

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:

Jordan, M., 2015. Analiza stanovanjskih najemnin v Mestni občini Ljubljana. Diplomaska naloga. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo. (mentorica Šubic-Kovač, M., somentor Polajnar, M.): 35 str.

Datum arhiviranja: 29-09-2015

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:

Jordan, M., 2015. Analiza stanovanjskih najemnin v Mestni občini Ljubljana. B.Sc Thesis. Ljubljana, University of Ljubljani, Faculty of civil and geodetic engineering. (supervisor Šubic-Kovač, M., co-supervisor Polajnar, M.): 35 pp.

Archiving Date: 29-09-2015

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

**VISOKOŠOLSKI STROKOVNI
ŠTUDIJSKI PROGRAM PRVE
STOPNJE OPERATIVNO
GRADBENIŠTVO**

Kandidatka:

MAJA JORDAN

**ANALIZA STANOVANJSKIH NAJEMNIN V MESTNI
OBČINI LJUBLJANA**

Diplomska naloga št.: 96/OG-MO

**APARTMENT RENT ANALYSIS IN THE
MUNICIPALITY OF LJUBLJANA**

Graduation thesis No.: 96/OG-MO

Mentorica:

izr. prof. dr. Maruška Šubic-Kovač

Somentor:

asist. mag. Matija Polajnar

Ljubljana, 03. 09. 2015

STRAN ZA POPRAVKE

Stran z napako

Vrstica z napako

Namesto

Naj bo

IZJAVA

Spodaj podpisana Maja Jordan izjavljam, da sem avtorica diplomske naloge z naslovom: Analiza stanovanjskih najemnin v Mestni občini Ljubljana, ki sem jo izdelala samostojno s pomočjo mentorice izr. prof. dr. Maruške Šubic Kovač in somentorja asist. mag. Matije Polajnarja.

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

Izjavljam, da dovoljujem objavo elektronske različice v digitalnem repozitoriju.

Ljubljana, 2015

Maja Jordan

BIBLIOGRAFSKA IN DOKUMENTACIJSKA STRAN IN IZVLEČEK

- UDK:** 332.6/.8(497.4Ljubljana)(043.2)
- Avtor:** Maja Jordan
- Mentor:** Izr. prof. dr. Maruška Šubic-Kovač
- Somentor:** Asist. mag. Matija Polajnar
- Naslov:** Analiza stanovanjskih najemnin v Mestni občini Ljubljana
- Tip dokumenta:** Diplomaska naloga – visokošolski študij
- Obseg in oprema:** 35 str., 26 pregl., 6 sl., 23 graf.
- Ključne besede:** prosto oblikovana najemnina, neprofitna najemnina, stanovanje

Izvleček

Diplomska naloga analizira stanovanjske najemnine v Mestni občini Ljubljana. V prvem delu so podane teoretične osnove in zakonske opredelitve najemnih razmerij, najemnih stanovanj in vrst stanovanjskih najemnin. V nadaljevanju so prikazani rezultati analize trga najemnih stanovanj v Mestni občini Ljubljana z neto tlorisno površino stanovanja med 20 in 50 m². Stanovanjske najemnine so analizirane na podlagi 3 vrst podatkov in sicer: oglaševane prosto oblikovane najemnine na podlagi podatkov o oglaševanih najemnih stanovanjih, realizirane prosto oblikovane najemnine na podlagi podatkov o sklenjenih najemnih poslih s stanovanji ter neprofitne najemnine na podlagi podatkov o neprofitnih najemnih stanovanjih, s katerimi upravlja Javni stanovanjski sklad MOL. Rezultati analize so pokazali, da je povprečna oglaševana najemnina skoraj za polovico višja od povprečne realizirane prosto oblikovane najemnine, neprofitna pa za polovico nižja od povprečne realizirane prosto oblikovane najemnine. Ker se podatki o realiziranih prosto oblikovanih najemninah zbirajo šele približno eno leto, bo potrebno še nekaj let, da bo mogoče zanesljivo oceniti razliko med oglaševano in realizirano prosto oblikovano najemnino.

BIBLIOGRAPHIC – DOCUMENTALISTIC INFORMATION AND ABSTRACT

UDC: 332.6/8(497.4Ljubljana)(043.2)

Autor: Maja Jordan

Supervisor: Assoc. Prof. Maruška Šubic-Kovač, Ph. D.

Co-advisor: Assist. Matija Polajnar, M. Sc.

Title: Apartment rent analysis in the Municipality of Ljubljana

Document type: Graduation thesis - higher professional studies

Notes: 35 p., 26 tab., 6 fig., 23 graf.

Key words: market rent, non-profit rent, apartment

Abstract

The thesis deals with the market of rentable apartments and apartment rent analyses in the Municipality of Ljubljana. The main focus of the thesis is the comparison between market rent and non-profit rent for the apartments with a net floor area of between 20 and 50 m². Apartment rent analyses were carried out based on three types of data: advertised market rents based on data collected on advertised rental apartments; actual market rents based on data collected from transactions on housing leases; non-profit rents based on data from the database of non-profit housing. Results of analyses implied that the average advertised market rent is almost 50% higher than the average actual market rent. On the other hand the average non-profit rent is 50% lower than the average actual market rent. Due to reason, that the data regarding transactions on housing leases is gathered only for a short period of time (since July 2013), more time will have to pass in order to gain more data to assess the difference between advertised and actual market rent accurately.

ZAHVALA

Za pomoč pri izdelavi diplomske naloge se zahvaljujem mentorici izr. prof. dr. Maruški Šubic-Kovač in somentorju asist. mag. Matiji Polajnarju.

Zahvaljujem se Maticu, sošolcem in prijateljem, ki so mi med študijem pomagali in lepšali študentske dni. Posebna zahvala gre moji mami, ki je vedno verjela vame in me podpirala.

KAZALO VSEBINE

1	UVOD	1
2	NAMEN, OBRAVNAVANO OBMOČJE, TEMELJNI POJMI, VIRI PODATKOV IN ČAS OBRAVNAVE, VALUTA, METODA DELA	2
2.1	Namen diplomske naloge	2
2.2	Obravnavano območje	2
2.3	Temeljni pojmi	4
2.4	Viri podatkov in čas obravnave	5
2.5	Valuta in metoda dela	5
3	ANALIZA NAJEMNIN V MOL	7
3.1	Analiza oglaševanih prosto oblikovanih najemnin	7
3.1.1	Območje Bežigrad	8
3.1.2	Območje Vič – Rudnik	9
3.1.3	Območje Center	10
3.1.4	Območje Moste – Polje	11
3.1.5	Območje Šiška	12
3.1.6	Primerjava oglaševanih prosto oblikovanih najemnin	13
3.2	Analiza realiziranih prosto oblikovanih najemnin	15
3.2.1	Območje Bežigrad	15
3.2.2	Območje Vič – Rudnik	16
3.2.3	Območje Center	17
3.2.4	Območje Moste – Polje	18
3.2.5	Območje Šiška	19
3.2.6	Primerjava realiziranih prosto oblikovanih najemnin	20
3.3	Analiza neprofitnih najemnin	22
3.3.1	Območje Bežigrad	22
3.3.2	Območje Vič – Rudnik	23
3.3.3	Območje Center	23
3.3.4	Območje Moste – Polje	24
3.3.5	Območje Šiška	24
3.3.6	Primerjava neprofitnih najemnin	25
3.4	Primerjava posameznih vrst najemnin	28
3.4.1	Območje Bežigrad	28

3.4.2	Območje Vič – Rudnik	28
3.4.3	Območje Center	29
3.4.4	Območje Moste – Polje	29
3.4.5	Območje Šiška	30
3.4.6	Primerjava najemnin	31
3.5	Delež mesečne najemnine v dohodkih povprečnega gospodinjstva	31
3.6	Analize SLONEP in GURS	31
4	ZAKLJUČEK	34
	VIRI	35

KAZALO PREGLEDNIC

Preglednica 1:	Primerjava MOL in Slovenije po izbranih statističnih kazalcih [5]	2
Preglednica 2:	Gradnja stanovanj v MOL v obdobju 2008-2012 [6]	3
Preglednica 3:	Število dokončanih 1 in 2-sobnih stanovanj v MOL v obdobju 2008-2012 [6]	3
Preglednica 4:	Dejavnost Javnega stanovanjskega sklada MOL v obdobju 2008-2012 [6]	4
Preglednica 5:	Osnovne statistike za oglaševane prosto oblikovane najemnine na območju Bežigrad v februarju 2015	8
Preglednica 6:	Osnovne statistike za oglaševane prosto oblikovane najemnine na območju Vič – Rudnik v februarju 2015	9
Preglednica 7:	Osnovne statistike za oglaševane prosto oblikovane najemnine na območju Center v februarju 2015	10
Preglednica 8:	Osnovne statistike za oglaševane prosto oblikovane najemnine na območju Moste – Polje v februarju 2015	11
Preglednica 9:	Osnovne statistike za oglaševane prosto oblikovane najemnine na območju Šiška v februarju 2015	12
Preglednica 10:	Osnovne statistike realiziranih prosto oblikovanih najemnin na območju Bežigrad v obdobju april 2014 – april 2015	15
Preglednica 11:	Osnovne statistike realiziranih prosto oblikovanih najemnin na območju Vič – Rudnik v obdobju april 2014 – april 2015	16
Preglednica 12:	Osnovne statistike realiziranih prosto oblikovanih najemnin na območju Center v obdobju april 2014 – april 2015	17
Preglednica 13:	Osnovne statistike realiziranih prosto oblikovanih najemnin na območju Moste – Polje v obdobju april 2014 – april 2015	18
Preglednica 14:	Osnovne statistike realiziranih prosto oblikovanih najemnin na območju Šiška v obdobju april 2014 – april 2015	19
Preglednica 15:	Osnovne statistike za neprofitne najemnine na območju Bežigrad v letu 2015	22
Preglednica 16:	Osnovne statistike za neprofitne najemnine na območju Vič – Rudnik v letu 2015	23

Preglednica 17:	Osnovne statistike za neprofitne najemnine na območju Center v letu 2015	23
Preglednica 18:	Osnovne statistike za neprofitne najemnine na območju Moste – Polje v letu 2015	24
Preglednica 19:	Osnovne statistike za neprofitne najemnine na območju Šiška v letu 2015	24
Preglednica 20:	Primerjava stanovanjskih najemnin na območju Bežigrad	28
Preglednica 21:	Primerjava stanovanjskih najemnin na območju Vič - Rudnik	28
Preglednica 22:	Primerjava stanovanjskih najemnin na območju Center	29
Preglednica 23:	Primerjava stanovanjskih najemnin na območju Moste - Polje	29
Preglednica 24:	Primerjava stanovanjskih najemnin na območju Šiška	30
Preglednica 25:	Delež mesečne najemnine v dohodkih povprečnega gospodinjstva	31
Preglednica 26:	Povprečje mesečnih najemnin za stanovanja v Ljubljani, junij 2013 - junij 2014 [10]	33

KAZALO GRAFIKONOV

Grafikon 1:	Primerjava oglaševanih najemnih stanovanj glede na vrsto stavbe, v kateri se nahajajo na območju Bežigrad	9
Grafikon 2:	Primerjava oglaševanih najemnih stanovanj glede na vrsto stavbe, v kateri se nahajajo na območju Vič - Rudnik	10
Grafikon 3:	Primerjava oglaševanih najemnih stanovanj glede na vrsto stavbe, v kateri se nahajajo na območju Center	11
Grafikon 4:	Opremljenost oglaševanih najemnih stanovanj na območju Moste - Polje	12
Grafikon 5:	Opremljenost oglaševanih najemnih stanovanj na območju Šiška	13
Grafikon 6:	Povprečne oglaševane mesečne najemnine po območjih, februar 2015	13
Grafikon 7:	Povprečne oglaševane mesečne najemnine na enoto po območjih, februar 2015	14
Grafikon 8:	Povprečna površina za oglaševana najemna stanovanja po območjih, februar 2015	14
Grafikon 9:	Povprečno leto izgradnje za oglaševana najemna stanovanja po območjih, februar 2015	15
Grafikon 10:	Opremljenost oddanih najemnih stanovanj na območju Bežigrad	16
Grafikon 11:	Opremljenost oddanih najemnih stanovanj na območju Vič - Rudnik	17
Grafikon 12:	Opremljenost oddanih najemnih stanovanj na območju Center	18
Grafikon 13:	Opremljenost oddanih najemnih stanovanj na območju Moste - Polje	19
Grafikon 14:	Opremljenost stanovanj na območju Šiški	20
Grafikon 15:	Povprečne realizirane prosto oblikovane mesečne najemnine po območjih, april 2014 – april 2015	20
Grafikon 16:	Povprečne realizirane prosto oblikovane mesečne najemnine na enoto po območjih, april 2014 – april 2015	21
Grafikon 17:	Povprečna površina za oddana najemna stanovanja po	21

območjih, april 2014 – april 2015

Grafikon 18:	Povprečno leto izgradnje za oddana najemna stanovanja po območjih, april 2014 – april 2015	22
Grafikon 19:	Povprečne neprofitne mesečne najemnine po območjih, 2015	25
Grafikon 20:	Povprečne neprofitne mesečne najemnine na enoto po območjih, 2015	26
Grafikon 21:	Povprečna površina neprofitnih najemnih stanovanj	27
Grafikon 22:	Povprečno leto izgradnje neprofitnih stanovanj	27
Grafikon 23:	Primerjava povprečnih mesečnih najemnin na enoto po posameznih območjih	30

KAZALO SLIK

Slika 1:	Razdelitev MOL na analizirana območja (vir podlage: GURS)	5
Slika 2:	Primer najemnega posla in prikaz njegovih podatkov v javnem vpogledu v ETN [12]	6
Slika 3:	Primer nastavitve filtra v aplikaciji javni vpogled v podatke ETN za najemne posle [12]	7
Slika 4:	Stanovanjska soseska Polje II [8]	26
Slika 5:	Gibanje povprečnih oglaševanih najemnin za stanovanja v Ljubljani v €/m ² , marec 2000 - september 2011 [9]	32
Slika 6:	Sklenjeni tržni posli za stanovanja, Slovenija, junij 2013 - junij 2014 [10]	33

1 UVOD

Na Univerzi v Ljubljani je med študijskim letom 2014/2015 študiralo 42.922 študentov [1]. Velik delež predstavljajo tisti, ki najemajo stanovanja. Glede na raziskavo Eurostudent (2012-2015) jih 40% živi pri starših, 5% samih, 16% s partnerjem/otrokom in 39% z drugimi osebami. Od vseh skupaj jih je 27% v študentskih domovih, kar pomeni, da 33% vseh študentov živi v najetem stanovanju [2]. Študentje se ukvarjajo z rešitvijo stanovanjskega problema in se v splošnem lahko odločijo za nakup ali najem stanovanja. Ker nimajo rednih prihodkov in si ne želijo prevelike odvisnosti od staršev, se praviloma odločijo za najem. Po končam študiju pa začnejo razmišljati tudi o nakupu stanovanja.

