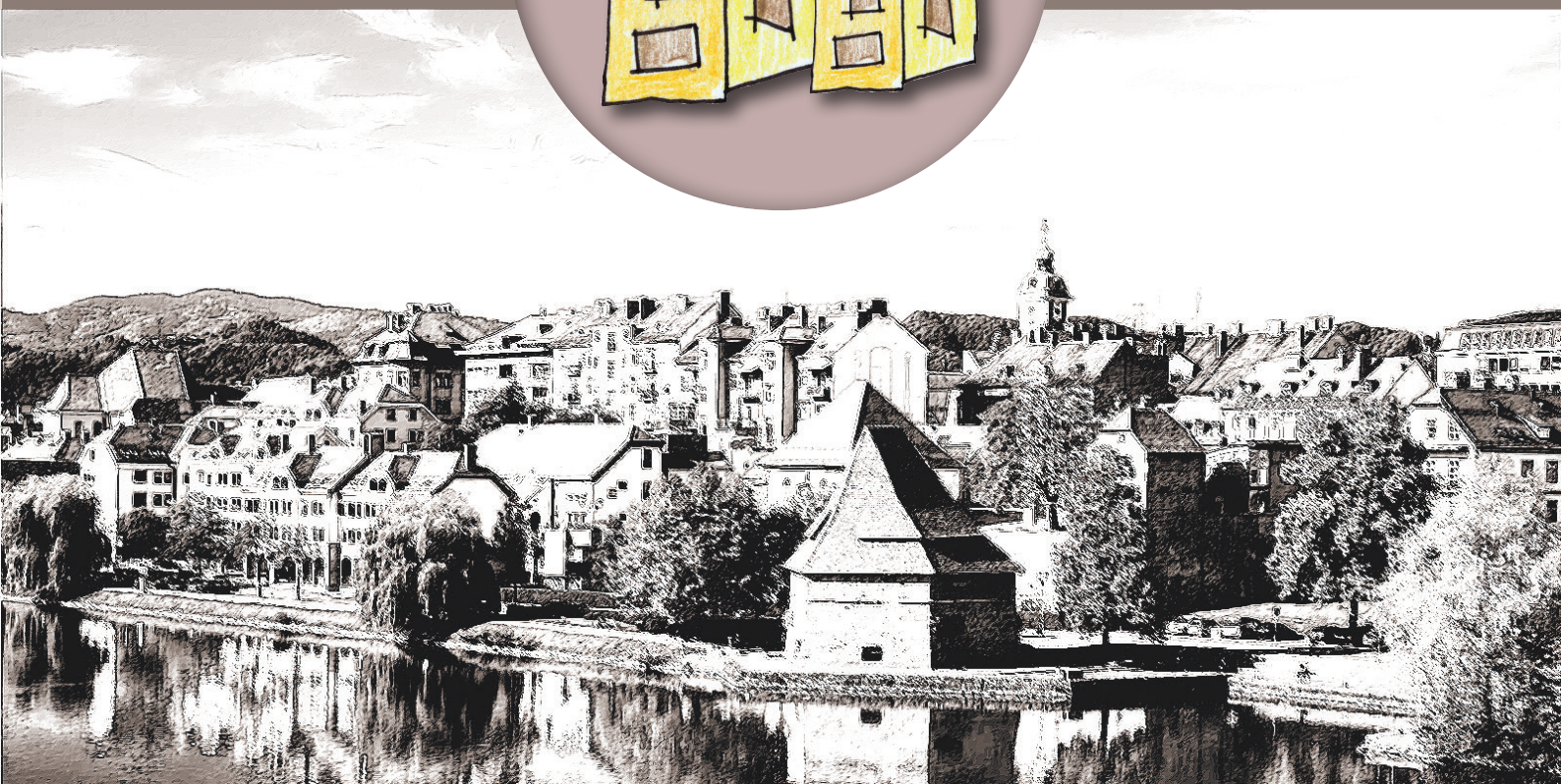


POROČILO O EVIDENTIRANIH NAJEMNIH POSLIH NA SLOVENSKEM NEPREMIČNINSKEM TRGU





Vsebinsko kazalo

POROČILO O EVIDENTIRANIH NAJEMNIH POSLIH NA SLOVENSKEM NEPREMIČNINSKEM TRGU	3
Najemni trg stanovanjskih nepremičnin	4
Stanovanja	5
Najemni trg poslovnih nepremičnin	8
Najemnine poslovnih prostorov za leto 2015	12
Pisarniški prostori	12
Trgovski in storitveni lokali	14
Gostinski lokali	15
Priloga 1:	
Sklenjena tržna najemna razmerja za zadnja štiri polletja	16





POROČILO O EVIDENTIRANIH NAJEMNIH POSLIH NA SLOVENSKEM NEPREMIČNINSKEM TRGU

Julija 2013 je bila uvedena zakonska obveznost poročanja o najemnih poslih z nepremičninami v evidenco trga nepremičnin, ki jo vodi geodetska uprava. Glavni namen je bilo sistematično spremljanje najemnega nepremičninskega trga za potrebe množičnega vrednotenja nepremičnin in poročanje javnosti.

Nepremičninski najemni trgi se v osnovi delijo na najemni trg stanovanjskih nepremičnin in najemni trg poslovnih nepremičnin, ki imata vsak svoje značilnosti. V poročilu zato najemna trga obravnavamo ločeno.

