

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:

Knežević, D., 2016. Analiza najemnin za stanovanja in stanovanjske hiše v slovenskih obalnih občinah. Diplomaska naloga. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo. (mentorica Šubic Kovač, M., somentor Polajnar, M.): 30 str.

Datum arhiviranja: 16-09-2016

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:

Knežević, D., 2016. Analiza najemnin za stanovanja in stanovanjske hiše v slovenskih obalnih občinah. B.Sc. Thesis. Ljubljana, University of Ljubljana, Faculty of civil and geodetic engineering. (supervisor Šubic Kovač, M., co-supervisor Polajnar, M.): 30 pp.

Archiving Date: 16-09-2016

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

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

Kandidat:

**DAMIR KNEŽEVIĆ**

**ANALIZA NAJEMNIN ZA STANOVANJA IN  
STANOVANJSKE HIŠE V SLOVENSKIH OBALNIH  
OBČINAH**

Diplomska naloga št.: 126/OG-MO

**APARTMENT AND RESIDENTIAL BUILDINGS RENT  
ANALYSIS IN THE SLOVENIAN COASTAL  
MUNICIPALITIES**

Graduation thesis No.: 126/OG-MO

**Mentorica:**

izr. prof. dr. Maruška Šubic-Kovač

**Somentor:**

asist. mag. Matija Polajnar

Ljubljana, 12. 07. 2016

## **STRAN ZA POPRAVKE**

**Stran z napako**

**Vrstica z napako**

**Namesto**

**Naj bo**

Spodaj podpisani študent Damir Knežević, vpisna številka 26110586, avtor pisnega zaključnega dela študija z naslovom: Analiza najemnin za stanovanja in stanovanjske hiše v slovenskih obalnih občinah

#### IZJAVLJAM

1. *Obkrožite eno od variant a) ali b)*

- a) da je pisno zaključno delo študija rezultat mojega samostojnega dela;
- b) da je pisno zaključno delo študija rezultat lastnega dela več kandidatov in izpolnjuje pogoje, ki jih Statut UL določa za skupna zaključna dela študija ter je v zahtevanem deležu rezultat mojega samostojnega dela;

2. da je tiskana oblika pisnega zaključnega dela študija istovetna elektronski obliki pisnega zaključnega dela študija;

3. da sem pridobil/-a vsa potrebna dovoljenja za uporabo podatkov in avtorskih del v pisnem zaključnem delu študija in jih v pisnem zaključnem delu študija jasno označil/-a;

4. da sem pri pripravi pisnega zaključnega dela študija ravnal/-a v skladu z etičnimi načeli in, kjer je to potrebno, za raziskavo pridobil/-a 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.

V/Na: Ljubljani  
Datum: 12.7.2016

Podpis študenta/-ke: \_\_\_\_\_

## **BIBLIOGRAFSKA IN DOKUMENTACIJSKA STRAN IN IZVLEČEK**

- UDK:** 332.8(497.4)(043.2)
- Avtor:** Damir Knežević
- Mentor:** Izr. prof. dr. Maruška Šubic-Kovač
- Somentor:** Asist. mag. Matija Polajnar
- Naslov:** Analiza najemnin za stanovanja in stanovanjske hiše v slovenskih obalnih občinah
- Tip dokumenta:** Diplomaska naloga – visokošolski študij
- Obseg in oprema:** 30 str., 17 pregl., 4 sl., 20 graf.
- Ključne besede:** prosto oblikovana najemnina, neprofitna najemnina, stanovanje, stanovanjska hiša

### **Izвлеček**

Diplomska naloga analizira najemnine za stanovanja ter stanovanjske hiše na območju slovenskih obalnih občin. Na začetku so opisane teoretične osnove in zakonske opredelitve vrst najemnin, najemnih stanovanj ter najemnih razmerij. Sledijo rezultati analize trga najemnih stanovanj z neto tlorisno površino med 20 m<sup>2</sup> in 200 m<sup>2</sup> ter stanovanjskih hiš z neto tlorisno površino večjo od 50 m<sup>2</sup>. Najemnine so razdeljene na dve vrsti: realizirana prosto oblikovana najemnina ter neprofitna najemnina. Obe vrsti najemnin sta analizirani tako za stanovanja kot za stanovanjske hiše. Rezultati analize so pokazali, da so povprečne najemnine na enoto za stanovanja in stanovanjske hiše najvišje v občini Piran. Prav tako so rezultati pokazali, da je realizirana prosto oblikovana najemnina na enoto za stanovanja približno za polovico višja od neprofitne najemnine na enoto za stanovanja na obravnavanem območju.

**BIBLIOGRAPHIC – DOCUMENTALISTIC INFORMATION AND ABSTRACT**

**UDC:** 332.8(497.4)(043.2)

**Autor:** Damir Knežević

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

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

**Title:** Apartment and residential buildings rent analysis in the Slovenian coastal municipalities

**Document type:** Graduation thesis - higher professional studies

**Notes:** 30 p., 17 tab., 4 fig., 20 graf.

**Key words:** market rent, non-profit rent, apartment, residential building

**Abstract**

The thesis analyzes apartment and residential buildings rents in the Slovenian coastal municipalities. In the beginning of the thesis, theoretical basis and definitions regarding rental housing and tenancy are presented. The main part of the thesis is composed of the market rent analysis results for rental apartments with a net floor area between 20 m<sup>2</sup> and 200 m<sup>2</sup> and residential buildings with net floor area of more than 50 m<sup>2</sup>. Apartment and residential buildings rents are divided into two types: actual market rents and non-profit rents. Results of the analysis are showing that the average market and non-profit rents per unit for apartments and residential buildings are highest in the municipality of Piran. The results also showed that actual market rent per unit for apartments is approximately 50 % higher than non-profit rent per unit for apartments in the Slovenian coastal municipalities.

## **ZAHVALA**

Za pomoč pri izdelavi diplomske naloge bi se rad zahvalil mentorici izr. prof. dr. Maruški Šubic-Kovač ter somentorju asist. mag. Matiji Polajnarju.

Rad bi se zahvalil še staršem, ki so me podpirali in mi stali ob strani med študijem ter sošolcem in prijateljem, ki so mi pomagali in me vzpodbujali.

**KAZALO VSEBINE**

<b>1</b>	<b>UVOD</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>NAMEN, OBRAVNAVANO OBMOČJE, TEMELJNI POJMI, VIRI PODATKOV, ČAS OBRAVNAVE, VALUTA IN METODA DELA</b>	<b>2</b>
2.1	Namen diplomske naloge	2
2.2	Obravnvano območje	2
2.3	Temeljni pojmi	3
2.4	Viri podatkov in čas obravnave	4
2.5	Valuta in metoda dela	4
<b>3</b>	<b>ANALIZA NAJEMNIN V SLOVENSKIH OBALNIH OBČINAH</b>	<b>6</b>
<b>3.1</b>	<b>Analiza najemnin v občini Ankaran</b>	<b>6</b>
3.1.1	Analiza najemnin za stanovanja	7
3.1.2	Analiza najemnin za stanovanjske hiše	9
<b>3.2</b>	<b>Analiza najemnin v občini Izola</b>	<b>10</b>
3.2.1	Analiza najemnin za stanovanja	11
3.2.2	Analiza najemnin za stanovanjske hiše	13
<b>3.3</b>	<b>Analiza najemnin v Mestni občini Koper</b>	<b>15</b>
3.3.1	Analiza najemnin za stanovanja	16
3.3.2	Analiza najemnin za stanovanjske hiše	18
<b>3.4</b>	<b>Analiza najemnin v občini Piran</b>	<b>19</b>
3.4.1	Analiza najemnin za stanovanja	20
3.4.2	Analiza najemnin za stanovanjske hiše	22
<b>3.5</b>	<b>Primerjava povprečnih najemnin za stanovanja in stanovanjske hiše v slovenskih obalnih občinah</b>	<b>24</b>
<b>4</b>	<b>ZAKLJUČEK</b>	<b>28</b>
	<b>VIRI</b>	<b>30</b>



