

Univerza
v Ljubljani

Fakulteta
*za gradbeništvo
in geodezijo*



Jamova cesta 2
1000 Ljubljana, Slovenija
<http://www3.fgg.uni-lj.si/>

DRUGG – Digitalni repozitorij UL FGG
<http://drugg.fgg.uni-lj.si/>

To je izvirna različica zaključnega dela.

Prosimo, da se pri navajanju sklicujete na bibliografske podatke, kot je navedeno:

Čumurdžić, D., 2014. Analiza prosto oblikovanih najemnin v Ljubljani (Slovenija) in Celovcu (Avstrija). Diplomski naloga. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo. (mentorica Šubic Kovač, M., somentor Polajnar, M.): 42 str.

Datum arhiviranja: 02-10-2014

University
of Ljubljana

Faculty of
*Civil and Geodetic
Engineering*



Jamova cesta 2
SI – 1000 Ljubljana, Slovenia
<http://www3.fgg.uni-lj.si/en/>

DRUGG – The Digital Repository
<http://drugg.fgg.uni-lj.si/>

This is original version of final thesis.

When citing, please refer to the publisher's bibliographic information as follows:

Čumurdžić, D., 2014. Analiza prosto oblikovanih najemnin v Ljubljani (Slovenija) in Celovcu (Avstrija). B.Sc. Thesis. Ljubljana, University of Ljubljana, Faculty of civil and geodetic engineering. (supervisor Šubic Kovač, M., co-supervisor Polajnar, M.): 42 pp.

Archiving Date: 02-10-2014

Univerza
v Ljubljani

Fakulteta za
*gradbeništvo in
geodezijo*



Jamova 2
1000 Ljubljana, Slovenija
telefon (01) 47 68 500
faks (01) 42 50 681
fgg@fgg.uni-lj.si

UNIVERZITETNI ŠTUDIJSKI
PROGRAM PRVE STOPNJE
GRADBENIŠTVO

Kandidat:

DANIEL ČUMURDŽIČ

**ANALIZA PROSTO OBLIKOVANIH NAJEMNIN V
LJUBLJANI (SLOVENIJA) IN CELOVCU (AVSTRIJA)**

Diplomska naloga št.: 168/B-GR

**APARTMENT RENTAL RATES ANALYSIS IN
LJUBLJANA (SLOVENIA) AND KLAGENFURT
(AUSTRIA)**

Graduation thesis No.: 168/B-GR

Mentorica:

izr. prof. dr. Maruška Šubic-Kovač

Predsednik komisije:

prof. dr. Jože Korelc

Somentor:

asist. mag. Matija Polajnar

Ljubljana, 25. 09. 2014

STRAN ZA POPRAVKE

Stran z napako	Vrstica z napako	Namesto	Naj bo
----------------	------------------	---------	--------

IZJAVA O AVTORSTVU

Podpisani **Daniel Ćumurdžić** izjavljam, da sem avtor diplomskega dela z naslovom: »**ANALIZA PROSTO OBLIKOVANIH NAJEMNIN V LJUBLJANI (SLOVENIJA) IN CELOVCU (AVSTRIJA)**«.

Izjavljam, da je elektronska različica v vsem enaka tiskani različici.

Izjavljam, da dovoljujem objavo elektronske različice v repozitoriju UL FGG.

Ljubljana, 22. september 2014

Daniel Ćumurdžić

BIBLIOGRAFSKO-DOKUMENTACIJSKA STRAN IN IZVLEČEK

- UDK:** 332.68(436)(497.4)(043.2)
- Avtor:** Daniel Ćumurdžić
- Mentor:** izr. prof. dr. Maruška Šubic Kovač
- Somentor:** asist. mag. Matija Polajnar
- Naslov:** Analiza prosto oblikovanih najemnin v Ljubljani (Slovenija) in Celovcu (Avstrija)
- Tip dokumenta:** Diplomaska naloga – univerzitetni študij
- Obseg in oprema:** 42 str., 8 pregl., 7 sl., 16 graf.
- Ključne besede:** prosto oblikovana najemnina, stanovanje, obratovalni stroški, stanovanjska zakonodaja, Celovec, Ljubljana

Izvleček:

Diplomska naloga obravnava trg najemnih stanovanj in analizira prosto oblikovane stanovanjske najemnine v Ljubljani (Slovenija) in Celovcu (Avstrija). Obravnavani območji sta predstavljeni in opisani s statističnimi podatki, pri čemer so poudarjene značilnosti, ki vplivajo na povpraševanje in ponudbo najemnih stanovanj. V nalogi je v nadaljevanju podan kratek opis stanovanjske zakonodaje obeh držav na področju najemnih stanovanj. V osrednjem delu je izvedena statistična analiza prosto oblikovanih stanovanjskih najemnin v Ljubljani in Celovcu. S primerjavo značilnosti fonda oglaševanih najemnih stanovanj v Ljubljani in Celovcu ter analizo prosto oblikovanih stanovanjskih najemnin v omenjenih mestih želimo pokazati na razlike med trgom najemnih stanovanj v Sloveniji in Avstriji. Rezultati analize so pokazali, da so prosto oblikovane stanovanjske najemnine v Ljubljani in Celovcu podobne, so pa obratovalni stroški najemnih stanovanj višji v Celovcu, pri čemer je treba upoštevati, da so tudi povprečne mesečne plače v Celovcu višje kot v Ljubljani.

BIBLIOGRAPHIC-DOCUMENTALISTIC INFORMATION AND ABSTRACT

- UDC:** 332.68(436)(497.4)(043.2)
- Author:** Daniel Ćumurdžić
- Supervisor:** assoc. prof. Maruška Šubic Kovač, Ph. D.
- Cosupervisor:** asist. Matija Polajnar, M. Sc.
- Title:** Apartment rental rates analysis in Ljubljana (Slovenia) and Klagenfurt (Austria)
- Document type:** Graduation Thesis – University studies
- Scope and tools:** 42 p., 8 tab., 7 fig., 16 graph.
- Keywords:** market rent, apartment, operating costs, housing legislation, Klagenfurt, Ljubljana

Abstract:

This thesis deals with the market of rentable apartments and analyzes the prices of apartment rents in Ljubljana (Slovenia) and Klagenfurt (Austria). Both cities are presented and described using statistical data with emphasis on characteristics that affect the demand and supply of rental housing. Furthermore a short description of housing legislation in the field of tenancy is given. The main part of the thesis deals with the analysis of market rents for apartments in Ljubljana and Klagenfurt, with the aim to point out the differences and similarities between the market of rentable apartments in Slovenia and Austria. Results of the analysis have shown that market rents for apartments in both cities are similar. Analysis also pointed out that the operating costs of rentable apartments in Klagenfurt are higher than in Ljubljana, but one must take into consideration that average monthly wage in Klagenfurt is also higher than the one in Ljubljana.

ZAHVALA

Zahvaljujem se za vso strokovno pomoč in svetovanje pri izdelavi diplomske naloge mentorici izr. prof. dr. Maruški Šubic Kovač in asist. mag. Matiji Polajnarju ter pedagogom na Fakulteti za gradbeništvo in geodezijo. Poleg tega se zahvaljujem tudi prof. dr. Helmut Knoblauch s Tehnične univerze v Gradcu (TU Graz), kjer sem kot Erasmus študent opravil del pisanja diplomske naloge.

Zahvaljujem se tudi staršem in puncu, ki so me skozi vsa leta spodbujali in mi pomagali pri študiju.

KAZALO VSEBINE

1	UVOD	1
2	NAMEN DIPLOMSKE NALOGE	2
3	OBRAVNAVANO OBMOČJE, VIRI PODATKOV, ČAS, VALUTA, METODA DELA	3
3.1	Obravnavano območje	3
3.1.1	Mestna občina Ljubljana	3
3.1.2	Celovec	5
3.1.3	Statistični podatki o Ljubljani / Celovcu in njihova primerjava s Slovenijo / z Avstrijo	8
3.2	Viri podatkov	9
3.3	Čas in valuta	10
3.4	Metoda dela	10
3.5	Predhodne analize trga najemnih stanovanj in višine najemnin v MOL	11
3.5.1	SLONEP	11
3.5.2	Rezultati že izdelanih diplomskih nalog s tega področja	13
3.6	Predhodne analize trga najemnih stanovanj in višine najemnin v Celovcu	14
4	UREDITEV PODROČJA NAJEMNIH STANOVANJ V STANOVANJSKI ZAKONODAJI V SLOVENIJI IN V AVSTRIJI	15
4.1	Slovenska stanovanjska zakonodaja	15
4.2	Avstrijska stanovanjska zakonodaja	17
5	ANALIZA PROSTO OBLIKOVANIH NAJEMNIN V LJUBLJANI (SLOVENIJA) IN CELOVCU (AVSTRIJA)	20
5.1	Prosto oblikovane najemnine v Ljubljani (Slovenija)	23
5.1.1	Prosto oblikovane najemnine za območje celotne Ljubljane	23
5.1.2	Prosto oblikovane najemnine v Ljubljani po posameznih območjih	25
5.2	Prosto oblikovane najemnine v Celovcu (Avstrija)	27
5.2.1	Prosto oblikovane najemnine za območje celotnega mesta Celovec	27
5.2.2	Prosto oblikovane najemnine v Celovcu po posameznih območjih	29
5.3	Primerjava števila oglaševanih najemnin stanovanj v Ljubljani in Celovcu v aprilu 2014	31
5.4	Primerjava povprečne povšine oglaševanih najemnih stanovanj v Ljubljani in Celovcu v aprilu 2014	31
5.5	Primerjava oglaševanih najemnih stanovanj v Ljubljani in Celovcu v aprilu 2014, glede na leto izgradnje stanovanjske stavbe	32
5.6	Primerjava oglaševanih najemnih stanovanj v Ljubljani in Celovcu v aprilu 2014, glede na opremljenost stanovanj	32
5.7	Primerjava povprečne mesečne najemnine oglaševanih stanovanj v Ljubljani in Celovcu v aprilu 2014	34
5.8	Primerjava povprečne mesečne najemnine na enoto za oglaševana stanovanja v Ljubljani in Celovcu v aprilu 2014	35
5.9	Primerjava najnižje in najvišje mesečne najemnine oglaševanih stanovanj v Ljubljani in Celovcu v aprilu 2014	36

5.10	Primerjava obratovalnih stroškov oglaševanih najemnih stanovanj v Ljubljani in Celovcu v aprilu 2014	37
5.11	Primerjava mesečnih najemnin (eur) in mesečnih obratovalnih stroškov oglaševanih stanovanj v Ljubljani in Celovcu v aprilu 2014	39
6	ZAKLJUČNE UGOTOVITVE	41
	VIRI	43

KAZALO PREGLEDNIC

Preglednica 1:	Statistični podatki o Ljubljani, Sloveniji, Celovcu in Avstriji	8
Preglednica 2:	Statistična analiza prosto oblikovanih stanovanjskih najemnin za območje celotne Ljubljane, april 2014	23
Preglednica 3:	Povprečne vrednosti prosto oblikovanih stanovanjskih najemnin v Ljubljani po posameznih območjih, april 2014	25
Preglednica 4:	Statistična analiza prosto oblikovanih stanovanjskih najemnin za območje celotnega mesta Celovec, april 2014	27
Preglednica 5:	Povprečne vrednosti prosto oblikovanih stanovanjskih najemnin v Celovcu po posameznih območjih, april 2014	29
Preglednica 6:	Razdelitev analiziranih stanovanj glede na stopnjo opremljenosti, april 2014	33
Preglednica 7:	Povprečni mesečni obratovalni stroški (v eur) oglaševanih stanovanj v Ljubljani in Celovcu, april 2014	37
Preglednica 8:	Mesečna najemnina z obratovalnimi stroški za Ljubljano in Celovec ter njihov delež glede na povprečno mesečno neto plačo	40

KAZALO GRAFIKONOV

Grafikon 1:	Število oglaševanih najemnih stanovanj glede na velikost za območje celotne Ljubljane, april 2014	24
Grafikon 2:	Povprečna prosto oblikovana najemnina na enoto v Ljubljani po posameznih območjih in za posamezne velikosti stanovanj, april 2014	26
Grafikon 3:	Število oglaševanih najemnih stanovanj glede na velikost za območje celotnega mesta Celovec, april 2014	28
Grafikon 4:	Povprečna prosto oblikovana najemnina na enoto v Celovcu po posameznih območjih in za posamezne velikosti stanovanj, april 2014	30
Grafikon 5:	Število oglaševanih najemnih stanovanj glede na velikost za območje Ljubljane in Celovca, april 2014	31
Grafikon 6:	Povprečna površina oglaševanih najemnih stanovanj za območje Ljubljane in Celovca, april 2014	31
Grafikon 7:	Oglaševana najemna stanovanja v Ljubljani in Celovcu v aprilu 2014, glede na leto izgradnje stanovanjske stavbe	32
Grafikon 8:	Oglaševana najemna stanovanja v Ljubljani glede na stopnjo opremljenosti, april 2014	33
Grafikon 9:	Oglaševana najemna stanovanja v Celovcu glede na stopnjo opremljenosti, april 2014	34
Grafikon 10:	Povprečna mesečna najemnina (v eur) oglaševanih stanovanj v Ljubljani in Celovcu, april 2014	34
Grafikon 11:	Povprečna mesečna najemnina na enoto (eur/m ²) za oglaševana stanovanja v Ljubljani in Celovcu, april 2014	35
Grafikon 12:	Najnižja mesečna najemnina (v eur) oglaševanih stanovanj v Ljubljani in Celovcu, april 2014	36
Grafikon 13:	Najvišja mesečna najemnina (v eur) oglaševanih stanovanj v Ljubljani in Celovcu, april 2014	36
Grafikon 14:	Povprečni mesečni obratovalni stroški (eur) oglaševanih stanovanj v Ljubljani in Celovcu, april 2014	37
Grafikon 15:	Primerjava mesečne najemnine in obratovalnih stroškov oglaševanih stanovanj v Celovcu v aprilu 2014	39
Grafikon 16:	Primerjava mesečne najemnine in obratovalnih stroškov oglaševanih stanovanj v Ljubljani v aprilu 2014	39

KAZALO SLIK

Slika 1:	Četrtna skupnosti MOL	5
Slika 2:	Razdelitev Celovca na posamezna okrožja	7
Slika 3:	Referenčne relativne cene stanovanj v Ljubljani za 1. četrtnetlje 2014 po tipih stanovanj (oddaja)	11
Slika 4:	Gibanje povpr. oglaševanih najemnin stanovanj v Ljubljani v eur (junij 1995 - september 2011)	12
Slika 5:	Gibanje povprečnih oglaševanih najemnin stanovanj v Ljubljani v eur/m ² (marec 2000 - september 2011)	12
Slika 6:	Prikaz analize prosto oblikovanih najemnin v Celovcu s spletne strani www.immopreise.at (maj 2013)	14
Slika 7:	Primer podatkov o obratovalnih stroških in pogojih najema za izbrano oglaševano stanovanje v Celovcu	38

1 UVOD

Z vstopom Slovenije v Evropsko unijo (v nadaljevanju:EU) 1. maja 2004 je prišlo do nekaterih večjih sprememb. Odprtje meja, skupna valuta, enostavnejši pretok blaga in podobno so same prednosti, ki smo jih pridobili kot člani Evropske unije. Po pravilih EU so stare članice po sedmih letih sprostile omejitve na trgu dela za nove člane. Komisija je vse članice vseskozi spodbujala, naj se omejitve popolnoma odpravijo, ker je prost pretok delovne sile temeljna svoboščina in dobro vpliva na gospodarstvo v EU. [1]

Z začetkom maja 2011 je torej tudi med Slovenijo in Avstrijo začel veljati tako imenovan prost pretok delavcev in storitev, ki je doprinesel velike spremembe na trgu dela. Z odpravo diskriminacije med delavci držav članic glede zaposlovanja, plačila ter drugih pogojev dela in zaposlitve se je povečala ponudba dela v tujini. Ob iskanju dela v tujini je posledično potrebno rešiti tudi stanovanjski problem, pri čemer se priseljena delovna sila v večini primerov sprva poslužuje najema stanovanj.

V diplomski nalogi se bomo podrobneje spoznali z najemnimi stanovanji, katerih najemnina se na trgu prosto oblikuje kot posledica povpraševanja in ponudbe. Slovenski stanovanjski zakon jih je poimenoval kot prosto oblikovane najemnine.

S primerjavo značilnosti fonda oglaševanih najemnih stanovanj v Ljubljani in Celovcu ter analizo prosto oblikovanih najemnin v omenjenih mestih želimo pokazati na razlike med trgom najemnih stanovanj v Sloveniji in Avstriji.

2 NAMEN DIPLOMSKE NALOGE

V zadnjih nekaj letih velikokrat opazimo naslove časopisov: stopnja brezposelnosti, pomanjkanje služb za nedoločen čas, visoke stanovanjske najemnine in podobno. Ni potrebno, da beremo časopis ali gledamo vsak večer poročila, da se seznanjamo s takimi stvarmi. Vsak študent, ki se odloča za začetek samostojnega življenja, naleti na prav take težave in vprašanja. Poleg službe je verjetno eno glavnih vprašanj na poti k samostojnem življenju reševanje stanovanjskega problema.

Mladi, ki svojega stanovanjskega problema ne morejo rešiti z nakupom stanovanja, se lahko na podlagi svojih finančnih zmožnosti odločijo tudi za najem stanovanja. Večina nas je večkrat navezana na domači kraj, mogoče kraj študija in bi tam radi preživeli tudi večino ostalega obdobja življenja. Vendar želje niso več edini pogoj. Vse več jih začne razmišljati o problemu zaposlitve in se posledično odloča za bivanje v drugem kraju, kjer je služba dostopnejša ali kjer so življenjski stroški nižji, mogoče tudi večja socialna varnost. V tem oziru se mladi spogledujejo tudi z delom v tujini.

