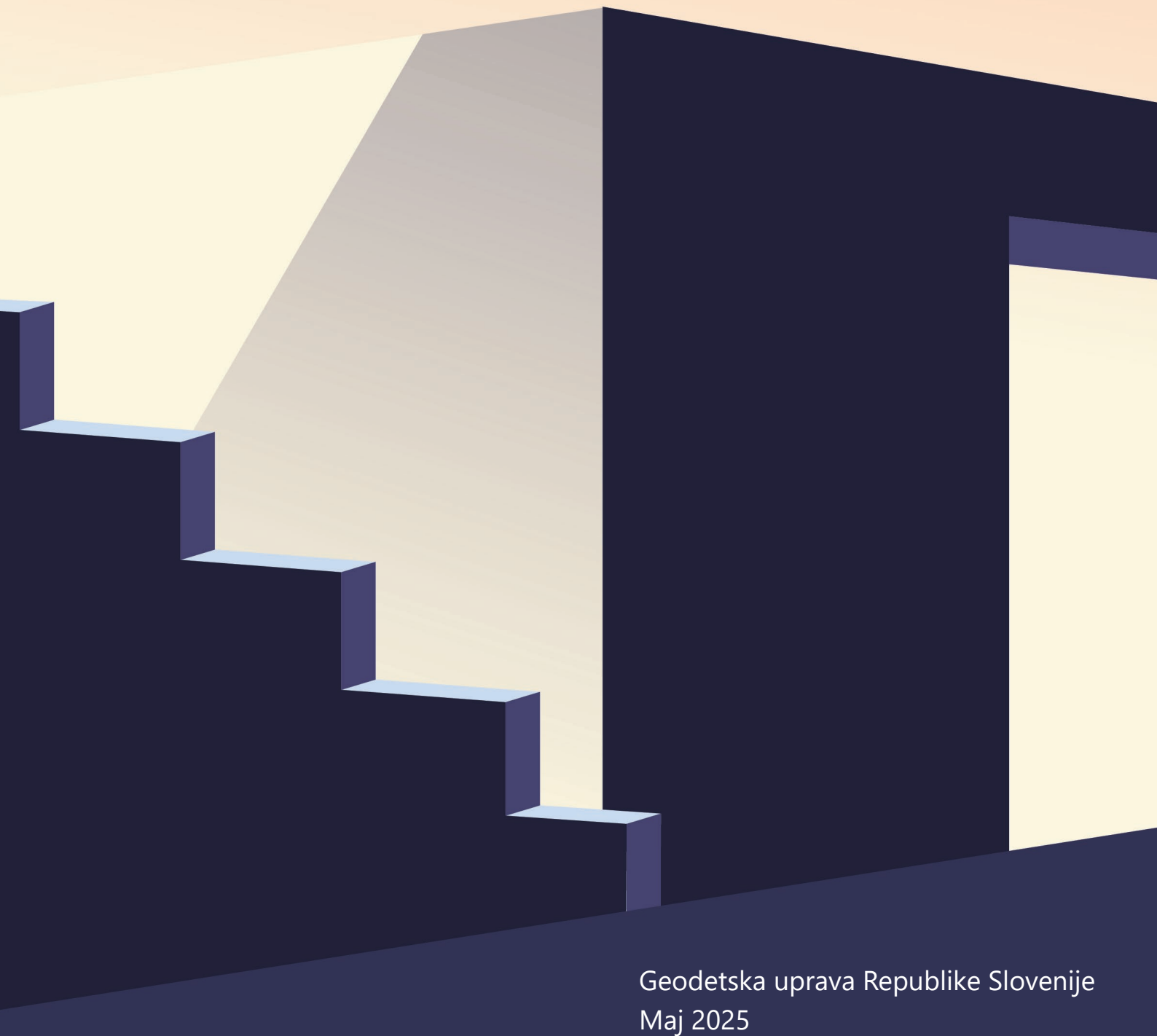


POROČILO

O SLOVENSKEM TRGU
POSLOVNIH NEPREMIČNIN
ZA LETO 2024



Geodetska uprava Republike Slovenije
Maj 2025

Kazalo vsebine

1. TRG POSLOVNIH NEPREMIČNIN	4
TRG POSLOVNIH NEPREMIČNIN V LETU 2024	7
2. TRG PISARNIŠKIH PROSTOROV	8
ZNAČILNOSTI FONDA PISARNIŠKIH PROSTOROV	8
2.1. SKLENJENE PRODAJNE IN NAJEMNE POGODBE	10
2.2. PRODAJNE CENE IN NAJEMNINE	16
2.3. IZBRANI VEČJI POSLI	21
3. TRG TRGOVSKIH IN STORITVENIH PROSTOROV	23
ZNAČILNOSTI FONDA TRGOVSKIH IN STORITVENIH PROSTOROV	23
3.1. SKLENJENE PRODAJNE IN NAJEMNE POGODBE	25
3.2. PRODAJNE CENE IN NAJEMNINE	31
3.3. IZBRANI VEČJI POSLI	36
4. TRG INDUSTRIJSKIH PROSTOROV	37
ZNAČILNOSTI FONDA INDUSTRIJSKIH PROSTOROV	37
4.1. SKLENJENE PRODAJNE IN NAJEMNE POGODBE	39
4.2. PRODAJNE CENE IN NAJEMNINE	46
4.3. IZBRANI VEČJI POSLI	49
5. VIRI PODATKOV IN METODOLOŠKA POJASNILA	51

POROČILO

O SLOVENSKEM TRGU

POSLOVNIH NEPREMIČNIN

ZA LETO **2024**

1. TRG POSLOVNIH NEPREMIČNIN

Poslovna nepremičnina je vrsta nepremičnine, ki je namenjena poslovnim dejavnostim oziroma ustvarjanju dohodka. Poslovne nepremičnine so na primer pisarne, trgovine, industrijski objekti, skladišča, hotelske stavbe, restavracije in podobno. Poslovne nepremičnine lastniki uporabljajo zase, za svoje poslovne potrebe, ali jih dajejo v najem. Investitorji pogosto vlagajo v poslovne nepremičnine kot dolgoročno naložbo, zaradi potencialnega donosa od najemnin ali kapitalskega dobička ob prodaji. Tržna vrednost poslovnih nepremičnin zato pretežno temelji na sposobnosti nepremičnine ustvarjati dohodek oziroma dobiček.

Slovenski trg s poslovnimi nepremičninami je majhen in dokaj nelikviden, kar še posebno velja za trg industrijskih prostorov. Ponudba novih poslovnih nepremičnin je majhna, saj se fond poslovnih nepremičnin le počasi povečuje. Temu v veliki meri botruje tudi nepredvidljivost novih projektov zaradi dolgotrajnosti postopkov pri pridobivanju gradbenih dovoljenj in nenehnih sprememb zakonodaje, ki odvrta tako domače kot tuje vlagatelje od investicij v poslovne nepremičnine za tržno prodajo oziroma oddajanje.

Za poslovne nepremičnine je značilna velika raznolikost glede namena uporabe, lokacije, velikosti, fizičnega stanja in drugih lastnosti. Večina poslovnih nepremičnin je zgrajena za potrebe prvotnega investitorja oziroma uporabnika in niso bile zgrajene za nadaljnjo prodajo ali oddajanje. Majhno število transakcij ter raznolikost poslovnih nepremičnin pa močno otežujeta analizo dogajanja na trgu.

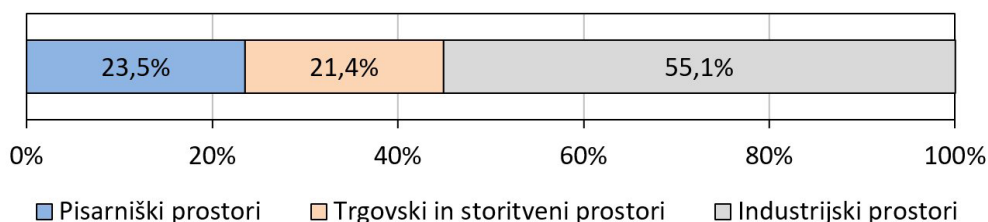
V poročilu so obravnavane tri glavne vrste poslovnih nepremičnin: pisarniški prostori, trgovski in storitveni prostori ter industrijski prostori. Med trgovske in storitvene prostore uvrščamo tudi gostinske lokale. Industrijski prostori vključujejo proizvodne in skladiščne prostore. Med poslovne nepremičnine štejemo tudi turistično nastanitvene objekte in prostore za šport, kulturo ali izobraževanje, vendar jih zaradi premajhnega števila sklenjenih kupoprodajnih oziroma najemnih poslov ne obravnavamo.

V preglednici 1 je za obravnavane vrste poslovnih nepremičnin prikazana velikost njihovega obstoječega fonda.

Preglednica 1: Površina fonda poslovnih nepremičnin po vrstah nepremičnin, Slovenija, na dan 31. 12. 2024

Vrsta poslovne nepremičnine	Površina [tisoč m ²]
Pisarniški prostori	9.278
Trgovski in storitveni prostori	8.429
Industrijski prostori	21.742
Skupaj	39.449

Slika 1: Deleži skupne površine fonda poslovnih nepremičnin po vrstah nepremičnin, Slovenija, na dan 31. 12. 2024



Fond posameznih vrst poslovnih nepremičnin je geografsko neenakomerno razporejen. Pisarniški prostori se pretežno nahajajo v glavnem mestu Ljubljana ter v večjih urbanih oziroma upravnih središčih. Trgovski in storitveni prostori so nekoliko enakomerneje razporejeni in se nahajajo na lokacijah, ki so potrošnikom enostavno dostopnejše. Industrijski objekti so zaradi velikosti večinoma zgrajeni na območjih nižjih cen zemljišč, pri čemer je predvsem pomembna dobra povezava s prometno infrastrukturo.

Čeprav je fond industrijskih prostorov največji po površini, se je z njimi v lanskem letu opravilo najmanj prodajnih in najemnih transakcij (10 odstotkov prodajnih in 15 odstotkov vseh najemnih poslovnih poslov). Razlog za to je, da je večina teh objektov zgrajenih za specifične potrebe prvotnega investitorja oziroma lastnika in razmeroma težko najdejo nove uporabnike.

V preteklem letu je bilo največ prodajnih transakcij sklenjenih za pisarniške prostore, kar je predstavljalo 46 odstotkov vseh prodaj. Ravno tako so prevladovali pisarniški prostori pri najemnih poslih, ki so predstavljali 63 odstotkov vseh sklenjenih najemnih pogodb.

Preglednica 2: Število sklenjenih kupoprodajnih pogodb za poslovne nepremičnine po vrsti nepremičnin, Slovenija, 2020 – 2024

Vrsta poslovne nepremičnine	2020	2021	2022	2023	2024
Pisarniški prostori	389	475	417	349	280
Trgovski in storitveni prostori	385	489	415	368	266
Industrijski prostori	88	94	106	45	61
Skupaj	862	1.058	938	762	607

Opomba:

- Zaradi zamikov pri evidentiranju sklenjenih poslov so podatki za leto 2024 še začasni in neposredno niso povsem primerljivi s podatki za prejšnja leta.

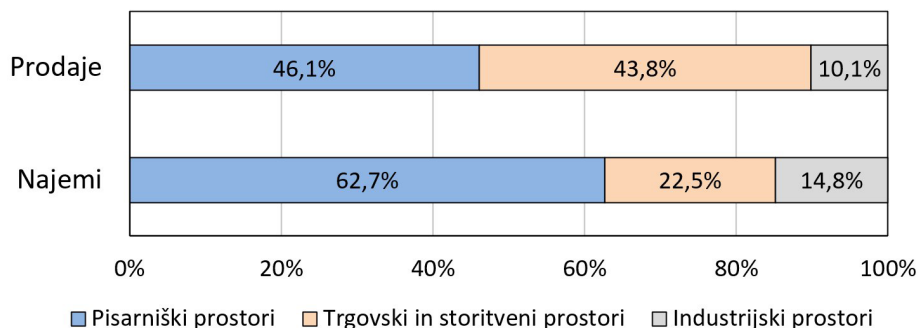
Preglednica 3: Število sklenjenih najemnih pogodb za poslovne nepremičnine po vrsti nepremičnin, Slovenija, 2020 – 2024

Vrsta poslovne nepremičnine	2020	2021	2022	2023	2024
Pisarniški prostori	1.719	1.593	1.529	1.482	1.207
Trgovski in storitveni prostori	833	770	706	604	433
Industrijski prostori	392	367	371	314	286
Skupaj	2.944	2.730	2.606	2.400	1.926

Opomba:

- Zaradi zamikov pri evidentiranju sklenjenih poslov so podatki za leto 2024 še začasni in neposredno niso povsem primerljivi s podatki za prejšnja leta.

Slika 2: Deleži sklenjenih prodajnih in najemnih pogodb po vrstah poslovnih nepremičnin, Slovenija, leto 2024



TRG POSLOVNIH NEPREMIČNIN V LETU 2024

Po naši oceni se je število kupoprodajnih poslov s poslovnimi nepremičninami v letu 2024 zmanjšalo, pri čemer izstopajo industrijski prostori kot edina izjema z zaznanim povečanjem obsega poslov. Najizrazitejši upad smo zabeležili pri trgovskih in storitvenih prostorih, kjer je bilo sklenjenih približno 25 odstotkov manj poslov kot leto prej. Pri pisarniških prostorih je bil upad nekoliko manjši in je znašal približno 15 odstotkov. Nasprotno pa se je število kupoprodajnih poslov z industrijskimi prostori povečalo za približno 45 odstotkov.

Tudi na najemnem trgu ugotavljamo, da se je obseg najemnih poslov znižal. Skupno število najemnih poslov s poslovnimi nepremičninami se je na ravni države zmanjšalo za približno 10 do 15 odstotkov. Največji padec beležimo pri trgovskih in storitvenih prostorih (okoli 20 odstotkov), sledi segment pisarniških prostorov (približno 10 odstotkov), medtem ko je obseg najemov industrijskih prostorov ostal na primerljivi ravni z letom 2023.

V letu 2024 je 61 odstotkov najemnih poslov za pisarniške prostore predstavljalo sklenitev novih najemnih pogodb, preostalih 39 odstotkov pa anekse k obstoječim pogodbam, bodisi zaradi podaljšanja najema bodisi zaradi spremembe najemnine. Pri trgovskih in storitvenih prostorih je bilo sklenjenih 69 odstotkov novih pogodb in 31 odstotkov aneksov, pri industrijskih prostorih pa 58 odstotkov novih pogodb in 42 odstotkov aneksov. Z izjemo trgovskih in storitvenih prostorov, kjer se je delež novo sklenjenih najemnih pogodb povečal za 7 odstotnih točk, se je ta delež pri ostalih vrstah poslovnih nepremičnin zmanjšal.

V letu 2024 smo na ravni države zaznali rast tako kupoprodajnih cen kot najemnin poslovnih nepremičnin. Med posameznimi vrstami nepremičnin so po rasti prodajnih cen izstopali trgovski in storitveni prostori, pri katerih so se kupoprodajne cene v povprečju zvišale za 11 odstotkov, medtem ko so cene pisarniških prostorov zrasle za 4 odstotke. Pri najemninah je bila rast najizrazitejša pri pisarniških prostorih (9 odstotkov), sledili so trgovski in storitveni prostori z okoli 2-odstotno rastjo. Zaradi omejenega števila kupoprodajnih in najemnih poslov za industrijske prostore sprememb cen in najemnin ni mogoče zanesljivo oceniti.

2. TRG PISARNIŠKIH PROSTOROV

Slovenski najemni trg pisarniških prostorov je razdrobljen in nepregleden. Pisarniški prostori so pretežno v lasti domačih pravnih in fizičnih oseb, medtem ko je delež tujih investitorjev zanemarljiv. Na trgu je manjše število eno-lastniških poslovnih stavb, namenjenih oddajanju pisarniških prostorov. Zelo malo je tudi pisarniških prostorov v lasti nepremičninskih skladov. Leti namreč iščejo pisarniške objekte, že oddane v dolgoročni najem najemnikom z dobro boniteto, takšnih objektov pa je pri nas zelo malo. Velik lastnik in najemnik pisarniških prostorov je državna uprava. Pomembni najemniki so tudi tuja podjetja, ki poslujejo v Sloveniji in pisarniške prostore praviloma najemajo, a se je po finančni krizi leta 2008 število le-teh pri nas občutno zmanjšalo.

ZNAČILNOSTI FONDA PISARNIŠKIH PROSTOROV

Površina fonda vseh pisarniških prostorov v Sloveniji je 9,3 milijonov m² ali 4,4 m² pisarniških prostorov na prebivalca Slovenije¹. Največji del pisarniških prostorov je v Ljubljani, kar 31 odstotkov ali dobra 2,9 milijona m² oziroma več kot 10 m² na prebivalca¹. V Mariboru je na voljo 6 m² pisarniških prostorov na prebivalca¹ ter na območju Obale pa le 4,6 m² pisarniških prostorov na prebivalca¹.