Za takšno temo diplomske naloge sem se odločila, ker počasi zaključujem študij in bom tudi sama začela iskati najemniško stanovanje. Trenutno živim v študentskem domu in po poteku študentskega statusa si bom morala poiskati stanovanje. Zato sem se odločila raziskati trg nepremičnin. Najdemo lahko dela, katerih avtorji so se lotili podobnih problemov, vendar so v njih podatki zastareli in zaradi spreminjajočih se gospodarskih razmer, manj relevantni. Na začetku razmišljam o najemu stanovanja, kasneje pa o nakupu stanovanja ali zemljišča. Kot bodoča gradbenica imam željo zgraditi lastno stanovanjsko hišo. Za analizo sem izbrala mesto Ljubljana, ker je največje v Sloveniji. Posledično ima največjo ponudbo stanovanj in delovnih mest, kar pomeni večjo možnost zaposlitve.

2 NAMEN, OBRAVNAVANO OBMOČJE, TEMELJNI POJMI, VIRI PODATKOV IN ČAS OBRAVNAVE, VALUTA, METODA DELA

2.1 Namen diplomske naloge

Namen diplomske naloge je:

- analizirati zakonodajo na področju stanovanjskih najemnin v Sloveniji,
- zbrati in analizirati podatke o višini oglaševanih prosto oblikovanih najemnin, realiziranih prosto oblikovanih najemnin in neprofitnih najemnin za stanovanja v Mestni občini Ljubljana (v nadaljevanju: MOL),
- spoznati značilnosti trga najemnih stanovanj v MOL.

2.2 Obravnavano območje

Obravnavano območje predstavlja Mestna občina Ljubljana. Na 274,99 km² živi 282.994 prebivalcev. Je politično, kulturno, prometno, gospodarsko, znanstveno in izobraževalno središče države. Zaradi tega je povpraševanje po najemnih stanovanjih veliko [3]. Iskalci najemnih stanovanj so predvsem tujci, diplomati, gospodarski predstavniki in študenti ter rezidenti MOL, ki z najemom stanovanja rešujejo stanovanjski problem [4].

Preglednica 1: Primerjava MOL in Slovenije po izbranih statističnih kazalcih [5]

Kazalnik za leto 2013, 2014	Mestna občina Ljubljana	Slovenija
Površina km ²	275	20.273
Število prebivalcev (2014)	286.307	2.061.623
Naravni prirast (na 1000 prebivalcev) (2013)	2,6	0,9
Skupni selitveni prirast (na 1000 prebivalcev) (2013)	7,5	0,2
Skupni prirast (na 1000 prebivalcev) (2013)	10,1	1,1
Povprečna starost prebivalcev (leta) (2014)	41,95	42,35
Število študentov (na 1000 prebivalcev) (2014) [1], [7]	42,9	74
Povprečna mesečna bruto plača na zaposleno osebo (EUR) (2014)	1.774,87	1.540,25
Povprečna mesečna neto plača na zaposleno osebo (EUR) (2014)	1.130,74	1.005,41
Število podjetij (2013)	37.796	182.089
Prihodek podjetij (1000 EUR) (2013)	35.052.964	90.625.516

se nadaljuje ...

... nadaljevanje Preglednice 1

Stopnja registriranih brezposelnosti (%) (2014)	13,24	13,09
Število stanovanj, stanovanjski sklad (na 1000 prebivalcev) (2013)	440,6	413,8
Število stanovanj, stanovanjski sklad (2013)	126.144	853.007
Povprečna površina stanovanj, stanovanjski sklad (m ²) (2012)	69	80

Preglednica 2: Gradnja stanovanj v MOL v obdobju 2008-2012 [6]

	2008	2009	2010	2011	2012
Dokončana stanovanja - vsa					
Število	1.561	830	464	716	150
Površina stanovanj v m ²	114.590	86.369	47.106	66.560	26.691
Povprečna površina stanovanj v m²					
Vseh	73	104	102	93	178
Stanovanj fizičnih oseb	153	164	178	183	181

Preglednica 3: Število dokončanih 1 in 2-sobnih stanovanj v MOL v obdobju 2008-2012 [6]

		2008	2009	2010	2011	2012	Indeks 2012/2008
Skupaj	Vsa	1.561	830	464	716	150	9,61
	Pravne osebe	1.433	662	333	613	28	1,95
1-sobno	Vsa	432	94	80	61	3	0,69
	Pravne osebe	431	87	76	61	0	0,00
2-sobna	Vsa	438	250	63	270	11	2,51
	Pravne osebe	431	238	60	266	7	1,62

Preglednica 4: Dejavnost Javnega stanovanjskega sklada MOL v obdobju 2008-2012 [6]

Stanovanja v lasti MOL in JSS MOL	2008	2009	2010	2011	2012
Število zgrajenih stanovanj	12	226	-	195	22
Število prenovljenih stanovanj	11	-	-	-	-
Število kupljenih stanovanj	4	15	429	24	37
Število oddanih stanovanj	169	325	423	407	343

JSS MOL upravlja in oddaja 3164 stanovanj [8]. V analizo so zajeta le 1 in 2-sobna neprofitna stanovanja, ki predstavljajo 36% vsega fonda neprofitnih stanovanj s katerimi upravlja JSS MOL.

2.3 Temeljni pojmi

Najemnina: je plačilo oziroma nadomestilo za oddano nepremičnino, ki ga prejema lastnik nepremičnine [9].

Prosto oblikovana najemnina: je najemnina za službena, tržna in namenska stanovanja, ki se oblikujejo prosto (115. člen SZ-1).

Oglaševana prosto oblikovana najemnina: je oglaševana najemnina za stanovanje, ki se oddaja v najem (npr. podatki iz spletne strani www.nepremicnine.net).

Realizirana prosto oblikovana najemnina: je najemnina, ki je evidentirana v evidenci trga nepremičnin (v nadaljevanju: ETN). Najemne posle so sporočili lastniki stavb in delov stavb preko obrazca za poročanje o najemnem pravnem poslu [10].

Oddaja stanovanja v najem: se sklene z najemno pogodbo za določen ali nedoločen čas in je povezano z določenimi stroški [11].

Neprofitna najemnina: je najemnina, ki se plačuje za neprofitno stanovanje. Višina najemnine se določa v skladu z Uredbo o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin [11].

Neprofitno stanovanje: je stanovanje, ki se ga lahko najame preko javnega razpisa. Upravičenci so vsi državljani/ke Republike Slovenije in državljani/ke ostalih članic Evropske unije, ki morajo imeti stalno prebivališče na območju Mestne občine Ljubljana in izpolnjevati dohodkovni cenzus. Je najemno stanovanje, ki se na podlagi javnega razpisa odda v najem upravičencem/kam. Upravičenci/ke so lahko tudi žrtve nasilja v družini in osebe s posebnimi potrebami, ki so trajno vezane na uporabo invalidskega vozička oziroma potrebujejo trajno pomoč druge osebe. Na javnem razpisu se glede na višino dohodkov razvrščajo na dve listi. Prva je brez lastne udeležbe (A) in z lastno udeležbo in varščino (B) [8].

2.4 Viri podatkov in čas obravnave

Predmet diplomske naloge je analiza stanovanjskih najemnin za stanovanja neto tlorisne površine med 20-50 m², ki se nahajajo na območju MOL. Podatke o oglaševanih prosto oblikovanih najemninah sem zbirala v začetku februarja leta 2015 na spletnem portalu nepremicnine.net. Pridobila sem podatke o 211 oglaševanih najemnih stanovanjih. Za vsako stanovanje sem izpisala podatke o lokaciji stanovanja, neto tlorisni površini stanovanja, letu izgradnje stavbe, stopnji opremljenosti stanovanja in oglaševani najemnini.

Za realizirane prosto oblikovane najemnine sem podatke pridobila na spletnem portalu E-prostor (javni vpogled v evidenco trga nepremičnin – najemni posli) za najemne posle, sklenjene med aprilom 2014 in aprilom 2015. Skupaj sem zbrala podatke o 683 oddanih najemnih stanovanjih in njihove podatke o lokaciji, neto tlorisni površini stanovanja, letu izgradnje stavbe, stopnji opremljenosti stanovanja in realizirani prosto oblikovani najemnini.

Neprofitne najemnine za leto 2015 mi je posredoval Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana. Iz seznama neprofitnih stanovanj v lasti MOL ali JJS MOL sem uporabila podatke o neprofitnih najemnih stanovanjih površine med 20 in 50 m² (1.152 enot). Za vsako stanovanje sem izpisala podatke o lokaciji, letu izgradnje, površini in višini neprofitne najemnine.

2.5 Valuta in metoda dela

Oglaševane prosto oblikovane, realizirane prosto oblikovane in neprofitne najemnine so podane v valuti evro (EUR).

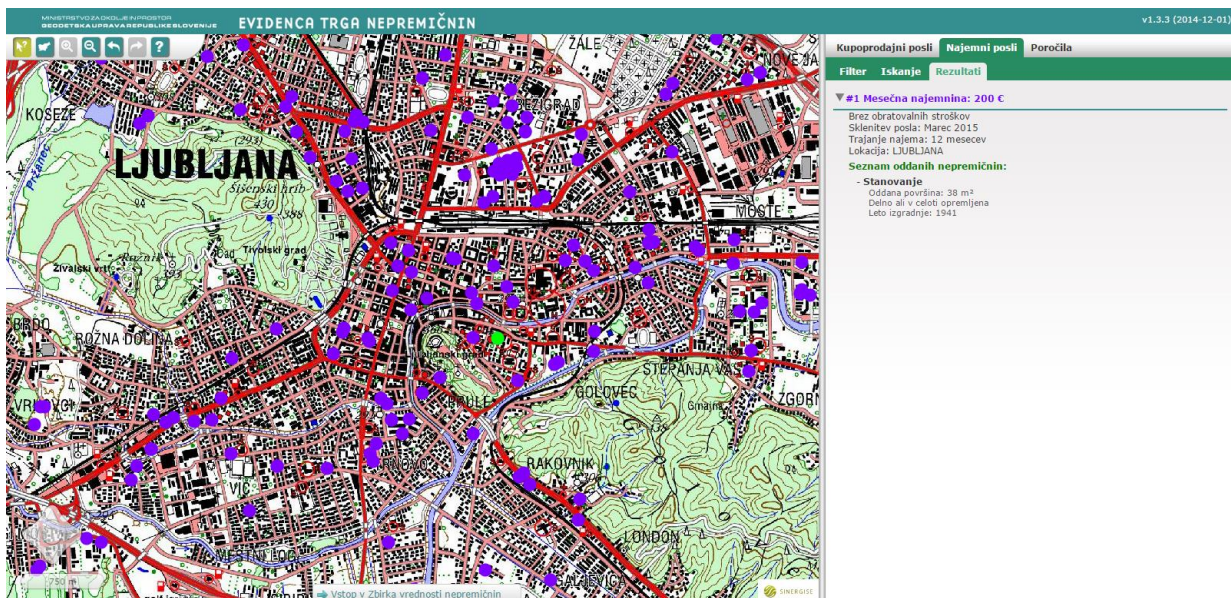
V diplomski nalogi sem na začetku podala nekaj teoretičnih osnov o najemninah. V glavnem in najobsežnejšem poglavju sem predstavila analizo najemnin v Mestni občini Ljubljana. Najemnine sem ločila na oglaševane prosto oblikovane najemnine, realizirane prosto oblikovane najemnine in neprofitne najemnine ter jih analizirala po posameznih območjih MOL: Bežigrad, Vič-Rudnik, Center, Moste-Polje in Šiška.



Slika 1: Razdelitev MOL na analizirana območja (vir podlage: GURS)

Podatke za oglaševane prosto oblikovane najemnine sem zbirala v začetku februarja leta 2015 na spletnem portalu Nepremičnine.net (www.nepremicnine.net), kjer se oglašujejo najemna stanovanja. Na portalu sem omejila oglase na posamezno območje v Ljubljani (npr. Bežigrad), velikost stanovanja od 20 do 50 m² neto tlorisne površine (manjša stanovanja) in kot vrsto posredovanja izbrala najem. V analizo nisem zajela oglaševanih stanovanj, o katerih je bilo premalo informacij, se je najemnina delila na več najemnikov in podvojenih oglasov. Podvojeni oglasi za isto stanovanje se lahko pojavijo, ker včasih stanovanje oglašujeta tako nepremičninska družba kot tudi lastnik. Vse zbrane podatke sem vpisala v preglednico računalniškega programa Microsoft Excel, kjer sem oglase razdelila glede na njihove lastnosti: neto tlorisna površina stanovanja (m²), leto izgradnje/preнове, stopnja opremljenosti stanovanja (v celoti, delno opremljeno ali neopremljeno), oglaševana najemnina (€) in oglaševana najemnina na enoto (€/m²). V Microsoft Excelu sem podatke obdelala z orodji za analizo podatkov (opisna statistika). Izračunala sem osnove statistike (povprečje, mediana, najmanjšo/največjo vrednost in koeficient variacije). Tako sem lahko primerjala rezultate analiz, ki sem jih prikazala s pomočjo preglednic in grafikonov.

Podatke za realizirane prosto oblikovane najemnine sem pridobila na spletnem portalu E-prostor (www.e-prostor.gov.si), kjer je uporabnikom na voljo javni vpogled v evidenco trga nepremičnin. Najprej sem izbrala kategorijo najemnih poslov in nastavila filter na iskano obdobje (april 2014 – april 2015) ter med tipi oddanih nepremičnin izbrala stanovanja. V javnem vpogledu so z vijoličnimi pikami označene lokacije oddanih stanovanj. S klikom na posamezno piko (se obarva v zeleno) sem izvedela več o najemnem poslu: mesečno najemnino, oddano površino stanovanja, stopnjo opremljenosti (neopremljeno, delno ali v celoti opremljeno) in leto izgradnje stanovanjske stavbe.



Slika 2: Primer najemnega posla in prikaz njegovih podatkov v javnem vpogledu v ETN [12]

Izločila sem najemne posle, ki so imeli vključene obratovalne stroške in tudi tiste, pri katerih je bila oddana stanovanjska površina manjša od 20 in večja od 50 m². Izločila sem tudi zelo nizke najemnine. To so vrednosti mesečne najemnine, ki so nižje od 100€ in za katere lahko sklepamo, da oddaja v najem ni bila izvedena na prostem trgu (npr. oddaja sorodniku,

znancu,...). Po istem postopku kot pri oglaševanih najemninah sem podatke obdelala v programu Microsoft Excel in rezultate prikazala v grafikonih in preglednicah.

v1.3.3 (2014-12-01)

Kupoprodajni posli **Najemni posli** Poročila

Filter Iskanje Rezultati

Obdobje:
od: April 2014
do: April 2015

Vrsta nepremičnine:

▼ Oddane površine

- Stanovanjska hiša
- Stanovanje
- Parkirni prostor
- Garaža
- Pisarniški prostori
- Prostor za poslovanje s strankami
- Prostor za zdravstveno dejavnost
- Trgovski ali storitveni lokal
- Gostinski lokal
- Prostor za šport, kulturo ali izobraževanje
- Industrijski prostori
- Turistični nastanitveni objekt
- Kmetijski objekt
- Tehnični ali pomožni prostori
- Soba ali več sob

Prostorska enota: ?