V tem pogledu sem analiziral najemniški trg stanovanj v Sloveniji in ga primerjal z mogoče trenutno najbolj aktualno evropsko državo glede zaposlitvenih možnosti mladih, Avstrijo. V Sloveniji sem se odločil za analizo stanovanjskih najemnin v Ljubljani, v Avstriji pa sem izbral mesto Celovec. Kraja sta izbrana zaradi medsebojne bližine, zaposlitvenih možnosti in podobne vloge znotraj pokrajine / regije.

Namen diplomske naloge je:

- opisati obravnavani območji (Ljubljana - Slovenija in Celovec -Avstrija) in poudariti značilnosti, ki vplivajo na povpraševanje / ponudbo najemnih stanovanj;
- kratek opis stanovanjske politike obeh držav glede najemnih stanovanj;
- analizirati trg najemnin stanovanj v Ljubljani in Celovcu;
- primerjati višino in strukturo prosto oblikovanih stanovanjskih najemnin v Ljubljani in Celovcu.

3 OBRAVNAVANO OBMOČJE, VIRI PODATKOV, ČAS, VALUTA, METODA DELA

3.1 Obravnavano območje

Obravnavani območji sta Mestna občina Ljubljana (v nadaljevanju: MOL) in mesto Celovec (Avstrija). Gre torej za območji, ki ležita v dveh različnih državah. Zračna razdalja med mestoma ni precejšna in znaša 65,4 km [2], medtem, ko je cestne razdalje nekoliko več, in sicer 84,6 km predvsem na račun ovinkaste ceste čez prelaz Ljubelj (meja med Avstrijo in Slovenijo). Čas vožnje med mestoma je približno 1h in 7min, kar pomeni da si kraja dejansko res nista preveč oddaljena. V nadaljevanju sta na kratko predstavljeni mesti oziroma območji obravnave.

3.1.1 Mestna občina Ljubljana

Ljubljana je glavno mesto Slovenije in sedež istoimenske mestne občine. Je geografsko, kulturno, znanstveno, ekonomsko, politično in administrativno središče Slovenije. [3]

Ljubljanske prometne povezave, zgoščenost industrije, znanstvene in raziskovalne institucije ter industrijska tradicija so dejavniki, ki so pripomogli k njenemu vodilnemu ekonomskemu položaju. V Ljubljani je sedež Vlade RS, vseh vladnih ministrstev in velikega dela javne uprave v Sloveniji. Prav tako je v mestu sedež Državnega zbora RS in pisarne predsednika Republike Slovenije. [3]

Obravnavno območje MOL meri 274,99 km². Po podatkih Statističnega urada RS (v nadaljevanju: SURS) je na dan 1.7.2013 v MOL prebivalo 282.741 prebivalcev. Študentje so v letu 2012 predstavljali sedmino celotne populacije MOL, kar mestu daje mladosten značaj. Poleg tega pa je prav zaradi velikega števila študentov povpraševanje po najemnih stanovanjih iz leta v leto večje. Res je, da je v MOL precej študentskih naselij (v šolskem letu 2007/2008 je bilo po podatkih SURS v domovih nastanjenih 5,5% dijakov in 16,8 % rednih študentov), vendar je še občutno premalo prostora za vse študente, ki v Ljubljano prihajajo iz vseh koncev Slovenije. [4] Ostali morajo stanovanjski problem reševati večinoma z najemom stanovanj. Po letu 2002 je v MOL začelo naraščati število gospodinjstev, zmanjšalo pa se je število članov na gospodinjstvo. Razlog je potrebno iskati v trendu vse manj tradicionalnih starševskih družin, vedno večjem številu samskih, enostarševskih in partnerskih gospodinjstev. [4]

Industrija, zlasti farmacevtska, petrokemična in živilska industrija, ostaja najbolj pomembna gospodarska dejavnost. Druga področja vključujejo bančništvo, finance, promet, gradbeništvo, obrti, storitvene dejavnosti in turizem. Javni sektor zagotavlja delo na področju izobraževanja, kulture, zdravstva in lokalne uprave. Zlasti v zadnjih dveh desetletjih je pomembna panoga trgovina. [3]

V Ljubljani imajo sedež večja slovenska podjetja. Na primer trgovska veriga Mercator, naftna družba Petrol in telekomunikacijsko podjetje Telekom Slovenije. V mestu deluje 12.618 samostojnih podjetnikov, 19.960 registriranih družb z omejeno odgovornostjo (d.o.o.) ter 313 delniških družb (d.d.). [5] Večina podjetij deluje v terciarnem sektorju. [3]

Univerzo v Ljubljani sestavlja 22 fakultet in 3 akademije, ki (med drugim) ponujajo različne študije. Univerza ima več kot 37.280 študentov in okoli 4.000 zaposlenih. Na srednješolskih ustanovah pa se izobražuje 20.730 dijakov. [6]

Delež aktivnega prebivalstva v Ljubljani je 43,6 % [14], število brezposelnih pa je po podatkih SURS (maj 2013) znašalo 15.738, kar predstavlja 17,7 % aktivnega prebivalstva. [7]

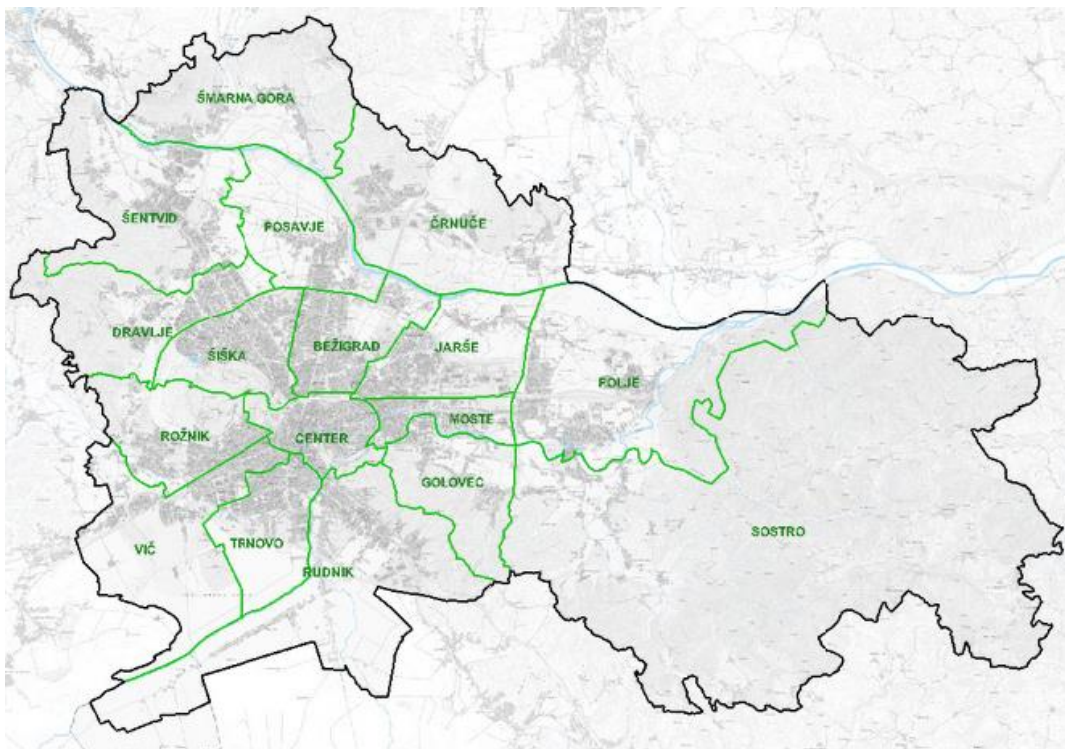
Pri zdravstvu je potrebno omeniti Univerzitetni klinični center Ljubljana, osrednjo slovensko zdravstveno ustanovo, ki pod različnimi imeni deluje že od leta 1786 in letno sprejme prek 100.000 bolnikov. [3]

Ocena stanovanjskega primanjkljaja v MOL

Urbanistični inštitut RS je leta 2004 izdelal študijo o stanovanjskem primanjkljaju v Ljubljani, ki temelji na rezultatih popisa prebivalstva iz leta 2002. Ocenjeval se je segment fizične neprimernosti (velikost stanovanj manj kot 25 m², kletna lega, komunalna neopremljenost in starost zgradbe) in nesorazmerje med velikostjo stanovanj in gospodinjstvi, ki v njih žive (premajhna stanovanja, večgeneracijska gospodinjstva, varnost in stabilnost nastanitve). Ugotovljeno je bilo, da znaša stanovanjski primanjkljaj na območju MOL po navedenih kriterijih slabih 40.000 stanovanj. [8]

Po podatkih SURS je bilo v Ljubljani v letu 2010 dokončanih 716 stanovanj, v letu 2012 pa le še 150.

V nadaljevanju je prikazana razdelitev MOL na 17 četrtnih skupnosti z lastno upravo. Četrtna skupnosti sprejemajo predloge občanov (prebivalcev četrtnih skupnosti) in jih posredujejo pristojnim organom MOL ter sodelujejo pri pripravi in izvedbi aktivnosti na področju četrtne skupnosti [9]. Četrtna skupnosti so : Bežigrad, Center, Črnuče, Dravlje, Golovec, Jarše, Moste, Polje, Posavje, Rožnik, Rudnik, Sostro, Šentvid, Šiška, Šmarna gora, Trnovo, Vič. [10]



Slika 1: Četrtna skupnosti MOL; z zeleno črto so prikazane meje med četrtnimi enotami, črna pa predstavlja rob mestnega območja Ljubljana [10]

3.1.2 Celovec

Mesto Celovec (nemško Klagenfurt) se od 25. oktobra 2007 uradno imenuje Celovec ob Vrbskem jezeru (nemško Klagenfurt am Wörthersee) in je glavno mesto avstrijske zvezne dežele Koroške. [11]

Danes je mesto Celovec sedež koroške deželne vlade in univerzitetno mesto (Univerza Alpe-Adria). K pomembnosti mesta je prispevalo tudi mednarodno letališče in številne druge ustanove ter veliko število podjetij. Z bližnjim Vrbskim jezerom je Celovec tudi center turizma v južni Avstriji. [12]

Celovec je gospodarsko središče Koroške. V maju 2001 je bilo v mestu 63.618 zaposlenih prebivalcev, ki so delo opravljali v 6184 podjetjih. 33 podjetij ima več kot 200 zaposlenih. Prevladujoči ekonomski sektorji so lahka industrija, elektronika in turizem. [13]

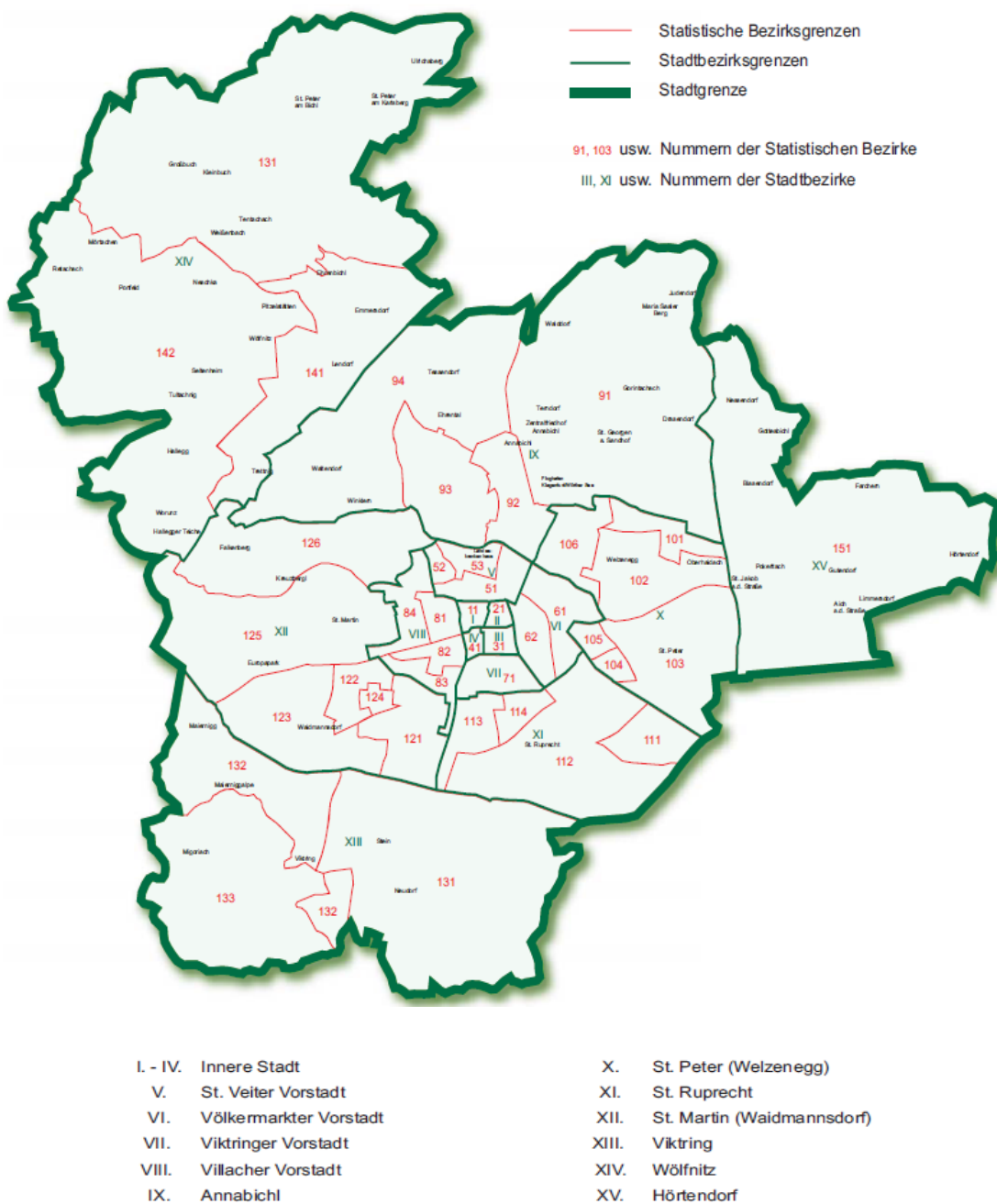
Z 95.450 prebivalci (na dan 1.1.2013) je največje mesto na Koroškem in šesto največje v Avstriji. Mesto se nahaja v središču Celovške kotline in ima površino 120 km². [12]

Mesto ima raznoliko strukturo prebivalstva. Delež tujcev je približno 10%. Približno eno tretjino vseh tujcev (32,8%) predstavljajo priseljenci iz držav Evropske unije. 6,2% celotnega prebivalstva (5799 oseb) predstavljajo priseljenci iz držav nekdanje Jugoslavije. Ob popisu leta 2001 je 89,4% prebivalcev kot materni jezik navedlo nemščino, 3,3% prebivalcev hrvaški jezik in 1,9% prebivalcev slovenski jezik. [12]

Potrebno je omeniti, da je Celovec zgodovinsko, kulturno in politično središče Slovencev na Koroškem. Še danes imajo vse slovenske osrednje organizacije Koroških Slovencev svoj sedež v Celovcu. Ob avstrijskih izobraževalnih ustanovah sta v mestu slovenska otroška vrtca, slovenski / dvojezični osnovni šoli ter slovenska gimnazija in dvojezična trgovska akademija. [11]

Podobno kot Ljubljana je tudi Celovec razdeljen na manjša območja – t.i. občinska okrožja (nemško Gemeindebezirke). Od 15 okrožij mesta Celovec predstavljajo okrožja 1-4 center mesta, ostalih 9 okrožij pa pokriva predmestje in ostale predele.¹ [12]

¹ Imena okrožij in število prebivalcev: I-IV Innere Stadt (2.447), V St. Veiter Vorstadt (3.113), VI Völkermarkter Vorstadt (4.408), VII Viktringer Vorstadt (3.334), VIII Villacher Vorstadt (8.136), IX Annabichl (11.227), X St. Peter (19.269), XI St. Ruprecht (7.155), XII St. Martin (19.636), XIII Viktring (8.378), XIV Wölfnitz (4.996), XV Hörtendorf (2.384). [14]



Slika 2: Razdelitev Celovca na posamezna okrožja; z zeleno črto so prikazane meje med posameznimi okrožji, v tabeli so označena njihova imena [14]

3.1.3 Statistični podatki o Ljubljani / Celovcu in njihova primerjava s Slovenijo / z Avstrijo

	SLOVENIJA	MOL	AVSTRIJA	CELOVEC
št. prebivalcev (2013)	2.059.114	282.741	8.426.311	95.450
površina (km ²)	20.273	275	83.879	120
gostota (preb/km ²)	101,60 (2013)	1028,10 (2013)	100,50 (2012)	795,20 (2014)
št. stanovanj	777.772 (2007)* ²	112.541 (2007)*	4.441.408 (2011)	57.688 (2011)
št. gospodinjstev (2011)	813.531	119.281	3.678.000	47.336
št. članov na gospodinjstvo (2011)	2,50	2,30	2,30	1,96
naravni prirast na 1000 preb. (2012)	1,30	2,90	-0,06	-1,30
selitveni prirast na 1000 preb. (2012)	0,30	5,60	5,20	10,80
št. dokončanih stanovanj v enem letu	4.307 (2012)	150 (2012)	41.914 (2002)	189 (2002)
povpr. mes. bruto in neto plače na zaposl. (eur)	1.523,14/996,98 (2013)	1.761,86/1.125,61 (2013)	2.418,08/1.683,08 (2011)	2.279,91/1.555,31 (2009)

Preglednica 1: Statistični podatki o Ljubljani, Sloveniji, Celovcu in Avstriji [15] [16]

Slovenija je po številu prebivalcev in površini približno 4 krat manjša država kot Avstrija. V vseh analiziranih podatkih sta si državi precej različni, podobnost pa lahko iščemo v gostoti prebivalstva. Povprečno slovensko gospodinjstvo je nekoliko večje od avstrijskega. Pri gibanju prebivalstva je opazen negativen naravni prirast v Avstriji; na drugi strani ima Avstrija zelo visok selitveni prirast, predvsem v primerjavi s slovenskim selitvenim prirastom. Velika razlika med državama je opazna tudi v višini povprečne mesečne neto plače, ki je z 1683 eur v Avstriji skoraj 2 krat višja kot v Sloveniji (997 eur).