Analize evidentiranih tržnih najemnin so pokazale, da objavljanje povprečnih najemnin za stanovanjske nepremičnine zaenkrat ni smiselno. Razlog je neustrezna kakovost vhodnih podatkov o tržnih najemninah, ki je verjetno posledica zavajajočega poročanja oziroma neporočanja fizičnih oseb, zaradi potencialnega izogibanja davkom oziroma oddajanja stanovanj na sivem ali črnem trgu ¹. Izplen kakovostnih podatkov za verodostojno izračunavanje povprečnih najemnin stanovanjskih nepremičnin je zato premajhen.

Kakovost podatkov o najemninah poslovnih nepremičnin, o katerih praviloma poročajo gospodarski subjekti, je razmeroma dobra. Najemni trg poslovnih nepremičnin je zelo segmentiran, ker so tudi poslovne nepremičnine zelo heterogene. Glede na vrsto, velikost in lokacijo so posebej raznoliki trgovski, storitveni in gostinski lokali, medtem ko se pisarniški prostori razlikujejo nekoliko manj.

¹ Za sivi trg šteje pobiranje najemnine na podlagi veljavne najemne pogodbe, ko najemodajalec v celoti ali delno ne prijavlja dohodkov iz oddajanja nepremičnega premoženja davčni upravi. Za črni trg šteje pobiranje najemnine »na roko«, brez veljavne pogodbe.



NAJEMNI TRG STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN

Najemni trg stanovanjskih nepremičnin se deli na stanovanja, hiše in stanovanjske sobe. Daleč največji segment najemnega trga pri nas predstavlja oddaja stanovanj v večstanovanjskih stavbah, zato v nadaljevanju podrobnejši pregled trga podajamo le za stanovanja.

Preglednica 1: Število aktivnih tržnih najemnih razmerij za stanovanjske nepremičnine, Slovenija, leto 2015

Vrsta oddane površine	Število aktivnih tržnih najemnih razmerij
Stanovanje	18.500
Stanovanjska hiša	2.700
Soba ali več sob	2.200
Skupno	23.400

Opombe:

- Število aktivnih najemnih razmerij je povprečno število nepremičnin na dan, po vrsti oddane površine, ki so bile v letu 2015 v najemu.
- Za tržna najemna razmerja štejejo tista, ki so bila sklenjena na prostem trgu.
- Evidentirano število aktivnih najemnih razmerij je zaokroženo na 100.

Oddajanja oziroma najema celih hiš s pripadajočim zemljiščem je pri nas malo. Leta 2015 je bilo v tržnem najemu okoli 2.700 stanovanjskih hiš. V povprečju se za hiše letno sklene okoli 800 tržnih poslov za najem oziroma njegovo podaljšanje, tako da so absolutne številke o sklenjenih najemnih razmerjih za hiše zanemarljive tudi za večino večjih mest. V Ljubljani se sklene približno četrtnina najemov vseh hiš v Sloveniji, v okolici Ljubljane pa nekaj več kot desetina.

Za tržno oddajanje stanovanjskih sob je značilno kratkoročno oziroma sezonsko oddajanje, predvsem študentom in dijakom, v turističnih krajih pa tudi turistom. Več kot štiri petine najemnih razmerij se sklene za čas do enega leta in le slaba petina za več kot leto oziroma nedoločen čas. V resnici je delež najemov za stanovanjske sobe, ki se oddajajo za več kot leto ali za nedoločen čas še manjši, če upoštevamo še sivi in črni trg, ki sta na področju oddaje sob precej razširjena. Več kot tri četrtine vseh oddaj stanovanjskih sob v zadnjih dveh letih je bilo evidentiranih v Ljubljani z okolico, okoli 13 odstotkov v Kopru in na območju Obale skupaj ter okoli 7 odstotkov v Mariboru.



Za stanovanjske nepremičnine smo v zadnjih dveh letih zaznali trend zmanjševanja števila evidentiranih najemnih poslov. Ocenjujemo, da je ta vsaj deloma posledica zmanjševanja poročanja po prvem polletju 2014, ko je bil razveljavljen zakon o davku na nepremičnine, ki je predvideval davčne olajšave za tržno oddajanje stanovanj. Verjetno je tudi, da se je v zadnjem času del najemodajalcev preusmeril na kratkoročno oddajo stanovanj prek spleta, o kateri formalno ni treba poročati v evidenco trga nepremičnin. Tako trenutno ni možno oceniti ali dejavnost stanovanjskega najemnega trga tudi dejansko upada.

STANOVANJA

Na podlagi evidentiranih podatkov je bilo v Sloveniji leta 2015 v najemu nad 50.000 stanovanj. Od tega okoli 18.500 stanovanj, ki so bila oddana na prostem trgu oziroma za tržno najemnino, okoli 16.500 stanovanj, ki so jih občine ali država oziroma njihovi stanovanjski skladi oddali za neprofitno najemnino, določeno s stanovanjskim zakonom, okoli 1.300 stanovanj, ki so bila oddana povezanim fizičnim ali pravnim osebam, okoli 500 denacionaliziranih stanovanj, ki se stanovanjskim upravičencem prav tako oddajajo za neprofitno najemnino, in okoli 13.700 stanovanj, pri katerih gre za razne druge oblike odplačne oddaje, oziroma ki se ne oddajajo za tržno najemnino. V drugih oblikah odplačne oddaje je zajeta oddaja službenih stanovanj in druga oddaja stanovanj, za katero so poročevalci ocenili, da ne sodi v nobeno od ostalih kategorij. Pretežno gre pri tem za oddajo stanovanj na sivem trgu, za katera so najemodajalci sporočili, da se ne oddajajo za tržno najemnino. Poleg evidentiranih najemnih razmerij je treba upoštevati še neznano število stanovanj, ki se sicer oddajajo za tržno najemnino, o katerih pa najemodajalci v evidenco trga nepremičnin niso poročali.

