

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:

Samec, E., 2016. Analiza najemnega trga stanovanj v slovenskih mestnih občinah. Magistrsko delo. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo. (mentorica Šubic Kovač, M., somentor Polajnar, M.): 78 str.

Datum arhiviranja: 11-08-2016

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:

Samec, E., 2016. Analiza najemnega trga stanovanj v slovenskih mestnih občinah. Master Thesis. Ljubljana, University of Ljubljana, Faculty of civil and geodetic engineering. (supervisor Šubic Kovač, M., co-supervisor Polajnar, M.): 78 pp.

Archiving Date: 11-08-2016

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

**MAGISTRSKI ŠTUDIJSKI
PROGRAM DRUGE STOPNJE
GRADBENIŠTVO
SMER NIZKE GRADNJE**

Kandidatka:

ELENA SAMEC

**ANALIZA NAJEMNEGA TRGA STANOVANJ V
SLOVENSКИH MESTNIH OBČINAH**

Magistrsko delo št.: 25/II.GR

**ANALYSIS OF THE APARTMENT RENTAL MARKET
IN SLOVENIAN CITY MUNICIPALITIES**

Graduation – Master Thesis No.: 25/II.GR

Mentorica:

izr. prof. dr. Maruška Šubic-Kovač

Somentor:

asist. mag. Matija Polajnar

Ljubljana, 18. 07. 2016

STRAN ZA POPRAVKE

Stran z napako

Vrstica z napako

Namesto

Naj bo

IZJAVE

Spodaj podpisana študentka Elena Samec z vpisno številko 26410017, avtorica pisnega zaključnega dela študija z naslovom Analiza najemnega trga stanovanj v slovenskih mestnih občinah

IZJAVLJAM

1. da je pisno zaključno delo študija rezultat mojega samostojnega dela;
2. da je tiskana oblika pisnega zaključnega dela študija istovetna elektronski obliki pisnega zaključnega dela študija;
3. da sem pridobila vsa potrebna dovoljenja za uporabo podatkov in avtorskih del v pisnem zaključnem delu študija in jih v pisnem zaključnem delu študija jasno označila;
4. da sem pri pripravi pisnega zaključnega dela študija ravnala v skladu z etičnimi načeli in, kjer je to potrebno, za raziskavo pridobila soglasje etične komisije;
5. soglašam, da se elektronska oblika pisnega zaključnega dela študija uporabi za preverjanje podobnosti vsebine z drugimi deli s programsko opremo za preverjanje podobnosti vsebine, ki je povezana s študijskim informacijskim sistemom članice;
6. da na UL neodplačno, neizključno, prostorsko in časovno neomejeno prenašam pravico shranitve avtorskega dela v elektronski obliki, pravico reproduciranja ter pravico dajanja pisnega zaključnega dela študija na voljo javnosti na svetovnem spletu preko Repozitorija UL;
7. da dovoljujem objavo svojih osebnih podatkov, ki so navedeni v pisnem zaključnem delu študija in tej izjavi, skupaj z objavo pisnega zaključnega dela študija.

Ljubljana, 18.7.2016

Podpis študentke:
Elena Samec

BIBLIOGRAFSKO–DOKUMENTACIJSKA STRAN IN IZVLEČEK

UDK:	332.21:332.6(497.4)(043)
Avtor:	Elena Samec
Mentor:	izr. prof. dr. Maruška Šubic Kovač
Somentor:	asist. mag. Matija Polajnar
Naslov:	Analiza najemnega trga stanovanj v slovenskih mestnih občinah
Tip dokumenta:	Mag.d.
Obseg in oprema:	78 str., 21 preg., 11 sl., 51 graf., 2 pril.
Ključne besede:	stanovanje, najemnina, mestna občina, evidenca trga nepremičnin

Izvleček:

V magistrski nalogi so predstavljeni pravni predpisi s stanovanjskega področja v Sloveniji od leta 1991 dalje. Predstavljene so prednosti in slabosti lastniškega in najemniškega stanovanja ter podrobno analizirane najemnine. Za neprofitna stanovanja se najemnina oblikuje skladno z zakonom, za ostala stanovanja pa se oblikuje prosto. V nalogi je izvedena analiza najemnega trga iz leta 2014, na podlagi podatkov o sklenjenih najemnih poslih za stanovanja. Podrobno je izdelana analiza višine najemnin, števila najemov ter oddanih površin po posameznih mestnih občinah v Republiki Sloveniji. Za oddana stanovanja so analize izvedene tudi po območjih znotraj posamezne mestne občine, ki so bila oblikovana posebej za izvedbo te naloge in izhajajo iz con modelov množičnega vrednotenja nepremičnin. Analiza najemnin je pokazala, da je bilo največ oddanih stanovanj v Mestni občini Ljubljana, kjer so najemnine dosegale najvišje vrednosti. Na število oddanih stanovanj vpliva tudi prisotnost univerze v mestni občini. V primerjavi z mestnimi občinami, ki svoje univerze nimajo, se je v teh sklenilo več najemnih pogodb. Med posameznimi mestnimi občinami so najemnine najvišje v predelih centra mesta. Ugotovljeno je, da so cone modelov množičnega vrednotenja nepremičnin v enih mestnih občinah primerne za analizo cen in najemnin, v drugih, na primer, v Mestni občini Maribor pa so ti modeli primerni zgolj za ocenjevanje posplošene tržne vrednosti nepremičnine. Na podlagi t-testa smo ugotavljali, ali so povprečne najemnine na enoto med posameznimi mestnimi občinami in znotraj mestnih občin statistično značilno različne. Rezultati so pokazali, da so v večini povprečne najemnine na enoto med obravnavanimi mestnimi občinami statistično značilno različne. Tega pa ne moremo trditi za povprečne najemnine med conami znotraj posamezne mestne občine.

BIBLIOGRAPHIC–DOCUMENTALISTIC INFORMATION AND ABSTRACT

UDC: 332.21:332.6(497.4)(043)
Author: Elena Samec
Supervisor: Assoc. Prof. Maruška Šubic Kovač, Ph. D.
Co- advisor: Assist. Matija Polajnar, M. Sc
Title: Analysis of the apartment rental market in Slovenian city municipalities
Document type: M. Sc. Thesis
Notes: 78 p., 21 tab., 11 fig., 51 graph., 2 ann.
Key words: apartment, rent, city, municipality, real estate market register

Abstract:

The thesis presents the housing legislation in Slovenia since 1991. Positive and negative sides of home ownership and home renting are described. The rent for non-profit housing is formed according to the law following a valid methodology, while the rent for commercial housing is formed freely. The thesis contains an analysis of apartment rental market in 2014 based on signed lease agreements. A detailed analysis has been made on rent prices, the volume of renting and characteristics of the rental apartments within Slovenian municipalities. Analysis of rented apartments were performed also by city zones of each city municipality, which were created especially for this assignment and derive from zones of mass real estate appraisal models. The rent analysis showed that most of apartments were rented in city municipality of Ljubljana where the rent prices were also the highest. Presence of a university in a city municipality also influences the number of rented apartments. There have been many more lease contracts signed there, as opposed to municipalities with no university. In individual city municipalities the rents are the highest in city centre areas. It has been found that in some city municipalities the zones of mass real estate appraisal models are appropriate for analysing apartment prices and rents, while in other locations, such as city municipality of Maribor, those models are not usable. A t-test was carried out in order to determine whether the average apartment rents per unit in individual city municipalities and inside their zones characteristically differ from each other or not. The results showed a significant statistical difference among average apartment rents per unit in majority of city municipalities observed, a conclusion we cannot make for average rents between different zones of a certain city municipality.

ZAHVALA

Za strokovno vodenje in usmerjanje pri pisanju naloge se zahvaljujem mentorici izr. prof. dr. Maruški Šubic Kovač in somentorju asist. mag. Matiji Polajnarju.

Hvala sošolcem in družini, ki so mi tekom študija kakorkoli pomagali in verjeli vame.

KAZALO VSEBINE

1	UVOD	1
2	NAMEN MAGISTRSKE NALOGE IN METODA DELA	2
2.1	Namen magistrske naloge	2
2.2	Metoda dela	2
2.2.1	Območje obravnave	2
2.2.2	Viri podatkov	2
2.2.3	Čas obravnave in valuta	3
2.2.4	Metoda dela	3
3	STANOVANJSKA POLITIKA V SLOVENIJI	8
3.1	Stanovanjska politika pred letom 1991	8
3.2	Stanovanjska politika po letu 1991	8
3.2.1	Stanovanjski zakon iz leta 1991 (SZ)	9
3.2.2	Nacionalni stanovanjski program (NPSta)	10
3.2.3	Stanovanjski zakon iz leta 2003 (SZ-1)	11
3.2.4	Nesprejeti zakonski predlogi povezani s stanovanjsko politiko	12
3.2.5	Energetski zakon (EZ-1)	13
3.2.6	Resolucija o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025 (ReNSP15–25)	13
4	STANOVANJE IN NAJEMNINA	15
4.1	Odločanje za lastniško ali najemniško stanovanje	15
4.2	Vrste najemnin	17
4.3	Pravni okviri najema stanovanj v Sloveniji	18
4.3.1	Sklenitev najemne pogodbe	18
4.3.2	Stroški najemodajalca in stroški najemnika	19
4.3.3	Odpoved najemne pogodbe	19
4.3.4	Dohodek iz oddajanja premoženja v najem	19
4.3.5	Nadzor nad najemninami	20
4.3.6	Nepremičninske družbe in posredniki	20
5	ANALIZA NAJEMNEGA TRGA STANOVANJ V SLOVENSКИH MESTNIH OBČINAH	21
5.1	Ljubljana	21
5.2	Maribor	26
5.3	Celje	30
5.4	Kranj	33
5.5	Koper	37
5.6	Velenje	41
5.7	Nova Gorica	44
5.8	Novo mesto	48
5.9	Murska Sobota	51
5.10	Slovenj Gradec	55
5.11	Ptuj	58
6	PRIMERJAVA REZULTATOV ANALIZE NAJEMNEGA TRGA STANOVANJ V SLOVENSКИH MESTNIH OBČINAH	62

6.1	Primerjava osnovnih statistik za najemnine stanovanj v slovenskih mestnih občinah	62
6.2	Univerzalna analiza aritmetičnih sredin stanovanjskih najemnin na enoto	66
6.3	Stanovanjske najemnine v Mestni občini Ljubljani leta 2008 in 2014	73
7	ZAKLJUČEK	76
VIRI		77

KAZALO PREGLEDNIC

Preglednica 1:	Osnovne statistike za najemna stanovanja po območjih; Mestna občina Ljubljana, 2014	23
Preglednica 2:	Osnovne statistike za najemna stanovanja po območjih; Mestna občina Maribor, 2014	28
Preglednica 3:	Osnovne statistike za najemna stanovanja po območjih; Mestna občina Celje, 2014	32
Preglednica 4:	Osnovne statistike za najemna stanovanja po območjih; Mestna občina Kranj, 2014	36
Preglednica 5:	Osnovne statistike za najemna stanovanja po območjih; Mestna občina Koper, 2014	39
Preglednica 6:	Osnovne statistike za najemna stanovanja po območjih; Mestna občina Velenje, 2014	43
Preglednica 7:	Osnovne statistike za najemna stanovanja po območjih; Mestna občina Nova Gorica, 2014	46
Preglednica 8:	Osnovne statistike za najemna stanovanja; Mestna občina Novo mesto, 2014	50
Preglednica 9:	Osnovne statistike za najemna stanovanja po območjih; Mestna občina Murska Sobota, 2014	53
Preglednica 10:	Osnovne statistike za najemna stanovanja; Mestna občina Slovenj Gradec, 2014	56
Preglednica 11:	Osnovne statistike za najemna stanovanja; Mestna občina Ptuj, 2014	59
Preglednica 12:	Osnovne statistike za najemna stanovanja mestnih občinah, Slovenija, 2014	62
Preglednica 13:	Mediana najemnine na enoto in mediana pogodbene površine v univerzitetnih in neuniverzitetnih občinah	65
Preglednica 14:	Primerjava povprečnih najemnin na enoto med posameznimi mestnimi občinami; 2014	67
Preglednica 15:	Primerjava povprečnih najemnin na enoto med posameznimi območji v Mestni občini Ljubljana; 2014	69
Preglednica 16:	Primerjava povprečnih najemnin na enoto med posameznimi območji v Mestni občini Maribor; 2014	70
Preglednica 17:	Primerjava povprečnih najemnin na enoto med posameznimi območji v Mestni občini Koper; 2014	70
Preglednica 18:	Primerjava povprečnih najemnin na enoto med posameznimi območji v Mestni občini Celje; 2014	71
Preglednica 19:	Primerjava povprečnih najemnin na enoto med posameznimi območji v Mestni občini Kranj; 2014	71

Preglednica 20:	Primerjava povprečnih najemnin na enoto med posameznimi območji v Mestni občini Nova Gorica; 2014	72
Preglednica 21:	Primerjava povprečnih najemnin na enoto med posameznimi območji v Mestni občini Murska Sobota; 2014	72

KAZALO GRAFIKONOV

Grafikon 1:	Predstavitev statističnih količin grafikona	5
Grafikon 2:	Struktura stanovanj glede na vrsto najema v Mestni občini Ljubljana; 2014	22
Grafikon 3:	Struktura prometa z najemnimi stanovanji po mesecih za Mestno občino Ljubljana; 2014	23
Grafikon 4:	Kvartili za najemnine na enoto po območjih; Mestna občina Ljubljana, 2014	24
Grafikon 5:	Kvartili za oddano površino po območjih; Mestna občina Ljubljana, 2014	25
Grafikon 6:	Struktura stanovanj glede na vrsto najema v Mestni občini Maribor; 2014	27
Grafikon 7:	Struktura prometa z najemnimi stanovanji po mesecih za Mestno občino Maribor; 2014	27
Grafikon 8:	Kvartili za najemnine na enoto po območjih; Mestna občina Maribor, 2014	28
Grafikon 9:	Kvartili za oddano površino po območjih; Mestna občina Maribor, 2014	29
Grafikon 10:	Struktura stanovanj glede na vrsto najema v Mestni občini Celje; 2014	31
Grafikon 11:	Struktura prometa z najemnimi stanovanji po mesecih za Mestno občino Celje; 2014	31
Grafikon 12:	Kvartili za najemnine na enoto po območjih; Mestna občina Celje; 2014	32
Grafikon 13:	Kvartili za oddano površino po območjih; Mestna občina Celje, 2014	33
Grafikon 14:	Struktura stanovanj glede na vrsto najema v Mestni občini Kranj; 2014	35
Grafikon 15:	Struktura prometa z najemnimi stanovanji po mesecih za Mestno občino Kranj; 2014	35
Grafikon 16:	Kvartili za najemnine na enoto po območjih; Mestna občina Kranj, 2014	36
Grafikon 17:	Kvartili za oddano površino po območjih; Mestna občina Kranj, 2014	37
Grafikon 18:	Struktura stanovanj glede na vrsto najema v Mestni občini Koper; 2014	38
Grafikon 19:	Struktura prometa z najemnimi stanovanji po mesecih za Mestno občino Koper; 2014	39
Grafikon 20:	Kvartili za najemnine na enoto po območjih; Mestna občina Koper; 2014	40
Grafikon 21:	Kvartili za oddano površino po območjih; Mestna občina Koper, 2014	40
Grafikon 22:	Struktura stanovanj glede na vrsto najema v Mestni občini Velenje; 2014	42
Grafikon 23:	Struktura prometa z najemnimi stanovanji po mesecih za Mestno občino Velenje; 2014	43
Grafikon 24:	Kvartili za najemnine na enoto; Mestna občina Velenje; 2014	44
Grafikon 25:	Kvartili za oddano površino; Mestna občina Velenje, 2014	44

Grafikon 26:	Struktura stanovanj glede na vrsto najema v Mestni občini Nova Gorica; 2014	45
Grafikon 27:	Struktura prometa z najemnimi stanovanji po mesecih za Mestno občino Nova Gorica; 2014	46
Grafikon 28:	Kvartili za najemnine na enoto po območjih; Mestna občina Nova Gorica, 2014	47
Grafikon 29:	Kvartili za oddano površino po območjih; Mestna občina Nova Gorica, 2014	47
Grafikon 30:	Struktura stanovanj glede na vrsto najema v Mestni občini Novo mesto; 2014	49
Grafikon 31:	Struktura prometa z najemnimi stanovanji po mesecih za Mestno občino Novo mesto; 2014	49
Grafikon 32:	Kvartili za najemnine na enoto; Mestna občina Novo mesto; 2014	50
Grafikon 33:	Kvartili za oddano površino; Mestna občina Novo mesto, 2014	51
Grafikon 34:	Struktura stanovanj glede na vrsto najema v Mestni občini Murska Sobota; 2014	52
Grafikon 35:	Struktura prometa z najemnimi stanovanji po mesecih za Mestno občino Murska Sobota; 2014	53
Grafikon 36:	Kvartili za najemnine na enoto po območjih; Mestna občina Murska Sobota, 2014	54
Grafikon 37:	Kvartili za oddano površino po območjih; Mestna občina Murska Sobota, 2014	54
Grafikon 38:	Struktura stanovanj glede na vrsto najema v Mestni občini Slovenj Gradec; 2014	55
Grafikon 39:	Struktura prometa z najemnimi stanovanji po mesecih za Mestno občino Slovenj Gradec; 2014	56
Grafikon 40:	Kvartili za najemnine na enoto; Mestna občina Slovenj Gradec, 2014	57
Grafikon 41:	Kvartili za oddano površino po območjih; Mestna občina Slovenj Gradec, 2014	57
Grafikon 42:	Struktura stanovanj glede na vrsto najema v Mestni občini Ptuj; 2014	59
Grafikon 43:	Struktura prometa z najemnimi stanovanji po mesecih za Mestno občino Ptuj; 2014	59
Grafikon 44:	Kvartili za najemnine na enoto; Mestna občina Ptuj, 2014	60
Grafikon 45:	Kvartili za oddano površino po območjih; Mestna občina Ptuj, 2014	61
Grafikon 46:	Najemnina na enoto po posameznih mestnih občinah; Slovenija, 2014	63
Grafikon 47:	Odstotek oddanih stanovanj glede na število prebivalcev posamezne mestne občine; Slovenija, 2014	64
Grafikon 48:	Odstotek oddanih stanovanj glede na število prebivalcev, v univerzitetnih in neuniverzitetnih mestnih občinah; Slovenija, 2014	65

Grafikon 49:	Odstotek neto plače, ki ga predstavlja najemnina; 2014	66
Grafikon 50:	Višina najemnine na enoto po območjih v Mestni občini Ljubljana; 2008 in 2014	73
Grafikon 51:	Oddana površina po območjih v Mestni občini Ljubljana; 2008 in 2014	74

KAZALO SLIK

Slika 1:	Grafičen prikaz lokacij oddanih stanovanj; Mestna občina Ljubljana, 2014 (GURS)	22
Slika 2:	Grafičen prikaz lokacij oddanih stanovanj; Mestna občina Maribor, 2014 (GURS)	26
Slika 3:	Grafičen prikaz lokacij oddanih stanovanj; Mestna občina Celje, 2014 (GURS)	30
Slika 4:	Grafičen prikaz lokacij oddanih stanovanj; Mestna občina Kranj, 2014 (GURS)	34
Slika 5:	Grafičen prikaz lokacij oddanih stanovanj; Mestna občina Koper, 2014 (GURS)	38
Slika 6:	Grafičen prikaz lokacij oddanih stanovanj; Mestna občina Velenje, 2014 (GURS)	42
Slika 7:	Grafičen prikaz lokacij oddanih stanovanj; Mestna občina Nova Gorica, 2014 (GURS)	45
Slika 8:	Grafičen prikaz lokacij oddanih stanovanj; Mestna občina Novo mesto, 2014 (GURS)	48
Slika 9:	Grafičen prikaz lokacij oddanih stanovanj; Mestna občina Murska Sobota, 2014 (GURS)	52
Slika 10:	Grafičen prikaz lokacij oddanih stanovanj; Mestna občina Slovenj Gradec, 2014 (GURS)	55
Slika 11:	Grafičen prikaz lokacij oddanih stanovanj; Mestna občina Ptuj, 2014 (GURS)	58

KAZALO PRILOG

Priloga A.1:	Anketni vprašalnik	A1
Priloga A.2:	Grafičen prikaz razdelitve posamezne mestne občine na območja	A2

1 UVOD

Osamosvojitve Slovenije je tudi na področju nepremičnin predstavljala prelomnico. Na podlagi stanovanjskega zakona iz leta 1991 je bila izvedena privatizacija družbenih stanovanj, ustanovljen republiški stanovanjski sklad in skladi lokalnih skupnosti (Stanovanjski zakon, 1991). Leta 2000 je bil sprejet tudi nov Nacionalni stanovanjski program (Nacionalni stanovanjski program, 2000). Medtem ko je bila pravica do primerne stanovanja pred letom 1991 zagotovljena, postane po tem letu v skladu z ustavo samo omogočena.

Danes se v Sloveniji soočamo s pomanjkanjem primernih bivalnih enot, slabo mobilnostjo prebivalstva na področju nepremičnin, neurejeno zakonodajo. Deloma bo k izboljšanju situacije pripomogel nov Nacionalni stanovanjski program za obdobje 2015-2025, ki je bil sprejet leta 2015. Slednji obljublja lažjo dostopnost do stanovanj, ponudbo primernih stanovanj, lažjo mobilnost in podobno (Resolucija o nacionalnem stanovanjskem programu, 2015).

Stanovanjska politika lahko z uporabo davčnih olajšav, subvencij, ugodnih stanovanjskih posojil in podobno, spodbuja bodisi lastništvo bodisi najem. Pri tej odločitvi praviloma sprejmemo najbolj racionalno varianto. Zanimivo pri tem je, da je v nekem družbenem okolju določen tip stanovanjske oskrbe samoumeven, vendar je v drugačnem družbenem okolju zelo redek (Cirer, 2004).

Najem stanovanj je danes bolj aktualen kot kadarkoli prej. Zanj se odločajo predvsem mladi, ki nimajo redne zaposlitve in ne morejo pridobiti stanovanjskega kredita. Povpraševanje po najemniških stanovanjih je sicer manjše kot pred gospodarsko krizo. Razlogov je več. Neurejen najemniški trg, vse več študentov se na študij vozi dnevno, znova se je začel pojavljati trend, da se mlada generacija seli v družinske hiše k staršem, kjer si uredi ločen del hiše (Siol.net, 2016).

2 NAMEN MAGISTRSKE NALOGE IN METODA DELA

2.1 Namen magistrske naloge

V Sloveniji do sedaj ni bilo izvedenih analiz najemnega trga stanovanj in poslovnih prostorov, ker podatkov o najemnih poslih za stanovanja in poslovne prostore ni bilo na razpolago. Leta 2013 je Geodetska uprava Republike Slovenije začela zbirati tudi te podatke in leta 2014 je prvo leto, v katerem so bili zbrani podatki za najemne posle v celem letu. Namen magistrske naloge je analizirati najemni trg stanovanj v mestnih občinah Republike Slovenije v letu 2014, točneje:

- predstaviti lastnosti in spremembe na področju stanovanjske politike po osamosvojitvi Slovenije;
- opisati zakonodajo na področju najemnih stanovanj;
- analizirati promet z najemnimi stanovanji;
- ugotoviti, ali so določila po metodi množičnega vrednotenja nepremičnin primerna tudi za stanovanjske najemnine;
- analizirati višine najemnin v mestnih občinah Republike Slovenije;
- primerjava višine najemnin ter oddane površine stanovanj v Mestni občini Ljubljana za leto 2008 in 2014.

2.2 Metoda dela

2.2.1 Območje obravnave

V magistrski nalogi so analizirana najemna stanovanja v 11 slovenskih mestnih občinah, in sicer v: Ljubljani, Mariboru, Celju, Kranju, Kopru, Velenju, Novi Gorici, Novem mestu, Murski Soboti, Slovenj Gradcu in Ptujju.

Zakon o lokalni samoupravi določa, da se lahko občini dodeli status mestne občine, če je na njenem območju mesto, ki ima najmanj 20.000 prebivalcev in 15.000 delovnih mest ter je gospodarsko, kulturno in upravno središče širšega območja (Zakon o lokalni samoupravi, Ur. list RS, št 94/07, 16. člen).

2.2.2 Viri podatkov

Podatke o najemnih poslih smo izvozili iz Evidence trga nepremičnin.

Statistični podatki o mestnih občinah so bili pridobljeni na spletnem portalu Statističnega urada Republike Slovenije.

Gradivo o stanovanjski politiki in pravnih predpisih je bilo pridobljeno na spletu ter v uradnih listih Republike Slovenije.

2.2.3 Čas obravnave in valuta

Analiza zajema podatke o sklenjenih najemnih pogodbah, ki so bili sklenjeni v letu 2014 v vseh mestnih občinah Republike Slovenije.

Najemnine so podane v evrih (EUR).

2.2.4 Metoda dela

Magistrska naloga je sestavljena iz dveh delov. V prvem delu so predstavljene teoretične osnove s področja stanovanjske politike in področja najemnih stanovanj, v drugem delu pa analiza najemnega trga. V začetku smo povzeli značilnosti stanovanjske politike, ki je veljala v Republiki Sloveniji do leta 1991. Stanovanjsko politiko po letu 1991 smo podrobneje predstavili z vsemi veljavnimi pravnimi predpisi. Na kratko so predstavljeni cilji stanovanjskih programov, ki so zapisani v različnih dokumentih. V nadaljevanju so najprej predstavljene prednosti in slabosti lastniškega oziroma najemnega stanovanja. Poglavje smo nadaljevali s podrobno predstavitevijo najemnin. Najprej so na kratko predstavljene neprofitne najemnine. Podrobno so predstavljene prosto oblikovane najemnine za profitna stanovanja.

Analiza najemnin v mestnih občinah leta 2014

V drugem delu naloge je predstavljen promet z najemnimi stanovanji v letu 2014. Najobširnejši je del, kjer so predstavljene analizirane najemnine in površine oddanih stanovanj po posameznih mestnih občinah.

Podatke o sklenjenih najemnih poslih smo pridobili iz Evidenca trga nepremičnin (v nadaljevanju ETN), v kateri se na podlagi obrazca za poročanje o najemnem pravnem poslu (Vodič za poročanje v Evidenco trga nepremičnin), zbirajo podatki o najemnih pravnih poslih s stavbami in deli stavb od 1. 7. 2013. ETN je bila vzpostavljena 1. 1. 2007 na podlagi Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin (Ur. list RS, št. 50/06). Evidenco vodi in vzdržuje Geodetska uprava Republike Slovenije. ETN je večnamenska javna zbirka podatkov o sklenjenih kupoprodajnih in najemnih pravnih poslih z nepremičninami.

Izvožene podatke o najemnih poslih s stanovanji smo morali najprej prečistiti. Ker je sporočanje najemnih razmerij v ETN razmeroma nova dolžnost in prebivalci niso v celoti seznanjeni z navodili za izpolnjevanje obrazca, se je velikokrat pojavil podvojeni najemni posel. Podatke smo najprej prečistili do te mere, da se najemni posli niso podvajali.

Obravnavane podatke smo kategorizirali v štiri skupine, in sicer glede na vrsto najema:

- oddajanje na prostem trgu,
- oddajanje družinskim članom ali povezanim pravnim fizičnim osebam,
- neprofitno oddajanje stanovanjskih nepremičnin v lasti države in občin za najemnino, določeno na podlagi zakona, in neprofitno oddajanje denacionaliziranih stanovanjskih nepremičnin na podlagi upravne ali sodne odločbe,
- drugo odplačno oddajanje.

Ker se transakcije v kategoriji neprofitno oddajanje in neprofitno oddajanje denacionaliziranih stanovanj ne pojavljajo v velikem številu, sta omenjeni kategoriji združeni v kategorijo neprofitno oddajanje.

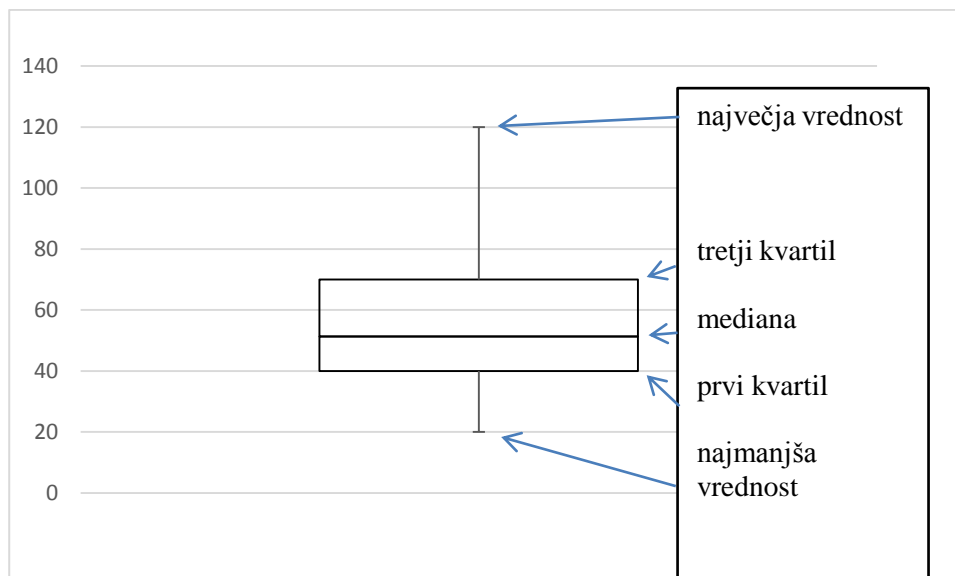
V nadaljevanju smo se osredotočili na oddajanje stanovanj na prostem trgu. V grafikonu je predstavljeno število oddanih stanovanj. Pravne posle za posamezno mestno občino smo razdelili na dvanajst mesecev, glede na datum sklenjene najemne pogodbe. Po ponovnem pregledu podatkov smo ugotovili, da se pojavljajo pomanjkljivo izpolnjene transakcije ter transakcije z nerealnimi podatki. Najemodajalci so v več primerih v obrazec za sporočanje vpisovali več stanovanj, ki so jih oddajali in zgolj eno najemnino (npr. oddaja celotne stanovanjske stavbe, v kateri se nahaja več najemnih stanovanj). Vse omenjene »neprimerne« pravne posle smo iz analize izvzeli.

Najemne posle smo dodatno omejili tudi glede na oddano stanovanjsko površino med 20 m² in 200 m², saj so bili nekateri najemni posli tudi z majhnimi oddanimi površinami. Za površine manjše od 20 m² predvidevamo, da so bile to v večini primerov sobe, ki so se oddajale študentom ali podobnim najemnikom. Površine večje od 200 m² so za bivanje povprečne družine prevelike ter predstavljajo luksuzna stanovanja. Izvzetih je tudi 1 % transakcij z najvišjo najemnino na enoto; tu so bila predvsem stanovanja, ki so se oddala v najem na ekskluzivni lokaciji, ter 5 % transakcij z najnižjo najemnino na enoto, zaradi neustrezno vnesenih podatkov o najemu. Ker je bil v ETN-ju uporabljen izraz »pogodbena cena«, smo v nadaljevanju to besedno zvezo zamenjali za »realizirana prosto oblikovana najemnina«.

Prečiščene transakcije smo ponovno razdelili glede na promet po mesecih. V večini mestnih občin se je število transakcij zmanjšalo, razmerje med številom prečiščenih in neprečiščenih transakcij glede na mesec v letu pa se ni občutno spremenilo. Za boljšo predstavbo je bil izdelan stolpčni grafikon. V grafikonu je prikazana primerjava med vsemi transakcijami na prostem trgu ter prečiščenimi transakcijami, ki so predstavljale vzorec za nadaljnjo analizo najemnin..

Mestne občine smo v nadaljevanju razdelili na območja. Analizirana je bila vsaka mestna občina posebej. Ugotavljali smo, kako naj razdelitev posamezne občine na manjša območja poteka. V večjih mestnih občinah smo razdelitev izvedli po mestnih območjih. V mestnih občinah z manj najemnimi pogodbami smo se posluževali opredelitve con in vrednostnih ravni za stanovanja, kot je obveljala pri množičnem vrednotenju nepremičnin. Na podlagi števila najemnih poslov ter lokacije najemnih stanovanj smo se odločili, ali posamezne ravni združim v eno območje ali obravnavam vsako vrednostno raven posebej. V večjih obravnavanih občinah je bilo izvedenih več najemnih pravnih poslov, ki so bili od centra mesta različno oddaljeni, zato je območij praviloma več. V manjših mestnih občinah, zaradi majhnega števila sklenjenih najemnih poslov, podatkov nismo kategorizirali po območjih in smo jih kasneje obravnavali združene v eno območje za celotno občino.

S pomočjo računalniškega programa MS Excel smo za vsa območja izračunali statistike. Osredotočili smo se na realizirano prosto oblikovano najemnino, oddano površino ter najemnino na enoto. Realizirana prosto oblikovana najemnina in najemnina na enoto sta analizirani na mesečni ravni. Pri vseh treh izračunanih statistikah so nas še posebej zanimali naslednji kazalci; število pravnih poslov, največja in najmanjša vrednost, mediana, standardni odklon ter koeficient variacije. Da smo podatke še nazorneje predstavili, smo izračunali še vrednost prvega in tretjega kvartila. Prva kvartila je meja med spodnjo četrtino podatkov in tremi četrtinami zgornjih podatkov. Podobno velja za tretji kvartil, kjer ta predstavlja mejo med spodnjimi tremi četrtinami podatkov in zgornjo četrtino. Najmanjša vrednost, prvi kvartil, mediana, tretji kvartil in največja vrednost so pri vsaki mestni občini predstavljene v grafični obliki za najemnino na enoto ter za oddano površino. Sledi primer grafikona z opisom posameznih vrednosti.



Grafikon 1: Predstavitev statističnih količin grafikona

Pri vseh statistikah smo dodatno izračunali še koeficient variacije, ki je definiran kot razmerje med standardnim odklonom in aritmetično sredino.

V nadaljevanju smo primerjali promet z najemnimi stanovanji na prostem trgu med vsemi mestnimi občinami. Da bi bili podatki med posameznimi mestnimi občinami bolj primerljivi, smo izračunali koeficient števila transakcij z najemnimi stanovanji na prebivalca v posamezni mestni občini. V grafikonu smo predstavili podatke za število transakcij na prebivalca. Z istim koeficientom smo primerjali še število transakcij v univerzitetnih ter neuniverzitetnih mestnih občinah. Pri obeh primerjavah smo primerjali višine najemnine na enoto ter oddane površine stanovanj.