## KAZALO PREGLEDNIC

Preglednica 1:	Primerjava slovenskih obalnih občin in Slovenije po izbranih statističnih kazalcih	2
Preglednica 2:	Osnovne statistike RPON za stanovanja na območju občine Ankaran v obdobju 09.2013 – 09.2015	7
Preglednica 3:	Osnovne statistike NN za stanovanja na območju občine Ankaran v obdobju 09.2013 – 09.2015	8
Preglednica 4:	Osnovne statistike RPON za stanovanjske hiše na območju občine Ankaran v obdobju 09.2013 – 09.2015	9
Preglednica 5:	Primerjava najemnin v občini Ankaran v obdobju 09.2013 – 09.2015	10
Preglednica 6:	Osnovne statistike RPON za stanovanja na območju občine Izola v obdobju 09.2013 – 09.2015	11
Preglednica 7:	Osnovne statistike NN za stanovanja na območju občine Izola v obdobju 09.2013 – 09.2015	12
Preglednica 8:	Osnovne statistike RPON za stanovanjske hiše na območju občine Izola v obdobju 09.2013 – 09.2015	13
Preglednica 9:	Primerjava najemnin v občini Izola v obdobju 09.2013 – 09.2015	14
Preglednica 10:	Osnovne statistike RPON za stanovanja na območju MOK v obdobju 09.2013 – 09.2015	16
Preglednica 11:	Osnovne statistike NN za stanovanja na območju MOK v obdobju 09.2013 – 09.2015	17
Preglednica 12:	Osnovne statistike RPON za stanovanjske hiše na območju MOK v obdobju 09.2013 – 09.2015	18
Preglednica 13:	Primerjava najemnin v MOK v obdobju 09.2013 – 09.2015	19
Preglednica 14:	Osnovne statistike RPON za stanovanja na območju občine Piran v obdobju 09.2013 – 09.2015	20
Preglednica 15:	Osnovne statistike NN za stanovanja na območju občine Piran v obdobju 09.2013 – 09.2015	21
Preglednica 16:	Osnovne statistike RPON za stanovanjske hiše na območju občine Piran v obdobju 09.2013 – 09.2015	22
Preglednica 17:	Primerjava najemnin v občini Piran v obdobju 09.2013 – 09.2015	23

**KAZALO GRAFIKONOV**

Grafikon 1:	Promet z najemnimi stanovanji in stanovanjskimi hišami po mesecih na območju občine Ankaran v obdobju 09.2013 – 09.2015	6
Grafikon 2:	Vzorec RPON na enoto za stanovanja na območju občine Ankaran v obdobju 09.2013 – 09.2015	7
Grafikon 3:	Vzorec NN na enoto za stanovanja na območju občine Ankaran v obdobju 09.2013 – 09.2015	8
Grafikon 4:	Vzorec RPON na enoto za stanovanjske hiše na območju občine Ankaran v obdobju 09.2013 – 09.2015	9
Grafikon 5:	Promet z najemnimi stanovanji in stanovanjskimi hišami po mesecih na območju občine Izola v obdobju 09.2013 – 09.2015	11
Grafikon 6:	Vzorec RPON na enoto za stanovanja na območju občine Izola v obdobju 09.2013 – 09.2015	12
Grafikon 7:	Vzorec NN na enoto za stanovanja na območju občine Izola v obdobju 09.2013 – 09.2015	13
Grafikon 8:	Vzorec RPON na enoto za stanovanjske hiše na območju občine Izola v obdobju 09.2013 – 09.2015	14
Grafikon 9:	Promet z najemnimi stanovanji in stanovanjskimi hišami po mesecih na območju MOK v obdobju 09.2013 – 09.2015	15
Grafikon 10:	Vzorec RPON na enoto za stanovanja na območju MOK v obdobju 09.2013 – 09.2015	16
Grafikon 11:	Vzorec NN na enoto za stanovanja na območju MOK v obdobju 09.2013 – 09.2015	17
Grafikon 12:	Vzorec RPON na enoto za stanovanjske hiše na območju MOK v obdobju 09.2013 – 09.2015	18
Grafikon 13:	Promet z najemnimi stanovanji in stanovanjskimi hišami po mesecih na območju občine Piran v obdobju 09.2013 – 09.2015	20
Grafikon 14:	Vzorec RPON na enoto za stanovanja na območju občine Piran v obdobju 09.2013 – 09.2015	21
Grafikon 15:	Vzorec NN na enoto za stanovanja na območju občine Piran v obdobju 09.2013 – 09.2015	22

Grafikon 16:	Vzorec RPON na enoto stanovanjske hiše na območju občine Piran v obdobju 09.2013 – 09.2015	23
Grafikon 17:	Povprečna površina oddanih stanovanj in stanovanjskih hiš po občinah v obdobju 09.2013 – 09.2015	24
Grafikon 18:	Povprečno leto izgradnje oddanih stanovanj in stanovanjskih hiš po občinah v obdobju 09.2013 – 09.2015	25
Grafikon 19:	Povprečna mesečna najemnina oddanih stanovanj in stanovanjskih hiš po občinah v obdobju 09.2013 – 09.2015	25
Grafikon 20:	Povprečna mesečna najemnina na enoto posameznih nepremičnin po občinah v obdobju 09.2013 – 09.2015	26

## KAZALO SLIK

Slika 1:	Območje obravnave – slovenske obalne občine	4
Slika 2:	Uporabniški vmesnik aplikacije Cenilec	5
Slika 3:	Primer najemnega stanovanja v občini Piran	27
Slika 4:	Stanovanjska soseska na Dolinsko cesto v Kopru	27

## 1 UVOD

V Sloveniji je bilo v drugi polovici leta 2014 v najemu več kot 50 tisoč stanovanj, od tega je bilo 40% oziroma približno 20 tisoč oddanih na prostem trgu za tržno najemnino. Velika večina najemnih poslov je bila sklenjena na območju Ljubljane ter Maribora ter le 3% na območju Kopra [1].

Na območju slovenskih obalnih občin, predvsem na območju mestne občine Koper, je več novo zgrajenih stanovanjskih sosesk, v katerih se sedaj prodajajo stanovanja. Toda raje kot za nakup se veliko ljudi odloči za najem stanovanja, to velja še posebej za mlajšo generacijo oziroma mlade družine. V mestni občini Koper imajo načrt, da bi kupili nekaj stanovanj, ki so trenutno v stečajni masi propadlih podjetij ter jih nato dali v neprofitni najem [2].

Tema diplomske naloge je analiza najemnin za stanovanja in stanovanjske hiše. Za takšno temo diplomske naloge sem se odločil, ker bom začel tudi sam iskati najemniško stanovanje. V času študija sicer že živim v najemniškem stanovanju in se zavedam dolžnosti najemnika. Živim s sostanovalci in zato je nekoliko lažje, saj se opravila porazdelijo med vse, ko si sam, pa je vsa odgovornost na tebi. Do sedaj sem živel v najemniškem stanovanju v Ljubljani, po končanem študiju pa bi se rad preselil na obalno območje. Tako sem se tudi odločil da raziščem najemni trg nepremičnin na območju slovenskih obalnih občin.

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

### 2.1 Namen diplomske naloge

Namen diplomske naloge je:

- analizirati zakonodajo na področju stanovanjskih najemnin v Sloveniji,
- zbrati in analizirati podatke o višini realiziranih prosto oblikovanih najemnin (v nadaljevanju: RPON) za stanovanja in stanovanjske hiše ter podatke o višini neprofitnih najemnin (v nadaljevanju: NN) za stanovanja in stanovanjske hiše v slovenskih obalnih občinah,
- ugotoviti značilnosti trga najemnih stanovanj in stanovanjskih hiš v slovenskih obalnih občinah.

### 2.2 Obravnavano območje

Obravnavano območje je sestavljeno iz štirih obalnih občin: Ankaran, Izola, mestna občina Koper (v nadaljevanju: MOK) ter Piran. Območje leži na 384,4 km<sup>2</sup> na katerem živi 88.029 prebivalcev. Med temi občinami je najpomembnejša MOK, ki ima zaradi svoje geografske lege nalogo povezovanja Sredozemlja s centralno in vzhodno Evropo [3].