- Regionalni centri
- Analitična območja

OSVEŽI

Legenda:

- Posli

Slika 3: Primer nastavitve filtra v aplikaciji javni vpogled v podatke ETN za najemne posle [12]

Podatke za neprofitne najemnine sem pridobila od Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana ter jih obdelala na enak način kot pri oglaševanih in realiziranih prosto oblikovanih najemninah. Nato sem primerjala vse tri vrste najemnin. Izsledke lastne analize sem primerjala tudi z rezultati analiz SLONEP-a in GURS-a.

3 ANALIZA NAJEMNIN V MOL

Nepremičninske trge zaradi raznolikosti opredeljujemo glede na njihovo geografsko lokacijo, vrsto nepremičnin, vidik uporabe in podobno [4].

Analizirala sem trg najemnih stanovanj v Mestni Občini Ljubljana, ki sem ga razdelila na sledeča območja (bivše upravne enote): Bežigrad, Vič-Rudnik, Center, Moste-Polje in Šiška. Velikost stanovanj sem omejila med 20 in 50 m² neto tlorisne površine, kar zajema garsonjere, enosobna, 1,5-sobna ter manjša dvosobna stanovanja.

Analizirala sem oglaševane prosto oblikovane najemnine, realizirane prosto oblikovane najemnine ter neprofitne najemnine.

3.1 Analiza oglaševanih prosto oblikovanih najemnin

Na podlagi zbranih podatkov za oglaševane najemnine (211 oglasov) sem izračunala opisne statistike za površino (m²), mesečno najemnino stanovanja (€) in mesečno najemnino stanovanja na enoto površine (€/m²).

Rezultati analize po posameznih na območjih so predstavljeni v nadaljevanju.

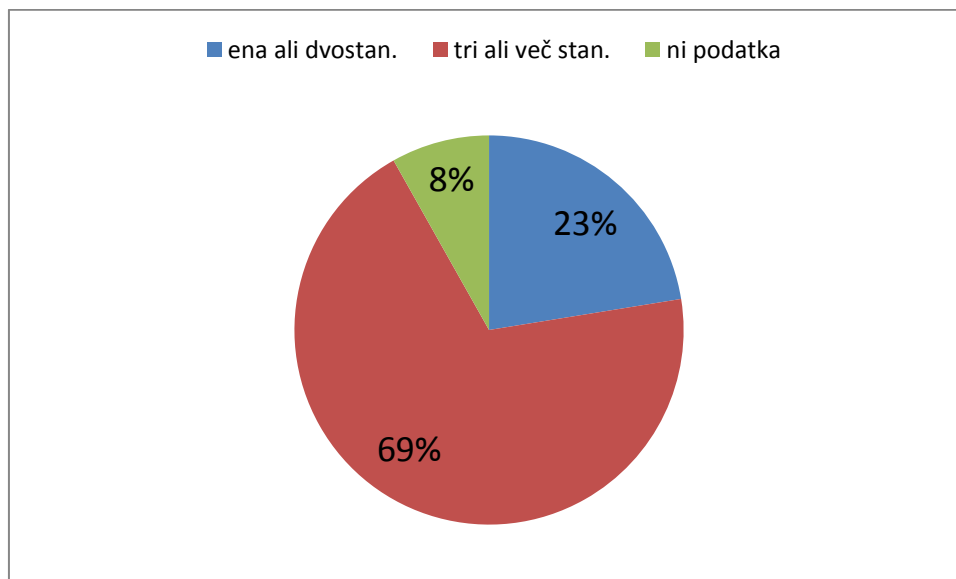
3.1.1 Območje Bežigrad

Preglednica 5: Osnovne statistike za oglaševane prosto oblikovane najemnine na območju Bežigrad v februarju 2015

BEŽIGRAD	Površina (m ²)	Mesečna najemnina (€)	Mesečna najemnina na enoto (€/m ²)
Število enot	49	49	49
Povprečje	35	349	10,11
Mediana	35	350	10,47
Najmanjša vrednost	20	225	6,09
Največja vrednost	50	600	14,00
Koeficient variacije	0,23	0,21	0,18

Iz preglednice 5 je razvidno, da je bila analiza izvedena na 49 oglaševanih najemnih stanovanjih. Povprečna površina stanovanja znaša 35 m², povprečna mesečna najemnina stanovanja 349 € in povprečna mesečna najemnina stanovanja na enoto 10 €/m². Najnižja mesečna najemnina stanovanja je 225 €, najvišja 600 €.

Povprečno leto izgradnje oglaševanih najemnih stanovanj je 1987. 6% stanovanj je delno opremljenih, 90% jih je opremljenih v celoti in pri 4% ni podatka. Stanovanju v 3% primerov zraven pripada še lastno parkirno mesto. 22% oglasov je predstavljenih brez slike.



Grafikon 1: Primerjava oglaševanih najemnih stanovanj glede na vrsto stavbe, v kateri se nahajajo na območju Bežigrad

Večina se jih oddaja v tri ali več stanovanjskih stavbah, 23% v eno ali dvostanovanjskih stavbah in 8% nima podatka.

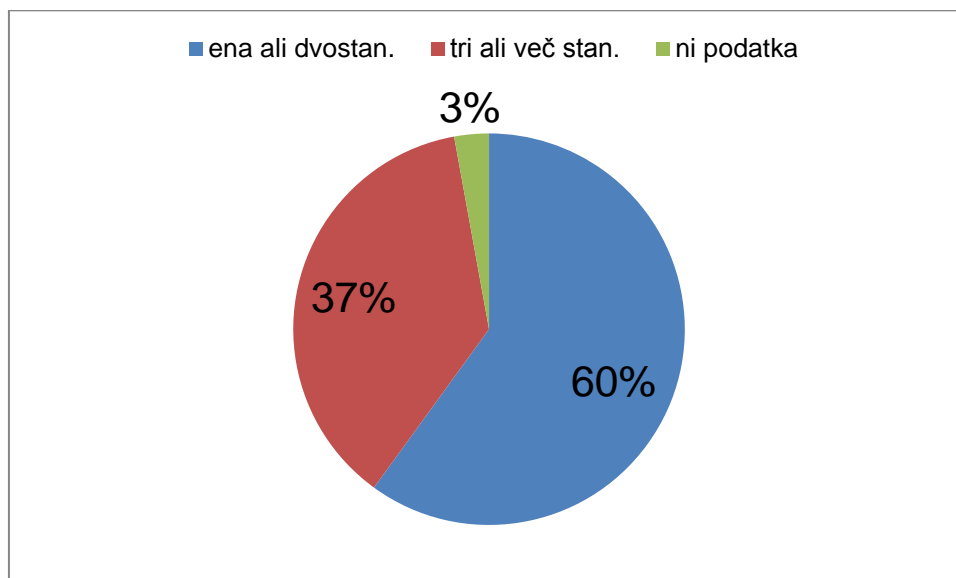
3.1.2 Območje Vič – Rudnik

Preglednica 6: Osnovne statistike za oglaševane prosto oblikovane najemnine na območju Vič – Rudnik v februarju 2015

VIČ - RUDNIK	Površina (m ²)	Mesečna najemnina (€)	Mesečna najemnina na enoto (€/m ²)
Število enot	35	35	35
Povprečje	33	318	9,88
Mediana	34	300	9,68
Najmanjša vrednost	20	200	6,44
Največja vrednost	49	600	14,00
Koeficient variacije	0,24	0,23	0,22

Iz preglednice 6 je razvidno, da je bila analiza izvedena na 35 oglaševanih najemnih stanovanjih. Povprečna površina znaša 33 m², povprečna mesečna najemnina stanovanja 318 € in povprečna mesečna najemnina stanovanja na enoto je 9,9 €/m². Najnižja mesečna najemnina stanovanja je 200 €, najvišja 600 €.

Povprečno leto izgradnje oglaševanih najemnih stanovanj je 1981. 6% stanovanj je delno opremljenih, ostala so opremljena v celoti. Poleg stanovanja v 29% primerov zraven pripada še lastno parkirno mesto. 11% oglasov je predstavljenih brez slike.



Grafikon 2: Primerjava oglaševanih najemnih stanovanj glede na vrsto stavbe, v kateri se nahajajo na območju Vič - Rudnik

Večina stanovanj se oddaja v eno ali dvostanovanjskih stavbah, 37% v tri ali več stanovanjskih stavbah, za 3% stanovanj ni podatka o vrsti stanovanjske stavbe.

3.1.3 Območje Center

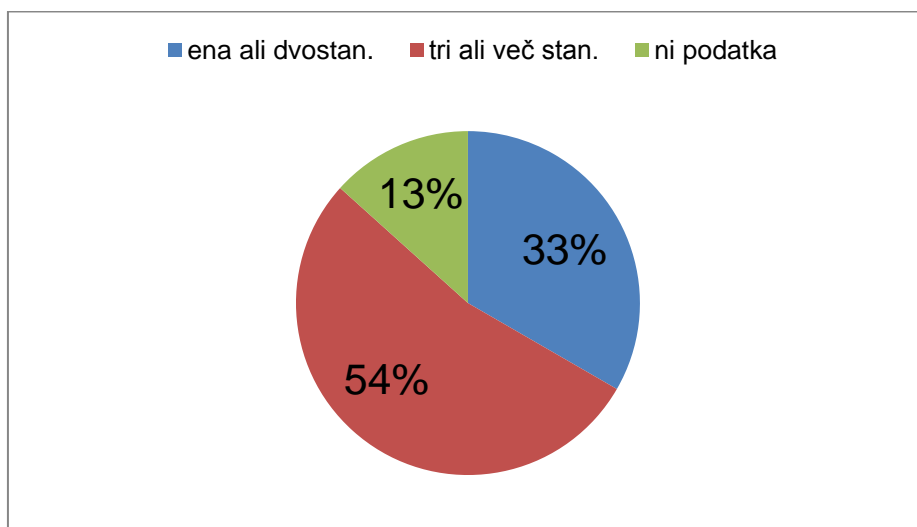
Preglednica 7: Osnovne statistike za oglaševane prosto oblikovane najemnine na območju Center v februarju 2015

CENTER	Površina (m ²)	Mesečna najemnina (€)	Mesečna najemnina na enoto (€/m ²)
Število enot	30	30	30
Povprečje	38	409	11,02
Mediana	40	410	10,67
Najmanjša vrednost	22	290	8,00
Največja vrednost	50	550	15,23
Koeficient variacije	0,24	0,17	0,19

Iz preglednice 7 je razvidno, da je bila analiza izvedena na 30 oglaševanih najemnih stanovanjih. Povprečna površina znaša 38 m², povprečna mesečna najemnina stanovanja 409

€ in povprečna mesečna najemnina stanovanja na enoto 11 €/m². Najnižja mesečna najemnina stanovanja je 290 €, najvišja 550 €.

Povprečno leto izgradnje oglaševanih najemnih stanovanj je 1949. 13% stanovanj je delno opremljenih, ostala so opremljena v celoti. Poleg stanovanja v 20% primerov pripada še lastno parkirišče. 10% oglasov je predstavljenih brez slike.



Grafikon 3: Primerjava oglaševanih najemnih stanovanj glede na vrsto stavbe, v kateri se nahajajo na območju Center

Večina se jih oddaja v tri ali več stanovanjskih stavbah, 33% v eno ali dvostanovanjskih stavbah ter 13% nima podatka.

3.1.4 Območje Moste – Polje

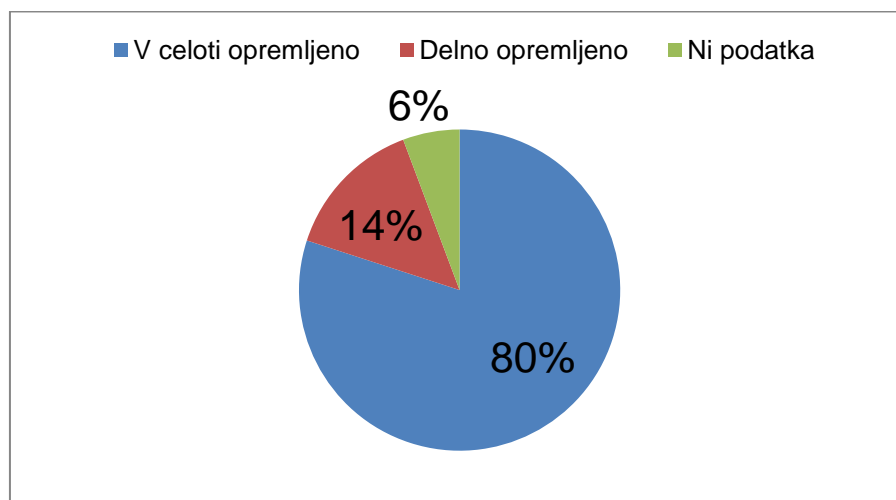
Preglednica 8: Osnovne statistike za oglaševane prosto oblikovane najemnine na območju Moste – Polje v februarju 2015

MOSTE-POLJE	Površina (m ²)	Mesečna najemnina (€)	Mesečna najemnina na enoto (€/m ²)
Število enot	34	34	34
Povprečje	35	336	9,78
Mediana	37	340	9,48
Najmanjša vrednost	20	230	7,45
Največja vrednost	50	550	13,50
Koeficient variacije	0,23	0,19	0,16

Iz preglednice 8 je razvidno, da je bila analiza izvedena na 34 oglaševanih najemnih stanovanjih. Povprečna površina znaša 35 m², povprečna mesečna najemnina stanovanja 336

€ in povprečna mesečna najemna stanovanja na enoto 9,8 €/m². Najnižja mesečna najemna stanovanja je 230 €, najvišja 550 €.

Povprečno leto izgradnje oglaševanih najemnih stanovanj je 1975. Poleg stanovanja v 9% primerov zraven pripada še lastno parkirišče. Večina se jih oddaja v tri ali več stanovanjskih stavbah, 24% v eno ali dvostanovanjskih stavbah. 26% oglasov je predstavljenih brez slike.



Grafikon 4: Opremljenost oglaševanih najemnih stanovanj na območju Moste - Polje

80% oglaševanih najemnih stanovanj je opremljenih v celoti, 14% stanovanj je delno opremljenih in za 6% stanovanj ni podatka.