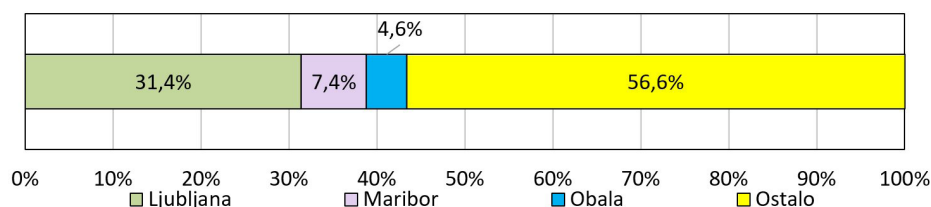
Za Slovenijo je značilen razmeroma star fond pisarniških prostorov, zaradi česar po vsej državi primanjkuje sodobnih, večjih in funkcionalno ustreznih pisarniških objektov. Novi projekti pisarniških stavb, namenjenih tržnemu oddajanju, so skoraj izključno omejeni na glavno mesto, kjer je tudi povpraševanje največje. V Ljubljani trenutno poteka gradnja več novih sodobnih pisarniških objektov, med katerimi izstopajo Vilharia na Vilharjevi cesti (31.600 m²), Emonika na križišču Dunajske in Vilharjeve ceste (20.000 m²), WestLink Campus na Celovski cesti (več kot 12.500 m²) ter poslovna stavba L33 na Letališki ulici (9.990 m²).

Preglednica 4: Površina fonda pisarniških prostorov po izbranih analitičnih območjih, Slovenija, na dan 31. 12. 2024

Analitično območje	Površina [tisoč m ²]
Slovenija	9.278
Ljubljana	2.910
Maribor	683
Obala	425
Ostalo	5.260

¹ Vir: Statistični urad Republike Slovenije (SURS), december 2024, <https://www.stat.si>

Slika 3: Deleži skupne površine fonda pisarniških prostorov po izbranih analitičnih območjih, Slovenija, na dan 31. 12. 2024

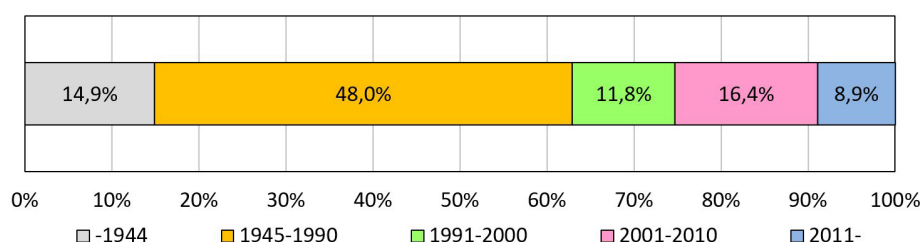


Velika večina današnjih pisarniških prostorov oziroma okoli 63 odstotkov je bila zgrajena pred osamosvojitvijo Slovenije. Glede na površino celotnega fonda je bilo okoli 15 odstotkov pisarniških prostorov zgrajenih še pred drugo svetovno vojno, skoraj 50 odstotkov pa v času bivše Jugoslavije. Po osamosvojitvi je bilo zgrajenih le okoli 37 odstotkov vseh današnjih pisarniških površin, in sicer v letih 1991 do 2000 okoli 12 odstotkov oziroma povprečno okoli 100.000 m² na leto, v letih 2001 do 2010 okoli 16 odstotkov oziroma okoli 150.000 m² na leto, v zadnjih štirinajstih letih pa le okoli 9 odstotkov oziroma okoli 60.000 m² na leto.

Preglednica 5: Deleži skupne površine fonda pisarniških prostorov glede na obdobje zgraditve, Slovenija, na dan 31. 12. 2024

Leto zgraditve	Delež
–1944	14,9 %
1945–1990	48,0 %
1991–2000	11,8 %
2001–2010	16,4 %
2011–	8,9 %

Slika 4: Deleži površine fonda pisarniških prostorov glede na obdobje zgraditve, Slovenija, na dan 31. 12. 2024



2.1. SKLENJENE PRODAJNE IN NAJEMNE POGODBE

Po še preliminarnih podatkih smo za leto 2024 evidentirali 280 sklenjenih kupoprodajnih pogodb za pisarniške prostore, katerih skupna vrednost je znašala 59 milijonov evrov ter skupna prodana površina 43,6 tisoč m². Na tej podlagi ocenjujemo, da bo v Sloveniji končno število sklenjenih pogodb za preteklo leto med 290 in 300, njihova skupna vrednost med 61 in 63 milijonov evrov ter skupna prodana površina med 45 in 47 tisoč m².

Od leta 2021, ko je število kupoprodajnih poslov po epidemiji doseglo vrh, se je to še tretje leto zapored zmanjšalo. Po naši oceni se je število sklenjenih pogodb v primerjavi z letom 2023 zmanjšalo za približno 15 odstotkov, medtem ko se je njihova skupna pogodbena vrednost zvišala za okoli 20 odstotkov. V primerjavi z letom 2022 je bilo število sklenjenih pogodb manjše za približno 30 odstotkov, še več oziroma za slabih 40 odstotkov manjše pa je bilo v primerjavi z letom 2021.

Na letni ravni zamenja lastnika manj kot 1 odstotek fonda pisarniških prostorov. Večina transakcij se nanaša na prodaje manjših površin do 100 m² (67 odstotkov vseh transakcij v letu 2024), medtem ko je prodaj prostorov večjih od 1.000 m² zelo malo (4 odstotke vseh transakcij v letu 2024). V skladu s strukturo fonda se je največ prodaj pisarniških prostorov v preteklem letu realiziralo v Ljubljani (20 odstotkov vseh transakcij v letu 2024), sledijo Maribor s 14 odstotki, Celje z 11 odstotki ter Obala s 7 odstotki.

Preglednica 6: Število in vrednosti sklenjenih prodajnih pogodb ter skupna prodana površina pisarniških prostorov po izbranih analitičnih območjih, 2020 – 2024

Sklenjene prodajne pogodbe	2020	2021	2022	2023	2024
SLOVENIJA					
Število pogodb	389	475	417	349	280
Skupna prodana površina (tisoč m ²)	65,0	94,7	68,7	42,3	43,6
Skupna vrednost pogodb (milijon €)	52,6	87,5	67,5	50,2	59,0
LJUBLJANA					
Število pogodb	110	136	114	88	54
Skupna prodana površina (tisoč m ²)	18,5	30,9	24,4	9,8	10,1
Skupna vrednost pogodb (milijon €)	22,0	37,9	33,9	18,5	19,8
MARIBOR					
Število pogodb	40	45	46	40	39
Skupna prodana površina (tisoč m ²)	16,2	5,7	7,2	3,7	4,6
Skupna vrednost pogodb (milijon €)	6,0	4,1	5,7	3,4	4,8
OBALA					
Število pogodb	32	38	26	19	20
Skupna prodana površina (tisoč m ²)	2,7	11,3	2,7	1,8	*10,5
Skupna vrednost pogodb (milijon €)	4,7	11,1	4,6	4,2	16,9

Opomba:

- Zaradi zamikov pri evidentiranju sklenjenih poslov so podatki za leto 2024 še začasni in neposredno niso povsem primerljivi s podatki za prejšnja leta.

- * v letu 2024 smo zabeležili tri prodaje večjih pisarniških površin.

Po še preliminarnih podatkih smo za leto 2024 evidentirali 1.207 sklenjenih najemnih pogodb za pisarniške prostore, katerih skupna oddana površina je znašala 121 tisoč m². Na tej podlagi ocenjujemo, da bo v Sloveniji končno število sklenjenih pogodb za preteklo leto med 1.300 in 1.350, njihova skupna oddana površina med 130 in 140 tisoč m².

Od začetka epidemije covida-19 leta 2020 beležimo že četrto zaporedno leto upad števila najemnih poslov. Po naši oceni se je v letu 2024 število sklenjenih najemnih pogodb v primerjavi z letom 2023 zmanjšalo za približno 9 odstotkov, skupna oddana površina pa za 15 odstotkov. V primerjavi z letom 2022 je bilo število pogodb manjše za dobrih 10 odstotkov, glede na leto 2021 za 15 odstotkov, v primerjavi z letom 2020 pa za 20 odstotkov.

Na letni ravni je bilo v preteklem letu oddanih približno 121.000 m² pisarniških površin, kar predstavlja dober odstotek celotnega fonda. Tudi pri najemnih poslih so prevladovala manjše površine, in sicer pod 100 m² (79 odstotkov vseh transakcij), medtem ko je bilo večjih najemov nad 1.000 m² zelo malo (1,3 odstotka). Najemni trg pisarniških prostorov je izrazito najaktivnejši v Ljubljani, kjer je bilo v preteklem letu realiziranih 46 odstotkov vseh najemnih poslov. Sledijo Obala z 9 odstotki, Maribor z 8 odstotki ter Kranj in Celje s po 5 odstotki.

Preglednica 7: Število sklenjenih najemnih pogodb in skupna oddana površina pisarniških prostorov po izbranih analitičnih območjih, 2020 – 2024

Sklenjene najemne pogodbe	2020	2021	2022	2023	2024
SLOVENIJA					
Število pogodb	1.719	1.593	1.529	1.482	1.207
Skupna oddana površina (tisoč m ²)	170,1	182,8	210,0	167,1	121,4
LJUBLJANA					
Število pogodb	733	669	588	610	546
Skupna oddana površina (tisoč m ²)	98,9	109,8	92,5	113,2	72,3
MARIBOR					
Število pogodb	107	108	196	149	92
Skupna oddana površina (tisoč m ²)	7,1	9,1	25,2	11,0	8,2
OBALA					
Število pogodb	117	122	147	143	115
Skupna oddana površina (tisoč m ²)	6,0	9,0	10,5	8,1	5,8

Opomba:

- Zaradi zamikov pri evidentiranju sklenjenih poslov so podatki za leto 2024 še začasni in neposredno niso povsem primerljivi s podatki za prejšnja leta.

V letu 2024 je delež najemnih pogodb z vključenimi obratovalnimi stroški znašal 33 odstotkov, delež najemnih pogodb za opremljene prostore pa 45 odstotkov. Največ pogodb je bilo sklenjenih za kratkoročno obdobje od 6 do 12 mesecev (45 odstotkov), sledile so pogodbe za nedoločen čas, ki so predstavljale 31 odstotkov vseh sklenjenih najemov.

V primerjavi z letom 2023 se je delež najemnih pogodb, ki vključujejo obratovalne stroške, znižal za 2 odstotni točki. Delež pogodb za opremljene prostore je ostal nespremenjen, prav tako ni bilo zaznati sprememb pri deležih glede na čas trajanja najemnega razmerja.

Preglednica 8: Deleži sklenjenih najemov pisarniških prostorov glede na vključenost obratovalnih stroškov v najemnino, Slovenija, 2020 – 2024

Vključenost obratovalnih stroškov v najemnino	2020	2021	2022	2023	2024
Tekoči stroški so vključeni v najemnino	36,8 %	35,2 %	34,7 %	34,8 %	32,6 %
Tekoči stroški niso vključeni v najemnino	63,2 %	64,8 %	65,3 %	65,2 %	67,4 %

Preglednica 9: Deleži sklenjenih najemov pisarniških prostorov glede na opremljenost prostorov, Slovenija, 2020 – 2024

Opremljenost prostorov	2020	2021	2022	2023	2024
Opremljeni prostori	48,3 %	48,2 %	47,2 %	44,8 %	45,4 %
Neopremljeni prostori	51,7 %	51,8 %	52,8 %	55,2 %	54,6 %

Preglednica 10: Deleži sklenjenih najemov pisarniških prostorov glede na čas najema, Slovenija, 2020 – 2024

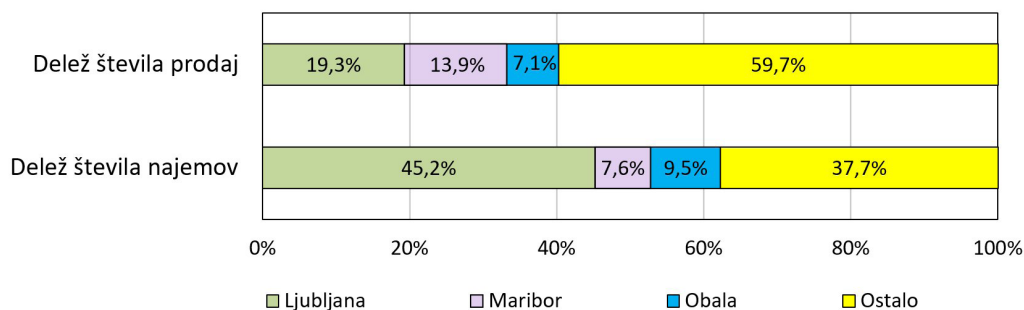
Čas najema (v mesecih)	2020	2021	2022	2023	2024
6 do vključno 12	50,9 %	47,1 %	41,5 %	44,0 %	45,4 %
nad 12 do vključno 36	9,8 %	14,2 %	15,8 %	13,8 %	12,4 %
nad 36	11,2 %	12,4 %	10,6 %	11,3 %	11,5 %
nedoločen čas	28,1 %	26,3 %	32,1 %	30,9 %	30,7 %

Največ prodajnih in najemnih poslov s pisarniški prostori se sklene v Ljubljani, kar še posebej velja za najemne transakcije – v letu 2024 je delež oddane površine na območju Ljubljane predstavljal kar 60 odstotkov vseh oddanih pisarniških površin v Sloveniji. Največji delež prodane pisarniške površine pa je bil zabeležen na območju Obale (24 odstotkov), kjer smo v preteklem letu evidentirali tri prodaje večjih pisarniških površin. Tržni posli s pisarnami so sicer v večji meri skoncentrirani v večjih upravnih središčih po državi.

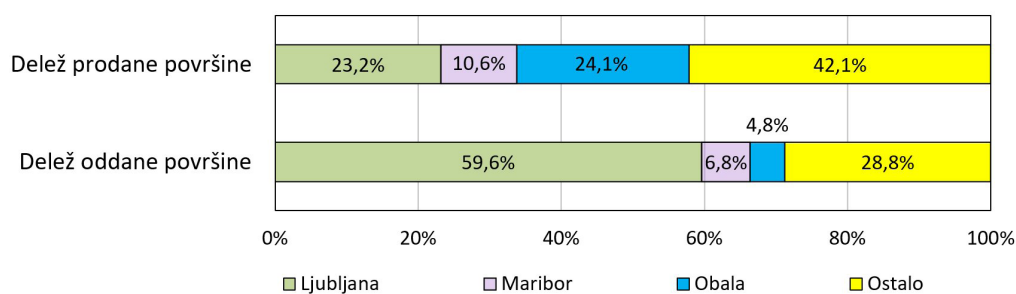
Preglednica 11: Deleži po izbranih analitičnih območjih, glede na skupno število prodaj in prodano površino ter skupno število najemov in oddano površino pisarniških prostorov, Slovenija, leto 2024

Analitično območje	Delež števila prodaj	Delež prodane površine	Delež števila najemov	Delež oddane površine
Ljubljana	19,3 %	23,2 %	45,2 %	59,6 %
Maribor	13,9 %	10,6 %	7,6 %	6,8 %
Obala	7,1 %	24,1 %	9,5 %	4,8 %
Ostalo	59,7 %	42,1 %	37,7 %	28,8 %

Slika 5: Primerjava deležev števila prodaj in števila najemov pisarniških prostorov po izbranih analitičnih območjih, glede na skupno število prodaj in število najemov, leto 2024



Slika 6: Primerjava deležev prodane in oddane površine pisarniških prostorov po izbranih analitičnih območjih, glede na skupno prodano in oddano površino, Slovenija, leto 2024



Preglednica 12: Deleži po izbranih analitičnih območjih, glede na skupno število prodaj in prodano površino ter skupno število najemov in oddano površino pisarniških prostorov, Slovenija, 2020 – 2024

Delež števila prodaj

Analitično območje	2020	2021	2022	2023	2024
Ljubljana	28,3 %	28,6 %	27,3 %	25,2 %	19,3 %
Maribor	10,3 %	9,5 %	11,0 %	11,5 %	13,9 %
Obala	8,2 %	8,0 %	6,2 %	5,4 %	7,1 %
Ostalo	53,2 %	53,9 %	55,5 %	57,9 %	59,7 %

Delež prodane površine

Analitično območje	2020	2021	2022	2023	2024
Ljubljana	28,5 %	32,6 %	35,5 %	23,2 %	23,2 %
Maribor	24,9 %	6,0 %	10,5 %	8,7 %	10,6 %
Obala	4,2 %	11,9 %	3,9 %	4,3 %	24,1 %
Ostalo	42,4 %	49,5 %	50,1 %	63,8 %	42,1 %

Delež števila najemov

Analitično območje	2020	2021	2022	2023	2024
Ljubljana	42,6 %	42,0 %	38,5 %	41,2 %	45,2 %
Maribor	6,2 %	6,8 %	12,8 %	10,1 %	7,6 %
Obala	6,8 %	7,7 %	9,6 %	9,6 %	9,5 %
Ostalo	44,4 %	43,5 %	39,1 %	39,1 %	37,7 %

Delež oddane površine

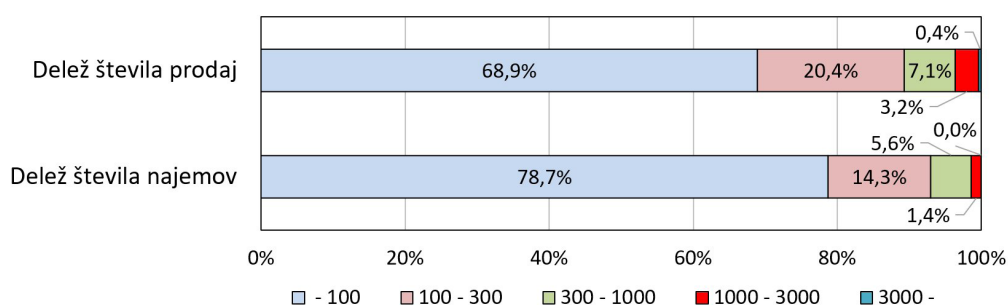
Analitično območje	2020	2021	2022	2023	2024
Ljubljana	58,1 %	60,1 %	44,0 %	67,7 %	59,6 %
Maribor	4,2 %	5,0 %	12,0 %	6,6 %	6,8 %
Obala	3,5 %	4,9 %	5,0 %	4,8 %	4,8 %
Ostalo	34,2 %	30,0 %	39,0 %	20,9 %	28,8 %

Večina prodajnih in najemnih transakcij s pisarniški prostori se praviloma sklepa za enote do 100 m² neto tlorisne površine, kar je bilo značilno tudi za leto 2024. Kar 69 odstotkov vseh prodajnih poslov je zajemalo prostore, manjše od 100 m², medtem ko je bilo transakcij s prostori, večjimi od 1.000 m², za manj kot 4 odstotke. Podoben trend je zaznati tudi na najemnem trgu, kjer so pisarniški prostori, manjši od 100 m², predstavljali kar 79 odstotkov vseh najemov, najemov prostorov, večjih od 1.000 m², pa je bilo nekaj več kot odstotek.