Predpostavili smo, da so vrednostne cone za namen množičnega vrednotenja stanovanj primerne za ocenjevanje najemnin za stanovanja, če mediane najemnine padajo z nižjo vrednostno cono kot posplošene tržne vrednosti referenčnih stanovanj. Ugotovljeno je bilo, da so vrednostne cone v tem smislu primerne za ocenjevanje najemnine v mestnih občinah Kranj, Koper in Murska Sobota. V Mestni občini Celje in Mestni občini Nova Gorica, z oddaljenostjo od centra, mediane najemnin celo naraščajo in v tem smislu niso primerne za ocenjevanje najemnin. Za mestne občine Ptuj, Slovenj Gradec in Novo mesto, območja niso bila določena, zato primerjave ne moremo izvesti.

Anketni vprašalnik za mestne občine

Pri razlagi grafikona pri posamezni mestni občini smo si poleg lastnega znanja pomagali tudi z anketnim vprašalnikom, ki smo ga po elektronski pošti posredovali nepremičninskim družbam, ki poslujejo na območju posameznih slovenskih mestnih občin. Za vsako mestno občino smo sestavili drugačen vprašalnik, odvisno od rezultatov lastnih analiz. Poslanih je bilo približno 100 vprašalnikov, odgovorov smo dobili 36. Odgovore smo vključili v opis posamezne mestne občine, če so bili odgovorjeni vsaj 4 anketni vprašalniki iz posamezne mestne občine. Anketo smo zato vključili v opis naslednjih mestnih občin: Maribor, Celje, Koper, Velenje, Novo mesto in Slovenj Gradec. V univerzitetnih mestnih občinah smo analizirali tudi delež študentskega najema. Slednje vprašanje bi bilo v neuniverzitetnih mestnih občinah nesmiselno. V vseh mestnih občinah smo se dotaknili vprašanja o opredelitvi območij glede na višino stanovanjske najemnine na podlagi con/vrednostnih ravni opredeljenih pri množičnem vrednotenju nepremičnin. V nekaterih mestnih občinah se vrednostne ravni za stanovanja po množičnem vrednotenju nepremičnin skladajo z višino najemnine, druge pa to sploh

ne drži. Celoten vprašalnik je priložen v prilogi A.1, struktura vprašanj pri slednjem se je v posamezni mestni občini razlikovala glede na rezultate analize.

Analiza aritmetičnih sredin najemnin na enoto po mestnih občinah s pomočjo t-testa

Izvedli smo tudi analizo aritmetičnih sredin, in sicer za najemnine na enoto po posameznih mestnih občinah. Preizkušali smo domnevo o razliki med aritmetičnima sredinama vrednosti dveh neodvisnih vzorcev. Za analizo aritmetičnih sredin dveh neodvisnih vzorcev smo uporabili t-test. S t-testom smo ugotavljali kateri vzorci med seboj niso primerljivi.

Predpostavili smo ničelno in alternativno hipotezo.

- Ničelna hipoteza; $H_0: \mu_1 = \mu_2$ oziroma $\mu_1 - \mu_2 = 0$
Razlika med aritmetičnima sredinama je enaka 0, tj. aritmetična sredina prvega vzorca se ne razlikuje od aritmetične sredine drugega vzorca.
- Alternativna hipoteza; $H_1: \mu_1 \neq \mu_2$ oziroma $\mu_1 - \mu_2 \neq 0$
Razlika med aritmetičnima sredinama ni enaka 0, tj. aritmetična sredina prvega vzorca se razlikuje od aritmetične sredine drugega vzorca.
Alternativa domneva je z ničelno nezdržljiva.

Izberemo tveganje α – običajno je to 5 %. Izbrano tveganje in porazdelitev statistike opredelita kritično območje, to je območje zavračanja ničelne hipoteze.

Če sta slučajni spremenljivki X in Y porazdeljeni normalno, $N(\mu_X, \sigma_X)$ in $N(\mu_Y, \sigma_Y)$ z neznanimi, vendar enakimi standardnim odklonom $\sigma_X = \sigma_Y = \sigma$ ter neznanima pričakovanimi vrednostma μ_X in μ_Y , potem ničelno hipotezo H_0 testiramo z naslednjo T statistiko (Turk, 2008):

$$T = \frac{\bar{X} - \bar{Y} - (m_X - m_Y)}{S^* \sqrt{\frac{1}{n_X} + \frac{1}{n_Y}}}$$

ki je porazdeljena po Studentovi porazdelitvi t z $v = n_X + n_Y - 2$ prostostnimi stopnjami. Oceno variance $\sigma^2 = S^{*2}$ izračunamo takole (Turk, 2008):

$$S^{*2} = \frac{(n_X - 1)S_X^{*2} + (n_Y - 1)S_Y^{*2}}{n_X + n_Y - 2}$$

Sledita sklepa:

1. Če vrednost izračunane T statistike pade v kritično območje, ničelno domnevo zavrnilo. S tveganjem α sprejmemo alternativno domnevo. S tveganjem α lahko trdimo, da se aritmetična sredina vzorca razlikuje od aritmetične sredine drugega vzorca.
2. Če vrednost izračunane T statistike ne pade v kritično območje, ničelne domneve ne moremo zavrniti. Ničelne domneve niti ne sprejmemo, saj bi pri tem naredili napako 2. vrste. To pomeni, da ne moremo ugotoviti, s kakšnim tveganjem lahko trdimo, da se aritmetični sredini vzorcev ne razlikujeta.

Zadnja primerjava je izdelana med najemnimi posli v Mestni občini Ljubljana leta 2008 in leta 2014. Predstavljena je primerjava med realizirano prosto oblikovano najemnino leta 2008 in leta 2014 ter primerjava med oddanimi površinami stanovanj leta 2008 in 2014.

3 STANOVANJSKA POLITIKA V SLOVENIJI

78. člen Ustave RS določa, da država ustvarja možnosti, da si državljani lahko pridobijo primerno stanovanje (Ustava RS, Ur. list RS, št. 33/1991). Kljub jasni in določni vsebini, žal ta določba ostaja pogosto le deklaratorna ustavna pravica državljanov in obveznost države, čeprav je stanovanjsko področje v samem okviru zakonodaje zelo normirano. Čeprav pojem primerno stanovanje že leta ni več neznan in je jasno določen ali omenjan v številnih podzakonskih predpisih, v strokovni in laični javnosti pogosto opažamo, da se pojmu pripisuje različne lastnosti (Ustava RS, Ur. list RS, št. 33/1991).

Stanovanje ima za najemnika dvojno funkcijo, in sicer (Debevec, 2002, str. 113):

- 1) rešuje socialno-eksistenčno vprašanje posameznika, saj mu zagotavlja prebivališče kot temeljni element človekovega dostojanstva. V tej funkciji nastopa takrat, ko pomeni za posameznika reševanje njegove potrebe po »strehu nad glavo«, torej rešuje njegovo brezdomstvo;
- 2) za najemnika pomeni njegov dom. Ta vloga se kaže v tem, da stanovalec prebiva v domu, je v njem svoboden, z bolj ali manj varovano zasebnostjo, in tudi sam občuti pravi »dom«.

Stanovanje, ki je oddano v trajni najem, ima za najemnika obe že navedeni funkciji, ki sta zajeti z izrazom »socialna funkcija«.

3.1 Stanovanjska politika pred letom 1991

Obdobje pred drugo svetovno vojno

Stanovanja so bila večinoma le v večjih naseljih. Poleg lastniških stanovanjskih hiš in stanovanj so bila tudi najemna stanovanja, ki so bila v lasti občin in pravnih oseb (NPSt, 2000).

Obdobje od leta 1945 do leta 1954

Govorimo o obdobju administrativnega razdeljevanja stanovanj in uvajanja sostanovalskih razmerij (NPSt, 2000).

Obdobje od leta 1956 do leta 1972

Leta 1956 je bil s posebnim pravnim predpisom uveden stanovanjski prispevek zaposlenih, namenjen za gradnjo stanovanj (NPSt, 2000).

Obdobje od leta 1972 do leta 1990

Republiška stanovanjska zakonodaja je bila v tem obdobju izpopolnjena. Stanovanjska gradnja se je še vedno financirala tudi iz sredstev prebivalstva (NPSt, 2000).

3.2 Stanovanjska politika po letu 1991

V obdobju po letu 1991 so bili sprejeti na obravnavanem področju tile pravni predpisi:

- Stanovanjski zakon iz leta 1991 (Ur. list RS, št. 18/1991; v nadaljevanju SZ);

- Nacionalni stanovanjski program iz leta 2000 (Ur. list RS št. 43/2000, v nadaljevanju NPSt);
- Stanovanjski zakon iz leta 2003 (Ur. list RS, št. 69/2003; v nadaljevanju SZ-1);
- Socialni sporazum za obdobje 2003-2005 (Ur. list RS, št. 40/2003);
- Socialni sporazum za obdobje 2007-2009 (Ur. list RS, št. 93/2007);
- Energetski zakon (Ur. list RS št. 17/2014, v nadaljevanju EZ-1);
- Resolucija o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025 (Ur. list RS, št. 92/2015, v nadaljevanju ReNSP15–25).

3.2.1 Stanovanjski zakon iz leta 1991 (SZ)

Obdobje po osamosvojitvi je bilo za nas izredno pomembno. Prelomni dogodki so potisnili stanovanjsko politiko v ozadje. Pozornost je bila usmerjena predvsem k privatizaciji stanovanj.

Leta 1991 je stopil v veljavo nov stanovanjski zakon, poznan tudi kot Jazbinškov zakon. Z novo finančno zakonodajo so bili ukinjeni sistemski viri financiranja stanovanjske politike, kamor so spadali obvezni prispevki prebivalstva iz bruto osebnega dohodka in predpisana uporaba akumuliranih sredstev v namenskih stanovanjskih skladih. To je povzročilo drastično zmanjšanje stanovanjske gradnje, saj istočasno ni bilo zagotovljenih nadomestnih sistemskih virov financiranja (NPSt, 2000).

SZ je določal pravno podlago za ukinitve družbene lastnine na stanovanjskem področju. Na osnovi tega zakona so lahko najemniki v družbenih stanovanjih, v katerih so bili do tedaj najemniki, pod relativno ugodnimi pogoji z odkupom pridobili lastninsko pravico. SZ je stanovanja razvrstil v pet kategorij. Poleg kategorije lastnega stanovanja, ki ga lastnik uporablja za svoje stanovanjske potrebe, je najemna stanovanja razdelil v neprofitna, socialna, službena in profitna z različnimi značilnostmi glede višine najemnine, dobe trajanja najema ter financiranja (NPSt, 2000).

SZ je bil predvsem prilagojen potrebam tržnega gospodarstva. Temeljlil je na načelu, da je skrb za razrešitev stanovanjskega vprašanja naloga posameznika, država pa iz socialnega vidika skrbi le za skupino državljanov, ki brez njene pomoči ne bi mogli razrešiti svojega stanovanjskega vprašanja (NPSt, 2000).

Eden izmed problemov SZ je bil to, da privatizacija in lastninjenje stanovanj nista bila usklajena z denacionalizacijo. Pojavilo se je vprašanje o pravicah in razmerah najemnikov v denacionaliziranih stanovanjih, ki so bila vrnjena njihovim lastnikom v naravi, ter vrsto sporov med najemniki, lastniki in državo. V največjih primerih so najemniki zahtevali, da jim država omogoči nakup stanovanj v katerih so prej imeli stanovanjsko pravico, in sicer pod enakimi pogoji kot drugim. Lastniki pa so zahtevali, da država priskrbi njihovim najemnikom druga najemna stanovanja ali pa njim zagotovi prazna nadomestna stanovanja. Država jim ni ugodila, saj bi to povzročilo veliko stroškov. Obveljal je 125. člen SZ, da zakonodajalec zagotovi imetnikom stanovanjske pravice enakovredno pravico do najema takega stanovanja, ne glede na to ali bo bivši lastnik v to privolil. Omejuje pa pravico do nakupa stanovanja, ki bo z odločbo vrnjeno bivšemu lastniku ali se bo odločil za prodajo lastniku (NPSt, 2000).

Letno število novozgrajenih socialnih in neprofitnih stanovanj med letom 1991 in 1995 je znašalo le 5 % od števila najemnih družbenih stanovanj, ki so bila letno dodeljena sredi osemdesetih let. Podobno

zmanjšanje je doletelo tudi število razdeljenih ugodnih posojil in število prejemnikov subvencije najemnin (Mandič, 2004).

Ustanovljen je bil Stanovanjski sklad Republike Slovenije. Njegova naloga je bila financiranje Nacionalnega stanovanjskega programa oziroma spodbujanje stanovanjske gradnje, vzdrževanja stanovanj in prenove stanovanjskih hiš in stanovanj.

Preden je stopil SZ v veljavo je imel javni najemni sektor 33 % vseh stanovanj, 66 % je bilo lastniških. Dve leti po sprejetju zakona je bil delež že močno spremenjen; lastniških stanovanj je bilo 88 % vseh stanovanj, 9 % stanovanj je bilo v lasti javnega najemnega sektorja in 3 % privatnega najemnega sektorja (Mandič, 2000).

3.2.2 Nacionalni stanovanjski program (NPSt)

Privatizacija stanovanj, ki jo je omogočil SZ iz leta 1991 je imela na ugotovitve Nacionalnega stanovanjskega programa naslednje posledice:

- Slovenija je danes čisto pri evropskem vrhu lastniških stanovanj, kar prinaša negativne posledice predvsem pri upravljanju in vzdrževanju večstanovanjskih stavb. Precejšnje število lastnikov, v večstanovanjskih zgradbah, z osebnimi dohodki ne more poravnati obveznih lastniških obveznosti;
- občinam je po privatizaciji ostalo le še slaba tretjina stanovanj. Sredstva, zbrana s privatizacijo stanovanj so večinoma porabila za področja, ki niso bila neposredno povezana s pridobivanjem socialnih stanovanj;
- privatizacija, zlasti občinskih stanovanj, je za dlje časa omejila možnost razdeljevanja najemnih stanovanj med mlade in socialno ogrožene.

Država je oblikovala nacionalno stanovanjsko shemo, saj se je pričela pripravljati na vstop v EU, katera je zahtevala, da mora država spodbujati dolgoročno varčevanje prebivalstva. NPSt je bil sprejet 10. 5. 2000 in obravnava pogoje, ukrepe in izhodišča stanovanjske politike za obdobje od leta 2000 do leta 2009.

V NPSt so kot glavni cilji stanovanjske politike opredeljeni slednji:

- 1) izboljšati dostopnost do vseh vrst stanovanj, na različne načine, odvisne od finančnih možnosti in potreb prebivalstva, mobilnosti in drugih okoliščin;
- 2) olajšati in spodbujati različne načine pridobivanja in različne vrste lastniških stanovanj;
- 3) zagotavljati primerne pomoči pri uporabi stanovanj tistim, ki tega ne zmorejo sami;
- 4) izboljšati pogoje za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči za graditev stanovanj in stanovanjskih hiš ter za upravljanje z njimi;
- 5) povečati obseg graditve stanovanj in stanovanjskih hiš, vključno s prenovo obstoječih;
- 6) spodbujati boljšo kakovost stanovanj in bivalnega okolja in zagotavljati ustrezen stanovanjski standard, tudi glede primarne velikost stanovanj;
- 7) uravnovežiti ponudbo in povpraševanje po stanovanjih tako, da bo zagotovljeno zadostno število stanovanj, namenjenih za nakup oziroma pridobitev v najem tam, kje obstaja primanjkljaj oziroma povpraševanje po stanovanjih;
- 8) z izboljšanjem celotne stanovanjske oskrbe spodbujati demografski razvoj in omogočiti ustanavljanje novih gospodinjstev;

- 9) z ustrezno stanovanjsko oskrbo prispevati k varstvu družine, starejših in individualnih oseb in drugih ranljivih skupin prebivalstva;
- 10) spodbujati stanovanjsko tržišče in njegove koristne razvojne učinke.

Za doseg ciljev je NPSta predvidel tudi neposredne ukrepe države (zakonodaja), posredne ukrepe države (davčni, socialni) in ukrepe lokalnih skupnosti (pridobivanje socialnih stanovanj, zagotavljanje subvencij).

Cilj NPSta je bil, da se do leta 2009 letno zgradi 10.000 novih stanovanj, in sicer:

- 50 % lastniških stanovanj;
- 25 % neprofitnih najemnih stanovanj;
- 20 % socialnih najemnih stanovanj;
- 5 % profitnih stanovanj.

Do leta 2007 je bilo zgrajeno dovolj lastniških in profitnih stanovanj. Zastavljenih števil pa niso dosegla neprofitna ter socialna stanovanja, katerih je bila država najbolj potrebna.

3.2.3 Stanovanjski zakon iz leta 2003 (SZ-1)

Stanovanjski zakon iz leta 1991 je nadomestil nov zakon. Sprejet je bil leta 2003. Za sprejetje novega zakona so se odločili predvsem zato, ker je bil SZ iz leta 1991 (in njegovi kasnejši popravki) večkrat razveljavljen iz strani ustavnega sodišča.

Stanovanjski zakon iz leta 2003 je ohranjal sistemska načela iz leta 1991, vpeljal pa je tudi nekaj novosti:

- olajšati in racionalizirati upravljanje večstanovanjskih hiš;
- podpreti interes lastnikov za oddajo nezasedenih stanovanj;
- podeliti državnemu Stanovanjskem skladu in občinskim skladom zakonsko podlago za uresničevanje nalog iz nacionalnega stanovanjskega programa ter iz občinskih stanovanjskih programov;
- utrditi vlogo stanovanjske inšpekcije;
- spodbuditi dogovarjanje med lastniki denacionaliziranih stanovanj in prejšnjimi imetniki stanovanjske pravice na teh stanovanjih o nadomestni privatizaciji.

V skladu s prejšnjim zakonom so bila neprofitna stanovanja namenjena državljanom s povprečnimi dohodki, socialna najemna stanovanja pa državljanom z najnižjimi dohodki. Novo sprejeti zakon ne loči več socialnih in neprofitnih stanovanj.

Obravnavani stanovanjski zakon pozna različne tipe najemnih stanovanj:

- neprofitno najemno stanovanje; stanovanje, ki se oddaja za neprofitno najemnino;
- tržno najemno stanovanje; stanovanje, ki se prosto oddaja na trgu zaradi pridobivanja dobička;
- službeno najemno stanovanje; stanovanje, ki je namenjeno za oddajo zaradi zadovoljevanja službenih potreb;
- namensko najemno stanovanje; stanovanje, namenjeno institucionalnemu varstvu starejših oseb, upokojujencem ali posebnim skupinam prebivalstva (Ur. list RS, št. 69/2003).

Socialni sporazum za obdobje 2003-2005

Socialno partnerstvo so sklenili vlada RS, sindikati ter organizacije delavcev. Soglasni so bili, da je potrebno z ustrežno spremenjeno politiko zagotoviti večjo dostopnost do stanovanj. Podpisniki socialnega sporazuma so želeli postopoma povečati ponudbo najemnih stanovanj. Naloga vlade je bila, da spodbudi dolgoročno stanovanjsko varčevanje, namenjeno za izplačilo premij varčevalcem ter sistemski ukrepi za povečanje ponudbe stanovanj socialno najbolj ogroženim. Delodajalci naj bi spodbujali svoje člane, da v okviru možnosti sodelujejo pri reševanju stanovanjskih problemov zaposlenih. Sindikati naj bi spodbujali zaposlene, da se vključijo v nacionalne in podjetniške sheme stanovanjskega varčevanja.

Socialni sporazum za obdobje 2007-2009

Kljub odvijanju stanovanjske politike v pravi smeri je bilo potrebno še povečati dostopnost do stanovanj. Potešiti je bilo treba potrebo po večji mobilnosti zaposlenih. Enotni so si bili, da je potrebno sodelovanje vseh socialnih partnerjev in vlade. Vlada bi morala podpirati naložbe v neprofitna najemna stanovanja, spodbuditi lastnike nezasedenih stanovanj za oddajo v najem, olajšati mladim možnost do najema neprofitnega stanovanja, spodbuditi namensko stanovanjsko varčevanje. Naloga delodajalcev je ostala ista, spodbujati člane, da bodo po svojih finančnih zmožnostih sodelovali pri reševanju stanovanjskega vprašanja zaposlenih. Sindikati naj bi podpirali tiste ukrepe, ki bodo prispevali k učinkovitejši odpravi stanovanjske problematike zaposlenih.

3.2.4 Nesprejeti zakonski predlogi povezani s stanovanjsko politiko

V nadaljevanju so opisani predlogi, ki so bolj ali manj povezani s stanovanjsko problematiko. V prvotno predstavljeni obliki ni bil sprejet nobeden izmed predlogov. Nacionalni stanovanjski program je bil sprejet leta 2015, in sicer v nekoliko spremenjeni obliki.

Nacionalni stanovanjski program

Od leta 2009 do leta 2015 je bila Republika Slovenija brez stanovanjskega programa. V javni razpravi sta bila sicer dva predloga, in sicer za obdobje 2012-2021 ter 2013-2022. Slednji je predvideval uravnoteženo ponudbo primernih stanovanj, lažjo dostopnost do stanovanj za vse prebivalce, večjo kakovost in funkcionalnost stanovanj in povečanje stanovanjske mobilnosti prebivalstva. Zakon je dajal prednost obnovi obstoječega stanovanjskega fonda pred novogradnjami ter ranljivejšim skupinam prebivalstva. Najemna stanovanja se ne bi več ločevala na neprofitna najemna, tržna najemna in službena, saj bi bila glede na najemnino izenačena. Razlikovala bi se glede na vrsto lastništva, in sicer na zasebna najemna in javna najemna stanovanja (Nacionalni stanovanjski program za obdobje 2012-2021, 2011).

Stanovanjski program v omenjeni obliki ni bil sprejet. Umaknitev slednjega in pripravo novega programa je predlagala stroka, ki pri pripravi obravnavanega programa ni sodelovala. Pereča točka so bila tudi predlagana nizko profitna najemna stanovanja, kjer naj bi se ugodilo potrebam ožjih interesni skupini vlagateljev. Aktivnejša naj bi bila tudi vloga Stanovanjskega sklada pri zagotavljanju neprofitnih najemnin. Stroka se je strinjala, da je potrebno omejiti prodajo stanovanj in tako povečati najemni fond.

Stanovanjske zadruga

V času gospodarske krize se je razširila zamisel o ustanovitvi novih stanovanjskih zadrug. Slednja naj bi z lastnimi sredstvi ali hipotekarnim kreditom zgradila sklop stanovanj ali stanovanjske sošeske. Kredit, ki bi ga zadruga najela, bi bil odplačan z najemninami najemnih stanovanj. Najemniki bi lahko sodelovali pri izbiri lokacije gradnje ter sodelovali pri gradnji in opremljanju. Prednost tovrstne gradnje je predvsem dosmrtni najem z možnostjo odkupa ter ugodnejša cena, saj vmes ne bi posegali posredniki. V današnjih časih je namreč pogoj za odobritev kredita zaposlitev za nedoločen čas. Slednje onemogoča individualno gradnjo veliki večini interesentov. Ena izmed novoustanovljenih stanovanjskih zadrug je po opisanih načelih uspešno začela graditi dve stanovanjski sošeski v okolici Ljubljane (Mladina, 2013).

Zakon o davku na nepremičnine

Zakon o davku na nepremičnine je stopil v veljavo z letom 2014. Na stanovanjsko politiko ni imel vpliva, saj je bil že marca 2014 razveljavljen.

3.2.5 Energetski zakon (EZ-1)

Energetski zakon iz leta 2014 določa, da morajo lastniki nepremičnin pri prodaji stavbe ali njenega posameznega dela in pri oddaji nepremičnine v najem za eno leto ali več, kupcu oziroma najemnejemalcu predložiti energetsko izkaznico.

3.2.6 Resolucija o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025 (ReNSP15–25)

Leta 2009 se je iztekel NPSta za obdobje 2000–2009. Po neuspešnih predlogih in popravkih je Republika Slovenija, po skoraj šestih letih, le dobila smernice kako naprej v stanovanjski politiki.

»Stanje na področju najemnega trga v Sloveniji je slabo, saj ocenjujemo, da se skoraj četrtina najemnih stanovanj oddaja nelegalno. S tem se bistveno slabša položaj najemnikov, hkrati pa za državo predstavlja izpad davčnega priliva. Razlogi za takšno stanje izvirajo iz neurejenih najemnih razmerij, ki narekujejo vedno večje nezaupanje med najemodajalci in najemniki«, so poudarjali snovalci ReNSP15-25 za obdobje 2015–2025 (Žurnal24.si, 2015).

Stanovanjska politika je bila v preteklem obdobju usmerjena predvsem na področje socialnih transferjev za zagotavljanje stanovanjske varnosti državljanov. Gospodarski in prostorski vpliv stanovanjske politike sta bila v celoti zapostavljena, zato:

- obstaja pomanjkanje stanovanj na lokacijah z največjim povpraševanjem;
- obstaja pomanjkanje najemnih stanovanj, še zlasti za najranljivejše skupine prebivalcev;
- se je povečal delež zasebnih stanovanj;
- se stanovanjski fond stara in ne ustreza sodobnim standardom, kar vpliva na povečanje obratovalnih stroškov stanovanja;
- obstaja tudi pomanjkanje interesa zasebnega kapitala za vlaganje v stanovanjsko gradnjo v javnem interesu;
- so neurejeni pravni predpisi glede najemnega trga;
- je mobilnost prebivalstva relativno nizka.

V ReNSP15-25 so zastavljeni dolgoročni cilji, ki so bili s strani javnosti že sprejeti s širšo stopnjo konsenza:

- uravnotežena ponudba primernih stanovanj; program predvideva ukrepe za aktiviranje nezasedenih stanovanj, med njimi davčne spodbude za oddajo ter sankcije za lastnike nezasedenih stanovanj. Problematika prenove nenaseljenega stanovanjskega fonda je, da so le ta na nezanemljivih lokacijah in bodo zaradi nezanimanja najemnikov tudi kasneje ostala prazna. Dolgoročni rešitev je izgradnja javnih in zasebnih najemnih stanovanj;
- lažja dostopnost do stanovanj; program se osredotoča predvsem na ranljivejše skupine prebivalstva, to so mladi, starejši, socialno ogroženi ter prebivalci s posebnimi potrebami. Ena izmed možnosti za mlade je sobivanje v stanovanjskih skupnostih, katerih gradnja je praviloma cenejša in temu primerna tudi najemnina. Druga možnost in tudi nov instrument na stanovanjskem področju predstavlja najem s kasnejšim odkupom. Pri starejših je rešitev v spodbujanju sobivanja v večjih ali skupnih gospodinjstvih. Predvidena je možnost odkupa stanovanja iz strani Javnega stanovanjskega sklada z doživljensko rento. Ta možnost je predvsem namenjena lastnikom, ki finančno ne zmorejo nositi bremena lastništva;
- kakovostna in funkcionalna stanovanja; statistični podatki kažejo, da je približno 70 % stanovanj starejših od 30 let, zato so mnogi elementi stavb že amortizirani in potrebni prenove. Za prenovo zakon predvideva čim več črpanja finančnih sredstev iz evropskih skladov ter uvedbo nacionalnih finančnih mehanizmov z enovitim sistemom financiranja prenove stavb. Cilj je vzpostaviti pravni in organizacijski okvir, ki bo uravnotežil težnje lastnikov stanovanj v razmerju do skupnih delov stavb;
- večja stanovanjska mobilnost prebivalstva; program predvideva večjo mobilnost prebivalstva in z omogočanjem dovolj široke ponudbe stanovanj, naj bi si iskalci našli stanovanje primerne velikosti za njihove trenutne potrebe; v določenem življenjskem obdobju namreč potrebujemo različno velika stanovanja. Stanovanjska mobilnost bo omogočala posamezniku tudi boljšo prilagodljivost pri poklicnem udejstvovanju. Če bo ponudba primernih stanovanj dovolj velika, se bodo iskalci zaposlitve in tisti, ki želijo zaposlitev zamenjati, lažje odločali za ta korak.

Mladi smo že v izhodiščnem položaju slabše pripravljeni na tržno tekmo za stanovanje. Razpolagamo z minimalnim kapitalom v primerjavi z drugimi. Dodatno pa položaj mladih zaostre vedno več nestabilnih zaposlitev in veliko tveganje brezposelnosti, zaradi česar je ogrožena tudi sposobnost pridobitve in ohranitve osebne stanovanja (nezmožnost plačevanja kredita). Ravno zaradi teh razlogov smo mladi uvrščeni med ranljivejši del populacije. Posledica opisanega je povečana potreba po najemnih, cenovno bolj dosegljivih stanovanjih.

Naša država v četrto stoletje ni naredila napredka na področju stanovanjskega varčevanja in ugodnega stanovanjskega kreditiranja. Še danes nimamo omembe vrednih davčnih olajšav za tiste, ki vlagajo v svoje prvo stanovanje (Mandič, 2015).

Skratka, negotovost zaposlitve, ki je posledica gospodarskih razmer, vpliva na povpraševanje po neprofitnih stanovanjih. Posojila lahko dobijo le kredibilno sposobni, novogradnja pa ne doseže zastavljenih ciljev. Vsi omenjeni dejavniki zahtevajo racionalnega potrošnika.

4 STANOVANJE IN NAJEMNINA

Pravice in obveznosti se za lastniška in najemna stanovanja med seboj razlikujejo. Razlike so tudi v tveganjih ter v ekonomskih posledicah, ki so vezane na posamezni status. Stanovanjski status vpliva na to, kako posamezno gospodinjstvo stanovanje pridobi, ga uporablja in spreminja.

4.1 Odločanje za lastniško ali najemniško stanovanje

Posamezniki in gospodinjstva se odločajo za različno obliko stanovanjskega statusa. Obstaja več razlogov, zakaj izberejo lastniško in zakaj najemniško stanovanje. So pa tudi ljudje, ki jim vloga najemnika ustreza. Kot najemnikom se jim ni potrebno ukvarjati z obveznostmi, ki bremenijo lastnika; vlaganje v objekt, vzdrževanje stavbe, možnost lažje selitve in podobno. Med najemniki se nahajajo tudi ljudje, ki imajo finančne možnosti za nakup nepremičnine, pa se zanj ne odločajo. Razlog je lahko začasno delo, študij ali druga dela v določenem kraju, kjer ne nameravajo stalno prebivati (Cirman, 2003). V letih začetka gospodarske krize so določeni ljudje, ki so bivali v najemnih stanovanjih, želeli pa so si lastniškega stanovanja, načrtno čakali v najemu in upali, da bodo cene stanovanj na trgu padle. Čakanje se je marsikomu obrestovalo in je stanovanje kupil po nižji ceni, kot bi ga tik pred gospodarsko krizo.

Veliko mladih Slovencev sanja o lastniškem stanovanju. Po sili razmer jih veliko ostaja doma, pri starših in čakajo, kdaj bodo lahko zaslužili za lastniško stanovanje. »Za začetek bo potrebno narediti najem takšen, da bo lahko konkurenčen lastništvu tudi po varnosti in kakovosti bivanja. Dokler bo najem zelo slab nadomestek lastništva, bodo vsi sanjali o lastniškem stanovanju. Pri manj varnih zaposlitvah je najemništvo primernejša oblika kot lastništvo. Potisk k najemništvu torej ostaja, zdaj pa bo treba najemništvo narediti dovolj privlačno, da se bodo ljudje odločali za najemna stanovanja in mogoče pozneje za lastništvo« (Siol.net, 2015).

Tveganja so prisotna tako pri najemniku kot pri lastniku stanovanja. Za najemnika so glavna tveganja povezana s kakovostjo vzdrževanja zgradbe, tehničnih sistemov v njej ter politiko vzdrževanja posameznega najemodajalca. Najemniki so velikokrat v negotovosti, ali bo lastnik pripravljen podaljšati najemno razmerje, po preteku podpisane pogodbe, ter kolikšna bo višina nove najemnine. Tveganje najemnikov je, da bi se najemnine v prihodnosti zvišale in prizadele njihov proračun. Se pa tudi lastniki srečujejo s tveganji. Stroški vzdrževanja so lahko večji od pričakovanih in tako lastniki z najemnino ne pokrivajo le teh. Lahko pa se najemnik odloči, da bo predčasno zapustil stanovanje ali zahteva znižanje najemnine in lastnika tako prisili v nižjo najemnino ali celo v iskanje novega najemnika. Najbolj neugoden je primer, ko najemnik biva v stanovanju, lastniku pa ne plačuje najemnine. Lastnik ga brez sodišča ne mora iztiriti, iz stanovanja pa ga ne more zapoditi, ker najemnik nima kje prebivati (Cirman, 2003).

Prednosti in slabosti lastništva in najemništva

Prednosti lastnika stanovanja so: njegova varnost in stabilnost, večja varnost na stara leta, z lastništvom ima višji status v družbi, možnost pritikline (npr. vrt), stanovanje mu predstavlja premoženje in naložbo, ki jo lahko zapusti dedičem, z zastavno pravico nepremičnine pa ima tudi boljši dostop do kredita. Na drugi strani pa so tudi nekatere ugodnosti, ki jih lahko uživa najemnik stanovanja. Najemnik lahko bolje izrabi poklicne priložnosti, najemnik se lažje seli na druge lokacije, zaradi česar lažje menja delovno

mesto, ima prosto odgovornost za vzdrževanje stanovanja, ob (nenačrtovanem) povečanju ali zmanjšanju družine nima prevelikega ali premajhnega stanovanja, saj se lahko hitro preseli v okoliščinam bolj primerno stanovanje (Mandič, 1996a, str. 71-72).

V svetu veljajo različni pogledi na lastništvo in najemništvo. V razvitejših državah se ljudje ne obremenjujejo z dejstvom, da bodo celo življenje ostali najemniki. Raziskave sicer kažejo, da so lastniki stanovanj državljani z več državljske zavednosti ter boljši vzgojitelji svojih otrok kot pa najemniki. Več je zagovornikov lastništva, zato so v nadaljevanju podrobneje predstavljene prednosti in slabosti lastništva. Najprej so predstavljene ekonomske in socialne prednosti in slabosti na ravni posameznika, nato še na ravni družbe (Cirman, 2003).

Ekonomске in socialne prednosti in slabosti na ravni posameznika (Cirman, 2003):

- večja stanovanjska varnost; lastniki lahko zaradi večjega nadzora nad stanovanjem, le to prilagodijo svojim potrebam in željam. Povečana stanovanjska varnost, ki jo nudi lastniško stanovanje pa je povezana z večjimi stroški vzdrževanja;
- večja finančna varnost; nepremičninsko premoženje omogoča lastnikom boljšo dostopnost do dolžniških finančnih virov;
- večje življenjsko in bivanjsko zadovoljstvo ter boljše zdravstveno stanje; ko posameznik uresniči željo po lastniškem stanovanju, govorimo o zadovoljstvu ob občutku dosežka. Veliko ljudi najde občutek dosežka, ko lahko sami nadzirajo ter vzdržujejo stanovanje.