3.1.5 Območje Šiška

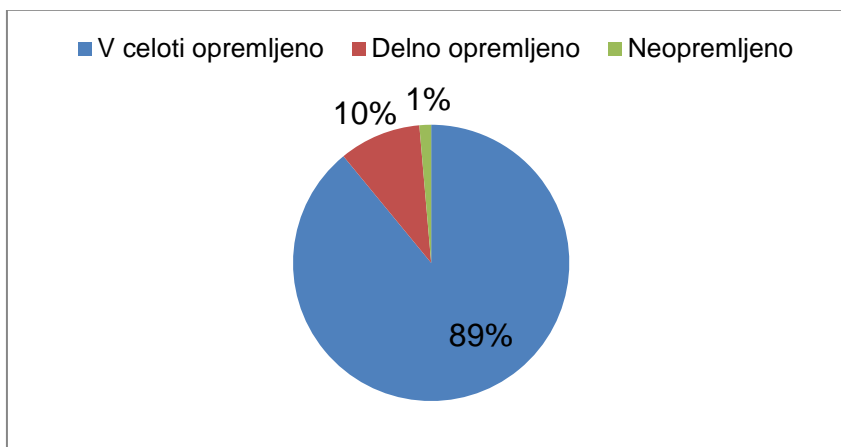
Preglednica 9: Osnovne statistike za oglaševane prosto oblikovane najemnine na območju Šiška v februarju 2015

ŠIŠKA	Površina (m ²)	Mesečna najemna (€)	Mesečna najemna na enoto (€/m ²)
Število enot	73	73	73
Povprečje	35	365	10,50
Mediana	34	360	10,24
Najmanjša vrednost	20	200	5,26
Največja vrednost	50	600	16,67
Koeficient variacije	0,23	0,21	0,19

Iz preglednice 9 je razvidno, da je bila analiza izvedena na 73 oglaševanih najemnih stanovanjih. Povprečna površina znaša 35 m², povprečna mesečna najemna stanovanja 365

€ in povprečna mesečna najemnina stanovanja na enoto 10,5 €/m². Najnižja mesečna najemnina stanovanja je 200 €, najvišja 600 €.

Povprečno leto izgradnje oglaševanih najemnih stanovanj je 1981. Poleg stanovanja v 32% primerov zraven pripada še lastno parkirno mesto. Večina se jih oddaja v tri ali več stanovanjskih stavbah, 26% v eno ali dvostanovanjskih stavbah ter pri 12% ni podatka. 16% oglasov je predstavljenih brez slike.

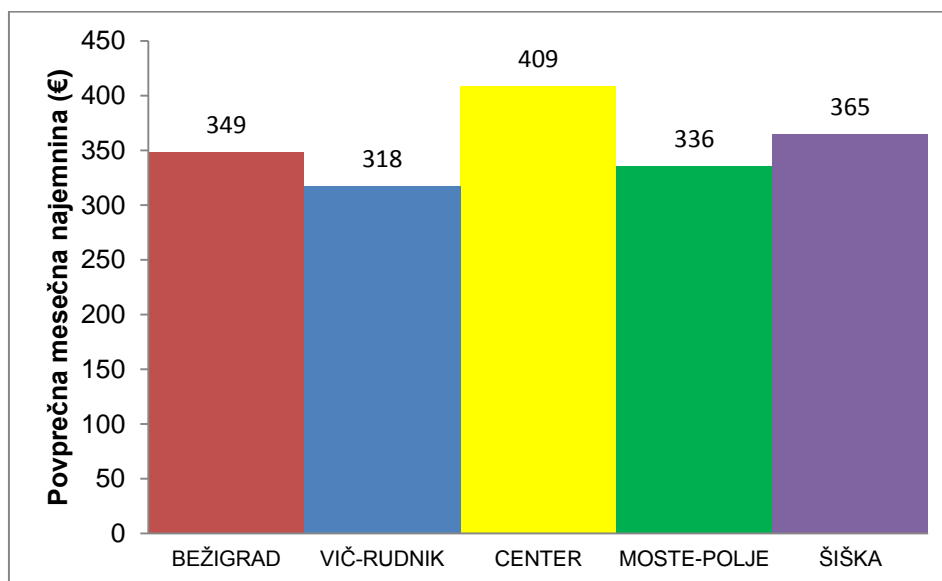


Grafikon 5: Opremljenost oglaševanih najemnih stanovanj na območju Šiška

10% stanovanj je delno opremljenih, 1% stanovanj je neopremljenih, ostala so opremljena v celoti.

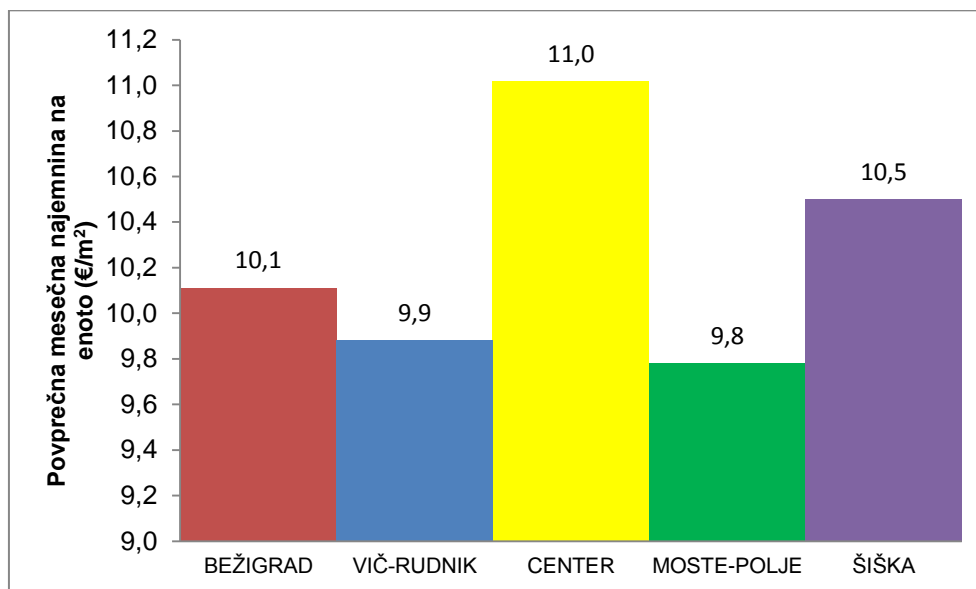
3.1.6 Primerjava oglaševanih prosto oblikovanih najemnin

V nadaljevanju sem med seboj primerjala oglaševane prosto oblikovane najemnine po območjih.



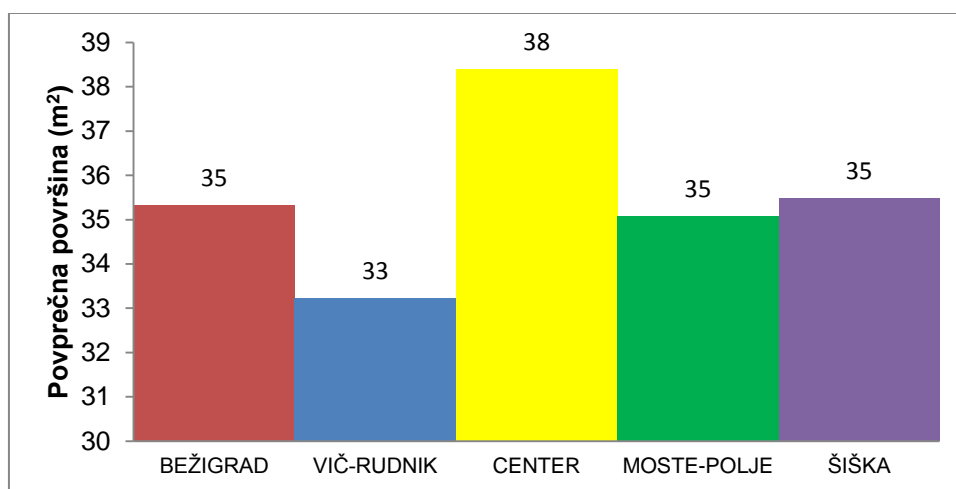
Grafikon 6: Povprečne oglaševane mesečne najemnine po območjih, februar 2015

Najvišja povprečna mesečna oglaševana najemnina je na območju Centra, kjer presega 400 €. Na ostalih območjih so si najemnine podobne. Najnižja je na območju Vič-Rudnik, kjer znaša 318 €.



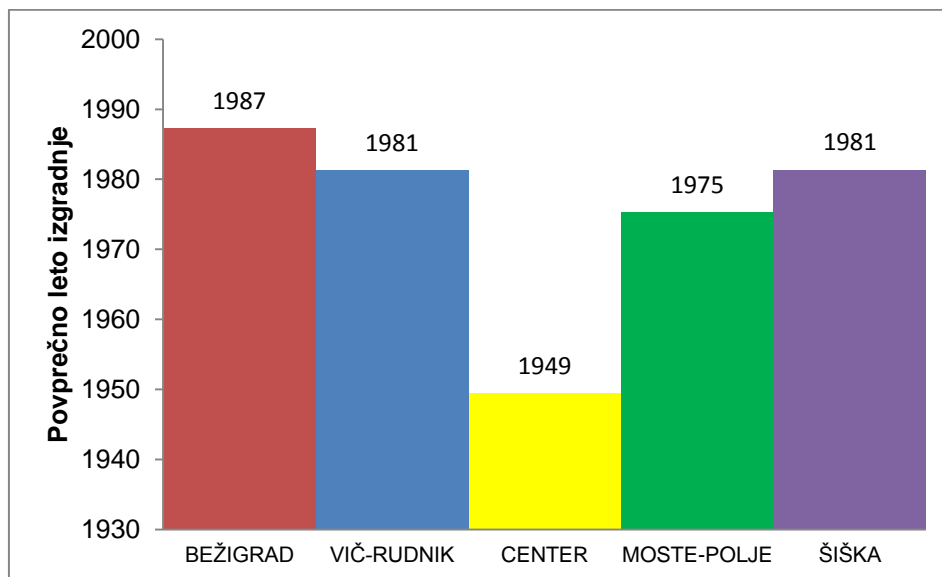
Grafikon 7: Povprečne oglaševane mesečne najemnine na enoto po območjih, februar 2015

Povprečna oglaševana mesečna najemnina na enoto (€/m²) je pričakovano najvišja na območju Centra, kjer znaša 11 €/m². Za 5% nižja najemnina na enoto je na območju Šiške, sledi ji območje Bežigrada z 8%, nato območje Vič-Rudnik z 10% nižjimi najemninami na enoto in območje Moste-Polje, kjer je povprečna oglaševana najemnina za 11% nižja kot na območju Centra.



Grafikon 8: Povprečna površina za oglaševana najemna stanovanja po območjih, februar 2015

Glede na to, da so oglaševane stanovanjske najemnine na območju Centra najvišje, so v povprečju tudi stanovanja na tem območju po površini največja (38 m²). Sledita mu območji Šiške in Bežigrada, kjer so stanovanja v povprečju manjša za 8%, nato območje Moste-Polje za 9% in območje Vič-Rudnik z 13% manjšimi stanovanji.



Grafikon 9: Povprečno leto izgradnje za oglaševana najemna stanovanja po območjih, februar 2015

Najnovejša oglaševana najemna stanovanja lahko najdemo na območju Bežigrada. Podobno stara so na območju Šiške in Vič-Rudnik. Najstarejša stanovanja so na območju Centra, kjer so v povprečju zgrajena leta 1949.

3.2 Analiza realiziranih prosto oblikovanih najemnin

Na podlagi zbranih podatkov za realizirane prosto oblikovane najemnine (683 najemnih poslov) sem izračunala opisne statistike za površino (m^2), mesečno najemnino stanovanja (€) in mesečno najemnino stanovanja na enoto površine ($€/m^2$).

Rezultati analize po posameznih območjih so predstavljeni v nadaljevanju.

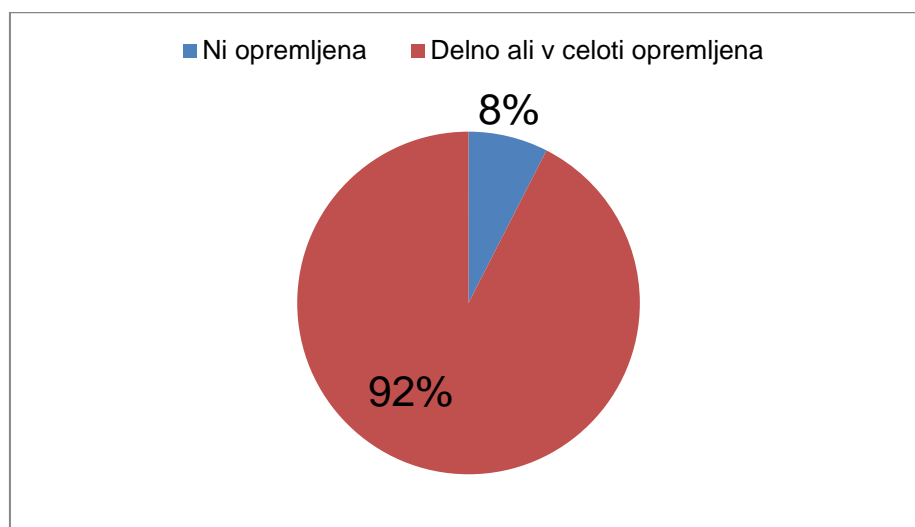
3.2.1 Območje Bežigrad

Preglednica 10: Osnovne statistike realiziranih prosto oblikovanih najemnin na območju Bežigrad v obdobju april 2014 – april 2015

BEŽIGRAD	Površina (m^2)	Mesečna najemnina (€)	Mesečna najemnina na enoto ($€/m^2$)
Število enot	266	175	175
Povprečje	38	314	8,69
Mediana	38	320	8,57
Najmanjša vrednost	20	150	6,00
Največja vrednost	50	500	13,46
Koeficient variacije	0,20	0,20	0,18

Analizirala sem 266 primerov za površino in 175 primerov za mesečno najemnino in mesečno najemnino na enoto. Povprečna površina znaša 38 m², povprečna mesečna najemnina stanovanja 314 € in povprečna mesečna najemnina stanovanja na enoto 8,7€/m². Najnižja mesečna najemnina stanovanja je 150 €, najvišja 500 €.

Obratovalni stroški niso vključeni v mesečno najemnino. Povprečno leto izgradnje oddanega stanovanja je 1975. Večina stanovanj se oddaja delno ali v celoti opremljenih, 8% je neopremljenih.