Preglednica 13: Deleži prodajnih in najemnih poslov za pisarniške prostore po velikostnih razredih prodanih oziroma oddanih prostorov, glede na skupno število sklenjenih poslov, Slovenija, leto 2024

Pogodbena površina [m ²]	Delež števila prodaj	Delež števila najemov
–100	68,9 %	78,7 %
100–300	20,4 %	14,3 %
300–1000	7,1 %	5,6 %
1000–3000	3,2 %	1,4 %
3000–	0,4 %	0,0 %

Slika 7: Deleži prodajnih in najemnih poslov za pisarniške prostore, glede na skupno število sklenjenih poslov, po velikostnih razredih prodanih oziroma oddanih prostorov, Slovenija, leto 2024



Prodajni in najemni posli s pisarniškimi prostori po letu zgraditve kažejo na razmeroma dobro skladnost z obstoječo starostno strukturo fonda pisarniških nepremičnin.

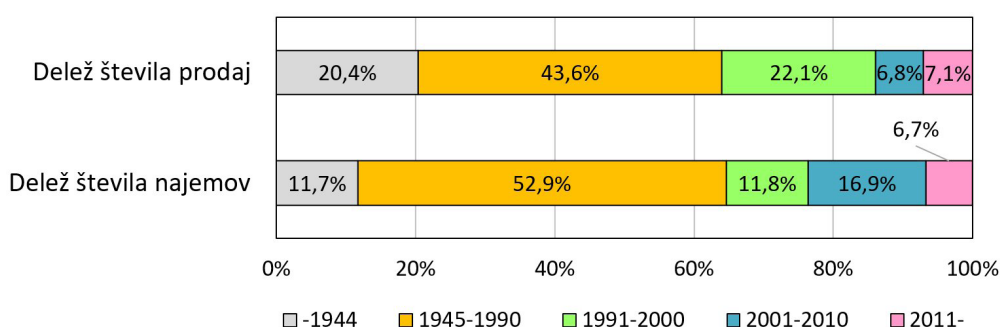
Največji delež prodajnih poslov je bil sklenjen s prostori, zgrajenimi v obdobju od 1945 do 1990 (44 odstotkov), kar odraža visoko razširjenost tovrstnih objektov na trgu, obenem pa tudi njihovo še vedno relevantno tržno vlogo kljub pogosto nižji energetske učinkovitosti. Pomemben delež prodaj predstavljajo tudi prostori iz obdobja od 1991 do 2000 (22 odstotkov), ki jih je mogoče šteti med relativno sodobne, vendar pogosto že potrebne energetske in funkcionalne posodobitve. Presenetljivo visok delež prodaj (20 odstotkov) je bil sklenjen s pisarnami, zgrajenimi pred letom 1944, kar je verjetno posledica njihove lege v osrednjih urbanih območjih z ugodno lokacijo, kar povečuje njihovo tržno privlačnost kljub starosti in potrebi po prenovi.

Najemni posli so bili še izraziteje usmerjeni v prostore iz obdobja od 1945 do 1990, ki so predstavljali kar 53 odstotkov vseh najemov, s čimer potrjujejo prevladujoč obseg tovrstnega fonda in njegovo vlogo kot cenovno dostopnejše ponudbe. Sodobnejši pisarniški prostori, zgrajeni po letu 2000, predstavljajo manjši delež tako prodaj kot najemov (skupno pod 24 odstotkov), kar je v veliki meri posledica dejstva, da so ti objekti pogosto namenjeni lastni uporabi. Najem v najnovejših objektih, zgrajenih po letu 2011, je predstavljal le 6,7 odstotka vseh najemnih transakcij, kar dodatno potrjuje omejeno likvidnost in ponudbo najkakovostnejšega segmenta trga.

Preglednica 14: Deleži skupnega števila sklenjenih prodajnih in najemnih poslov za pisarniške prostore, glede na obdobje zgraditve prodanih oziroma oddanih prostorov, Slovenija, leto 2024

Leto zgraditve	Delež števila prodaj	Delež števila najemov
–1944	20,4 %	11,7 %
1945–1990	43,6 %	52,9 %
1991–2000	22,1 %	11,8 %
2001–2010	6,8 %	16,9 %
2011–	7,1 %	6,7 %

Slika 8: Deleži skupnega števila sklenjenih prodajnih in najemnih poslov za pisarniške prostore, glede na obdobje zgraditve prodanih oziroma oddanih prostorov, Slovenija, leto 2024



2.2. PRODAJNE CENE IN NAJEMNINE

V letu 2024 je mediana prodajne cene pisarniških prostorov v **Sloveniji** znašala **1.283 €/m²**. Najvišje vrednosti so bile dosežene na **Obali**, kjer je mediana cene dosegla **2.187 €/m²**, sledila sta **Ljubljana** z **1.908 €/m²** ter **Maribor** z **1.207 €/m²**. Čeprav središče Ljubljane tradicionalno velja za območje z najvišjimi cenami pisarniških nepremičnin, je v preteklem letu vodilno mesto prevzela Obala. V samem **mestnem jedru Ljubljane** je mediana cen, ob sicer majhni velikosti vzorca, znašala **1.911 €/m²**.

Večina pisarniških prostorov v Ljubljani se je lani prodajala v cenovnem razponu med 1.500 in 2.300 €/m², v Mariboru med 1.000 in 1.650 €/m², na Obali pa med 1.900 in 2.700 €/m². Kot že omenjeno, so se tudi v letu 2024 v Sloveniji pretežno prodajali starejši in manjši pisarniški prostori (mediana leta zgraditve 1980, mediana prodane površine 64 m²).

Preglednica 15: Cene in lastnosti prodanih pisarniških prostorov po izbranih analitičnih območjih, 2020 – 2024

Prodajne cene		2020	2021	2022	2023	2024
SLOVENIJA						
Velikost vzorca		304	361	311	274	200
Prodajne cene	1. kvartil	646	679	746	786	899
	mediana	942	995	1.050	1.206	1.283
	3. kvartil	1.331	1.412	1.530	1.657	1.990
Površina (m ²)	mediana	58	64	64	51	64
Leto zgraditve	mediana	1982	1980	1983	1981	1980
LJUBLJANA						
Velikost vzorca		90	109	83	63	36
Prodajne cene	1. kvartil	1.015	1.048	1.274	1.329	1.492
	mediana	1.299	1.401	1.667	1.694	1.908
	3. kvartil	1.650	1.823	2.146	2.047	2.282
Površina (m ²)	mediana	56	67	92	54	71
Leto zgraditve	mediana	1979	1980	1980	1980	1980
LJUBLJANA CENTER						
Velikost vzorca		10	26	12	7	7
Prodajne cene	1. kvartil	1.405	1.379	2.058	1.901	1.762
	mediana	1.681	2.041	2.460	2.178	1.911
	3. kvartil	1.761	2.230	2.726	3.014	2.851
Površina (m ²)	mediana	115	76	78	53	44
Leto zgraditve	mediana	1968	1963	1963	1906	1970
MARIBOR						
Velikost vzorca		31	43	38	36	32
Prodajne cene	1. kvartil	412	609	606	980	994
	mediana	890	791	888	1.189	1.207
	3. kvartil	1.087	1.000	1.094	1.513	1.626
Površina (m ²)	mediana	94	84	84	34	42
Leto zgraditve	mediana	1963	1960	1980	1980	1977
OBALA						
Velikost vzorca		25	27	19	14	15
Prodajne cene	1. kvartil	1.252	1.335	1.721	1.702	1.861
	mediana	1.998	1.758	1.889	1.981	2.187
	3. kvartil	2.500	2.214	2.215	2.451	2.677
Površina (m ²)	mediana	46	44	53	51	83
Leto zgraditve	mediana	1999	1995	1995	1990	1995

V zadnjih 5 letih je zaznan izrazit porast prodajnih cen pisarniških prostorov, ki so se v tem obdobju v povprečju zvišale za 41 odstotkov. Od državnega povprečja bistveno odstopa območje Obale, kjer je bila rast 50-odstotna.

Po naših ocenah so se prodajne cene pisarniških prostorov v Sloveniji v letu 2024 v povprečju zvišale za približno 4 odstotke. K rasti je največ prispevalo območje Ljubljane, kjer so se cene zvišale za 9 odstotkov, sledila je Obala s 7-odstotno rastjo.

Opozoriti je treba, da na ostalih območjih zaradi manjšega števila prodajnih transakcij oziroma premajhnega statističnega vzorca izračun indeksov rasti cen ni vedno mogoč oziroma je premalo zanesljiv. Zato gibanja cen pisarniških prostorov za Maribor ne prikazujemo.

Preglednica 16: Gibanje prodajnih cen pisarniških prostorov po izbranih analitičnih območjih, 2020 – 2024 (verižno glede na predhodno leto)

Letna rast prodajnih cen	2020 - 2021	2021 - 2022	2022 - 2023	2023 - 2024
Slovenija	9 %	14 %	8 %	4 %
Ljubljana	13 %	9 %	5 %	9 %
Obala	11 %	23 %	3 %	7 %

Preglednica 17: Gibanje prodajnih cen pisarniških prostorov po izbranih analitičnih območjih, 2020 – 2024 (kumulativno glede na cene v letu 2020)

Letna rast prodajnih cen	2020 - 2021	2020 - 2022	2020 - 2023	2020 - 2024
Slovenija	9 %	24 %	34 %	40 %
Ljubljana	13 %	23 %	29 %	41 %
Obala	11 %	37 %	41 %	50 %

V preteklem letu je mediana mesečne najemnine pisarniških prostorov v **Sloveniji** znašala **10,4 €/m²**, v **Ljubljani 12,0 €/m²**, v **Mariboru 8,8 €/m²** in na **Obali 12,0 €/m²**. Najvišje najemnine pisarn so bile pričakovane v **centru Ljubljane**, kjer je mediana znašala **15 €/m²**. Večina pisarniških prostorov v Ljubljani se je sicer lani najela za mesečno najemnino od 9 do 15 €/m², v Mariboru od 8 do 10 €/m² in na Obali od 9 do 16 €/m². Tudi lani so se v Sloveniji oddajali pretežno starejše in predvsem zelo majhne pisarne (mediana leta zgraditve 1980, mediana oddane površine 34 m²).

Preglednica 18: Mesečne najemnine in lastnosti oddanih pisarniških prostorov po izbranih analitičnih območjih, 2020 – 2024

Mesečne najemnine		2020	2021	2022	2023	2024
SLOVENIJA						
Velikost vzorca		1.484	1.330	1.299	1.268	989
Mesečna najemnina (€/m ²)	1. kvartil	6,4	6,7	7,3	7,4	7,9
	mediana	8,6	8,6	9,5	10,0	10,4
	3. kvartil	11,0	11,0	11,9	12,8	13,8
Površina (m ²)	mediana	31	32	33	30	34
Leto zgraditve	mediana	1980	1980	1980	1980	1980
LJUBLJANA						
Velikost vzorca		679	603	544	566	504
Mesečna najemnina (€/m ²)	1. kvartil	8,0	7,8	8,4	8,7	9,0
	mediana	10,0	9,8	10,1	11,7	12,0
	3. kvartil	12,4	12,1	13,0	14,7	14,6
Površina (m ²)	mediana	35	39	43	35	42
Leto zgraditve	mediana	1980	1980	1980	1979	1980
LJUBLJANA CENTER						
Velikost vzorca		87	104	80	118	90
Mesečna najemnina (€/m ²)	1. kvartil	9,0	9,4	9,5	11,1	11,8
	mediana	11,0	11,0	12,7	14,7	15,0
	3. kvartil	14,0	14,1	15,0	15,9	15,4
Površina (m ²)	mediana	30	52	34	30	34
Leto zgraditve	mediana	1870	1886	1904	1962	1936
MARIBOR						
Velikost vzorca		95	89	175	136	81
Mesečna najemnina (€/m ²)	1. kvartil	4,9	5,0	7,6	7,0	8,0
	mediana	7,9	7,6	9,5	9,4	8,8
	3. kvartil	10,0	10,0	9,8	11,0	10,0
Površina (m ²)	mediana	22	31	23	22	23
Leto zgraditve	mediana	1977	1970	1960	1976	1978
OBALA						
Velikost vzorca		104	94	114	122	87
Mesečna najemnina (€/m ²)	1. kvartil	7,8	7,7	9,0	8,5	8,9
	mediana	10,0	9,2	11,0	10,8	12,0
	3. kvartil	10,9	10,3	15,0	13,3	16,4
Površina (m ²)	mediana	30	32	30	30	30
Leto zgraditve	mediana	1980	1980	1980	1979	1980

V zadnjih 5 letih so cene najemnin rasle počasneje kot prodajne cene pisarniških prostorov, saj je bila njihova rast le 21-odstotna. Od povprečja na državni ravni bistveno odstopa območje Maribora, kjer je bila rast 37-odstotna, medtem ko so najemnine v Ljubljani in na Obali zrasle za 19 oziroma 24 odstotkov.

Po naših ocenah so se najemnine pisarniških prostorov v Sloveniji v letu 2024 v povprečju zvišale za približno 9 odstotkov, pri čemer je k rasti največ prispevala Obala z 10-odstotnim povečanjem. V Ljubljani so cene najemnin zrasle za 5 odstotkov, v Mariboru pa le za 2 odstotka.

Prav tako kot pri prodajah je treba poudariti, da je število vzorca najemov na nekaterih območjih manjše in so zato izračunane vrednosti manj zanesljive.

Preglednica 19: Gibanje cen najemnin pisarniških prostorov po izbranih analitičnih območjih, 2020 – 2024 (verižno glede na predhodno leto)

Letna rast najemnin	2020 - 2021	2021 - 2022	2022 - 2023	2023 - 2024
Slovenija	-1 %	9 %	3 %	9 %
Ljubljana	-3 %	3 %	13 %	5 %
Maribor	12 %	21 %	-1 %	2 %
Obala	-4 %	17 %	0 %	10 %

Preglednica 20: Gibanje cen najemnin pisarniških prostorov po izbranih analitičnih območjih, 2020 – 2024 (kumulativno glede na cene najemnin v letu 2020)

Letna rast najemnin	2020 - 2021	2020 - 2022	2020 - 2023	2020 - 2024
Slovenija	-1 %	8 %	11 %	21 %
Ljubljana	-3 %	0 %	13 %	19 %
Maribor	12 %	36 %	34 %	37 %
Obala	-4 %	12 %	12 %	24 %

Merilo donosnosti oddajanja nepremičnin so množitelji najemnine, ki predstavljajo razmerje med prodajnimi cenami in letnimi najemnini za določeno vrsto nepremičnine. Večji množitelj najemnine pomeni manjši donos od oddajanja in obratno. Poleg lokacije na vrednost množitelja oziroma donosnost oddajanja vplivajo različne lastnosti nepremičnin, kot sta na primer velikost in starost. Večji kot je vzorec prodajnih cen in najemnin za neko območje, zanesljivejši kazalnik donosnosti je množitelj najemnine.

Za leto 2024 je množitelj najemnine za pisarniške prostore v Ljubljani znašal 13,3, kar predstavlja povečanje v primerjavi s preteklim letom. To pomeni, da se je donosnost oddajanja pisarniških nepremičnin v Ljubljani nekoliko zmanjšala. Podobno se je donosnost zmanjšala tudi v Mariboru, medtem ko se je na Obali rahlo povečala.