Ekonomске in socialne prednosti in slabosti na ravni družbe (Cirman, 2003):

- lastniki bolje vzdržujejo svoje nepremičnine; lastniki si prizadevajo čim bolj vzdrževati svoja stanovanja, saj bi jih zmanjšana kakovost le tega neposredno prizadela;
- negativen vpliv na trg dela; podatki o brezposelnosti kažejo, da je brezposelnost višja v državah kjer je lastniški del stanovanj večji. Lastniki stanovanj se niso pripravljani v tolikšni meri seliti kljub temu, da bi bile v drugem okolju zaposlitvene možnosti večje;
- vpliv na trg kapitala; lastniki stanovanj vlagajo v svoje premoženje precej nerazpršeno. Obveznosti do plačila stanovanja jih vežejo, da svoje prihodke namenijo plačilu dolgov namesto, da bi prihodke vlagali v delnice ali druge naložbe;
- vpliv na preračun premoženja; nepremičnina ima v premoženju posameznika pomembno vlogo, saj lastniško stanovanje pomembno prispeva k večji izenačenosti premoženja med gospodinjstvi;
- vpliv na vzgojo otrok; v preteklosti so mnogi avtorji s pomočjo raziskav dognali, da starši, ki imajo premoženje naloženo v nepremičnino, lažje dostopajo do dolžniških finančnih virov za financiranje šolanja. Posledično se ti otroci pogosteje odločajo za nadaljnje šolanje, dosegajo višjo izobrazbo in posledično višje plače;
- večja kakovost bivanja v lokalnem okolju in investicije v lastni kapital; lastniki so sorazmerno manj mobilni od najemnikov. Namesto plačevanja visokih transakcijskih stroškov za selitev, raje vlagajo v okolje, kjer bodo koristi uživali dlje časa. Posledično so bolj navezani na domače okolje, sodelujejo v prostovoljnih organizacijah in pomagajo pri reševanju lokalnih težav.

Značilnosti ponudnikov in povpraševalcev

Za popolno delovanje trga je pomembno ravnotežje med povpraševanjem in ponudbo. Če je povpraševanja več od ponudbe, se cene zvišajo in pospeši se gradnja novih stanovanj. Če je ponudbe veliko več od povpraševanja, so najemodajalci primorani cene spustiti in je ta situacija za najemnike

precej ugodnejša. Možno pa je tudi, da bi najemodajalci, zaradi doseganja večjih dobičkov, ponudbo zmanjšali (Podlogar, 2010).

Povpraševanje je odvisno od splošnega gospodarskega razvoja, lokalnega gibanja cen, sedanega in prihodnjega dohodka gospodinjev kakor tudi individualnih potrošnikovih preferenc. Med dejavnike uvrščamo tudi razvoj prebivalstva, strukturo gospodinjev ter kupno moč (Donner, 2000, str. 7).

V času gospodarske krize je zanimanje za nakup novih stanovanj upadlo. Da stanovanja ne bi bila dalj časa prazna, so nekateri investitorji in gradbinci ponudili možnost najema novogradnje. Investitorji so na ta način želeli odplačati tudi del kreditov, ki so jih najeli za izgradnjo. Pri tem moramo biti previdni, saj je odnos Slovencev do najemniškega stanovanja precej podcenjen. Prav zaradi podcenjevanja se Slovenija ne more primerjati z razvitejšimi državami, kjer je najem nekaj povsem vsakdanjega in je uveljavljen pri veliki večini prebivalcev (Večer, 2009).

Pred nekaj leti je bil tipičen najemnik tradicionalna družina. Danes imajo vse pomembnejšo vlogo enočlanska gospodinjstva in starejše osebe. Enočlanska gospodinjstva pomenijo posledično večje število gospodinjev. V prihodnosti bodo na spremenjeno ponudbo in povpraševanje po stanovanjih vplivali demografski trendi. Vse več je starejšega prebivalstva in priseljevanja tujcev, število članov gospodinjev se zmanjšuje; vse večji je delež enočlanskih gospodinjev, veliko je migracij iz podeželja v mesta (Podlogar, 2010).

Ponudba je odvisna od števila najemodajalcev, ki želijo oddati svoje stanovanje. V primeru premajhne ponudbe so najbolj ogrožena gospodinjstva z najnižjim dohodkom. Slednja si brez pomoči dohodkov le s težavo zagotovijo primerna stanovanja (Podlogar, 2010).

Ponudniki najemnih stanovanj se srečujejo z vse večjo konkurenco in so včasih primorani stanovanje oddati pod ceno. Prilagajati se morajo spremenjenim trendom pri povpraševanju. Vse več mladih se priseljuje iz podeželja v mesta, v ruralnem okolju ostajajo stanovanja prazna, pomanjkanje pa je v večjih mestih oziroma mestnih središčih. Zaradi manjših gospodinjev je potreba po več manjših stanovanjih ter zaradi staranja prebivalstva večji delež oskrbovanih stanovanj (Podlogar, 2010).

Za najemodajalce bi bila dobrodošla tudi nova ureditev najemniškega trga. Zaradi pomanjkljive zakonodaje imajo najemniki velikokrat težave z izselitvijo najemnika, ki krši podpisano najemno pogodbo. Dokler bo lastnik izpostavljen temu, da bo moral v dolgih sodnih postopkih uveljavljati svoje pravice in bo v tem času odgovoren za vse stroške stanovanja, hkrati pa tvegati najemnikov osebni stečaj, ne moremo pričakovati, da se bodo najemne pogodbe sklepale za obdobje, daljše od enega leta (Siol.net, 2015). Drugi razlog najemnih pogodb, ki se sklepajo za eno leto je obveznost energetskih izkaznic. Da bi se najemodajalci izognili plačilu izdelave energetske izkaznice, podpisujejo pogodbe, ki so krajše od obdobja enega leta.

4.2 Vrste najemnin

V skladu s SZ-1, poznamo v Sloveniji dve vrsti najemnine:

- neprofitna najemnina, ki je oblikovana skladno s predpisano metodologijo za oblikovanje pri neprofitnih stanovanjih in

- prosto oblikovana najemnina, ki se oblikuje prosto v profitnih stanovanjih (službena, tržna in namenska najemna stanovanja).

Neprofitna najemnina

Neprofitna najemna stanovanja so v lasti občine, države, stanovanjskega sklada ali neprofitne stanovanjske organizacije. Lastniki neprofitno stanovanje oddajo v najem za neprofitno najemnino, ki pokrije le stroške stanovanja. Do dodelitve stanovanja v najem so upravičeni državljani Republike Slovenije, ki izpolnjujejo pogoje, določene v Pravilniku o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Ur. list RS, št. 14/04).

Dejstvo je, da je v Sloveniji kronično pomanjkanje neprofitnih stanovanj. Razloge lahko najdemo v premajhnem investiranju javnih sredstev ali odsotnosti učinkovitih instrumentov, s katerimi bi ohranjali javno stanovanjsko premoženje in zagotavljali reinvestiranje pobranih najemnin v gradnjo novih. K temu naj dodamo še pomanjkanje instrumentov, ki bi spodbujali vlaganje zasebnega kapitala v neprofitno stanovanjsko gradnjo (Šarec, 2008, str 82).

Prosto oblikovana najemnina

Prosto oblikovana najemnina se oblikuje prosto. Zakonsko je določena le zgornja meja najemnine, imenovana odušna najemnina (SZ-1, 119. člen).

4.3 Pravni okvir najema stanovanj v Sloveniji

4.3.1 Sklenitev najemne pogodbe

Najemno razmerje nastane s sklenitvijo pogodbe med najemnikom in najemodajalcem. Pogodba mora biti predložena pristojnemu davčnemu organu. V nasprotnem primeru gre za ilegalno oddajo. Od 1. 7. 2013 je oddajo potrebno sporočiti tudi Geodetski upravi RS.

Med lastnikom in najemnikom mora biti po 91. členu SZ-1, sklenjena najemna pogodba. Slednja mora vsebovati:

- opis stanovanja;
- identifikacijsko oznako iz katastra stavb;
- osebne podatke lastnika nepremičnine ter najemnika in članov, ki bodo bivali v oddani nepremičnini;
- odpovedne razloge, ki jih določa 103. člen SZ-1;
- vrsto najema po kategorijah najemnih stanovanj, določbe o medsebojnih obveznostih pogodbenih strank pri uporabi in vzdrževanju stanovanja ter skupnih delov stanovanjske stavbe ali večstanovanjske stavbe;
- višino najemnine ter način in roke plačevanja, način plačevanja in obseg stroškov, ki niso zajeti v najemnini.

Najemniki tržnih stanovanj so v slovenskem prostoru manj zaščiteni kot najemniki neprofitnih stanovanj. Tržne najemne pogodbe se praviloma sklepajo samo za kratko obdobje, večinoma do enega leta, kar za tržne najemnike predstavlja tveganje in zmanjšanje stanovanjske varnosti. Pomanjkljivost

najemne pogodbe pri neprofitni oddaji je v tem, da prosilci neprofitnih stanovanj nimajo pravice ogleda dodeljenega stanovanja pred sklenitvijo pogodbe (Šarec, 2008, str 77- 80).

4.3.2 Stroški najemodajalca in stroški najemnika

V najemni pogodbi je točno zapisan način plačevanja najemnine ter obseg stroškov, ki niso zajeti v najemnini. Najemodajalec plačuje naslednje stroške:

- stroški upravljanja večstanovanjske stavbe;
- zavarovanje stanovanja;
- vplačila v rezervni sklad in stroške vodenja le tega;
- davek pri posredovanju nepremičnine.

Najemnejmalci običajno poleg najemnine sami plačujejo tudi tekoče obratovalne stanovanjske stroške. To so stroški v zvezi z dobavami in storitvami za zagotovitev pogojev za bivanje v stanovanju (individualni obratovalni stroški) in v stavbi kot celoti (skupni obratovalni stroški). Najemniki stanovanj običajno sami plačujejo tekoče stanovanjske stroške, ki se delijo na :

- individualne obratovalne stroške: to so stroški ogrevanja, vode, električne energije, daljinskega ogrevanja, stroški telefona, interneta in podobno;
- skupne obratovalni stroške: čiščenje skupnih prostorov, poraba električne energije v skupnih prostorih, mesečni pregledi dvigala, stroški hišnika in podobno.

4.3.3 Odpoved najemne pogodbe

Najemnik lahko vselej prekine najemno pogodbo, ne glede na to, da bi prej obvestil najemodajalca in mu navedel razloge, razen če je v pogodbi sklenjeno drugače. Ko obvesti najemodajalca mu začne teči 90-dnevni odpovedni rok, če ni v najemni pogodbi določeno drugače ali določena drugačna dolžina odpovednega roka. Ravno tako lahko odpove pogodbo najemodajalec, ampak tu odpovedni rok ne sme biti krajši od 90-dni. Lahko pa je daljši, če je tako sklenjeno v sklenjeni pogodbi (SZ-1, 102. člen in 112. člen).

V 103. členu SZ-1 so opredeljeni krivdni odpovedni razlogi. Na podlagi slednjih ter morebitnih odpovednih razlogih, ki so zapisani v pogodbi, lahko najemodajalec odpove pogodbo. Najemodajalec lahko odpove pogodbo tudi v drugih primerih ampak le, če najemniku priskrbi drugo primerno stanovanje. Najemniku se zaradi tega njegov položaj iz najemnega razmerja ne sme poslabšati.

V določenih, kritičnih pogojih, je mogoče pogodbo odpovedati tudi s tožbo. Predhodno mora biti najemnik pisno obveščen z opominom, da krši pravila pogodbe. Opomin mora vsebovati opis kršitve ter način odprave odpovednega razloga. Določen mora biti tudi primerni rok za odpravo odpovednega razloga.

4.3.4 Dohodek iz oddajanja premoženja v najem

Skladno s 75. členom ZDoh-2 je dohodek iz oddajanja premoženja v najem dohodek, dosežen z oddajanjem nepremičnin in premičnin (v nadaljevanju: premoženje) (Dohodnina, 2015).

Na podlagi novega 135. člena ZDoh-2 se od dohodka iz oddajanja premoženja v najem dohodnina izračuna in plača od davčne osnove po stopnji 25 % in se šteje kot dokončni davek (torej se ne všteta več v letno davčno osnovo za odmero dohodnine na letni ravni). Skladno s 77. členim ZDoh-2 je davčna osnova dohodek iz oddajanja premoženja v najem, zmanjšan za normirane stroške v višini 10 % od dohodka, doseženega z oddajanjem premoženja v najem. Namesto normiranih stroškov lahko zavezanec uveljavlja dejanske stroške vzdrževanja, ki ohranjajo uporabno vrednost premoženja (Dohodnina, 2015).

4.3.5 Nadzor nad najemninami

Med državne instrumente za zaščito najemnikov spada tudi nadzor nad najemninami, ki naj bi bil minimalen, da ne povzroča negativnih posledic glede donosa in zmanjševanja interesa za vlaganje v obnovo stanovanj in gradnjo novih (Ball, 2009, str 16).

4.3.6 Nepremičninske družbe in posredniki

Če imamo čas, želimo raziskovati trg najemnih stanovanj in želimo privarčevati, lahko sami poiščemo sebi primerno stanovanje. Na voljo imamo različne tipe oglasov, od internetne ponudbe, do časopisnih oglasov, radijskih oglasov in podobno. V dogovoru z lastnikom si ogledamo stanovanje in sklenemo najemno razmerje. Če nismo izkušeni v primeru iskanja primernega najemnega stanovanja, nam je lahko v veliko pomoč nepremičninska družba. Družbe imajo v svojih bazah velik izbor nepremičnin, ki jih nepremičninski ponudniki poznajo. Na osnovi naših želja nam predlagajo ustrezno nepremičnino in nas vodijo na ogled zgolj na nepremičnine, ki ustrezajo našim opisom. Ko izberemo ustrezno stanovanje, nam lahko pomagajo tudi pri sklenitvi najemne pogodbe. Ker imajo s podpisovanjem pogodb izkušnje, nas lahko opozorijo na morebitne posebnosti.

Nepremičninska družba običajno svojo storitev zaračuna v višini ene mesečne najemnine.

V naslednjih dveh poglavjih so prikazani rezultati analize najemnega trga stanovanj v slovenskih mestnih občinah.

5 ANALIZA NAJEMNEGA TRGA STANOVANJ V SLOVENSkih MESTNIH OBČINAH

Trg z najemnimi stanovanji smo analizirala v 11 mestnih občinah Republike Slovenije.

Za opis značilnosti posamezne mestne občine smo uporabili statistične podatke Statističnega urada Republike Slovenije za leto 2014.

Iz letnega poročila o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2014 (GURS, 2015), smo povzeli naslednje ključne ugotovitve za Slovenijo:

- GURS je zbral podatke o 8.800 oddanih stanovanjih; od tega je bilo 36 % najemnih pogodb in aneksov sklenjenih v Ljubljani ter 8% v Mariboru;
- konec leta 2014 je bilo v Sloveniji v najemu približno 50 tisoč stanovanj (od tega približno 19 tisoč stanovanj na prostem trgu, okoli 16 tisoč neprofitnih stanovanj in približno 15 tisoč stanovanj, za razne druge oblike odplačne oddaje v najem);
- 60 % aktivnih najemnih stanovanjskih razmerij je bilo sklenjenih za nedoločen čas, približno 20% je bilo sklenjenih za obdobje pol do enega leta ter podoben delež za daljši čas;
- konec leta 2014 je bilo na prostem trgu oddanih 37 % dvosobnih stanovanj, 28 % garsonjer oziroma enosobnih stanovanj, 23 % trisobnih in 12 % štiri- oziroma večsobnih stanovanj;
- konec leta 2014 je bilo evidentiranih 71 % aktivnih najemnih razmerij za stanovanja, ki so bila ob sklenitvi razmerja opremljena.

V nadaljevanju je predstavljena analiza števila sklenjenih najemnih pogodb ter višine najemnin za oddana stanovanja po posameznih mestnih občinah. Najprej je naveden statistični opis mestne občine, sledi razdelitev mestne občine na posamezna območja ter grafična in tekstovna predstavitev analiziranih podatkov. V analizi je zajetih skupaj 5.630 najemnih pogodb za oddana stanovanja. V analizi rezultatov so za pojasnitev stanja dodani tudi rezultati iz anketnega vprašalnika, ki so ga izpolnile nepremičninske družbe v posamezni mestni občini.

Opredelitev območij je prikazana na kartah v prilogi A.2.

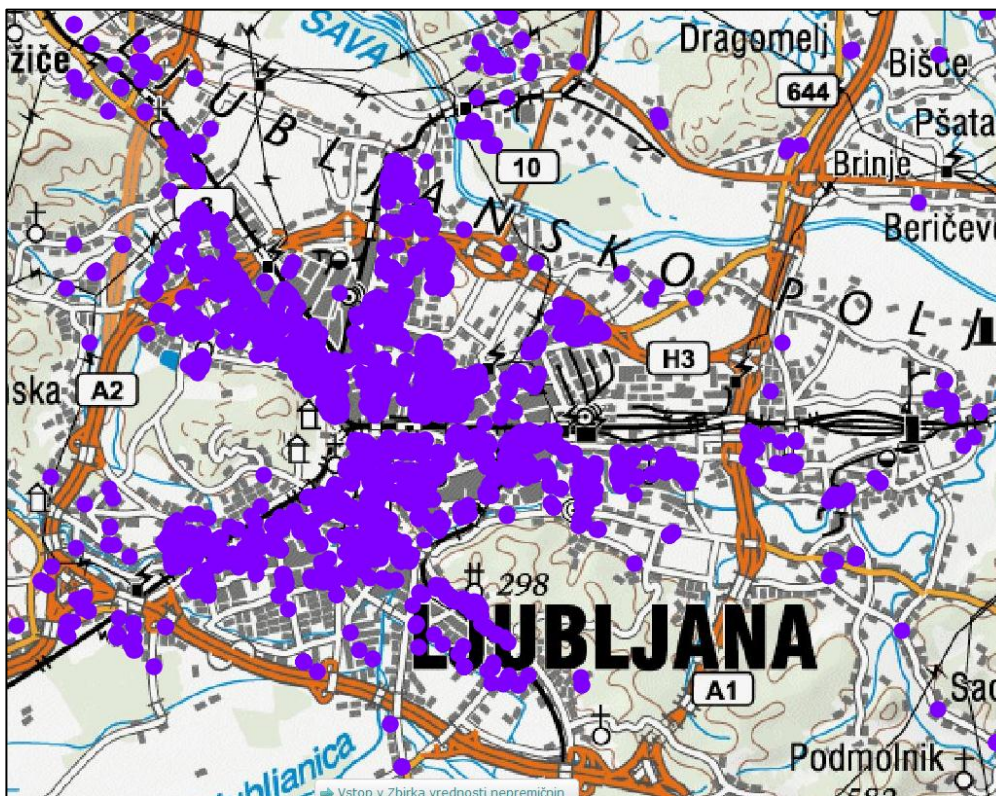
5.1 Ljubljana

Mestna občina Ljubljana se razprostira na 275 km². Leta 2014 je imela 287.218 prebivalcev, kar predstavlja 1.044 prebivalcev na km². Delavno aktivnih (po prebivališču) je bilo 38 %, stopnja registrirano brezposelnih pa je znaša 13,2 %. Naravni prirast na 1.000 prebivalcev je leta 2014 znašal 2,5 prebivalca, skupni selitveni prirast pa 2,3 prebivalca na 1.000 prebivalcev, kar pomeni, da so se v mestno občino ljudje priseljevali. V stanovanjskem skladu je bilo prijavljenih 126.549 stanovanj. V mestni občini je bilo registriranih 39.062 podjetij, povprečna mesečna bruto plača je znašala 1.775 EUR, neto pa 1.130 EUR.

Mestno občino Ljubljana, smo za potrebe kasnejše analize, razdelili na mestna območja, in sicer:

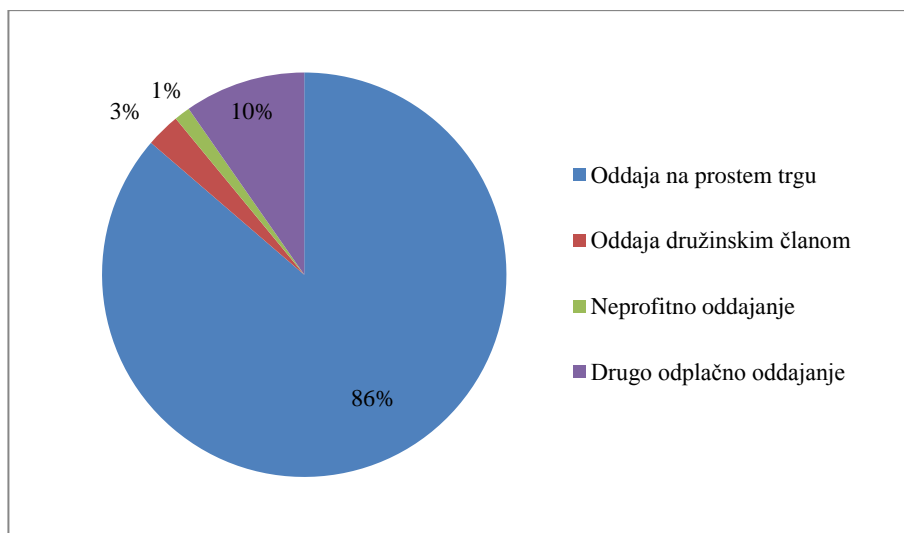
- Bežigrad,
- Center,
- Moste-Polje,
- Šiška in

- Vič-Rudnik.



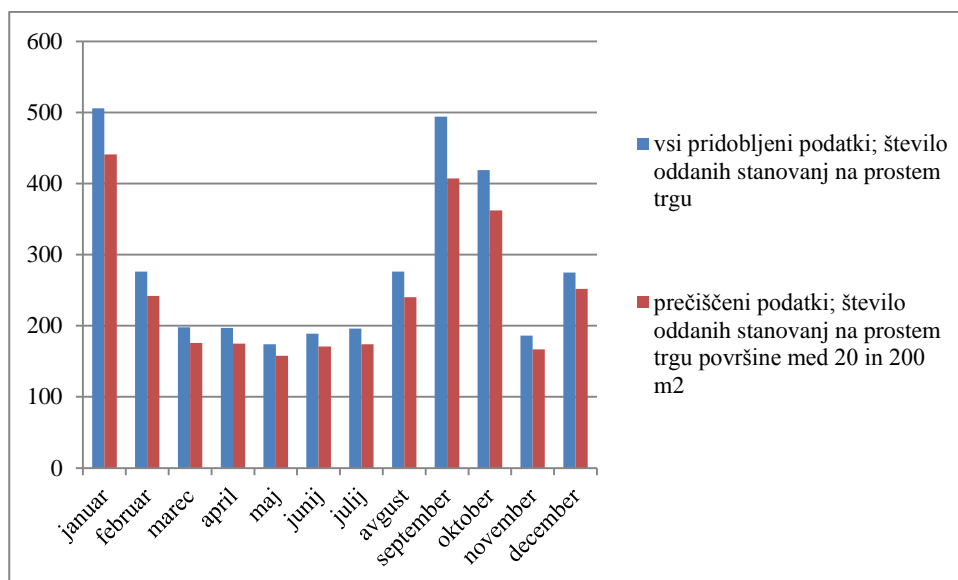
Slika 1: Grafičen prikaz lokacij oddanih stanovanj; Mestna občina Ljubljana, 2014 (GURS)

Najemna stanovanja, glede na vrsto najema, v Mestni občini Ljubljana so prikazana v grafikonu 2.



Grafikon 2: Struktura stanovanj glede na vrsto najema v Mestni občini Ljubljana; 2014

V Mestni občini Ljubljana je bilo sklenjenih 3.923 stanovanjskih najemnih pogodb. Največ, 3.386 stanovanj se je oddalo na prostem trgu. Kot drugo odplačno oddajanje je bilo opredeljenih 380 najemnih pogodb, družinskim članom se je oddalo 107 stanovanj. 50 stanovanj je bilo oddanih v neprofiten najem.



Grafikon 3: Struktura prometa z najemnimi stanovanji po mesecih za Mestno občino Ljubljana; 2014

Struktura prometa z najemnimi stanovanji po mesecih v letu 2014 je prikazana v grafikonu 3. Največ najemnih pogodb je bilo sklenjenih meseca januarja, septembra in oktobra. Najemodajalci se v večini primerov odločajo za sklepanje pogodb za tekoče koledarsko leto in je zato višek sklenjenih najemov meseca januarja. Ker gre za univerzitetno mesto, sklepamo, da je bil razlog za večje povpraševanje v septembru in oktobru, študentski najem. Veliko študentov namreč ne dobi sobe v študentskem domu ali se zaradi težjega prilagajanja domovskim pravilom raje odloča za individualni najem. Nekoliko večje število podpisanih pogodb se pojavi še v mesecu decembru.

Za zbrana najemna stanovanja smo v nadaljevanju izračunali naslednje statistike; statistika oddane površine [m²], realizirane prosto oblikovane najemnine [EUR] ter najemnine na enoto [EUR/m²]. Zajetih podatkov nismo podrobneje kategorizirali v razrede glede na oddano površino. Za primerjavo višine najemnine med obravnavanimi območji je najbolj primerna statistika najemnine na enoto.

Preglednica 1: Osnovne statistike za najemna stanovanja po območjih; Mestna občina Ljubljana, 2014

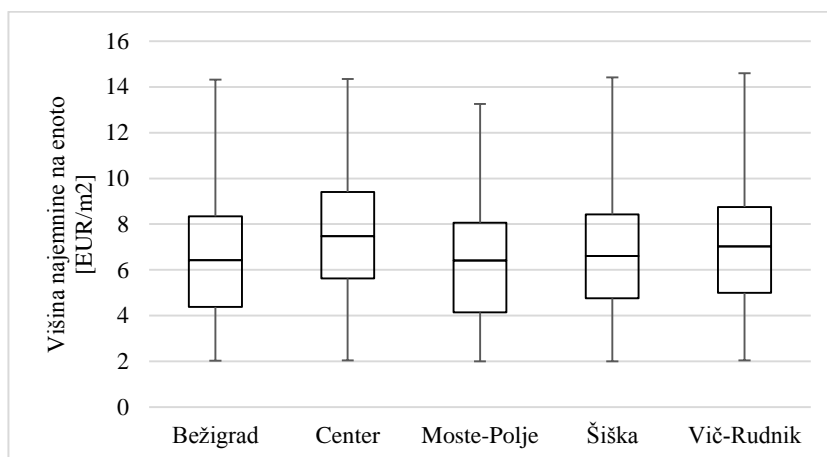
	Bežigrad	Center	Moste-Polje	Šiška	Vič-Rudnik	Skupaj
oddana površina						
velikost vzorca [N]	845	499	403	689	529	2965
najmanjša površina [m ²]	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00
največja površina [m ²]	169,50	199,00	123,00	182,20	178,00	199,00
mediana [m ²]	48,30	53,11	44,95	46,00	48,00	48,00
povprečje [m ²]	51,95	59,30	48,26	51,60	52,10	52,63
standardni odklon	20,74	30,87	19,71	23,43	23,09	23,84
koeficient variacije	0,40	0,52	0,41	0,45	0,44	0,45
realizirana prosto oblikovana najemnina						
velikost vzorca [N]	845	499	403	689	529	2965
najnižja najemnina [EUR]	65,00	70,00	45,00	50,00	50,00	45,00
najvišja najemnina [EUR]	2.000,00	2.200,00	1.400,00	1.250,00	2.000,00	2.200,00

se nadaljuje ...

... nadaljevanje preglednice 1

mediana [EUR]	300,00	380,00	290,00	300,00	320,00	300,00
povprečje [EUR]	325,15	444,30	302,85	329,57	358,91	349,23
standardni odklon	165,45	302,73	168,51	165,64	212,73	208,72
koeficient variacije	0,51	0,68	0,56	0,50	0,59	0,60
najemnina na enoto						
velikost vzorca [N]	845	499	403	689	529	2965
najnižja najemnina na enoto [EUR/m ²]	2,03	2,05	2,00	2,00	2,05	2,00
najvišja najemnina na enoto [EUR/m ²]	14,31	14,35	13,26	14,42	14,60	14,60
mediana [EUR/m ²]	6,43	7,47	6,41	6,61	7,04	6,75
povprečje [EUR/m ²]	6,52	7,60	6,39	6,69	7,01	6,81
standardni odklon	2,52	2,73	2,53	2,48	2,80	2,63
koeficient variacije	0,39	0,36	0,40	0,37	0,40	0,39

V nadaljevanju je prikazan grafikon 4, kjer so predstavljene najemnine na enoto.



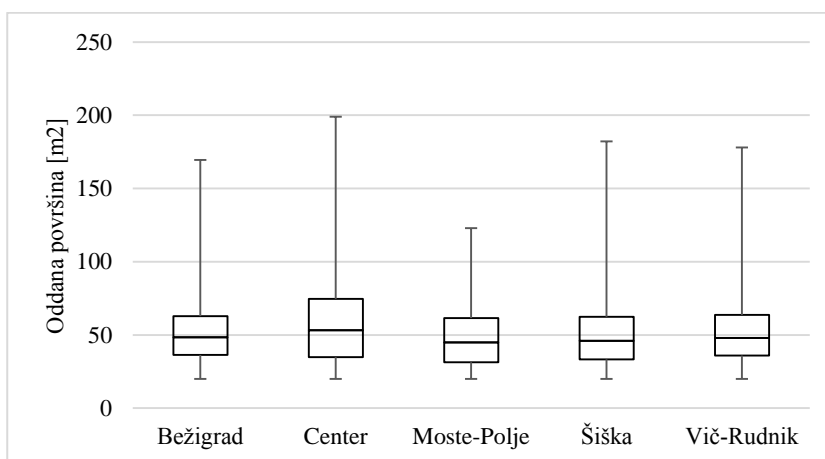
Grafikon 4: Kvartili za najemnine na enoto po območjih; Mestna občina Ljubljana, 2014

Minimalna vrednost najemnine na enoto je pri vseh območjih 2 EUR/m². Tudi pri najvišjih vrednostih so bile najemnine na enoto primerljive. Nekoliko izstopa območje Moste-Polje, kjer najvišje najemnine niso dosegale tako visokih vrednosti kot v ostalih območjih. Kot bi lahko pričakovali, je bila najvišja vrednost mediane za najemnino na enoto, sklenjena v območju Center. Tu so zaradi bližine vseh pomembnejših institucij ter velikega povpraševanja in omejenih kapacitet najemnine najvišje. V območju Moste-Polje, so bile najemnine na enoto neprimerno nižje kot v območju Center. Med območjem Center in območjem Moste-Polje je bila razlika v višini vrednosti mediane več kot 1 EUR/m². Območji Bežigrad in Šiška imata vrednost mediane nekoliko višjo od območja Moste-Polje.

Višina najemnine v območju Center je pogojena tudi s parkirnimi prostorom. Parkirnih mest, namenjenih stanovalcem v strogem centru Ljubljane, praktično ni in so le ti primorani v nakup letnih parkirnih dovolilnic (www.ljubljana.si). V starejših stanovanjskih soseskah pri gradnji še niso bili upoštevani normativi, glede obsega parkirnih mest, ki so v veljavi danes. Pri gradnji novih stanovanj se danes zahteva en parkirni prostor na stanovanje (Ur. list RS, št. 1/11). Torej, če želimo najeti stanovanje v območju Center, to posledično zviša stroške, saj je potrebno upoštevati še strošek parkiranja. Drugi razlog je, da so najvišje najemnine na enoto zaračunane za najmanjše oddane površine stanovanj.

Končna mesečna najemnina je zaradi majhne površine relativno nizka, pri najemnini na enoto pa kaže to na najvišjo vrednost.

Za stanovanja, ki so v neposredni bližini centralnih dejavnosti, so značilne višje najemnine. Na višino najemnine ugodno vpliva tudi bližina avtobusnih povezav, trgovin in zdravstvenega doma. Stanovanja ob hrupnih lokacijah kot so tovarne, železniške postaje, večji nakupovalni centri ali zelo prometne ceste dosegajo nižje najemnine, saj so med najemniki manj zaželeni. Na višino najemnine vpliva tudi lokacija stanovanja v sami stanovanjski stavbi. Mansardna stanovanja oziroma stanovanja v višjem nadstropju imajo v primeru, da večstanovanjska stavba nima dvigala, nekoliko nižjo najemnino (Zwölf, 2009). V tej nalogi je bil analizirani vzorec stanovanj v vseh območjih dovolj velik, zato je neverjetneje zajel vse vrste stanovanj.



Grafikon 5: Kvartili za oddano površino po območjih; Mestna občina Ljubljana, 2014

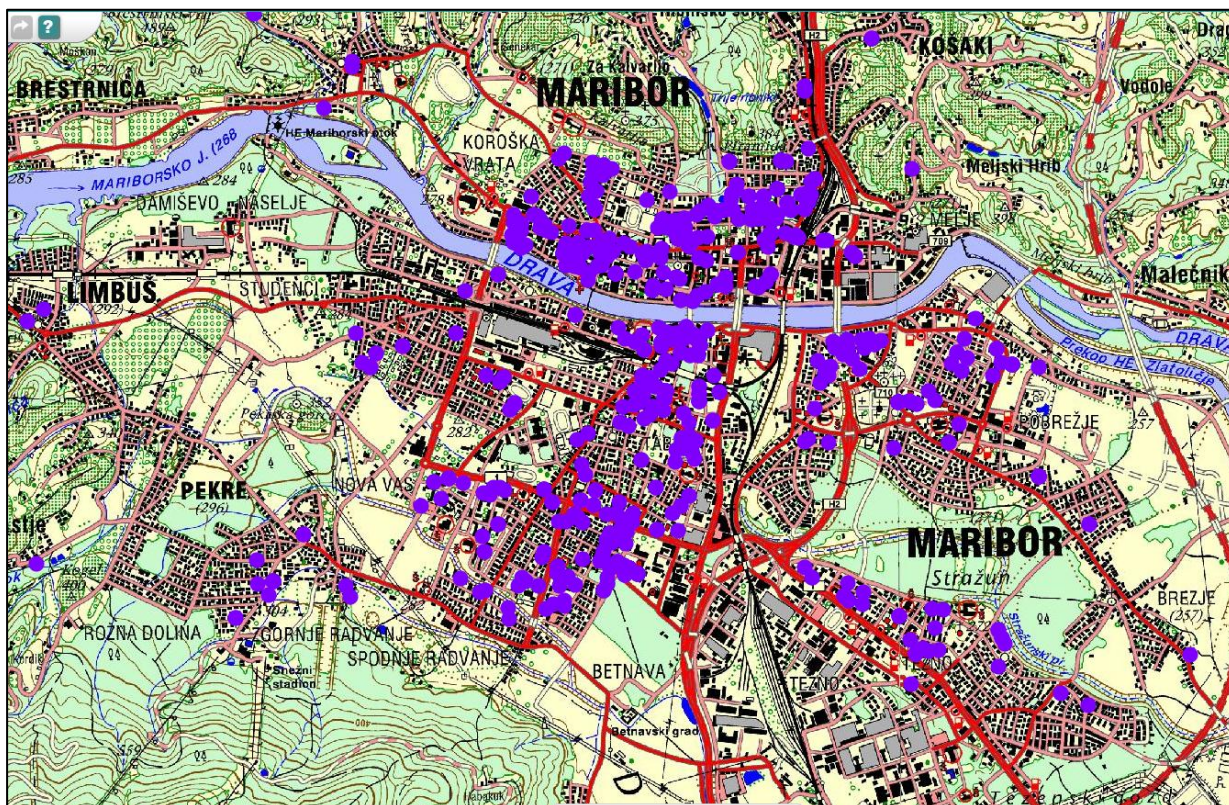
Oddane površine stanovanj so bile v letu 2014 zelo različne. Minimalna vrednost pri vseh lokacijah ni bila slučajno enaka za vsa območja. Že v izhodišču smo namreč minimalne oddane površine omejili na 20 m², zato minimalne vrednosti ne moremo komentirati. Največja oddana površina pa se po območjih zelo razlikuje. Največje površine so se oddale v območju Center. Tu se namreč nahajajo starejše zgradbe, katerih površine presegajo potrebo povprečnega in tudi nekoliko večjega gospodinjstva. Sorazmerna z velikostjo stanovanja je tudi najemnina. Mediana za oddane površine se je gibala tik pod vrednostjo 50 m², malenkost višja je bila zgolj v območju Center.

