podatki predvsem statistično informativne narave.

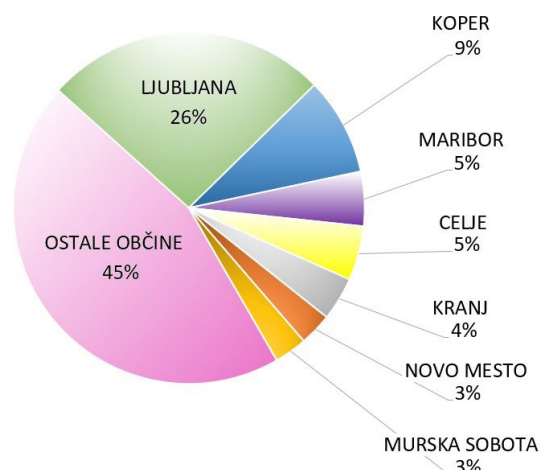
SLIKA 11:

Slovenske občine in izbrana analitična
območja za najemnine lokalov



SLIKA 12:

Deleži sklenjenih najemnih poslov za lokale po občinah, Slovenija, povprečje 2016–2018



Največ, več kot četrtnina vseh novih oziroma podaljšanih najemov za lokale je bilo v obdobju zadnjih treh let kot vedno sklenjenih na območju občine Ljubljana. Velik delež sklenjenih najemov na območju občine Koper je izključno posledica velikega števila evidentiranih najemov v letu 2016. Vzrok je bila prodaja Tuševega trgovskega centra, ki ji je sledila sklenitev okoli šestdesetih najemnih pogodb obstoječih najemojemalcev z novim lastnikom. Glede na fond lokalov sta bila sicer v zadnjih letih najbolj dejavna najemna trga v Novem mestu in Murski Soboti.

PREGLEDNICA 8:

Najemnine in oddane površine lokalov za izbrane občine in združene občine, letno 2016 – 2018

		2016	2017	2018
LJUBLJANA	Velikost vzorca	343	304	191
	Povprečna najemnina (v €/m ²)	12,8	15,0	15,2
	Povprečna oddana površina (v m ²)	177	191	162
MARIBOR	Velikost vzorca	80	60	37
	Povprečna najemnina (v €/m ²)	8,2	9,8	9,4
	Povprečna oddana površina (v m ²)	212	234	151
CELJE	Velikost vzorca	94	48	35
	Povprečna najemnina (v €/m ²)	12,0	11,7	12,2
	Povprečna oddana površina (v m ²)	268	246	176
MURSKA SOBOTA	Velikost vzorca	27	34	34
	Povprečna najemnina (v €/m ²)	9,2	6,1	7,9
	Povprečna oddana površina (v m ²)	114	219	124
KRANJ	Velikost vzorca	41	44	28
	Povprečna najemnina (v €/m ²)	11,7	11,0	10,4
	Povprečna oddana površina (v m ²)	145	139	116
KOPER	Velikost vzorca	170	92	25
	Povprečna najemnina (v €/m ²)	12,6	14,9	13,9
	Povprečna oddana površina (v m ²)	352	254	145
NOVO MESTO	Velikost vzorca	44	37	20
	Povprečna najemnina (v €/m ²)	9,4	11,0	9,0
	Povprečna oddana površina (v m ²)	261	163	110