Preglednica 2: Število aktivnih najemnih razmerij za stanovanja, po vrsti najemnega posla, Slovenija, leto 2015

Vrsta najemnega posla	Št. aktivnih najemnih razmerij
Oddajanje na prostem trgu	18.500
Neprofitno oddajanje stanovanjskih nepremičnin v lasti države in občin za najemnino, določeno na podlagi zakona	16.500
Oddajanje družinskim članom ali povezanim fizičnimi in pravnim osebam	1.300
Neprofitno oddajanje denacionaliziranih stanovanjskih nepremičnin na podlagi upravne ali sodne odločbe	500
Drugo odplačno oddajanje	13.700
Skupno	50.500

Opombe:

- Število aktivnih najemnih razmerij je povprečno število stanovanj na dan, ki so bila v letu 2015 v najemu.
- Evidentirano število aktivnih najemnih razmerij je zaokroženo na 100.



Leta 2015 je bila tretjina od 18.500 aktivnih tržnih najemnih razmerij za stanovanja evidentirana v Ljubljani, okoli 9 odstotkov v Mariboru, okoli 6 odstotkov v okolici Ljubljane (vključno z Domžalami, Grosupljem, Kamnikom, Litijo, Medvodami, Vrhniko in Logatcem) in po približno trije odstotki v Kopru, na območju Obale brez Kopra, v Kranju, na območju Gorenjske brez Kranja, v Celju in Novem mestu. Preostalih 32 odstotkov aktivnih tržnih najemov stanovanj je bilo razpršenih po Sloveniji.

Po evidentiranih podatkih za zadnje dvoletno obdobje ² se letno v Sloveniji na prostem trgu sklene okoli 7.600 najemnih poslov za stanovanja. Od tega 80 odstotkov predstavljajo sklenitve novih najemnih pogodb, 20 odstotkov pa sklenitve dodatkov k najemnim pogodbam zaradi podaljšanja najema ali spremembe najemnine.

V zadnjem dvoletnem obdobju je bilo v Ljubljani sklenjenih 38 odstotkov vseh najemnih razmerij za stanovanja, v Mariboru 9 odstotkov, v okolici Ljubljane 6 odstotkov, na območju Gorenjske brez Kranja 5 odstotkov, na območju Obale brez Kopra 4 odstotke, v Kopru, Kranju in Celju po 3 odstotke in v Novem mestu dva odstotka. Ostalih 27 odstotkov najemnih poslov za stanovanja je bilo razpršenih po Sloveniji. Glede na evidentirano letno število sklenjenih najemov lahko o prosto-konkurenčnem najemnem trgu za stanovanja govorimo le v največjih mestih.

Pri tržni oddaji stanovanj fizične osebe predstavljajo skoraj štiri petine najemodajalcev, približno eno petino pa gospodarske družbe in samostojni podjetniki. Pri deležu gospodarskih družb in samostojnih podjetnikov je treba upoštevati, da so nekateri gospodarski subjekti ustanovljeni zaradi davčnih razlogov le za oddajo enega ali dveh stanovanj. Delež občin in države pri tržni oddaji stanovanj je zanemarljiv.

Sestava najemodajalcev po pravnoorganizacijski obliki samo potrjuje, da je stanovanjski trg v domeni fizičnih oseb, kar pa ne pomeni, da v največjih mestih trg ne deluje, saj se tržne cene oblikujejo na podlagi ponudbe in povpraševanja. Velika večina najemnih poslov med fizičnimi osebami se sklene z neposrednim oglaševanjem brez nepremičninskih posrednikov. Značilna je netransparentnost stanovanjskega najemnega trga, ki je posledica obstoja sivega trga in odsotnosti velikih profesionalnih najemodajalcev. V Sloveniji je namreč malo gospodarskih subjektov oziroma investorjev, katerim bi dolgoročna tržna oddaja stanovanj predstavljala osnovno dejavnost in bi investirali v njihovo novogradnjo ali nakup z namenom oddajanja. Razloge za to gre iskati v specifičnem razvoju slovenskega nepremičninskega trga in razmeroma nizki donosnosti oddajanja stanovanjskih nepremičnin pri nas. Na področju oddaje stanovanj je privatizacija stanovanjskega fonda v devetdesetih letih privedla do več kot 90-odstotnega deleža stanovanjskih nepremičnin v lasti fizičnih oseb. Tako se s tržno oddajo stanovanj ukvarjajo predvsem fizične osebe, ki jim le-ta predstavlja dodaten vir zaslužka. Precejšen

² Evidentirano število sklenjenih najemnih poslov za stanovanja, za Slovenijo za zadnja štiri polletja, je podano v prilogi 1.



delež tržne oddaje stanovanj pa poteka na sivem oziroma črnem trgu. Taka nelojalna konkurenca in razmeroma majhna donosnost sta povzročili, da gospodarski subjekti pri nas praviloma niso bili zainteresirani za investicije v stanovanjske nepremičnine z namenom njihovega dolgoročnega tržnega oddajanja.