Preglednica 21: Množitelji za pisarniške prostore po izbranih analitičnih območjih, 2020 – 2024

Množitelji	2020	2021	2022	2023	2024
Slovenija	9,2	9,8	9,2	10,1	10,2
Ljubljana	10,8	11,9	13,6	12,1	13,3
Ljubljana center	12,7	15,4	16,2	12,4	10,6
Maribor	9,7	9,4	7,8	10,7	11,4
Obala	16,6	14,7	14,4	15,3	14,6

2.3. IZBRANI VEČJI POSLI

V spodnji preglednici so navedeni evidentirani prodajni posli za pisarniške prostore, sklenjeni v Sloveniji v lanskem letu, katerih vrednost presega 1.000.000 €.

Preglednica 22: Izbrani večji prodajni posli s pisarniškimi prostori v letu 2024

Lokacija	Prodajna cena [€]	Prodajna cena [€/m²]	Površina prostorov [m²]	Letnik izgradnje
Portorož	6.466.000	1.189	5.438	1979
Koper	6.136.000	3.063	2.003	1995
Ljubljana	2.996.600	2.069	1.449	2008
Ljubljana	2.750.000	2.055	1.338	1980
Ljubljana*	1.921.000	1.986	967	1974
Ljubljana	1.681.000	1.673	1.005	1970
Koper	1.500.000	1.164	1.288	1967
Celje	1.350.000	1.359	994	2001
Koper*	1.314.794	1.896	693	1949
Trzin	1.020.000	1.392	733	1995

Opomba:

* Šlo je za prodajo nepremičnin na prostovoljni javni dražbi ali drugo obliko prostovoljne javne prodaje

V preglednici 23 so navedeni večji najemni posli pisarniških prostorov v vrednosti mesečne najemnine nad 20.000 € v Sloveniji v letu 2024. Praktično vsi večji najemni posli so bili sklenjeni v Ljubljani, kjer je trg pisarniških prostorov najaktivnejši in največji.

Preglednica 23: Izbrani večji najemni posli s pisarniškimi prostori v letu 2024

Lokacija	Najemnina [€/mes]	Najemnina [€/m ² /mes]	Površina prostorov [m ²]	Letnik izgradnje
Ljubljana	50.889	22,3	2.280	2024
Ljubljana	43.852	14,9	2.948	2001
Ljubljana	34.458	22,1	1.557	2003
Ljubljana	33.567	21,9	1.533	2003
Ljubljana	30.330	12,3	2.460	1970
Ljubljana	26.005	19,4	1.340	1896
Ljubljana	24.401	20,1	1.213	1980
Ljubljana	23.667	17,0	1.393	1975
Ljubljana	23.130	26,8	862	2024
Ljubljana	23.064	20,7	1.112	2024

3. TRG TRGOVSKIH IN STORITVENIH PROSTOROV

Kupoprodajni in najemni trg trgovskih in storitvenih prostorov v Sloveniji sestavljajo trije glavni segmenti: trgovski in storitveni prostori v nakupovalnih središčih, prostori v središčih največjih mest ter prostori izven njih in nakupovalnih središč. Med seboj se zelo razlikujejo, saj ima vsak od njih različne značilnosti ponudbe in povpraševanja, tako na kupoprodajnem kot najemnem trgu. Posledično je na teh (pod)trgih bistveno različen tudi obseg sklenjenih kupoprodajnih oziroma najemnih poslov za trgovske in storitvene prostore, kot tudi raven njihovih cen in najemnin.

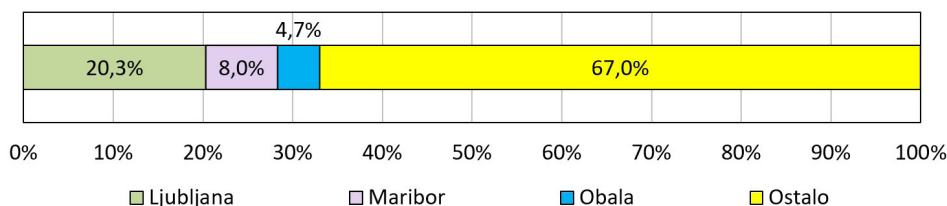
ZNAČILNOSTI FONDA TRGOVSKIH IN STORITVENIH PROSTOROV

Površina fonda vseh trgovskih in storitvenih prostorov v Sloveniji je 8,4 milijona m², kar predstavlja okoli 4,4 m² trgovskih in storitvenih prostorov na prebivalca Slovenije². Trgovski prostori so bolj enakomerno razporejeni po Sloveniji kot pisarniški prostori. V Ljubljani se nahaja 20 odstotkov površine celotnega slovenskega fonda trgovskih in storitvenih prostorov oziroma 9,8 m² na prebivalca², v Mariboru 8 odstotkov oziroma 6,0 m² na prebivalca² ter na območju Obale 5 odstotkov oziroma 4,6 m² na prebivalca².

Preglednica 24: Površina fonda trgovskih in storitvenih prostorov po izbranih analitičnih območjih, Slovenija, na dan 31. 12. 2024

Analitično območje	Površina [tisoč m ²]
Slovenija	8.429
Ljubljana	1.712
Maribor	677
Obala	399
Ostalo	5.641

Slika 9: Deleži skupne površine fonda trgovskih in storitvenih prostorov po izbranih analitičnih območjih, Slovenija, na dan 31. 12. 2024



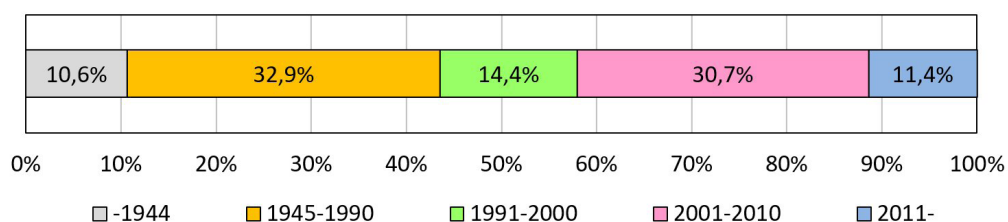
² Vir: Statistični urad Republike Slovenije (SURS), december 2024, <https://www.stat.si>

Za razliko od pisarniških prostorov je bila večina trgovskih in storitvenih prostorov zgrajena po osamosvojitvi Slovenije. Predvsem na račun gradnje velikih trgovskih centrov in nakupovalnih središč, ki jih prej praktično ni bilo. Glede na površino je bilo dobrih 56 odstotkov danes obstoječih trgovskih in storitvenih prostorov zgrajenih po letu 1991. V letih 1992 do 2010 je bilo zgrajenih 45 odstotkov obstoječega fonda. Daleč največ, slabih 6 odstotkov leta 2010, kar je bil vrhunec gradbene ekspanzije, ki se je začela pred nastopom krize leta 2008. Povprečna površina zgrajenih trgovski in storitvenih prostorov v letih 1992 do 2010 je znašala skoraj 200.000 m² letno. Nato je gradnja povsem zamrla. Leta 2014, ko je bila površina zgrajenih prostorov po osamosvojitvi najmanjša, je ta znašala le 26.000 m². Od vključno leta 2011 dalje je bilo zgrajenih le še 11 odstotkov fonda oziroma okoli 70.000 m² površin letno.

Preglednica 25: Deleži skupne površine fonda trgovskih in storitvenih prostorov glede na obdobje zgraditve, Slovenija, na dan 31. 12. 2024

Leto zgraditve	Delež
–1944	10,6 %
1945–1990	32,9 %
1991–2000	14,4 %
2001–2010	30,7 %
2011–	11,4 %

Slika 10: Deleži skupne površine fonda trgovskih in storitvenih prostorov glede na obdobje zgraditve, Slovenija, na dan 31. 12. 2024



3.1. SKLENJENE PRODAJNE IN NAJEMNE POGODBE

Po še preliminarnih podatkih smo za leto 2024 evidentirali 266 sklenjenih kupoprodajnih pogodb za trgovske in storitvene prostore, katerih skupna vrednost je znašala 108 milijonov evrov ter skupna prodana površina 84 tisoč m². Na tej podlagi ocenjujemo, da bo v Sloveniji končno število sklenjenih pogodb za preteklo leto med 280 in 290, njihova skupna vrednost med 110 in 112 milijonov evrov ter skupna prodana površina med 86 in 88 tisoč m².

Od leta 2021, ko je število kupoprodajnih poslov po epidemiji doseglo vrh, se je to še tretje leto zapored zmanjšalo. Po naši oceni se je število sklenjenih pogodb v primerjavi z letom 2023 zmanjšalo za približno 25 odstotkov, medtem ko se je njihova skupna prodana površina znižala za 5 odstotkov. V primerjavi z letom 2022 je bilo število sklenjenih pogodb manjše že za 30 odstotkov, še več oziroma za dobrih 40 odstotkov manjše pa glede na leto 2021.

Na letni ravni zamenja lastnika manj kot en odstotek fonda trgovskih in storitvenih prostorov. Večina transakcij se nanaša na prodaje manjših površin do 100 m² (64 odstotkov vseh transakcij v letu 2024), medtem ko je prodaj prostorov večjih od 1.000 m² zelo malo (dva odstotka vseh transakcij v letu 2024). V skladu s strukturo fonda je bilo največ prodaj trgovskih in storitvenih prostorov v preteklem letu realiziranih v Ljubljani (23 odstotkov vseh transakcij v letu 2024), sledijo Maribor z 11 odstotki, Celje z 8 odstotki ter Obala s 5 odstotki.

Preglednica 26: Število in vrednost sklenjenih prodajnih pogodb ter skupna prodana površina trgovskih in storitvenih prostorov po izbranih analitičnih območjih, 2020 – 2024

Sklenjene prodajne pogodbe	2020	2021	2022	2023	2024
SLOVENIJA					
Število pogodb	385	489	415	368	266
Skupna prodana površina (tisoč m ²)	131,0	152,1	72,7	89,8	84,2
Skupna vrednost pogodb (milijon €)	99	124,6	68,8	81,2	108,3
LJUBLJANA					
Število pogodb	79	103	85	92	60
Skupna prodana površina (tisoč m ²)	16,9	18,3	11	7,8	6,5
Skupna vrednost pogodb (milijon €)	20,9	28,9	17,9	14	13,7
MARIBOR					
Število pogodb	37	50	31	38	28
Skupna prodana površina (tisoč m ²)	19,2	13,7	4,3	*48,2	2,4
Skupna vrednost pogodb (milijon €)	14,2	6,7	4,4	36,5	2,7
OBALA					
Število pogodb	30	34	28	19	14
Skupna prodana površina (tisoč m ²)	4,0	11,2	1,7	1,8	**42,7
Skupna vrednost pogodb (milijon €)	5,3	12,7	3,8	3,2	70,0

Opomba:

- Zaradi zamikov pri evidentiranju sklenjenih poslov so podatki za leto 2024 še začasni in neposredno niso povsem primerljivi s podatki za prejšnja leta.

- * v letu 2023 smo zabeležili prodajo večjega trgovskega centra v centru Maribora, s skupno površino 38.700 m².

- ** v letu 2024 smo zabeležili prodajo večjega trgovskega centra v Kopru, s skupno površino 42.200 m².

Po še preliminarnih podatkih smo za leto 2024 evidentirali 433 sklenjenih najemnih pogodb za trgovske in storitvene prostore, katerih skupna oddana površina je znašala 98 tisoč m². Na tej podlagi ocenjujemo, da bo v Sloveniji končno število sklenjenih pogodb za preteklo leto med 470 in 490 ter njihova skupna oddana površina med 105 in 110 tisoč m².

Tako kot pri pisarniških prostorih, tudi pri trgovskih in storitvenih prostorih beležimo že četrto leto zapored upad števila najemnih poslov. Po naši oceni se je v letu 2024 število sklenjenih najemnih pogodb v primerjavi z letom 2023 zmanjšalo za približno 20 odstotkov, njihova skupna oddana površina pa za 11 odstotkov. V primerjavi z letom 2022 je bilo število pogodb manjše za 30 odstotkov, glede na leto 2021 za 37 odstotkov, v primerjavi z letom 2020 pa za 40 odstotkov.

Na letni ravni je bilo v preteklem letu oddanih približno 98.000 m² trgovskih in storitvenih površin, kar predstavlja dober odstotek celotnega fonda. Tudi pri najemnih poslih so prevladovala manjše površine, in sicer pod 100 m² (47 odstotkov vseh transakcij), medtem ko je bilo večjih najemov nad 1.000 m² najmanj (3,5 odstotka). Najemni trg trgovskih in storitvenih prostorov je izrazito najaktivnejši v Ljubljani, kjer je bilo v preteklem letu realiziranih 22 odstotkov vseh najemnih poslov. Sledijo Obala z 11 odstotki, Kranj z 8 odstotki ter Maribor s 7 odstotki.

Preglednica 27: Število sklenjenih najemnih pogodb in skupna oddana površina trgovskih in storitvenih prostorov po izbranih analitičnih območjih, 2020 – 2024

Sklenjene najemne pogodbe	2020	2021	2022	2023	2024
SLOVENIJA					
Število pogodb	833	770	706	604	433
Skupna oddana površina (tisoč m ²)	208,8	193,2	159,3	122,6	97,8
LJUBLJANA					
Število pogodb	219	190	218	157	95
Skupna oddana površina (tisoč m ²)	44,3	55,5	59,3	21,8	17,1
MARIBOR					
Število pogodb	66	57	49	35	29
Skupna oddana površina (tisoč m ²)	26,7	23,7	13,1	11,4	11,8
OBALA					
Število pogodb	78	99	68	53	49
Skupna oddana površina (tisoč m ²)	18,1	29,2	13,1	6,5	17,6

Opomba:

- Zaradi zamikov pri evidentiranju sklenjenih poslov so podatki za leto 2024 še začasni in neposredno niso povsem primerljivi s podatki za prejšnja leta.

V letu 2024 je delež najemnih pogodb za trgovske in storitvene prostore z vključenimi obratovalnimi stroški znašal 32 odstotkov, delež najemnih pogodb za opremljene prostore pa 36 odstotkov. Največ pogodb je bilo sklenjenih za nedoločen čas (47 odstotkov), sledile so dolgoročne pogodbe (obdobje nad 36 mesecev), ki so predstavljale 26 odstotkov vseh sklenjenih najemov.

V primerjavi z letom 2023 se je delež najemnih pogodb z vključenimi obratovalnimi stroški povečal za 5 odstotnih točk, prav tako je narasel delež pogodb za opremljene prostore, in sicer za 2 odstotni točki. Medtem ko se je delež kratkoročnih najemnih pogodb (od 6 do 12 mesecev) zmanjšal za 6 odstotnih točk, se je delež dolgoročnih pogodb (obdobje nad 36 mesecev) povečal za enak obseg.

Preglednica 28: Deleži sklenjenih najemov za trgovske in storitvene prostore glede na vključenost obratovalnih stroškov v najemnino, Slovenija, 2020 – 2024

Vključenost obratovalnih stroškov v najemnino	2020	2021	2022	2023	2024
Tekoči stroški so vključeni v najemnino	22,0 %	29,1 %	27,1 %	26,7 %	32,3 %
Tekoči stroški niso vključeni v najemnino	78,0 %	70,9 %	72,9 %	73,3 %	67,7 %

Preglednica 29: Deleži sklenjenih najemov za trgovske in storitvene prostore glede na opremljenost prostorov, Slovenija, 2020 – 2024

Opremljenost prostorov	2020	2021	2022	2023	2024
Opremljeni prostori	35,9 %	35,5 %	38,3 %	34,4 %	36,3 %
Neopremljeni prostori	64,1 %	64,5 %	61,7 %	65,6 %	63,7 %

Preglednica 30: Deleži sklenjenih najemov za trgovske in storitvene prostore glede na čas najema, Slovenija, 2020 – 2024

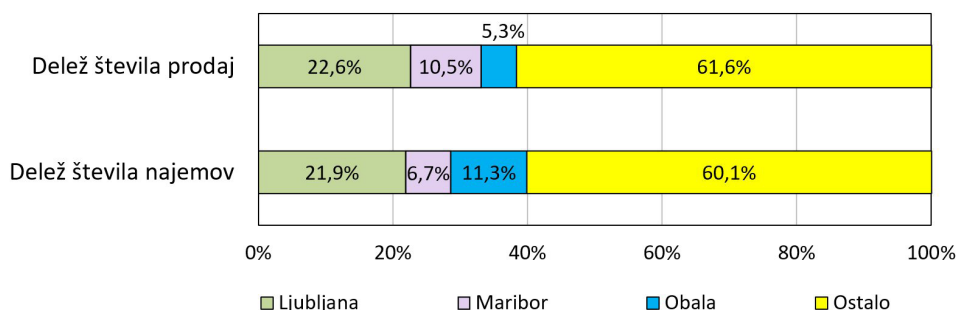
Čas najema (v mesecih)	2020	2021	2022	2023	2024
6 do vključno 12	25,7 %	21,7 %	21,0 %	22,0 %	15,9 %
nad 12 do vključno 36	9,0 %	12,6 %	9,3 %	11,3 %	11,6 %
nad 36	32,2 %	31,0 %	28,6 %	19,7 %	25,6 %
nedoločen čas	33,1 %	34,7 %	41,1 %	47,0 %	46,9 %

V Ljubljani, ki ima obenem največji fond trgovskih in storitvenih prostorov, je bila leta 2024 sklenjena dobra petina vseh prodajnih kakor tudi najemnih poslov. V Mariboru je bilo sklenjenih 11 odstotkov prodajnih poslov in 7 odstotkov najemnih poslov. Na Obali je bilo sklenjenih 5 odstotkov prodajnih poslov in dobrih 11 odstotkov najemnih poslov, medtem ko so bili ostali prodajni in najemni posli s trgovskimi in storitvenimi prostori razmeroma enakomerno razporejeni po preostanku Slovenije, več ali manj v skladu z obstoječim fondom.