Zavedati se moramo, da so oddane površine lastniki največkrat navajali iz kupoprodajnih pogodb. Pri mansardnih stanovanjih je vprašanje ali so lastniki navajali vso oddano površino ali so določeni del stanovanja, kjer je višina stropov nižja, ustrezno zmanjšali.

Najvišji koeficient variacije je bil izračunan pri realizirani prosto oblikovani najemnini, saj je pri višini mesečnih najemnin prihajalo do velikih razlik. Razlog za to je, da smo v eno analizo zajeli vse sklenjene pogodbe, ki so združevale različne velikosti stanovanj. Nekoliko nižji je bil koeficient pri oddani površini. Podatki o najemnini na enoto so izkazovali najnižji koeficient variacije, kar pomeni, da so bile najemnine na enoto precej homogene.

5.2 Maribor

Mestna občina Maribor se razprostira na 148 km². Leta 2014 je imela 112.325 prebivalcev, kar predstavlja 762 prebivalcev na km². Delavno aktivnih (po prebivališču) je bilo 33 %, stopnja registrirano brezposelnih pa je znašala 18,1 %. Naravni prirast je bil leta 2014 negativen in je na 1.000 prebivalcev znašal 2,1 prebivalca, skupni selitveni prirast pa 4,0 prebivalce na 1.000 prebivalcev, kar pomeni, da so se v mestno občino ljudje priseljevali. V stanovanjskem skladu je bilo prijavljenih 52.308 stanovanj. V mestni občini je bilo registriranih 10.742 podjetij, povprečna mesečna bruto plača je znašala 1.482 EUR, neto pa 971 EUR.

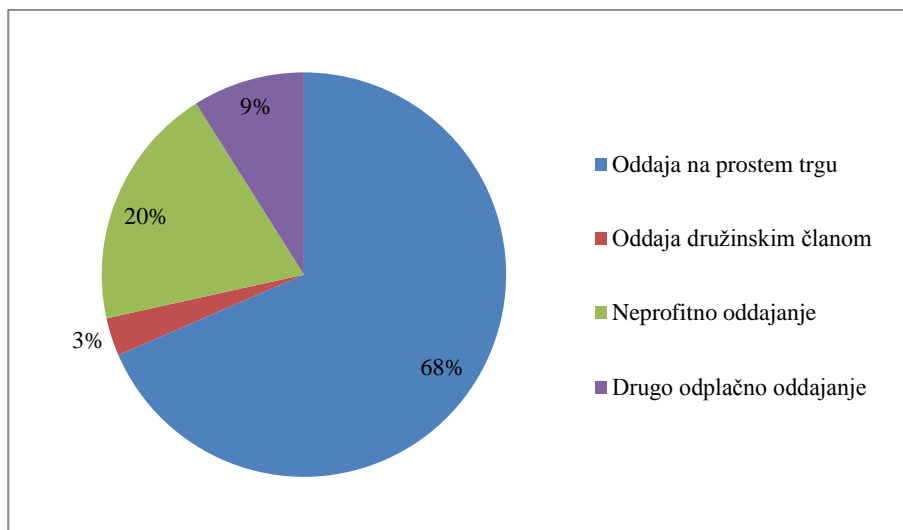


Slika 2: Grafičen prikaz lokacij oddanih stanovanj; Mestna občina Maribor, 2014 (GURS)

Maribor smo za potrebe kasnejše analize razdelili na tri območja:

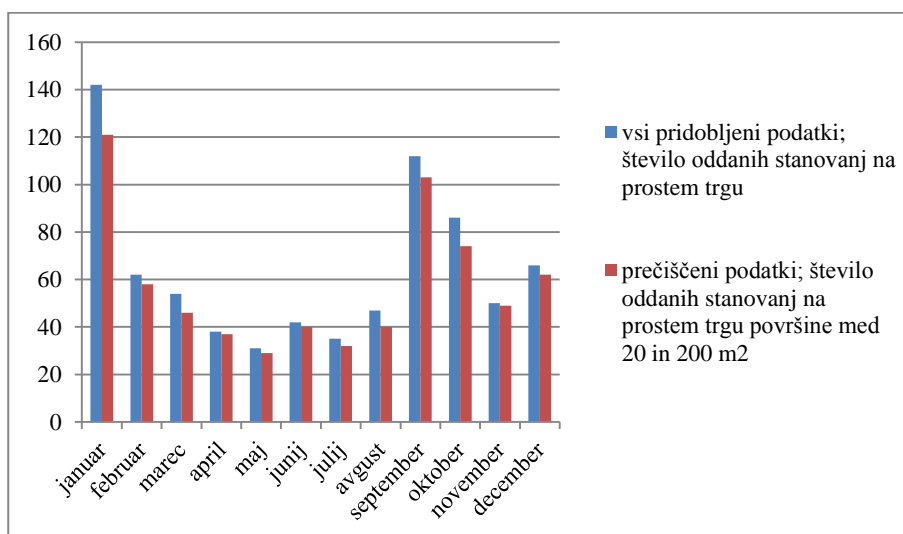
- 1. območje: Pekre, Radvanje, Koroška vrata, Center;
- 2. območje: Limbuš, Kamnica, Bresternica gaj, Studenci, Nova vas, Tabor, Magdalena, Pobrežje, Tezno, Košaki, Ribniško selo;
- 3. območje: Razvanje, Dogoše, Zrkovci, Malečnik, Ruperče, Melje.

Najemna stanovanja, glede na vrsto najema, v Mestni občini Maribor so prikazana v grafikonu 6.



Grafikon 6: Struktura stanovanj glede na vrsto najema v Mestni občini Maribor; 2014

V Mestni občini Maribor je bilo sklenjenih 1.117 stanovanjskih najemnih pogodb. Največ, 765 stanovanj se je oddalo na prostem trgu. Sledi 218 stanovanj, ki so se oddala v neprofiten najem. Kot drugo odplačno oddajanje je bilo opredeljenih 100 najemnih pogodb, le 34 pogodb je bilo sklenjenih med družinskimi člani.



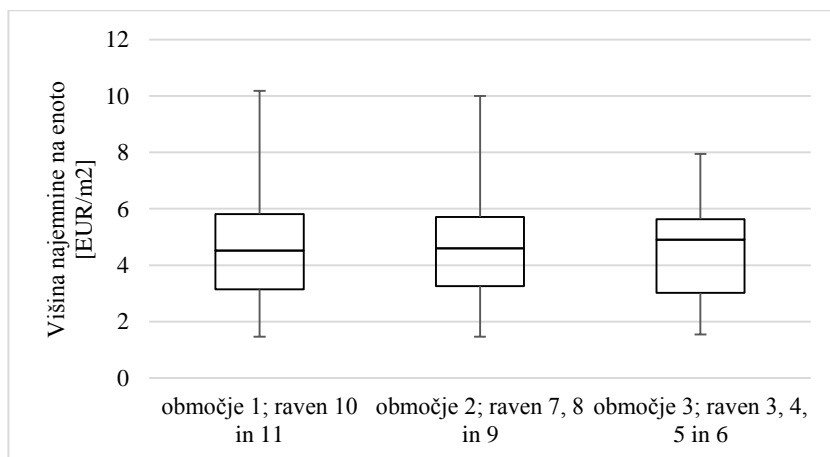
Grafikon 7: Struktura prometa z najemnimi stanovanji po mesecih za Mestno občino Maribor; 2014

Struktura prometa z najemnimi stanovanji po mesecih v letu 2014, je prikazana v grafikonu 7. Največ najemnih pogodb je bilo sklenjenih januarja ter septembra in oktobra. Iz grafikona 7 je razvidno, da od začetka leta proti poletnim mesecem število oddanih stanovanj pada. Ponudbe in povpraševanja je največ v začetku leta, do poletja večina najemnikov najde pravo stanovanje in je zato meseca maja oziroma julija najmanj sklenjenih pogodb.

Preglednica 2: Osnovne statistike za najemna stanovanja po območjih; Mestna občina Maribor, 2014

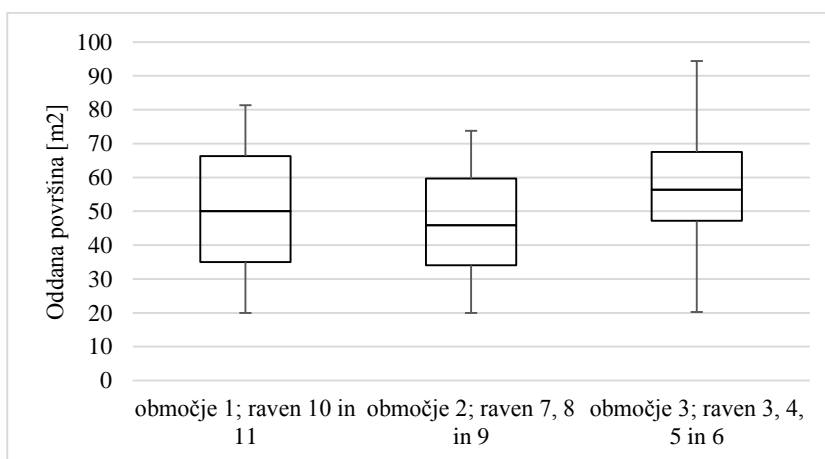
	območje 1	območje 2	območje 3	skupaj
oddana površina				
velikost vzorca [N]	251	344	86	691
najmanjša površina [m ²]	20,00	20,00	20,26	20,00
največja površina [m ²]	160,00	119,39	131,00	160,00
mediana [m ²]	50,00	45,89	56,40	49,80
povprečje [m ²]	52,80	48,75	59,36	51,60
standardni odklon	23,23	18,58	19,57	20,83
koeficient variacije	0,44	0,38	0,33	0,40
realizirana prosto oblikovana najemnina				
velikost vzorca [N]	251	344	86	691
najnižja najemnina [EUR]	50,00	50,00	80,00	50,00
najvišja najemnina [EUR]	80,00	600,00	750,00	810,00
mediana [EUR]	200,00	200,00	250,00	200,00
povprečje [EUR]	230,41	211,52	273,28	226,34
standardni odklon	108,08	90,69	137,84	105,93
koeficient variacije	0,47	0,43	0,50	0,47
najemnina na enoto				
velikost vzorca [N]	251	344	86	691
najnižja najemnina na enoto [EUR/m ²]	1,47	1,46	1,56	1,46
najvišja najemnina na enoto [EUR/m ²]	10,18	10	7,94	10,18
mediana [EUR/m ²]	4,52	4,60	4,90	4,60
povprečje [EUR/m ²]	4,67	4,57	4,63	4,61
standardni odklon	1,81	1,71	1,66	1,74
koeficient variacije	0,39	0,38	0,36	0,38

V nadaljevanju sta prikazana grafikona 8 in 9, in sicer za najemnine na enoto ter oddane površine.



Grafikon 8: Kvartili za najemnine na enoto po območjih; Mestna občina Maribor, 2014

Razlike med višino mediane najemnine na enoto med obravnavanimi območji so bile minimalne. Najvišja vrednost mediane je bila dosežena v tretjem obravnavanem območju, najnižja v prvem. Razlika med njima je znašala 0,42 EUR/m². Prvi dve obravnavani območji sta med seboj primerljivi. V obeh so dosegale najemnine na enoto najvišje vrednosti. Tu so lastniki oddali svoje stanovanje tudi po ceni 10 EUR/m². Znotraj prvih dveh območij se višine najemnin na enoto precej razlikujejo. V tretjem območju so bile najemnine na enoto bolj skoncentrirane okrog vrednosti povprečja. V tretjem območju se je 25 % najemov sklenilo v razponu 0,70 EUR/m², in sicer med 4,90 EUR/m² in 5,60 EUR/m², torej ne tako enakomerno porazdeljeni najemi glede višine najemnine na enoto. Kljub temu da je tretje območje po metodi množičnega vrednotenja nepremičnin uvrščeno v nižjo raven, je tu višina najemnine na enoto primerljiva z ostalima območjema.



Grafikon 9: Kvartili za oddano površino po območjih; Mestna občina Maribor, 2014

Nekoliko večja razlika je bila pri oddani površini. Najvišja vrednost mediane je bila dosežena v tretjem območju, kjer je znašala 56,40 m². Mediana oddane površine je bila najnižja v drugem območju in je znašala 45,89 m².

V tretjem območju, kjer so bile oddane površine največje bi sklepali, da bo vrednost najemnine na enoto nekoliko nižja kot v drugem območju, v območjih z manjšimi oddanimi površinami pa najemnina na enoto sorazmerno višja. Temu v tem primeru ni tako. Sklepamo, da gre v prvem območju za lokacije kjer je veliko povpraševanja po najemnih stanovanjih. Tu je zaradi elitnih lokacij bilo pričakovati, da bodo najemnine, ne glede na oddano površino, najvišje. V drugem območju so bile najete površine najmanjše, najnižja pa je tudi najemnina na enoto. V tretjem območju je bil vzorec oddanih stanovanj sicer najmanjši, skupaj se je oddalo le 89 stanovanj, ampak so bili ljudje pripravljeni za ta stanovanja plačati tudi nekoliko višjo najemnino na enoto.

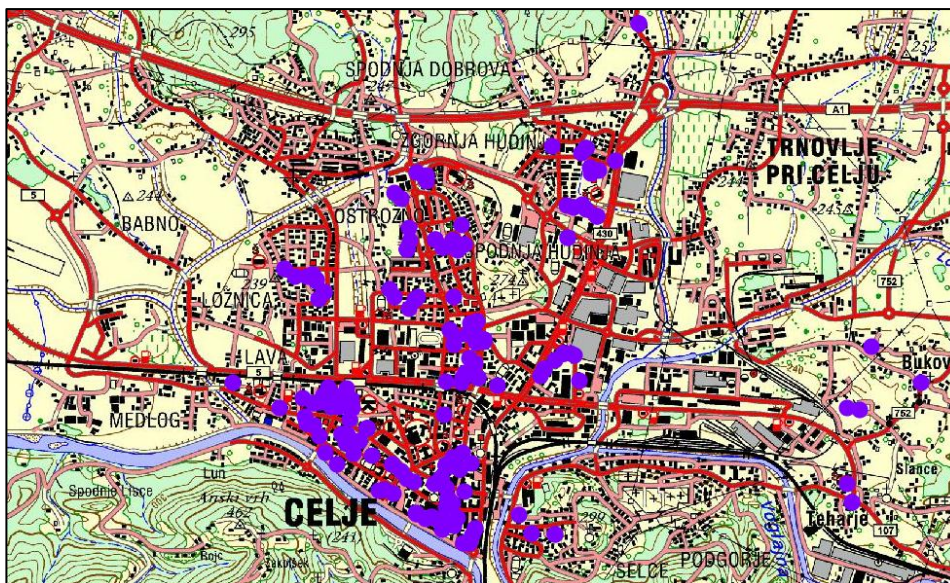
Najvišji koeficient variacije je bil izračunan pri realizirani prosto oblikovani najemnini, saj je pri višini mesečnih najemnin prihajalo do velikih razlik. Razlog za to je, da smo v eno analizo zajeli vse sklenjene pogodbe, ki so združevale različne velikosti stanovanj. Malenkost nižji je bil koeficient pri oddani površini. Podatki o najemnini na enoto pa so izkazovali najnižji koeficient variacije, ampak še vedno razmeroma visok. Visok koeficient kaže na to, da so najemnine na enoto manj heterogene kot oddane površine.

Iz odgovorov, ki smo jih dobili v izpolnjenih anketnih vprašalnikih je razvidno, da se v mestni občini za najem odločajo predvsem mladi, bodisi samski bodisi družine. Slednji so običajno z delom šele pričeli in še niso dovolj privarčevali za nakup lastnega stanovanja. Običajno se v Mestni občini Maribor

najemne pogodbe podpisujejo za obdobje enega leta, izjemoma tudi za krajše ali daljše obdobje. V istem stanovanju ostajajo povprečno 3 do 4 leta. Če so najemniki zadovoljni z lokacijo stanovanja, višino najemnine, opremljenostjo in če se najemodajalec drži podpisane pogodbe, se v splošnem najemi lahko podaljšujejo tudi za obdobje deset in več let. V primeru nesoglasij, previsoke najemnine, pomanjkanja prostora in podobno pa se veliko najemov zaključi, ko preteče najemna pogodba. Mestna občina Maribor ima svojo univerzo in posledično večji delež študentskega najema (približno 20 % najemov predstavlja študentski najem, slednji pa običajno ne trajajo več kot leto dni). Nepremičninske družbe, ki so izpolnjevale anketni vprašalnik menijo, da razdelitev območij za namene množičnega vrednotenja nepremičnin ni primerna za ocenjevanje višine najemnin. Večina posrednikov se s poenotenjem območij in višino najemnin ni strinjala. Množično vrednotenje nepremičnin je bilo izvedeno predvsem zaradi obdavčitev. Strinjajo se, da so ravni malenkost previsoke (1 do 2 ravni) in bi z znižanjem le teh dosegali realnejšo vrednost nepremičnin. Najbolj sporni se jim zdita območji »Pekre« in »Radvanj«. Najemnik namreč ne išče luksuzne oziroma prestižne lokacije, ampak je na prvem mestu praktičnost; bližina šole, avtobusne postaje, zdravstvenega doma in ostale infrastrukture. Omenjenima lokacijama pa to manjka. Pekre zaradi visokih najemnin za najem niti niso zanimive. Anketiranci menijo, da je v Mestni občini Maribor vsekakor najbolj zanimiv center mesta saj se za stanovanja v središču mesta zanimajo vse vrste najemnikov, tako individualne osebe kot tudi pari, družine, študentje in drugi. Temu sledijo Tabor, Pobrežje ter Zgoranje Radvanje, nato pa še Tezno in Studenci.

5.3 Celje

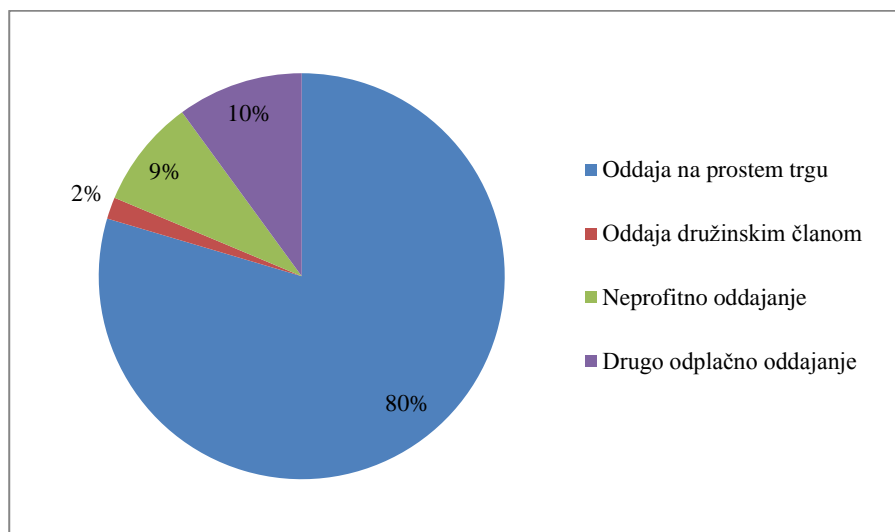
Mestna občina Celje se razprostira na 95 km². Leta 2014 je imela 48.773 prebivalcev, kar predstavlja 514 prebivalcev na km². Delavno aktivnih (po prebivališču) je bilo 38 %, stopnja registrirano brezposelnih pa je znašala 16,6 %. Naravni prirast na 1.000 prebivalcev je leta 2014 znašal 1,6 prebivalca, skupni selitveni prirast je bil negativen in je znašal 3,5 prebivalca na 1.000 prebivalcev, kar pomeni, da so se v mestni občini ljudje odseljevali. V stanovanjskem skladu je bilo prijavljenih 21.107 stanovanj. V mestni občini je bilo registriranih 5.002 podjetij, povprečna mesečna bruto plača je znašala 1.498 EUR, neto pa 984 EUR.



Slika 3: Grafičen prikaz lokacij oddanih stanovanj; Mestna občina Celje, 2014 (GURS)

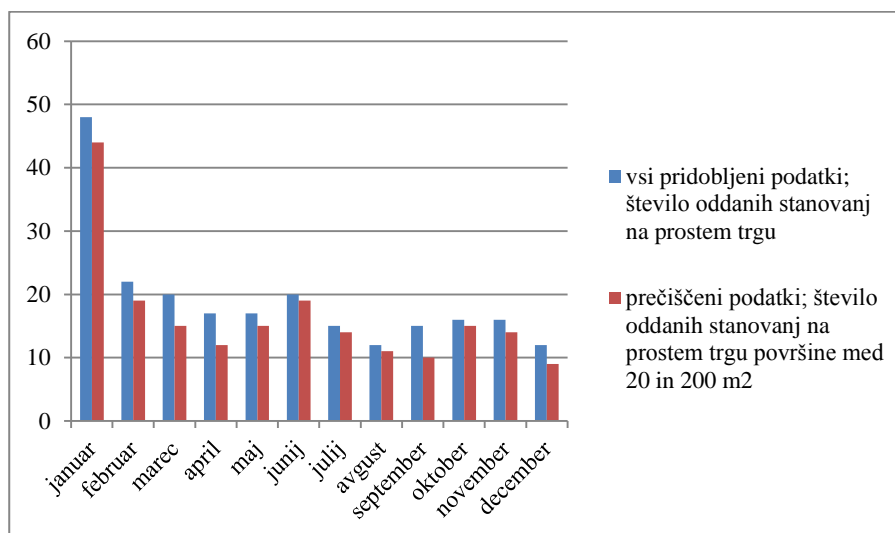
Mestno občino Celje smo razdelili na dve območji. Prvo območje tvorijo lokacije, ki so jih po metodi množičnega vrednotenja nepremičnin uvrstili v raven 10. V drugo območje smo uvrstili lokacije iz ravni 8 in 9.

Najemna stanovanja, glede na vrsto najema, v Mestni občini Celje so prikazana v grafikonu 10.



Grafikon 10: Struktura stanovanj glede na vrsto najema v Mestni občini Celje; 2014

Leta 2014 je bilo v Mestni občini Celje sklenjenih 289 najemnih stanovanjskih pogodb. 230 stanovanj je bilo oddanih na prostem trgu, sledita drugo odplačno oddajanje z 29. sklenjenimi pogodbami ter neprofitno oddajanje s 25. sklenjenimi pogodbami. Le 5 stanovanj se je oddalo družinskim članom.



Grafikon 11: Struktura prometa z najemnimi stanovanji po mesecih za Mestno občino Celje; 2014

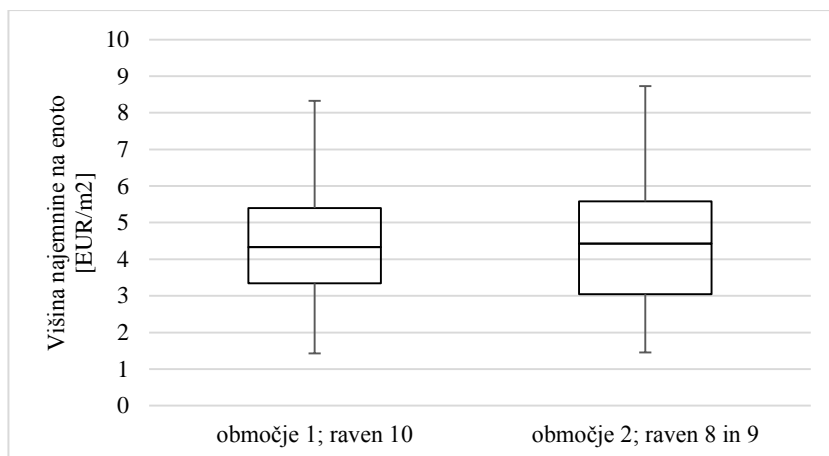
Iz grafikona 11, kjer je prikazana struktura prometa z najemnimi stanovanji po mesecih je razvidno, da je bilo največ najemnih pogodb sklenjenih v mesecu januarju. Ta mesec je tudi edini, ki v Mestni občini Celje izstopa. Januar je prvi mesec v letu in veliko najemodajalcev sklepa pogodbe za obdobje enega koledarskega leta, zato po številu najemov izstopa prav januar. Razlog za enoletno sklepanje pogodb je tudi potreba po energetske izkaznici. Če se stanovanje oddaja za obdobje enega leta ali več, je po trenutni zakonodaji potrebno predložiti energetske izkaznice stanovanja. V izogib plačevanju stroškov

izdelave energetske izkaznice, se lastniki stanovanj odločajo za najeme, ki so krajši od enega leta. V preostalih mesecih število najemov ne izstopa.

Preglednica 3: Osnovne statistike za najemna stanovanja po območjih; Mestna občina Celje, 2014

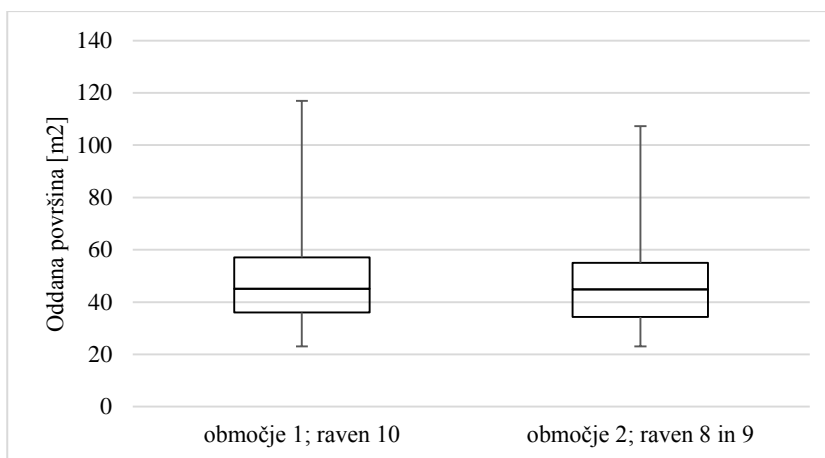
	območje 1	območje 2	skupaj
oddana površina			
velikost vzorca [N]	112	85	197
najmanjša površina [m ²]	23,00	23,00	23,00
največja površina [m ²]	117,00	107,30	117,00
mediana [m ²]	45,10	44,80	45,00
povprečje [m ²]	49,37	47,23	48,45
standardni odklon	17,90	16,73	17,39
koeficient variacije	0,36	0,35	0,40
realizirana prosto oblikovana najemnina			
velikost vzorca [N]	112	85	197
najnižja najemnina [EUR]	40,00	70,00	40,00
najvišja najemnina [EUR]	550,00	700,00	700,00
mediana [EUR]	200,00	200,00	200,00
povprečje [EUR]	214,12	202,66	209,17
standardni odklon	91,72	92,13	91,84
koeficient variacije	0,45	0,43	0,47
najemnina na enoto			
velikost vzorca [N]	112	85	197
najnižja najemnina na enoto [EUR/m ²]	1,43	1,45	1,43
najvišja najemnina na enoto [EUR/m ²]	8,33	8,73	8,73
mediana [EUR/m ²]	4,33	4,43	4,36
povprečje [EUR/m ²]	4,47	4,52	4,49
standardni odklon	1,59	1,74	1,65
koeficient variacije	0,36	0,38	0,38

V nadaljevanju je prikazana primerjava višine najemnine na enoto, v Mestni občini Celje.



Grafikon 12: Kvartili za najemnine na enoto po območjih; Mestna občina Celje; 2014

Mediani višine najemnine na enoto v obravnavanih območjih sta bili primerljivi. Mediana je v prvem območju znašala 4,33 EUR/m², v drugem območju 4,43 EUR/m². Tudi najvišje najemnine na enoto so v obeh primerih nižje od 9,00 EUR/m².



Grafikon 13: Kvartili za oddano površino po območjih; Mestna občina Celje, 2014

V obravnavanih območjih so primerljive tudi oddane površine. V prvem območju znaša mediana oddane površine 45,10 m², v drugem je malenkost nižja in znaša 44,80 m². Največje oddano stanovanje je bilo oddano v prvem obravnavanem območju, njegova površina je znašala 117,00 m². V drugem območju je bilo največje oddano stanovanje površine 107,30 m².

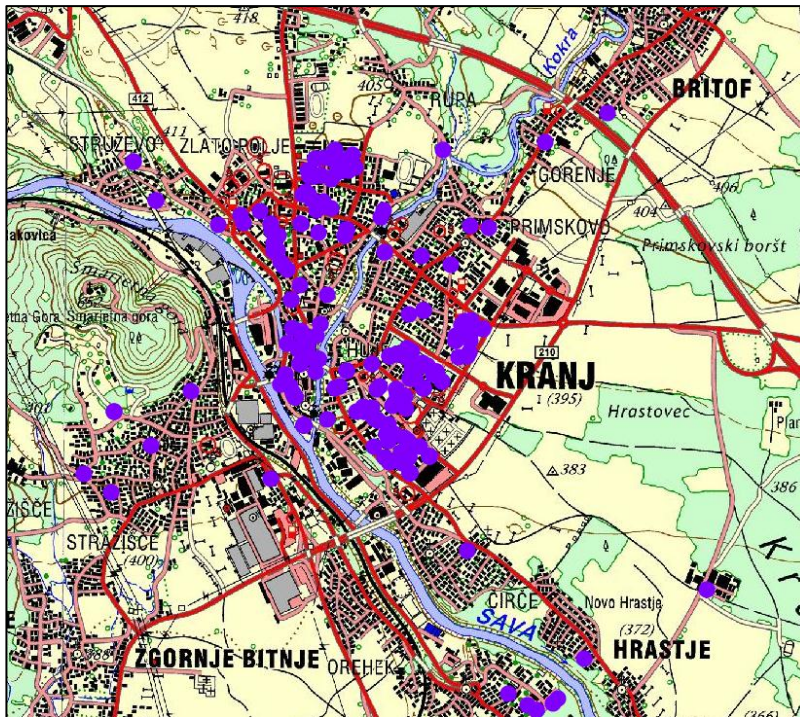
Najvišji koeficient variacije je bil izračunan pri realizirani prosto oblikovani najemnini, saj je pri višini mesečne najemnine, med posameznimi območji, prihajalo do velikih razlik. Razlog za to je, da smo v eno analizo zajeli vse sklenjene najemne pogodbe, ki so združevale različne velikosti stanovanj. Podatka o najemnini na enoto ter oddani površini izkazujeta nekoliko nižji koeficient variacije, ampak še vedno razmeroma visok. To je pokazatelj, da so najemnine na enoto površine ter oddane površine težile k homogenim vrednostim.

Analiza odgovorov iz izvedene ankete kaže, da se za najem v Mestni občini Celje odločajo predvsem mladi, ki prihajajo iz celjskega okoliša ali tujci, ki prihajajo na to območje kot delavci v tamkajšnja podjetja. Eden izmed anketiranih je poudaril, da se neopremljeno stanovanje zelo težko odda in je zato bolje oddati opremljeno. Koliko časa ostanejo najemniki v istem stanovanju je odvisno tudi od posamezne agencije. Nekatere sklepajo najeme tudi za par tednov, medtem ko se jih večina odloča za sklepanje pogodb, ki niso krajši od enega leta. Agencije, ki sklepajo najeme za daljše obdobje poročajo, da je najemnika nekoliko težje najti, ko pa se najde so to v večini družine. Slednje imajo redni osebni dohodek in že vnaprej načrtujejo, da bodo na tem območju ostale omejeno število let, saj so se v večini primerov na to območje priselili zaradi premestitve delovnega mesta (anketni vprašalnik).

5.4 Kranj

Mestna občina Kranj se razprostira na 151 km². Leta 2014 je imela 55.857 prebivalcev, kar predstavlja 370 prebivalcev na km². Delavno aktivnih (po prebivališču) je bilo 40 %, stopnja registrirano brezposelnih pa je znašala 10,8 %. Naravni prirast na 1.000 prebivalcev je leta 2014 znašal 3,9 prebivalca, skupni selitveni prirast pa 0,1 prebivalca na 1.000 prebivalcev, kar pomeni, da so se v

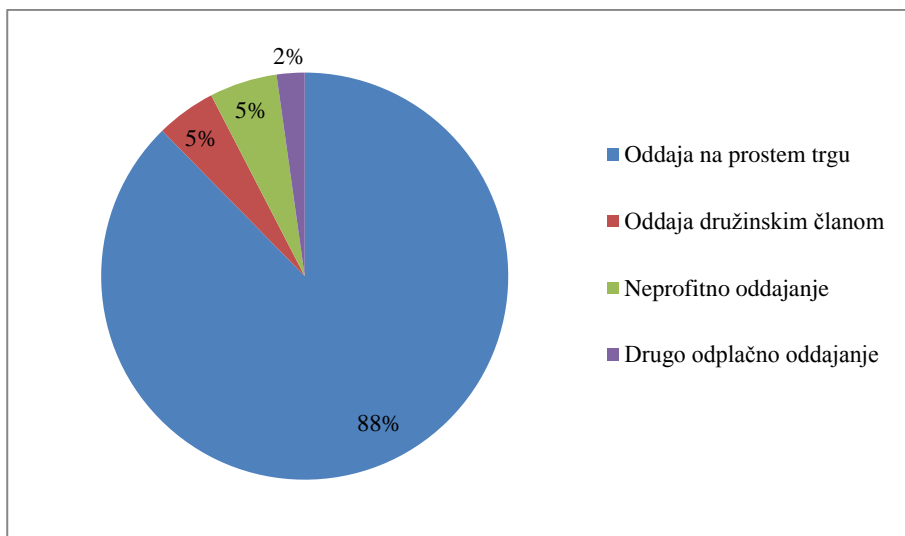
mestno občino ljudje priseljevali. V stanovanjskem skladu je bilo prijavljenih 21.063 stanovanj. V mestni občini je bilo registriranih 5.082 podjetij, povprečna mesečna bruto plača je znašala 1.563 EUR, neto pa 1.022 EUR.