Pri primerjavi med mestoma lahko ugotovimo, da je po površini Celovec za dobro polovico manjši od Ljubljane. V MOL živi 3 krat več prebivalcev kot v mestu Celovec. Od tod tudi izhaja, da je gostota prebivalstva v MOL za četrtno višja kot v Celovcu. V MOL stanujoča gospodinjstva so v povprečju večja kot v Celovcu. Kljub visokemu selitvenemu prirastu v MOL, je le ta v Celovcu še višji. Ker je pri gibanju prebivalstva potrebno upoštevati tudi naravni prirast lahko ugotavljamo, da je le ta v

² *Podatki o številu stanovanj se nanašajo na podatke zbrane s popisom prebivalstva leta 2002 in so bili analizirani v letu 2007. Podatki o številu stanovanj zbrani s popisom prebivalstva leta 2012 še niso uradno objavljeni.

Celovcu negativen, medtem, ko je v MOL pozitiven. Velika razlika med mestoma je opazna v višini povprečne mesečne neto plače, ki je v Celovcu skoraj 2 krat višja kot v MOL, pri čemer ne smemo prezreti dejstva, da je povprečna mesečna neto plača v MOL za več kot 100 eur višja od povprečne slovenske neto plače. Podatki o številu dokončanih stanovanj v MOL za leto 2012 zaradi gospodarske krize ne dajejo jasne slike (v letu 2012 bilo dokončanih samo 150 stanovanj, vendar je treba omeniti da je bilo leta 2011 dokončanih 750 stanovanj).

3.2 Viri podatkov

V diplomski nalogi so uporabljeni raznovrstni podatki.

Statistični podatki o obravnavanih območjih so bili pridobljeni s spletnih strani statističnih uradov Avstrije (<http://www.statistik.at/>) in Slovenije (www.stat.si). Nekateri statistični podatki o mestih Ljubljana in Celovec so bili pridobljeni iz uradnih spletnih strani omenjenih mest ali drugih prosto dostopnih spletnih virov (wikipedia,...).

Zakoni, pravilniki in uredbe, ki urejajo stanovanjsko področje so bili najdeni na spletu v okviru uradnih zakonodajnih spletnih servisov. V Sloveniji tak spletni dostop omogoča Pravno-informacijski sistem Republike Slovenije (<http://www.pisrs.si/Pis.web/>), avstrijska zakonodaja pa je dostopna na naslovu <http://www.jusline.at/>.

Podatki o oglaševanih najemnih stanovanjih in višini oglaševane najemnine v MOL so bili pridobljeni s spletne strani www.nepremicnine.net v marcu in aprilu 2014.

Podatki o oglaševanih najemnih stanovanjih in višini oglaševane najemnine v Celovcu so bili pridobljeni s spletne strani www.immobilienscout24.at v marcu in aprilu 2014.

Skupaj je bilo za analizo zbranih 1060 oglasov o najemnih stanovanjih, ki se oddajajo v najem. Za MOL smo zbrali 879 oglaševanih najemnih stanovanj, za Celovec pa 183.

Na spletu so bili ravno tako pridobljeni izsledki predhodno objavljenih analiz trga najemnih stanovanj v Avstriji in Sloveniji.

3.3 Čas in valuta

Podatki o najemnih stanovanjih se nanašajo na stanovanja, ki so bila oglaševana v mesecu marcu in aprilu leta 2014.

Cene stanovanjskih najemnin so podane v evrih.

3.4 Metoda dela

Delo na diplomski nalogi se je začelo s pregledom, kako je področje stanovanjskega najema zakonsko urejeno v obeh državah – Sloveniji in Avstriji.

Nato je sledil pregled morebitnih dosedanjih raziskav na področju analize prosto oblikovanih najemnin v MOL oz. Celovcu. Izsledki so povzeti v nadaljevanju.

V nadaljevanju smo začeli z zbiranjem za analizo potrebnih podatkov. Osnovo za analizo prosto oblikovanih najemnin v MOL in Celovcu so predstavljala oglaševana najemna stanovanja. Podatke o oglaševanih najemnih stanovanjih smo zbrali v preglednico, pri čemer smo se osredotočili na bistvene značilnosti / lastnosti najemnih stanovanj (lokacija, površina, starost stavbe, tip stanovanja, višina najemnine, obratovalni stroški stanovanja in morebitni posebni pogoji pri najemu stanovanja). Podatke smo prečistili (izbris podvojenih oglasov, izbris pomanjkljivih oglasov brez podatkov o višini najemnine, izbris oglasov, kjer se je oddajala le soba s souporabo kopalnice in kuhinje,...).

Podatki o oglaševanih najemnih stanovanjih in njihovih najemninah so bili nato analizirani z izračunom opisne statistike. Rezultati so prikazani v obliki preglednic in grafikonov.

V zaključku so pridobljeni rezultati povzeti v ključne ugotovitve. Primerjava višine prosto oblikovanih najemnin za stanovanja v Ljubljani in Celovcu je izvedena tako neposredno kot posredno preko deleža, ki ga mesečna najemnina za stanovanje v izbranem mestu predstavlja glede na povprečno mesečno plačo.

3.5 Predhodne analize trga najemnih stanovanj in višine najemnin v MOL

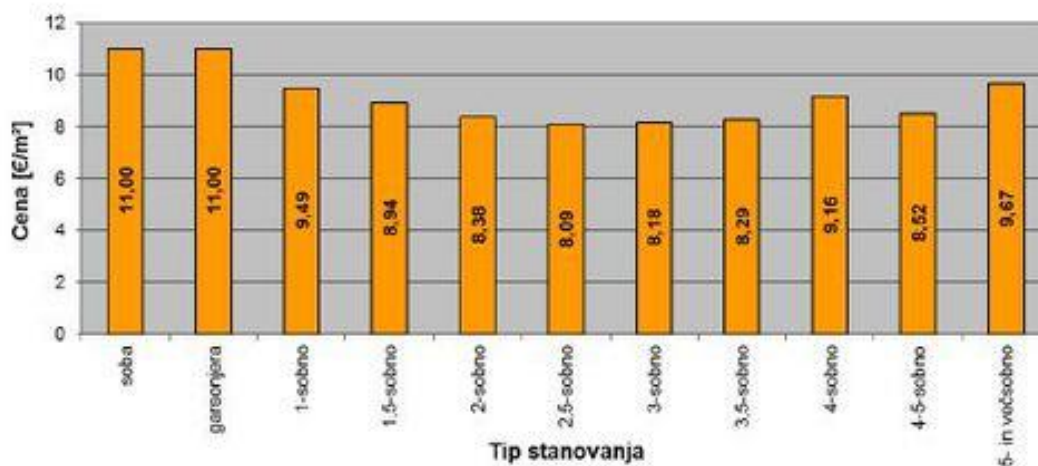
3.5.1 SLONEP

SLONEP je nepremičninski portal, ki opravlja med drugim tudi analize trga nepremičnin na podlagi podatkov o oglaševanih nepremičninah. Na njihovi spletni strani poleg analiz, ki jih kontinuirano izvajajo na četrtletni ravni, najdete tudi najrazličnejše strokovne članke in nasvete s področja nepremičnin in trga nepremičnin. [17]

Za potrebe diplomske naloge so koristni podatki SLONEP o višini oglaševanih najemnin za stanovanja v MOL. Tovrstne analize se opravljajo četrtletno. Zadnje objavljene analize višine najemnin za stanovanja v Ljubljani se nanašajo na 1. četrtletje 2014 (slika 3).

Referenčne relativne cene stanovanj v Ljubljani za 1. četrtletje 2014 po tipih stanovanj (oddaja)

Referenčna relativna cena = 8,81 €/m²

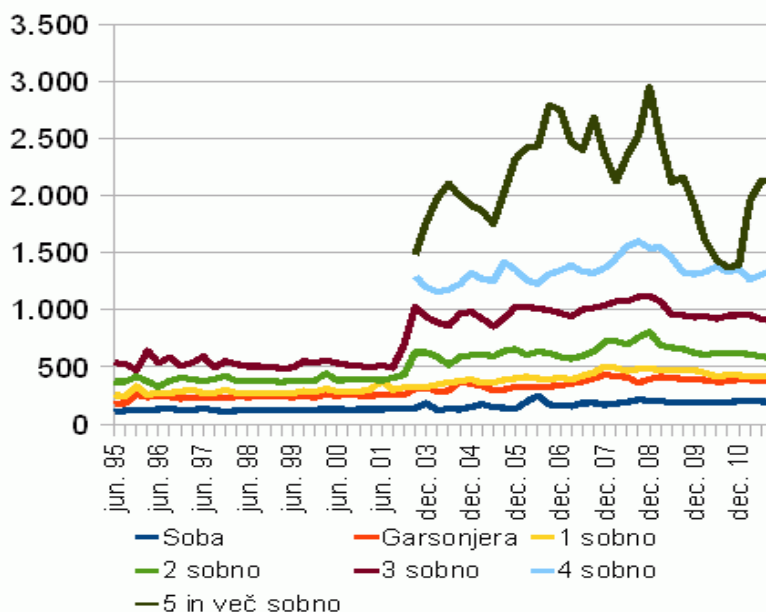


Slika 3: Referenčne relativne cene stanovanj v Ljubljani za 1. četrtletje 2014 po tipih stanovanj (oddaja) [18]

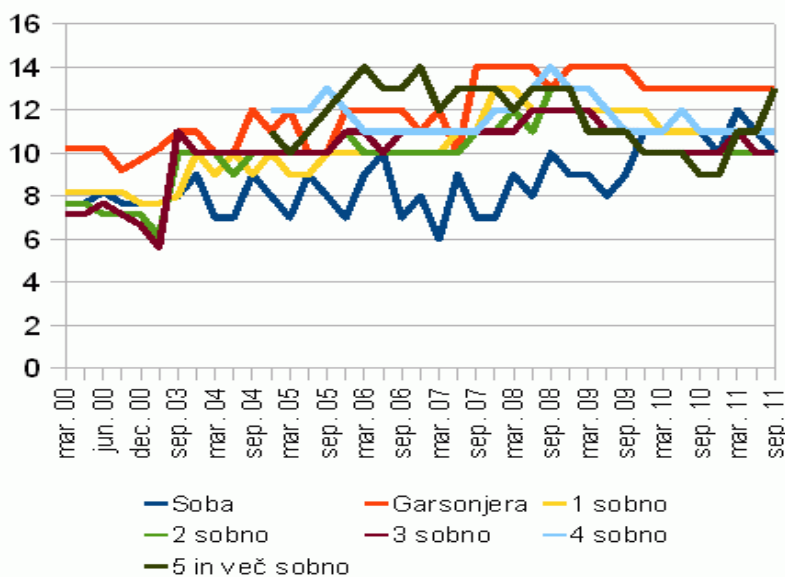
Po podatkih SLONEP so najemnine stanovanj v prvem četrtletju leta 2014 nižje kot v zadnjem tromesečju leta 2013. Referenčna relativna najemnina znaša 8,81 evra/m². V primerjavi s tretjim

četrtnem leta 2013 se je referenčna relativna najemnina znižala za 0,12 evra na kvadratni meter.

Najvišjo najemnino za oddajo še vedno dosegata soba in garsonjera (obe 11,00 evra na kvadrat).³ [18]



Slika 4: Gibanje povpr. oglaševanih najemnin stanovanj v Ljubljani v eur (junij 1995 - september 2011) [19]



Slika 5: Gibanje povprečnih oglaševanih najemnin stanovanj v Ljubljani v eur/m² (marec 2000 - september 2011) [19]

³ Metodologija spremljanja trga nepremičnin s pomočjo oglaševanih cen in temelji na analizi relativnih cen (€/m²) po četrtnjih. Namesto povprečne vrednosti cen se uporablja središčna cena (tj. mediana cen). Namesto najmanjše in največje cene (minimum / maksimum) se uporablja standardni razpon cen. Standardni razpon cen odraža razpršenost cen; med obema skrajnima vrednostima je okoli 2/3 vseh cen v oglasih. [20]

Zgornji sliki prikazujeta gibanje povprečnih oglaševanih najemnin v Ljubljani skozi leta. Nazorno je videti, da najemnine stanovanj ves čas nihajo, kljub temu pa je v desetletnem obdobju prisoten trend zviševanja najemnin. [19]

3.5.2 Rezultati že izdelanih diplomskih nalog s tega področja

3.5.2.1 Šabić Alen (2011), Razmerje med neprofitno in prosto oblikovano najemnino za stanovanja v Mestni občini Ljubljana

Glavni namen diplomske naloge je bil v analizi razmerja med neprofitno in prosto oblikovano najemnino za stanovanja v Mestni občini Ljubljana. Poleg tega je v nalogi predstavljena stanovanjska zakonodaja na področju neprofitnih najemnih stanovanj in predpisi, ki urejajo trg najemnih stanovanj. V nalogi je predstavljen celoten fond neprofitnih najemnih stanovanj v MOL. Analizirana so tudi oglaševana najemna stanovanja, katerih podatki so bili pridobljeni iz oglasov s spletne strani www.nepremicnine.net. Ugotovljeno je, da je v povprečju neprofitna najemnina skoraj 4 krat nižja od prosto oblikovane najemnine za stanovanja v MOL. Na višino prosto oblikovane najemnine najbolj vpliva lokacija stanovanja, medtem, ko pri neprofitni najemnini ta element v MOL nima vpliva. Povprečna prosto oblikovana najemnina na enoto (v eur/ m² stanovanjske površine) se niža z večanjem površine najemnega stanovanja. [21]

3.5.2.2 Zwölf Lucija (2009), Analiza najemnin v Republiki Sloveniji – primer Mestne občine Ljubljana

V diplomski nalogi je bil analiziran predvsem vpliv različnih elementov na višino oglaševane profitne najemnine, dejanske profitne najemnine ter neprofitne najemnine. Analiza je bila izvedena na območju bivših UE mesta Ljubljane; primerjana je bila višina najemnin na posameznih območjih znotraj MOL. Oglaševane profitne najemnine so se izkazale za najvišje. Dejanske profitne najemnine so v povprečju nižje skoraj za polovico. Rezultati analize nakazujejo, da so najdražja najemna stanovanja na območju centra MOL, kjer so v povprečju tudi največja stanovanja. Neprofitne najemnine so tudi do 4 krat nižje od oglaševanih profitnih najemnin. V zaključku je izvedena kratka raziskava in ugotovite glede donosnosti vlaganja denarja v nepremičnine; izkaže se, da je donosnost vlaganja denarja v nepremičnine z namenom oddajanja nepremičnine manjša od donosnosti depozitnih vlog v banki. [4]

3.6 Predhodne analize trga najemnih stanovanj in višine najemnin v Celovcu

Podobno kot spletni portal SLONEP izvaja kontinuirane analize glede oglaševanih cen nepremičnin, tako je tudi v Avstriji mogoče preko spletnega portala immopreise.at pridobiti podatke o gibanju oglaševanih cen nepremičnin in oglaševanih najemnin.

Wohnungen Klagenfurt (Durchschnittspreis per m² in €)

	≤ 50m ²	51-80m ²	81-129m ²	>130m ²	Durchschnitt/m ²	Tendenz
Wohnung Miete	€12,61	€9,73	€8,33	k.A.	€9,66	▶
Wohnung Kauf	€2.395	€2.392	€2.469	€2.906	€2.480	▶

Slika 6: Prikaz analize prosto oblikovanih najemnin v Celovcu s spletne strani www.immopreise.at (maj 2013) [22]

Na sliki 6 so prikazani podatki o poprečnih mesečnih oglaševanih najemninah na enoto (eur/m²) za različne velikosti najemnih stanovanj.

4 UREDITEV PODROČJA NAJEMNIH STANOVANJ V STANOVANJSKI ZAKONODAJI V SLOVENIJI IN V AVSTRIJI

Najemnina je plačilo za začasno uporabo nečesa. [24] Bolj točno, najemnina je definirana kot finančna dajatev, ki jo uporabnik (najemnik) plačuje lastniku nepremične (najemodajalec) za določeno časovno obdobje in je določena z najemnini razmerjem. [4]

V nadaljevanju so povzete bistvene značilnosti zakonskih ureditev področja najemnih stanovanj in stanovanjskih najemnih razmerij v Sloveniji in Avstriji.

4.1 Slovenska stanovanjska zakonodaja

Temeljni dokument, ki opredeljuje slovensko stanovanjsko zakonodajo je Stanovanjski zakon (Ur. List, št. 69/2003; v nad. SZ-1), ki je bil sprejet leta 2003 in je nadomestil prejšnji Stanovanjski zakon (Ur. List, št. 0100-28/91; v nad. SZ).

Stanovanjski zakon iz leta 1991, poznan tudi kot Jazbinškov zakon, je poskušal urediti razmerja v večstanovanjskih hišah in stanovanjih v družbeni lasti. Poleg systemskega urejanja stanovanjskega področja je prepisal tudi načine in pogoje za privatizacijo stanovanj, ki so bila do takrat v družbeni lasti. Na osnovi tega zakona so najemniki v družbenih stanovanjih lahko pod relativno zelo ugodnimi pogoji z odkupom pridobili lastninsko pravico nad stanovanji, v katerih so bili do tedaj najemniki. [24]

Veljavni Stanovanjski zakon (SZ-1) določa vrste stanovanjskih stavb, lastninsko pravna razmerja v večstanovanjskih stavbah in upravljanja le teh. Velik del je namenjen stanovanjskim najemnim razmerjem, najemnini in subvencioniranju najemnin. Določa gradnjo in prodajo novih stanovanj ter varstvo kupca pri prodaji novih stanovanj. Nadalje govori še o pristojnosti in nalogah občin in države na stanovanjskem področju. Opredeli stanovanjsko zbornico, državni stanovanjski svet, svet za varstvo pravic najemnikov, kataster stavb in registre ter inšpekcijsko nadzorstvo.