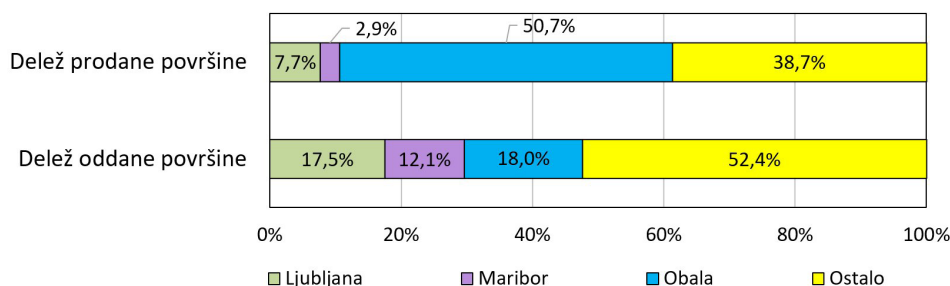
Preglednica 31: Struktura prodajnih in najemnih poslov za trgovske in storitvene prostore glede na število sklenjenih poslov ter skupno prodano oziroma oddano površino, po izbranih analitičnih območjih, Slovenija, leto 2024

Analitično območje	Delež števila prodaj	Delež prodane površine	Delež števila najemov	Delež oddane površine
Ljubljana	22,6 %	7,7 %	21,9 %	17,5 %
Maribor	10,5 %	2,9 %	6,7 %	12,1 %
Obala	5,3 %	50,7 %	11,3 %	18,0 %
Ostalo	61,6 %	38,7 %	60,1 %	52,4 %

Slika 11: Primerjava strukture prodajnih in najemnih poslov za trgovske in storitvene prostore glede na število sklenjenih poslov, po izbranih analitičnih območjih, Slovenija, leto 2024



Slika 12: Primerjava strukture prodajnih in najemnih poslov za trgovske in storitvene prostore glede na skupno prodano oziroma oddano površino, po izbranih analitičnih območjih, Slovenija, leto 2024



Preglednica 32: Struktura prodajnih in najemnih poslov za trgovske in storitvene prostore glede na število sklenjenih poslov ter skupno prodano oziroma oddano površino, po izbranih analitičnih območjih, Slovenija, 2020 – 2024

Delež števila prodaj

Analitično območje	2020	2021	2022	2023	2024
Ljubljana	20,5 %	21,1 %	20,5 %	25,0 %	22,6 %
Maribor	9,6 %	10,2 %	7,2 %	10,3 %	10,5 %
Obala	7,8 %	7,0 %	6,7 %	5,2 %	5,3 %
Ostalo	62,1 %	61,7 %	65,6 %	59,5 %	61,6 %

Delež prodane površine

Analitično območje	2020	2021	2022	2023	2024
Ljubljana	12,9 %	12,0 %	15,1 %	8,7 %	7,7 %
Maribor	14,7 %	9,0 %	5,4 %	53,7 %	2,9 %
Obala	3,1 %	7,4 %	2,3 %	2,0 %	50,7 %
Ostalo	69,3 %	71,6 %	77,2 %	35,6 %	38,7 %

Delež števila najemov

Analitično območje	2020	2021	2022	2023	2024
Ljubljana	26,3 %	24,7 %	30,9 %	26,0 %	21,9 %
Maribor	7,9 %	7,4 %	6,8 %	5,8 %	6,7 %
Obala	9,4 %	12,9 %	9,6 %	8,8 %	11,3 %
Ostalo	56,4 %	55,0 %	52,7 %	59,4 %	60,1 %

Delež oddane površine

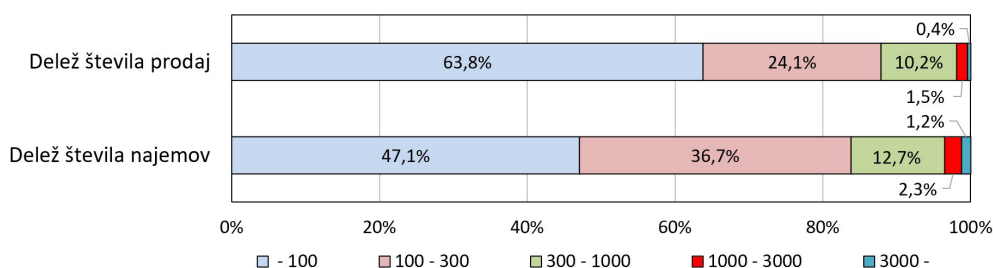
Analitično območje	2020	2021	2022	2023	2024
Ljubljana	21,2 %	28,7 %	37,2 %	17,9 %	17,5 %
Maribor	12,8 %	12,3 %	8,2 %	9,3 %	12,1 %
Obala	8,7 %	15,1 %	8,2 %	5,3 %	18,0 %
Ostalo	57,3 %	43,9 %	46,4 %	67,5 %	52,4 %

V skladu s strukturo fonda se večina prodajnih in najemnih transakcij s trgovskimi in storitvenimi prostori praviloma nanaša na enote z neto tlorisno površino do 100 m². V preteklem letu je bilo s površino do 100 m² sklenjenih 64 odstotkov vseh prodajnih in 47 odstotkov vseh najemnih poslov. Za prostore nad 1.000 m² je bilo sklenjenih manj kot 2 odstotka vseh prodaj in dobre 3 odstotke najemov.

Preglednica 33: Deleži prodajnih in najemnih poslov za trgovske in storitvene prostore glede na število sklenjenih poslov, po velikostnih razredih prodanih oziroma oddanih prostorov, Slovenija, leto 2024

Pogodbena površina [m ²]	Delež števila prodaj	Delež števila najemov
–100	63,8 %	47,1 %
100–300	24,1 %	36,7 %
300–1000	10,2 %	12,7 %
1000–3000	1,5 %	2,3 %
3000–	0,4 %	1,2 %

Slika 13: Deleži prodajnih in najemnih poslov za trgovske in storitvene prostore glede na število sklenjenih poslov, po velikostnih razredih prodanih oziroma oddanih prostorov, Slovenija, leto 2024

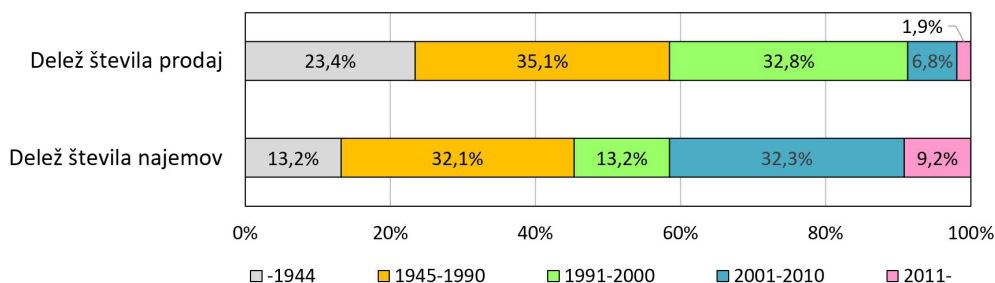


V lanskem letu je bilo skladno s starostno strukturo fonda prodanih največ trgovskih in storitvenih prostorov, ki so bili zgrajeni v obdobju bivše države. Delež teh prodaj je znašal dobrin 35 odstotkov. Slabih 33 odstotkov je znašal delež prodaj prostorov, zgrajenih v prvem desetletju po osamosvojitvi, medtem ko je bil delež prodaj novejših prostorov bistveno manjši. Delež števila prodaj prostorov, zgrajenih v obdobju od leta 2001 do 2010, je znašal 7 odstotkov, kar je sicer bistveno manj kot je delež teh prostorov v starostni strukturi fonda (dobrih 30 odstotkov), saj pomemben del tega fonda predstavljajo nakupovalni centri, ki pa so pretežno namenjeni najemnemu trgu. Delež prodaj prostorov, zgrajenih od leta 2011 dalje, je znašal le 2 odstotka. Pri najemnih poslih so bili deleži najemov po starostnih skupinah trgovskih in storitvenih prostorov več ali manj sorazmerni s fondom. Največja sta bila deleža najemov prostorov, zgrajenih v obdobjih od 2001 do 2010 in od 1945 do 1990. Znašala sta 32 odstotkov.

Preglednica 34: Deleži prodajnih in najemnih poslov za trgovske in storitvene prostore glede na število sklenjenih poslov, po starostnih razredih prodanih oziroma oddanih prostorov, Slovenija, leto 2024

Leto zgraditve	Delež števila prodaj	Delež števila najemov
–1944	23,4 %	13,2 %
1945–1990	35,1 %	32,1 %
1991–2000	32,8 %	13,2 %
2001–2010	6,8 %	32,3 %
2011–	1,9 %	9,2 %

Slika 14: Deleži prodajnih in najemnih poslov za trgovske in storitvene prostore glede na število sklenjenih poslov, po starostnih razredih prodanih oziroma oddanih prostorov, Slovenija, leto 2024



3.2. PRODAJNE CENE IN NAJEMNINE

V preteklem letu je mediana prodajne cene trgovskih in storitvenih prostorov v **Sloveniji** znašala **1.229 €/m²**, v **Ljubljani** **2.494 €/m²**, v **Mariboru** **1.200 €/m²** in na **Obali** **2.507 €/m²**. Najvišje cene trgovskih in storitvenih prostorov so bile pričakovano v **centru Ljubljane**, kjer je mediana cen znašala **3.539 €/m²**. Večina trgovskih in storitvenih prostorov v Ljubljani se je sicer prodala po ceni med 1.700 in 3.200 €/m². V Mariboru se je večina prodala po ceni med 1.000 in 1.650 €/m², na Obali pa med 2.100 in 3.000 €/m². Kot običajno so se tudi lani v Sloveniji prodajali pretežno manjši ter starejši trgovski in storitveni prostori (mediana prodane površine 64 m², mediana leta zgraditve 1987).

Preglednica 35: Prodajne cene in lastnosti prodanih trgovskih in storitvenih prostorov na trgu, po izbranih analitičnih območjih, 2020 – 2024

Prodajne cene		2020	2021	2022	2023	2024
SLOVENIJA						
Velikost vzorca		330	426	362	320	212
Prodajne cene	1. kvartil	653	641	839	730	891
	mediana	964	974	1.181	1.154	1.229
	3. kvartil	1.507	1.400	1.820	1.886	2.073
Površina (m ²)	mediana	66	72	69	77	64
Leto zgraditve	mediana	1988	1988	1989	1988	1987
LJUBLJANA						
Velikost vzorca		73	82	78	75	50
Prodajne cene	1. kvartil	1.234	1.054	1.378	1.631	1.724
	mediana	1.631	1.486	1.766	2.049	2.494
	3. kvartil	2.042	2.061	2.525	2.693	3.237
Površina (m ²)	mediana	48	66	54	60	52
Leto zgraditve	mediana	1988	1990	1990	1992	1992
LJUBLJANA CENTER						
Velikost vzorca		10	10	9	14	7
Prodajne cene	1. kvartil	1.715	1.601	2.438	2.417	2.369
	mediana	2.003	2.132	3.000	2.738	3.539
	3. kvartil	2.572	3.004	3.817	3.359	3.897
Površina (m ²)	mediana	57	95	96	60	382
Leto zgraditve	mediana	1970	1958	1965	1986	1971
MARIBOR						
Velikost vzorca		33	45	27	35	21
Prodajne cene	1. kvartil	619	561	838	630	1.022
	mediana	786	731	993	795	1.200
	3. kvartil	1.385	1.250	1.479	1.176	1.648
Površina (m ²)	mediana	66	78	100	90	50
Leto zgraditve	mediana	1989	1980	1981	1980	1990
OBALA						
Velikost vzorca		22	26	26	15	9
Prodajne cene	1. kvartil	1.220	1.425	1.817	1.271	2.072
	mediana	1.557	1.913	2.225	1.845	2.507
	3. kvartil	2.001	2.359	2.617	2.455	3.023
Površina (m ²)	mediana	52	54	41	53	43
Leto zgraditve	mediana	1982	1990	1988	1990	1980

Tako kot pri pisarniških prostorih smo tudi pri trgovskih in storitvenih prostorih v zadnjih petih letih zaznali rast prodajnih cen, ki so se v tem obdobju v povprečju zvišale za 28 odstotkov. Od državnega povprečja bistveno izstopa območje Ljubljane, kjer je bila rast kar 44-odstotna.

Po naših ocenah so se prodajne cene trgovskih in storitvenih prostorov v Sloveniji v letu 2024 v povprečju zvišale za približno 11 odstotkov, pri čemer so se v Ljubljani povečale za slabih 10 odstotkov. Nadpovprečno rast cen smo zaznali tudi v Mariboru in na Obali.

Tudi pri trgovskih in storitvenih prostorih velja poudariti, da na območjih z manjšim številom prodajnih transakcij izračun indeksov rasti cen ni vedno mogoč oziroma ni dovolj zanesljiv. Zato gibanja cen trgovskih in storitvenih prostorov za Maribor in Obalo ne prikazujemo.

Preglednica 36: Gibanje prodajnih cen trgovskih in storitvenih prostorov, po izbranih analitičnih območjih, 2020 – 2024 (verižno glede na predhodno leto)

Letna rast prodajnih cen	2020 - 2021	2021 - 2022	2022 - 2023	2023 - 2024
Slovenija	3 %	14 %	-2 %	11 %
Ljubljana	-4 %	26 %	9 %	10 %

Preglednica 37: Gibanje prodajnih cen trgovskih in storitvenih prostorov, po izbranih analitičnih območjih, 2020 – 2024 (kumulativno glede na cene v letu 2020)

Letna rast prodajnih cen	2020 - 2021	2020 - 2022	2020 - 2023	2020 - 2024
Slovenija	3 %	18 %	15 %	28 %
Ljubljana	-4 %	20 %	31 %	44 %

V preteklem letu je mediana mesečne najemnine za trgovske in storitvene prostore v **Sloveniji** znašala nekaj manj kot **12 €/m²**. Na ravni države je bila mediana najemnine za prostore do 100 m² slabih 14 €/m², medtem ko je za prostore nad 1.000 m² znašala 9 €/m².

Najemnine gostinskih lokalov so praviloma višje od najemnin drugih trgovskih in storitvenih prostorov, vendar je mediana mesečne najemnine za gostinske lokale v Sloveniji v letu 2024 znašala nekaj več kot 10 €/m², kar pomeni približno petino manj kot za ostale trgovske in storitvene prostore, kjer je mediana znašala nekaj več kot 12 €/m². Glavni razlog za to odstopanje je v širši prostorski razpršenosti gostinskih lokalov, saj se ti v večji meri nahajajo tudi zunaj urbanih središč.

V **Ljubljani** je mediana najemnin znašala dobrih **18 €/m²**, v **Mariboru 11 €/m²** in na **Obali 13 €/m²**. Najvišje najemnine trgovskih in gostinskih lokalov so bile v **centru Ljubljane**, kjer je mediana znašala **21 €/m²**. Večina trgovskih in storitvenih prostorov v Ljubljani se je sicer lani najela za mesečno najemnino od 11 do 33 €/m², v Mariboru od 6 do 23 €/m² in na Obali od 10 do 17 €/m².

V letu 2024 je bilo v Sloveniji zaznati trend oddaje nekoliko večjih trgovskih in storitvenih prostorov kot v preteklih letih, saj je mediana oddane površine znašala 107 m². Oddani prostori so bili tudi nekoliko novejši v primerjavi s prodanimi – mediana leta izgradnje je bila 1996.