Preglednica 1: Primerjava slovenskih obalnih občin in Slovenije po izbranih statističnih kazalcih [4]

Kazalnik	Občina Ankaran	Občina Izola	Mestna občina Koper	Občina Piran	Slovenija
Površina km <sup>2</sup>	8	28,6	303,2	44,6	20.273
Število naselij	1	9	104	11	6.036
Število prebivalcev (2015)	3.237	15.881	51.053	17.858	2.063.077
Naravni prirast (na 1000 prebivalcev) (2014)	/	0,7	2,4	-0,3	1,1
Skupni selitveni prirast (na 1000 prebivalcev) (2014)	/	1,4	-7,7	6,2	-0,2
Skupni prirast (na 1000 prebivalcev) (2014)	/	2,1	-5,2	5,9	0,9
Povprečna starost prebivalcev (leta) (2015)	43,9	44,3	43,2	44,8	42,6
Število učencev, dijakov in študentov (na 1000 prebivalcev) (2015)	70,4	66,2	75,7	81,5	80,8
Povprečna mesečna bruto plača na zaposleno osebo (EUR) (2015)	1.452,85	1.491,68	1.629,25	1.396,61	1.555,71

se nadaljuje ...

... nadaljevanje Preglednice 1

Povprečna mesečna neto plača na zaposleno osebo (EUR) (2015)	947,10	974,00	1.048,57	920,53	1.013,13
Število podjetij (2014)	/	1.880	6.158	2.321	186.433
Prihodek podjetij (1000 EUR) (2014)	/	306.361	3.600.475	364.394	93.571.789
Stopnja registrirane brezposelnosti (%) (2015)	8,49	12,09	10,78	12,48	12,28
Število stanovanj, stanovanjski sklad (na 1000 prebivalcev) (2014)	/	529,3	458,2	607,7	417,1
Število stanovanj, stanovanjski sklad (2014)	/	8.375	24.906	10.797	859.874
Povprečna površina stanovanj, stanovanjski sklad (m <sup>2</sup> ) (2014)	/	65,3	74,6	67,8	80,7

Iz preglednice je razvidno, da je število prebivalcev največje v MOK, ki ima tudi največjo površino. Najvišje število učencev, dijakov in študentov je v občini Piran, najvišja povprečna mesečna neto plača na zaposleno osebo je v MOK in znaša 1.048,57 €, kar je višje od slovenskega povprečja. Največje število stanovanj je v MOK, kjer so tudi po površini največja stanovanja. V preglednici manjkajo nekateri starejši podatki o občini Ankaran, saj je ta nastala v začetku leta 2015.

## 2.3 Temeljni pojmi

**Najemnina:** je plačilo oziroma nadomestilo za oddano nepremičnino, ki ga prejema lastnik nepremičnine [5].

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

**Realizirana prosto oblikovana najemnina:** je najemnina, ki je evidentirana v evidenci trga nepremičnin (v nadaljevanju: ETN). Najemne posle so sporočili lastniki stavb in delov stavb preko obrazca za poročanje o najemnem pravnem poslu [1].

**Oddaja stanovanja v najem:** se sklene z najemno pogodbo za določen ali nedoločen čas in je povezano z določenimi stroški [6].

**Neprofitna najemnina:** je najemnina, ki se plačuje za neprofitno stanovanje. Višina najemnine se določa v skladu z Uredbo o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin [6].

**Neprofitno stanovanje:** je stanovanje, ki se ga lahko najame preko javnega razpisa. Upravičenci so vsi državljani/ke Republike Slovenije in državljani/ke ostalih članic Evropske unije, ki morajo imeti stalno prebivališče na območju določene občine in izpolnjevati dohodkovni cenzus. Je najemno stanovanje, ki se na podlagi javnega razpisa odda v najem upravičencem/kam. Upravičenci/ke so lahko tudi žrtve nasilja v družini in osebe s posebnimi potrebami, ki so trajno vezane na uporabo invalidskega vozička oziroma potrebujejo trajno pomoč druge osebe. Na javnem razpisu se glede na višino dohodkov

razvrščajo na dve listi. Prva je brez lastne udeležbe (A) in z lastno udeležbo in varščino (B) [7].

## 2.4 Viri podatkov in čas obravnave

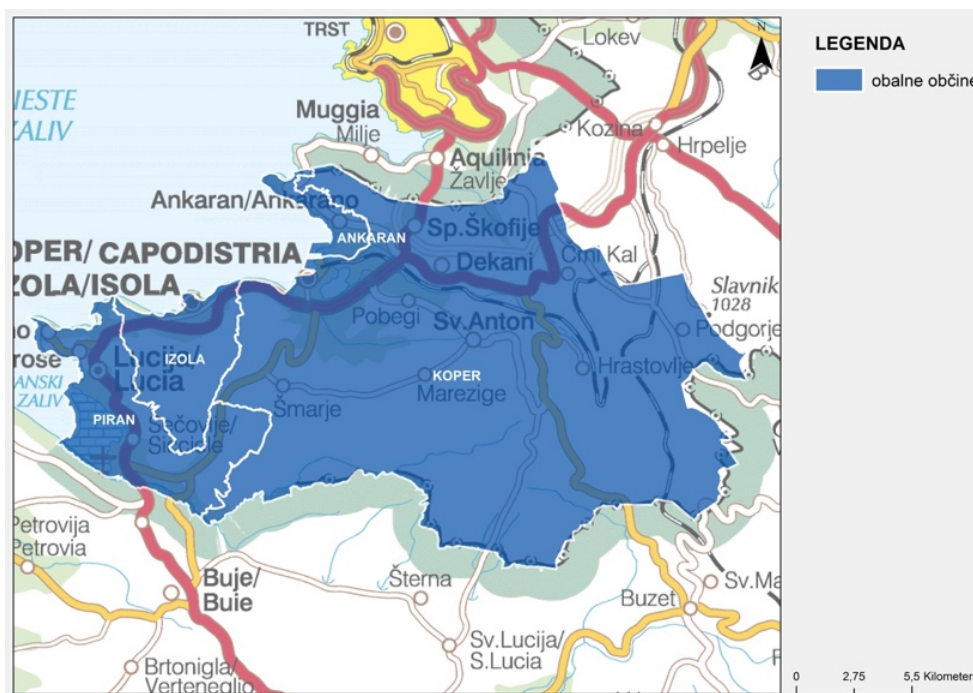
Namen diplomske naloge je analiza stanovanj in stanovanjskih hiš na območju slovenskih obalnih občin. Podatke o višini RPON ter NN za stanovanja in stanovanjske hiše sem zbral novembra leta 2015 na podlagi podatkov o oddanih stanovanjih in stanovanjskih hišah, ki so dostopni v evidenci trga nepremičnin (ETN). Skupaj je bilo za potrebe analize zbranih 1.543 stanovanj ter 178 stanovanjskih hiš, od tega je bilo 149 neprofitnih stanovanj, stanovanjskih hiš za neprofitni najem pa ni bilo.

Podatke o stanovanjih in stanovanjskih hišah sem zbral za najemne posle sklenjene med septembrom leta 2013 ter septembrom leta 2015. Zbral sem podatke o lokaciji nepremičnine, neto tlorisni površini, letu izgradnje, pripadajočem parkirnem prostoru ter realizirani najemnini.

## 2.5 Valuta in metoda dela

Vrednosti RPON ter NN so podane v valuti evro (EUR).