Stanovanjski zakon iz leta 2003 ne loči več me socialnimi in neprofitnimi stanovanju. V skladu s prejšnjim zakonom so bila socialna stanovanja namenjena upravičencem z najnižjimi dohodki, neprofitna stanovanja pa so bila namenjena državljanom s povprečnimi dohodki. [4]

V stanovanjskem zakonu SZ-1 so nazorno definirane vrste najemnih stanovanj in vrste najemnin, kar je izredno pomembno k razumevanju tematike diplome in razlikovanju slednjih.

V 83. členu Stanovanjskega zakona (SZ-1) so opredeljene vrste najemnih stanovanj:

- stanovanje, ki se oddaja za neprofitno najemnino in stanovanje, ki se oddaja upravičencu do najema neprofitnega stanovanja (neprofitno najemno stanovanje);
- stanovanje, ki se prosto oddaja na trgu (tržno najemno stanovanje);
- stanovanje, ki je namenjeno za oddajo zaradi zadovoljevanja službenih potreb (službeno najemno stanovanje);
- stanovanje, namenjeno institucionalnemu varstvu starejših oseb, upokojencem ali posebnim skupinam odraslega prebivalstva (namensko najemno stanovanje). [25]

V 115. členu SZ-1 je opisan način oblikovanja najemnin za posamezne vrste najemnih stanovanj:

- najemnina za službena, tržna in najemna stanovanja se oblikuje prosto (prosto oblikovana najemnina); prosto oblikovana najemnina se oblikuje na podlagi delovanja tržnega mehanizma ponudbe in povpraševanja, saj je zakonsko določena le zgornja meja, to je oderuška meja najemnine; [4]
- najemnina za neprofitna stanovanja (neprofitna najemnina) se oblikuje v skladu skladno s predpisano metodologijo za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih iz 117. člena SZ-1. [25]

Neprofitna najemna stanovanja pridobivajo občine, država, javni stanovanjski skladi in neprofitne stanovanjske organizacije ter ji nato oddajajo v najem za neprofitno najemnino, ki pokrije le stroške stanovanja in se ne ravna po tržni načelih, saj zgolj rešujejo stanovanjske probleme državljanov. Izračuna se na letni podlagi, najemnik pa jo plačuje v mesečnih obrokih za vsak tekoči mesec, če ni z najemno pogodbo določeno drugače. Osnova za določitev neprofitne najemnine je vrednost stanovanja, ta pa je zmnožek petih dejavnikov in sicer:

$$\text{Vrednost stanovanja} = \text{število točk} * \text{vrednost točke} * \text{uporabna površina} * \\ \text{vpliv velikosti stanovanja(faktor)} * \text{vpliv lokacije stanovanja}$$

Kjer se število točk pridobi s seštevanjem točk, ki so določene v Pravilniku o merilih za ugotavljanje vrednosti stanovanj (Ur. List RS, št. 127/2004) in kjer se vrednotijo kakovost oz. ohranjenost stavbe, oken, talnih in drugih površin. Npr. balkon ti doda 0.25 točke, prav tako tudi terasa. [4]

Medsebojna razmerja med lastnikom in najemnikom so definirana v 24. členu Stanovanjskega zakona (SZ-1):

- če lastnik svoj posamezni del odda v najem, lahko z najemno pogodbo prenese izvrševanje pravic, ki jih ima kot etažni lastnik, na najemnika;
- v razmerju do drugih etažnih lastnikov večstanovanjske stavbe nastopa najemnik kot zastopnik etažnega lastnika, ki odda posamezni del v najem, če ga etažni lastnik za to izrecno pisno pooblasti in o tem obvesti upravnika;
- najemnik ima glede rabe posameznega dela in skupnih delov enake pravice in dolžnosti kot etažni lastnik;
- če najemna pogodba ne določa drugače, je dolžnik vseh terjatev iz naslova obratovanja večstanovanjske stavbe najemnik, dolžnik vseh ostalih terjatev pa etažni lastnik;
- ne glede na prejšnji odstavek, odgovarja lastnik stanovanja za obratovalne stroške najemnika subsidiarno; [25]
- etažni lastnik mora o sklenitvi ali spremembi najemne pogodbe takoj obvestiti upravnika in mu sporočiti ime najemnika in število oseb, navedenih v najemni pogodbi; do trenutka obvestila se šteje, da je dolžnik vseh terjatev iz naslova upravljanja večstanovanjske stavbe etažni lastnik.

Zanimiva sta tudi 119. člen in 120 člen SZ-1, kjer je opisana oderuška najemnina in preveritev višine najemnine. Oderuška je tista najemnina, ki za več kot 50% presega povprečno tržno najemnino v občini za enako ali podobno kategorijo stanovanj, pri čemer je treba upoštevati tudi lokacijo in opremo stanovanja. V občini, kjer po tržni najemnini oddaja najemna stanovanja manj kot pet lastnikov, ali večino teh stanovanj oddajajo manj kot trije lastniki, se oderuška najemnina primerja s povprečno prosto oblikovano najemnino v regiji. V 120. členu govori zakon o pravici najemnika k zahtevi preveritve višine najemnine, ki jo opravi občinski organ, ki je dolžan v 15 dneh preveriti. Oškodovani najemnik lahko zahteva spremembo višine najemnine n najemni pogodbi in je opravičen do vračila preplačane najemnine. Zahtevke o vračilu lahko vloži oškodovani najemnik pri sodišču splošne pristojnosti. [25]

4.2 Avstrijska stanovanjska zakonodaja

Glede na dejstvo, da po podatkih Evropskega statističnega urada (v nadaljevanju: Eurostat) iz leta 2001 [26] skoraj polovico prebivalcev v Avstriji rešuje stanovanjski problem z najemom stanovanja, so v

Avstriji temeljne vsebine s področja najema stanovanj zajete v samostojnem Zakonu o najemnih razmerjih (Mietrechtsgesetz - BGBl. Nr. 520/1981 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 50/2013).

Zakon o najemnih razmerjih (v nadaljevanju MRG) tako med drugim opredeljuje:

- vrste najemnih stanovanjskih razmerij (najem, podnajem),
- vrste najemnin in njihova struktura,
- vrste najemnih pogodb glede na dobo trajanja,
- pogoje za predčasno prekinitev najemne pogodbe s strani najemodajalca in najemnika, zakonsko določene odpovedne roke za najemne pogodbe,
- obveznosti in pravice najemodajalca in najemnika stanovanja,
- nosilce stroškov vzdrževalnih in investicijskih del v najetem stanovanju (in način povrnitve stroškov v primeru lastnih vlaganj najemnika v stanovanje),
- razvrstitev stanovanj v 4 razrede stanovanj glede na stopnjo opremljenosti in uporabno površino.

Najemne pogodbe se po zakonu o najemnih razmerjih delijo na tiste, ki nimajo omejene dobe trajanja najema ter tiste, ki imajo dobo trajanja najema omejeno. V primeru pogodb z omejeno dobo trajanja najema velja zakonsko določilo, da doba trajanja najema ne sme biti krajša od treh let (v primeru podaljšanja take pogodbe z aneksom velja omenjena doba trajanja 3 let tudi za aneks k pogodbi o najemu), pri čemer ima najemnik pravico odpovedati najemno razmerje kadarkoli z upoštevanjem trimesečnega odpovednega roka.

Zakon o najemnih razmerjih (MRG) podrobno določa tudi vrste najemnin. Poleg prosto dogovorjene najemnine (katere višina se oblikuje na podlagi ponudbe / povpraševanja na trgu najemnih stanovanj) so tako podrobneje opredeljene še:

- primerna (neto) najemnina (ein angemessener Hauptmietzins).

Zakon o najemnih razmerjih dopušča, da se na zahtevo najemnika preveri ustreznost višine njegove neto najemnine, ki se lahko na podlagi odločitve arbitražnega odbora (Schlichtungsstelle) ali sodišča tudi zmanjša. Pri določitvi višine primerne najemnine se kot kriterije za določitev ustrezne najemnine upošteva velikost in vrsta stanovanja, vzdrževanost ter opremljenost stanovanja, stopnja vzdrževanosti stavbe, v kateri se stanovanje nahaja.

- smerna višina najemnine (ein Richtwertmietzins)

Smerna višina / vrednost najemnine je primerna (neto) najemnina z fiksno določeno izhodiščno vrednostjo (feststehende Ausgangswert), to je smerno vrednostjo (Richtwert). Ta smerna vrednost / višina najemnine je določena za vsako zvezno deželo za standardno najemno stanovanje. Za določitev smerne vrednosti najemnine določenega stanovanja se smerna vrednost najemnine standardnega najemnega stanovanja korigira s pribitki in odbitki, ki so določeni v zakonskih in podzakonskih aktih.

Najemnina je po Zakonu o najemnih razmerjih (MRG) sestavljena iz:

- glavne (neto) najemnine (Hauptmietzins),
- obratovalnih stroškov (Betriebskosten),
- morebitnih dajatev (Abgaben),
- ustreznega nadomestila za najeto stanovanjsko opremo,
- stroškov drugih storitev,
- davka na dodano vrednost.

Med običajna določila najemne pogodbe sodi kavcija v višini treh mesečnih najemnin, ki se plača ob podpisu najemne pogodbe. Ravno tako je najemnik lahko nosilec stroškov sestave najemne pogodbe.

Glede na visok delež najemnih stanovanj znotraj stanovanjskega sklada v republiki Avstriji je prisotno tudi veliko število aktivnih združenj najemnikov (npr. Mietervereinigung, Mieterschutzverband, Verein für Konsumenteninformation,...), ki nudijo pravne nasvete glede legalnosti določil v najemnih pogodbah ter pomagajo svojim članom. [27]

5 ANALIZA PROSTO OBLIKOVANIH NAJEMNIN V LJUBLJANI (SLOVENIJA) IN CELOVCU (AVSTRIJA)

Analiza je izvedena za dve območji, in sicer za Ljubljano (Slovenija) in Celovec (Avstrija).

Za analizo v Ljubljani so zajeti podatki o oglaševanih stanovanjih na območjih Vič, Bežigrad, Center, Moste-Polje, Šiška, Rudnik.

Za Celovec pa so bili podatki o oglaševanih najemnih stanovanjih zbrani za 15 okrožij mesta Celovec, in sicer za 4 okrožja, ki predstavljajo center mesta (1 - 4 Innere Stadt) ter za ostalih 9 okrožij, ki pokrivajo predmestje (St. Veiter Vorstadt, Volkermarkter Vorstadt, Viktringer Vorstadt, Villacher Vorstadt, Annabichl, St. Peter, St. Ruprecht, St. Martin, Viktring, Wilfnitz in Hortendord).

Oglaševana najemna stanovanja so za potrebe analize poleg lokacije razdeljena tudi po velikosti: garsonjera, enosobna, dvosobna, trisobna, štirisobna in petsobna stanovanja.

Prosto oblikovana najemnina (definirana v 115. členu SZ-1 kot najemnina za tržna najemna stanovanja, ki se oblikuje prosto na podlagi delovanja tržnega mehanizma ponudbe in povpraševanja), je bila opredeljena na podlagi podatkov o oglaševanih najemninah za tržna najemna stanovanja.

Rezultati analiz prosto oblikovanih najemnin za stanovanja so prikazani v obliki preglednic, grafikonov, in sicer za različne velikosti stanovanj (garsonjere, enosobna, dvosobna, trisobna, štirisobna in petsobna stanovanja). Posamezne sobe, ki so se oddajale v najem so iz analize izpuščene.

Časovno je bila analiza omejena na obdobje zbiranja podatkov, in sicer v mesecu aprilu 2014. Podatki o oglaševanih najemnih stanovanjih so bili pridobljeni preko spleta; za Ljubljano na spletni strani www.nepremicnine.net ter za Celovec na spletni strani www.immobilienscout24.at.

Zbiranje podatkov o oglaševanih najemnih stanovanjih je bilo opravljeno na preprost način, ki pa je zahteval izredno veliko časa. Vsak posamezni oglas dostopen na zgoraj omenjenih spletnih straneh je

bilo potrebno prebrati ter v preglednico (ustvarjeno s programom MS Excel) zapisati podatke o stanovanju.

Zabeleženi so bili naslednji podatki:

- vrsta oglaševalca (fizična oseba, nepremičninski posrednik),
- lokacija stanovanja,
- neto tlorisna površina stanovanja (m²),
- št. sob v stanovanju,
- leto izgradnje stanovanjske stavbe,
- leto in vrsta adaptacije stanovanja,
- nadstropje v katerem se stanovanje nahaja / št. vseh nadstropij stanovanjske stavbe,
- podatki o tem ali stanovanju pripada balkon, atrij ali lastniška garaža / parkirno mesto,
- podatki o opremljenosti stanovanja s pohištvom / stroji,
- višina mesečne najemnine (eur), višina mesečne najemnine na enoto (eur/m² neto tlorisne površine),
- ocenjeni mesečni obratovalni stroški za stanovanje (eur),
- skupna najemnina s stroški,
- višina kavcije za najem stanovanja
- morebitne opombe in spletna povezava na oglaševano stanovanje,
- pri oglaševanih stanovanjih v Celovcu je zabeležen tudi energetski razred stanovanjske stavbe (zapisan v energetski izkaznici stavbe), saj je to eden od podatkov, ki je skoraj vedno omenjen v oglasu.

Izrazita razlika med vsebino oglasov za najemna stanovanja v Ljubljani in Celovcu je predvsem v tem, da so pri oglaševanih stanovanjih v Celovcu poleg same višine mesečne najemnine skoraj vedno podani tudi podatki o višini posameznih obratovalnih stroškov (elektrika, voda, ogrevanje,...) medtem, ko so podatki o višini in vrsti obratovalnih stroškov v oglasih za najemna stanovanja v Ljubljani redko zapisani.

Rezultat zbiranja podatkov je vzorec približno 900 oglaševanih stanovanj za Ljubljano in vzorec približno 200 oglaševanih stanovanj za Celovec.

Rezultati analize so prikazani s preglednico, in sicer ločeno za Ljubljano in Celovec. V preglednici so prikazane opisne statistike (število enot, najnižja vrednost, najvišja vrednost, povprečna vrednost,

mediana in koeficient variacije⁴) za posamezne velikosti najemnih stanovanj glede na njihovo površino, leto izgradnje, mesečno najemnino (eur) ter mesečno najemnino na enoto (eur/m²). V nadaljevanju so v obliki grafikonov in preglednic prikazane razlike med posameznimi značilnostmi oglaševanih najemnih stanovanj v Ljubljani in Celovcu.

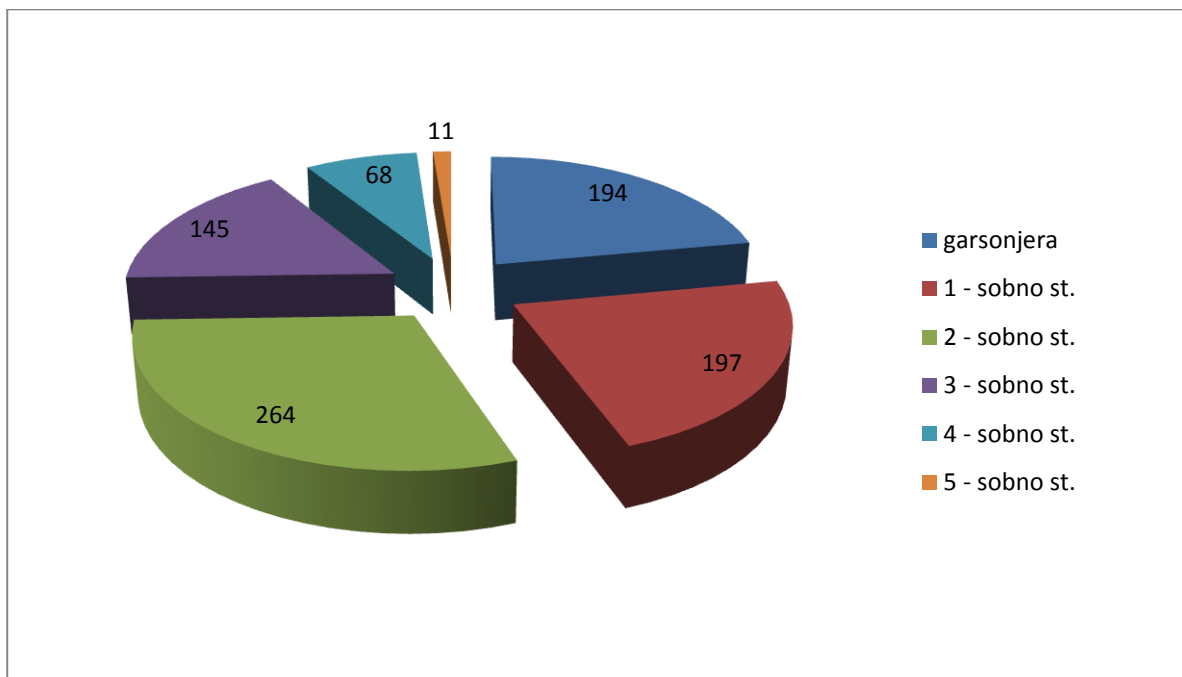
⁴ Koeficient variacije je statistični kazalec, ki prikazuje razpršitev statističnih enot okoli aritmetične sredine njihove statistične populacije. Definiran je kot razmerje med standardnim odklonom in aritmetično sredino; od standardnega odklona, ki prav tako prikazuje razpršenost statističnih enot, pa se razlikuje po tem, da ga lahko merimo v odstotkih in ga je zato moč uporabiti za primerjavo razpršenosti enot različnih statističnih populacij. [28]