V povprečju se okoli 60 odstotkov najemov stanovanj sklene za obdobje od pol do enega leta, okoli 15 odstotkov za nedoločen čas in okoli desetina za obdobje daljše od enega leta. Ostanek predstavljajo najemi za čas do pol leta, ki so praviloma sezonski ali premostitveni za obdobje med prodajo in nakupom stanovanja. Delež najemnih razmerij, ki se sklepajo za obdobje od pol do enega leta, se je opazno povečal v letu 2015 (iz manj kot 50 odstotkov v letu 2014 na preko 60 odstotkov), ko je bila predpisana uvedba energetskih izkaznic za stanovanja, ki se oddajajo v najem za več kot leto dni. Najemodajalci so se namreč temu administrativnemu ukrepu prilagodili tako, da najemno pogodbo formalno sklenejo za manj kot leto in jo nato podaljšujejo.

V Ljubljani, kot največjemu najemnemu trgu stanovanj, je delež najemnih razmerij sklenjenih za nedoločen čas manjši od slovenskega povprečja, delež sklenjenih za čas od pol leta do enega leta pa večji. To gre pripisati nadpovprečni dejavnosti ljubljanskega trga oziroma večji konkurenci med potencialnimi najemniki, na primer v primerjavi z Mariborom in Celjem, sploh pa v primerjavi z manjšimi kraji, kjer so najemodajalci še bistveno bolj naklonjeni dolgoročnejši oddaji. Med večjimi mesti ima najbolj specifično strukturo najemnih poslov, glede na trajanje najema, Koper, ki je hkrati univerzitetno in turistično mesto. Tako lastniki stanovanj med študijskim letom pogosto prakticirajo oddajanje stanovanj študentom, poleti pa jih oddajo turistom. Delež najemnih razmerij, sklenjenih za nedoločen čas, je tako v Kopru le 10-odstoten, delež sklenjenih za od pol do enega leta pa skoraj dvotretjinski. V Kopru je med večjimi mesti daleč najnižji tudi delež najemov za več kot leto, najvišji pa do pol leta.

Blizu dve tretjini tržnih najemov stanovanj se sklene za garsonjere, eno- in dvosobna stanovanja do velikosti 60 kvadratnih metrov, okoli četrtina pa za večja dvosobna in trosobna stanovanja velikosti med 60 in 90 m². V Ljubljani in Mariboru velikostna struktura oddanih stanovanj ne odstopa bistveno od slovenskega povprečja. Glede na sestavo stanovanjskega fonda in kupno moč prebivalstva je delež sklenjenih najemnih razmerij za večja, večsobna in običajno tudi nadstandardna stanovanja, velikosti nad 90 m², v Ljubljani pričakovano nekoliko večji kot v Mariboru.

Na splošno se največ oddajajo manjša stanovanja, primerna za eno ali dve osebi, po katerih je največje povpraševanje. Za Slovenijo je namreč značilno, da med najemniki na prostem trgu prevladujejo mlajši pari brez otrok oziroma dva sostanovalca, medtem ko družine le redko rešujejo svoje stanovanjsko vprašanje s tržnim najemom, pa še takrat praviloma le za krajši čas.



Okoli 80 odstotkov stanovanj je ob sklenitvi najemnega razmerja opremljenih tako, da omogočajo takojšnjo normalno uporabo. V največji meri je opremljenost stanovanja povezana s časom, za katerega se stanovanje oddaja. Stanovanja, ki se oddajajo kratkoročno, so praviloma opremljena, medtem ko stanovanja, ki se oddajajo v dolgoročni najem oziroma za več let, pogosteje niso opremljena ali so le delno opremljena, tako da si jih lahko najemnik opremi po svojih potrebah in okusu. Na območjih, kjer je delež kratkoročnega oddajanja večji in je najemni trg bolj dejaven, je večji tudi delež stanovanj, ki se oddajajo opremljena.

V povprečju je delež najemnih razmerij, pri katerih so obratovalni stroški vsaj deloma vključeni v najemnino stanovanja, pod 20 odstotkov. Na splošno so najemodajalci precej bolj naklonjeni vključevanju obratovalnih stroškov v najemnino v manjših naseljih oziroma na območjih, kjer je najemni trg nerazvit in je raven najemnin nizka

NAJEMNI TRG POSLOVNIH NEPREMIČNIN

Najemni trg poslovnih nepremičnin je pri nas koncentriran le na največja mesta. Delimo ga na najemne podtrge pisarniških prostorov, lokalov, garaž in parkirnih prostorov, industrijskih nepremičnin in turističnih nastanitvenih objektov. Podtrgi so heterogeni in razmeroma majhni. O najemnem trgu turističnih nastanitvenih objektov, kamor uvrščamo oddajo oziroma najem hotelov in podobnih objektov za kratkoročno turistično nastanitev, zaradi tega praktično ne moremo govoriti. Oddaja industrijskih nepremičnin pa je v glavnem omejena na najemanje skladiščnih prostorov vseh velikosti in namembnosti in je razmeroma razpršena. Najemni trg garaž in parkirnih mest v garažnih hišah oziroma skupnih garažah je daleč najbolj dejaven v Ljubljani, kjer zaradi kroničnega pomanjkanja zasebnih parkirnih prostorov obstaja stalno povpraševanje po njih.