Preglednica 38: Mesečne najemnine in lastnosti oddanih trgovskih in storitvenih prostorov na trgu, po izbranih analitičnih območjih, 2020 – 2024

Mesečne najemnine		2020	2021	2022	2023	2024
SLOVENIJA						
Velikost vzorca		727	682	667	580	404
Mesečna najemnina (€/m ²)	1. kvartil	6,0	6,8	7,5	7,8	7,3
	mediana	10,6	11,6	12,3	12,2	11,7
	3. kvartil	20,0	23,1	24,0	21,2	20,0
Površina (m ²)	mediana	77	73	76	77	107
Leto zgraditve	mediana	1995	1995	1996	1995	1996
LJUBLJANA						
Velikost vzorca		185	161	209	151	82
Mesečna najemnina (€/m ²)	1. kvartil	9,0	8,4	10,0	10,0	11,2
	mediana	17,7	16,2	19,1	17,0	18,5
	3. kvartil	33,3	27,0	34,2	27,5	33,5
Površina (m ²)	mediana	70	78	85	60	91
Leto zgraditve	mediana	1988	1980	1984	1980	1995
LJUBLJANA CENTER						
Velikost vzorca		42	46	46	55	24
Mesečna najemnina (€/m ²)	1. kvartil	15,8	18,3	17,7	15,8	16,4
	mediana	20,9	22,4	19,1	26,7	21,1
	3. kvartil	27,4	26,7	26,7	29,4	33,5
Površina (m ²)	mediana	33	38	45	52	69
Leto zgraditve	mediana	1944	1944	1944	1944	1929
MARIBOR						
Velikost vzorca		60	50	43	32	28
Mesečna najemnina (€/m ²)	1. kvartil	5,1	5,1	5,1	6,5	5,8
	mediana	10,4	9,0	8,6	10,2	11,0
	3. kvartil	18,7	13,2	17,0	15,6	22,6
Površina (m ²)	mediana	104	104	133	112	118
Leto zgraditve	mediana	2000	1995	1998	1998	2007
OBALA						
Velikost vzorca		75	92	67	53	48
Mesečna najemnina (€/m ²)	1. kvartil	8,3	7,7	9,4	9,4	9,6
	mediana	11,2	11,6	12,6	11,4	13,1
	3. kvartil	16,7	25,3	23,7	17,5	16,7
Površina (m ²)	mediana	72	61	60	45	107
Leto zgraditve	mediana	1976	1980	1973	1979	1971

Tako kot pri pisarniških prostorih so tudi pri trgovskih in storitvenih prostorih v zadnjih 5 letih cene najemnin rasle počasneje kot prodajne cene trgovskih in storitvenih prostorov, saj je bila njihova rast le 11-odstotna. Od povprečja na državni ravni bistveno odstopa le območje Obale, kjer je bila rast 22-odstotna, medtem ko so najemnine v Ljubljani zrasle za 15 in v Mariboru za 11 odstotkov.

Po naših ocenah so se najemnine trgovskih in storitvenih prostorov v Sloveniji v letu 2024 v povprečju zvišale za 2 odstotka, pri čemer je k rasti največ prispevala Obala z 9-odstotnim povečanjem. V Ljubljani so cene najemnin zrasle za dober odstotek, v Mariboru pa ostale na isti ravni kot leto prej.

Prav tako kot pri prodajah je treba poudariti, da je število vzorca najemov na nekaterih območjih manjše in so zato izračunane vrednosti manj zanesljive.

Preglednica 39: Gibanje cen najemnin trgovskih in storitvenih prostorov, po izbranih analitičnih območjih, 2020 – 2024 (verižno glede na predhodno leto)

Letna rast najemnin	2020 - 2021	2021 - 2022	2022 - 2023	2023 - 2024
Slovenija	2 %	4 %	3 %	2 %
Ljubljana	7 %	3 %	3 %	1 %
Maribor	-2 %	0 %	13 %	0 %
Obala	-2 %	10 %	4 %	9 %

Preglednica 40: Gibanje cen najemnin trgovskih in storitvenih prostorov, po izbranih analitičnih območjih, 2020 – 2024 (kumulativno glede na cene najemnin v letu 2020)

Letna rast najemnin	2020 - 2021	2020 - 2022	2020 2023	2020 - 2024
Slovenija	2 %	6 %	9 %	11 %
Ljubljana	7 %	10 %	14 %	15 %
Maribor	-2 %	-2 %	11 %	11 %
Obala	-2 %	8 %	12 %	22 %

Množitelji najemnin za Slovenijo za trgovske in storitvene prostore so tako kot v preteklih letih najvišji na območju Obale in Ljubljane, kar pa ni presenetljivo, saj so cene nepremičnin na teh območjih tudi najvišje in je oddajanje manj donosno kot na območjih z nižjimi cenami nepremičnin. Za leto 2024 je množitelj najemnine za trgovske in storitvene prostore za Ljubljano, za katero je edino dovolj podatkov o cenah in najemninah ter posledično je izračun dokaj verodostojen, znašal 11 in se je v primerjavi s preteklim letom povečal. Kar pomeni, da se je donosnost oddajanja trgovskih in storitvenih prostorov v glavnem mestu lani znižala.

Preglednica 41: Množitelji trgovskih in storitvenih prostorov po izbranih analitičnih območjih, 2020 – 2024

Množitelji	2020	2021	2022	2023	2024
Slovenija	7,6	7,0	8,0	7,9	8,7
Ljubljana	7,7	7,6	7,7	10,1	11,2
Ljubljana center	8,0	7,9	13,1	8,6	15,1
Maribor	6,3	6,7	9,7	6,9	9,1
Obala	11,6	13,8	14,7	13,5	14,0

3.3. IZBRANI VEČJI POSLI

V spodnji preglednici so navedeni v letu 2024 evidentirani prodajni posli s trgovskimi in storitvenimi prostori, katerih vrednost je presegla 600.000 EUR.

Preglednica 42: Izbrani večji prodajni posli s trgovskimi in storitvenimi prostori v letu 2024

Lokacija	Prodajna cena [€]	Prodajna cena [€/m ²]	Površina prostorov [m ²]	Letnik izgradnje
Koper	68.523.125	1.625	42.178	2010
Ljubljana	10.052.478	5.387	1.866	2023
Ptuj	1.800.000	1.384	1.300	1997
Sevnica	1.515.240	1.058	1.432	2005
Ljubljana	1.350.000	1.239	1.090	1963
Ljubljana	1.350.000	3.539	382	1936
Ljubljana	1.000.000	2.548	393	1980
Ljubljana	960.652	2.190	439	1971
Ljubljana	825.000	6.279	131	1876
Ljubljana	645.209	3.205	201	2022

V preglednici 43 so navedeni večji najemni posli trgovskih in storitvenih prostorov v vrednosti mesečne najemnine nad 10.000 EUR v Sloveniji za leto 2024.

Preglednica 43: Izbrani večji najemni posli s trgovskimi in storitvenimi prostori v letu 2024

Lokacija	Najemnina [€/mes]	Najemnina [€/m ² /mes]	Površina prostorov [m ²]	Letnik izgradnje
Portorož	19.520	9,4	2.085	2002
Ljubljana	15.400	50,2	307	1990
Ljubljana	14.958	10,8	1.383	1968
Kranj	14.936	3,2	4.692	2002
Ljubljana	12.829	28,3	453	2024
Ormož	11.176	3,4	3.331	1989/2004
Ljubljana	10.980	15,3	718	1980
Domžale	10.542	17,7	595	2016
Jesenice	10.065	18,3	550	2002

4. TRG INDUSTRIJSKIH PROSTOROV

Praktično vsi industrijski prostori so zgrajeni za specifične proizvodne oziroma logistične potrebe prvotnega investitorja lastnika. Predvsem proizvodni prostori so zato, brez večjih prilagoditev oziroma vlaganj, le izjemoma primerni za nove uporabnike. Kupoprodaj proizvodnih prostorov je tako razmeroma malo. V primeru prodaje pa so dosežene prodajne cene posledično pogosto nižje od investicijskih stroškov gradnje.

V zadnjih letih opazamo povečano število novogradenj pretežno manjših industrijskih objektov v lokalnih obrtno industrijskih conah. Investitorji so predvsem manjša in srednje velika proizvodno-storitvena podjetja, ki gradijo nove objekte zaradi širitve svoje dejavnosti. V zadnjih letih je bilo zgrajenih tudi več večjih proizvodno-logističnih centrov, pretežno v bližini Ljubljane ali ob avtocestah (Brnik, Šenčur, Komenda, Letališče Maribor). Na trgu pa ostaja veliko število neprodanih zastarelih industrijskih objektov iz obdobja pred osamosvojitvijo Slovenije, za katere je težje najti ustreznega novega lastnika. Veliko takšnih nepremičnin je bilo pred leti prenesenih na tedanjo Družbo za upravljanje terjatev bank oziroma sedanji Slovenski državni holding.

Povpraševanje po sodobnih skladiščnih prostorih v bližini Ljubljane ali v bližini avtocestnega priključka je veliko. Po takšnih prostorih povprašujejo pretežno logistična podjetja, tako slovenska kot tudi tuja.

ZNAČILNOSTI FONDA INDUSTRIJSKIH PROSTOROV

Površina fonda vseh industrijskih prostorov v Sloveniji je 21,7 milijona m², kar predstavlja več kot 10 m² industrijskih prostorov na prebivalca Slovenije³. Industrijski prostori so enakomerno razporejeni po celotni Sloveniji; v Ljubljani se nahaja 7,3 m² industrijskih prostorov na prebivalca³, v Mariboru³ 10,2 m², na območju Obale³ pa 8,9 m².

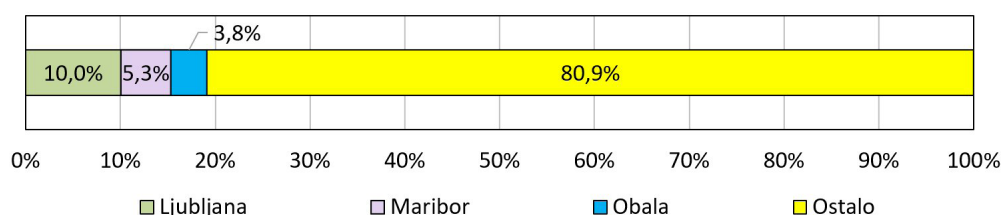
Industrijski prostori se umikajo iz urbanih središč v industrijske cone ob glavnih prometnih vozliščih in dajejo prostor stanovanjskim in drugim poslovnim nepremičninam. Razlog so visoke cene zemljišč v največjih mestih in boljša logistika. Zato je v Ljubljani, pa tudi v Mariboru, koncentracija industrijskih prostorov danes bistveno manjša kot to velja za pisarniške in trgovske prostore. V Ljubljani je na primer delež celotnega fonda industrijskih prostorov le 10 odstotkov, medtem ko je delež fonda pisarniških prostorov slabih 31 odstotkov in delež fonda trgovskih in storitvenih prostorov dobrih 20 odstotkov. Proizvodna in skladiščna dejavnost se vse bolj razvija v industrijskih conah na širšem obrobju mesta.

³ Vir: Statistični urad Republike Slovenije (SURS), december 2024, <https://www.stat.si>

Preglednica 44: Površina fonda industrijskih prostorov po izbranih analitičnih območjih, Slovenija, na dan 31. 12. 2024

Analitično območje	Površina [tisoč m²]
Slovenija	21.742
Ljubljana	2.180
Maribor	1159
Obala	824
Ostalo	17.579

Slika 15: Deleži površin fonda industrijskih prostorov po izbranih analitičnih območjih, Slovenija, na dan 31. 12. 2024

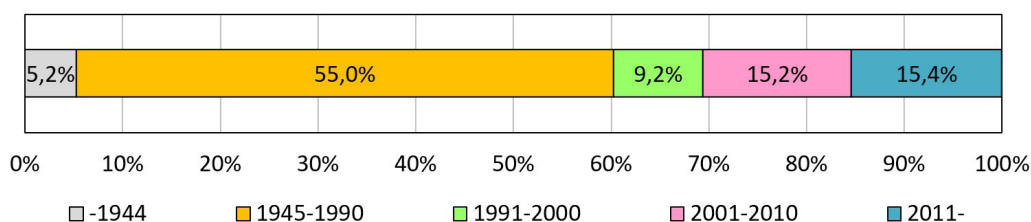


Večina oziroma dobrih 60 odstotkov današnjih industrijskih prostorov je bila zgrajena pred osamosvojitvijo Slovenije. Delež novejših industrijskih prostorov, zgrajenih po letu 2011, znaša dobrih 15 odstotkov. V primerjavi s pisarniškimi prostori (9 odstotkov) ter trgovskimi in storitvenimi prostori (11 odstotkov) je ta delež opazno večji, ker se industrijske nepremičnine praktično ne gradijo za trg in je dinamika gradnje bolj odvisna od potreb industrijskih podjetij kot od razmer na nepremičninskem trgu.

Preglednica 45: Deleži površin fonda industrijskih prostorov po letu zgraditve stavbe, Slovenija, na dan 31. 12. 2024

Leto zgraditve	Delež
–1944	5,2 %
1945–1990	55,0 %
1991–2000	9,2 %
2001–2010	15,2 %
2011–	15,4 %

Slika 16: Deleži površin fonda industrijskih prostorov po letu zgraditve stavbe, Slovenija, na dan 31. 12. 2024



4.1. SKLENJENE PRODAJNE IN NAJEMNE POGODBE

Po še preliminarnih podatkih smo za leto 2024 evidentirali 61 sklenjenih kupoprodajnih pogodb za industrijske prostore, katerih skupna vrednost je znašala 35,9 milijona evrov ter skupna prodana površina 60 tisoč m². Na tej podlagi ocenjujemo, da bo končno število prodajnih pogodb v Sloveniji za leto 2024 znašalo med 64 in 67, njihova skupna vrednost med 38 in 40 milijonov evrov ter skupna prodana površina med 63 in 67 tisoč m².

Do leta 2022 se je v povprečju letno sklepalo med 90 in 100 prodajnih pogodb za industrijske prostore, v skupni vrednosti od 25 do 27 milijonov evrov in s skupno prodano površino približno 90.000 m². V zadnjih dveh letih pa je zaznati opazen upad števila transakcij, najizrazitejši v letu 2023, ko se je njihovo število skoraj prepolovilo. V preteklem letu smo sicer zaznali nekoliko večje število prodaj kot leto poprej, a je bilo to še vedno približno 30 odstotkov nižje kot leta 2021, ko je bilo sklenjenih največ kupoprodajnih poslov z industrijskimi prostori v zadnjih petih letih.

Na letni ravni lastnika zamenja manj kot 0,5 odstotka celotnega fonda industrijski prostorov. V preteklem letu so se prodajni posli z industrijskimi prostori večinoma sklepali za objekte s površino med 300 in 1.000 m², ki so predstavljali 46 odstotkov vseh transakcij. Gre torej za bistveno večje površine v primerjavi s pisarniškimi ter trgovskimi in storitvenimi prostori. Pomemben delež so predstavljali tudi industrijski prostori velikosti med 100 in 300 m², katerih delež je znašal 28 odstotkov.

Prodajni posli z industrijskimi prostori se izvajajo razpršeno po celotnem ozemlju Slovenije, pri čemer je razmeroma malo transakcij evidentiranih na območju Ljubljane.

Preglednica 46: Število in vrednosti sklenjenih prodajnih pogodb ter skupna prodana površina za industrijske prostore, po izbranih analitičnih območjih, 2020 – 2024

Sklenjene prodajne pogodbe	2020	2021	2022	2023	2024
SLOVENIJA					
Število pogodb	88	94	106	45	61
Skupna prodana površina (tisoč m ²)	92,5	97,7	79,5	25,3	60,0
Skupna vrednost pogodb (milijon €)	25,1	26,3	27,9	11,2	35,9
LJUBLJANA					
Število pogodb	9	9	8	5	3
Skupna prodana površina (tisoč m ²)	11,4	4,2	2,8	3,9	15,9
Skupna vrednost pogodb (milijon €)	4,7	2,7	2,1	4,1	10,8
MARIBOR					
Število pogodb	2	11	9	4	6
Skupna prodana površina (tisoč m ²)	1,1	32,9	6,2	2,4	1,5
Skupna vrednost pogodb (milijon €)	0,2	5,5	2,3	1,1	0,9
OBALA					
Število pogodb	6	4	2	0	0
Skupna prodana površina (tisoč m ²)	4,3	4,6	0,5	0	0
Skupna vrednost pogodb (milijon €)	2,3	1,4	0,4	0	0

Opomba:

- Zaradi zamikov pri evidentiranju sklenjenih poslov so podatki za leto 2024 še začasni in neposredno niso povsem primerljivi s podatki za prejšnja leta.

Po še preliminarne podatkih je bilo v letu 2024 evidentiranih 286 sklenjenih najemnih pogodb za industrijske prostore, katerih skupna oddana površina je znašala 204,7 tisoč m². Na tej podlagi ocenjujemo, da bo končno število sklenjenih pogodb za preteklo leto znašalo med 310 in 320, skupna oddana površina pa med 215 in 225 tisoč m².

Tudi pri industrijskih prostorih beležimo že četrto zaporedno leto upada števila najemnih poslov, odkar je leta 2020 izbruhnila epidemija covida-19. Vendar je ta trend manj izrazit kot pri pisarniških ter trgovskih in storitvenih prostorih. Po naših ocenah se je število sklenjenih najemnih pogodb v letu 2024 v primerjavi z letom 2023 rahlo zmanjšalo oziroma ostalo na približno enaki ravni, medtem ko se je skupna oddana površina znižala za približno 8 odstotkov. V primerjavi z letoma 2022 in 2021 je bilo število pogodb nižje za približno 16 odstotkov, glede na leto 2020 pa za več kot 20 odstotkov.