Grafikon 10: Opremljenost oddanih najemnih stanovanj na območju Bežigrad

3.2.2 Območje Vič – Rudnik

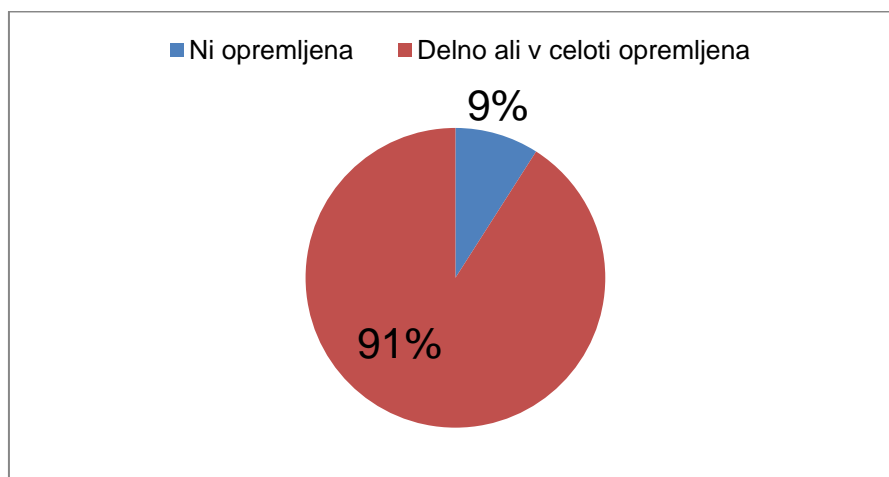
Preglednica 11: Osnovne statistike realiziranih prosto oblikovanih najemnin na območju Vič – Rudnik v obdobju april 2014 – april 2015

VIČ - RUDNIK	Površina (m ²)	Mesečna najemnina (€)	Mesečna najemnina na enoto (€/m ²)
Število enot	210	116	116
Povprečje	37	312	8,57
Mediana	37	300	8,38
Najmanjša vrednost	20	140	6,00
Največja vrednost	50	650	16,67
Koeficient variacije	0,20	0,27	0,21

Analizirala sem 210 primerov za površino in 116 primerov za mesečno najemnino in mesečno najemnino na enoto. Povprečna površina znaša 37 m², povprečna mesečna najemnina

stanovanja 312 € in povprečna mesečna najemnina stanovanja na enoto 6,4 €/m². Najnižja mesečna najemnina stanovanja je 140 €, najvišja 650 €.

Obratovalni stroški niso vključeni v mesečno najemnino. Povprečno leto izgradnje oddanega stanovanja je 1967. Večina stanovanj se oddaja delno ali v celoti opremljenih, 9% je neopremljenih.



Grafikon 11: Opremljenost oddanih najemnih stanovanj na območju Vič - Rudnik

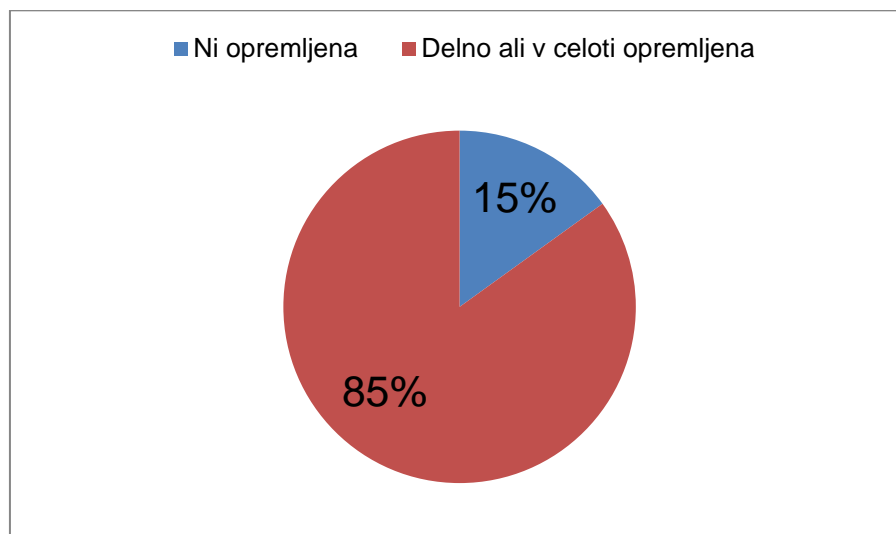
3.2.3 Območje Center

Preglednica 12: Osnovne statistike realiziranih prosto oblikovanih najemnin na območju Center v obdobju april 2014 – april 2015

CENTER	Površina (m ²)	Mesečna najemnina (€)	Mesečna najemnina na enoto (€/m ²)
Število enot	185	97	97
Povprečje	34	353	10,85
Mediana	34	350	10,47
Najmanjša vrednost	20	180	8,00
Največja vrednost	50	580	23,10
Koeficient variacije	0,25	0,23	0,20

Analizirala sem 185 primerov za površino in 97 primerov za mesečno najemnino in mesečno najemnino na enoto. Povprečna površina znaša 34 m², povprečna mesečna najemnina stanovanja 353 € in povprečna mesečna najemnina stanovanja na enoto 8,3 €/m². Najnižja mesečna najemnina stanovanja je 180 €, najvišja 580 €.

Obratovalni stroški niso vključeni v mesečno najemnino. Povprečno leto izgradnje oddanega stanovanja je 1909. Večina stanovanj se oddaja delno ali v celoti opremljenih, 15% je neopremljenih.



Grafikon 12: Opremljenost oddanih najemnih stanovanj na območju Center

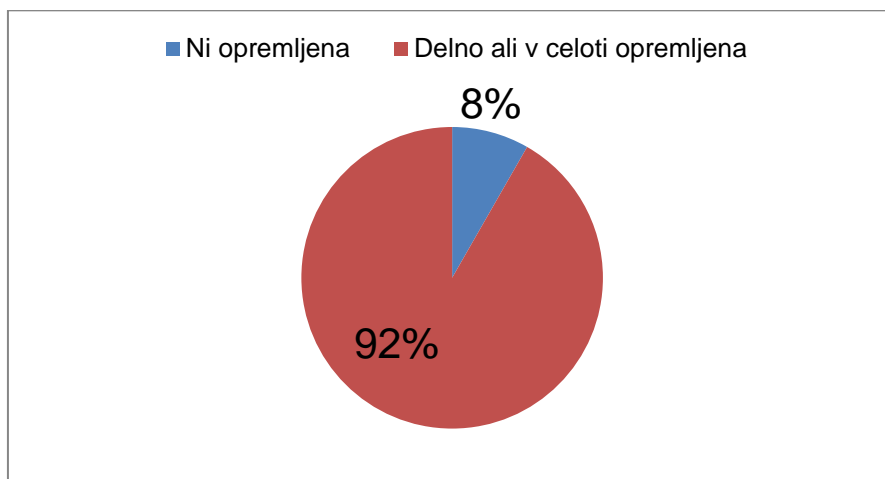
3.2.4 Območje Moste – Polje

Preglednica 13: Osnovne statistike realiziranih prosto oblikovanih najemnin na območju Moste – Polje v obdobju april 2014 – april 2015

MOSTE-POLJE	Površina (m ²)	Mesečna najemnina (€)	Mesečna najemnina na enoto (€/m ²)
Število enot	169	78	78
Povprečje	36	318	9,13
Mediana	36	320	8,92
Najmanjša vrednost	20	180	7,00
Največja vrednost	50	500	15,22
Koeficient variacije	0,23	0,21	0,19

Analizirala sem 169 primerov za površino in 78 primerov za mesečno najemnino in mesečno najemnino na enoto. Povprečna površina znaša 36 m², povprečna mesečna najemnina stanovanja 318 € in povprečna mesečna najemnina stanovanja na enoto 6,6 €/m². Najnižja mesečna najemnina stanovanja je 180 €, najvišja 500 €.

Obratovalni stroški niso vključeni v mesečno najemnino. Povprečno leto izgradnje oddanega stanovanja je 1967. Večina stanovanj se oddaja delno ali v celoti opremljenih, 8% je neopremljenih.



Grafikon 13: Opremljenost oddanih najemnih stanovanj na območju Moste - Polje

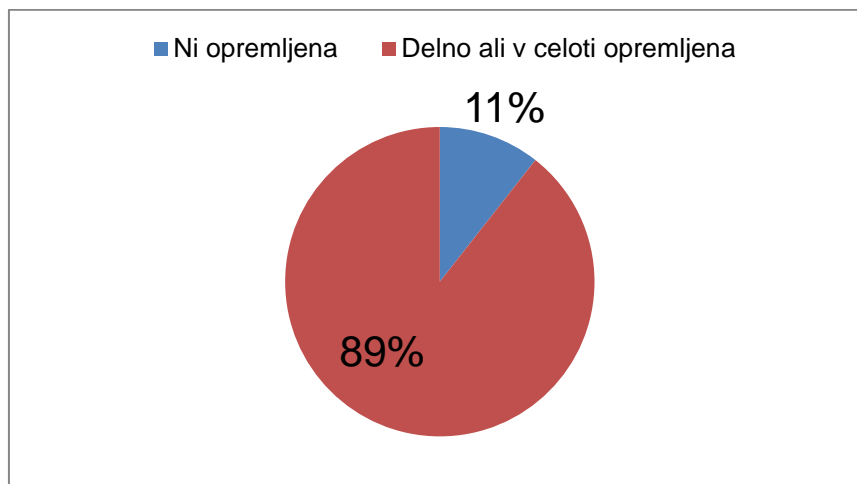
3.2.5 Območje Šiška

Preglednica 14: Osnovne statistike realiziranih prosto oblikovanih najemnin na območju Šiška v obdobju april 2014 – april 2015

ŠIŠKA	Površina (m ²)	Mesečna najemnina (€)	Mesečna najemnina na enoto (€/m ²)
Število enot	280	217	217
Povprečje	35	286	8,48
Mediana	33	300	8,14
Najmanjša vrednost	20	110	5,00
Največja vrednost	50	650	25,00
Koeficient variacije	0,23	0,28	0,31

Analizirala sem 280 primerov za površino in 217 primerov za mesečno najemnino in mesečno najemnino na enoto. Povprečna površina znaša 35 m², povprečna mesečna najemnina stanovanja 286 € in povprečna mesečna najemnina stanovanja na enoto 7,3€/m². Najnižja mesečna najemnina stanovanja je 110 €, najvišja 650 €.

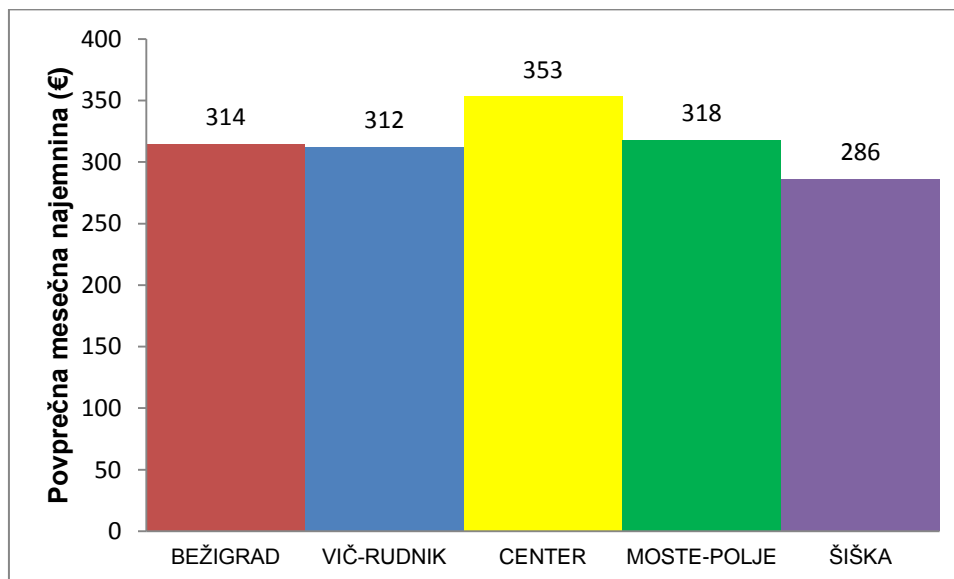
Obratovalni stroški niso vključeni v mesečno najemnino. Povprečno leto izgradnje oddanega stanovanja je 1971. Večina stanovanj se oddaja delno ali v celoti opremljenih, 11% je neopremljenih.



Grafikon 14: Opremljenost stanovanj na območju Šiški

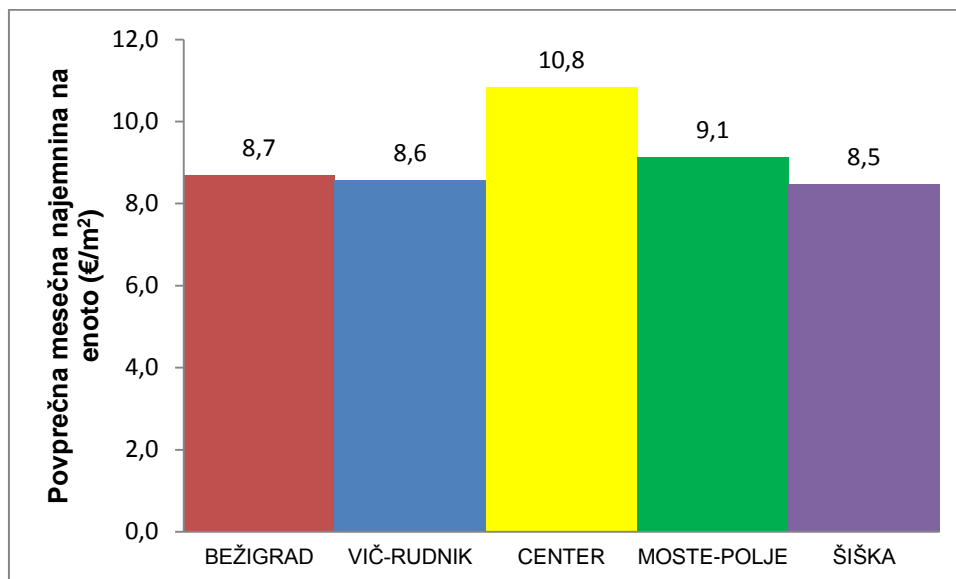
3.2.6 Primerjava realiziranih prosto oblikovanih najemnin

V nadaljevanju sem med seboj primerjala realizirane prosto oblikovane najemnine po območjih.