5.1 Prosto oblikovane najemnine v Ljubljani (Slovenija)

5.1.1 Prosto oblikovane najemnine za območje celotne Ljubljane

Preglednica 1: Statistična analiza prosto oblikovanih stanovanjskih najemnin za območje celotne Ljubljane, april 2014

LJUBLJANA	PROSTO OBLIKOVANA NAJEMNINA				
	najnižja vred.	najvišja vred.	povp. vrednost	mediana	koef. variacije
garsonjera	število analiziranih garsonjer n=194				
površina (m ²)	14,00	49,00	28,34	28,00	0,22
leto izgradnje	1830	2013	1981	1983	0,02
mesečna najemнина (eur)	100,00	550,00	309,92	300,00	0,20
najemнина na enoto (eur/m ²)	3,33	19,29	11,17	10,94	0,19
enosobno stanovanje	število analiziranih enosobnih stanovanj n=197				
površina (m ²)	22,00	63,00	39,56	40,00	0,17
stanje (ocena)	1750	2012	1976	1978	0,01
mesečna najemнина (eur)	210,00	600,00	365,07	350,00	0,18
najemнина na enoto (eur/m ²)	5,53	15,91	9,38	9,16	0,18
dvosobno stanovanje	število analiziranih dvosobnih stanovanj n=264				
površina (m ²)	30,00	117,00	59,93	60,00	0,21
leto izgradnje	1400	2013	1968	1980	0,03
mesečna najemнина (eur)	250,00	1350,00	515,70	480,00	0,30
najemнина na enoto (eur/m ²)	4,38	30,77	8,73	8,33	0,29
trosobno stanovanje	število analiziranih trosobnih stanovanj n=145				
površina (m ²)	56,00	160,00	87,81	83,00	0,23
leto izgradnje	1456	2014	1953	1974	0,04
mesečna najemнина (eur)	370,00	2000,00	786,65	700,00	0,39
najemнина na enoto (eur/m ²)	4,55	23,53	8,90	8,75	0,29
štirisobno stanovanje	število analiziranih štirisobnih stanovanj n=68				
površina (m ²)	70,00	224,00	125,59	119,00	0,28
leto izgradnje	1456	2011	1944	1976	0,05
mesečna najemнина (eur)	450,00	2200,00	1111,40	1065,00	0,34
najemнина na enoto (eur/m ²)	4,35	18,52	9,07	8,95	0,30
petsobno stanovanje	število analiziranih petsobnih stanovanj n=11				
površina (m ²)	120,00	296,00	208,00	140,00	0,30
leto izgradnje	1800	2010	1954	1992	0,03
mesečna najemнина (eur)	700,00	1500,00	1143,64	1190,00	0,20
najemнина na enoto (eur/m ²)	4,02	11,67	7,48	8,33	0,32



Grafikon 1: Število oglaševanih najemnih stanovanj glede na velikost za območje celotne Ljubljane, april 2014

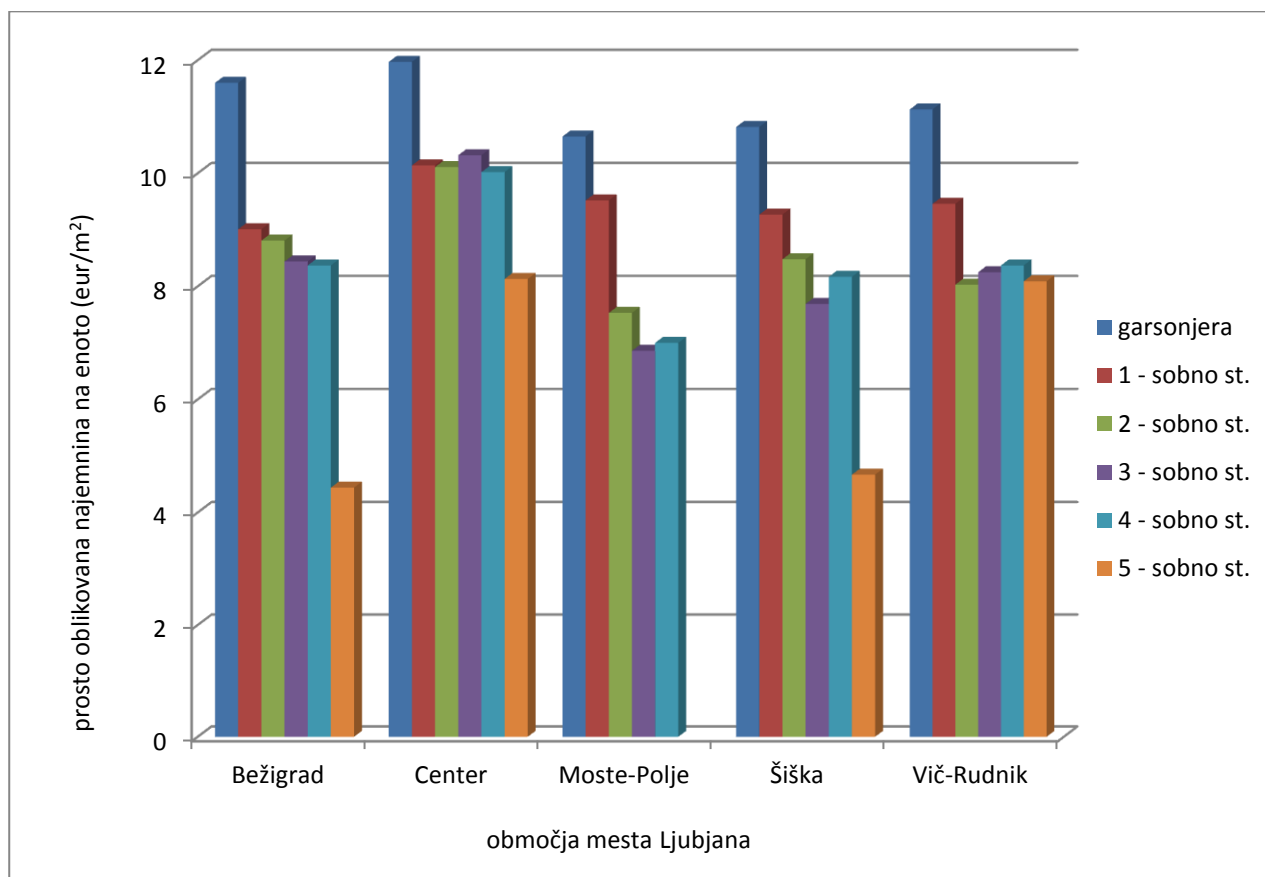
Iz preglednice 2 je razvidno, da je razlika med najvišjo in najnižjo najemnino pri vseh vrstah stanovanj precej velika. Največja razlika najemnine na enoto (eur/m²) je pri dvosobnih stanovanjih (razlika 26,39 eur). Prav tako je najdražje analizirano najemno stanovanje dvosobno, najemnina na enoto znaša 30,77 eur/m². Zanimivo je, da v preglednici najcenejša najemnina na enoto pripada garsonjeri z le 3,33 eur/m². Pri štirisobnih stanovanjih je opazna velika razlika med najmanjšo najemnino, ki znaša 450 eur, in največjo najemnino (2200 eur). Najstarejšo najemno stanovanje zajeto v analizi je iz leta 1400 (?), medtem ko so najnovejša stanovanja iz leta 2013. Kot zanimivost velja omeniti, da med oglaševanimi stanovanji ni bilo nobenega z letnico izgradnje 2014.

Iz grafikona 1 je razvidno, da je bilo v aprilu 2014 oglaševanih največ dvosobnih stanovanj, in sicer so ta stanovanja predstavljala slabo tretjino vseh stanovanj, ki so se oglaševala za oddajanje v najem. Nato sledijo enosobna stanovanja (22,4%), garsosnjere (22,1%), trosobna stanovanja (16,5%), štiri sobna stanovanja (7,7%) in nazadnje petsobna stanovanja (1,3%).

5.1.2 Prosto oblikovane najemnine v Ljubljani po posameznih območjih

Preglednica 2: Povprečne vrednosti prosto oblikovanih stanovanjskih najemnin v Ljubljani po posameznih območjih, april 2014

	Bežigrad	Center	Moste-Polje	Šiška	Vič-Rudnik
garsonjera	n=42	n=24	n=32	n=51	n=44
površina (m ²)	27,83	28,13	26,78	28,63	29,75
leto izgradnje	1990	1973	1983	1981	1976
mesečna najemнина (eur)	321,07	329,38	277,78	301,67	321,59
najemnina na enoto (eur/m ²)	11,60	11,97	10,65	10,82	11,13
enosobno stanovanje	n=49	n=20	n=36	n=51	n=40
površina (m ²)	41,76	39,55	36,64	39,49	39,58
leto izgradnje	1980	1953	1975	1978	1982
mesečna najemнина (eur)	372,24	397,00	340,81	362,55	365,38
najemnina na enoto (eur/m ²)	9,01	10,14	9,52	9,27	9,46
dvosobno stanovanje	n=72	n=58	n=33	n=54	n=47
površina (m ²)	59,43	64,76	59,03	58,78	56,70
leto izgradnje	1986	1922	1976	1977	1979
mesečna najemнина (eur)	514,24	643,79	436,67	489,81	445,11
najemnina na enoto (eur/m ²)	8,81	10,11	7,53	8,48	8,03
trosobno stanovanje	n=31	n=56	n=8	n=28	n=22
površina (m ²)	82,16	94,23	70,75	87,14	86,45
leto izgradnje	1985	1907	1974	1978	1980
mesečna najemнина (eur)	700,97	966,52	481,25	658,93	723,14
najemnina na enoto (eur/m ²)	8,44	10,32	6,86	7,69	8,25
štirisobno stanovanje	n=12	n=33	n=6	n=9	n=8
površina (m ²)	107,58	138,82	107,83	116,67	121,38
leto izgradnje	1980	1897	1976	1991	2003
mesečna najemнина (eur)	844,17	1336,06	768,33	927,22	1050,00
najemnina na enoto (eur/m ²)	8,37	10,02	7,00	8,17	8,73
petsobno stanovanje	n=1	n=8	n=0	n=1	n=1
površina (m ²)	180,00	172,13		150,00	136,00
leto izgradnje	2008	1938		1973	2010
mesečna najemнина (eur)	800,00	1247,50		700,00	1100,00
najemnina na enoto (eur/m ²)	4,44	8,13		4,67	8,09



Grafikon 2: Povprečna prosto oblikovana najemnina na enoto v Ljubljani po posameznih območjih in za posamezne velikosti stanovanj, april 2014

Podobno kot v poglavju 5.1.1 nam zgornja preglednica 3 prikazuje analizo stanovanj v Ljubljani, vendar razdeljena na različna območja. Preglednica nam pove, da je bilo v aprilu 2014 največ ponujenih najemniških stanovanj (207) na območju Bežigrada. Predpostavka, da so v povprečju najstarejša stanovanja v centru mesta, drži, in sicer so to štirisobna stanovanja, v povprečju grajena leta 1897. Prav tako so v centru v povprečju najdražje najemnine na m^2 (za garsonjere z 11.97 eur/ m^2) in tudi v povprečju najdražje najemnine (povprečna najemnina za štirisobno stanovanje znaša 1.336,06 eur).

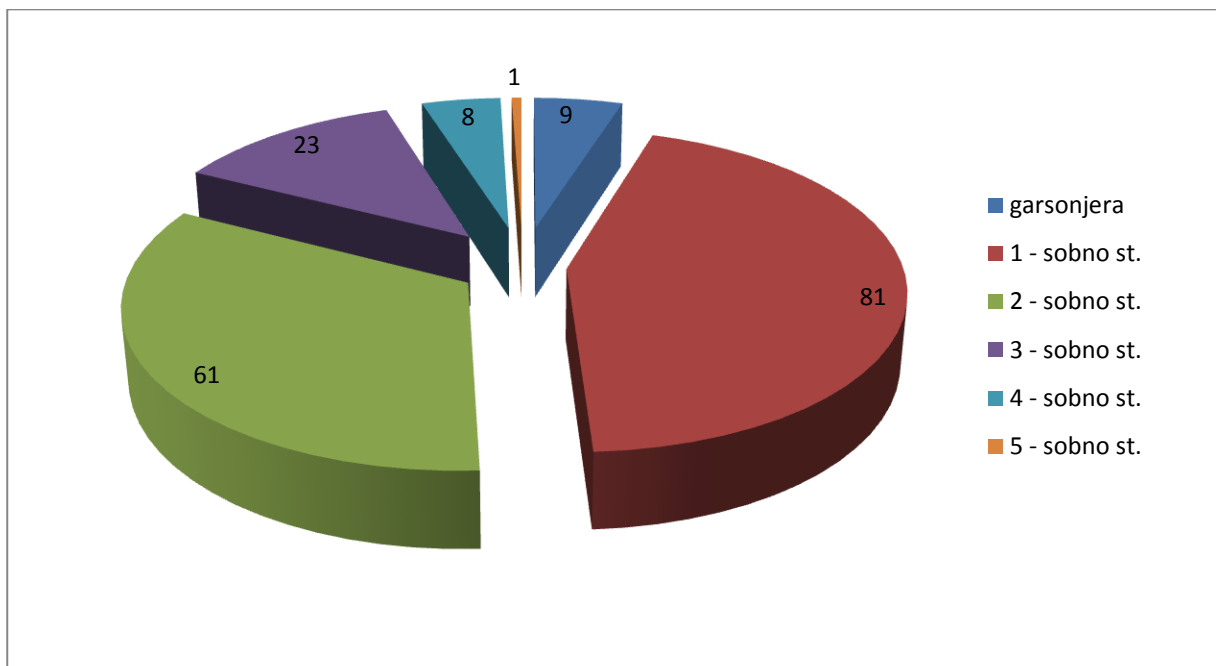
Grafikon 2, ki nam prikazuje povprečno prosto oblikovano najemnino na enoto, nam lahko potrdi predhodne ugotovitve iz preglednice 3 in nam prikazuje, da so najemnine na enoto v centru v povprečju res najvišje. Ugotovitve držijo za vse vrste stanovanj, razen za petsobna stanovanja.

5.2 Prosto oblikovane najemnine v Celovcu (Avstrija)

5.2.1 Prosto oblikovane najemnine za območje celotnega mesta Celovec

Preglednica 3: Statistična analiza prosto oblikovanih stanovanjskih najemnin za območje celotnega mesta Celovec, april 2014

CELOVEC	PROSTO OBLIKOVANA NAJEMNINA				
	najnižja vred.	najvišja vred.	povp. vrednost	mediana	koef. variacije
garsonjera	število analiziranih garsonjer n=9				
površina (m ²)	28,00	50,00	35,89	33,00	0,22
leto izgradnje	1826	1999	1933	1975	0,04
mesečna najemnina (eur)	192,00	445,00	321,16	310,00	0,23
najemnina na enoto (eur/m ²)	6,00	13,00	9,15	8,90	0,25
enosobno stanovanje	število analiziranih enosobnih stanovanj n=81				
površina (m ²)	29,00	88,00	57,23	57,00	0,21
leto izgradnje	1900	2013	1979	1983	0,02
mesečna najemnina (eur)	240,00	910,00	467,70	450,00	0,26
najemnina na enoto (eur/m ²)	4,46	12,20	8,31	8,29	0,22
dvosobno stanovanje	število analiziranih dvosobnih stanovanj n=61				
površina (m ²)	64,00	130,00	87,67	86,00	0,18
leto izgradnje	1600	2013	1952	1980	0,05
mesečna najemnina (eur)	339,00	840,00	553,29	540,00	0,23
najemnina na enoto (eur/m ²)	4,00	10,00	6,52	6,48	0,21
trosobno stanovanje	število analiziranih trosobnih n=23				
površina (m ²)	90,00	126,00	104,57	101,00	0,09
leto izgradnje	1960	1997	1971	1964	0,01
mesečna najemnina (eur)	442,00	1000,00	660,80	650,00	0,22
najemnina na enoto (eur/m ²)	4,38	8,33	6,26	6,10	0,18
štirisobno stanovanje	število analiziranih štirisobnih stanovanj n=68				
površina (m ²)	100,00	200,00	145,25	139,50	0,208
leto izgradnje	1950	2004	1977	1977	0,014
mesečna najemnina (eur)	395,00	1650,00	987,40	1000,00	0,437
najemnina na enoto (eur/m ²)	2,90	8,25	6,12	6,914	0,298
petsobno stanovanje	število analiziranih petsobnih stanovanj n=1				
površina (m ²)	122,00				
leto izgradnje	1968				
mesečna najemnina (eur)	1100,00				
najemnina na enoto (eur/m ²)	9,02				



Grafikon 3: Število oglaševanih najemnih stanovanj glede na velikost za območje celotnega mesta Celovec, april 2014