Preglednica 47: Število sklenjenih najemnih pogodb in skupna oddana površina za industrijske prostore, po izbranih analitičnih območjih, 2020 – 2024

Sklenjene najemne pogodbe	2020	2021	2022	2023	2024
SLOVENIJA					
Število pogodb	392	367	371	314	286
Skupna oddana površina (tisoč m ²)	276,2	223,2	280,8	241,1	204,7
LJUBLJANA					
Število pogodb	79	91	108	125	93
Skupna oddana površina (tisoč m ²)	58,2	52,4	66,7	41,1	40,5
MARIBOR					
Število pogodb	43	27	38	23	29
Skupna oddana površina (tisoč m ²)	42,5	17	36,5	22,3	28,1
OBALA					
Število pogodb	8	8	12	13	20
Skupna oddana površina (tisoč m ²)	6,1	4	6,7	7,3	10,8

Opomba:

- Zaradi zamikov pri evidentiranju sklenjenih poslov so podatki za leto 2024 še začasni in neposredno niso povsem primerljivi s podatki za prejšnja leta.

V letu 2024 je delež najemnih pogodb z vključenimi obratovalnimi stroški znašal 24 odstotkov, delež najemnih pogodb za opremljene prostore pa 17 odstotkov. Največ pogodb je bilo sklenjenih za kratkoročno obdobje od 6 do 12 mesecev (38 odstotkov), sledile so pogodbe za nedoločen čas, ki so predstavljale 31 odstotkov vseh sklenjenih najemov.

V primerjavi z letom 2023 se je delež najemnih pogodb z vključenimi obratovalnimi stroški znižal za 5 odstotnih točk, enako zmanjšanje pa beležimo tudi pri deležu pogodb za opremljene prostore. Delež kratkoročnih najemnih pogodb (v trajanju od 6 do 12 mesecev) se je znižal za 4 odstotne točke, enak padec pa beležimo tudi pri pogodbah, sklenjenih za nedoločen čas.

Preglednica 48: Deleži sklenjenih najemov za industrijske prostore glede na vključenost obratovalnih stroškov v najemnino, Slovenija, 2020 – 2024

Vključenost obratovalnih stroškov v najemnino	2020	2021	2022	2023	2024
Tekoči stroški so vključeni v najemnino	27,6 %	30,0 %	32,6 %	29,0 %	24,1 %
Tekoči stroški niso vključeni v najemnino	72,4 %	70,0 %	67,4 %	71,0 %	75,9 %

Preglednica 49: Deleži sklenjenih najemov za industrijske prostore glede na opremljenost prostorov, Slovenija, 2020 – 2024

Opremljenost prostorov	2020	2021	2022	2023	2024
Opremljeni prostori	25,5 %	24,5 %	21,8 %	22,6 %	17,4 %
Neopremljeni prostori	74,5 %	75,5 %	78,2 %	77,4 %	82,6 %

Preglednica 50: Deleži sklenjenih najemov za industrijske prostore glede na čas najema, Slovenija, 2020 – 2024

Čas najema (v mesecih)	2020	2021	2022	2023	2024
6 do vključno 12	51,3 %	51,0 %	51,8 %	42,4 %	38,3 %
nad 12 do vključno 36	15,6 %	12,3 %	10,5 %	12,4 %	15,6 %
nad 36	11,5 %	10,9 %	14,3 %	10,2 %	14,9 %
nedoločen čas	21,7 %	25,9 %	23,5 %	35,0 %	31,2 %

Največji delež prodajnih poslov z industrijskimi prostori se je v preteklem letu sklenilo v Severni okolici Ljubljane (21 odstotkov), sledilo je območje Gorenjske in Maribora s po 10 odstotki ter Ljubljana s 5 odstotki, medtem ko na območju Obale nismo zabeležili niti ene prodaje v zadnjih dveh letih.

Glede na delež prodane površine je bilo največ industrijskih površin prodanih v Ljubljani (27 odstotkov), sledilo je območje Gorenjske (13 odstotkov), Severne okolice Ljubljane (12 odstotkov) ter območje Savinjske doline z 8 odstotki.

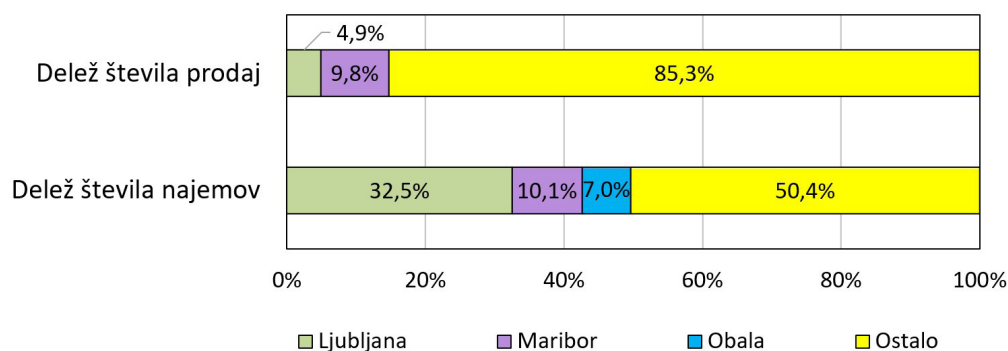
Najemni trg industrijskih prostorov je razmeroma enakomerno razpršen po vsej državi, pri čemer največji delež poslov še naprej pripada območju Ljubljane, kjer je bila v preteklem letu realiziranih približno tretjina vseh najemnih poslov. Sledijo Maribor z 10 odstotki, območje Nove Gorice in Vipavske doline skupaj z 8 odstotki ter Obala s 7 odstotki.

Glede na delež prodane površine je bilo prav tako največ industrijskih površin oddanih v Ljubljani (20 odstotkov), sledilo je območje Maribora (14 odstotkov), območje Nove Gorice in Vipavske doline skupaj (12 odstotkov) ter območje Kranja z okolico z 11 odstotki.

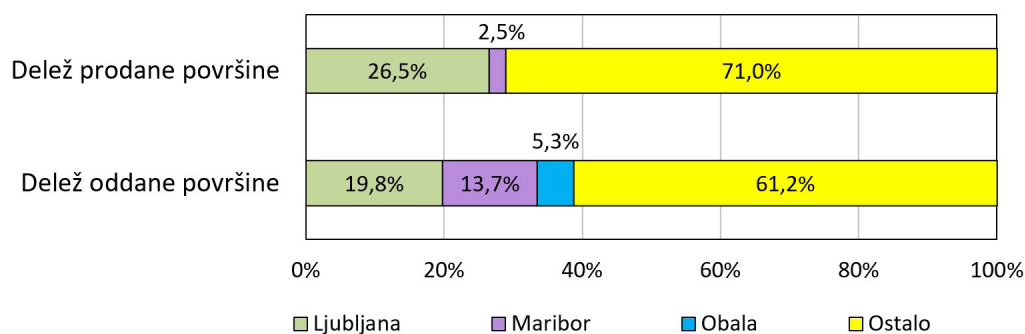
Preglednica 51: Struktura prodajnih in najemnih poslov za industrijske prostore glede na število sklenjenih poslov ter skupno prodano oziroma oddano površino, po izbranih analitičnih območjih, Slovenija, leto 2024

Analitično območje	Delež števila prodaj	Delež prodane površine	Delež števila najemov	Delež oddane površine
Ljubljana	4,9 %	26,5 %	32,5 %	19,8 %
Maribor	9,8 %	2,5 %	10,1 %	13,7 %
Obala	0,0 %	0,0 %	7,0 %	5,3 %
Ostalo	85,3 %	71,0 %	50,4 %	61,2 %

Slika 17: Primerjava strukture prodajnih in najemnih poslov za industrijske prostore, glede na število sklenjenih poslov, po izbranih analitičnih območjih, Slovenija, leto 2024



Slika 18: Primerjava strukture prodajnih in najemnih poslov za industrijske prostore glede na skupno prodano oziroma oddano površino, po izbranih analitičnih območjih, Slovenija, za leto 2024



Preglednica 52: Struktura prodajnih in najemnih poslov za industrijske prostore glede na število sklenjenih poslov ter skupno prodano oziroma oddano površino, po izbranih analitičnih območjih, Slovenija, 2020 – 2024

Delež števila prodaj

Analitično območje	2020	2021	2022	2023	2024
Ljubljana	10,6 %	9,6 %	7,5 %	11,1 %	4,9 %
Maribor	2,4 %	11,7 %	8,5 %	8,9 %	9,8 %
Obala	5,9 %	4,3 %	1,9 %	0,0 %	0,0 %
Ostalo	81,1 %	74,4 %	82,1 %	80,0 %	85,3 %

Delež prodane površine

Analitično območje	2020	2021	2022	2023	2024
Ljubljana	12,6 %	4,3 %	3,5 %	5,9 %	26,5 %
Maribor	1,2 %	33,7 %	7,8 %	9,5 %	2,5 %
Obala	4,5 %	4,7 %	1,0 %	0,0 %	0,0 %
Ostalo	81,7 %	57,3 %	87,7 %	84,6 %	71,0 %

Delež števila najemov

Analitično območje	2020	2021	2022	2023	2024
Ljubljana	20,2 %	24,8 %	29,1 %	39,8 %	32,5 %
Maribor	11,0 %	7,4 %	10,2 %	7,3 %	10,1 %
Obala	2,0 %	2,2 %	3,2 %	4,1 %	7,0 %
Ostalo	66,8 %	65,6 %	57,5 %	48,8 %	50,4 %

Delež oddane površine

Analitično območje	2020	2021	2022	2023	2024
Ljubljana	21,1 %	23,5 %	23,8 %	17,0 %	19,8 %
Maribor	15,4 %	7,6 %	13,0 %	9,2 %	13,7 %
Obala	2,2 %	1,8 %	2,4 %	3,0 %	5,3 %
Ostalo	61,3 %	67,1 %	60,8 %	70,8 %	61,2 %

Glede na površino se je v preteklem letu večina transakcij nanašala na prodaje srednje velikih prostorov v velikosti od 300 do 1.000 m², ki so predstavljale 46 odstotkov vseh evidentiranih prodaj. Sledile so prodaje nekoliko manjših prostorov med 100 in 300 m² z 28-odstotnim deležem. Prodaje večjih industrijskih prostorov, zlasti tistih nad 3.000 m², so bile redke in so predstavljale le 5 odstotkov vseh transakcij v letu 2024.

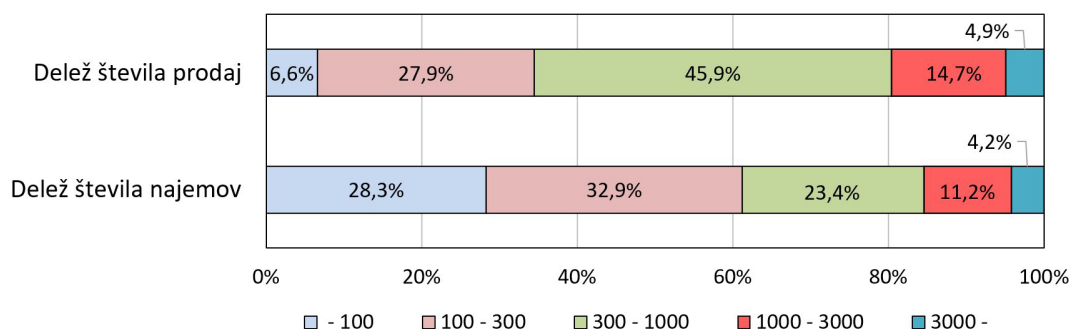
Kot že omenjeno, je bilo v preteklem letu oddanih približno 205.000 m² industrijskih površin, kar predstavlja približno dober odstotek celotnega fonda. Glede na velikost so bile oddane površine dokaj enakomerno porazdeljene. Največji delež so predstavljale najete površine med 100 in 300 m² (33 odstotkov), najmanjši pa površine večje od 3.000 m² (4,2 odstotka). V večini primerov oddaje manjših enot je šlo za skladiščne prostore.

Iz teh podatkov je moč sklepati, da so manjša podjetja bolj nagnjena k najemu, z rastjo obsega poslovanja pa se pogosteje odločajo za nakup lastne nepremičnine.

Preglednica 53: Deleži prodajnih in najemnih poslov za industrijske prostore glede na število sklenjenih poslov, po velikostnih razredih prodanih oziroma oddanih prostorov, Slovenija, leto 2024

Pogodbena površina [m ²]	Delež števila prodaj	Delež števila najemov
–100	6,6 %	28,3 %
100–300	27,9 %	32,9 %
300–1000	45,9 %	23,4 %
1000–3000	14,7 %	11,2 %
3000–	4,9 %	4,2 %

Slika 19: Deleži prodajnih in najemnih poslov za industrijske prostore glede na število sklenjenih poslov, po velikostnih razredih prodanih oziroma oddanih prostorov, Slovenija, leto 2024

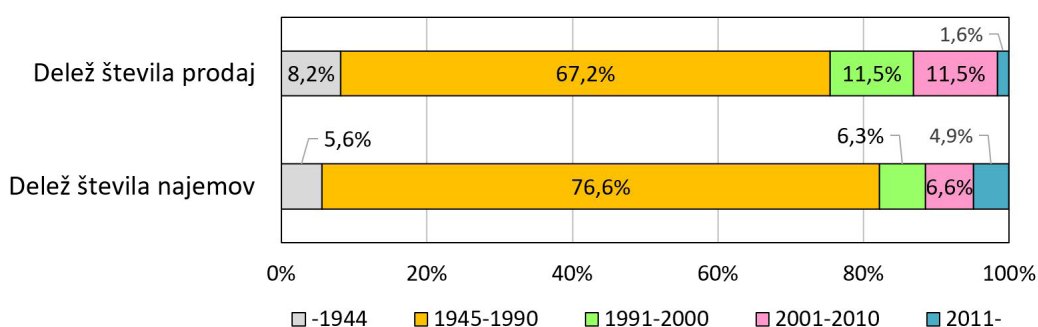


Prodajni in najemni posli z industrijskimi prostori so se v preteklem letu večinoma sklepali za starejše objekte, zgrajene pred letom 1990. Teh je tudi največ na trgu in so tako predstavljali 67 odstotkov vseh prodajnih in kar 76 odstotkov vseh najemnih transakcij. Transakcij z novejšimi industrijskimi prostori je bilo bistveno manj, saj so ti pogosto grajeni za specifične potrebe prvega lastnika in so redkeje dostopni na trgu, saj je njihova zasedenost velika, fluktuacija pa majhna. Delež prodajnih poslov z objekti, zgrajenimi po letu 2011, je tako znašal zgolj 1,6 odstotka, delež najemnih poslov pa 5 odstotkov.

Preglednica 54: Deleži prodajnih in najemnih poslov za industrijske prostore glede na število sklenjenih poslov, po starostnih razredih prodanih oziroma oddanih prostorov, Slovenija, leto 2024

Leto zgraditve	Delež števila prodaj	Delež števila najemov
–1944	8,2 %	5,6 %
1945–1990	67,2 %	76,6 %
1991–2000	11,5 %	6,3 %
2001–2010	11,5 %	6,6 %
2011–	1,6 %	4,9 %

Slika 20: Deleži prodajnih in najemnih poslov za industrijske prostore glede na število sklenjenih poslov, po starostnih razredih prodanih oziroma oddanih prostorov, Slovenija, leto 2024



4.2. PRODAJNE CENE IN NAJEMNINE

V preteklem letu je mediana prodajne cene industrijskih prostorov v **Sloveniji** znašala **525 €/m²**, v **Ljubljani 723 €/m²** in v **Mariboru 571 €/m²**. Na območju **Obale** za leto 2024 nismo zabeležili niti ene transakcije prodajnih poslov z industrijskimi nepremičninami, zato ocene prodajnih cen ni mogoče podati.

Raznolikost prodajnih cen je bila kot običajno, zaradi velike raznovrstnosti industrijskih prostorov, zelo velika. Cene so se gibale od 300 €/m² za večje, starejše industrijske objekte zunaj glavnih prometnih poti pa do 1.200 €/m² za sodobnejše industrijske prostore v Ljubljani oziroma njeni okolici. Večina proizvodnih prostorov in skladišč v Sloveniji je bila tako prodana po ceni od 400 do 800 €/m². Mediana prodane površine je bila 448 m², mediana letnika zgraditve pa 1976.

Čeprav so velikosti vzorcev majhne in izračunani kazalniki niso zanesljivi, pa je jasno razviden trend rasti cen na ravni države v zadnjih petih letih tudi za industrijske nepremičnine. Rast cen industrijskih nepremičnin je, zaradi inflacije oziroma občutnega povečanja gradbenih stroškov, pričakovana. Ker se večina industrijskih nepremičnin gradi po meri lastnika oziroma uporabnika in ne za trg, obstaja namreč, ne glede na trende cen ostalih vrst nepremičnin, močna korelacija med stroški gradnje in prodajnimi cenami industrijskih nepremičnin.