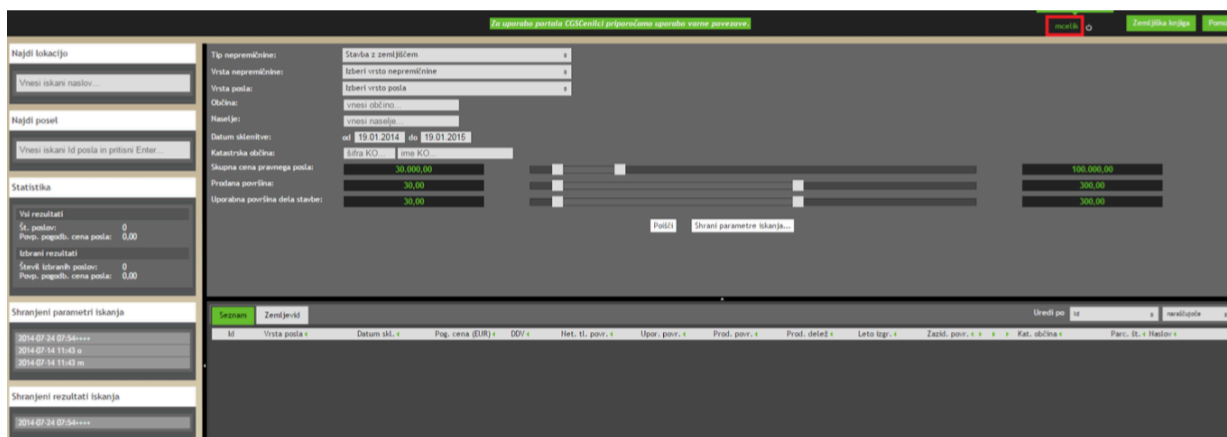
Območje analize predstavlja štiri slovenske obalne občine, to so: občina Ankaran, občina Izola, MOK ter občina Piran. Najemnine na obravnavanem območju sem razdelil RPON ter na NN, in sicer ločeno za stanovanja in stanovanjske hiše.



Slika 1: Območje obravnave – slovenske obalne občine (vir podlage: GURS)



Podatke o stanovanjih in stanovanjskih hišah oddanih v najem sem zbral decembra leta 2015 s pomočjo aplikacije Cenilec, ki je v lasti združenja SICGRAS, s katero sem naredil poizvedbo v bazi podatkov evidence trga nepremičnin. Izbral sem najemno vrsto posla, ter kot vrsto najemnega posla izbral oddajanje na prostem trgu in neprofitno oddajanje stanovanjskih nepremičnin v lasti države in občin za najemnino, določeno na podlagi zakona. Nato sem izbral še ustrezne občine in tako dobil rezultate poizvedbe. Zbrane podatke sem nato izvozil v obliki preglednice računalniškega programa Microsoft Excel. Najprej sem zbrane podatke za vsako občino razdelil v dve datoteki, eno za stanovanja in drugo za stanovanjske hiše; vsaka datoteka je bila nato razdeljena na dve preglednici, ena za RPON ter druga za NN.



Slika 2: Uporabniški vmesnik aplikacije Cenilec [8]

Podatke sem v preglednicah razvrstil glede na lastnosti oddanih stanovanj in stanovanjskih hiš: datum sklenitve pogodbe, najemnina (€), leto izgradnje, neto tlorisna površina (m<sup>2</sup>), pripadajoči parkirni prostor ter najemnina na enoto (€/m<sup>2</sup>). Razvrščene podatke sem nato moral prečistiti, da bi dosegel čim bolj homogen vzorec. Stanovanja sem tako po površini omejil na večja od 20 m<sup>2</sup> in manjša od 200 m<sup>2</sup>, stanovanjske hiše pa na večje od 50 m<sup>2</sup>. Moral sem izločiti še poslovne prostore ter nepremičnine z izredno nizkimi najemninami, saj tukaj najverjetneje ni šlo za oddajo na prostem trgu, poleg tega pa sem omejil še RPON stanovanj na najmanj 2 €/m<sup>2</sup>. Tudi pri podatkih za najemnine stanovanjskih hiš je bilo nekaj izjemno nizkih najemnin, kar kaže na to, da take nepremičnine niso bile oddane na prostem trgu, tako da sem mesečne najemnine za stanovanjske hiše omejil na najmanj 100 €. S pomočjo orodij za analizo podatkov programa Microsoft Excel sem nato izvedel analizo podatkov, natančneje opisno statistiko. Tako sem dobil osnovne statistične kazalce, to so: povprečje, mediana, najmanjša oziroma največja vrednost ter koeficient variacije. Rezultate analize sem nato prikazal s pomočjo preglednic ter grafikonov.

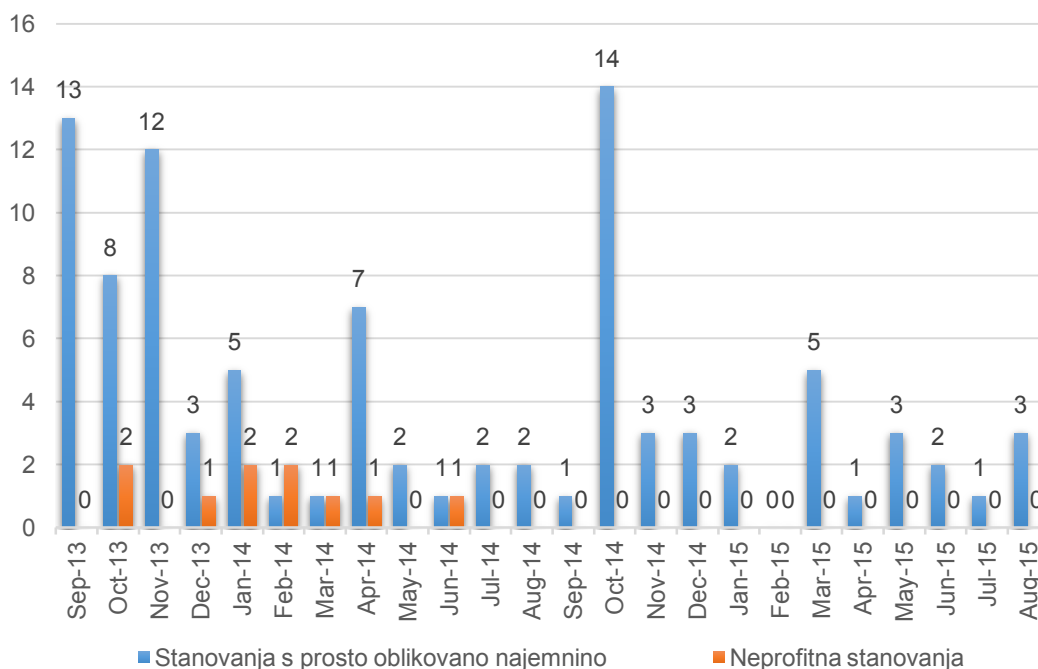
### 3 ANALIZA NAJEMNIN V SLOVENSКИH OBALNIH OBČINAH

Na območju štirih slovenskih obalnih občin sem v izbranem obdobju zbral podatke o 1.721 najemnih poslih, od tega je bilo v najem oddanih 1.543 stanovanj in 178 stanovanjskih hiš. Stanovanjskih hiš za neprofitni najem ni bilo. Na vzorcu prečiščenih podatkov sem izvedel opisno statistiko ter prišel do rezultatov, ki so prikazani v nadaljevanju.

#### 3.1 Analiza najemnin v občini Ankaran

Občina Ankaran je uradno pričela z delovanjem 1.1.2015; tako sem moral najemne posle, ki so bili sklenjeni pred tem datumom poiskati med podatki o najemnih poslih na območju MOK ter jih upoštevati v analizi občine Ankaran. Občina Ankaran je tako po velikosti kot po številu prebivalcev najmanjša slovenska obalna občina.

V obdobju od septembra leta 2013 do septembra leta 2015 je bilo na območju občine Ankaran sklenjenih 115 najemnih poslov. Od tega je bilo 105 stanovanj ter 10 stanovanjskih hiš, 95 stanovanj je bilo takih takih, ki so bila oddana na prostem trgu ter 10 neprofitnih stanovanj. Največ najemnih poslov za stanovanja oddana na prostem trgu je bilo je bilo sklenjenih oktobra leta 2014, za neprofitna stanovanja marca leta 2014 ter za stanovanjske hiše oddane na prostem trgu v mesecu oktobru leta 2013, januarju leta 2014 in februarju leta 2014. Po prečiščevanju podatkov sem za analizo najemnin uporabil 45 stanovanj in 5 stanovanjskih hiš.