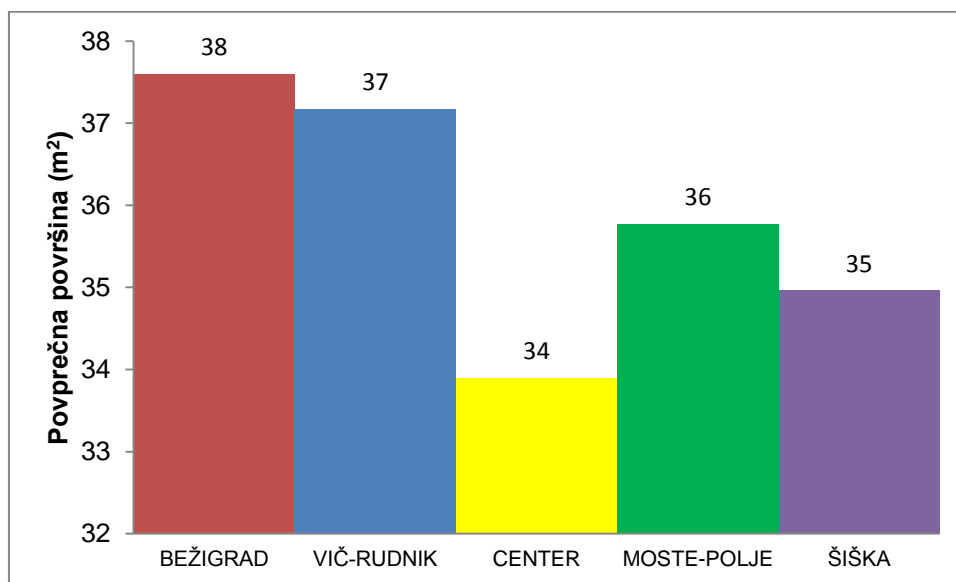
Grafikon 15: Povprečne realizirane prosto oblikovane mesečne najemnine po območjih, april 2014 – april 2015

Najvišja povprečna mesečna prosto oblikovana najemнина je na območju Center, kjer znaša 353 €. Z 10% nižjimi povprečnimi mesečnimi najemninami sledi območje Moste-Polje, nato Bežigrad z 11% nižjimi najemninami ter območji Vič-Rudnik s 12% in Moste-Polje z 19% nižjimi povprečnimi mesečnimi najemninami.



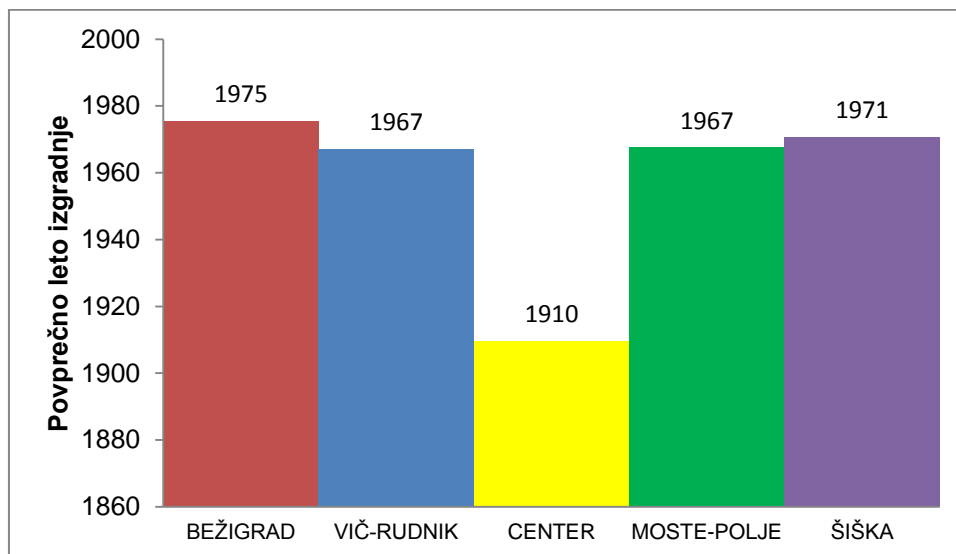
Grafikon 16: Povprečne realizirane prosto oblikovane mesečne najemnine na enoto po območjih, april 2014 – april 2015

Povprečna mesečna najemnina na enoto (€/m²) je pričakovano najvišja na območju Center, ki znaša 10,8€/m². 16% nižja najemnina na enoto je na območju Moste-Polje, sledi mu Bežigrad s 20%, nato Vič-Rudnik z 21% in Šiška, ki ima 22% nižje najemnine na enoto v primerjavi z območjem Center.



Grafikon 17: Povprečna površina za oddana najemna stanovanja po območjih, april 2014 – april 2015

Kljub temu, da so stanovanja z najvišjimi najemninami na območju Center, so v povprečju tam stanovanja najmanjša (34 m²). Za 3% večja najemna stanovanja so na območju Šiška, s 5% večjimi stanovanji sledi območje Moste-Polje, nato Vič-Rudnik z 9% in z 10% večjimi najemnimi stanovanji območje Bežigrad.



Grafikon 18: Povprečno leto izgradnje za oddana najemna stanovanja po območjih, april 2014 – april 2015

Najnovejša stanovanja so se v obdobju april 2014 – april 2015 oddal na območju Bežigrad. Podobne starosti so stanovanja na območju Šiške in Vič-Rudnik. Najstarejša so na območju Centra, kjer so oddana stanovanja v povprečju zgrajena leta 1910.

3.3 Analiza neprofitnih najemnin

Na podlagi zbranih podatkov za neprofitne najemnine (1152 neprofitnih najemnih stanovanj) sem izračunala statistike za površino (m^2), mesečno najemnino stanovanja (€) in mesečno najemnino stanovanja na enoto površine ($€/m^2$). Neprofitna stanovanja se v najem oddajajo neopremljena.

Rezultati analize po posameznih na območjih so predstavljeni v nadaljevanju.

3.3.1 Območje Bežigrad

Preglednica 15: Osnovne statistike za neprofitne najemnine na območju Bežigrad v letu 2015

BEŽIGRAD	Površina (m^2)	Mesečna najemnina (€)	Mesečna najemnina na enoto ($€/m^2$)
Število enot	186	186	186
Povprečje	38	112	2,91
Mediana	39	113	3,08
Najmanjša vrednost	20	36	1,07
Največja vrednost	50	168	3,65
Koeficient variacije	0,19	0,29	0,20

Analizirala sem 186 primerov. Povprečna površina znaša 38 m², povprečna mesečna najemnina stanovanja 112 € in povprečna mesečna najemnina stanovanja na enoto 2,9 €/m². Najnižja mesečna najemnina stanovanja je 36 €, najvišja 168 €. Variabilnost je najvišja pri mesečni najemnini stanovanja (€). Koeficient variacije v tem primeru znaša 0,29. Povprečno leto izgradnje je 1970. Najstarejše stanovanje je zgrajeno leta 1830, najmlajše leta 2001.

3.3.2 Območje Vič – Rudnik

Preglednica 16: Osnovne statistike za neprofitne najemnine na območju Vič – Rudnik v letu 2015

VIČ-RUDNIK	Površina (m ²)	Mesečna najemnina (€)	Mesečna najemnina na enoto (€/m ²)
Število enot	152	152	152
Povprečje	36	111	3,08
Mediana	35	108	3,13
Najmanjša vrednost	20	38	0,99
Največja vrednost	50	195	3,92
Koeficient variacije	0,19	0,32	0,23

Analizirala sem 152 primerov. Povprečna površina znaša 36 m², povprečna mesečna najemnina stanovanja 111 € in povprečna mesečna najemnina stanovanja na enoto 3,1 €/m². Najnižja mesečna najemnina stanovanja je 38 €, najvišja 195 €. Variabilnost je najvišja pri mesečni najemnini stanovanja (€). Koeficient variacije v tem primeru znaša 0,32. Povprečno leto izgradnje je 1978. Najstarejše stanovanje je zgrajeno leta 1876, najmlajše leta 2009.

3.3.3 Območje Center

Preglednica 17: Osnovne statistike za neprofitne najemnine na območju Center v letu 2015

CENTER	Površina (m ²)	Mesečna najemnina (€)	Mesečna najemnina na enoto (€/m ²)
Število enot	242	242	242
Povprečje	37	103	2,75
Mediana	37	105	2,87
Najmanjša vrednost	20	21	0,84
Največja vrednost	50	180	4,04
Koeficient variacije	0,21	0,40	0,33

Analizirala sem 242 primerov. Povprečna površina znaša 37 m², povprečna mesečna najemnina stanovanja 103 € in povprečna mesečna najemnina stanovanja na enoto 2,8 €/m². Najnižja mesečna najemnina stanovanja je 21 €, najvišja 180 €. Variabilnost je najvišja pri mesečni najemnini stanovanja (€). Koeficient variacije v tem primeru znaša 0,40. Povprečno leto izgradnje je 1945. Najstarejše stanovanje je zgrajeno leta 1456, najmlajše leta 2009.

3.3.4 Območje Moste – Polje

Preglednica 18: Osnovne statistike za neprofitne najemnine na območju Moste – Polje v letu 2015

MOSTE - POLJE	Površina (m ²)	Mesečna najemnina (€)	Mesečna najemnina na enoto (€/m ²)
Število enot	345	345	345
Povprečje	37	114	3,06
Mediana	39	120	3,14
Najmanjša vrednost	20	47	1,23
Največja vrednost	50	180	3,88
Koeficient variacije	0,19	0,26	0,17

Analizirala sem 345 primerov. Povprečna površina znaša 37 m², povprečna mesečna najemnina stanovanja 114 € in povprečna mesečna najemnina stanovanja na enoto 3 €/m². Najnižja mesečna najemnina stanovanja je 47 €, najvišja 180 €. Variabilnost je najvišja pri mesečni najemnini stanovanja (€). Koeficient variacije v tem primeru znaša 0,26. Povprečno leto izgradnje je 1982. Najstarejše stanovanje je zgrajeno leta 1870, najmlajše leta 2009.

3.3.5 Območje Šiška

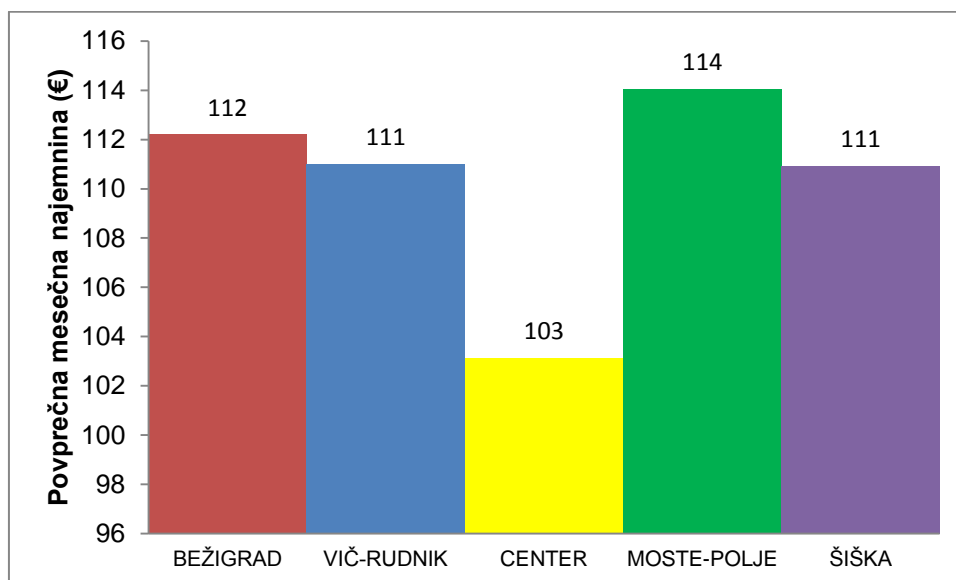
Preglednica 19: Osnovne statistike za neprofitne najemnine na območju Šiška v letu 2015

ŠIŠKA	Površina (m ²)	Mesečna najemnina (€)	Mesečna najemnina na enoto (€/m ²)
Število enot	227	227	227
Povprečje	36	111	3,07
Mediana	35	105	3,06
Najmanjša vrednost	22	32	0,91
Največja vrednost	50	195	4,08
Koeficient variacije	0,20	0,33	0,22

Analizirala sem 227 primerov. Povprečna površina znaša 36 m², povprečna mesečna najemnina stanovanja 111 € in povprečna mesečna najemnina stanovanja na enoto 3 €/m². Najnižja mesečna najemnina stanovanja je 32 €, najvišja 195 €. Variabilnost je najvišja pri mesečni najemni stanovanja (€). Koefficient variacije v tem primeru znaša 0,33. Povprečno leto izgradnje je 1972. Najstarejše stanovanje je zgrajeno leta 1806, najmlajše leta 2010.

3.3.6 Primerjava neprofitnih najemnin

V nadaljevanju sem med seboj primerjala neprofitne najemnine po območjih.



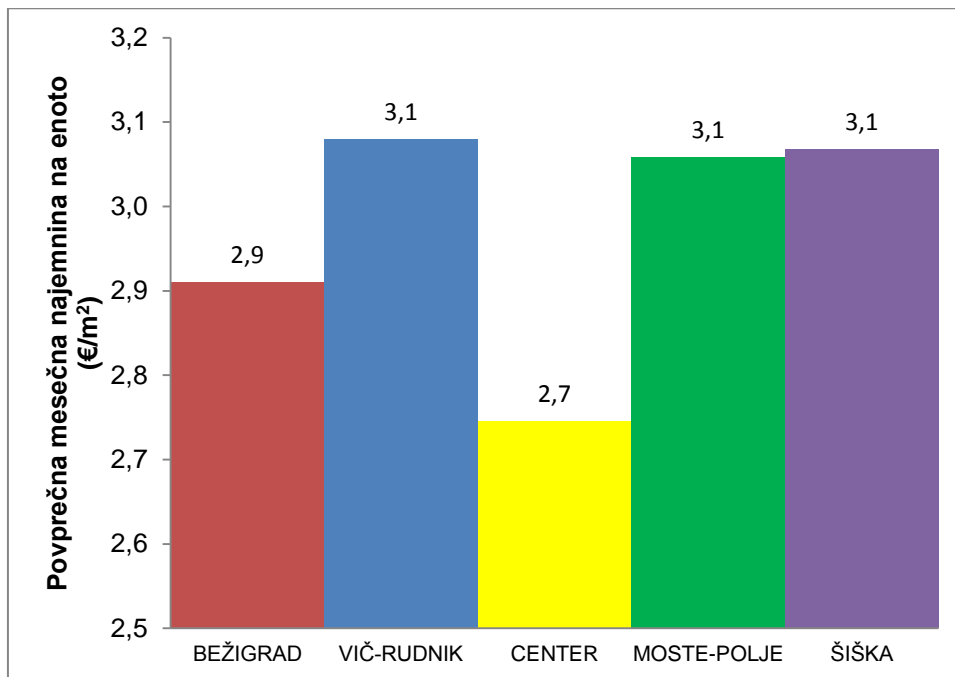
Grafikon 19: Povprečne neprofitne mesečne najemnine po območjih, 2015

Najvišja povprečna mesečna neprofitna najemnina je na območju Moste-Polje, kjer znaša 144 €. 2% nižja povprečna mesečna najemnina je na območju Bežigrad, sledita območji Vič-Rudnik in Šiška, kjer je povprečna mesečna neprofitna najemnina nižja za 3% ter območje Center kjer je povprečna mesečna najemnina nižja za 10%.