Preglednica 55: Prodajne cene in lastnosti prodanih industrijskih prostorov na trgu, po izbranih analitičnih območjih, 2020 – 2024

Prodajne cene		2020	2021	2022	2023	2024
SLOVENIJA						
Velikost vzorca		61	64	73	33	46
Prodajne cene	1. kvartil	189	204	227	360	395
	mediana	339	340	384	587	525
	3. kvartil	510	525	642	690	775
Površina (m ²)	mediana	503	624	479	322	448
Leto zgraditve	mediana	1972	1974	1978	1978	1976
LJUBLJANA						
Velikost vzorca		8	6	5	4	2
Prodajne cene	1. kvartil	382	542	442	958	700
	mediana	518	790	832	987	723
	3. kvartil	678	1.029	1.055	1.269	747
Površina (m ²)	mediana	719	297	320	394	7.830
Leto zgraditve	mediana	1978	1966	1978	1986	1961
MARIBOR						
Velikost vzorca		1	11	7	3	4
Prodajne cene	1. kvartil	159	143	232	503	476
	mediana	159	517	328	574	571
	3. kvartil	159	650	526	580	702
Površina (m ²)	mediana	220	873	733	426	225
Leto zgraditve	mediana	1937	1974	1990	2000	1955
OBALA						
Velikost vzorca		3	1	1	0*	0*
Prodajne cene	1. kvartil	1.014	229	932	/	/
	mediana	1.054	229	932	/	/
	3. kvartil	1.115	229	932	/	/
Površina (m ²)	mediana	162	4120	295	/	/
Leto zgraditve	mediana	1990	1980	1960	/	/

Opomba:

- *do 15.3.2025 nismo zabeležili niti ene prodaje industrijskih nepremičnin na območju Obale v letu 2023 in 2024.

V preteklem letu je mediana mesečne najemnine industrijskih prostorov v **Sloveniji** znašala **5,0 €/m²**, v **Ljubljani** **6,2 €/m²**, v **Mariboru** **2,3 €/m²** in na **Obali** **6,0 €/m²**. Tudi pri oddaji industrijskih prostorov je večina poslov obsegala najeme manjših enot – mediana oddane površine je znašala 211 m², mediana leta izgradnje pa 1971.

Zaradi manjšega števila transakcij in posledično omejenega vzorca podatkov izračun indeksov rasti cen in najemnin ni mogoč. Na vseh analiziranih območjih je bilo sicer zaznati rahlo znižanje prodajnih cen, medtem ko so se najemnine v povprečju ohranile na ravni preteklega leta.

Preglednica 56: Mesečne najemnine in lastnosti oddanih industrijskih prostorov na trgu, po izbranih analitičnih območjih, 2020 – 2024

Mesečne najemnine		2020	2021	2022	2023	2024
SLOVENIJA						
Velikost vzorca		388	363	366	311	283
Mesečna najemnina (€/m ²)	1. kvartil	2,3	2,7	3,0	3,5	3,5
	mediana	3,5	4,1	4,5	5,0	5,0
	3. kvartil	5,3	5,7	6,0	7,4	7,1
Površina (m ²)	mediana	195	158	210	200	211
Leto zgraditve	mediana	1973	1977	1970	1970	1971
LJUBLJANA						
Velikost vzorca		79	90	105	124	91
Mesečna najemnina (€/m ²)	1. kvartil	4,2	4,5	5,2	5,2	4,9
	mediana	5,4	5,3	6,0	6,6	6,2
	3. kvartil	7,1	7,0	7,0	9,0	8,6
Površina (m ²)	mediana	152	123	129	114	124
Leto zgraditve	mediana	1970	1979	1970	1970	1970
MARIBOR						
Velikost vzorca		42	26	38	23	29
Mesečna najemnina (€/m ²)	1. kvartil	1,9	1,9	2,1	1,7	1,7
	mediana	2,6	2,6	3,0	2,9	2,3
	3. kvartil	3,0	3,0	3,5	3,6	3,5
Površina (m ²)	mediana	530	330	553	350	675
Leto zgraditve	mediana	1960	1960	1960	1944	1970
OBALA						
Velikost vzorca		8	8	12	13	20
Mesečna najemnina (€/m ²)	1. kvartil	5,4	3,7	4,3	5,5	5,1
	mediana	5,8	5,3	5,3	5,8	6,0
	3. kvartil	7,2	7,1	6,0	9,4	7,9
Površina (m ²)	mediana	247	119	377	348	290
Leto zgraditve	mediana	1980	1980	1984	1980	1980

Za Slovenijo je množitelj najemnine za industrijske prostore lani znašal 8,7, za Ljubljano 9,7. Nihanja izračunanih vrednosti množiteljev po letih so razmeroma velika, kar je posledica majhnega števila poslov in nehomogenosti vzorcev. Izračunani množitelji za posamezna območja so zato dokaj nezanesljivi.

Preglednica 57: Množitelji industrijskih prostorov po izbranih analitičnih območjih, 2020 – 2024

Množitelji	2020	2021	2022	2023	2024
Slovenija	8,1	7,0	7,1	9,8	8,7
Ljubljana	8,0	12,5	11,7	12,6	9,7

Opomba:

- Množitelji za preostala analitična območja niso prikazani, saj zaradi premajhnega števila vzorca izračun ni statistično zanesljiv.

4.3. IZBRANI VEČJI POSLI

V spodnji preglednici so navedeni večji prodajni posli za industrijske prostore, evidentirani v letu 2024, katerih vrednost presega 900.000 EUR.

Preglednica 58: Izbrani večji prodajni posli z industrijskimi prostori v letu 2024

Lokacija	Prodajna cena [€]	Prodajna cena [€/m ²]	Površina prostorov [m ²]	Letnik izgradnje	Površina zemljišča [m ²]
Ljubljana	12.699.835	825	15.401	1952	23.241
Žalec	4.422.500	1.179	3.752	1978	14.440
Celje*	3.000.000	1.412	2.124	1996	7.810
Domžale	2.817.500	1.015	2.183	2004	1.963
Zagorje ob Savi	2.216.291	476	4.609	2009	2.665
Radovljica	2.196.000	1.178	1.812	1995	13.049
Žalec**	2.135.000	1.400	2.013	1960	14.989
Ljubljana*	1.730.900	379	4.572	1918	9.110
Žirovnica	1.400.000	1.375	1.018	1960	7.593
Polhov Gradec	900.000	392	2.297	1995	3.098

Opombe:

- *Gre za prodajo med povezanimi osebami

- ** Šlo je za finančni najem (lizing)

V preglednici 59 so navedeni evidentirani najemni posli za industrijske prostore, sklenjeni v Sloveniji leta 2024, za katere mesečna najemnina presega 24.000 EUR.

Preglednica 59: Izbrani večji najemni posli z industrijskimi prostori v letu 2024

Lokacija	Najemnina [€/mes]	Najemnina [€/m ² /mes]	Površina prostorov [m ²]	Letnik izgradnje
Grosuplje	108.927	6,9	15.820	2020
Ljubljana	70.819	7,6	9.286	1975/2006
Ajdovščina*	68.125	6,1	11.175	1950
Naklo	62.667	4,7	13.435	1987
Celje	42.309	4,3	9.909	1973
Koper	37.332	7,8	4.790	1968
Koper	37.166	6,1	6.097	1996
Naklo	36.425	4,6	7.872	2004
Ljubljana	27.962	7,9	3.540	1975
Ajdovščina	24.350	5,6	4.373	2020

Opomba:

- *Gre za najemni posel med povezanimi osebami

5. VIRI PODATKOV IN METODOLOŠKA POJASNILA

Vir podatkov

Poročilo temelji na podatkih o poslih s poslovnimi nepremičninami iz Evidence trga nepremičnin (ETN) v letu 2024, ki so jih zakonsko predpisani zavezanci za poročanje posredovali do 15. marca 2025.

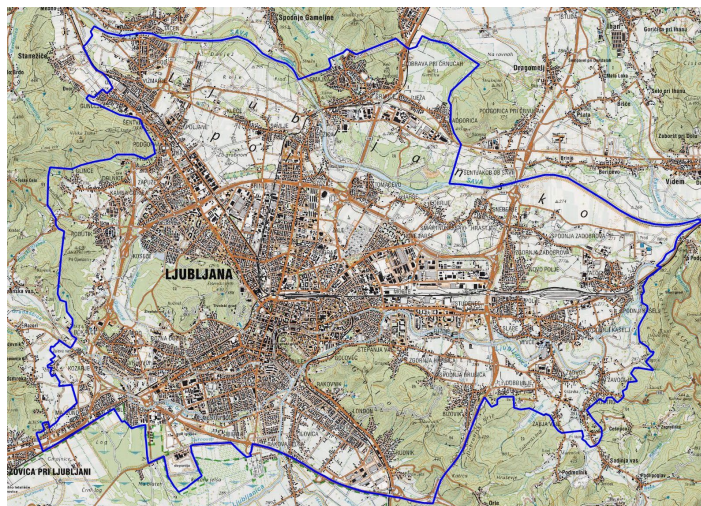
Podatke o sklenjenih kupoprodajnih poslih, za katere se obračunava davek na promet nepremičnin (DPN), pošilja v ETN Finančna uprava Republike Slovenije (FURS). Podatke o kupoprodajnih poslih, za katere se obračuna davek na dodano vrednost (DDV), so dolžni v ETN pošiljati prodajalci. Podatke o sklenjenih najemnih poslih pa so dolžni pošiljati najemodajalci oziroma najemojemalci, ki so pravne osebe oziroma samostojni podjetniki.

Zaradi nedoslednega poročanja in zamika pri poročanju zajem podatkov v ETN ni popoln. Kljub temu ocenjujemo, da ETN zajema dovolj podatkov za prikaz dejanskega stanja na trgu poslovnih nepremičnin. Posredne prodaje poslovnih nepremičnin preko prodaj deležev družb se ne evidentirajo v ETN.

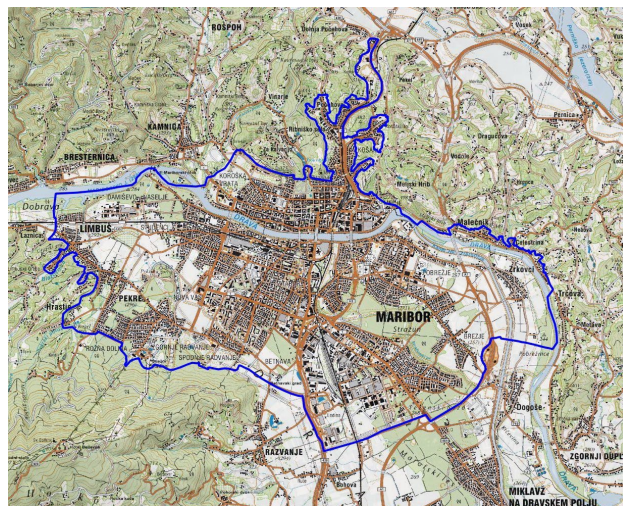
Analitična območja

Nepremičninski trg v poročilu obravnavamo na ravni Slovenije in po izbranih tako imenovanih tržnih analitičnih območjih (TAO), ki predstavljajo razmeroma enotne trge s podobnimi značilnostmi ponudbe in povpraševanja in kjer se evidentira največ transakcij poslov za določeno vrsto nepremičnin. Transakcij s poslovnimi nepremičninami je malo, zato analiza vsakega posameznega območja ni smiselna. Rezultati tako podrobnih analiz bi bili lahko napačni oziroma zavajajoči. Poročilo je zato omejeno na največja območja: Ljubljana, Maribor, obalna regija (v nadaljevanju Obala) in za pisarniške prostore ter trgovske in storitvene lokale še lokalno analitično območje (LAO) Ljubljana Center. Pri tem lokalna analitična območja (LAO) predstavljajo manjša območja znotraj TAO, kjer so poleg trendov cen zelo podobne tudi cene primerljivih nepremičnin.

Slika 21: Izbrana analitična območja obravnavana v poročilu



TAO Ljubljana



TAO Maribor



TAO Obala



LAO Ljubljana Center

KUPOPRODAJNI IN NAJEMNI POSLI TER ŠTETJE TRANSAKCIJ

Pri analizi pisarniških prostorov smo upoštevali posle z nepremičninami, za katere je bila podana skupna pogodbeni cena, ki so vključevali pisarniške prostore v obsegu vsaj 75 odstotkov površine stavbe in katerega delež površine zemljišča ni presegal 5-kratnika površine stavbe. Med pisarniške prostore uvrščamo tudi prostore za banke, pošte in zavarovalnice ter prostore za zdravstvo (skupaj le-ti predstavljajo 11-odstotni delež vseh pisarniških prostorov).

Pri analizi trgovskih in storitvenih prostorov smo upoštevali posle z nepremičninami, za katere je bila podana skupna pogodbeni cena, ki so vključevali trgovske ali storitvene lokale in gostinske lokale v obsegu vsaj 75 odstotkov površine stavbe in katerega delež površine zemljišča ni presegal 5-kratnika površine stavbe. Med trgovske in storitvene prostore uvrščamo tudi gostinske lokale (delež okoli 18 odstotkov). Pod izrazom nakupovalni center razumemo skupino trgovin, ki so zgrajene in upravljane kot celota.

Pri analizi industrijskih prostorov smo upoštevali posle z nepremičninami, za katere je bila podana skupna pogodbeni cena, ki so vključevali industrijske prostore v obsegu vsaj 75 odstotkov površine stavbe in katerega delež površine zemljišča ni presegal 5-kratnika površine stavbe.

Turističnih in drugih poslovnih nepremičnin, ki bi po vsebini tudi sodile med poslovne nepremičnine, v poročilu zaradi premajhnega števila prodajnih in najemnih transakcij ne obravnavamo.

Večina kupoprodajnih poslov je pregledanih s strani Geodetske uprave RS. Iz statistike so izločeni evidentirani posli, ki vsebujejo nerealne in nesmiselne podatke ter podvojeni posli. Med nepregledanimi posli so tudi izločeni statistični osamelci.

V poročilu so obravnavani izključno posli na prostem trgu, ker odražajo tržne cene in najemnine. Med kupoprodajne posle na prostem trgu štejemo tudi prodaje na prostovoljnih javnih dražbah.

V analizo najemnih poslov smo vključili posle, katerih trajanje najema je bilo najmanj 6 mesecev. V analizi so obravnavani vsi najemni posli, ne glede na vključenost obratovalnih stroškov v najemnini in opremljenost oddane nepremičnine.

KAZALNIKI CEN

Vse navedbe cen in najemnin so prikazane brez DDV. Pri analizi smo upoštevali izključno neto prodajne ali najemne površine. Neto površina je skupna notranja površina prostorov v stavbi (odšteta je površina zunanijh in notranjih sten). Enota primerjave je prodajna cena v €/m² ali mesečna najemnina v €/m².

Za prikaz srednjih mer vrednosti prodajnih cen in najemnin smo v poročilu uporabili mediano. Zaradi narave razpoložljivih podatkov (asimetrija podatkov, statistični osamelci) ocenjujemo, da je mediana najbolj primerna vrednost za prikaz razmer na trgu. Prikazani so tudi intervali prodajnih cen oziroma najemnin med prvim in tretjim kvartilom.

Mediana (ali središčnica) je srednja vrednost, od katere ima polovica podatkov manjše ali enake vrednosti, polovica pa večje ali enake. Prvi in tretji kvartil sta števili, ki urejen podatkovni nabor razdelita na dva dela, tako da prvi del vsebuje četrtno podatkov, drugi del pa tri četrtine. Prvi kvartil imenujemo tudi spodnji kvartil. To je vrednost od katere je 25 odstotkov vrednosti slučajne spremenljivke manjših in 75 odstotkov vrednosti večjih od vrednosti kvartila. Tretji kvartil imenujemo tudi zgornji kvartil. To je vrednost, od katere je tri četrtine vrednosti slučajne spremenljivke manjših in ena četrtna večjih od vrednosti kvartila.

Za izračunavanje odstotnih sprememb cen oziroma najemnin nepremičnin uporabljamo različico tako imenovane SPAR metode (angleško: sale price appraisal ratio). Ta temelji na primerjavi kvocientov evidentiranih tržnih cen oziroma najemnin prodanih oziroma oddanih nepremičnin in posplošenih vrednosti teh istih nepremičnin, izračunanih z modeli množičnega vrednotenja nepremičnin. Na ta način se iz izračunov vsaj deloma izloči vpliv sprememb v strukturi prodanih oziroma oddanih nepremičnin (velikost, starost, kakovost) na gibanje cen oziroma najemnin.

Množitelji najemnine so izračunani kot razmerje med mediano prodajnih cen in pripadajočo mediano letnih najemnin (oziroma mesečnih najemnin pomnoženo s številom mesecev v letu). Pri tem so cene in najemnine brez DDV, najemnine pa lahko vključujejo obratovalne stroške, stroške najema opreme in druge morebitne stroške upravljanja. Množitelji so kazalniki za donosnost posameznega tipa nepremičnine – povedo, v koliko letih se naložba v nepremičnino povrne.

FOND NEPREMIČNIN

Podatki o fondu poslovnih nepremičnin so povzeti iz katastra nepremičnin na dan 31. 12. 2024. Navedene površine so neto površine.

V poglavjih »Izbrani večji posli« so navedeni le javno objavljeni posli.