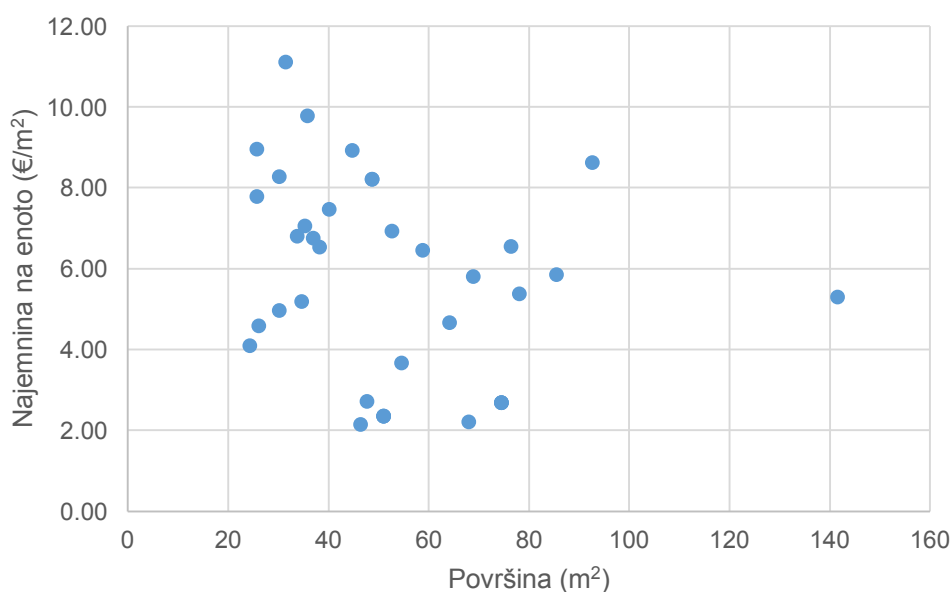
Grafikon 1: Promet z najemnimi stanovanji in stanovanjskimi hišami po mesecih na območju občine Ankaran v obdobju 09.2013 – 09.2015

### 3.1.1 Analiza najemnin za stanovanja

Rezultati analize prosto oblikovanih najemnin za stanovanja so prikazani v preglednici 2.

Preglednica 2: Osnovne statistike RPON za stanovanja na območju občine Ankaran v obdobju 09.2013 – 09.2015

Občina Ankaran	Površina (m <sup>2</sup> )	Mesečna najemnina (€)	Mesečna najemnina na enoto (€/m <sup>2</sup> )
Število enot	36	36	36
Povprečje	52,87	287,92	5,72
Mediana	48,70	250,00	5,83
Najmanjša vrednost	24,40	100,00	2,15
Največja vrednost	141,50	800,00	1,11
Koeficient variacije	0,46	0,58	0,43



Grafikon 2: Vzorec RPON na enoto za stanovanja na območju občine Ankaran v obdobju 09.2013 – 09.2015

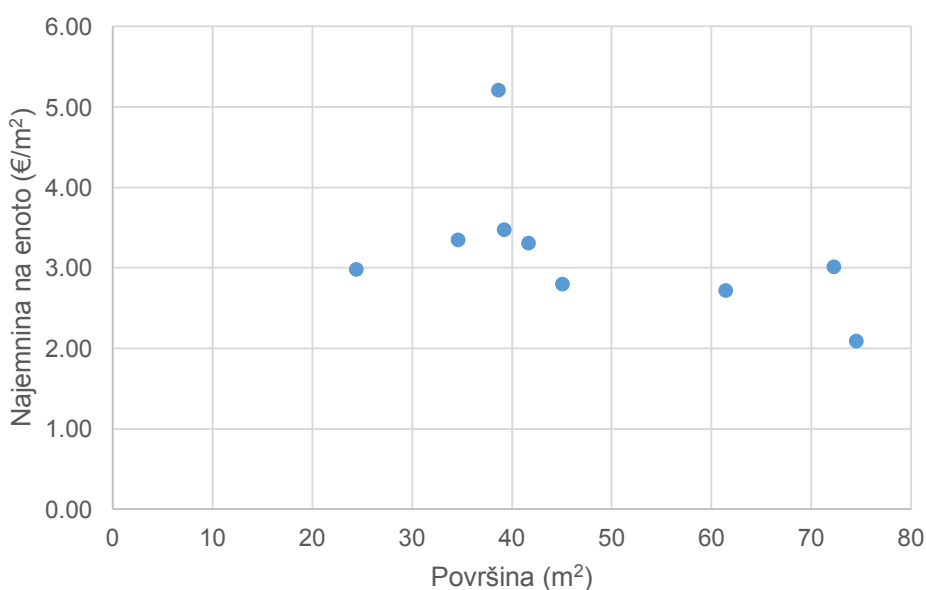
Iz preglednice RPON se lahko razbere, da je bilo analiziranih 36 enot. Povprečna površina najemnih stanovanj je 52,87 m<sup>2</sup>, povprečna mesečna najemnina znaša 287,92 € in povprečna mesečna najemnina na enoto znaša 5,72 €/m<sup>2</sup>. Najnižja mesečna najemnina znaša 100 €, najvišja pa kar 800 €.

Povprečno leto izgradnje najemnih stanovanj s prosto oblikovano najemnino je 1988. Zanimivo dejstvo je, da nobenemu od najemnih stanovanj v občini Ankaran ne pripada lastni parkirni prostor.

Za NN so rezultati (preglednica 3) nekoliko drugačni.

Preglednica 3: Osnovne statistike NN za stanovanja na območju občine Ankaran v obdobju 09.2013 – 09.2015

Občina Ankaran	Površina (m <sup>2</sup> )	Mesečna najemnina (€)	Mesečna najemnina na enoto (€/m <sup>2</sup> )
Število enot	9	9	9
Povprečje	47,94	147,59	3,21
Mediana	41,60	137,59	3,00
Najmanjša vrednost	24,40	72,63	2,09
Največja vrednost	74,50	217,25	5,20
Koeficient variacije	0,36	0,30	0,27



Grafikon 3: Vzorec NN na enoto za stanovanja na območju občine Ankaran v obdobju 09.2013 – 09.2015

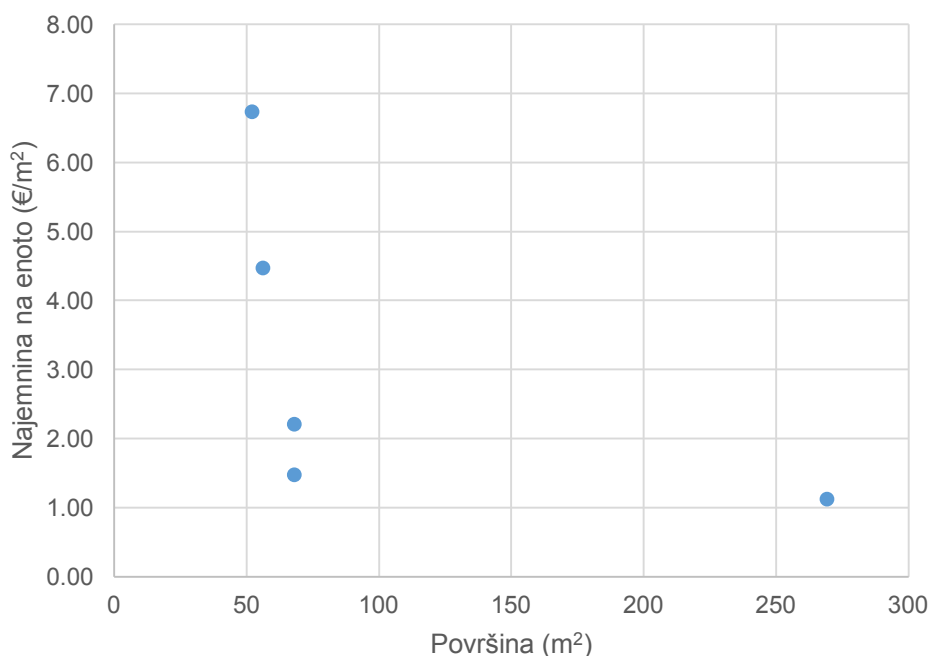
Iz preglednice NN je razvidno, da je bilo analiziranih samo 9 enot. Pri čemer znaša povprečna površina neprofitnih stanovanj 47,94 m<sup>2</sup>, povprečna mesečna NN 147,59 € ter povprečna mesečna NN na enoto 3,21 €/m<sup>2</sup>. Najnižja mesečna najemnina znaša 72,63 € najvišja pa 217,25 €.

Povprečno leto izgradnje stanovanj za neprofitni najem je 1995. Prav tako kot stanovanjem s prosto oblikovano najemnino, tudi analiziranim stanovanjem za neprofitni najem v občini Ankaran ne pripada lastno parkirno mesto.