Glede na število sklenjenih najemnih razmerij predstavljajo največji podtrg poslovnih nepremičnin pisarniški prostori, ki so glede na namen uporabe razmeroma homogena vrsta nepremičnin. Pisarniški prostori se dajejo v najem v poslovnih in poslovno-stanovanjskih stavbah, v degradiranih trgovskih centrih, v središčih in na obrobjih mest. V več kot 80 odstotkih primerov pisarniške prostore oddajajo gospodarski subjekti. Poleg gospodarskih družb se kot najemodajalci pojavljajo še samostojni podjetniki, fizične osebe in



občine. Po številu prevladujejo manjši najemodajalci. Velikih najemodajalcev, ki imajo sklenjena najemna razmerja z desetimi ali več najemjemalci, je v Sloveniji okoli 150 (oziroma 5 odstotkov), sklenjenih pa imajo okoli 45 odstotkov vseh najemnih razmerij za pisarniške prostore. Veliki najemodajalci so običajno lastniki poslovnih stavb, ki so jih pridobili v obdobju privatizacije, ali kasneje s prevzemi ali nakupi iz stečajev propadlih podjetij. Po nastopu krize nepremičninskega trga, ko je veliko poslovnih stavb, ki so bile zgrajene za prodajo na trgu, ostalo neprodanih, so se jim pridružili tudi nekateri investitorji, ki so se bili prisiljeni usmeriti tudi v oddajo. Ker povpraševanje po najemu pisarni ni tako občutljivo na lokacijo, kot to velja za ostale vrste poslovnih nepremičnin, in je zato bolj elastično, najemodajalci pa dolgo niso prilagodili najemnin tržnim razmeram, je bila v času krize za pisarniške prostore značilna izredno visoka stopnja nezasedenosti. Nezasedenost je ustvarjala močan pritisk na zniževanje najemnin, tako da so se te sčasoma vendarle prilagodile povpraševanju. To pa je pomenilo, da so v času krize najemnine pisarniških prostorov padle bolj kot njihove cene, kar je še zmanjšalo donosnost njihovega oddajanja.

Najemni trg lokalov je veliko bolj zapleten, kot to velja za pisarniške prostore. Lokali so bistveno bolj heterogena vrsta nepremičnin, tako da vsaka vrsta lokalov praktično predstavlja svoj specifičen trg. V prvi vrsti se trgovski, storitveni in gostinski lokali razlikujejo po namenu uporabe. Poleg tega pa posamezni parametri, kot na primer mikrolokacija v stavbi ali na ulici, zasedenost stavbe in kakovost prostorov, bistveno bolj vplivajo na oblikovanje ponudbe in povpraševanja za najem. Bistveno se razlikujejo tudi glede na to ali se nahajajo v trgovskem centru, v središču mesta, ali na njegovem obrobju. Tudi na področju oddaje lokalov so najemodajalci praviloma gospodarske družbe, a je ta delež nekoliko manjši kot pri oddaji pisarniških prostorov. Za gostinske lokale je delež lastnikov, ki jih oddajajo kot fizične osebe, blizu petine. Najemni trg gostinskih lokalov je veliko bolj nepregleden kot trg trgovskih in storitvenih lokalov. Pri oddaji gostinskih lokalov v lasti fizičnih oseb gre pogosto za sivi trg.

Velikih najemodajalcev je tudi na področju oddaje lokalov razmeroma malo. Najemodajalcev trgovskih, storitvenih in gostinskih lokalov z desetimi ali več aktivnimi posli je v Sloveniji okoli 80 (oziroma trije odstotki), sklenjenih pa imajo okoli 55 odstotkov vseh najemnih razmerij. Kot veliki profesionalni najemodajalci z oblikovano tržno strategijo in politiko oddajanja lokalov nastopajo v glavnem lastniki trgovskih centrov in hipermarketov. V času krize so se mnogi, predvsem manjši večlastniški nakupovalni centri, srečali z osipom najemnikov, pomanjkanjem povpraševanja po najemu in visoko stopnjo nezasedenosti prostorov. Večina teh se s problemom nezasedenosti spopada še danes.



Preglednica 3: Število in velikost oddane površine za aktivna tržna najemna razmerja za izbrane vrste poslovnih nepremičnin, Slovenija, leto 2015

Vrsta oddane površine	Število aktivnih tržnih razmerij	Oddane površine v aktivnih razmerjih (v milijonih m ²)
Pisarniški prostori	10.500	1,43
Trgovski ali storitveni lokal	6.800	1,88
Gostinski lokal	2.100	0,32
Skupno	19.400	3,63

Opombe:

- Število aktivnih najemnih razmerij je povprečno število nepremičnin na dan, po vrsti oddane površine, ki so bile v letu 2015 v najemu.
- Za tržna najemna razmerja štejejo tista, ki so bila sklenjena na prostem trgu.
- Evidentirano število aktivnih najemnih razmerij je zaokroženo na 100.

V letu 2015 je bilo od okoli 10.500 vseh v Sloveniji evidentiranih aktivnih najemnih razmerij za pisarniške prostore v Ljubljani evidentiranih 45 odstotkov, v Mariboru 8 odstotkov, v okolici Ljubljane (vključno z Domžalami, Grosupljem, Kamnikom, Litijo, Medvodami, Vrhniko in Logatcem) 4 odstotke ter v Celju, Kranju in Kopru po 3 odstotke. Ostalih 34 odstotkov aktivnih najemnih razmerij za pisarniške prostore je bilo razpršenih po Sloveniji.