Slika 4: Grafičen prikaz lokacij oddanih stanovanj; Mestna občina Kranj, 2014 (GURS)

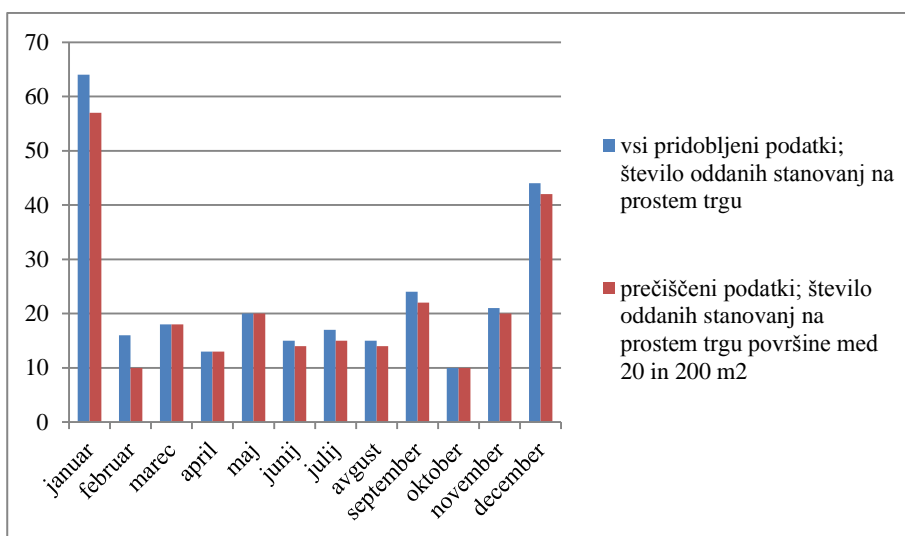
Mestno občino Kranj smo razdelili v dve območji. Prvo območje sestavljajo nepremičnine, ki so jih za potrebe množičnega vrednotenja nepremični uvrstili v raven 13, drugo območje pa nepremičnine iz ravni 12. Ker je bilo nekaj najemnih pogodb sklenjenih tudi na okoliških lokacijah, ki so bile za potrebe množičnega vrednotenja nepremičnin uvrščene v nižjo raven, smo le te uvrstili v drugo obravnavano območje. Skupaj je bilo takih pogodb 10. Stanovanja, ki so se oddala v naselju Golnik, smo izvzeli. Posebno vlogo igra tu bolnišnica. Zanimanje za odprodajo stanovanj je majhno, zato jih lastniki skušajo oddati z možnostjo odkupa.

Najemna stanovanja, glede na vrsto najema, v Mestni občini Kranj so prikazana v grafikonu 14.



Grafikon 14: Struktura stanovanj glede na vrsto najema v Mestni občini Kranj; 2014

V Mestni občini Kranj je bilo skupaj sklenjenih 316 stanovanjskih najemnih pogodb. 277 stanovanj je bilo oddanih na prostem trgu, sledi neprofitno oddajanje s 17 oddanimi stanovanji in oddaja družinskim članom, kjer se je oddalo 15 stanovanj. Kot drugo odplačno oddajanje se je oddalo 7 stanovanj.



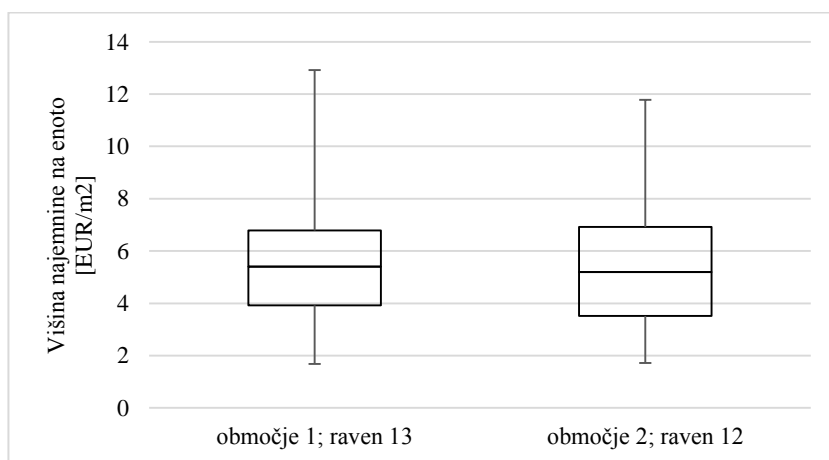
Grafikon 15: Struktura prometa z najemnimi stanovanji po mesecih za Mestno občino Kranj; 2014

Največ najemnih pogodb je bilo sklenjenih meseca januarja in decembra. Januar je prvi mesec v koledarskem letu in veliko najemodajalcev želi skleniti pogodbe za obdobje enega koledarskega leta. Nekateri si želijo najemnika pridobiti že prej in objavijo svojo ponudbo že novembra ali decembra. Sklepamo, da je razlog za veliko podpisanih najemnih pogodb v mesecu decembru, isti kot v mesecu januarju.

Preglednica 4: Osnovne statistike za najemna stanovanja po območjih; Mestna občina Kranj, 2014

	območje 1	območje 2	skupaj
oddana površina			
velikost vzorca [N]	124	131	255
najmanjša površina [m ²]	25,00	21,00	21,00
največja površina [m ²]	154,80	150,00	154,80
mediana [m ²]	50,11	43,23	48,00
povprečje [m ²]	56,49	49,19	52,74
standardni odklon	24,50	20,57	22,81
koeficient variacije	0,43	0,42	0,43
realizirana prosto oblikovana najemnina			
velikost vzorca [N]	124	131	255
najnižja najemnina [EUR]	58,33	50,00	50,00
najvišja najemnina [EUR]	2.000,00	600,00	2.000,00
mediana [EUR]	285,60	250,00	263,31
povprečje [EUR]	301,83	248,32	274,34
standardni odklon	192,97	101,60	155,03
koeficient variacije	0,64	0,41	0,57
najemnina na enoto			
velikost vzorca [N]	124	131	255
najnižja najemnina na enoto [EUR/m ²]	1,68	1,72	1,68
najvišja najemnina na enoto [EUR/m ²]	12,91	11,78	12,91
mediana [EUR/m ²]	5,40	5,19	5,33
povprečje [EUR/m ²]	5,50	5,47	5,49
standardni odklon	2,00	2,37	2,19
koeficient variacije	0,36	0,43	0,40

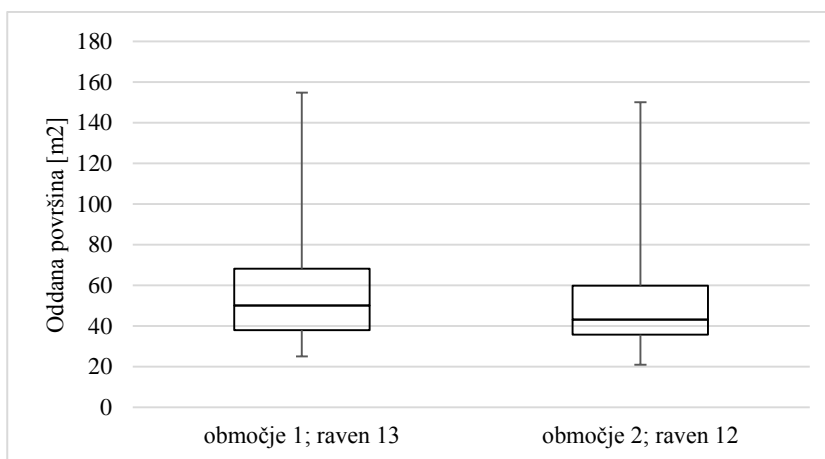
V grafikonu 16 so predstavljene najemnine na enoto, ki so bile sklenjene leta 2014, v Mestni občini Kranj.



Grafikon 16: Kvartili za najemnine na enoto po območjih; Mestna občina Kranj, 2014

Mediana najemnine na enoto je znašala v prvem območju 5,40 EUR/m², v drugem območju 5,19 EUR/m². Najdražja stanovanja so se oddala v najem v prvem območju, najvišja najemnina na enoto je tu znašala 12,91 EUR/m².

V Mestni občini Kranj je bila mediana najemnine na enoto, v prvem območju, malenkost višja, kot v drugem. Prvo obravnavano območje sestavljajo nepremičnine iz ravni 13. Tu je mediana najemnine na enoto višja kot v drugem območju, ki je uvrščeno v raven 12. Iz opisanega sklepamo, da so v Mestni občini Kranj vrednostne cone/ravni primerne tudi za ocenjevanje najemnin, saj z nižjo vrednostjo cone pada tudi mediana najemnine na enoto.



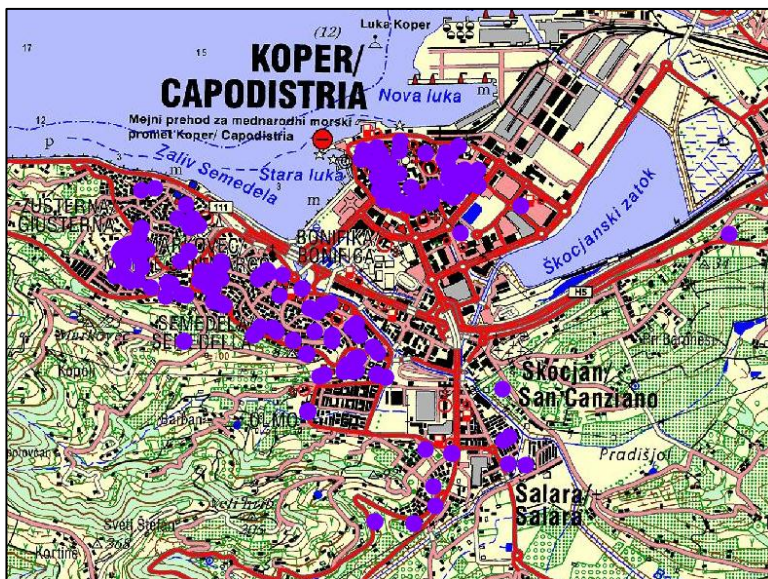
Grafikon 17: Kvartili za oddano površino po območjih; Mestna občina Kranj, 2014

V prvem obravnavanem območju je bila oddana površina občutno večja od drugega območja. Mediana je v prvem območju znašala 50,11 m², v drugem 43,23 m². Površinsko največje stanovanje je bilo oddano v prvem območju, njegova površina je znašala 154,80 m².

Najvišji koeficient variacije je bil izračunan pri realizirani prosto oblikovani najemnini, saj je pri višini mesečnih najemninah prihajalo do velikih razlik. Podatka o najemnini na enoto ter oddani površini sta izkazovala nekoliko nižji koeficient variacije, ampak še vedno razmeroma visok. Slednji podatek je kazal na to, da so najemnine na enoto površine ter oddane površine, težile k homogeni vrednosti.

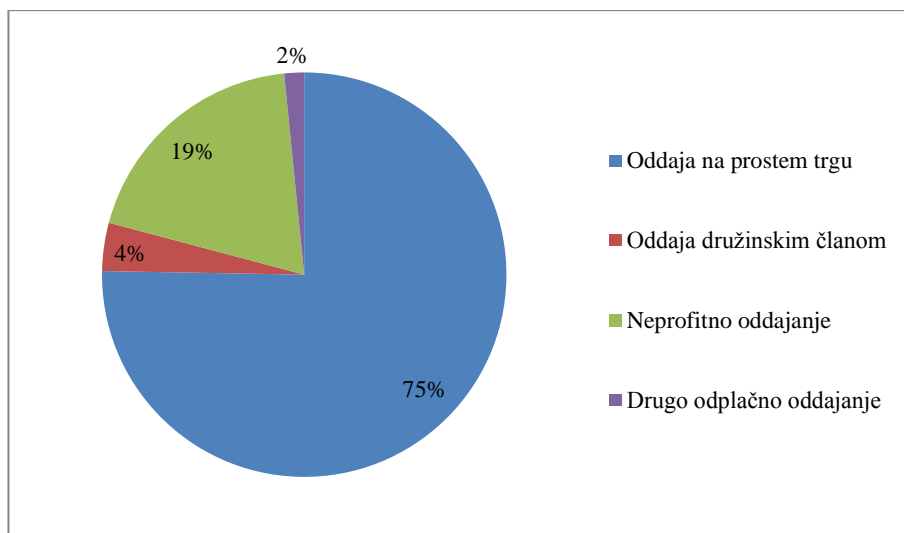
5.5 Koper

Mestna občina Koper se razprostira na 303 km². Leta 2014 je imela 50.902 prebivalcev, kar predstavlja 168 prebivalcev na km². Delavno aktivnih (po prebivališču) je bilo 42 %, stopnja registrirano brezposelnih pa je znašala 11,7 %. Naravni prirast na 1.000 prebivalcev je leta 2014 znašal 2,4 prebivalca, skupni selitveni prirast je bil negativen in je znašal 7,7 prebivalcev na 1.000 prebivalcev, kar pomeni, da so se v mestni občini ljudje odseljevali. V stanovanjskem skladu je bilo prijavljenih 24.906 stanovanj. V mestni občini je bilo registriranih 6.158 podjetij, povprečna mesečna bruto plača je znašala 1.587 EUR, neto pa 1.030 EUR.



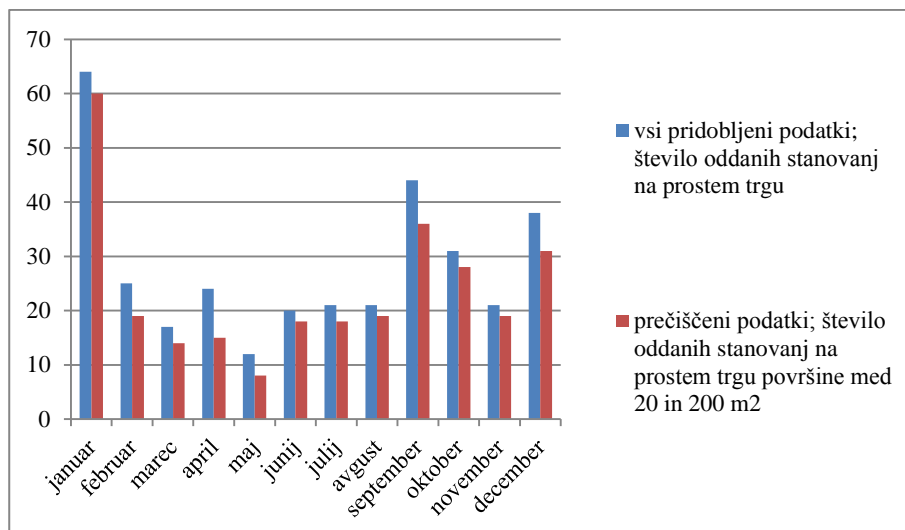
Slika 5: Grafičen prikaz lokacij oddanih stanovanj; Mestna občina Koper, 2014 (GURS)

Ker je bilo v Mestni občini Koper leta 2014 sklenjenih razmeroma veliko najemnih pogodb, ki so bila od centra mesta različno oddaljena, smo občino razdelili na tri območja. Prvo območje sestavljajo območja v samem centru mesta. Po metodi množičnega vrednotenja nepremičnin je to območje uvrščeno v raven 16. V drugo območje je uvrščena raven 15, ki je bila določena za potrebe množičnega vrednotenja nepremičnin. To območje tvori pretežno predel Markovec. Tretje območje zavzemajo lokacije iz ravni 13 in 14 po metodi množičnega vrednotenja nepremičnin. Slednje sestavljajo preostale predele Mestne občine Koper.



Grafikon 18: Struktura stanovanj glede na vrsto najema v Mestni občini Koper; 2014

V Mestni občini Koper je bilo skupaj sklenjenih 441 stanovanjskih najemnih pogodb. 332 pogodb je bilo sklenjenih za stanovanja, ki so se oglaševala na prostem trgu. Najemov neprofitnih stanovanj je bilo 85, 17 stanovanj se je oddalo družinskim članom in 7 stanovanj z drugim odplačnim oddajanjem.



Grafikon 19: Struktura prometa z najemnimi stanovanji po mesecih za Mestno občino Koper; 2014

Največ najemnih pogodb je bilo sklenjenih v mesecu januarju. Januar je kot v vseh ostalih mestnih občinah tisti mesec, ko se večina lastnikov odloča za oddajo stanovanja, in sicer za obdobje enega koledarskega leta. Višek se kaže tudi v začetku jeseni ter meseca decembra. Ker je Mestna občina Koper ena izmed univerzitetnih mestnih občin, je pričakovati, da bo septembra in oktobra število najemnih pogodb izstopalo zaradi začetka študijskega leta in posledično večjega povpraševanja študentov po najemnih stanovanjih.

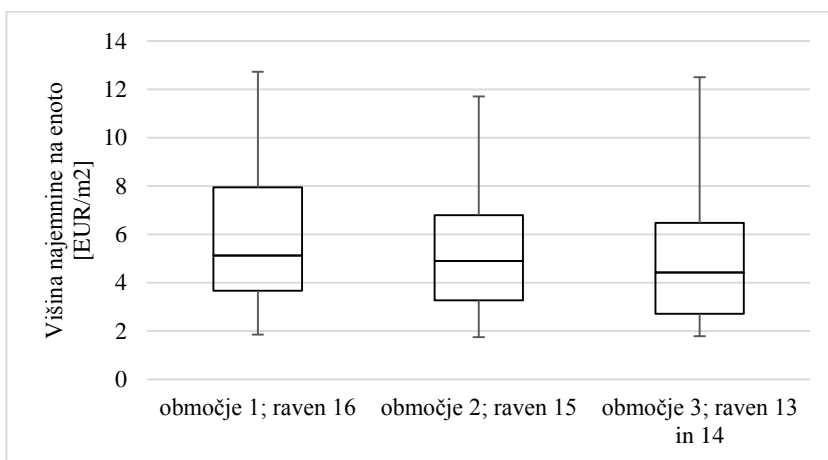
Preglednica 5: Osnovne statistike za najemna stanovanja po območjih; Mestna občina Koper, 2014

	območje 1	območje 2	območje 3	skupaj
oddana površina				
velikost vzorca [N]	73	141	71	285
najmanjša površina [m2]	20,00	20,00	20,00	20,00
največja površina [m2]	130,00	161,65	112,30	161,65
mediana [m2]	45,00	52,00	49,00	50,00
povprečje [m2]	49,24	54,11	51,47	52,20
standardni odklon	20,29	20,62	21,42	20,76
koeficient variacije	0,41	0,38	0,42	0,40
realizirana prosto oblikovana najemnina				
velikost vzorca [N]	73	141	71	285
najnižja najemnina [EUR]	50,00	50,00	50,00	50,00
najvišja najemnina [EUR]	700,00	1.000,00	560,00	1.000,00
mediana [EUR]	270,00	250,00	200,00	250,00
povprečje [EUR]	279,42	279,50	241,62	270,04
standardni odklon	162,73	159,87	128,37	153,76
koeficient variacije	0,58	0,57	0,53	0,57

se nadaljuje ...

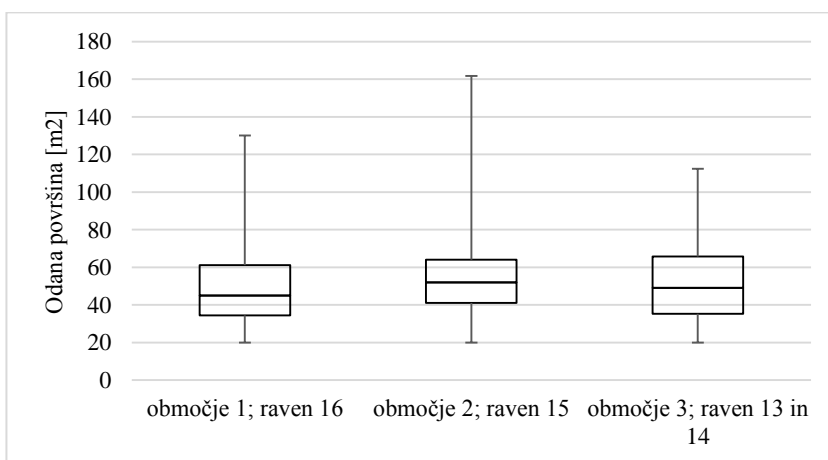
... nadaljevanje preglednice 5

najemnina na enoto				
velikost vzorca [N]	73	141	71	285
najnižja najemnina na enoto [EUR/m ²]	1,85	1,75	1,79	1,75
najvišja najemnina na enoto [EUR/m ²]	12,73	11,71	12,50	12,73
mediana [EUR/m ²]	5,12	4,90	4,42	4,90
povprečje [EUR/m ²]	5,87	5,26	4,94	5,34
standardni odklon	2,96	2,49	2,50	2,63
koeficient variacije	0,50	0,47	0,51	0,50



Grafikon 20: Kvartili za najemnine na enoto po območjih; Mestna občina Koper; 2014

V prvem obravnavanem območju so se stanovanja oddala po najvišji najemnini na enoto, mediana je znašala 5,12 EUR/m². V drugem območju je bila mediana najemnine na enoto malenkost nižja, in sicer 4,90 EUR/m². Najnižja vrednost mediane najemnine na enoto je bila v tretjem območju, in sicer 4,42 EUR/m². Najvišja najemnina na enoto, ki je bila tu sklenjena leta 2014, je znaša 12,73 EUR/m².



Grafikon 21: Kvartili za oddano površino po območjih; Mestna občina Koper, 2014

Najvišja vrednost mediane oddane površine je bila izračunana v drugem območju, in sicer 52,00 m². Sledi tretje območje, 49,00 m². Najnižja vrednost mediane oddane površine je bila izračunana v prvem

območju, in sicer 45,00 m². Površinsko največje oddano stanovanje je bilo oddano v drugem območju, torej v predelu Markovca. Površina slednjega je znašala 161,65 m².

V prvem območju je bila mediana oddane površine najnižja, mediana najemnine na enoto pa najvišja. V samem centru mesta je bilo relativno veliko povpraševanja po stanovanjih. V centru se namreč nahajajo fakultete in študentje, ki želijo privarčevati pri nakupu avtobusnih vozovnic ter privarčevati na času, najemajo prostore v centru. Pri višini najemnine so študentje pripravljeni odšteti nekoliko več, saj si sostanovalci najemnino in stroške razdelijo in tako lažje poplačajo tekoče stroške kot pa družina, ki vse stroške poplača sama. Študentje lahko zaprosijo tudi za subvencioniranje najema in si s tem stroške še nekoliko znižajo.

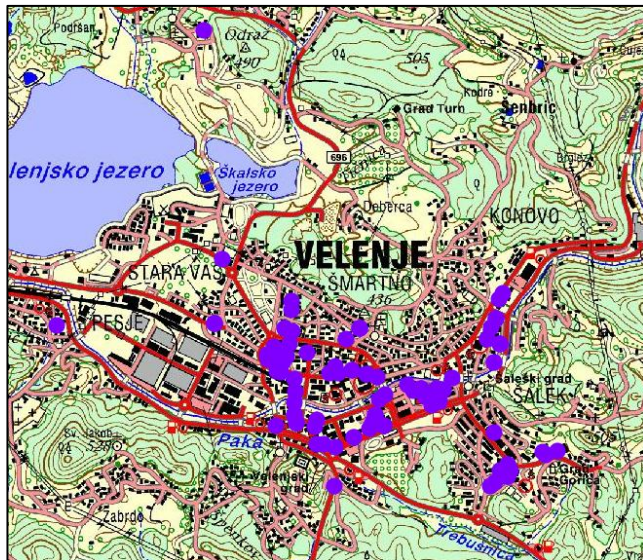
V drugem območju so bile najemnine malenkost nižje, oddane površine pa največje. Drugo območje je namreč od strogega centra nekoliko oddaljeno in je zato potrebno uporabiti mestni promet, kar marsikateremu najemniku ne ustreza. Izmed obravnavanih območij so se tu oddajala površinsko največja stanovanja.

Koeficienti variacije so bili v vseh kategorijah razmeroma visoki. V Mestni občini Koper se je najnižji koeficient variacije izkazal v oddani površini. Torej se v Kopru oddajajo površinsko najbolj primerljive površine, najemnine na enoto pa se precej razlikujejo.

Rezultati anketnega vprašalnika kažejo, da je v Mestni občini Koper ena tretjina najemnih pogodb, pri oddajanju na prostem trgu, sklenjena med lastniki stanovanj in študenti. V mestni občini Koper namreč primanjkuje študentskih domov in so si zato študentje primorani poiskati najemno stanovanje. Manjši delež najemnikov v Mestni občini Koper predstavljajo tujci, ki prihajajo na to območje iz držav bivše Jugoslavije. To so predvsem delavci, ki najdejo zaposlitev v Luki Koper d.d.

5.6 Velenje

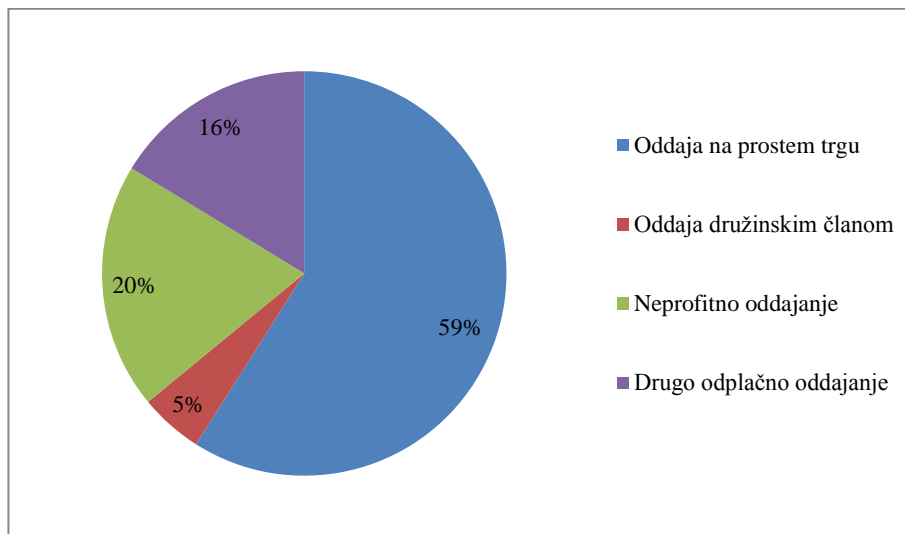
Mestna občina Velenje se razprostira na 84 km². Leta 2014 je imela 32.751 prebivalcev, kar predstavlja 392 prebivalcev na km². Delavno aktivnih (po prebivališču) je bilo 38 %, stopnja registrirano brezposelnih pa je znašala 14,5 %. Naravni prirast na 1.000 prebivalcev je znašal 3,1 prebivalca. Skupni selitveni prirast je bil leta 2014 negativen in je na 1.000 prebivalcev znašal 9,7 prebivalcev, kar pomeni, da so se v mestni občini ljudje odseljevali. V stanovanjskem skladu je bilo prijavljenih 12.097 stanovanj. V mestni občini je bilo registriranih 2.116 podjetij, povprečna mesečna bruto plača je znašala 1.519 EUR, neto pa 994 EUR.



Slika 6: Grafičen prikaz lokacij oddanih stanovanj; Mestna občina Velenje, 2014 (GURS)

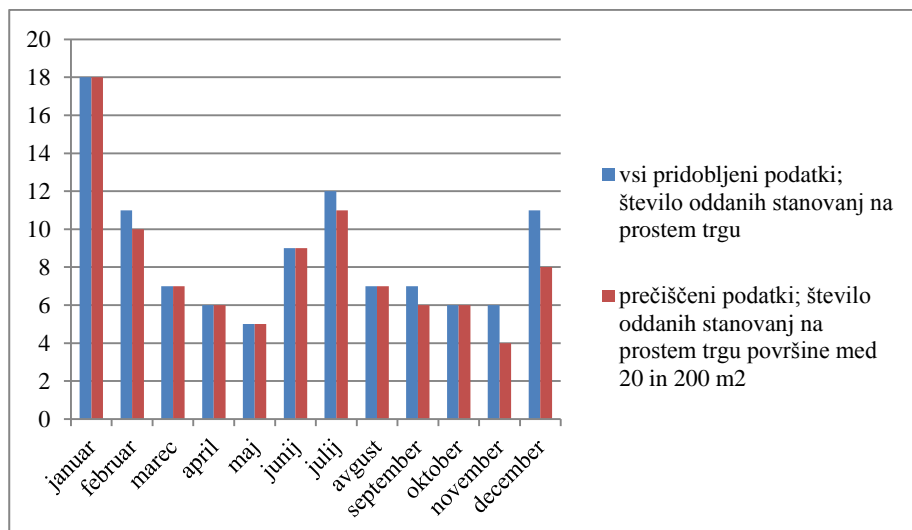
Mestno občino Velenje smo, zaradi razmeroma majhnega števila najemnih poslov in strnjene lokacije oddaje stanovanj, obravnavali celostno.

Najemna stanovanja, glede na vrsto najema, v Mestni občini Velenje so prikazana v grafikonu 22.



Grafikon 22: Struktura stanovanj glede na vrsto najema v Mestni občini Velenje; 2014

V Mestni občini Velenje je bilo leta 2014 sklenjenih 178 stanovanjskih najemnih pogodb. Največ pogodb je bilo sklenjenih za stanovanja na prostem trgu, in sicer 105. 35 stanovanj se je oddalo v neprofiten najem, 29 stanovanj pa se je oddalo v najem kot drugo odplačno oddajanje. Družinskim članom je bilo oddanih 9 stanovanj.

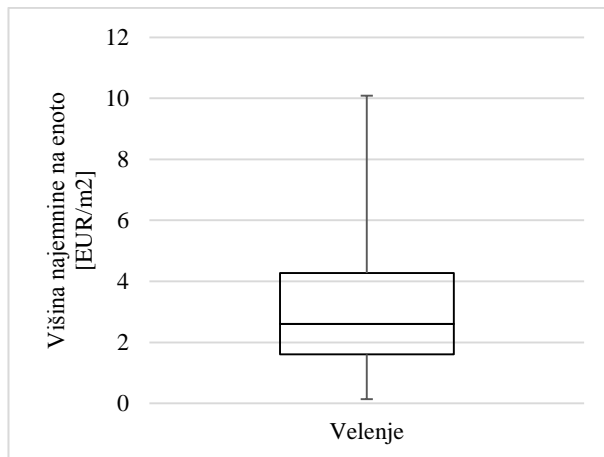


Grafikon 23: Struktura prometa z najemnimi stanovanji po mesecih za Mestno občino Velenje; 2014

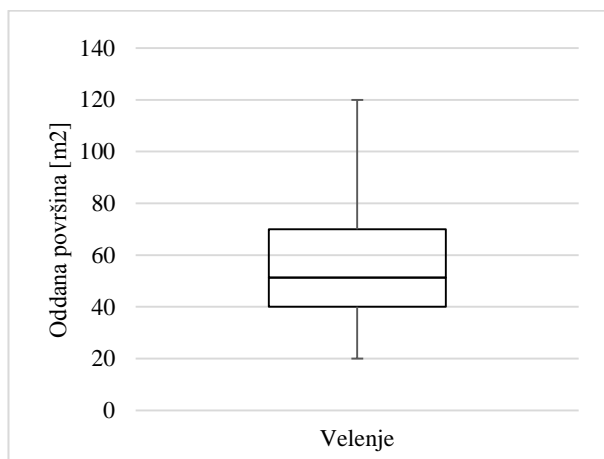
Med stanovanji, ki so se oddala na prostem trgu, je bilo največ sklenjenih pogodb meseca januarja. Nekoliko več oddaj stanovanj je bilo še meseca julija.

Preglednica 6: Osnovne statistike za najemna stanovanja po območjih; Mestna občina Velenje, 2014

	Velenje
oddana površina	
velikost vzorca [N]	97
najmanjša površina [m2]	20,00
največja površina [m2]	120,00
mediana [m2]	51,28
povprečje [m2]	54,48
standardni odklon	20,82
koeficient variacije	0,38
realizirana prosto oblikovana najemnina	
velikost vzorca [N]	97
najnižja najemnina [EUR]	10,00
najvišja najemnina [EUR]	600,00
mediana [EUR]	125,00
povprečje [EUR]	161,50
standardni odklon	115,22
koeficient variacije	0,71
najemnina na enoto	
velikost vzorca [N]	97
najnižja najemnina na enoto [EUR/m2]	0,14
najvišja najemnina na enoto [EUR/m2]	10,09
mediana [EUR/m2]	2,61
povprečje [EUR/m2]	3,08
standardni odklon	1,95
koeficient variacije	0,63



Grafikon 24: Kvartili za najemnine na enoto; Mestna občina Velenje; 2014



Grafikon 25: Kvartili za oddano površino; Mestna občina Velenje, 2014

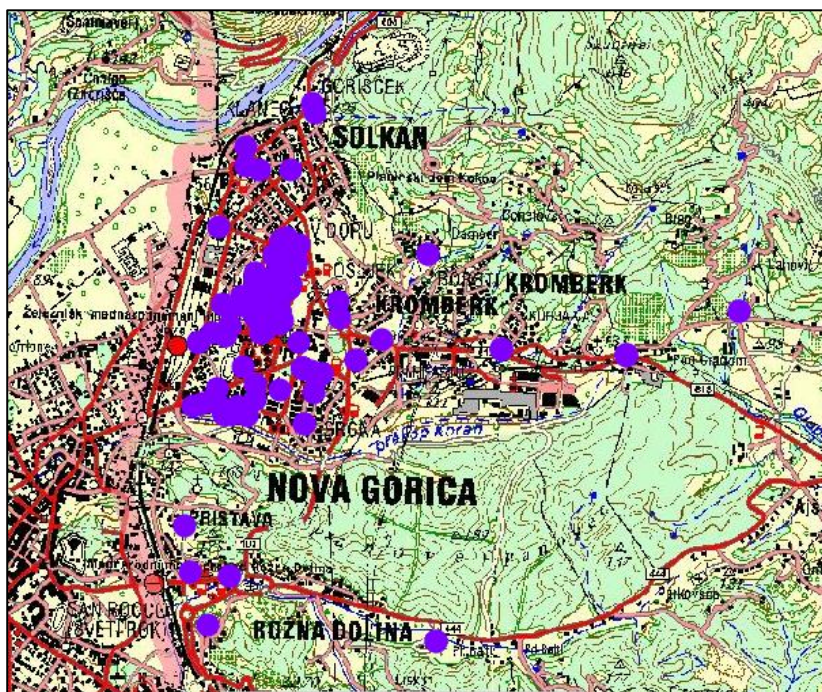
Izračunane statistike za realizirano prosto oblikovano najemnino, najemnino na enoto ter oddano površino so pokazatelji naslednjih vrednosti; višina mediane najemnina na enoto znaša 2,61 EUR/m², mediana realizirane prosto oblikovane najemnine znaša 125 EUR ter mediana oddana površina 51,28 m².