### 3.1.2 Analiza najemnin za stanovanjske hiše

Preglednica 4: Osnovne statistike RPON za stanovanjske hiše na območju občine Ankaran v obdobju 09.2013 – 09.2015

Občina Ankaran	Površina (m <sup>2</sup> )	Mesečna najemnina (€)	Mesečna najemnina na enoto (€/m <sup>2</sup> )
Število enot	5	5	5
Povprečje	102,60	230,00	3,19
Mediana	68,00	250,00	2,21
Najmanjša vrednost	52,00	100,00	1,12
Največja vrednost	269,00	350,00	6,73
Koeficient variacije	0,91	0,45	0,74



Grafikon 4: Vzorec RPON na enoto za stanovanjske hiše na območju občine Ankaran v obdobju 09.2013 – 09.2015

Iz preglednice je razvidno, da je bilo analiziranih samo 5 enot. Povprečna površina oddanih stanovanjskih hiš je 102,6 m<sup>2</sup>, povprečna mesečna najemnina znaša 230 € in povprečna mesečna najemnina na enoto znaša 3,19 €/m<sup>2</sup>. Iz preglednice se da razbrati, da je najnižja prosto oglaševana mesečna najemnina za stanovanjsko hišo 100 € najvišja pa 350 €.

Povprečno leto izgradnje oddanih stanovanjskih hiš na območju občine Ankaran je 1990. Vzorec je relativno majhen, zato je treba to treba upoštevati pri interpretaciji rezultatov.

Preglednica 5: Primerjava najemnin v občini Ankaran v obdobju 09.2013 – 09.2015

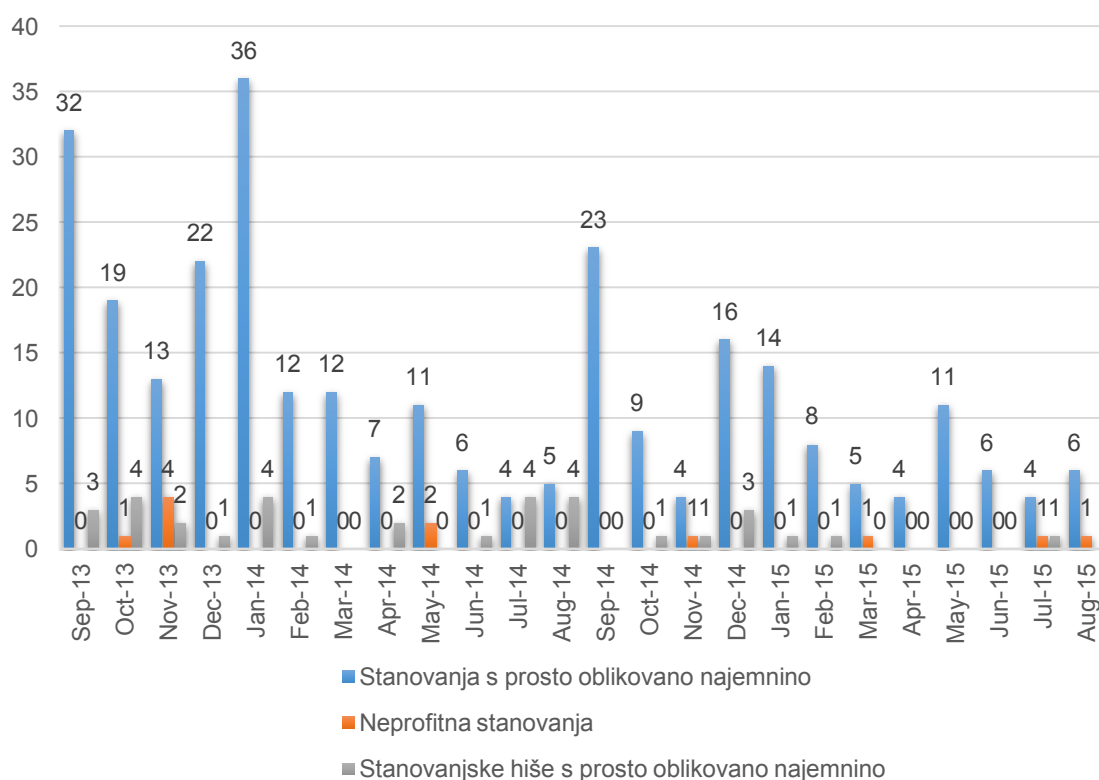
Občina Ankaran	Povprečna površina (m <sup>2</sup> )	Povprečno leto izgradnje	Povprečna mesečna najemnina (€)	Povprečna mesečna najemnina na enoto (€/m <sup>2</sup> )	Indeks povprečnih mesečnih najemnin na enoto (€/m <sup>2</sup> )
Realizirana prosto oblikovana najemnina za stanovanja	52,87	1988	287,92	5,72	100
Realizirana prosto oblikovana najemnina za stanovanjske hiše	102,60	1990	230,00	3,19	56
Neprofitna najemnina za stanovanja	47,94	1995	147,59	3,21	56

Po primerjavi rezultatov analize posameznih vrst najemnin na območju občine Ankaran je razvidno, da sta tako RPON na enoto za stanovanjske hiše kot tudi NN na enoto za stanovanja za 44% nižji od RPON na enoto za stanovanja. Prav tako je razvidno, da so v povprečju po površini največje stanovanjske hiše oddane na prostem trgu in v povprečju najstarejša stanovanja oddana na prostem trgu.

### 3.2 Analiza najemnin v občini Izola

Občina Izola je tretja največja slovenska obalna občina in obsega samo devet naselij.

V obdobju od septembra leta 2013 do septembra leta 2015 je bilo na območju občine Izola sklenjenih 338 najemnih poslov. Med temi posli je bilo 300 stanovanj ter 38 stanovanjskih hiš. Pri prometu s stanovanji je bilo 289 stanovanj oddanih na prostem trgu ter 11 oddanih za neprofitni najem. Največ najemnih poslov za stanovanja oddana na prostem trgu je bilo je bilo sklenjenih januarja leta 2014, za neprofitna stanovanja novembra leta 2013 ter za stanovanjske hiše oddane na prostem trgu v mesecu oktobru leta 2013, januarju leta 2014, juliju leta 2014 in septembru leta 2014. Po prečiščenju podatkov je tako ostalo še 225 stanovanj ter 25 stanovanjskih hiš.

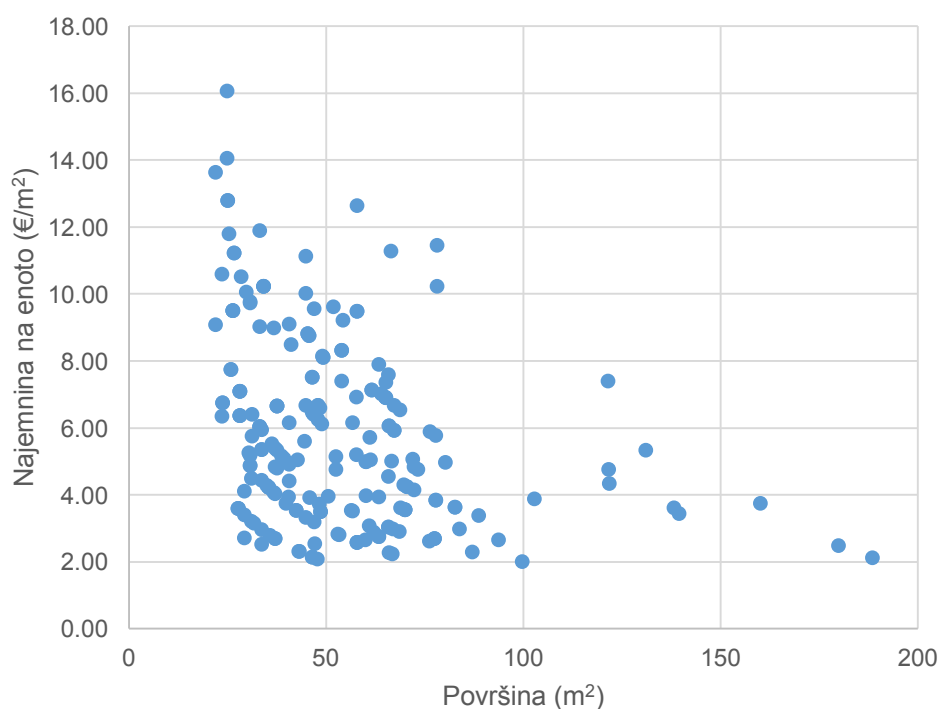


Grafikon 5: Promet z najemnimi stanovanji in stanovanjskimi hišami po mesecih na območju občine Izola v obdobju 09.2013 – 09.2015