Slika 4: Stanovanjska soseka Polje II [8]

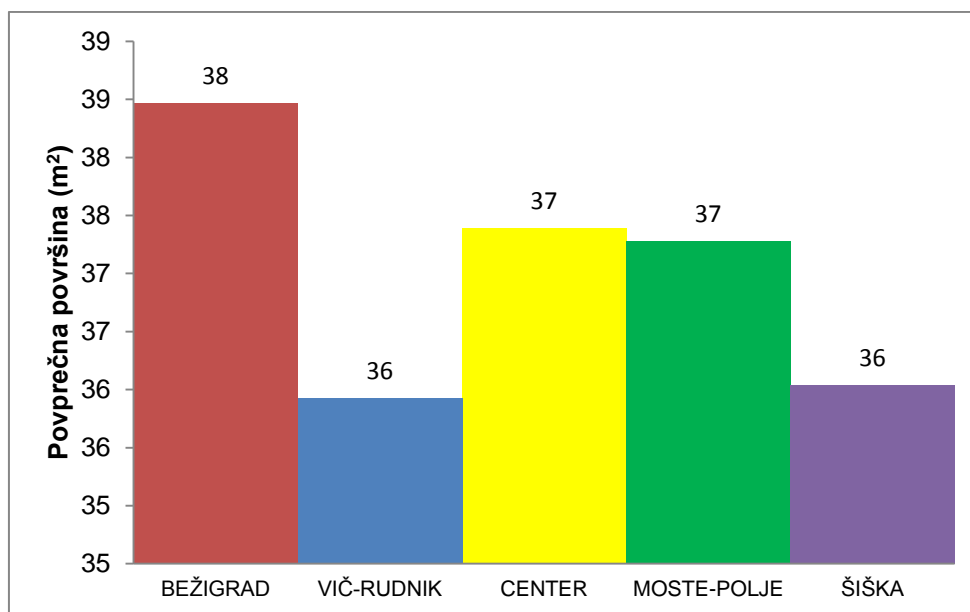
Razlog za najvišje najemnine na območju Moste – Polje je, da sta zgrajeni dve novi soseki (Polje I in Polje II). Skoraj pa je zgrajena tretja soseka (Polje III) [8].



Grafikon 20: Povprečne neprofitne mesečne najemnine na enoto po območjih, 2015

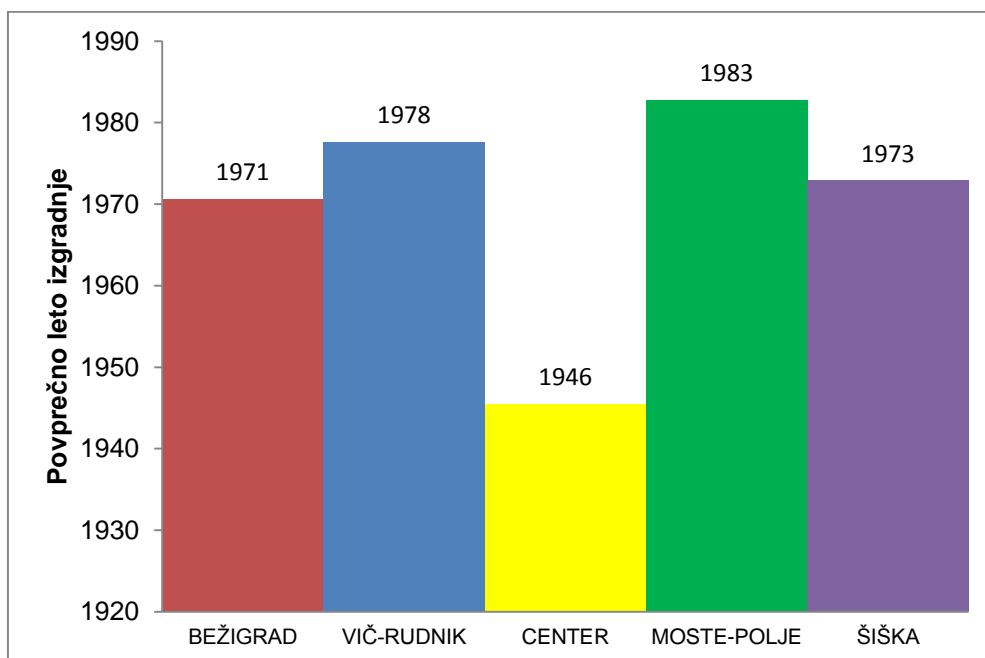
Najnižja povprečna mesečna najemnina na enoto (€/m²) je na območju Center, ki znaša 2,9 €/m². Sledi območje Bežigrad, kjer so povprečne neprofitne najemnine na enoto za 6% višje. Povprečno mesečno neprofitno najemnino na enoto v višini 3,1 €/m² imajo območja Vič-Rudnik, Moste-Polje in Šiška. JSS MOL pri določanju neprofitne najemnine ne upošteva vpliva

lokacije. To pomeni, da bi bila za isto stanovanje neprofitna najemnina na vseh omenjenih območjih enaka.



Grafikon 21: Povprečna površina neprofitnih najemnih stanovanj

Največja neprofitna stanovanja se nahajajo na območju Bežigrad z 38 m². Sledita območji Center in Moste-Polje, kjer je povprečna površina za 3% manjša. Na območjih Šiška in Vič-Rudnik je površina neprofitnih stanovanj manjša za 6%.



Grafikon 22: Povprečno leto izgradnje neprofitnih stanovanj

Najnovejša neprofitna stanovanja se oddajajo na območju Moste-Polje, kjer so v povprečju zgrajena leta 1983. Najstarejša so na območju Center, zgrajena leta 1946.

3.4 Primerjava posameznih vrst najemnin

Na podlagi zbranih podatkov za oglaševane prosto oblikovane najemnine, realizirane prosto oblikovane najemnine in neprofitne najemnine sem primerjala povprečno površino (m^2), povprečno mesečno najemnino stanovanja na enoto površine ($€/m^2$), povprečno mesečno najemnino stanovanja ($€$) in povprečno leto izgradnje.

Rezultati primerjave analiz so glede na območja predstavljeni v nadaljevanju.

3.4.1 Območje Bežigrad

Preglednica 20: Primerjava stanovanjskih najemnin na območju Bežigrad

BEŽIGRAD	Povprečna površina (m^2)	Povprečno leto izgradnje	Povprečna mesečna najemnina ($€$)	Povprečna mesečna najemnina na enoto ($€/m^2$)	Indeks ($€/m^2$)
Neprofitna najemnina	38	1971	112	2,91	41
Realizirana prosto oblikovana najemnina	38	1975	314	7,05	100
Oglaševana prosto oblikovana najemnina	35	1987	349	10,11	143

Oglaševana povprečna mesečna najemnina na enoto na območju Bežigrad je za 43% višja od realizirane prosto oblikovane najemnine. Neprofitne najemnine so za 59% nižje od povprečnih realiziranih prosto oblikovanih najemnin.

3.4.2 Območje Vič – Rudnik

Preglednica 21: Primerjava stanovanjskih najemnin na območju Vič - Rudnik

VIČ - RUDNIK	Povprečna površina (m^2)	Povprečno leto izgradnje	Povprečna mesečna najemnina ($€$)	Povprečna mesečna najemnina na enoto ($€/m^2$)	Indeks ($€/m^2$)
Neprofitna najemnina	36	1978	111	3,08	48
Realizirana prosto oblikovana najemnina	37	1967	312	6,40	100
Oglaševana prosto oblikovana najemnina	33	1981	318	9,88	154

Na območju Vič – Rudnik so povprečne oglaševane in realizirane prosto oblikovane najemnine skoraj enake, 200 € nižje so neprofitne najemnine. Oglaševane prosto oblikovane najemnine na enoto so v povprečju za 54% nižje od povprečnih realiziranih prosto oblikovanih najemnin na enoto. Povprečne neprofitne najemnine na enoto so za 52% nižje od realiziranih prosto oblikovanih najemnin.

3.4.3 Območje Center

Preglednica 22: Primerjava stanovanjskih najemnin na območju Center

CENTER	Povprečna površina (m ²)	Povprečno leto izgradnje	Povprečna mesečna najemnina (€)	Povprečna mesečna najemnina na enoto (€/m ²)	Indeks (€/m ²)
Neprofitna najemnina	37	1946	103	2,75	33
Realizirana prosto oblikovana najemnina	34	1910	353	8,22	100
Oglaševana prosto oblikovana najemnina	38	1949	409	11,02	134

Najvišje povprečne mesečne najemnine na enoto na območju Center so oglaševane, ki so za 34% višje od realiziranih prosto oblikovanih najemnin. Neprofitne najemnine na enoto so v povprečju 67% nižje od realiziranih prosto oblikovanih najemnin. Približno za 60 € se v povprečju razlikujejo realizirane prosto oblikovane in oglaševane mesečne najemnine. Za 250 € so neprofitne najemnine nižje od realiziranih prosto oblikovanih najemnin.

3.4.4 Območje Moste – Polje

Preglednica 23: Primerjava stanovanjskih najemnin na območju Moste - Polje

MOSTE - POLJE	Povprečna površina (m ²)	Povprečno leto izgradnje	Povprečna mesečna najemnina (€)	Povprečna mesečna najemnina na enoto (€/m ²)	Indeks (€/m ²)
Neprofitna najemnina	37	1983	114	3,06	46
Realizirana prosto oblikovana najemnina	36	1967	318	6,59	100
Oglaševana prosto oblikovana najemnina	35	1975	336	9,78	148

Najvišje najemnine na enoto površine so v povprečju oglaševane, katerim sledijo za 48% nižje realizirane prosto oblikovane najemnine. Neprofitne najemnine na enoto so za več kot

polovico nižje od povprečnih realiziranih prosto oblikovanih najemnin na enoto na območju Moste – Polje.

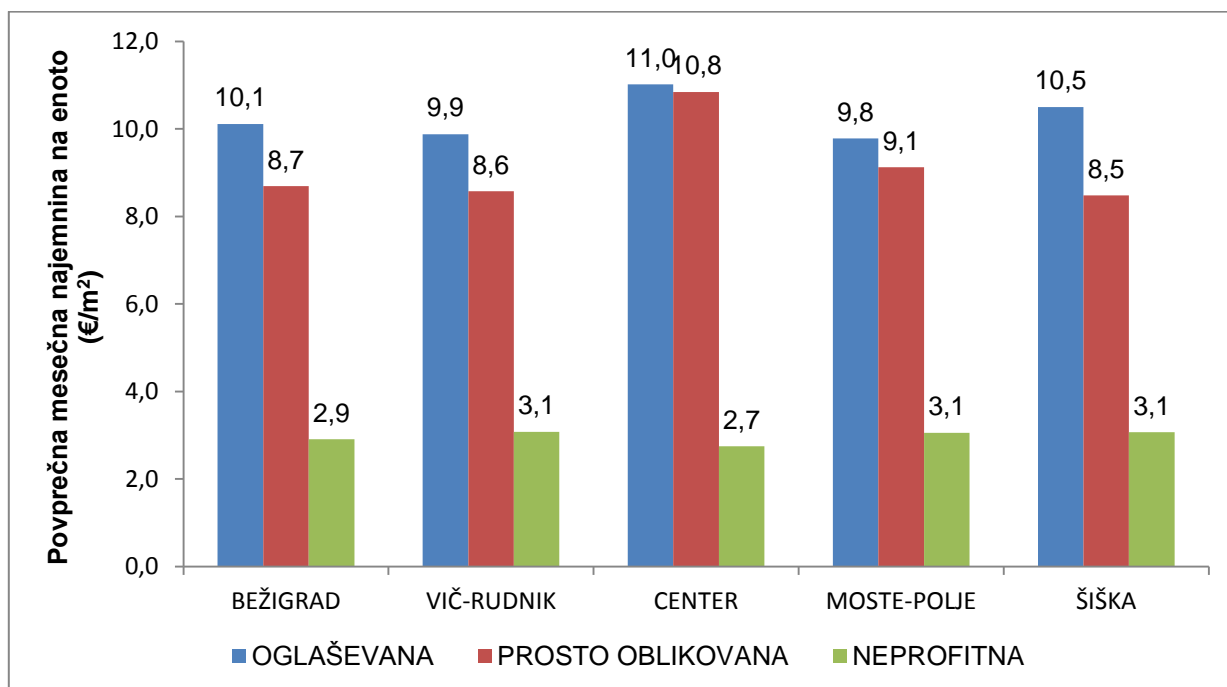
3.4.5 Območje Šiška

Preglednica 24: Primerjava stanovanjskih najemnin na območju Šiška

ŠIŠKA	Povprečna površina (m ²)	Povprečno leto izgradnje	Povprečna mesečna najemna (€)	Povprečna mesečna najemna na enoto (€/m ²)	Indeks (€/m ²)
Neprofitna najemna	36	1973	111	3,07	42
Realizirana prosto oblikovana najemna	35	1971	286	7,32	100
Oglaševana prosto oblikovana najemna	35	1981	365	10,50	143

Najvišje povprečne mesečne najemnine na enoto na območju Šiška so oglaševane, ki so za 43% višje od realiziranih prosto oblikovanih najemnin. Neprofitne najemnine so 58% nižje od realiziranih prosto oblikovanih najemnin. Približno za 80 € se razlikujejo realizirane prosto oblikovane in oglaševane povprečne mesečne najemnine. Za 175 € so nižje neprofitne najemnine od realiziranih prosto oblikovanih najemnin.

3.4.6 Primerjava najemnin



Grafikon 23: Primerjava povprečnih mesečnih najemnin na enoto po posameznih območjih

Pri vseh območjih je razvidno, da je povprečna oglaševana mesečna najemnina na enoto najvišja. Za približno 40% nižje je realizirana prosto oblikovana najemnina. Takšen pojav lahko razložimo na več načinov. Določen delež najemnih stanovanj se ne oglašuje, saj se najemna razmerja sklenejo na podlagi poznanstev ali sorodstva. Takšne najemnine so navadno nižje. Naslednji argument je, da so ugodnejše najemnine privlačnejše za najemnike in oglasi hitreje izginejo, ostanejo tisti oglasi, ki so manj ugodni za potencialne najemnike. Zanimariti ne smemo tudi vpliva pogajanja ob sami sklenitvi najemnega razmerja, saj je v oglaševani najemnini predstavljena najemodajalčeva zgornja meja najemnine. Najbolj verjeten razlog za tako veliko razliko je v dejstvu, da zavezanci, ki so dolžni GURS-u sporočiti podatke o najemnih razmerjih niso dolžni dokazati, da je najemnina, ki je zapisana v registru najemnih razmerij enaka dejanski najemnini, torej najemnini, ki jo najemnik plačuje.

Oglaševane in realizirane prosto oblikovane najemnine so najvišje na območju Centra. Neprofitne najemnine so najvišje za stanovanja na območju Centra, povprečne neprofitne najemnine med seboj glede na območje skorajda ne odstopajo. JSS MOL pri določanju neprofitne najemnine ne upošteva vpliva lokacije. To pomeni, da bi bila za isto stanovanje neprofitna najemnina na vseh omenjenih območjih enaka. Po Uredbi bi lahko znašal vpliv lokacije na višino neprofitne najemnine tudi do 30% višine najemnine izračunane po Uredbi [13].