Od okoli 6.800 vseh evidentiranih aktivnih najemnih razmerij za trgovske in storitvene lokale jih je bilo v letu 2015 evidentiranih v Ljubljani 26 odstotkov, v Mariboru 11 odstotkov, v okolici Ljubljane 5 odstotkov, v Celju, Kranju in Kopru pa po 4 odstotke. Ostalih 36 odstotkov aktivnih najemnih razmerij za trgovske in storitvene lokale je bilo razpršenih po državi.

Od okoli 2.100 aktivnih najemnih razmerij za gostinske lokale jih je bilo v letu 2015 evidentiranih 22 odstotkov v Ljubljani, 7 odstotkov v Mariboru, 6 odstotkov v okolici Ljubljane, po 4 odstotke v Celju in na območju Obale brez Kopra, 3 odstotke v Kopru in 2 odstotka v Kranju. Preostalih 52 odstotkov je bilo razpršenih po državi.

Podobno kot za stanovanjske nepremičnine tudi za oddajo poslovnih prostorov v zadnjem času zaznavamo trend padanja števila evidentiranih najemnih poslov. Ta je verjetno posledica zmanjšane obsega poročanja in ne dejanskega upada dejavnosti najemnega trga. Nepremičninski posredniki so si več ali manj enotni, da se dejavnost najemnega trga na poslovnem segmentu krepi. Najemnine so v času krize padle na razmeroma nizko raven, po drugi strani pa se zaradi izboljševanja gospodarskih okoliščin krepi tudi povpraševanje po pisarniških prostorih in lokalih.

Po evidentiranih podatkih za zadnja štiri polletja se letno v Sloveniji sklene okoli 3.100 najemnih pogodb oziroma aneksov za najem pisarniških prostorov, 1.400 letno za trgovske in storitvene lokale ter 550 letno za gostinske lokale.³

³ Evidentirano število sklenjenih najemov za Slovenijo po vrstah nepremičnin je v prilogi 1.



Okoli tri četrtine sklenjenih najemnih poslov za pisarniške prostore predstavljajo nove najemne pogodbe, eno četrtino pa dodatki k najemnim pogodbam zaradi podaljšanja najema ali spremembe najemnine. Za trgovske, storitvene in gostinske lokale so nove pogodbe predstavljale več kot štiri petine sklenjenih poslov. Večji delež na novo sklenjenih pogodb za lokale kaže na večjo fluktuacijo najemnikov v primerjavi z najemniki pisarniških prostorov.

Ker so statistični vzorci primerljivih najemnin premajhni za verodostojne primerjave povprečnih najemnin po analitičnih območjih oziroma med njimi in med različnimi periodičnimi obdobji, v nadaljevanju podajamo le izračun najemnin za pisarniške prostore, trgovske in storitvene lokale ter gostinske lokale za Slovenijo in Ljubljano za leto 2015.





NAJEMNINE POSLOVNIH PROSTOROV ZA LETO 2015

Za izračun najemnin so upoštevani najemni posli:

- sklenjeni na prostem trgu ⁴,
- z datumom sklenitve najemnega posla v letu 2015,
- sklenjeni za trajanje najema nad 6 mesecev ali za nedoločen čas,
- pri katerih je bila predmet najema le ena oddana površina ustrezne vrste (Pisarniški prostori; Trgovski in storitveni lokali; Gostinski lokali), na katero se nanaša podana mesečna najemnina.

Upoštevane so najemnine:

- brez DDV,
- z obratovalnimi stroški in/ali stroški za najem opreme, če so bili ti vključeni v poročano najemnino.

Opisi kazalnikov:

- Velikost vzorca – število v izračunih upoštevanih najemnih poslov;
- Delež vzorca – odstotni delež velikosti vzorca;
- Srednje leto zgraditve – mediana leta zgraditve stavb, v katerih so oddane površine;
- Povprečna oddana površina (v m²) ⁵ – aritmetična sredina oddanih površin;
- Povprečna mesečna najemnina (v €/m²) – uravnoteženo povprečje mesečnih najemnin v evrih na kvadratni meter ⁶
- Mediana mesečne najemnine (v €/m²) – srednja vrednost mesečnih najemnin v evrih na kvadratni meter.

PISARNIŠKI PROSTORI

Pisarniški prostori vključujejo vse vrste prostorov za pisarniško rabo v poslovnih in stanovanjsko-poslovnih stavbah.

Preglednica 4 navaja statistične kazalnike, izračunane na podatkih o najemninah s samo eno oddano površino z vrsto »Pisarniški prostori«, ki je predmet najemnega posla. Iz izračuna smo predhodno izločili 233 poslov (9,9 %), pri katerih je bila predmet najemnega posla vsaj še ena oddana površina druge vrste. Pred izračunom so bili iz populacije najemnin izločeni tudi osamelci. Z

⁴ Za najemni posel na prostem trgu štejejo sklenitve najemnih razmerij med dobro obveščenimi in nepovezanimi najemodajalci in najemjemalci po ustreznem trženju. Oddaja na prostem trgu je podatek o vrsti najemnega posla, ki jo pri poročanju v Evidenco trga nepremičnin avtonomno izbere najemodajalec.

⁵ Oddana površina v m² je podatek o površini oddanih prostorov, ki ga pri poročanju navede najemodajalec.