Iz odgovorov anketirancev ugotavljamo, da se veliko lastnikov stanovanj odloča, da stanovanje preda v najem za obdobje koledarskega leta. Mestna občina Velenje ni ravno turistično mesto, zato smo ta dejavnik, ki bi vplival na večje povpraševanje po najemu, izključili. Kot so odgovorili anketiranci, naj ne bi bilo posebnega razloga za višek najemov prav sredi poletja. Najverjetneje gre zgolj za naključje, saj je analizirani vzorec razmeroma majhen.

5.7 Nova Gorica

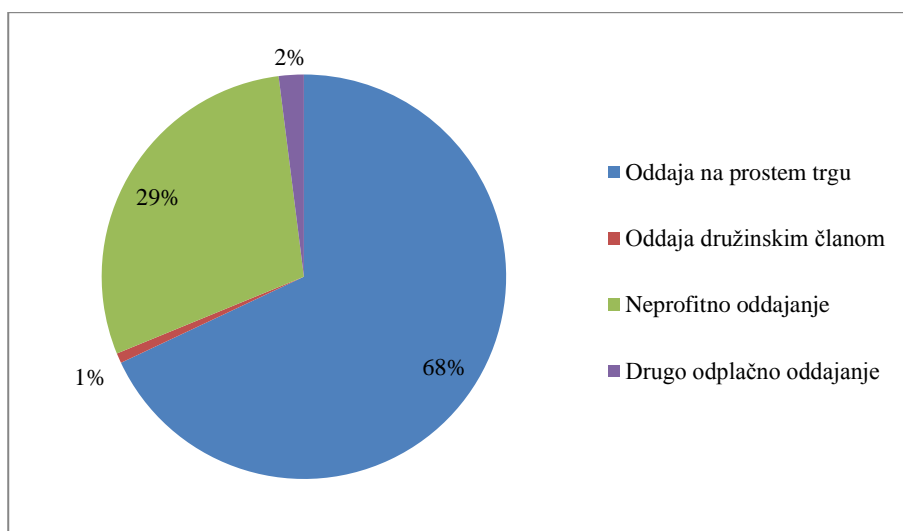
Mestna občina Nova Gorica se razprostira na 280 km². Leta 2014 je imela 31.787 prebivalcev, kar predstavlja 114 prebivalcev na km². Delavno aktivnih (po prebivališču) je bilo 38 %, stopnja registrirano brezposelnih pa je znašala 12,2 %. Naravni prirast je bil negativen in je na 1000 prebivalcev znašal 1,3 prebivalca. Skupni selitveni prirast na 1.000 prebivalcev je leta 2014 znašal 2,0 prebivalca, kar pomeni, da so se v mestno občino ljudje priseljevali. V stanovanjskem skladu je bilo prijavljenih

13.551 stanovanj. V mestni občini je bilo registriranih 3.530 podjetij, povprečna mesečna bruto plača je znašala 1.542 EUR, neto pa 1.017 EUR.



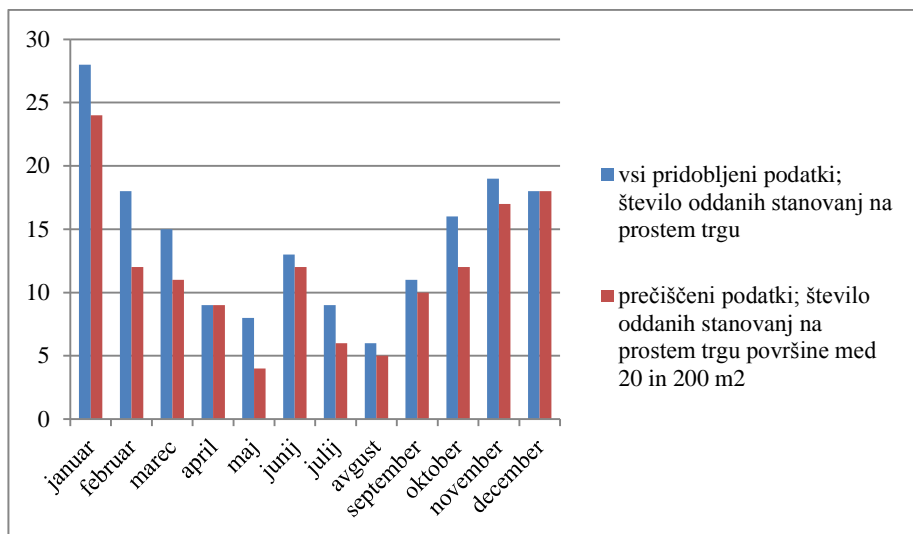
Slika 7: Grafičen prikaz lokacij oddanih stanovanj; Mestna občina Nova Gorica, 2014 (GURS)

Mestno občino Nova Gorica smo razdelili na dve območji. Prvo območje tvorijo lokacije v samem mestu Nova Gorica, drugo območje pa lokacije bližnjih mest: Kromberk, Solkan in Rožna dolina. Prvo območje je območje ravni 14, ki je bilo določeno za potrebe množičnega vrednotenja nepremičnin, drugo območje sestavljata raven 12 in 13.



Grafikon 26: Struktura stanovanj glede na vrsto najema v Mestni občini Nova Gorica; 2014

Leta 2014 je bilo v Mestni občini Nova Gorica sklenjenih 250 stanovanjskih najemnih pogodb. Na prostem trgu se je oddalo 170 stanovanj, v neprofitni najem pa 73 stanovanj. Oddanih stanovanj z drugim odplačnim oddajanjem je bilo 5, družinskim članom sta bili oddani 2 stanovanji.



Grafikon 27: Struktura prometa z najemnimi stanovanji po mesecih za Mestno občino Nova Gorica, 2014

Največ najemnih poslov je bilo sklenjenih januarja in ob koncu leta. November, december in januar so meseci, v katerih se začne ponudba stanovanj večati. Določeni lastniki sklepajo najemna razmerja že ob koncu koledarskega leta, novembra oziroma decembra. Spet drugi sklepajo najemne pogodbe januarja. Iz grafikona 27 je razvidno, da je bilo število sklenjenih pogodb v poletnih mesecih najnižje. V poletnem času se zelo majhen delež ljudi odloča za sklepanje novih pogodb.

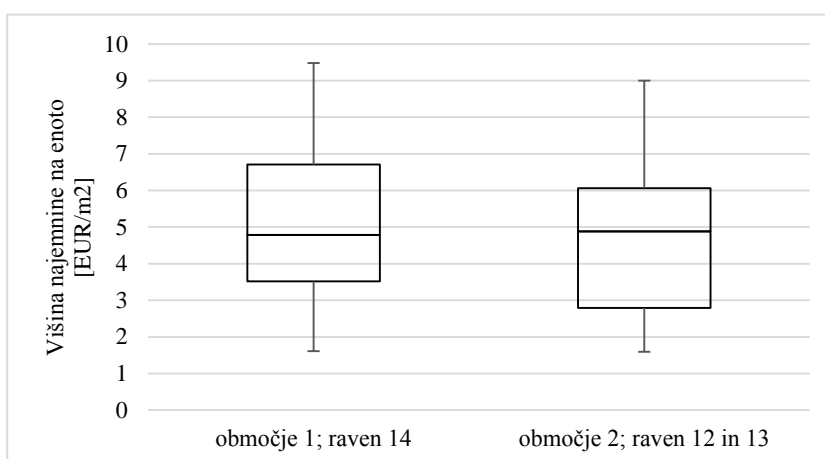
Preglednica 7: Osnovne statistike za najemna stanovanja po območjih; Mestna občina Nova Gorica, 2014

	območje 1	območje 2	skupaj
oddana površina			
velikost vzorca [N]	113	27	140
najmanjša površina [m ²]	22,60	21,00	21,00
največja površina [m ²]	116,70	98,30	116,70
mediana [m ²]	50,00	52,51	50,05
povprečje [m ²]	52,54	53,49	52,73
standardni odklon	18,27	18,12	18,18
koeficient variacije	0,35	0,34	0,34
realizirana prosto oblikovana najemnina			
velikost vzorca [N]	113	27	140
najnižja najemnina [EUR]	80,00	70,00	70,00
najvišja najemnina [EUR]	550,00	700,00	700,00
mediana [EUR]	250,00	250,00	250,00
povprečje [EUR]	259,59	248,52	257,45
standardni odklon	112,71	148,59	119,94
koeficient variacije	0,43	0,60	0,47

se nadaljuje ...

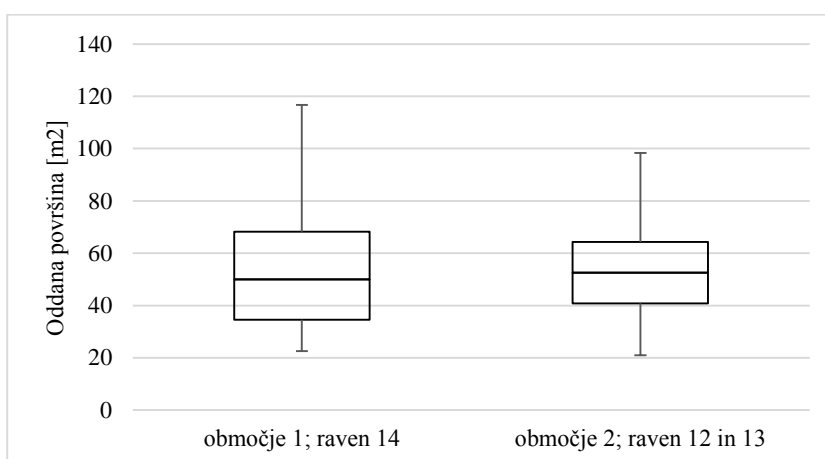
... nadaljevanje preglednice 7

najemnina na enoto			
velikost vzorca [N]	113	27	140
najnižja najemnina na enoto [EUR/m ²]	1,61	1,59	1,59
najvišja najemnina na enoto [EUR/m ²]	9,48	9,00	9,48
mediana [EUR/m ²]	4,79	4,88	4,82
povprečje [EUR/m ²]	5,15	4,63	5,05
standardni odklon	1,98	2,10	2,01
koeficient variacije	0,38	0,45	0,40



Grafikon 28: Kvartili za najemnine na enoto po območjih; Mestna občina Nova Gorica, 2014

V prvem obravnavanem območju je mediana najemnine na enoto nižja, kot v drugem območju. V prvem znaša 4,79 EUR/m², v drugem 4,88 EUR/m². Z nižjo vrednostjo cone mediana najemnine na enoto ne pada. Takšna opredelitev območij zato, v tem smislu, ni primerna tudi za ocenjevanje višine najemnin.



Grafikon 29: Kvartili za oddano površino po območjih; Mestna občina Nova Gorica, 2014

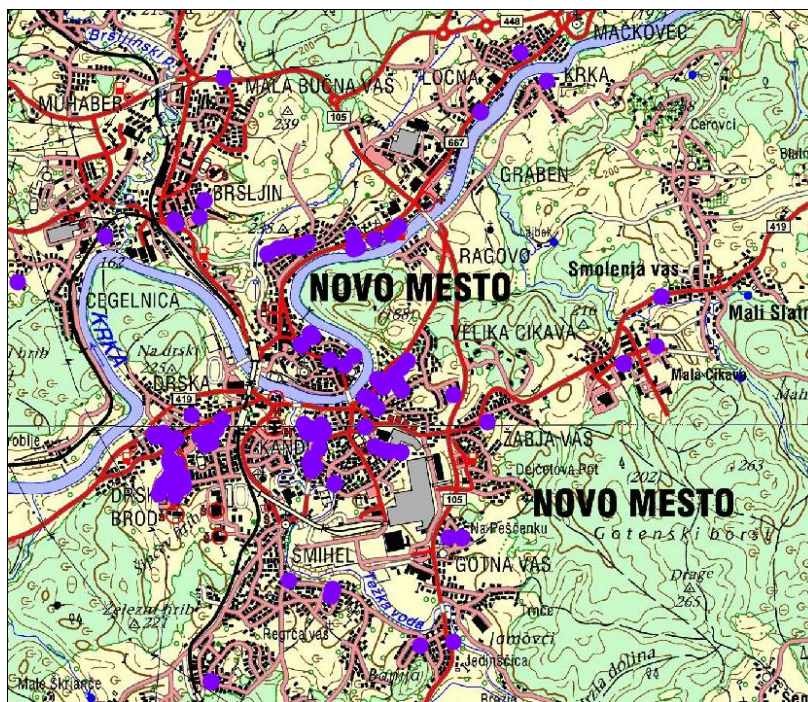
Višina mediana oddane površine znaša v prvem območju 50,00 m², v drugem 52,51 m². Iz grafikona 29 je razvidno, da je bila v prvem območju ponudba oziroma povpraševanje po različno velikih stanovanjih večje kot v drugem območju. V okoliških mestih je bilo namreč povpraševanje oziroma ponudba bolj

skoncentrirana na stanovanja, površine manjše od 100. Polovico vseh najemov je bilo sklenjenih za stanovanja površine med 41 m² in 64 m².

Najvišji koeficient variacije je bil izračunan pri realizirani prosto oblikovani najemnin, saj je pri višinah mesečnih najemnin prihajalo do velikih razlik. Razlog za to je, da so v eno analizo zajete vse transakcije, ki so združevale različne velikosti stanovanj. Koeficienta variacije najemnine na enoto ter oddane površine izkazujeta nekoliko nižjo vrednost, ampak še vedno razmeroma visoko. Koeficient je pokazatelj, da so najemnine na enoto ter oddane površine težile k homogeni vrednosti.

5.8 Novo mesto

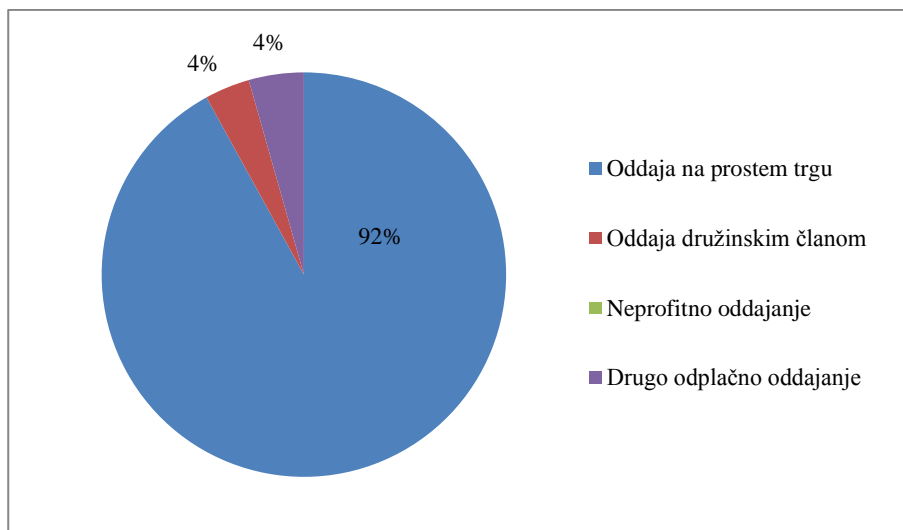
Mestna občina Novo mesto se razprostira na 236 km². Leta 2014 je imela 36.371 prebivalcev, kar predstavlja 154 prebivalcev na km². Delavno aktivnih (po prebivališču) je bilo 41 %, stopnja registrirano brezposelnih pa je znašala 11,9 %. Naravni prirast na 1.000 prebivalcev je znašal 3,5 prebivalca. Skupni selitveni prirast je bil leta 2014 negativen in je na 1.000 prebivalcev znašal 2,5 prebivalca, kar pomeni, da so se v mestni občini ljudje odseljevali. V stanovanjskem skladu je bilo prijavljenih 13.737 stanovanj. V mestni občini je bilo registriranih 5.954 podjetij, povprečna mesečna bruto plača je znašala 1.781 EUR, neto pa 1.145 EUR.



Slika 8: Grafičen prikaz lokacij oddanih stanovanj; Mestna občina Novo mesto, 2014 (GURS)

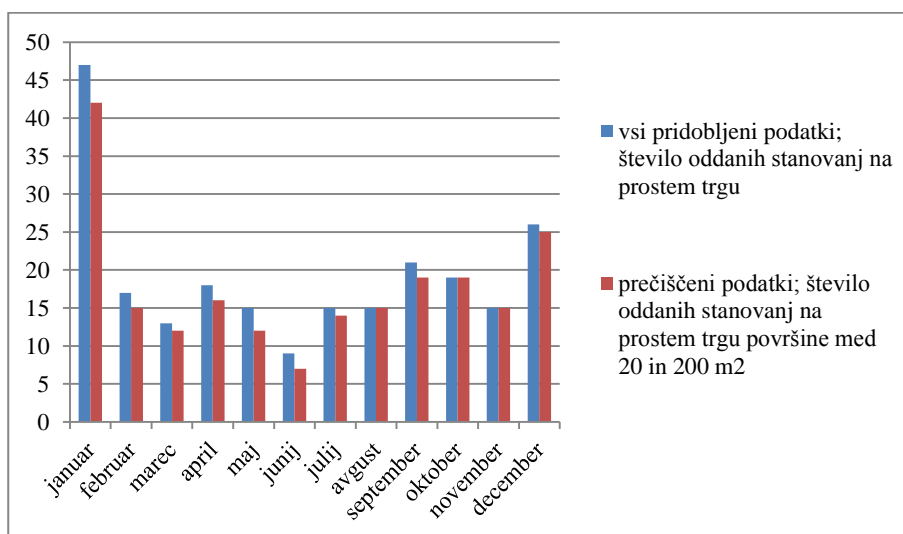
Območja v Mestni občini Novo mesto so za namene množičnega vrednotenja nepremičnin razdeljena v tri vrednostne ravni; raven 9, 10 in 11. Iste razdelitve smo se držali tudi v analizi. Ko smo primerjali koeficiente variacije, ki so se med seboj precej razlikovali, smo prišli do zaključka, da razdelitev območja po ravneh iz metode množičnega vrednotenja ni primerna za potrebe magistrske naloge in smo vse najemne posle obravnavala v enem območju.

Najemna stanovanja, glede na vrsto najema, v Mestni občini Novo mesto so prikazana v grafikonu 30.



Grafikon 30: Struktura stanovanj glede na vrsto najema v Mestni občini Novo mesto; 2014

V Mestni občini Novo mesto je bilo leta 2014 sklenjenih 250 stanovanjskih najemnih pogodb. 230 pogodb je bilo sklenjenih za stanovanja, ki so se oddala na prostem trgu, 11 stanovanj se je oddalo z drugim odplačnim oddajanjem in 9 stanovanj družinskim članom. V Mestni občini Novo mesto se leta 2014 ni oddalo nobeno neprofitno stanovanje.

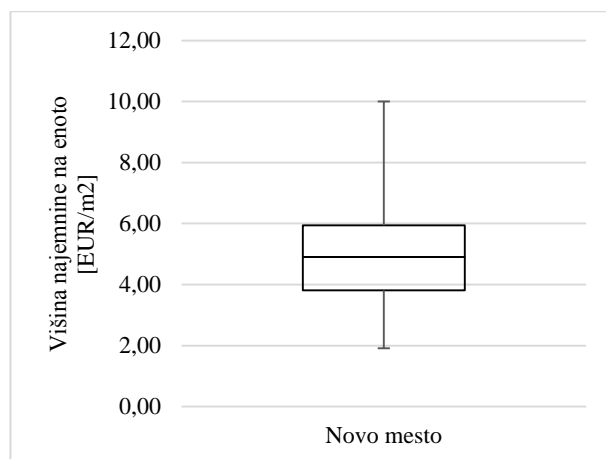


Grafikon 31: Struktura prometa z najemnimi stanovanji po mesecih za Mestno občino Novo mesto; 2014

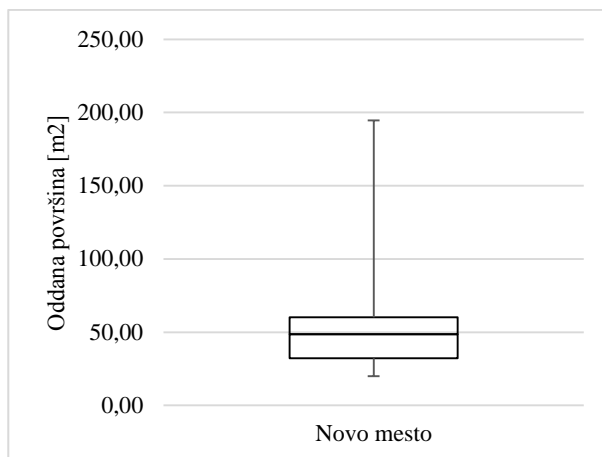
Največ najemnih pogodb za stanovanja, ki so se oddajala na prostem trgu, je bilo leta 2014 sklenjenih meseca januarja. Malenkostno izstopa še mesec december. Najmanjši delež predstavljata mesec maj in junij. Velika večina najemodajalcev se odloča, da stanovanja oddaja v najem za obdobje koledarskega leta, zato je višek podpisanih pogodb prav meseca januarja.

Preglednica 8: Osnovne statistike za najemna stanovanja; Mestna občina Novo mesto, 2014

	Novo mesto
oddana površina	
velikost vzorca [N]	211
najmanjša površina [m ²]	20,00
največja površina [m ²]	194,60
mediana [m ²]	48,60
povprečje [m ²]	52,91
standardni odklon	28,57
koeficient variacije	0,38
realizirana prosto oblikovana najemnina	
velikost vzorca [N]	211
najnižja najemnina [EUR]	50,00
najvišja najemnina [EUR]	700,00
mediana [EUR]	250,00
povprečje [EUR]	244,47
standardni odklon	109,39
koeficient variacije	0,71
najemnina na enoto	
velikost vzorca [N]	211
najnižja najemnina na enoto [EUR/m ²]	1,91
najvišja najemnina na enoto [EUR/m ²]	10
mediana [EUR/m ²]	4,90
povprečje [EUR/m ²]	4,94
standardni odklon	1,69
koeficient variacije	0,63



Grafikon 32: Kvartili za najemnine na enoto; Mestna občina Novo mesto; 2014



Grafikon 33: Kvartili za oddano površino; Mestna občina Novo mesto, 2014

Ker v Mestni občini Novo mesto govorimo le o enem obravnavanem območju, tu izračunanih podatkov med seboj ne moremo primerjati. Mediana najemnine na enoto je znašala 4,90 EUR/m², mediana oddane površine pa 48,60 m².

Rezultati izvedene ankete kažejo, da je v Mestni občini Novo mesto najemnikov tujcev približno 20 %. V preteklosti je ta delež predstavljala predvsem fizična delovna sila, torej delavci v proizvodnji ali na gradbiščih, po letu 2010 pa je vse več izobraženega kadra. Slednji prihajajo na nova delovna mesta v Novomeško Krko ali Revoz. Ker se pogodbe v omenjenih podjetjih v večini sklepajo za obdobje od 12 do 16 mesecev, se posledično najemi sklepajo za isto obdobje. Trajanje najema je odvisno od projekta, ki se v eni izmed tovarn snuje. Pri inženiringu oziroma razvoju novega artikla, prihajajo v Novo mesto predvsem višje izobraženi kadri, ki ostajajo tu le krajše obdobje. Ko projekt zaključijo, jih večina prekine najemne pogodbe in odide. Po nekaj dneh ali tednih začnejo prihajati proizvodnji delavci, ki ta nov artikel začnejo proizvajati. Slednji ostajajo v najemu tudi po več let.

5.9 Murska Sobota

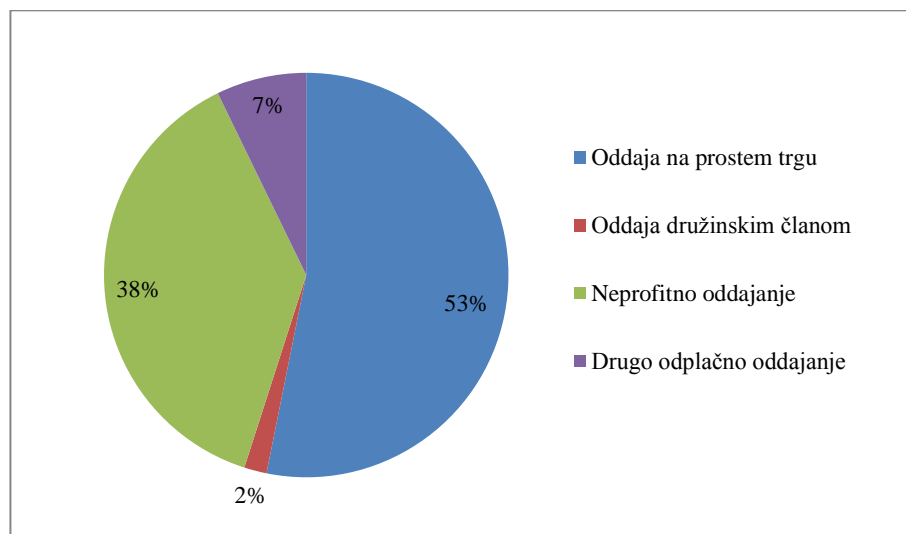
Mestna občina Murska Sobota se razprostira na 64 km². Leta 2014 je imela 18.973 prebivalcev, kar predstavlja 295 prebivalcev na km². Delavno aktivnih (po prebivališču) je bilo 34 %, stopnja registrirano brezposelnih pa je znašala 20,5 %. Naravni prirast na 1.000 prebivalcev je bil negativen in je znašal 3,4 prebivalca. Skupni selitveni prirast na 1.000 prebivalcev je leta 2014 znašal 1,4 prebivalca, kar pomeni, da so se v mestno občino ljudje priseljevali. V stanovanjskem skladu je bilo prijavljenih 7.848 stanovanj. V mestni občini je bilo registriranih 1.920 podjetij, povprečna mesečna bruto plača je znašala 1.417 EUR, neto pa 942 EUR.



Slika 9: Grafičen prikaz lokacij oddanih stanovanj; Mestna občina Murska Sobota, 2014 (GURS)

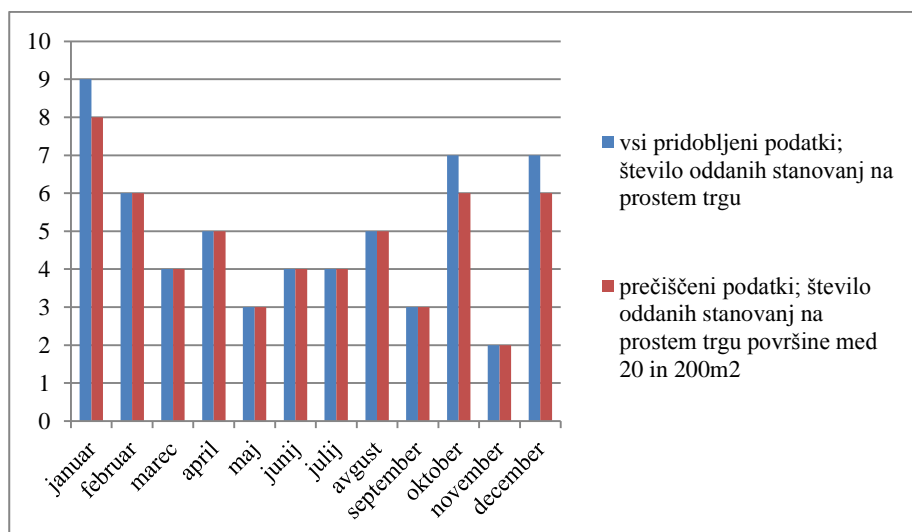
Mestno občino Murska Sobota smo razdelili na dve območji. Prvo območje je območje centra mesta in je po metodi množičnega vrednotenja uvrščeno v raven 7. Drugo območje tvorijo lokacije v preostalem delu mestne občine. Po metodi množičnega vrednotenja nepremičnin je slednje uvrščeno v raven 6.

Najemna stanovanja, glede na vrsto najema, v Mestni občini Murska Sobota so prikazana v grafikonu 34.



Grafikon 34: Struktura stanovanj glede na vrsto najema v Mestni občini Murska Sobota; 2014

V Mestni občini Murska Sobota je bilo leta 2014 podpisanih 111 stanovanjskih najemnih pogodb. 59 stanovanj se je oddalo v najem na prostem trgu, sledi 42 neprofitnih oddaj stanovanj. 8 stanovanj se je oddalo z drugim odplačnim oddajanjem in le 2 stanovanji družinskim članom.



Grafikon 35: Struktura prometa z najemnimi stanovanji po mesecih za Mestno občino Murska Sobota; 2014

Največ pogodb je bilo sklenjenih meseca januarja, najmanj pa novembra. Iz odgovorov anketnega vprašalnika sodeč se najemodajalci odločajo oddati stanovanje v najem za obdobje koledarskega leta, četudi je najemjemalec vedno isti.

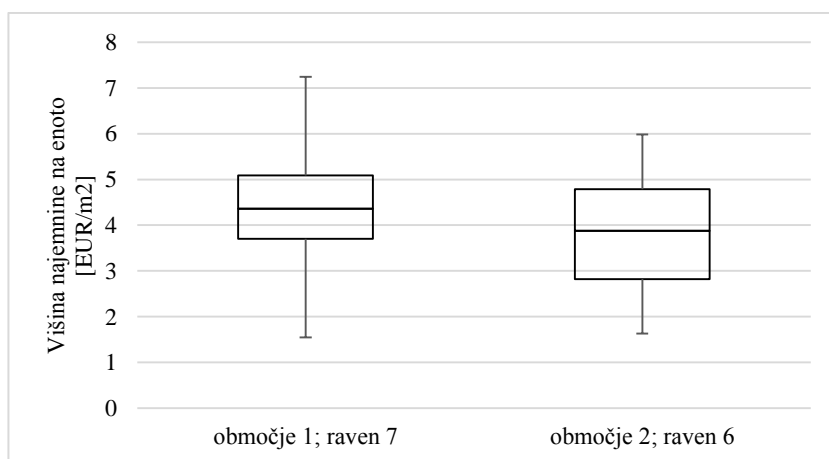
Preglednica 9: Osnovne statistike za najemna stanovanja po območjih; Mestna občina Murska Sobota, 2014

	območje 1	območje 2	skupaj
oddana površina			
velikost vzorca [N]	36	20	56
najmanjša površina [m ²]	22,27	28,30	22,27
največja površina [m ²]	86,00	70,30	86,00
mediana [m ²]	53,00	40,70	50,20
povprečje [m ²]	52,96	44,17	49,27
standardni odklon	15,29	12,34	14,70
koeficient variacije	0,29	0,28	0,30
realizirana prosto oblikovana najemnina			
velikost vzorca [N]	36	20	56
najnižja najemnina [EUR]	58,19	75,00	58,19
najvišja najemnina [EUR]	350,00	300,00	350,00
mediana [EUR]	225,00	175,00	205,00
povprečje [EUR]	215,78	174,00	200,86
standardni odklon	64,86	69,10	68,81
koeficient variacije	0,30	0,40	0,34

se nadaljuje ...

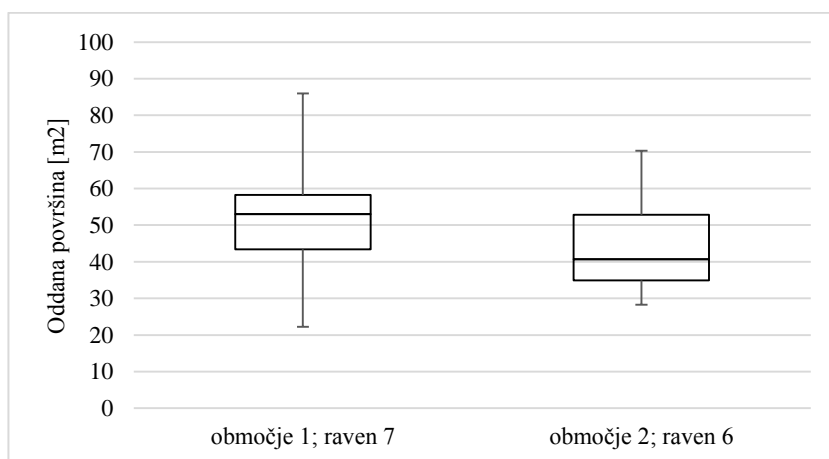
... nadaljevanje preglednice 9

najemnina na enoto			
velikost vzorca [N]	36	20	56
najnižja najemnina na enoto [EUR/m ²]	1,90	2,03	1,90
najvišja najemnina na enoto [EUR/m ²]	7,24	5,98	7,24
mediana [EUR/m ²]	4,36	3,88	4,18
povprečje [EUR/m ²]	4,28	3,92	4,15
standardni odklon	1,20	1,11	1,17
koeficient variacije	0,28	0,28	0,28



Grafikon 36: Kvartili za najemnine na enoto po območjih; Mestna občina Murska Sobota, 2014

V prvem obravnavanem območju je bila mediana najemnine na enoto višja kot v drugem območju. V prvem je znašala 4,36 EUR/m², v drugem 3,88 EUR/m². V prvem območju je polovica sklenjenih najemnin na enoto znašala med 3,70 EUR/m² in 5,10 EUR/m². V prvem območju je bila sklenjena najvišja najemnina na enoto, in sicer 7,24 EUR/m².



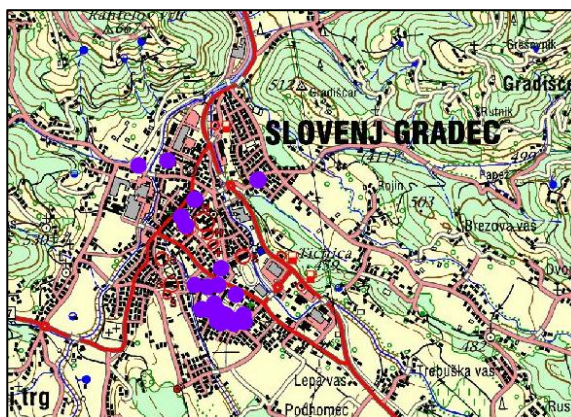
Grafikon 37: Kvartili za oddano površino po območjih; Mestna občina Murska Sobota, 2014

Mediana najemnine na enoto in mediana oddane površine sta bili v prvem območju višji kot v drugem. Mediana oddane površine je v prvem območju znašala 53,00 m², v drugem 40,70 m². Tudi največje oddane površine so bile večje v prvem območju, največja oddana površina je znašala 86,00 m².