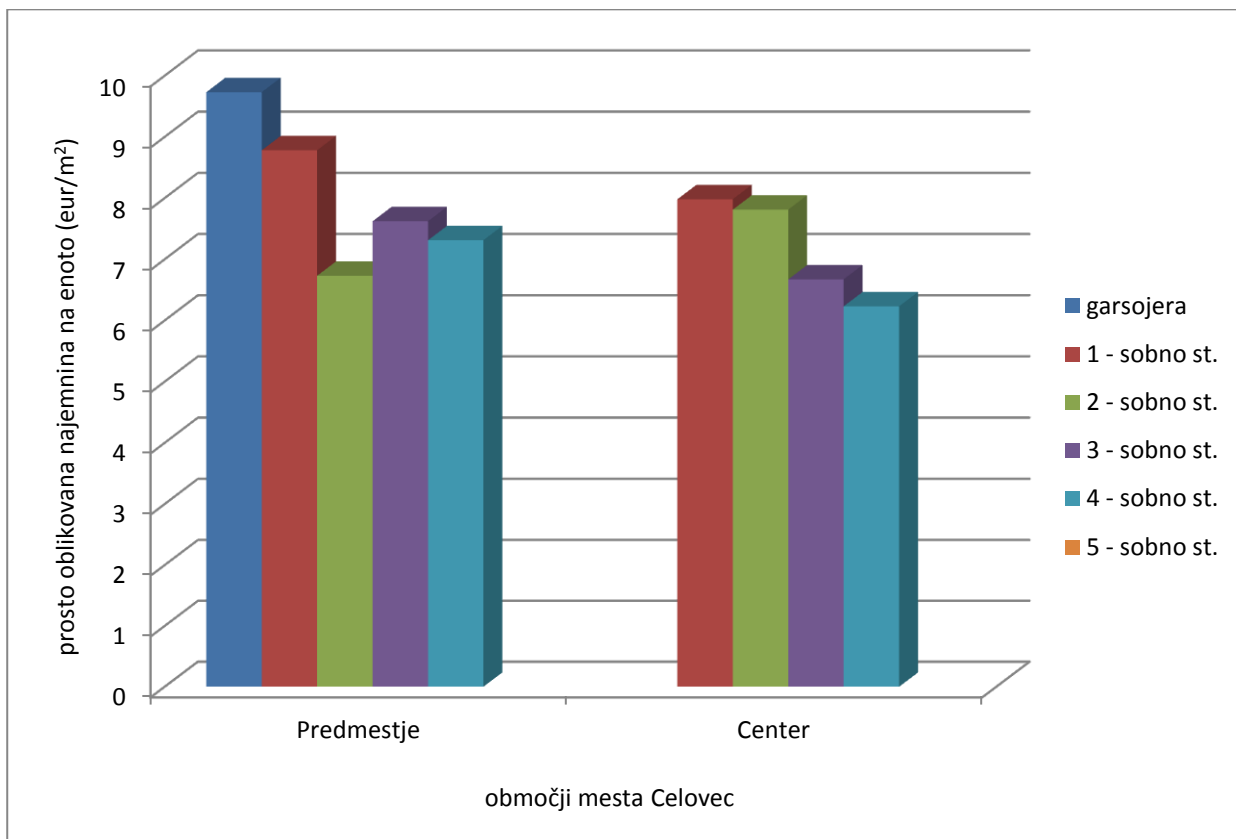
Zgornja preglednica 4 za najemniška stanovanja v Celovcu nam prikazuje, da so razlike med najvišjo in najnižjo najemnino na enoto precej manjše kot v Ljubljani. Največja razlika je pri enosobnih stanovanjih, in sicer znaša 7,74 eur/m². Najstarejše stanovanje je iz davnega leta 1600, najnovejše pa prav tako kot v Ljubljani ni iz tekočega leta, temveč iz leta 2013. V povprečju so najvišje najemnine na enoto pri garsonjerah (9,15 eur/ m²), najnižje pa za štirisobna stanovanja z izračunano povprečno najemnino 6,12 eur/m². Pri mesečni najemnini (v eur) imamo največji koeficient variacije pri štirisobnih najemnih stanovanjih, kjer je tudi največja razlika med najvišjo in najnižjo najemnino.

Iz grafikona 3 je razvidno, da je bilo v Celovcu v aprilu 2014 oglaševanih največ enosobnih najemnih stanovanj, kar predstavlja slabo polovico vseh stanovanj, ki so na razpolago za najem. Nato si sledijo dvosobna stanovanja (33.3%), trosobna stanovanja (12,6%), garsosnjere (4,9%), štiri sobna stanovanja (4,4%) in nazadnje petsobna stanovanja (0,5%).

5.2.2 Prosto oblikovane najemnine v Celovcu po posameznih območjih

Preglednica 4: Povprečne vrednosti prosto oblikovanih stanovanjskih najemnin v Celovcu po posameznih območjih, april 2014

	Predmestje (okrožja 5-15)	Center (okrožja 1-4)
garsonjera	n=4	n=0
površina (m ²)	37,00	/
leto izgradnje	1999	/
mesečna najemnina (eur)	352,25	/
najemnina na enoto (eur/m ²)	9,73	/
enosobno stanovanje	n=28	n=10
površina (m ²)	53,46	61,64
leto izgradnje	2003	1903
mesečna najemnina (eur)	465,35	494,15
najemnina na enoto (eur/m ²)	8,78	7,98
dvosobno stanovanje	n=16	n=5
površina (m ²)	82,50	79,80
leto izgradnje	1965	/
mesečna najemnina (eur)	507,20	617,93
najemnina na enoto (eur/m ²)	6,73	7,81
trosobno stanovanje	n=2	n=4
površina (m ²)	115,5	97,50
leto izgradnje	/	1962
mesečna najemnina (eur)	800	651,00
najemnina na enoto (eur/m ²)	7,62	6,67
štirisobno stanovanje	n=3	n=3
površina (m ²)	135,00	140,33
leto izgradnje	2004	/
mesečna najemnina (eur)	900,00	946,00
najemnina na enoto (eur/m ²)	7,31	6,23
petsobno stanovanje	n=0	n=0
površina (m ²)	/	/
leto izgradnje	/	/
mesečna najemnina (eur)	/	/
najemnina na enoto (eur/m ²)	/	/



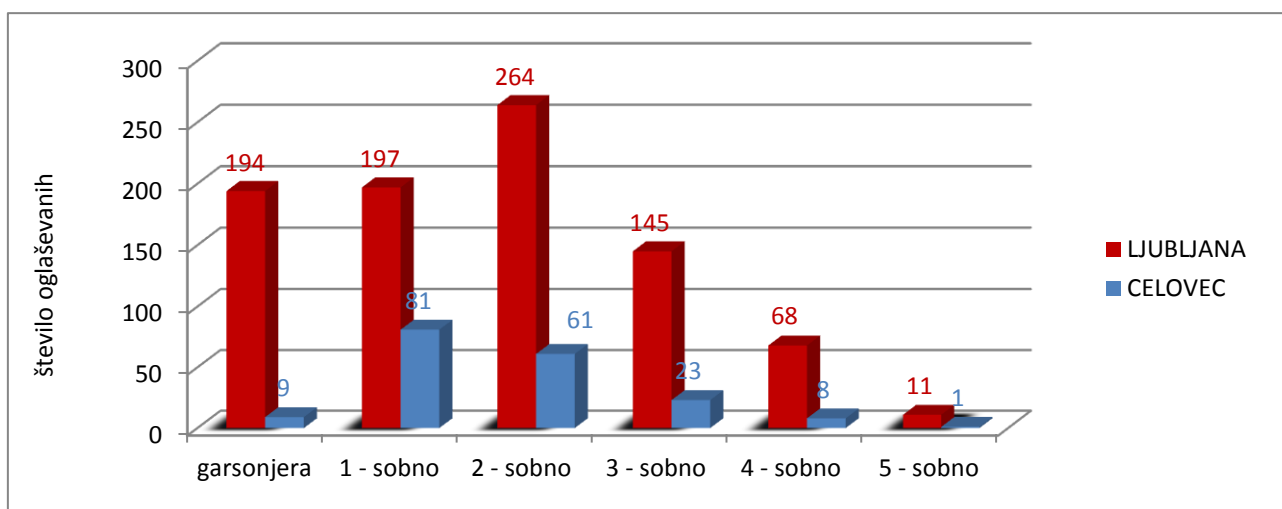
Grafikon 4: Povprečna prosto oblikovana najemnina na enoto v Celovcu po posameznih območjih in za posamezne velikosti stanovanj, april 2014

V preglednici 4 smo Celovec razdelili na dve območji in sicer na predmestje in center. Oglaševanih najemnih stanovanj v predmestju je bilo aprila 2014 občutno več (53) kot v centru Celovca.

Iz grafikona 4 je razvidno, da so najvišje najemnine za garsonjere v predmestju, najnižje pa štiri sobna stanovanja v centru. Poleg tega iz grafikona opazimo, da so najemnine na enoto v centru nižje kot v predmestju za vsa stanovanja, razen za dvosobna. Le-ta imajo v centru mesta višje najemnine kot pa v predmestju.

V nadaljevanju so prikazani rezultati analize v obliki primerjave posameznih značilnosti najemnih stanovanj v Ljubljani in Celovcu.

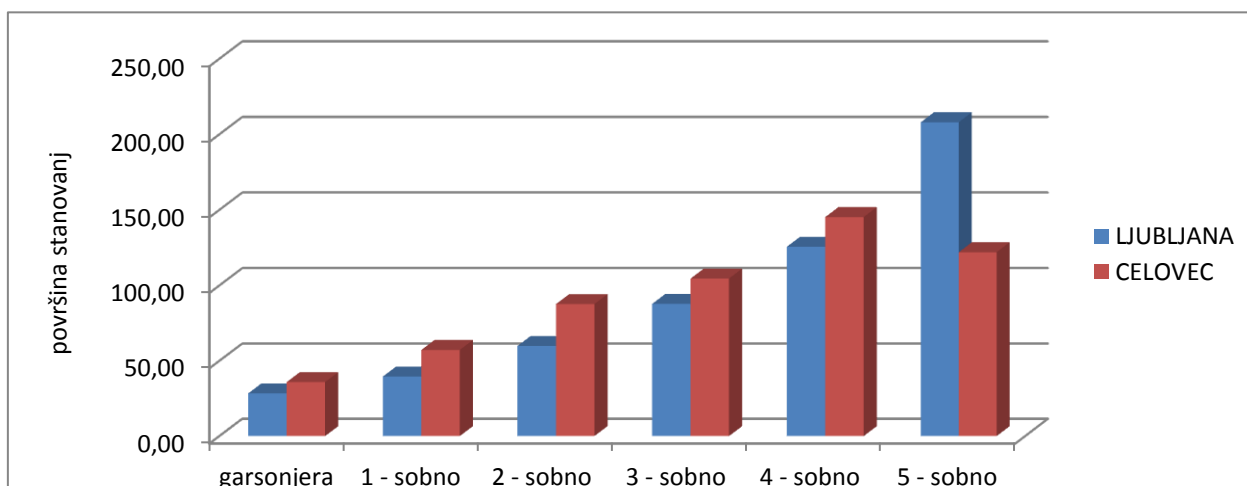
5.3 Primerjava števila oglaševanih najemnih stanovanj v Ljubljani in Celovcu v aprilu 2014



Grafikon 5: Število oglaševanih najemnih stanovanj glede na velikost za območje Ljubljane in Celovca, april 2014

Kot je razvidno iz grafikona 5, je ponudba najemnih stanovanj je v Ljubljani občutno večja v primerjavi s Celovcem; del razlike lahko pripišemo dejstvu, da ima Ljubljana trikrat več prebivalcev kot Celovec. V obeh mestih lahko opazimo, da je bilo v aprilu 2014 največ oglaševanih enosobnih ali dvosobnih stanovanj, bistveno manj pa so se oglaševala večja stanovanja. Obe mesti sta univerzitetni in večina študentov (ki predstavljajo največjo skupino najemnikov stanovanj) povprašuje po manjših stanovanjih.

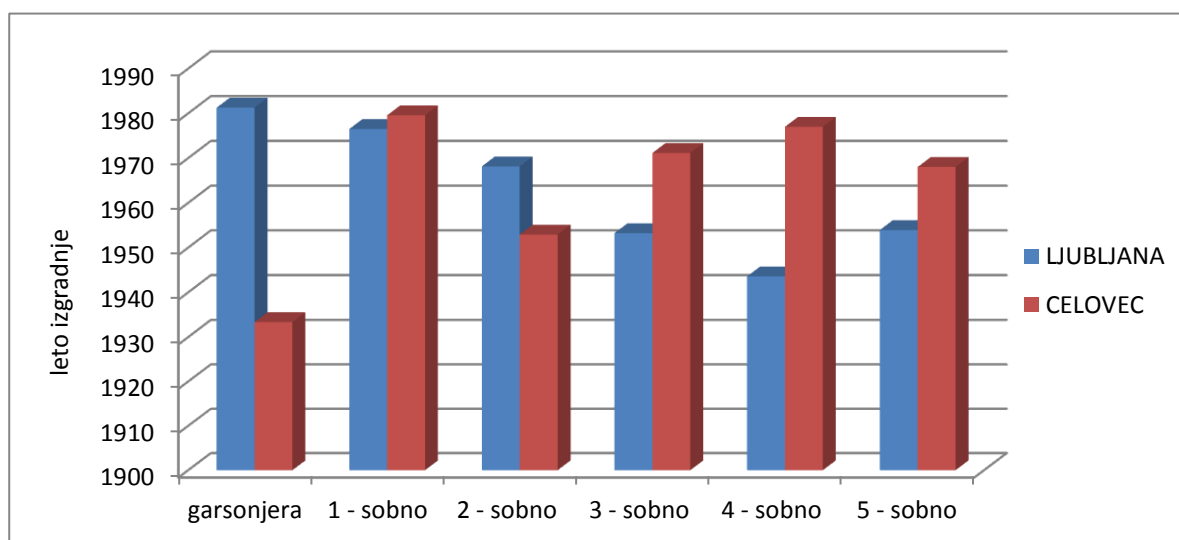
5.4 Primerjava povprečne površine oglaševanih najemnih stanovanj v Ljubljani in Celovcu v aprilu 2014



Grafikon 6: Povprečna površina oglaševanih najemnih stanovanj za območje Ljubljane in Celovca, april 2014

Primerjava površin stanovanj pokaže, da imajo stanovanja posameznih velikostnih razredov v Celovcu večjo povprečno neto tlorisno površino (razen za 5 sobna stanovanja, kjer primerjava ni merodajna zaradi premajhnega števila oglaševanih najemnih stanovanj v Celovcu). Pri garsonjerah bi bilo mogoče vzrok iskati, da v Ljubljani zaradi velikega povpraševanja, lastniki hiš večkrat spreminjajo oz. preuredijo svoje prostore v dodatno garsonjero z namenom oddajanja.

5.5 Primerjava oglaševanih najemnih stanovanj v Ljubljani in Celovcu v aprilu 2014, glede na leto izgradnje stanovanjske stavbe



Grafikon 7: Oglaševana najemna stanovanja v Ljubljani in Celovcu v aprilu 2014, glede na leto izgradnje stanovanjske stavbe

Stanovanja v Celovcu so v povprečju mlajša od stanovanj v Ljubljani, predvsem to velja za večja stanovanja (z večjim številom sob). Pri garsonjerah in dvosobnih stanovanjih pa so v Ljubljani ta oglaševana stanovanja v povprečju mlajša.

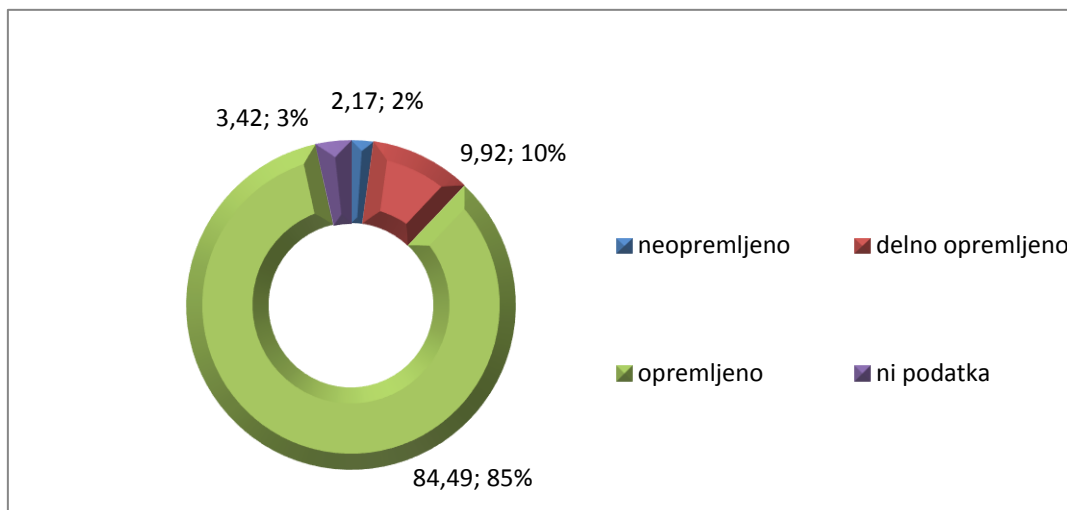
5.6 Primerjava oglaševanih najemnih stanovanj v Ljubljani in Celovcu v aprilu 2014, glede na opremljenost stanovanj

Na trgu se stanovanja pojavljajo v vseh oblikah. Od popolnoma neopremljenih do popolnoma opremljenih. Po pregledu celotnega trga oglaševanih najemnih stanovanj v Ljubljani in Celovcu sem se odločil stanovanja glede na stopnjo opremljenosti razdeliti v 3 razrede.

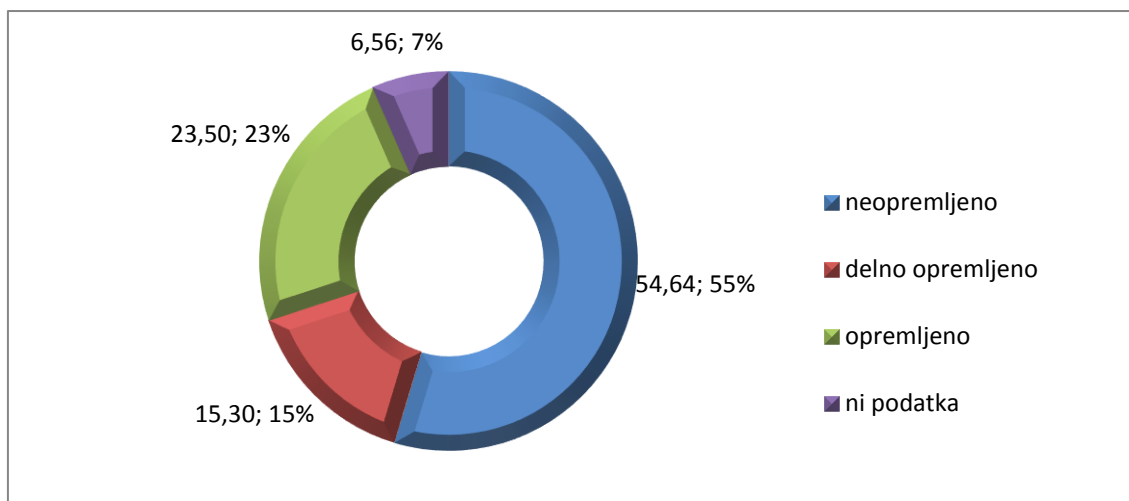
- 1) Popolnoma opremljeno stanovanje: gre za stanovanje, kjer so s pohištvo in gospodinjskimi aparati opremljene vse sobe (najemnik ob vselitvi ne potrebuje kupovati dodatne opreme).
- 2) Delno opremljeno stanovanje: stanovanja, v katerih je opremljena vsaj kakšna soba, v večini primerov gre za kuhinjo.
- 3) Neopremljeno stanovanje: stanovanje brez pohištva in aparatov; pomembno je, da so priskrbljeni vsi priključki v kuhinji in kopalnici. Take vrste stanovanj se pojavljajo predvsem v novogradnjah.