⁶ Uravnoteženo povprečje je uteženo glede na velikost oddane površine.



namenom izločitve osamelcev in izboljšave statističnega vzorca smo izločili najemne posle, pri katerih je bila mesečna najemnina manjša od 1 €/m² oziroma večja od 40 €/m². Po tem kriteriju je bilo iz nadaljnega izračuna izločenih 41 najnižjih in 9 najvišjih najemnin (skupaj 2,4 %).

Preglednica 4: Povprečne najemnine pisarniških prostorov na prostem trgu, Slovenija in Ljubljana, leto 2015

Kazalnik	Slovenija	Ljubljana
Velikost vzorca	2.122	901
Delež vzorca	100 %	42,5 %
Srednje leto zgraditve	1978	1980
Povprečna oddana površina (v m ²)	72	93
Povprečna mesečna najemnina (v €/m ²)	8,40	10,00
Mediana mesečne najemnine (v €/m ²)	7,70	8,55

Opomba: Najemnine so zaokrožene na 5 centov.

Za pisarniški prostor je šteta oddana površina, ki jo je najemodajalec pri poročanju o sklenjenem najemnem poslu opredelil z vrsto oddane površine »Pisarniški prostori«.

Preglednica 5: Sestava najemnih poslov s pisarniškiimi prostori glede na vključenost opreme in obratovalnih stroškov v najemnino, Slovenija in Ljubljana, leto 2015

Vključenost v najemnino	Slovenija			Ljubljana		
	Število	Delež	Mediana mesečne najemnina (v €/m ²)	Število	Delež	Mediana mesečne najemnina (v €/m ²)
Oprema in obratovalni stroški niso vključeni	793	37 %	6,55	288	32 %	7,45
Oprema in obratovalni stroški so vključeni	508	24 %	8,55	220	24 %	10,00
Oprema ni vključena, obratovalni stroški so	437	21 %	8,40	186	21 %	10,00
Oprema je vključena, obratovalni stroški niso	384	18 %	7,70	207	23 %	7,90
Skupno	2.122	100 %	7,70	901	100 %	8,55

Opomba: Najemnine so zaokrožene na 5 centov.

Ker je velikost vzorcev in homogenost podatkov zadostna, smo v preglednico o sestavi najemnih poslov s pisarniškiimi prostori vključili tudi izračun srednjih vrednosti (median) mesečnih najemnin glede na kombinacije vključenosti opreme in obratovalnih stroškov v najemnino.



TRGOVSKI IN STORITVENI LOKALI

Trgovski in storitveni lokali vključujejo vse vrste prostorov za opravljanje trgovske ali storitvene dejavnosti v poslovnih in stanovanjsko-poslovnih stavbah.

Preglednica 6 navaja statistične kazalnike, izračunane na podatkih o najemninah s samo eno oddano površino z vrsto »Trgovski in storitveni lokali«, ki je predmet najemnega posla. Iz izračuna smo predhodno izločili 52 poslov (5 %), pri katerih je bila predmet najemnega posla vsaj še ena oddana površina druge vrste. Pred izračunom so bili iz populacije najemnin izločeni tudi osamelci. Z namenom izločitve osamelcev in izboljšave statističnega vzorca smo izločili najemne posle, pri katerih je bila mesečna najemnina manjša od 1 €/m² oziroma večja od 150 €/m². Po tem kriteriju je bilo iz nadaljnjega izračuna izločenih 18 najnižjih in 6 najvišjih najemnin (skupaj 2,5 %).

Preglednica 6: Povprečne najemnine trgovskih in storitvenih lokalov na prostem trgu, Slovenija in Ljubljana, leto 2015

Kazalnik	Slovenija	Ljubljana
Velikost vzorca	979	218
Delež vzorca	100 %	22,3 %
Srednje leto zgraditve	1983	1960
Povprečna oddana površina (v m ²)	153	124
Povprečna mesečna najemnina (v €/m ²)	8,10	12,65
Mediana mesečne najemnine (v €/m ²)	9,00	13,30

Opomba: Najemnine so zaokrožene na 5 centov.

Za trgovski ali storitveni lokal je šteta oddana površina, ki jo je najemodajalec pri poročanju o sklenjenem najemnem poslu opredelil z vrsto oddane površine »Trgovski in storitveni lokali«.

Preglednica 7: Sestava najemnih poslov s trgovskimi in storitvenimi lokali glede na vključenost opreme in obratovalnih stroškov v najemnino, Slovenija in Ljubljana, leto 2015

Vključenost v najemnino	Slovenija		Ljubljana	
	Število	Delež	Število	Delež
Oprema in obratovalni stroški niso vključeni	541	55 %	132	61 %
Oprema in obratovalni stroški so vključeni	125	13 %	32	14 %
Oprema ni vključena, obratovalni stroški so	193	20 %	26	12 %
Oprema je vključena, obratovalni stroški niso	120	12 %	28	13 %
Skupno	979	100 %	218	100 %

Izračunov srednjih vrednosti (median) mesečnih najemnin, glede na kombinacije vključenosti opreme in obratovalnih stroškov v najemnino, nismo vključili v preglednico o sestavi najemnih poslov s trgovskimi in storitvenimi lokali, ker zaradi velike heterogenosti podatkov srednje vrednosti nimajo zadostne pojasnjevalne vrednosti.



GOSTINSKI LOKALI

Gostinski lokali vključujejo vse vrste prostorov za opravljanje gostinske dejavnosti v poslovnih in stanovanjsko-poslovnih stavbah.