PIRAN	Velikost vzorca	23	15	16
	Povprečna najemnina (v €/m ²)	14,0	18,9	8,7
	Povprečna oddana površina (v m ²)	132	42	234
VELENJE	Velikost vzorca	30	23	16
	Povprečna najemnina (v €/m ²)	9,9	8,7	7,7
	Povprečna oddana površina (v m ²)	490	106	126
BREŽICE_KRŠKO	Velikost vzorca	33	26	15
	Povprečna najemnina (v €/m ²)	6,4	5,8	7,5
	Povprečna oddana površina (v m ²)	119	168	137
NOVA GORICA	Velikost vzorca	24	19	13
	Povprečna najemnina (v €/m ²)	10,4	7,2	9,3
	Povprečna oddana površina (v m ²)	174	323	228
DOMŽALE	Velikost vzorca	33	12	12
	Povprečna najemnina (v €/m ²)	9,5	12,4	12,0
	Povprečna oddana površina (v m ²)	307	181	75
IZOLA	Velikost vzorca	24	16	8
	Povprečna najemnina (v €/m ²)	6,0	10,4	9,7
	Povprečna oddana površina (v m ²)	256	81	78
PTUJ	Velikost vzorca	25	19	6
	Povprečna najemnina (v €/m ²)	7,2	10,3	6,6
	Povprečna oddana površina (v m ²)	226	202	154
SLOVENJ GRADEC	Velikost vzorca	13	9	5
	Povprečna najemnina (v €/m ²)	8,8	7,2	9,1
	Povprečna oddana površina (v m ²)	142	91	80
POSTOJNA	Velikost vzorca	25	8	4
	Povprečna najemnina (v €/m ²)	10,8	11,6	10,2
	Povprečna oddana površina (v m ²)	215	95	110

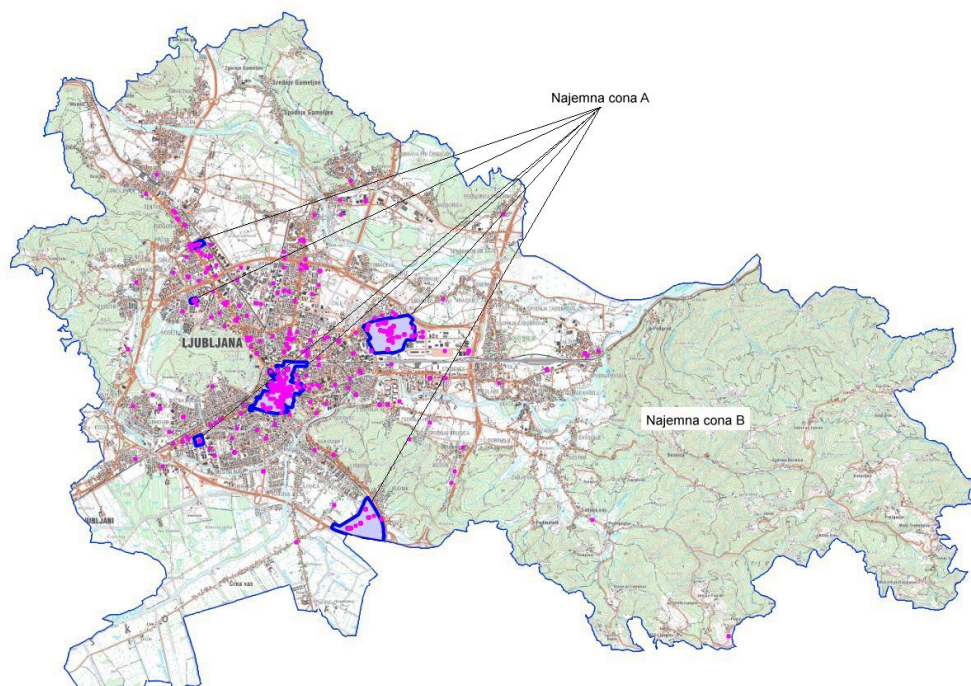
Število sklenitev novih najemnih pogodb oziroma aneksov zaradi podaljšanja najema po občinah po letih niha predvsem zaradi različne dinamike izteka najemov, povsod pa je zaznati postopno zmanjševanje dejavnosti najemnega trga lokalov.