Preglednica 5: Razdelitev analiziranih stanovanj glede na stopnjo opremljenosti, april 2014

	LJUBLJANA		CELOVEC	
	ŠTEVILO	DELEŽ (%)	ŠTEVILO	DELEŽ (%)
neopremljeno stanovanje	19	2,17	100	54,64
delno opremljeno stanovanje	87	9,92	28	15,30
opremljeno stanovanje	741	84,49	43	23,50
ni podatka	30	3,42	12	6,56
SKUPAJ	877	100,00	183	100,00



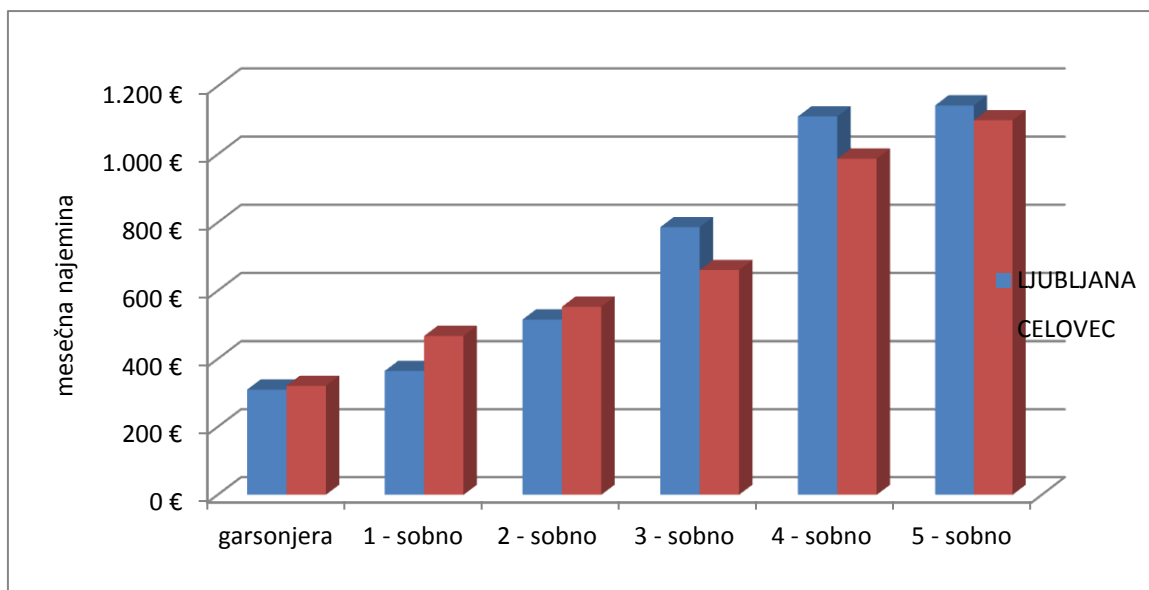
Grafikon 8: Oglaševana najemna stanovanja v Ljubljani glede na stopnjo opremljenosti, april 2014



Grafikon 9: Oglaševana najemna stanovanja v Celovcu glede na stopnjo opremljenosti, april 2014

V grafičnem prikazu stopnje opremljenosti stanovanj (grafikon 8 in 9) je lepo razvidno, da so v Ljubljani v večini oglaševana najemna stanovanja opremljena, medtem ko v Celovcu prevladujejo neopremljena stanovanja (več kot 50% vseh oglaševanih najemnih stanovanj se oddaja neopremljenih).

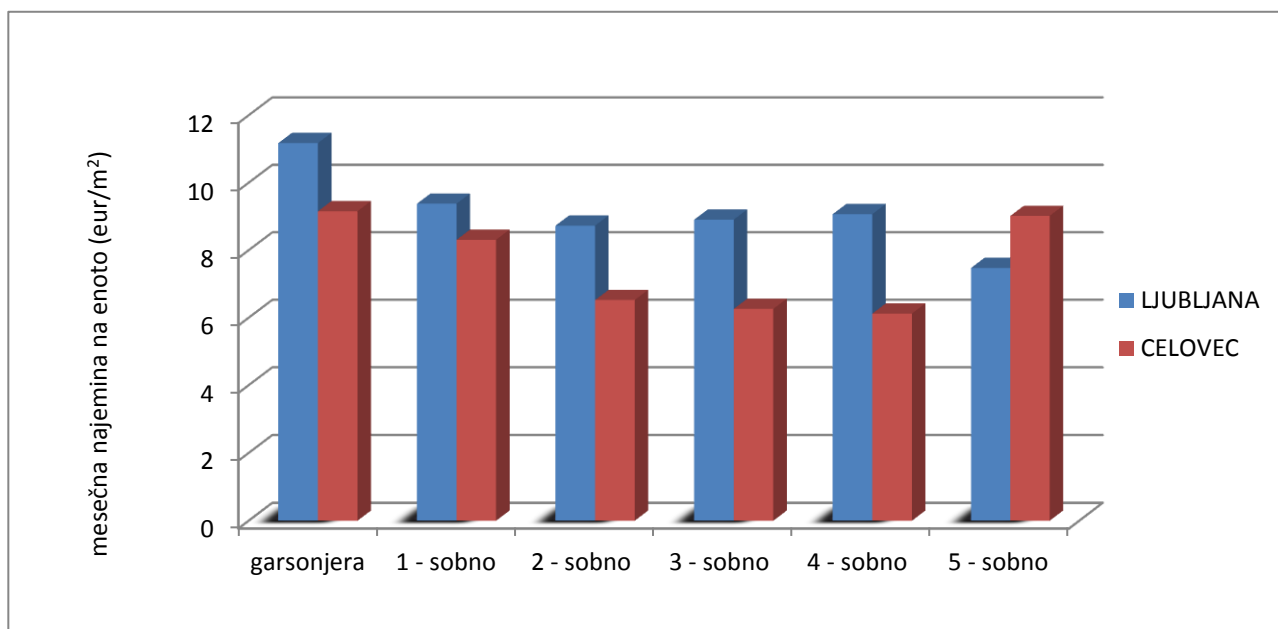
5.7 Primerjava povprečne mesečne najemnine oglaševanih stanovanj v Ljubljani in Celovcu v aprilu 2014



Grafikon 10: Povprečna mesečna najemнина (v eur) oglaševanih stanovanj v Ljubljani in Celovcu, april 2014

Pri primerjavi najemnin med območjema so rezultati pokazali, da so najemnine v Ljubljani in Celovcu podobne. Razlike so minimalne. Pri manjših stanovanjih so prosto oblikovane najemnine v Ljubljani nekoliko nižje (za 14,44 %), medtem ko so za večsobna stanovanja povprečne mesečne najemnine v Ljubljani nekoliko višje. Povprečna mesečna najemnina za garsonjero znaša približno 300 eur, za družinska stanovanja (npr. od 2 sobnih stanovanj naprej) pa se višine mesečnih najemnin gibljejo od 500 eur navzgor.

5.8 Primerjava povprečne mesečne najemnine na enoto za oglaševana stanovanja v Ljubljani in Celovcu v aprilu 2014

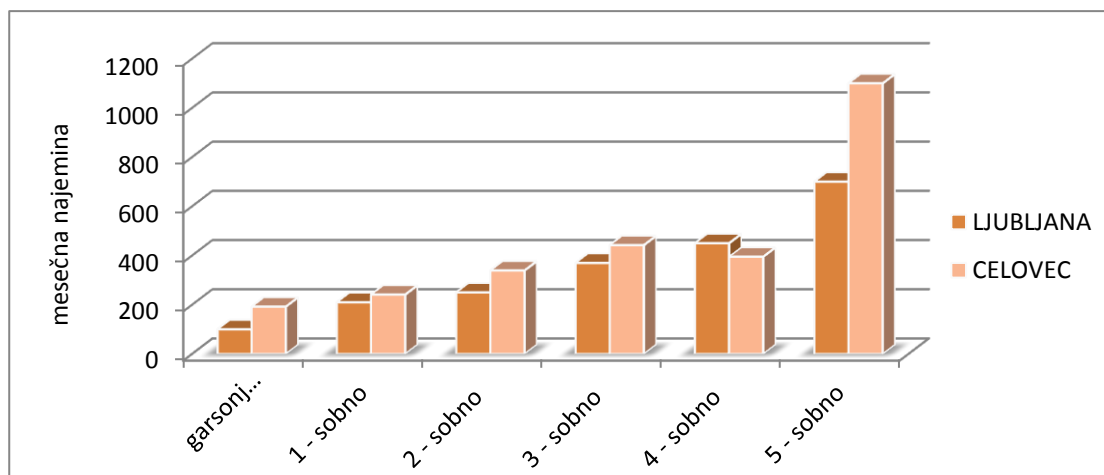


Grafikon 11: Povprečna mesečna najemnina na enoto (eur/m²) za oglaševana stanovanja v Ljubljani in Celovcu, april 2014

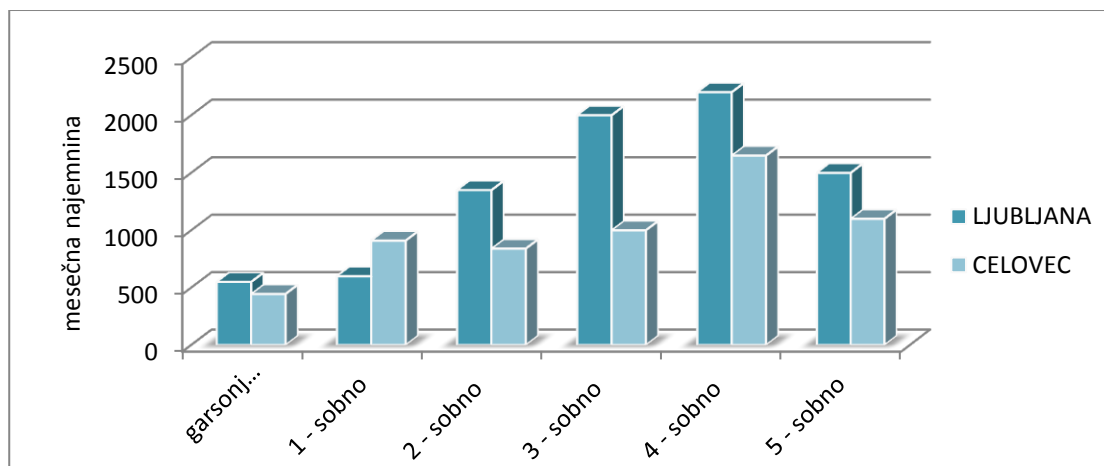
Iz grafikona 11 je razvidno, da so povprečne mesečne najemnine na enoto (torej v eur na m² neto tlorisne površine stanovanja) najvišje pri garsonjerah in enosobnih stanovanjih. Navedeno sovpada z dejstvom, da so tudi pri prodaji stanovanj oglaševane cene na enoto v povprečju višje pri manjših stanovanjih (garsonjere, enosobna stanovanja) kot pa pri večjih stanovanjih (dvosobna ali večja stanovanja). Povprečna mesečna najemnina garsonjere na enoto dosega do 11 eur/m². Pri večsobnih stanovanjih zanaša povprečna mesečna najemnina na enoto okoli 7 eur/ m². Občutno razlika je tudi v primerjavi med območjema. Zanimivo je, da so povprečne mesečne najemnine vseh stanovanj na m² v Ljubljani kar precej višje kot v Celovcu (z izjemo 5 sobnih stanovanj, kjer smo imeli za območje

mesta Celovec na le 1 oglaševano petsobno stanovanje), medtem, ko so bile povprečne mesečne najemnine v eur za oba kraja približno enake.

5.9 Primerjava najnižje in najvišje mesečne najemnine oglaševanih stanovanj v Ljubljani in Celovcu v aprilu 2014



Grafikon 12: Najnižja mesečna najemnina (v eur) oglaševanih stanovanj v Ljubljani in Celovcu, april 2014



Grafikon 13: Najvišja mesečna najemnina (v eur) oglaševanih stanovanj v Ljubljani in Celovcu, april 2014

Najnižjo najemnino za stanovanje, in sicer garsonjero lahko najdemo v Celovcu, v Ljubljani ima najvišjo mesečno najemnino 4 sobno stanovanje (z najemnino višjo od 2.000 eur na mesec). V Ljubljani se je oglaševala tudi garsonjera z najvišjo mesečno najemnino (500 eur). Tudi najdražjo garsonjero najdemo v Ljubljani, mesečni najem stane okrog 500 eur mesečno. Na višino mesečne najemnine poleg velikosti stanovanja vpliva tudi njegova lokacija. Višje najemnine imajo stanovanja v

centru mesta, nekaj pa k višini najemnine prispeva tudi starost stanovanja, vrsta stanovanjske stavbe, pripadajoče parkirno mesto in podobno.

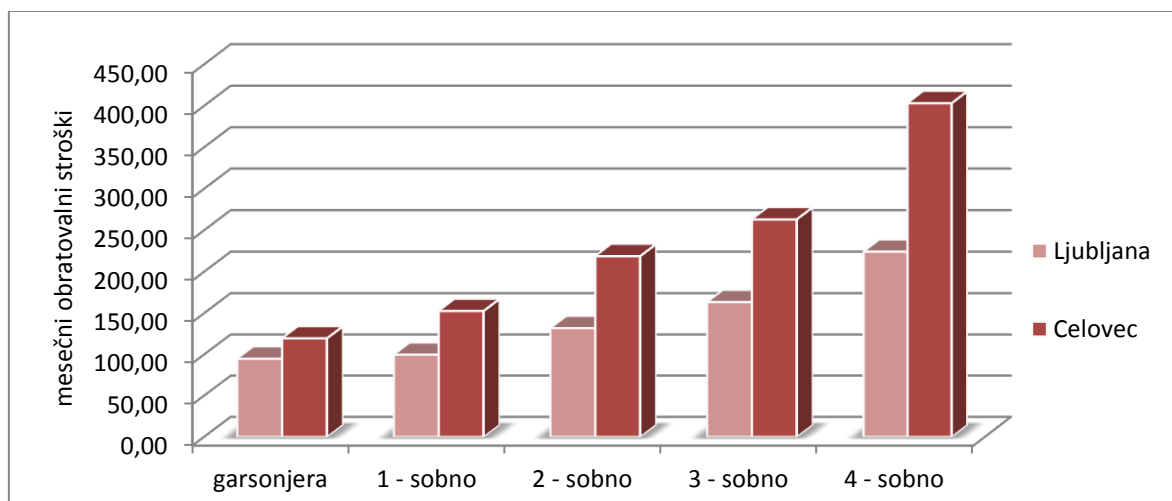
5.10 Primerjava obratovalnih stroškov oglaševanih najemnih stanovanj v Ljubljani in Celovcu v aprilu 2014

V nadaljevanju je v začetku predstavljena definicija obratovalnih stroškov, povzeta po 7. členu Pravilnika o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj (Uradni list RS, št. 20/04 in 18/11).

Obratovalni stroški po tem pravilniku so stroški v zvezi z dobavami in storitvami, potrebnimi za zagotovitev pogojev za bivanje v stanovanju (individualni obratovalni stroški) in v stavbi kot celoti (skupni obratovalni stroški). Vsakokratni uporabnik stanovanja plačuje obratovalne stroške.

Preglednica 7: Povprečni mesečni obratovalni stroški (v eur) oglaševanih stanovanj v Ljubljani in Celovcu, april 2014

CELOVEC	povp. stroški (eur)	Št. stanovanj	LJUBLJANA	povp. stroški (eur)	Št. stanovanj
garsojera	119,64	5	garsojera	95,00	32
enosobno st.	152,77	50	enosobno st.	99,79	24
dvosobno st.	218,86	39	dvosobno st.	132,07	29
trosobno st.	263,27	15	trosobno st.	163,50	10
štirisobno st.	403,20	5	štirisobno st.	224,29	7
petsobno st.	/	0	petsobno st.	/	0



Grafikon 14: Povprečni mesečni obratovalni stroški (eur) oglaševanih stanovanj v Ljubljani in Celovcu, april 2014

Obratovalni stroški so za vse velikosti najemnih stanovanj višji v Celovcu, kar je povezano tudi z višjim standardom prebivalcev Celovca v primerjavi z Ljubljano (kar npr. nakazujejo že podatki o povprečni mesečni neto plači).

Na sliki 7 je prikazana struktura obratovalnih stroškov izbranega najemnega stanovanja v Celovcu. Pri večini oglaševanih najemnih stanovanj so obratovalni stroški (nemško Betriebskosten) zapisani. Ravno tako so podani tudi ostali pogoji najema. Pri neto najemnini (nemško Miete) je posebej prikazan davek na dodano vrednost (nemško Umsatzsteuer – UST). Bruto mesečna najemnina je vsota neto najemnine, davka na dodano vrednost in obratovalnih stroškov. Posebej so prikazani tudi stroški ogrevanja (nemško Heizkosten). Na koncu je podana tudi višina kavcije, ki je običajno v višini 3 bruto mesečnih najemnin ter provozija za posredovanje pri oddaji stanovanja v najem v višini 2 bruto mesečnih najemnin.