Preglednica 8 navaja statistične kazalnike, izračunane na podatkih o najemninah s samo eno oddano površino z vrsto »Gostinski lokal«, ki je predmet najemnega posla. Iz izračuna smo predhodno izločili 44 poslov (10,8 %), pri katerih je bila predmet najemnega posla vsaj še ena oddana površina druge vrste. Pred izračunom so bili iz populacije najemnin izločeni tudi osamelci. Z namenom izločitve osamelcev in izboljšave statističnega vzorca smo izločili najemne posle, pri katerih je bila mesečna najemnina manjša od 1 €/m² oziroma večja od 150 €/m². Po tem kriteriju je bilo iz nadaljnjega izračuna izločenih 6 najnižjih in 1 najvišja najemnina (skupaj 1,9 %).

Preglednica 8: Povprečne najemnine gostinskih lokalov na prostem trgu, Slovenija in Ljubljana, leto 2015

Kazalnik	Slovenija	Ljubljana
Velikost vzorca	364	58
Delež vzorca	100 %	15,9 %
Srednje leto zgraditve	1986	1983
Povprečna oddana površina (v m ²)	141	169
Povprečna mesečna najemnina (v €/m ²)	8,65	15,35
Mediana mesečne najemnine (v €/m ²)	7,50	13,50

Opomba: Najemnine so zaokrožene na 5 centov.

Za gostinski lokal je šteta oddana površina, ki jo je najemodajalec pri poročanju o sklenjenem najemnem poslu opredelil z vrsto oddane površine »Gostinski lokal«.

Preglednica 9: Sestava najemnih poslov z gostinskimi lokali glede na vključenost opreme in obratovalnih stroškov v najemnino, Slovenija in Ljubljana, leto 2015

Vključenost v najemnino	Slovenija		Ljubljana	
	Število	Delež	Število	Delež
Oprema in obratovalni stroški niso vključeni	105	29 %	19	33 %
Oprema in obratovalni stroški so vključeni	43	12 %	9	16 %
Oprema ni vključena, obratovalni stroški so	22	6 %	3	5 %
Oprema je vključena, obratovalni stroški niso	194	53 %	27	47 %
Skupno	364	100 %	58	100 %

Izračunov srednjih vrednosti (median) mesečnih najemnin, glede na kombinacije vključenosti opreme in obratovalnih stroškov v najemnino, nismo vključili v preglednico o sestavi najemnih poslov z gostinskimi lokali, ker zaradi velike heterogenosti podatkov srednje vrednosti nimajo zadostne pojasnjevalne vrednosti.



Priloga 1:

Sklenjena tržna najemna razmerja za zadnja štiri polletja

Evidentirano število sklenjenih najemnih razmerij na prostem trgu, po vrstah oddane površine, Slovenija, polletno od 1. 7. 2014 do 30. 6. 2016

Vrsta oddane površine	Podrobnejši opis	2014_II	2 015_I	2015_II	2016_I
Stanovanje	stanovanje v večstanovanjski stavbi	4.632	3.342	4.301	3.049
Pisarniški prostori	ena ali več pisarn s pomožnimi prostori	1.699	1.595	1.559	1.327
Parkirni prostor	parkirni prostor v stavbi	1.095	1.143	993	887
Trgovski ali storitveni lokal	prostori za trgovsko ali storitveno dejavnost	787	654	667	584
Soba ali več sob	v stanovanju ali hiši	897	538	972	481
Industrijski prostori	proizvodni prostori in skladišča, obrtna delavnica in podobno	507	491	494	415
Tehnični ali pomožni prostori	klet, kolesarnica, drvarnica, podstrešje, priročno skladišče in podobno	691	423	554	394
Stanovanjska hiša	stanovanje v prostostoječi eno- ali dvostanovanjski hiši, vrstni hiši ali dvojčku	466	423	437	300
Drugo	bencinski servis, elektrarna in drugo	287	297	309	284
Gostinski lokal	prostori za gostinsko dejavnost	283	300	229	262
Garaža	prostostoječa garaža ali garaža v stavbi z več garažami	324	260	317	222
Prostori za poslovanje s strankami	poštni ali bančni prostori, prostori za javno upravo in podobno	186	191	199	207
Kmetijski objekt	gospodarsko poslopje, hlev, nebivalna zidanica, kozolec in podobno	31	39	27	53
Turistični nastanitveni objekt	hotel, gostišče, apartma, bungalov, počitniški dom, planinski dom in podobno	168	160	58	52
Prostori za šport, kulturo ali izobraževanje	dvorana, predavalnica in podobno	112	49	99	38
Prostori za zdravstveno dejavnost	zdravstvena ordinacija, ambulanta, dispanzer in podobno	23	35	28	16
Skupno		12.188	9.940	11.243	8.571

Opombe:

- Upoštevani so podatki iz najemnih poslov, sklenjenih v obdobju od 1. julija 2014 do 30. junija 2016, ki so jih zakonsko predpisani poročevalci v Evidenco trga nepremičnin sporočili do 15. avgusta 2016.
- Podatki za 1. polletje 2016 so preliminarni.
- Kot sklenitev najemnega razmerja so upoštevane sporočene nove najemne pogodbe in aneksi zaradi spremembe najemnine in/ali podaljšanja najema, ne glede na čas, za katerega je najem sklenjen.