Ravni najemnin za trgovske in storitvene ter gostinske lokale po občinah ustrezajo ravnem cen in najemnin nepremičnin na splošno. Najvišja je raven najemnin lokalov v ljubljanski občini, kjer je povprečna mesečna najemnina v letih 2016 – 2018 znašala 14,20 €/m². V Kopru oziroma na Obali so najemnine lokalov praviloma nižje do 10 odstotkov. V Mariboru so najemnine lokalov v povprečju nižje za več kot tretjino, kar je podobno kot za pisarne. Zaradi bistveno nižjih tržnih cen lokalov oziroma zemljišč za njihovo gradnjo je donosnost oddajanja tudi za lokale v Mariboru višja kot v Ljubljani.

Zaradi podrobnejšega vpogleda in primerjave med občinama z največjim fondom lokalov podajamo v nadaljevanju za Ljubljano in Maribor še podatke o najemninah po najemnih conah, ki predstavljajo območja s podobnimi značilnostmi ponudbe in povpraševanja po lokalih znotraj posamezne občine.

SLIKA 13:

Razporeditev sklenjenih najemov lokalov po najemnih conah, Mestna občina Ljubljana, 2016 – 2018



Opombe:

- Najemna cona A obsega ožje mestno središče in najbolj obiskana nakupovalna središča (BTC, Rudnik, območje Interspara Vič, Mercator Center Šiška in območje tržnice Koseze).
- Najemna cona B obsega preostalo območje občine Ljubljana.

PREGLEDNICA 9:

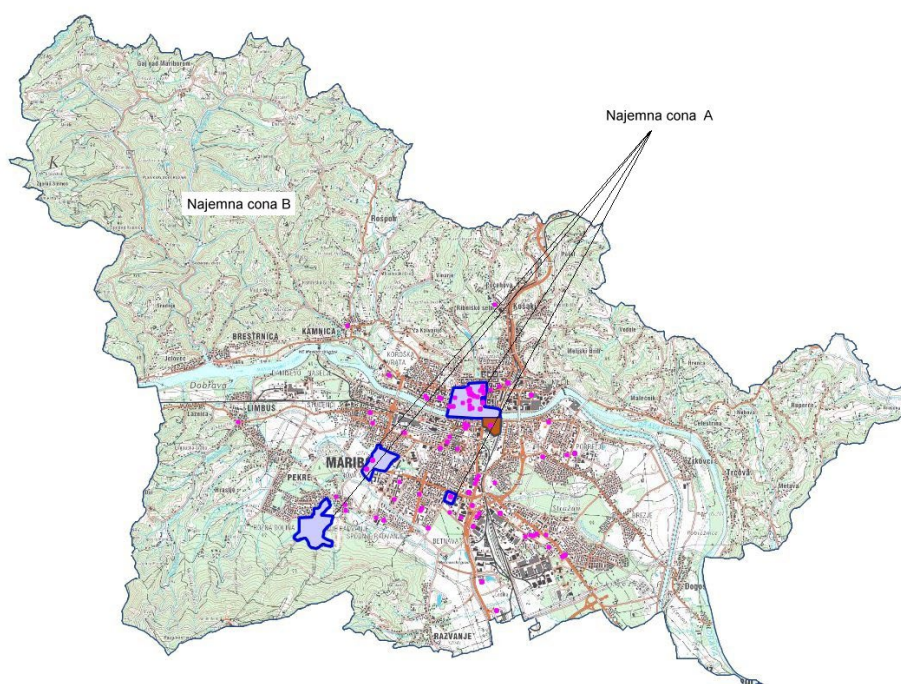
Najemnine oddanih pisarn po najemnih conah,
Mestna občina Ljubljana, letno 2016 – 2018

		2016	2017	2018
LJUBLJANA	Velikost vzorca	343	304	191
	Povprečna najemnina (v €/m ²)	12,8	15,0	15,2
	Povprečna oddana površina (v m ²)	177	191	162
Najemna cona A	Velikost vzorca	216	214	123
	Povprečna najemnina (v €/m ²)	13,6	15,5	20,7
	Povprečna oddana površina (v m ²)	211	237	141
Najemna cona B	Velikost vzorca	127	90	68
	Povprečna najemnina (v €/m ²)	10,7	12,1	8,1
	Povprečna oddana površina (v m ²)	119	83	199