3.5 Delež mesečne najemnine v dohodkih povprečnega gospodinjstva

Za lažjo predstavbo kolikšen delež mesečnih stroškov predstavlja mesečna najemnina v Ljubljani bom predstavila hipotetičen primer. Vzemimo par, kar pomeni dvočlansko gospodinjstvo. Oba člana gospodinjstva prejmeta mesečni dohodek v višini povprečne (neto) mesečne plače v Ljubljani v letu 2014, ki skupaj znaša 2260 €. Predpostavimo, da bi za najem stanovanja plačevala povprečno realizirano prosto oblikovano najemnino v višini 317 € (36 m²), kateri je potrebno prišteti obratovalne stroške. To skupaj predstavlja najmanj 14% vseh dohodkov gospodinjstva. V primeru povprečne mesečne neprofitne najemnine (110 € in 37 m²) pa samo 4% vseh dohodkov gospodinjstva

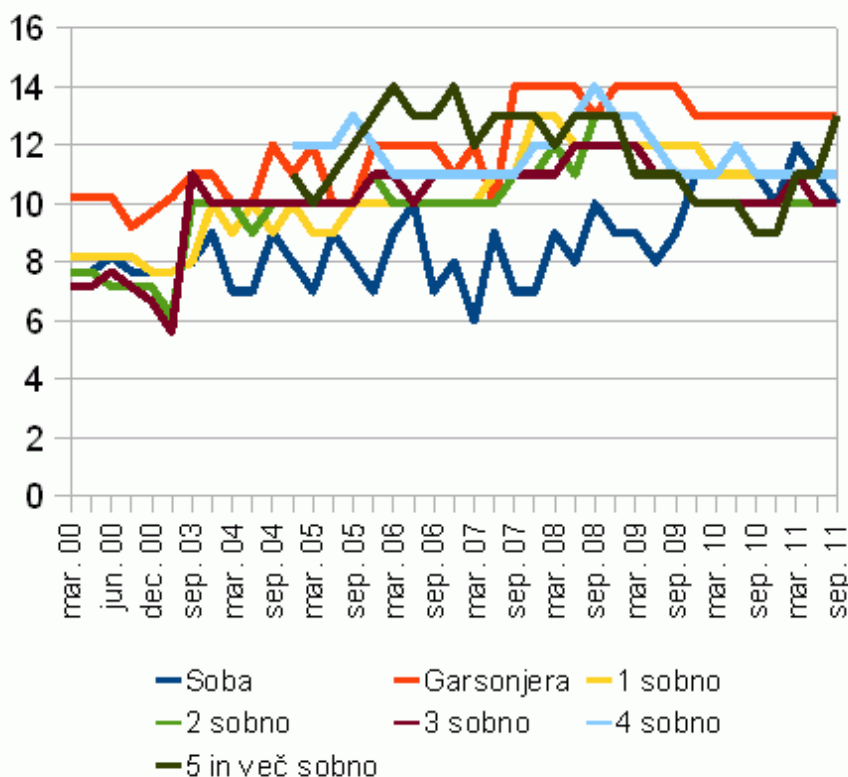
Preglednica 25: Delež mesečne najemnine v dohodkih povprečnega gospodinjstva

	Povprečna površina (m ²)	Povprečna mesečna najemnina (€)	Delež dohodka
Oglaševana prosto oblikovana najemnina	35	355	16
Realizirana prosto oblikovana najemnina	36	317	14
Neprofitna najemnina	37	100	4

3.6 Analize SLONEP in GURS

Nepremičninski portal SLONEP že več kot desetletja analizira trg najemnih stanovanj v MOL na podlagi podatkov o oglaševanih stanovanjih. Ugotovili so, da se je cena oddanih stanovanj v Ljubljani v prvem četrtletju 2015 v primerjavi s cenami četrtega četrtletja 2014, dvignila.

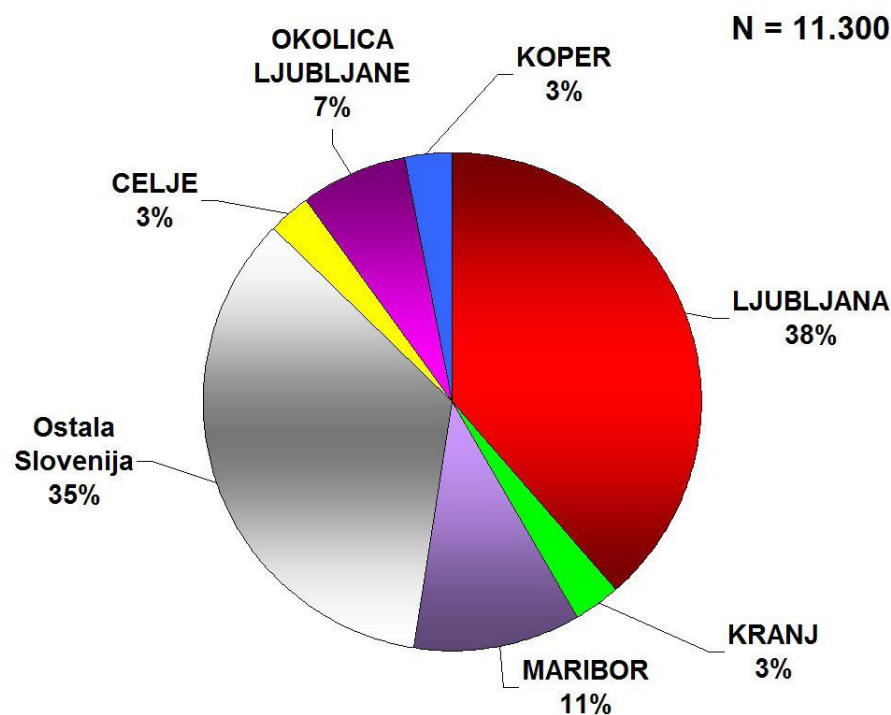
Posledično se je zvišala tudi referenčna relativna cena iz 8,96€/m² na 9,04€/m² (0,08€ razlike) [9].



Slika 5: Gibanje povprečnih oglaševanih najemnin za stanovanja v Ljubljani v €/m², marec 2000 - september 2011 [9]

Iz zgornje slike je opazno, da cene oglaševanih najemnin v Ljubljani naraščajo. Največja rast najemnin je opazno pri garsonjerah. Po letu 2008 se opazi padec višine najemnin kot posledica padca vrednosti stanovanj v MOL zaradi recesije.

Z registrom najemnih poslov je s 1. julijem 2013 začel veljati nov zakon o poročanju v evidenco trga nepremičnin (v nadaljevanju: ETN). V skladu z zakonom morajo lastniki, ki oddajo v najem stavbo in dele stavb poročati geodetski upravi o vseh na novo sklenjenih oziroma podaljšanih najemnih poslih. Z marcem 2014 je bil vzpostavljen register najemnih poslov, ki bo na dolgi rok omogočil sistematično spremljanje in analizo najemnih stanovanj na slovenskem trgu. Geodetska uprava je nekaj analiz na podlagi zbranih podatkov o najemnih poslih že objavila. Žal je vzpostavitev in poročanje v register najemnih poslov sovpadel z napovedjo o uvedbi davka na nepremičnine. V ETN so nekateri zavezanci sporočali tudi zavajajoče podatke o vrsti najema, predmetu najema in višini najemnine ter času sklenitve in trajanja najema, saj poročevalcem ni potrebno predlagati kakršnihkoli dokazil o sklenjenih najemnih poslih (npr. kopijo najemne pogodbe). Ker ne obstajajo podatki o najemnih poslih pred vzpostavitvijo registra ni mogoče oceniti kakovosti do sedaj zbranih podatkov. Šele, ko bo na voljo dovolj dolga časovna vrsta bo mogoče izvesti kvalitativno analizo zbranih podatkov o najemnih poslih [10].



Slika 6: Sklenjeni tržni posli za stanovanja, Slovenija, junij 2013 - junij 2014 [10]

Od junija 2013 do junija 2014 je bilo v register najemnih poslov vpisanih 11 tisoč novih ali dopoljenih najemnih pogodb za stanovanja. 38% tržnih poslov je bilo sklenjenih v Ljubljani. V spodnji preglednici lahko vidimo, da po podatkih GURS povprečne mesečne najemnine za okoli 40 m² veliko stanovanje znašajo 250 € [10].

Preglednica 26: Povprečje mesečnih najemnin za stanovanja v Ljubljani, junij 2013 - junij 2014 [10]

	Povprečna mesečna najemnina (v €)
Velikost stanovanja (v m²)	Ljubljana
od 20 do 40 (garsonjere in enosobna)	150 – 300
nad 40 do 60 (dvosobna)	250 - 480

4 ZAKLJUČEK

V diplomski nalogi sem analizirala stanovanjske najemnine v MOL. Osredotočila sem se na razlike med oglaševanimi, realiziranimi prosto oblikovanimi in neprofitnimi najemninami. Vse ugotovitve veljajo za oblikovani vzorec.

Oglaševane prosto oblikovane najemnine so pričakovano najvišje. Takšen pojav lahko razložimo na več načinov. Prvi argument je, da so ugodnejše najemnine privlačnejše za najemnike in oglasi hitreje izginejo, ostanejo tisti oglasi, ki so manj ugodni za potencialne najemnike. Zanimariti ne smemo tudi vpliva pogajanja ob sami sklenitvi najemnine, saj je v oglaševani najemnini predstavljena najemodajalčeva zgornja meja najemnine. Povprečna mesečna najemnina na površinsko enoto (€/m^2) je pričakovano najvišja na območju Center, in sicer 11 €/m^2 . Najnižja je na območju Moste-Polje, kjer je najemnina za 11% nižja kot na območju Center. Najnovejša stanovanja lahko najdemo na območju Bežigrad, najstarejša na območju Center, ki so v povprečju zgrajena leta 1949. Na območju Center so največja analizirana stanovanja (38 m^2). Sledita mu območji Šiška in Bežigrad, kjer so v povprečju stanovanja manjša za 8%, nato območje Moste-Polje za 9% in območje Vič-Rudnik s 13%.

Realizirane prosto oblikovane najemnine so v primerjavi z oglaševanimi 40% nižje in v primerjavi z neprofitnimi 40% višje, kar je nenavadno. Vzorca seveda nista primerljiva. Razlog za to je lahko tudi v tem, da se delež najemnih stanovanj ne oglašuje in se najemi stanovanj sklenejo na podlagi poznanstev ali sorodstva. Povprečna mesečna najemnina na enoto (€/m^2) je pričakovano najvišja na območju Center in znaša $10,8 \text{ €/m}^2$. Najnižje so na območju Šiška, ki ima 22% nižje najemnine v primerjavi z območjem Center. Kljub temu da so najvišje najemnine za stanovanja na območju Center, so v povprečju tam stanovanja najmanjša (34 m^2). Največja stanovanja se oddajajo na območju Bežigrad. Najnovejša stanovanja najdemo na območju Bežigrad. Podobne starosti so stanovanja na območju Šiške in Vič-Rudnik. Najstarejša so na območju Centra, ki so v povprečju zgrajena leta 1910.

Neprofitne najemnine so najnižje. Glede višine neprofitne najemnine po posameznih območjih lahko ugotovimo, da je najnižja povprečna mesečna najemnina na enoto (€/m^2) na območju Center in znaša $2,9 \text{ €/m}^2$. Najvišje najemnine na enoto so na območju Vič-Rudnik, Moste-Polje in Šiška ($3,1 \text{ €/m}^2$). Največja stanovanja se nahajajo na območju Bežigrad z 38 m^2 . Sledita območji Center in Moste-Polje, kjer je povprečna površina za 3% manjša. Na območjih Šiška in Vič-Rudnik je površina manjša za 6%. Najnovejša neprofitna stanovanja se oddajajo na območju Moste-Polje, kjer so v povprečju zgrajena leta 1983. Najstarejša so na območju Center, zgrajena leta 1946.

Pri oglaševani in realizirani prosto oblikovani najemnini so najemnine za stanovanja na območju Centra najvišje. Pri neprofitnih najemninah so le te najnižje za stanovanja na območju Centra na ostalih območjih pa najemnine med seboj ne odstopajo. JSS MOL pri določanju neprofitne najemnine ne upošteva vpliva lokacije. Kar pomeni, da bi bila za isto stanovanje neprofitna najemnina na vseh omenjenih območjih enaka. Za boljšo analizo oglaševanih najemnin bi bilo potrebno več podatkov, ki pa jih ni na voljo. Pri realiziranih prosto oblikovanih najemninah je podanih veliko zavajajočih podatkov, zaradi česar ne moremo opraviti dobre analize.

VIRI

- [1] Univerza v številkah. 2015.
<http://www.uni-lj.si/> (Pridobljeno 17. 6. 2015.)
- [2] Social and Economic Conditions of Student Life in Europe 2012 – 2015. 2015.: str. 170, 173.
http://www.eurostudent.eu/download_files/documents/EVSynopsisofIndicators.pdf
(Pridobljeno 17. 6. 2015.)
- [3] Ljubljana glavno mesto. 2013.
<http://www.ljubljana.si/file/1325742/ljubljana-glavno-mesto2012.pdf> (Pridobljeno 2. 4. 2015.)
- [4] Šabić, A. 2011. Razmerje med neprofitno in prosto oblikovano najemnino za stanovanje v Mestni občini Ljubljana. Diplomski naloga. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo (samozaložba: A. Šabić): str. 3, 24.
- [5] Statistični urad Republike Slovenije. 2015.
<http://www.stat.si> (Pridobljeno 7. 4. 2015.)
- [6] Statistični letopis Ljubljane. 2013.
<http://www.ljubljana.si/file/1541878/statisticni-letopis-2013.pdf> (Pridobljeno 8. 4. 2015.)
- [7] Ministrstvo za izobraževanje, znanost in šport. 2015.
<http://www.mizs.gov.si/> (Pridobljeno 7. 4. 2015.)
- [8] Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana. 2015.
<http://www.jssmol.si/domov/> (Pridobljeno 10. 4. 2015.)
- [9] SLONEP.net - Dom, nepremičnine, gradnja in vrt. 2015.
www.slonep.net/ (Pridobljeno 13. 5. 2015.)
- [10] Polletno poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2014. 2014.
http://prostor3.gov.si/ETN-JV/etn_jv/docs?action=getDocumentFile&docID=52
(Pridobljeno 20. 5. 2015.)
- [11] Stanovanjski zakon (SZ-1). Uradni list RS, št. 69/2003.
<http://www.uradni-list.si/1/content?id=44580> (Pridobljeno 17. 6. 2015.)
- [12] E-prostor. 2015. Javni vpogled v evidenco trga nepremičnin.
<http://www.e-prostor.gov.si/> (Pridobljeno 15. 5. 2015.)
- [13] Uredba o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin. Uradni list RS, št. 131/03, 142/04, 99/08 in 62/10 - ZUPJS