Najvišji koeficient variacije smo izračunali pri realizirani prosto oblikovani najemini, in sicer v drugem obravnavanem območju. Koeficient variacije za najemnino na enoto ter oddano površino sta izkazovala nekoliko nižjo vrednost.

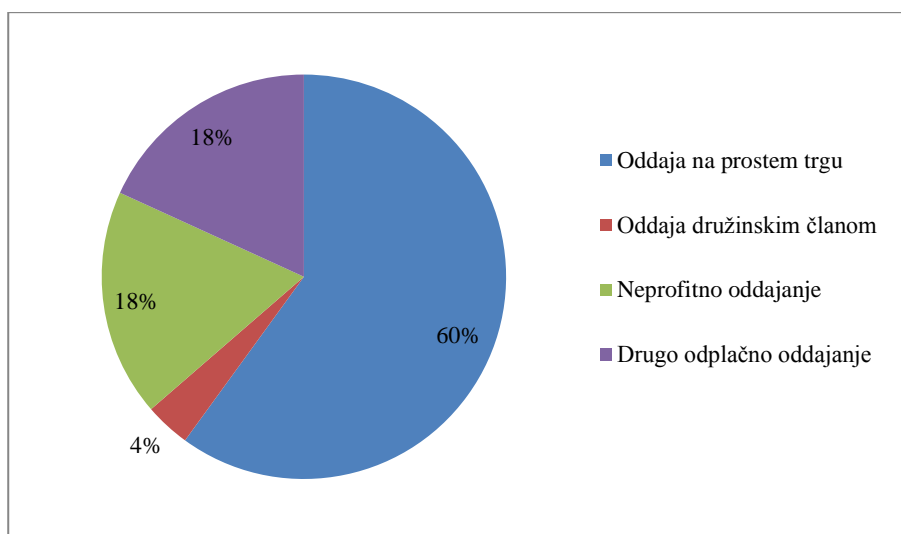
5.10 Slovenj Gradec

Mestna občina Slovenj Gradec se razprostira na 174 km². Leta 2014 je imela 16.785 prebivalcev, kar predstavlja 97 prebivalcev na km². Delavno aktivnih (po prebivališču) je bilo 40 %, stopnja registrirano brezposelnih pa je znašala 13,6 %. Naravni prirast na 1.000 prebivalcev je znašal 3,0 prebivalce. Skupni selitveni prirast je bil leta 2014 negativen in je na 1.000 prebivalcev znašal 5,8 prebivalca, kar pomeni, da so se v mestni občini ljudje odseljevali. V stanovanjskem skladu je bilo prijavljenih 6.057 stanovanj. V mestni občini je bilo registriranih 1.591 podjetij, povprečna mesečna bruto plača je znašala 1.429 EUR, neto pa 941 EUR.



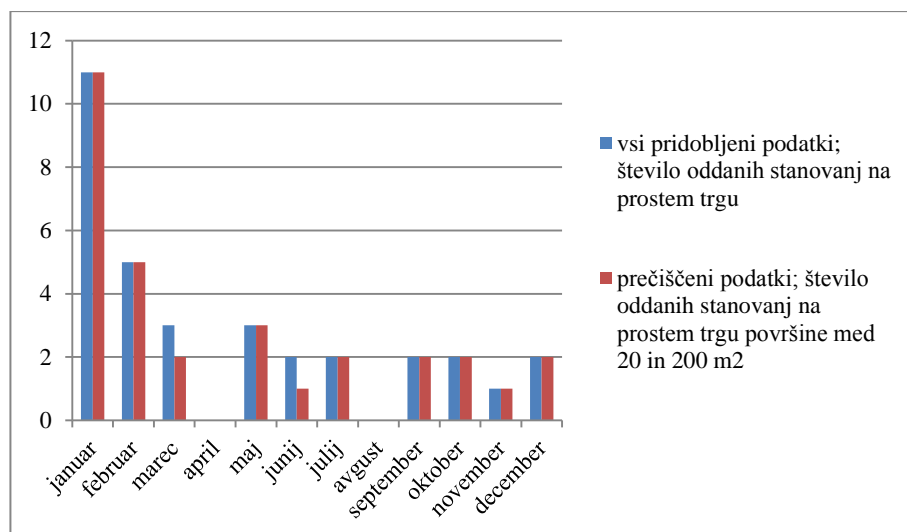
Slika 10: Grafičen prikaz lokacij oddanih stanovanj; Mestna občina Slovenj Gradec, 2014 (GURS)

Leta 2014 je bilo v Mestni občini Slovenj Gradec sklenjenih 55 najemnih pogodb, zato smo Mestno občino Slovenj Gradec obravnavali celostno. Najemna stanovanja, glede na vrsto najema, v Mestni občini Slovenj Gradec so prikazana v grafikonu 38.



Grafikon 38: Struktura stanovanj glede na vrsto najema v Mestni občini Slovenj Gradec; 2014

V Mestni občini Slovenj Gradec je bilo sklenjenih 33 najemnih pogodb za stanovanja, ki so se oddala na prostem trgu, 10 najemnih pogodb je bilo sklenjenih za neprofitna stanovanja ter 10 za stanovanja z drugim odplačnim oddajanjem. 2 stanovanji sta se oddali družinskim članom.



Grafikon 39: Struktura prometa z najemnimi stanovanji po mesecih za Mestno občino Slovenj Gradec; 2014

Struktura najemov po mesecih, v letu 2014, je prikazana v grafikonu 39. Največ najemnih pogodb za stanovanja, ki so se oddala na prostem trgu, je bilo sklenjenih meseca januarja. Aprila in avgusta v Mestni občini Slovenj Gradec ni bilo sklenjene nobene najemne pogodbe za stanovanje.

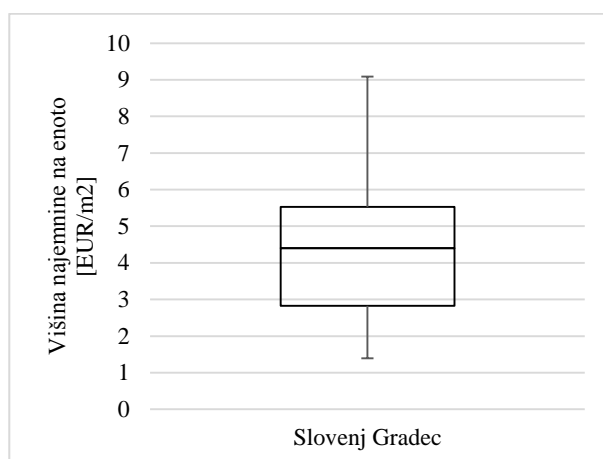
Preglednica 10: Osnovne statistike za najemna stanovanja; Mestna občina Slovenj Gradec, 2014

Slovenj Gradec	
oddana površina	
velikost vzorca [N]	31
najmanjša površina [m2]	23,90
največja površina [m2]	146,10
mediana [m2]	44,65
povprečje [m2]	49,42
standardni odklon	23,22
koeficient variacije	0,47
realizirana prosto oblikovana najemnina	
velikost vzorca [N]	31
najnižja najemnina [EUR]	100,00
najvišja najemnina [EUR]	465,00
mediana [EUR]	200,00
povprečje [EUR]	199,63
standardni odklon	92,63
koeficient variacije	0,46

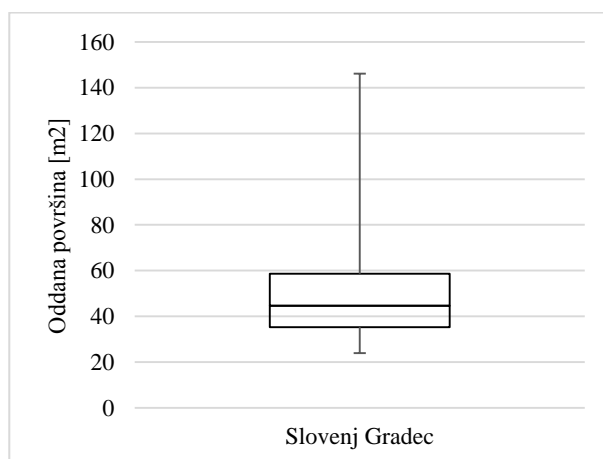
se nadaljuje ...

... nadaljevanje preglednice 10

najemnina na enoto	
velikost vzorca [N]	31
najnižja najemnina na enoto [EUR/m ²]	1,39
najvišja najemnina na enoto [EUR/m ²]	9,09
mediana [EUR/m ²]	4,40
povprečje [EUR/m ²]	4,46
standardni odklon	2,13
koeficient variacije	0,48



Grafikon 40: Kvartili za najemnine na enoto; Mestna občina Slovenj Gradec, 2014



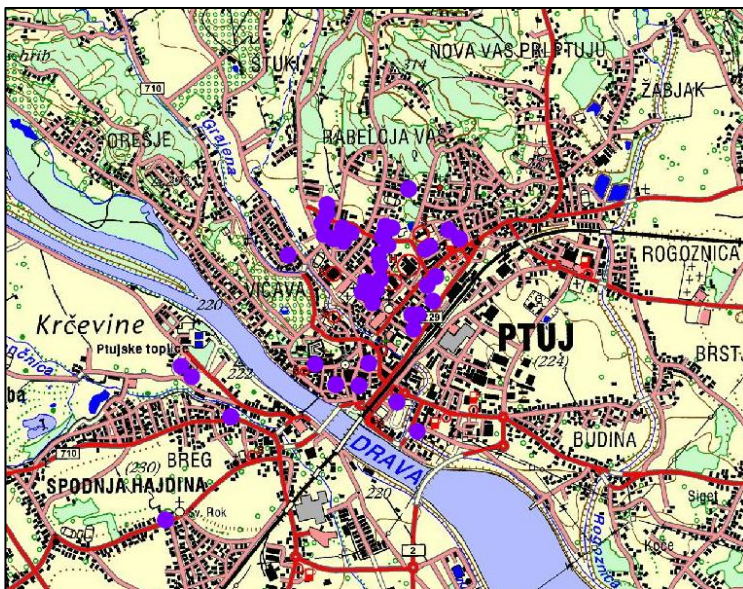
Grafikon 41: Kvartili za oddano površino po območjih; Mestna občina Slovenj Gradec, 2014

Izračunane statistike smo analizirali in ugotovili sledeče: v Mestni občini Slovenj Gradec je znašala mediana najemnine na enoto 4,46 EUR/m². Mediana oddane površine je znašala 44,65 m². Mediana realizirane prosto oblikovane najemnine za povprečno veliko stanovanje je znašala 200 EUR. Statistični podatki mestne občine kažejo, da je v tu najmanjše število registriranih podjetij glede na število prebivalcev. Po drugi strani pa je tu stopnja registrirane brezposelnosti najnižja, izmed vseh obravnavanih mestnih občin.

Rezultati izvedene analize v Mestni občini Slovenj Gradec kažejo, da se za najem največkrat odločajo mlade družine in razvezani pari. Tujcev je razmeroma malo, najemajo se stanovanja za zdravnike (v povprečju za 12 do 18 mesecev) in poslovneže, ki ostajajo tu le kratki čas.

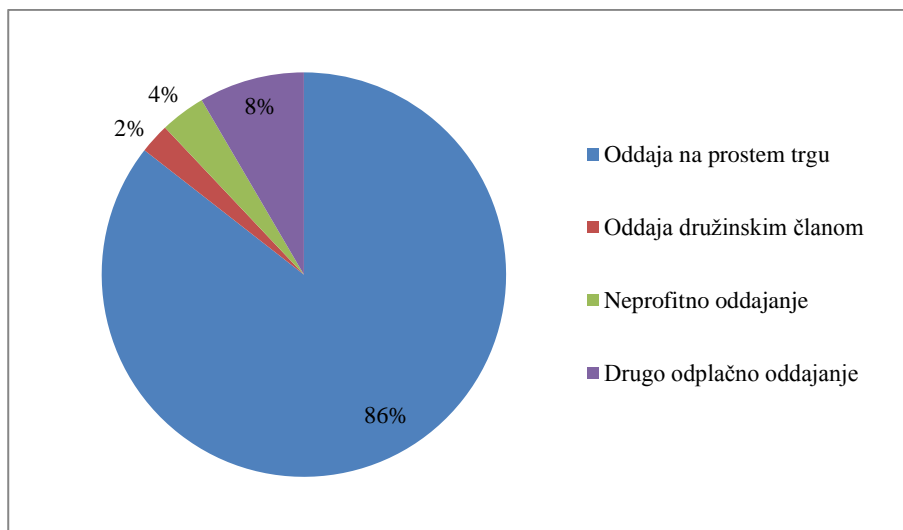
5.11 Ptuj

Mestna občina Ptuj se razprostira na 67 km². Leta 2014 je imela 23.153 prebivalcev, kar predstavlja 347 prebivalcev na km². Delavno aktivnih (po prebivališču) je bilo 39 %, stopnja registrirano brezposelnih pa je znašala 11,9 %. Naravni prirast je bil negativen in je znašal 1,6 prebivalca na 1.000 prebivalcev. Skupni selitveni prirast je bil leta 2014 negativen in je na 1.000 prebivalcev znašal 1,6 prebivalca, kar pomeni, da so se v mestni občini ljudje odseljevali. V stanovanjskem skladu je bilo prijavljenih 9.786 stanovanj. V mestni občini je bilo registriranih 2.240 podjetij, povprečna mesečna bruto plača je znašala 1.284 EUR, neto pa 860 EUR.



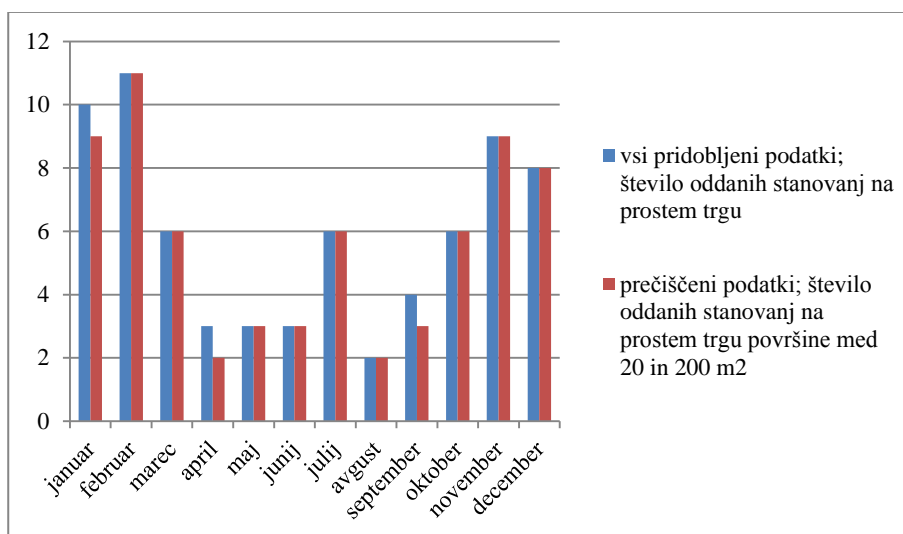
Slika 11: Grafičen prikaz lokacij oddanih stanovanj; Mestna občina Ptuj, 2014 (GURS)

V Mestni občini Ptuj je bilo leta 2014 sklenjenih 83 najemnih pogodb za stanovanja. Ker je število najemnih pogodb razmeroma nizko, mestne občine nismo razdelili na območja in smo jo obravnavali celostno. Najemna stanovanja, glede na vrsto najema, v Mestni občini Ptuj so prikazana v grafikonu 42.



Grafikon 42: Struktura stanovanj glede na vrsto najema v Mestni občini Ptuj; 2014

Največ, kar 71 pogodb, je bilo sklenjenih za stanovanja, ki so se oddajala na prostem trgu. Kot drugo odplačno oddajanje se je oddalo 7 stanovanj. Oddala so se 3 neprofitna stanovanja, 2 stanovanji sta bili oddani družinskim članom.



Grafikon 43: Struktura prometa z najemnimi stanovanji po mesecih za Mestno občino Ptuj; 2014

S stanovanji na prostem trgu se je največ poslovalo v začetku ter ob koncu koledarskega leta. Višek predstavlja mesec februar, ko je bilo sklenjenih 11 stanovanjskih najemnih pogodb. Le dve pogodbi sta se sklenili meseca aprila in avgusta.

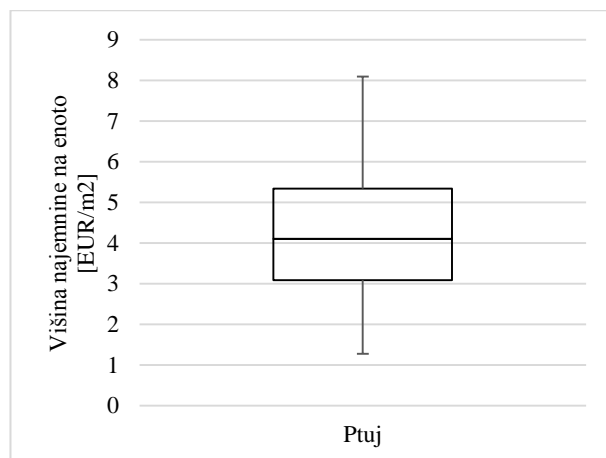
Preglednica 11: Osnovne statistike za najemna stanovanja; Mestna občina Ptuj, 2014

	Ptuj
oddana površina	
velikost vzorca [N]	68
najmanjša površina [m2]	20,00
največja površina [m2]	78,20
mediana [m2]	48,45

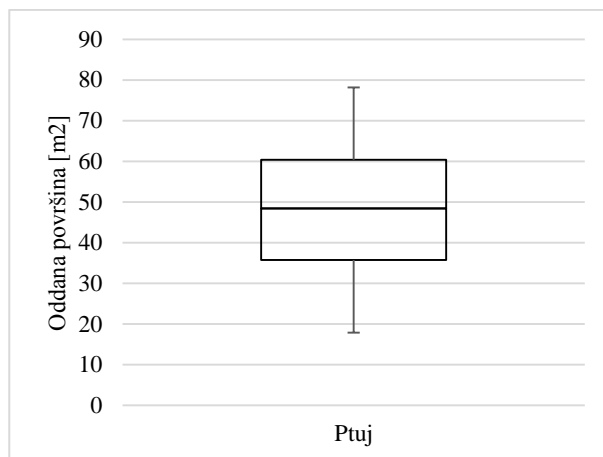
se nadaljuje ...

... nadaljevanje preglednice 11

povprečje [m2]	47,29
standardni odklon	16,46
koeficient variacije	0,35
realizirana prosto oblikovana najemnina	
velikost vzorca [N]	68
najnižja najemnina [EUR]	50,00
najvišja najemnina [EUR]	360,00
mediana [EUR]	200,00
povprečje [EUR]	189,13
standardni odklon	80,19
koeficient variacije	0,42
najemnina na enoto	
velikost vzorca [N]	68
najnižja najemnina na enoto [EUR/ m2]	1,28
najvišja najemnina na enoto [EUR/ m2]	8,09
mediana [EUR/ m2]	4,10
povprečje [EUR/ m2]	4,20
standardni odklon	1,71
koeficient variacije	0,41



Grafikon 44: Kvartili za najemnine na enoto; Mestna občina Ptuj, 2014



Grafikon 45: Kvartili za oddano površino po območjih; Mestna občina Ptuj, 2014

Za obravnavane podatke smo izračunali statistične analize in ugotovili, da je znašala mediana najemnine na enoto 4,10 EUR/m², mediana oddane površine pa 48,45 m².

Rezultati v tem poglavju se nanašajo na posamezne obravnavane mestne občine. V nadaljevanju smo naredili primerjavo izračunanih statistik med obravnavanimi mestnimi občinami.

6 PRIMERJAVA REZULTATOV ANALIZE NAJEMNEGA TRGA STANOVANJ V SLOVENSКИH MESTNIH OBČINAH

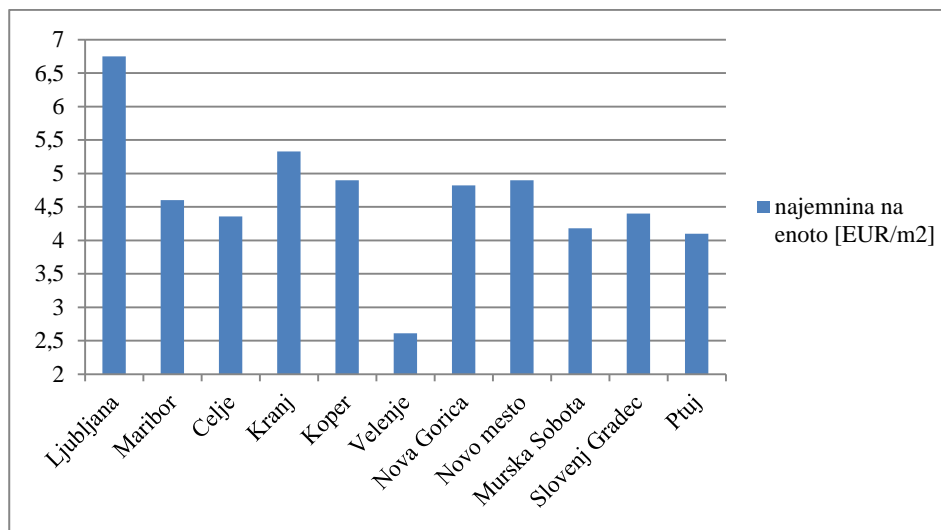
V poglavju 6 so predstavljene primerjave rezultatov ter izvedene statistične analize aritmetičnih sredin med obravnavanimi mestnimi občinami.

6.1 Primerjava osnovnih statistik za najemnine stanovanj v slovenskih mestnih občinah

V nadaljevanju so predstavljene različne primerjalne analize zbranih podatkov za posamezno mestno občino. Najprej je predstavljena preglednica osnovnih statistik.

Preglednica 12: Osnovne statistike za najemna stanovanja mestnih občin, Slovenija, 2014

Mestna občina	Skupen promet z najemnimi stanovanji [N]	Najemnina na enoto (mediana) [EUR/m ²]	Oddana površina (mediana) [m ²]	Odstotek oddanih stanovanj na prostem trgu glede na št. prebivalcev	Obremenitev najemnikovega dohodka s stroški stanovanjske storitve [%]
Ljubljana	3.923	6,75	48,00	0,69	26,5
Maribor	1.117	4,60	49,80	0,50	20,6
Celje	289	4,36	45,00	0,30	20,3
Kranj	316	5,33	48,00	0,28	25,8
Koper	441	4,90	50,00	0,41	24,3
Velenje	178	2,61	51,28	0,27	12,6
Nova Gorica	250	4,82	50,05	0,39	24,6
Novo mesto	250	4,90	48,60	0,34	21,8
Murska Sobota	111	4,18	50,20	0,29	21,8
Slovenj Gradec	55	4,40	44,65	0,16	21,2
Ptuj	83	4,10	48,45	0,18	23,3

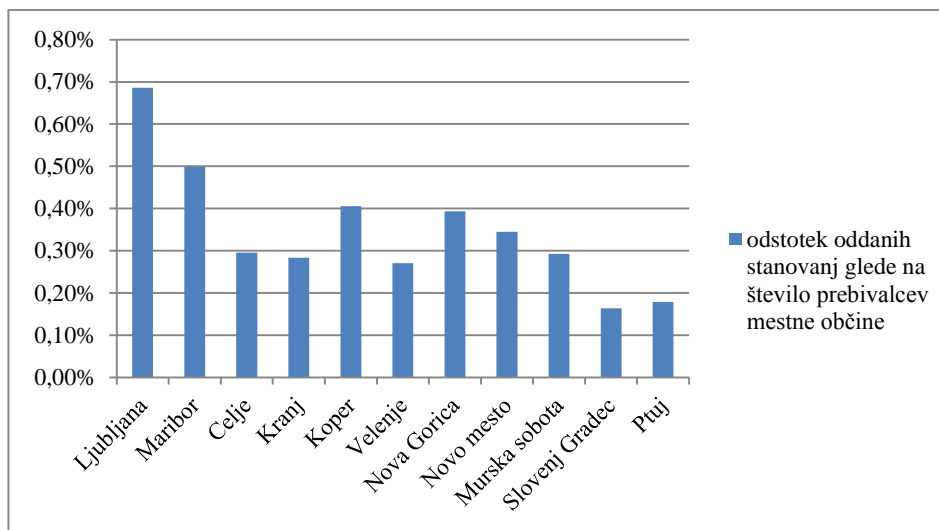


Grafikon 46: Najemnina na enoto po posameznih mestnih občinah; Slovenija, 2014

Izmed vse mestnih občin je bilo največ sklenjenih najemnih pogodb v Mestni občini Ljubljana, sledita Mestna občina Maribor in Mestna občina Koper. V Mestni občini Ljubljana je bilo sklenjenih trikrat več pogodb kot v Mestni občini Maribor. Najmanj pogodb je bilo sklenjenih v Mestni občini Slovenj Gradec.

Najnižja mediana najemnine na enoto je bila sklenjena v Mestni občini Velenje (2,61 EUR/m²), najvišja pa v Mestni občini Ljubljana (6,75 EUR/m²). Mediana najemnine na enoto je bila v Mestni občini Ljubljana višja od najemnine v Mestni občini Maribor za 30 %, kljub upoštevanju dejstva, da je bila mediana oddane površine v Mestni občini Maribor nekoliko nižja. Razmeroma visoka mediana najemnine na enoto je bila sklenjena tudi v Mestni občini Koper (4,90 EUR/m²). Kot je razvidno iz odgovorov v anketnem vprašalniku, slednja uspe slediti Mestni občini Ljubljani predvsem zaradi velikega povpraševanja ter omejenim številom stanovanj, pomembno vlogo pa igra tudi priobalna lega. Kot že omenjeno, je bila najnižja mediana najemnine na enoto sklenjena v Mestni občini Velenje, kjer pa je bila mediana oddane površine največja, in sicer 51,28 m².

V Mestni občini Velenje mediana najemnine na enoto precej izstopa, v primerjavi z medianami v ostalih mestnih občinah. Razlog, da je temu tako, so predvsem nizke vrednosti realiziranih prosto oblikovanih najemnin in tudi velike oddane površine.



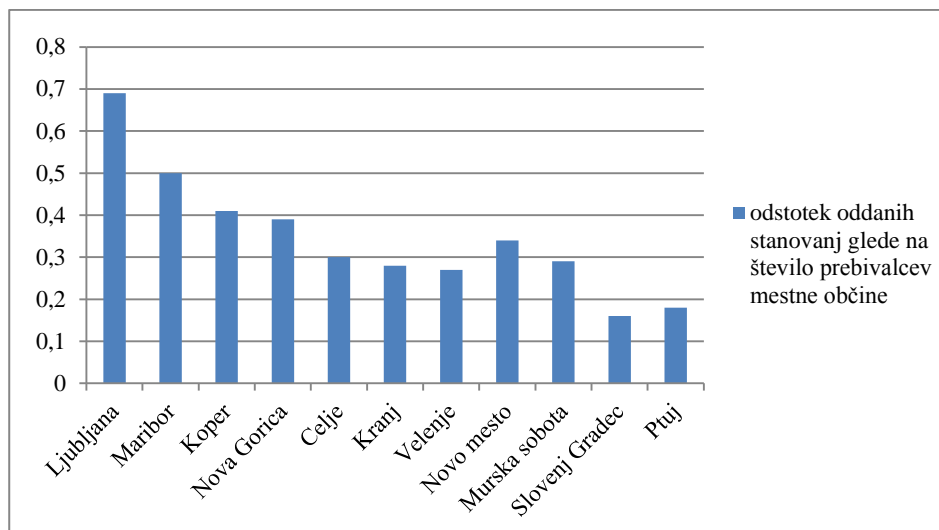
Grafikon 47: Odstotek oddanih stanovanj glede na število prebivalcev posamezne mestne občine; Slovenija, 2014

Če prej obravnavane rezultate preračunamo na enoto, to je na prebivalca posamezne mestne občine, je bilo v Mestni občini Ljubljani sklenjenih tudi največ pogodb na število prebivalcev. Slednji podatek pa Mestni občini Ljubljana ne daje več tako velike prednosti v številu sklenjenih pogodb. Predpostavljamo, da je vzrok za veliko število najemnih pogodb predvsem to, da je Ljubljana glavno mesto Slovenije in se tu nahajajo državne vodstvene institucije in je posledično veliko zaposlenih primoranih v najem. Prednost predstavlja tudi Univerza v Ljubljani, ki privablja študente iz vse Slovenije. Najmanj sklenjenih najemov je bilo v Mestni občini Slovenj Gradec, Murska Sobota, Ptuj in Velenje. Mestna občina Slovenj Gradec je geografsko nekoliko odmaknjen, prometne povezave z ostalimi predeli so nekoliko slabše. Mestna občina Murska Sobota je sicer z osrednjo Slovenijo povezana z avtocestnim križem, je pa vzhodni del države, v gospodarskem razvoju gledano, gospodarsko nekoliko zaostal. Če ni prostih delovnih mest, predpostavljamo, da se ljudje le s težavo odločajo za najem. Podobno velja tudi za Mestno občino Ptuj. Iz odgovorov v anketnem vprašalniku izhaja, da v Mestni občini Velenje primanjkuje delovnih mest. Poleg zaposlitve v Gorenju d.o.o. je tu še TE Šoštanj d.o.o., ki je vezana na Premogovnik d.d., ki pa je v dolgoročnem zapiranju. Najverjetneje k manjšemu najemu pripomorejo tudi slabše prometne povezave do avtocestnega križa. Nerazvitost, predvsem pa nizka možnost zaposlitve sta glavna razloga za tako nizko število najemnih poslov, glede na število prebivalcev (anketni vprašalnik).

V nadaljevanju je predstavljen grafikon 48. Predstavljeni so deleži oddanih stanovanj glede na število prebivalcev v posamezni mestni občini. Prikazana je primerjava deležev najemov v univerzitetnih in neuniverzitetnih mestih občinah. Najprej so predstavljene mestne občine, v katerih se nahaja univerza;

- Mestna občina Ljubljana,
- Mestna občina Maribor,
- Mestna občina Koper in
- Mestna občina Nova Gorica,

nato pa še preostale, neuniverzitetne mestne občine.



Grafikon 48: Odstotek oddanih stanovanj glede na število prebivalcev, v univerzitetnih in neuniverzitetnih mestnih občinah; Slovenija, 2014

Poleg drugih faktorjev predpostavljamo, da na višji odstotek oddanih stanovanj vpliva tudi obstoj univerze v teh mestnih občinah.

Največ najemnih poslov je bilo sklenjenih v univerzitetnih mestnih občinah, in sicer v Mestni občini Ljubljana in Mestni občini Maribor. Mestna občina Nova Gorica, glede na število oddanih stanovanj na prebivalca, uspešno sledi Mestni občini Koper, kjer poleg univerze prednost ponuja tudi priobalna lega in posledično veliko zanimanja za najem. Kot izhaja iz anketnega vprašalnika, ponuja priobalna lega Mestni občini Koper, tudi dober izkoristek poletne sezone. Številna stanovanja se tekom leta oddajajo študentom, v poletnih mesecih pa ta stanovanja oddajo turističnim najemnikom..

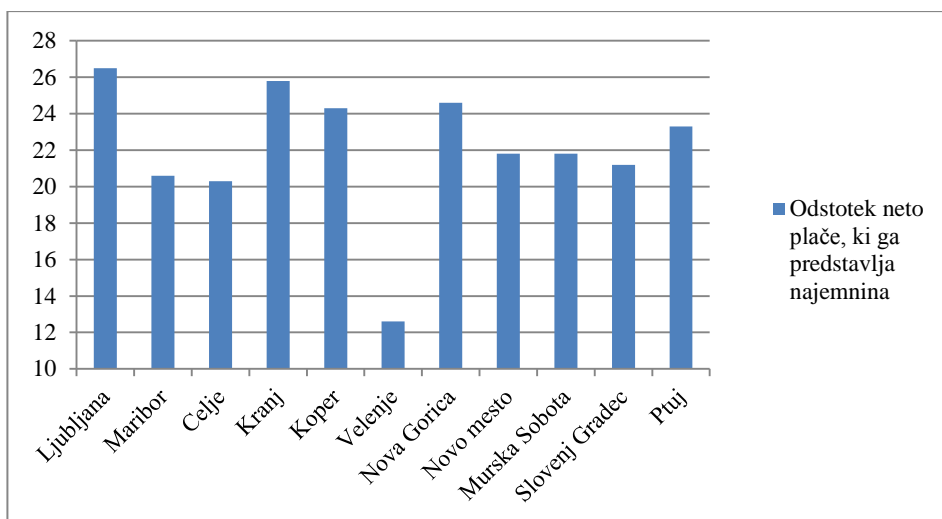
Izmed neuniverzitetnih mestnih občin po številu oddanih stanovanj najbolj izstopa Mestna občina Novo mesto. Razlog za to je, kot izhaja iz odgovorov anketnega vprašalnika, da se tu nahajajo uspešna proizvodna podjetja, ki ponujajo veliko število zaposlitvenih mest in posledično nekoliko večje zanimanje za najem; Krka d.d., Revoz d.d., Adria mobil d.o.o. Drugi razlog pa je, da se v Mestni občini Novo Mesto nahaja nekaj fakultet, posledično tudi študentje, ki sklepajo najemne pogodbe.

Preglednica 13: Mediana najemnine na enoto in mediana pogodbene površine v univerzitetnih in neuniverzitetnih občinah

	Mediana najemnine na enoto [EUR/m ²]	Mediana oddanih površin [m ²]
Univerzitetne občine	4,97	48,00
Neuniverzitetne občine	4,40	50,00

Ker je zanimanje za najem v univerzitetnih mestnih občinah večje, predpostavljamo, da je posledično tudi mediana najemnine na enoto tu nekoliko višja kot v neuniverzitetnih mestnih občinah. V obravnavanem vzorcu je mediana najemnine na enoto v univerzitetnih mestnih občinah višja od mediane najemnine na enoto v neuniverzitetnih mestnih občinah. Malenkostna razlika je tudi v mediani oddane površine, v univerzitetnih mestnih občinah je mediana oddane površine malenkost manjša kot v neuniverzitetnih mestnih občinah.

Razmerje med mediano najemnine in neto plače je prikazano v grafikonu 49. Drugače povedano, zanima nas, kolikšen del prihodka je potrebno v posamezni mestni občini nameniti plačevanju najemnine stanovanja.



Grafikon 49: Odstotek neto plače, ki ga predstavlja najemnina; 2014

V Mestni občini Ljubljana je bila mediana najemnine na enoto najvišja, med najvišjimi pa so bile tudi neto plače. Odstotek plače, ki ga je potrebno nameniti plačevanju najemnine, je bil najvišji prav v Mestni občini Ljubljana. Za plačilo najemnine je bilo potrebno prihraniti 26,5 % neto plače. Sledijo Mestna občina Kranj, Koper in Nova Gorica. Najnižji odstotek neto prihodka je bilo za najemnino potrebno nameniti v Mestni občini Velenje. Glede na število prebivalcev v Mestni občini Velenje, je bilo tu sklenjenih izjemno malo najemov.