Miete: 401,50 + Ust = 441,65
Betriebskosten: 128,81 + Ust = 141,69
Miete inkl. BK exkl. HK brutto: 583,34
Heizkosten a conto pro Monat brutto EUR 83,-
Wohnfläche: ca. 73m ²
Befristung: 5
Kautions: 3 BM
Provision: 2 BM + 20% Ust

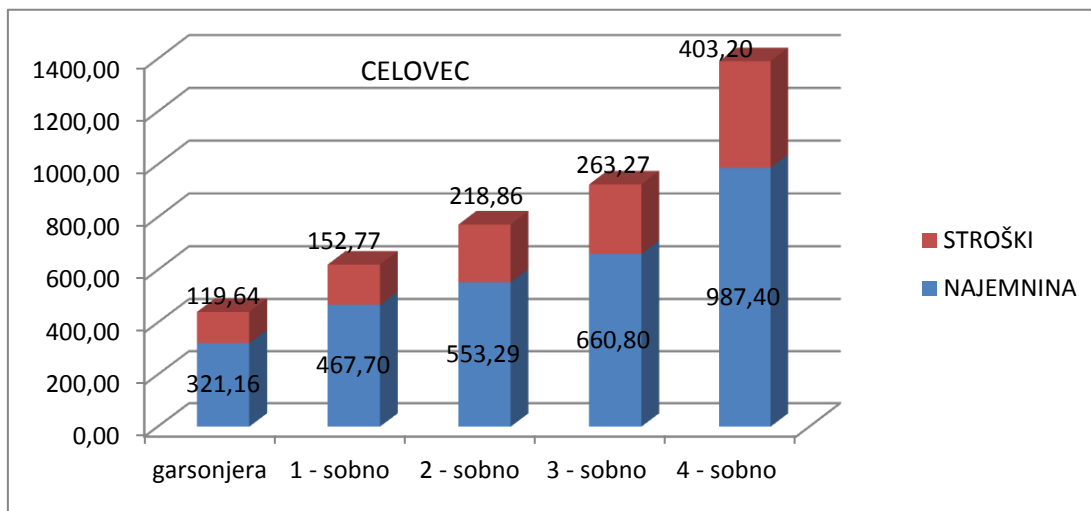
Slika 7: Primer podatkov o obratovalnih stroških in pogojih najema za izbrano oglaševano stanovanje v Celovcu

Pravno podlago za razmejevanje obratovalnih stroškov, ki bremenijo najemodajalca (lastnika stanovanja) in stroškov, ki bremenijo najemnika v Sloveniji predstavlja 4. odstavek 24. člena Stanovanjskega zakona, ki določa: "Če najemna pogodba ne določa drugače, je dolžnik vseh terjatev iz naslova obratovanja večstanovanjske stavbe najemnik, dolžnik vseh ostalih terjatev pa etažni lastnik."

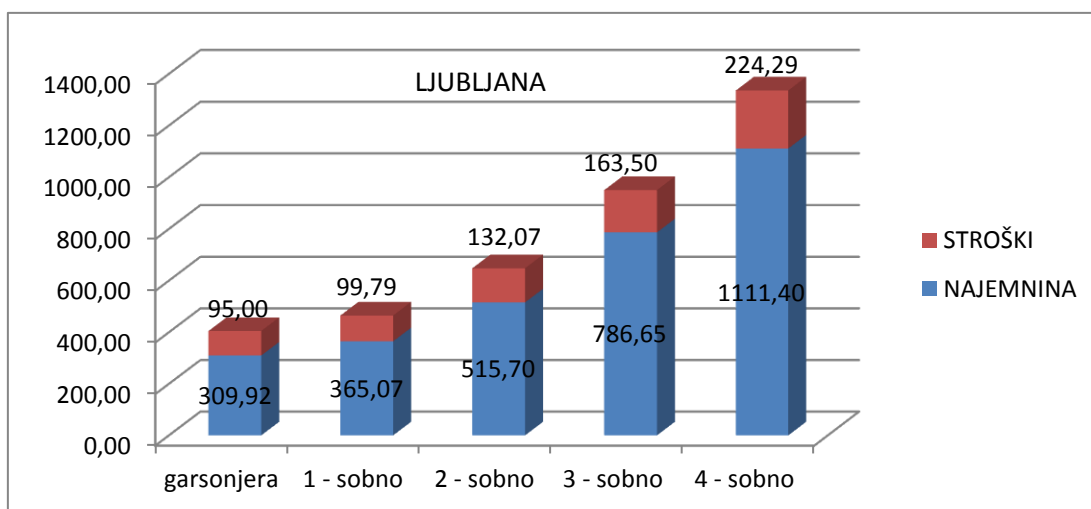
Etažni lastnik je torej zavezanec za plačilo vseh stroškov upravljanja (stroški upravnika, stroški vzdrževanja večstanovanjske hiše, npr. vplačila v rezervni sklad), razen za obratovalne stroške. Stroške elektrike, vode, odvoza odpadkov, stroške obratovanja skupnih prostorov itd. je dolžan plačevati najemnik, razen, če ni z najemno pogodbo določeno drugače. Če najemna pogodba predvideva drugače, pa je najemnik lahko dolžan plačevati tudi druge stroške. [29]

V avstrijski najemni zakonodaji je navedeno, da je najemnina sestavljena iz glavne najemnine, deleža obratovalnih stroškov, deleža skupnih stroškov obratovanja stavbe, kot tudi deleža morebitnih posebnih stroškov ter ustreznega nadomestila za stanovanjsko opremo ali druge storitve. [30]

5.11 Primerjava mesečnih najemnin [eur] in mesečnih obratovalnih stroškov oglaševanih stanovanj v Ljubljani in Celovcu v aprilu 2014



Grafikon 15: Primerjava mesečne najemnine in obratovalnih stroškov oglaševanih stanovanj v Celovcu v aprilu 2014



Grafikon 16: Primerjava mesečne najemnine in obratovalnih stroškov oglaševanih stanovanj v Ljubljani v aprilu 2014

Iz grafikona 15, kjer so poleg mesečne najemnine vključeni tudi obratovalni stroški, je razvidno, da so mesečne najemnine in obratovalni stroški višji v Celovcu kot v Ljubljani. Obratno je le pri trisobnih stanovanjih, kjer so povprečni skupni stroški najema in obratovanja stanovanja višji v Ljubljani. Obratovalni stroški v Celovcu (rdeča barva v stoplicih) dodajo precejšen delež k višjim stroškom najema in obratovanja.

Preglednica 8: Mesečna najemnina z obratovalnimi stroški za Ljubljano in Celovec ter njihov delež glede na povprečno mesečno neto plačo

	CELOVEC		LJUBLJANA	
	Mesečna najemnina z obratovalnimi stroški (eur)	Delež najemnine in obratovalnih stroškov (v%) glede na povprečno mesečno neto plačo (1555,31 eur)	Mesečna najemnina z obratovalnimi stroški (eur)	Delež najemnine in obratovalnih stroškov (v%) glede na povprečno mesečno neto plačo (1125,61 eur)
gars.	440,80	28,3	404,92	36,0
enosobno st.	620,47	39,9	464,86	41,3
dvosobno st.	772,15	49,6	647,77	57,5
trosobno st.	924,07	59,4	950,15	84,4
štirisobno st.	1390,60	89,4	1335,68	118,7
petsobno st.	/	/	/	/

Preglednica 8 nam prikazuje, da so mesečne najemnine z obratovalnimi stroški v povprečju višje v Celovcu. Največja razlika je pri enosobnih stanovanjih, kjer so mesečne najemnine z obratovalnimi stroški v povprečju za 155,6 eur višje v primerjavi z najemnino v Ljubljani. Ko pa primerjamo višino najemnine skupaj z obratovalnimi stroški glede na povprečno mesečno plačo, so rezultati ravno nasprotni. Delež najemnine in obratovalnih stroškov glede na povprečno mesečno neto plačo je pri vseh vrstah stanovanj višji v Ljubljani. Tako najemnine in obratovalni stroški za garsonjere predstavljajo 28% povprečne neto plače v Celovcu, medtem, ko stroški najema in obratovanja garsonjere v Ljubljani predstavljajo 36% povprečne neto plače.

6 ZAKLJUČNE UGOTOVITVE

V diplomski nalogi osrednji del predstavlja statistična analiza prosto oblikovanih najemnin v Ljubljani in v Celovcu. Predstavljena je tudi stanovanjska zakonodaja in zakonitosti trga najemnih stanovanj v obeh državah. Na podlagi analize je bilo možno v zaključnem delu primerjati višino in strukturo prosto oblikovanih stanovanjskih najemnin med Ljubljano in Celovcem, kar je tudi vsebinsko najbolj pomembno sporočilo diplomske naloge. Na podlagi izvedene analize sem prišel do naslednjih zaključkov:

1. Glede na število prebivalcev je Ljubljana skoraj trikrat večja od Celovca, po površini pa vsaj dvakrat. Je pa zanimivo, da je število dokončanih stanovanj večje v Celovcu in da je selitveni prirast v Celovcu dvakrat višji. Poleg tega so povprečne plače za več kot 430 eur višje v Celovcu v primerjavi z Ljubljano.
2. Pravna podlaga za slovensko stanovanjsko zakonodajo je zapisana v Stanovanjskem zakonu (Ur. List, št. 69/2003; v nad. SZ-1), sprejetim leta 2003, kjer so poleg ostalega zapisana pomembna razmerja med lastnikom in najemnikom. V Avstriji temeljne vsebine dobimo v samostojnem Zakonu o najemnih razmerjih (Mietrechtsgesetz – BGBl. Nr. 520/1981 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 50/2013).
3. Statistična analiza prosto oblikovanih najemnin v Ljubljani in Celovcu, je v veliki meri podobna že opravljenima analizama, ki sem ju pridobil na spletnem portalu SLONEP (za Ljubljano) in immopreise.at (za Celovec). Tako so povprečne višine najemnin (eur/m²) po posameznih vrstah stanovanj po opravljeni analizi povsem podobne analizam spletnega portala SLONEP. Referečna relativna cena stanovanj po podatkih portala SLONEP znaša 8,81 eur/m², statistične analize pa 9,12 eur/m².
4. Izredno zanimivo je, da so povprečne mesečne najemnine vseh stanovanj v eur/m² v Ljubljani precej višje kot v Celovcu z izjemo 5 sobnih stanovanj (le en oglas za Celovec), medtem ko se povprečne mesečne najemnine v eur med krajema dosti ne razlikujejo. Obratovalni stroški so za vse velikosti najemnih stanovanj precej višji v Celovcu (posledica višjega standarda).

5. Mesečne najemnine z obratovalnimi stroški (eur) so v Celovcu v povprečju za dobrih 8% višje kot v Ljubljani. Povprečna višina najemnine z obratovalnimi stroški glede na povprečno mesečno neto plačo v Ljubljani predstavlja 67,58%, v Celovcu pa 53,3%, kar je občutno manj.

Ugotovljeni rezultati, ki izhajajo iz analiziranega vzorca so primerljivi z že opravljenimi analizami nepremičninskih portalov, kar nam dokazuje realno sliko trga najemniških stanovanj. Dejstvo je, da so prosto oblikovane najemnine v Celovcu nekoliko višje, vendar z vidika deleža najemnine glede na povprečno plačo, je najem stanovanja v Celovcu ugodnejši. S to ugotovitvijo bom zaključil, da je ob trenutnih slabih možnostih mladih za zaposlitev v Sloveniji in ob možnosti zaposlovanja v drugih državah EU mogoče res odlična priložnost za zamenjavo okolja. V tem primeru je mesto Celovec eno tistih mest, ki kot središče koroških Slovencev in zaradi bližine Slovenije, nudi prav to možnost.

VIRI

[1] Še vedno omejitve za delavce. 2009.

<http://www.24ur.com/novice/slovenija/se-vedno-omejitve-za-delavce.html> (Pridobljeno 15. 4. 2014.)

[2] Razdalje.si. 2014.

<http://www.razdalje.si/med-kraji/ljubljana/celovec,avstrija> (Pridobljeno 26. 3. 2014.)

[3] Ljubljana. 2014.

<http://sl.wikipedia.org/wiki/Ljubljana> (Pridobljeno 26. 3. 2014.)

[4] Zwolf, L. 2009, Analiza najemnin v Republiki Sloveniji – primer mestne občine Ljubljana. Diplomaska naloga. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo (samozaložba L. Zwolf): 118 str.

[5] Ljubljana v številkah. 2012.

<http://www.ljubljana.si/si/ljubljana/ljubljana-v-stevilkah/> (Pridobljeno 27. 3. 2014.)

[6] Ljubljana glavno mesto. 2013. Statistični letopis 2013.

<http://www.ljubljana.si/si/ljubljana/ljubljana-v-stevilkah/statisticne-publikacije/> (Pridobljeno 27. 3. 2014.)

[7] SURS. Delež aktivnega prebivalstva. 2013.

<http://www.stat.si/> (Pridobljeno 29. 3. 2014.)

[8] Stanovanjski program Mestne občine Ljubljana. 2011.

<http://www.google.si/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=2&ved=0CC8QFjAB&url=http%3A%2F%2Fwww.ljubljana.si%2Ffile%2F857150%2F6.-toka---stanovanjski-program-mol-za-leti-2011-in-2012.pdf&ei=WUL8U-edA82B7QbysYHgCA&usg=AFQjCNHBLmpmCU3p5jFa2U94mxyk5oYsJg&bvm=bv.73612305,d.ZGU&cad=rja> (Pridobljeno 2. 4. 2014.)

[9] Četrtna skupnost MOL. 2014.

<http://www.ljubljana.si/si/mol/cetrtna-skupnosti/> (Pridobljeno 2. 4. 2014.)

[10] aplikacija URBINFO.Gis. 2014.

http://urbinfo.gis.ljubljana.si/web/profile.aspx?id=MOL_Urbanizem@Ljubljana (Pridobljeno 2. 4. 2014.)

[11] Celovec. 2014.

<http://sl.wikipedia.org/wiki/Celovec> (Pridobljeno 2. 4. 2014.)

[12] Klagenfurt am Worthersee. 2014.

http://de.wikipedia.org/wiki/Klagenfurt_am_W%C3%B6rthersee (Pridobljeno 3. 4. 2014.)

- [13] Klagenfurt. 2014.
<http://en.wikipedia.org/wiki/Klagenfurt> (Pridobljeno 3. 4. 2014.)
- [14] Statistik stadt Klagenfurt. 2014.
<http://www.klagenfurt.at/klagenfurt-am-woerthersee/downloads/3StatBezirkplan080122.pdf>
(Pridobljeno 3. 4. 2014.)
- [15] Ein Blick auf die Gemeinde Klagenfurt am Wörthersee. Statistik. 2014.
<http://www.statistik.at/blickgem/blick1/g20101.pdf>
http://www.statistik.at/web_de/services/stat_jahrbuch/index.html (Pridobljeno 10. 4. 2014.)
- [16] SURS. 2014.
<http://www.surs.si> (Pridobljeno 10. 4. 2014.)
- [17] O slonepu. 2014.
<http://www.slonep.net/slonep/o-slonepu/> (Pridobljeno 14. 4. 2014.)
- [18] Cene oddaje stanovanj v Ljubljani. 2013.
<http://www.slonep.net/info/cene-nepremicnin/novice/cene-slonep-1-cetrletje-2014-oddaja-stanovanj>
(Pridobljeno 14. 4. 2014.)
- [19] Najemnine stanovanj v Ljubljani. 2011.
<http://www.slonep.net/info/cene-nepremicnin/najemnine-stanovanj> (Pridobljeno 14. 4. 2014.)
- [20] Nova metodologija (2012). 2014.
<http://www.slonep.net/info/cene-nepremicnin/nova-metodologija-2012> (Pridobljeno 14. 4. 2014.)
- [21] Šabić, A. 2011, Razmerje med neprofitno in prosto oblikovano najemnino za stanovanja v Mestni občini Ljubljana. Diplomsko naloga. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo (samozaložba A. Šabić): 81 str.
- [22] Die aktuellen Immobilienpreise für Kärnten. 2014.
<http://www.immopreise.at/K%C3%A4rnten/Wohnung> (Pridobljeno 21. 4. 2014.)
- [23] SSKJ, slovar slovenskega knjižnjega jezika
- [24] Stanovanjski zakon (1991). 2013.
[http://sl.wikipedia.org/wiki/Stanovanjski_zakon_\(1991\)](http://sl.wikipedia.org/wiki/Stanovanjski_zakon_(1991)) (Pridobljeno 23. 4. 2014.)
- [25] Stanovanjski zakon (SZ-1). Uradni list RS št. 69-3312/2003: 10633.
- [26] Population by tenure status, 2011. 2014.
http://epp.eurostat.ec.europa.eu/statistics_explained/index.php?title=File:Population_by_tenure_status,_2011_%28%25_of_population%29_YB14.png&filetimestamp=20131210161933 (Pridobljeno 13. 4. 2014.)

[27] Rentals. 2014.

<https://www.help.gv.at/Portal.Node/hlpd/public/content/138/Seite.1380000.html#Rentals> (Pridobljeno 13. 4. 2014.)

[28] Koeficient variacije. 2013.

http://sl.wikipedia.org/wiki/Koeficient_variacije (Pridobljeno 13. 4. 2014.)

[29] Kdo placuje stroske najetega stanovanja. 2014.

<http://www.slonep.net/vodic/najem/vodic/kdo-placuje-stroske-najetega-stanovanja-> (Pridobljeno 2. 5. 2014.)

[30] Miete. 2014.

<http://www.ovi.at/de/verband/Recht/Miete.php> (Pridobljeno 2. 5. 2014.)