### 3.2.1 Analiza najemnin za stanovanja

Preglednica 6: Osnovne statistike RPON za stanovanja na območju občine Izola v obdobju 09.2013 – 09.2015

Občina Izola	Površina (m <sup>2</sup> )	Mesečna najemnina (€)	Mesečna najemnina na enoto (€/m <sup>2</sup> )
Število enot	214	214	214
Povprečje	53,00	284,44	5,84
Mediana	47,10	250,00	5,20
Najmanjša vrednost	22,00	80,00	2,01
Največja vrednost	188,50	900,00	16,06
Koeficient variacije	0,50	0,52	0,48



Grafikon 6: Vzorec RPON na enoto za stanovanja na območju občine Izola v obdobju 09.2013 – 09.2015

Iz preglednice RPON je razvidno, da je bilo vseh analiziranih enot 214. Povprečna površina najemnih stanovanj je  $53 \text{ m}^2$ , povprečna mesečna najemnina znaša  $284,44 \text{ €}$  in povprečna mesečna najemnina na enoto znaša  $5,84 \text{ €/m}^2$ . Najnižja RPON za stanovanja znaša  $80 \text{ €}$ , najvišja pa  $900 \text{ €}$ .

Povprečno leto izgradnje najemnih stanovanj s prosto oblikovano najemnino je 1968. Med vsemi najemnimi stanovanji je devet takih, ki jim pripada lastno parkirno mesto.

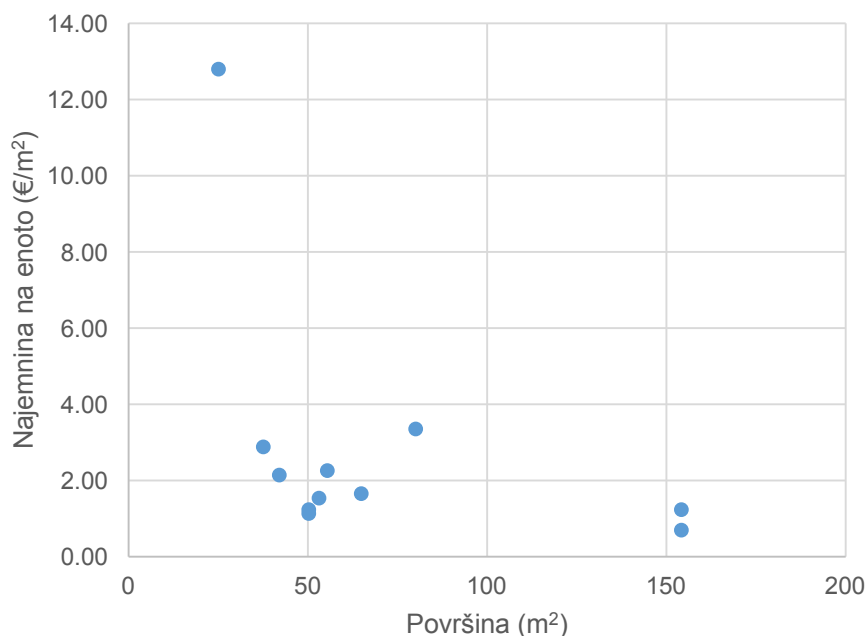
Preglednica 7: Osnovne statistike NN za stanovanja na območju občine Izola v obdobju 09.2013 – 09.2015

Občina Izola	Površina ( $\text{m}^2$ )	Mesečna najemnina (€)	Mesečna najemnina na enoto ( $\text{€/m}^2$ )
Število enot	11	11	11
Povprečje	69,68	137,62	2,81
Mediana	53,00	107,34	1,65
Najmanjša vrednost	25,00	56,60	0,97
Največja vrednost	154,20	320,00	12,80
Koeficient variacije	0,63	0,62	1,21

Iz osnovne statistike neprofitnih stanovanj je razvidno, da je bilo analiziranih 11 stanovanjskih enot. Povprečna površina neprofitnih stanovanj znaša  $69,68 \text{ m}^2$ , povprečna mesečna NN znaša  $137,62 \text{ €}$  in povprečna mesečna NN na enoto znaša  $2,81 \text{ €/m}^2$ . Najnižja najemnina za neprofitno stanovanje v občini Izola znaša  $56,60 \text{ €}$ , najvišja pa  $320 \text{ €}$ .



Povprečno leto izgradnje neprofitnih stanovanj je 1946, kar lahko pomeni, da so verjetno gre za relativno stara neprofitna stanovanja. Nobenemu od enajstih neprofitnih stanovanj pa ne pripada lastno parkirno mesto.

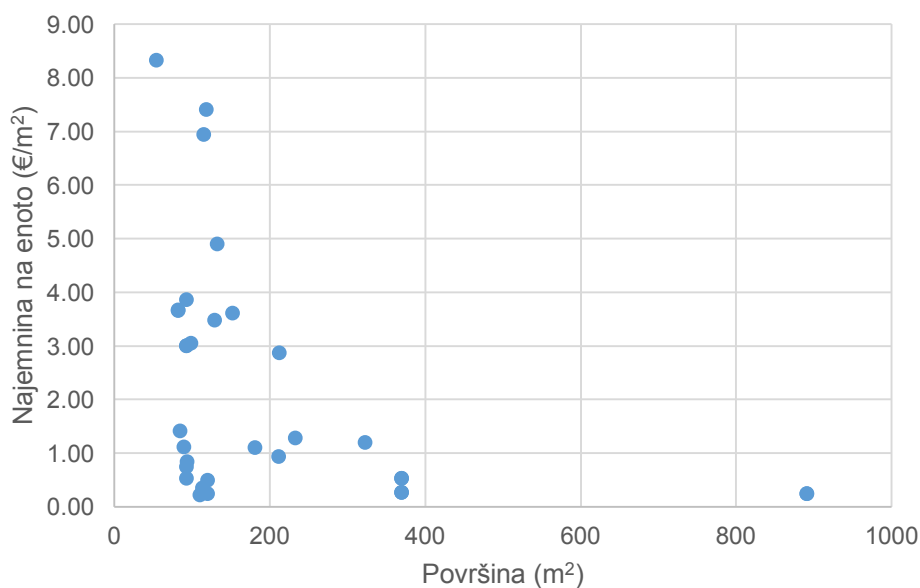


Grafikon 7: Vzorec NN na enoto za stanovanja na območju občine Izola v obdobju 09.2013 – 09.2015

### 3.2.2 Analiza najemnin za stanovanjske hiše

Preglednica 8: Osnovne statistike RPON za stanovanjske hiše na območju občine Izola v obdobju 09.2013 – 09.2015

Občina Izola	Površina (m <sup>2</sup> )	Mesečna najemnina (€)	Mesečna najemnina na enoto (€/m <sup>2</sup> )
Število enot	25	25	25
Povprečje	233,54	342,49	2,68
Mediana	132,60	300,00	2,87
Najmanjša vrednost	54,00	100,00	0,25
Največja vrednost	891,00	875,00	8,33
Koeficient variacije	0,96	0,62	0,86



Grafikon 8: Vzorec RPON najemnin na enoto za stanovanjske hiše na območju občine Izola v obdobju 09.2013 – 09.2015

Iz preglednice statističnih podatkov se da razbrati, da je bilo analiziranih 25 stanovanjskih hiš. Povprečna površina oddanih stanovanjskih hiš znaša 233,54 m<sup>2</sup>, povprečna mesečna najemnina 342,49 € ter povprečna mesečna najemnina na enoto znaša 2,68 €/m<sup>2</sup>. Najnižja najemnina za oddano stanovanjsko hišo znaša 100 €, najvišja pa 875 €.