V nobeni mestni občini obremenitev najemnikovega dohodka ni presegala 30 % razpoložljivega dohodka. Odstotek je vezan na prihodke gospodinjstva, zato je ta vrednost navidezno nedosegljiva. Vrednost je običajno presežena v tistih primerih, ko je v gospodinjstvu zaposlen le en družinski član oziroma dva zaposlena z minimalnimi dohodki plačujeta visoko najemnino, teh podatkov pa iz poprečnih vrednosti ne moremo razbrati.

6.2 Univerzalna analiza aritmetičnih sredin stanovanjskih najemnin na enoto

Univerzalno analizo aritmetičnih sredin oziroma povprečnih vrednosti smo izvedli s tako imenovanim t-testom. Med seboj smo primerjali povprečne vrednosti najemnin na enoto:

- med analiziranimi mestnimi občinami,
- med posameznimi območji znotraj obravnavane mestne občine.

Preglednice z rezultati so sestavljene tako, da so v prvem stolpcu podane povprečne vrednosti najemnin na enoto, v naslednjih stolpcih pa rezultati t-testa:

1. vrstica: t-oznaka za izračunano statistiko in vrednost le te;
2. vrstica: s-oznaka za stopnja značilnosti, pri kateri lahko zavržemo ničelno hipotezo in njen rezultat
3. vrstica: sklep o povprečni vrednosti.

Sklepi oziroma odločitve so sklenjene tam, kjer lahko s 5-odstotnim tveganjem trdimo, da obstajajo razlike v povprečnih vrednostih najemnin na enoto med primerjalnimi območji.

Preglednica 14: Primerjava povprečnih najemnin na enoto med posameznimi mestnimi občinami; 2014

	Povpreč na vrednost [EUR/ m ²]	Ljubljana (LJ)	Kranj (KR)	Koper (KP)	Nova Gorica (NG)	Novo mesto (NM)	Maribor (MB)	
Ljubljana (LJ)	6,81							
Kranj (KR)	5,49	t= 9,110 s= 0,000 LJ > KR						
Koper (KP)	5,34	t= 9,011 s= 0,000 LJ > KP	t= 0,710 s= 0,478 ?					
Nova Gorica (NG)	5,05	t= 9,955 s= 0,000 LJ > NG	t= 1,988 s= 0,048 ?	t= 1,241 s= 0,215 ?				
Novo mesto (NM)	4,94	t= 14,812 s= 0,000 LJ > NM	t= 3,033 s= 0,003 KR > NM	t= 2,045 s= 0,041 KP > NM	t= 0,544 s= 0,589 ?			
Maribor (MB)	4,61	t= 26,758 s= 0,000 LJ > MB	t= 5,724 s= 0,000 KR > MB	t= 4,272 s= 0,000 KP > CE	t= 2,402 s= 0,009 NG > MB	t= 2,428 s= 0,016 NM > MB		
Celje (CE)	4,49	t= 18,205 s= 0,000 LJ > CE	t= 5,499 s= 0,000 KR > CE	t= 4,329 s= 0,000 KP > CE	t= 2,709 s= 0,007 NG > CE	t= 2,701 s= 0,007 NM > CE	t= 0,902 s= 0,368 ?	
Slovenj Gradec (SG)	4,46	t= 6,077 s= 0,000 LJ > SG	t= 2,513 s= 0,016 KR > SG	t= 2,115 s= 0,041 KP > SG	t= 1,405 s= 0,167 ?	t= 1,190 s= 0,241 ?	t= 0,387 s= 0,701 ?	*
Ptuj (PT)	4,20	t= 12,290 s= 0,000 LJ > PT	t= 5,185 s= 0,000 KR > PT	t= 4,397 s= 0,000 KP > PT	t= 3,187 s= 0,002 NG > PT	t= 3,120 s= 0,002 NM > PT	t= 1,910 s= 0,060 ?	
Murska Sobota (MS)	4,15	t= 16,230 s= 0,000 LJ > MS	t= 6,425 s= 0,000 KR > MS	t= 5,382 s= 0,000 KP > MS	t= 3,911 s= 0,000 NG > MS	t= 4,053 s= 0,000 NM > MS	t= 2,738 s= 0,008 MB > MS	
Velenje (VE)	3,08	t= 18,295 s= 0,000 LJ > VE	t= 9,981 s= 0,000 KR > VE	t= 8,950 s= 0,000 KP > VE	t= 7,550 s= 0,000 NG > VE	t= 8,083 s= 0,000 NM > VE	t= 7,335 s= 0,000 MB > VE	

... * se nadaljuje

... * nadaljevanje preglednice 14

		Povprečna vrednost [EUR/m ²]	Celje (CE)	Slovenj Gradec (SG)	Ptuj (PT)	Murska Sobota (MS)
*	Slovenj Gradec (SG)	4,46	t= 0,072 s= 0,943 ?			
	Ptuj (PT)	4,20	t= 1,231 s= 0,221 ?	t= 0,607 s= 0,547 ?		
	Murska Sobota (MS)	4,15	t= 1,755 s= 0,082 ?	t= 0,761 s= 0,451 ?	t= 0,196 s= 0,845 ?	
	Velenje (VE)	3,08	t= 6,119 s= 0,000 CE > VE	t= 3,201 s= 0,002 SG > VE	t= 3,898 s= 0,000 PT > VE	t= 4,219 s= 0,000 MS > VE

Sklepi:

1. Na osnovi analiziranih podatkov lahko, ob zanemarljivi stopnji značilnosti, sprejmemo sklep, da so povprečne najemnine na enoto najemniških stanovanj v Mestni občini Ljubljana višje od najemnin na enoto v vseh ostalih obravnavanih mestnih občinah.
2. Na osnovi analiziranih podatkov lahko, ob zanemarljivi stopnji značilnosti, sprejmemo sklep, da so povprečne najemnine na enoto najemniških stanovanj v Mestni občini Kranj in Mestni občini Koper višje od najemnin na enoto v naslednjih mestnih občinah: Novo mesto, Maribor, Celje, Slovenj Gradec, Ptuj, Murska Sobota in Velenje.
3. Na osnovi analiziranih podatkov lahko, ob zanemarljivi stopnji značilnosti, sprejmemo sklep, da so povprečne najemnine na enoto najemniških stanovanj v Mestni občini Nova Gorica in Mestni občini Novo mesto višje od najemnin na enoto v naslednjih mestnih občinah: Maribor, Celje, Ptuj, Murska Sobota in Velenje.
4. Na osnovi analiziranih podatkov lahko, ob zanemarljivi stopnji značilnosti, sprejmemo sklep, da so povprečne najemnine na enoto najemniških stanovanj v Mestni občini Maribor višje od najemnin na enoto v naslednjih mestnih občinah: Murska Sobota in Velenje.
5. Na osnovi analiziranih podatkov lahko, ob zanemarljivi stopnji značilnosti, sprejmemo sklep, da so povprečne najemnine na enoto najemniških stanovanj v Mestni občini Celje, Mestni občini Slovenj Gradec, Mestni občini Ptuj in Mestni občini Murska Sobota višje od najemnin na enoto v Mestni občini Velenje.
6. Na osnovi analiziranih podatkov ne moremo, ob zanesljivi stopnji značilnosti, zavrniti ničelne hipoteze, da so povprečne najemnine na enoto oddanih stanovanj med naslednjimi mestnimi občinami enake:
 - med Mestno občino Kranj in primerjalnima mestnima občinama: Koper in Nova Gorica,
 - med Mestno občino Nova Gorica in primerjalnima mestnima občinama: Novo mesto in Slovenj Gradec,
 - med Mestno občino Novo mesto in primerjalno Mestno občino Slovenj Gradec,
 - med Mestno občino Maribor in primerjalnimi mestnimi občinami: Celje, Slovenj Gradec in Ptuj,

- med Mestno občino Celje in primerjalnimi mestnimi občinami: Slovenj Gradec, Ptuj in Murska Sobota,
- med Mestno občino Slovenj Gradec in primerjalnima mestnima občinama: Slovenj Gradec in Ptuj,
- med Mestno občino Ptuj in primerjalno Mestno občino Murska Sobota.

V analizo aritmetičnih sredin znotraj mestnih občin smo vključili samo tiste mestne občine, ki smo jih razdelili na vsaj dve območji. Analiza znotraj mestnih občin je dala naslednje rezultate:

Mestna občina Ljubljana

V Mestni občini Ljubljana smo izvedli preizkus na vseh obravnavanih območjih (glej preglednica 15).

Preglednica 15: Primerjava povprečnih najemnin na enoto med posameznimi območji v Mestni občini Ljubljana; 2014

	Povprečna vrednost [EUR/m ²]	Center (C)	Vič-Rudnik (VR)	Šiška (Š)	Bežigrad (B)
Center (C)	7,59				
Vič-Rudnik (VR)	7,01	t= 3,304 s= 0,001 C > VR			
Šiška (Š)	6,69	t= 5,856 s= 0,000 C > Š	t= 2,083 s= 0,037 VR > Š		
Bežigrad (B)	6,52	t= 7,205 s= 0,000 C > B	t= 3,320 s= 0,001 VR > B	t= 1,366 s= 0,172 ?	
Moste-Polje (MP)	6,39	t= 6,850 s= 0,000 C > MP	t= 3,534 s= 0,000 VR > MP	t= 1,894 s= 0,059 ?	t= 0,804 s= 0,421 ?

Sklepi:

1. Na osnovi analiziranih podatkov lahko, ob zanemarljivi stopnji značilnosti, sprejmemo sklep, da so povprečne najemnine na enoto najemniških stanovanj v območju Center višje kot najemnine na enoto v vseh ostalih obravnavanih območjih.
2. Na osnovi analiziranih podatkov lahko, ob zanemarljivi stopnji značilnosti, sprejmemo sklep, da so povprečne najemnine na enoto najemniških stanovanj v območju Vič-Rudnik višje od najemnin na enoto v območjih Šiška, Bežigrad in Moste-Polje.
3. Na osnovi analiziranih podatkov ne moremo, ob zanesljivi stopnji značilnosti, zavrniti ničelne hipoteze, da so povprečne najemnine na enoto oddanih stanovanj med območjem Šiška in Bežigrad, med območjem Šiška in Moste-Polje ter območjem Bežigrad in Moste-Polje enake.

Mestna občina Maribor

V Mestni občini Maribor smo izvedli preizkus na vseh treh obravnavanih območjih (glej preglednica 16).

Preglednica 16: Primerjava povprečnih najemnin na enoto med posameznimi območji v Mestni občini Maribor; 2014

	Povprečna vrednost [EUR/m ²]	Prvo območje	Tretje območje
Prvo območje	4,67		
Tretje območje	4,63	t= 0,208 s= 0,835 ?	
Drugo območje	4,56	t= 0,751 s= 0,453 ?	t= 0,324 s= 0,747 ?

Sklep:

Na osnovi analiziranih podatkov ne moremo, ob zanesljivi stopnji značilnosti, zavrniti ničelne hipoteze, da so povprečne najemnine na enoto oddanih stanovanj med obravnavanimi območji mestne občine Maribor enake.

Mestna občina Koper

V Mestni občini Koper smo izvedli preizkus na vseh treh obravnavanih območjih (glej preglednica 17).

Preglednica 17: Primerjava povprečnih najemnin na enoto med posameznimi območji v Mestni občini Koper; 2014

	Povprečna vrednost [EUR/m ²]	Prvo območje	Drugo območje
Prvo območje (C-Center)	5,87		
Drugo območje (M-Markovec)	5,26	t= 1,511 s= 0,133 ?	
Tretje območje (O- ostalo)	4,94	t= 2,046 s= 0,043 C > O	t= 0,886 s= 0,377 ?

Sklepa:

1. Na osnovi analiziranih podatkov lahko, ob zanemarljivi stopnji značilnosti, sprejmemo sklep, da so povprečne najemnine na enoto najemniških stanovanj v prvem območju (Center) višje kot najemnine na enoto v ostalih predelih Mestne občine Koper.
2. Na osnovi analiziranih podatkov ne moremo, ob zanesljivi stopnji značilnosti, zavrniti ničelne hipoteze, da so povprečne najemnine na enoto oddanih stanovanj med prvim in drugim ter drugim in tretjim območjem enake.

Mestna občina Celje

V Mestni občini Celje smo izvedli preizkus na obeh obravnavanih območjih (glej preglednica 18).

Preglednica 18: Primerjava povprečnih najemnin na enoto med posameznimi območji v Mestni občini Celje; 2014

	Povprečna vrednost [EUR/m ²]	Prvo območje
Drugo območje	4,52	
Prvo območje	4,47	t= 0,224 s= 0,823 ?

Sklep:

Na osnovi analiziranih podatkov ne moremo, ob zanesljivi stopnji značilnosti, zavrniti ničelne hipoteze, da so povprečne najemnine na enoto oddanih stanovanj med drugim in prvim območjem enake.

Mestna občina Kranj

V Mestni občini Kranj smo izvedli preizkus na obeh obravnavanih območjih (glej preglednica 19).

Preglednica 19: Primerjava povprečnih najemnin na enoto med posameznimi območji v Mestni občini Kranj; 2014

	Povprečna vrednost [EUR/m ²]	Prvo območje
Prvo območje	5,50	
Drugo območje	5,47	t= 0,094 s= 0,925 ?

Sklep:

Na osnovi analiziranih podatkov ne moremo, ob zanesljivi stopnji značilnosti, zavrniti ničelne hipoteze, da so povprečne najemnine na enoto oddanih stanovanj med prvim in drugim območjem enake.

Mestna občina Nova Gorica

V Mestni občini Nova Gorica smo izvedli preizkus na obeh obravnavanih območjih (glej preglednica 20).

Preglednica 20: Primerjava povprečnih najemnin na enoto med posameznimi območji v Mestni občini Nova Gorica; 2014

	Povprečna vrednost [EUR/m ²]	Prvo območje
Prvo območje (C-center)	5,15	
Drugo območje	4,63	t= 1,183 s= 0,244 ?

Sklep:

Na osnovi analiziranih podatkov ne moremo, ob zanesljivi stopnji značilnosti, zavrniti ničelne hipoteze, da so povprečne najemnine na enoto oddanih stanovanj med prvim in drugim območjem enake.

Mestna občina Murska Sobota

V Mestni občini Murska Sobota smo izvedli preizkus na obeh obravnavanih območjih (glej preglednica 21).

Preglednica 21: Primerjava povprečnih najemnin na enoto med posameznimi območji v Mestni občini Murska Sobota; 2014

	Povprečna vrednost [EUR/m ²]	Prvo območje
Prvo območje	4,28	
Drugo območje	3,92	t= 1,116 s= 0,271 ?

Sklep:

Na osnovi analiziranih podatkov ne moremo, ob zanesljivi stopnji značilnosti, zavrniti ničelne hipoteze, da so povprečne najemnine na enoto oddanih stanovanj med prvim in drugim območjem enake.

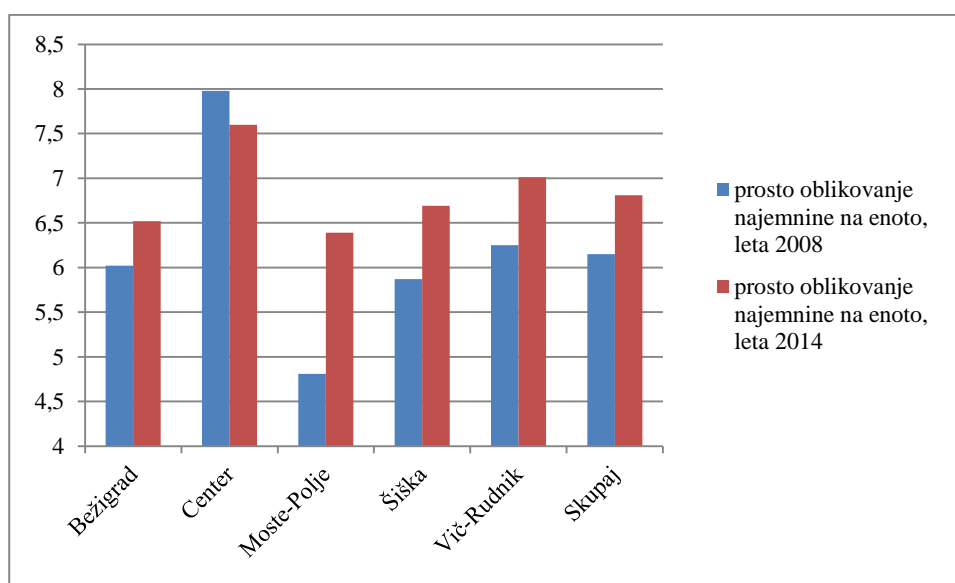
6.3 Stanovanjske najemnine v Mestni občini Ljubljani leta 2008 in 2014

Od leta 2000 pa do začetka leta 2009 se je povpraševanja po nepremičninah povečevalo. Z gospodarsko in finančno krizo in zaostrovanjem pogojev bank do posojanja denarja se je ta trend spremenil. Po izračunih Slonepa so najemnine za stanovanja v Ljubljani dosegla vrhunec decembra 2008 (siol.net, 2011).

V nadaljevanju so primerjane najemnine iz leta 2007 in prvega tromesečja leta 2008 z letom 2014, ki so bile sklenjene v Mestni občini Ljubljana. Podatke za leto 2007 in prve tri mesece 2008 (v nadaljevanju: najemnine leta 2008) smo povzeli iz diplomske naloge Analiza najemnin stanovanj v RS – primer Mestne občine Ljubljana (Zwölf, 2009). Podatke, pridobljene leta 2008 je Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana posredoval diplomantki preko GURS-a. V letu 2008 je bilo zbranih 2.170 najemnih pogodb za prosto oblikovane najemnine. Podatki iz leta 2014 so pridobljeni iz ETN-ja, ki ga prav tako ureja GURS. V analizo so bili zajeti podatki iz 4.899 najemnih pogodb.

Ker so v analizirani diplomski nalogi podatki za povprečja, so v obeh primerih navedene povprečne vrednosti. Razdelitev Mestne občine Ljubljana na območja je enaka.

V nadaljevanju so prikazane najemnine na enoto za leto 2008 in 2014.



Grafikon 50: Višina najemnine na enoto po območjih v Mestni občini Ljubljana; 2008 in 2014

Zaradi gospodarske krize in padca cen nepremičnin je pričakovati, da bodo prosto oblikovane najemnine na enoto iz leta 2008 višje od prosto oblikovanih najemnin na enoto leta 2014. Podatki o prosto oblikovanih najemninah leta 2008 so nižji od prosto oblikovanih najemnin leta 2014. Ta podatek je v neskladju s predhodnimi pričakovanji, saj je gospodarska kriza vplivala na gibanje cen nepremičnin in

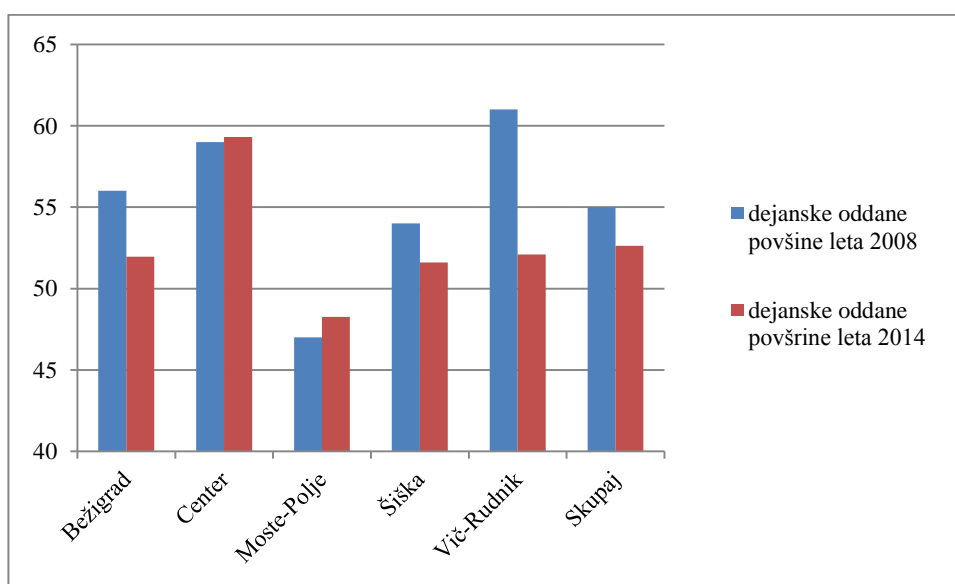
posledično tudi na višino najemnin. Predpostavljamo, da vzorca v posameznih obravnavanih letih nista primerljiva.

Če primerjamo leti 2008 in 2014 so se prosto oblikovane najemnine, za dvosobno stanovanje v povprečju pocenile za 20 %. Pri nadstandardnih stanovanjih je upad še nekoliko večji.

Leta 2008 in 2014 je bilo najvišje povprečje najemnine na enoto v območju Center. V tem območju je povpraševanje večje zaradi edinstvene lokacije. Vse pomembnejše institucije se nahajajo v neposredni bližini, mestnih avtobusnih postajališč je veliko in mestni avtobusi od tu vozijo na različne lokacije po Ljubljani, zato presedanje ni potrebno.

Najnižje najemnine so se v obeh letih sklepale v območju Moste-Polje. Ampak kot je razvidno iz grafikona 50 je v tem območju največja razlika med prosto oblikovanimi najemninami leta 2008 in 2014.

V nadaljevanju smo primerjali še površine. Dejanske oddane površine iz leta 2008 smo primerjali z dejansko oddanimi površinami leta 2014. Predvidevali smo, da bodo analizirane oddane površine iz leta 2014 manjše kot leta 2008. Razlog za to je finančna kriza, ki je povzročila sprostitev velikega števila stanovanj. Racionalni najemniki bi tako imeli možnost preseliti se v manjša, a še vedno glede na število članov gospodinjstva, dovolj velika stanovanja.



Grafikon 51: Oddana površina po območjih v Mestni občini Ljubljana; 2008 in 2014

Iz grafikona 51 je razvidno, da so bile povprečne dejanske oddane površine leta 2008 večje kot pa leta 2014. Skupno gledano so povprečne oddane površine leta 2014 manjše od povprečnih oddanih površin iz leta 2008 za 2 m². Iz primerjave lahko sklepamo, da je bilo v teh kriznih letih več povpraševanja po stanovanjih manjših površin.

Površinsko največja stanovanja so se oddala leta 2008 v območju Vič-Rudnik. V primerjavi z letom 2014 je tu precejšen razkorak, saj so se leta 2014 v povprečju oddala stanovanja manjša za 9 m². Površinsko največja stanovanja so se leta 2014 oddala v območju Center. Tu so oddane površine med letama najbolj primerljive. Najmanjše povprečne površine so bile leta 2014 oddane v območju Moste-

Polje. To je edino območje, kjer so se leta 2014 oddale večje površine kot leta 2008. Sklepamo, da se v območju Moste-Polje nahajajo površinsko najmanjša stanovanja.

Leta 2014 so se oddala manjša stanovanja, kot v letu 2008, njihova najemnina na enoto pa je bila v letu 2014 višja kot v letu 2008.

7 ZAKLJUČEK

V magistrski nalogi smo analizirali osnovne statistike glede najema stanovanj v letu 2014 v Sloveniji; kje se je v letu 2014 oddalo največ najemnih stanovanj, kolikšne so bile oddane površine, realizirane prosto oblikovane najemnine ter najemnine na enoto. Preverjali smo tudi, ali so območja oziroma cone, ki so bile določene za potrebe množičnega vrednotenja nepremičnin, primerne tudi za določanje višine najemnin.

Z najemnimi stanovanji se je največ poslovalo v Mestni občini Ljubljana (3.923 podpisanih pogodb), najmanj pa v Mestni občini Slovenj Gradec (55 podpisanih pogodb). Za vse mestne občine velja, da je bilo največ najemnih pogodb podpisanih za stanovanja, ki so se oddajala na prostem trgu. Razen v Mestni občini Ptuj je bilo največ najemnih pogodb sklenjenih meseca januarja. Najvišja vrednost mediane oddane površine je bila sklenjena v Mestni občini Velenje (52,28 m²), najnižja pa v Mestni občini Slovenj Gradec (44,65 m²). Najvišja vrednost mediane realizirane prosto oblikovane najemnine je bila sklenjena v Mestni občini Ljubljana (300 EUR), najnižja v Mestni občini Velenje (125 EUR). Najvišja vrednost mediane za najemnino na enoto je bila sklenjena v Mestni občini Ljubljana (6,75 EUR/m²), najnižja v Mestni občini Velenje (2,61 EUR/m²).

Najvišjo vrednost razmerja med številom oddanih stanovanj in številom prebivalcev mestne občine je bilo v Mestni občini Ljubljana (0,68 %), najnižje v Mestni občini Slovenj Gradec (0,16%). Najugodnejše razmerje med višino mediane realizirane prosto oblikovane najemnine in višino mediane neto dohodka enega zaposlenega, iz vidika najemjemalca, je bilo leta 2014 sklenjeno v Mestni občini Velenje (12,6 %), najvišja vrednost pa v Mestni občini Ljubljana (26,5 %). V univerzitetnih mestnih občinah je bilo sklenjenih več pogodb kot v neuniverzitetnih mestnih občinah. Mediana najemnine na enoto je bila višja v univerzitetnih mestnih občinah, mediana oddane površine pa v neuniverzitetnih mestnih občinah.

Predpostavili smo, da so vrednostne cone za namen množičnega vrednotenja stanovanj primerne za ocenjevanje najemnin za stanovanja, če mediane najemnine padajo z nižjo vrednostno cono kot splošene tržne vrednosti referenčnih stanovanj. Ugotovljeno je bilo, da so vrednostne cone v tem smislu primerne za ocenjevanje najemnine v mestnih občinah Kranj, Koper in Murska Sobota. V Mestni občini Maribor, Mestni občini Celje in Mestni občini Nova Gorica, z oddaljenostjo od centra, mediane najemnin celo naraščajo in v tem smislu niso primerne za ocenjevanje najemnin. Za mestne občine Ptuj, Slovenj Gradec in Novo mesto, območja niso bila določena zato primerjave ne moremo izvesti.

Na osnovi analiziranih podatkov, s pomočjo univerzalne aritmetične sredine, je bilo ugotovljeno, da so povprečne najemnine na enoto najemniških stanovanj v Mestni občini Ljubljana višje od najemnin na enoto v vseh ostalih obravnavanih mestnih občinah. Ob zanemarljivi stopnji značilnosti lahko sprejmemo sklep, da so povprečne najemnine na enoto najemniških stanovanj v območju Center višje kot najemnine na enoto v vseh ostalih obravnavanih območjih Mestne občine Ljubljana.

Na stanovanjsko problematiko v Sloveniji bi gotovo pozitivno vplivala ustrezna pravna ureditev najema stanovanj. Urediti in zagotoviti je potrebno predvsem pravno varnost tako za najemnike kot za najemodajalce.

VIRI

- Cirman, A. 2002. Mandič, S. & Filipovič Hrast M. (ur). Primerjalne prednosti in slabosti lastniškega in najemnega stanovanjskega statusa. Stanovanjske študije (str. 163- 179). Ljubljana: Fakulteta za družbene vede.
- Cirman, A. 2003. Analiza finančnega vidika in stanovanjskih preferenc kot dejavnikov odločitve o stanovanjskem statusu v Sloveniji. Doktorska disertacija. Ljubljana. Ekonomska fakulteta (samozaložba A. Cirman): 250 str.
- Cirer, T. 2004. Najemna stanovanja in najemnine v Evropi. Diplomsko delo. Ljubljana. Ekonomska fakulteta (samozaložba T. Cirer): 44 str.
- Cirman, A & Mandič, S. 2006. Stanovanje v Sloveniji. Ljubljana: Fakulteta za družbene vede.
- Debevec, J. 2002. Najemniki denacionaliziranih stanovanj. V S. Mandič, M. Filipović (ur.), Stanovanjske študije (str. 111-128). Ljubljana: Fakulteta za družbene študije.
- Donner, C. 2000. Housing policies in the European Union. Dunaj: Christian Donner, cop.
- Energetski zakon (EZ-1), Uradni list RS št. 17/14.
- Finance. Za najemna stanovanja v Ljubljani tretjino manj. 2015
<http://www.finance.si/320722/Za-najem-stanovanja-v-Ljubljani-tretjino-manj>, (Pridobljeno 30. 1. 2016).
- RTV. Nepremičninski zakon razveljavljen... 2014.
<http://www.rtvlo.si/slovenija/nepremicninski-zakon-razveljavljen-bratuskova-kljub-pozivom-ne-namerava-odstopiti/333207>, (Pridobljeno 12. 2. 2016)
- Mladina. Z zadrugo do stanovanja. 2013
<http://www.mladina.si/146371/z-zadrugo-do-stanovanja/>, (Pridobljeno 2. 2. 2016)
- Letno poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2014, Geodetska uprava Republike Slovenije, Marec 2015, 49 str.
- Mandič, S. (1996a). Stanovanje in država. Ljubljana. Znanstveno in publicistično središče.
- Mandič, S.(2000). Housing, wealth and welfare in times of transition. Družboslovne razprave. 16 (32-33). str 163–174.
- Mestna občina Ljubljana. 2015
<http://www.ljubljana.si>, (Pridobljeno 30. 1. 2016).
- Ministrstvo za finance. Finančna uprava Republike Slovenije. 2015. Dohodnina. Dohodek iz oddajanja premoženja v najem.
- Nacionalni stanovanjski program, Uradni list RS, št. 43/00; 5765.
- Nacionalni stanovanjski program za obdobje 2012-2021. Osnutek. 2011.
- Oxley, M. (2009). Financing Affordable Social Housing in Europe. Nairobi: Un- Habitat.
- Podlogar, V. 2010. Najemniška politika in cene najemnih stanovanj v Ljubljani v primerjavi z izbranimi evropskimi prestolnicami. Diplomsko delo. Ljubljana, Ekonomska fakulteta (samozaložba V. Podlogar): 47 str.

Pravilnik o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev stanovanjskih stavb in stanovanj (Uradni list RS, št. 1/11).

Resolucija o nacionalnem stanovanjskem programu 2015-2025, Uradni list RS, št. 92/15.

Siol.net. Dokler bo najem zelo slab nadomestek...2016

http://www.siol.net/novice/rubrikon/siolov_intervju/2015/11/micic_intervju_andreja_cirman.aspx (Pridobljeno 5. 2. 2016).

Siol.net. Najemnine stanovanj v Ljubljani tretjino nižje kot pred krizo. 2011

<http://siol.net/novice/gospodarstvo/najemnine-stanovanj-v-ljubljani-tretjino-nizje-kot-pred-krizo-153098>, (Pridobljeno 5. 2. 2016)

Siol.net. V Mariboru boste za najemnino odšteli pol manj jot v Ljubljani. 2015

<http://siol.net/novice/gospodarstvo/v-mariboru-boste-za-najemnino-odsteli-pol-manj-kot-v-ljubljani-214293>, (Pridobljeno 1. 3. 2016).

Slonep. 2015

<http://www.slonep.net>, (Pridobljeno 20. 2. 2016).

Socialni sporazum za obdobje 2003 do 2005, Uradni list RS, št. 40/03.

Socialni sporazum za obdobje 2007- 2009, Uradni list RS, št. 93/07.

Šarec, T. 2008. Kožar, A., Belšak, A., (ur.). Stanovanjski najemni trg- pogled najemodajalca. 19. Tradicionalni posvet Poslovanje z nepremičninami (str 77- 82). Ljubljana: Inštitut za nepremičnine.

Turk, G. 2008. Verjetnostni račun in statistika. Ljubljana. Univerza v Ljubljani. Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo. 234 str.

Uredba o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopkih za uveljavljanje subvencioniranih najemnin, Uradni list RS, št. 131/03, 142/04, 99/08, 62/10- ZUPJS, 79/15 in 91/15).

Večer. Slovenci sanjajo o lastnem stanovanju. 2009.

<http://www.realiteta.si/novice?id=1027>, (Pridobljeno 7. 2. 2016).

Vinčec, U. 2005. Problematika neprofitnih najemnih stanovanj v Sloveniji. Diplomsko delo. Ljubljana, Ekonomska fakulteta(samozaložba U. Vinčec): 46 str.

Vodič za poročanje v Evidenco trga nepremičnin. Geodetska uprava Republike Slovenije, Junij 2013: 4 str.

Zakon o nepremičninskem posredovanju, Uradni list RS, št. 72/06 in 49/11.

Zakon o lokalni samoupravi, Uradni list RS, št 94/2007.

Zwölf, L. 2009. Analiza najemnin v Republiki Sloveniji - primer mestne občine Ljubljana. Diplomsko naloga. Ljubljana, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo (samozaložba L. Zwölf): 118 str.

Žurnal24.si. Načrtujejo več najemniških stanovanj. 2015.

<http://www.zurnal24.si/nacrtujejo-vec-najemniskih-stanovanj-clanek-245859>, (Pridobljeno 4. 3. 2016).

<http://mirror.unhabitat.org/pmss/listItemDetails.aspx?publicationID=2781&AspxAutoDetectCookieSupport=1>, (Pridobljeno 5. 2. 2016)

Priloga A.1: Anketni vprašalnik

Spoštovani,
sem Elena Samec, absolventka na Fakulteti za gradbeništvo in geodezijo, Ljubljana.
Končujem magistrsko nalogo z naslovom Analiza najemnega trga stanovanj v slovenskih mestnih občinah in se na Vas obračam z nekaj kratkimi vprašanji. Odgovore bom uporabila zgolj za namene obrazložitve analize v magistrski nalogi.

Že vnaprej se vam zahvaljujem in Vas lepo pozdravljam.

Elena Samec

Vsa navedena vprašanja se nanašajo na poslovanje v mestni občini kjer poslujete.

- Kakšen je delež študentov, ki se odloča za najem v mestni občini?
- Kdo se v večini odloča za najem?
(mladi, družine z otroki, starejši pari, upokojenci)
- Koliko časa (v povprečju) ostajajo v istem najemnem stanovanju oziroma ali večkrat podaljšajo najemno pogodbo za isto stanovanje?
- Kakšen je delež tujcev, ki se odločajo za najem? Ali gre za višje izobražen kader ali so to delavci?
- Analiza je pokazala, da je bilo največ sklenjenih pogodb meseca _____, najmanj pa meseca _____. Bi znali obrazložiti zakaj takrat?
- Vaše mnenje:
Se vam zdi, da je razdelitev mestne občine primerna tudi za razrede višine najemnin ali le za prodajne cene stanovanj?

Priloga B.1: Grafičen prikaz razdelitve posamezne mestne občine na območja