Za obe ljubljanski najemni coni je bilo v zadnjih letih zaslediti (pričakovano) umirjanje dejavnosti najemnega trga lokalov. Najemnine lokalov v obeh conah so precej nihale, kar pa gre pripisati predvsem spremembam v strukturi oddanih lokalov. Zaradi tega so tudi dejanske relativne spremembe najemnin po conah manjše kot jih kažejo dani statistični podatki. Nedvomno je bilo v zadnjih dveh letih v najemni coni A zaznati razmeroma močan trend rasti najemnin. Lastnikom trgovskih centrov in lokalov v centru mesta je višanje najemnin omogočilo naraščanje potrošnje in s tem dohodkov potencialnih najemnikov lokalov. Na račun nekoliko manjšega povpraševanja po lokalih na ostalih območjih Ljubljane, je bil zato v najemni coni B prisoten zmeren trend padanja najemnin za lokale. To je še povečalo razkorak med najemninami lokalov v trgovskih centrih oziroma v središču mesta in ostalih lokalov. Hkrati se je donosnost oddajanja lokalov v coni A še povečala, medtem ko je donosnost oddajanja lokalov v coni B vse slabša in je vprašanje ali ni oddajanje nekaterih lokalov že pod mejo rentabilnosti.

SLIKA 14:

Razporeditev sklenjenih najemov lokalov po najemnih conah, Mestna občina Maribor, 2016 – 2018



Opombe:

- Najemna cona A obsega ožje mestno središče in najbolj obiskana nakupovalna središča (nakupovalni center Europark, center Mercator ob Cesti proletarskih brigad, območje nakupovalnega centra Qlandija, trgovine na območju hotela Habakuk).
- Najemna cona B obsega preostalo območje občine Maribor.

PREGLEDNICA 10:

Najemnine oddanih pisarn po najemnih conah,
Mestna občina Maribor, letno 2016 – 2018

		2016	2017	2018
MARIBOR	Velikost vzorca	80	60	37
	Povprečna najemnina (v €/m ²)	8,2	9,8	9,4
	Povprečna oddana površina (v m ²)	212	234	151
Najemna cona A	Velikost vzorca	41	25	12
	Povprečna najemnina (v €/m ²)	8,9	14,8	13,9
	Povprečna oddana površina (v m ²)	297	251	149
Najemna cona B	Velikost vzorca	39	35	25
	Povprečna najemnina (v €/m ²)	6,4	5,8	7,3
	Povprečna oddana površina (v m ²)	123	221	152

Tako kot v Ljubljani je bil tudi v obeh mariborskih najemnih conah v zadnjih letih prisoten trend postopnega zmanjševanja dejavnosti najemnega trga lokalov, precejšnja nihanja v povprečnih najemninah po letih pa gre pripisati spremembam v povprečni strukturi oddanih lokalov. Tudi trendi najemnin po conah so podobni kot v ljubljanski občini. V mariborski najemni coni A, ki jo predstavljajo lokali v večjih trgovskih središčih in centru mesta, je bila v zadnjih dveh letih prisotna razmeroma močna tendenca rasti najemnin, v coni B, ki jo predstavljajo ostali lokali, pa se najemnine sicer niso zniževale tako kot v Ljubljani, je pa bila njihova rast bistveno manjša kot v trgovskih centrih in središču mesta.

Razlika med najemninami lokalov v trgovskih centrih oziroma središču mesta in najemninami ostalih lokalov je v Mariboru še večja kot v Ljubljani. Kljub nižjim tržnim cenam nepremičnin in rasti najemnin je zato povprečna donosnost oddajanja lokalov v mariborski coni B razmeroma nizka.