Povprečno leto izgradnje stanovanjskih hiš oddanih na prostem trgu je 1945.

Preglednica 9: Primerjava najemnin v občini Izola v obdobju 09.2013 – 09.2015

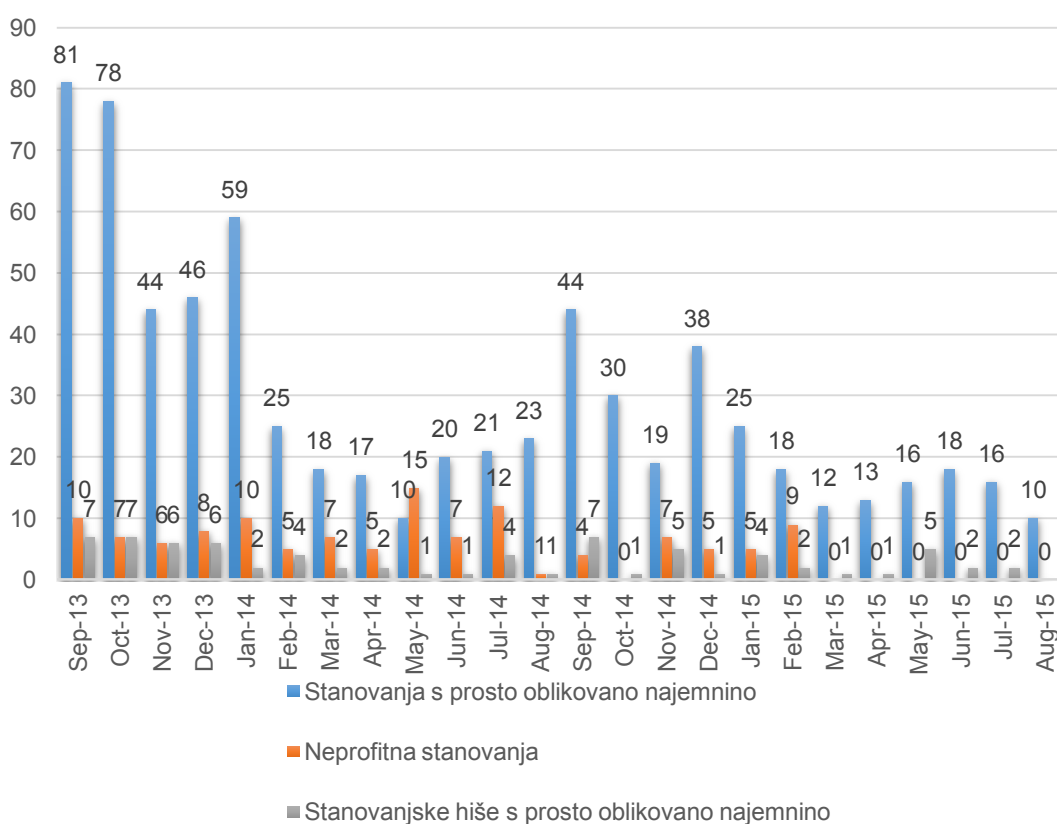
Občina Izola	Povprečna površina (m <sup>2</sup> )	Povprečno leto izgradnje	Povprečna mesečna najemnina (€)	Povprečna mesečna najemnina na enoto (€/m <sup>2</sup> )	Indeks povprečnih mesečnih najemnin na enoto (€/m <sup>2</sup> )
Realizirana prosto oblikovana najemnina za stanovanja	53,00	1968	284,44	5,84	<b>100</b>
Realizirana prosto oblikovana najemnina za stanovanjske hiše	233,54	1945	342,49	2,68	<b>46</b>
Neprofitna najemnina za stanovanja	69,68	1946	137,62	2,81	<b>48</b>

Iz zbranih podatkov analize posameznih vrst najemnin na območju občine Izola se da razbrati, da je NN za stanovanja nižja od RPON za 52%, RPON za stanovanjske hiše pa je nižja za 54% od RPON za stanovanja.

### 3.3 Analiza najemnin v mestni občini Koper

MOK je največja izmed štirih slovenskih obalnih občin. Sestavljena je kar iz 104 naselij in njena površina znaša preko 300 km<sup>2</sup>. Njeno središče je mesto Koper, njen glavni viš dohodkov pa je tovorno pristanišče, ki od leta 2005 premore tudi potniški terminal. V preteklem letu 2015 je koprsko pristanišče obiskalo kar 49 potniških ladij s skupaj skoraj 58.000 potniki [9].

V analiziranem obdobju od septembra leta 2013 do septembra 2015 je bilo na območju MOK sklenjenih 902 najemnih poslov, med katerimi je bilo 824 stanovanj ter 78 stanovanjskih hiš. Pri prometu s stanovanji je bilo 701 takih, ki so bila oddana na prostem trgu ter 123 za neprofitni najem. Največ najemnih poslov za stanovanja oddana na prostem trgu je bilo je bilo sklenjenih septembra leta 2013, za neprofitna stanovanja maja leta 2014 ter za stanovanjske hiše oddane na prostem trgu v mesecu septembru leta 2013, oktobru leta 2013 in septembru leta 2014. Po prečiščenju vseh podatkov, sem za analizo uporabil 616 stanovanj in 62 stanovanjskih hiš.

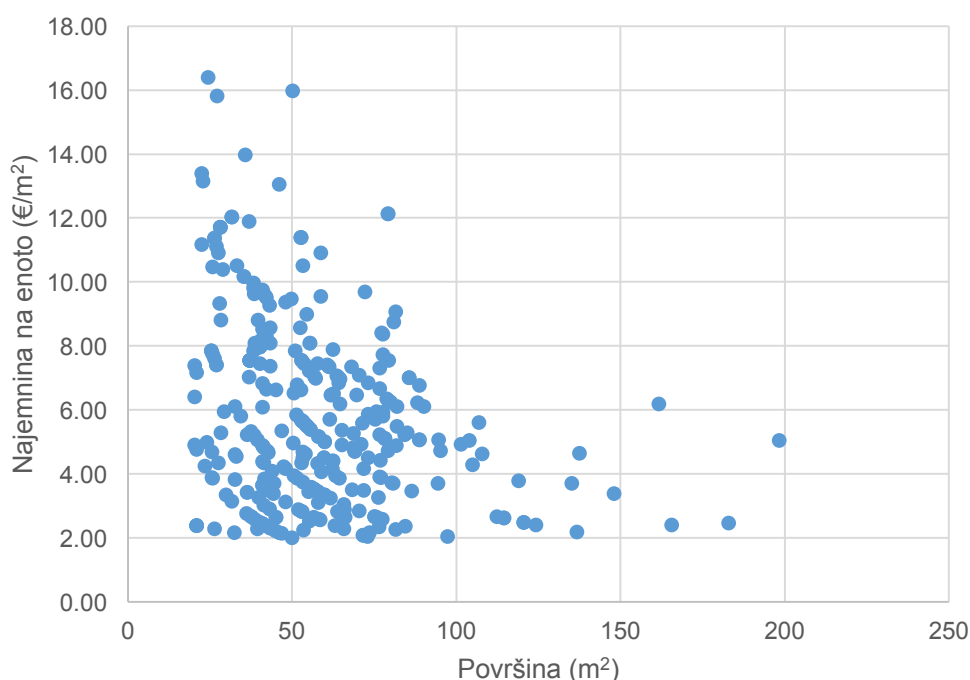


Grafikon 9: Promet z najemnimi stanovanji in stanovanjskimi hišami po mesecih na območju MOK v obdobju 09.2013 – 09.2015

### 3.3.1 Analiza najemnin za stanovanja

Preglednica 10: Osnovne statistike RPON za stanovanja na območju MOK v obdobju 09.2013 – 09.2015

Mestna občina Koper	Površina (m <sup>2</sup> )	Mesečna najemnina (€)	Mesečna najemnina na enoto (€/m <sup>2</sup> )
Število enot	499	499	499
Povprečje	58,63	307,02	5,61
Mediana	54,00	300,00	5,05
Najmanjša vrednost	20,30	50,00	2,00
Največja vrednost	199,60	1000,00	16,39
Koeficient variacije	0,45	0,51	0,49



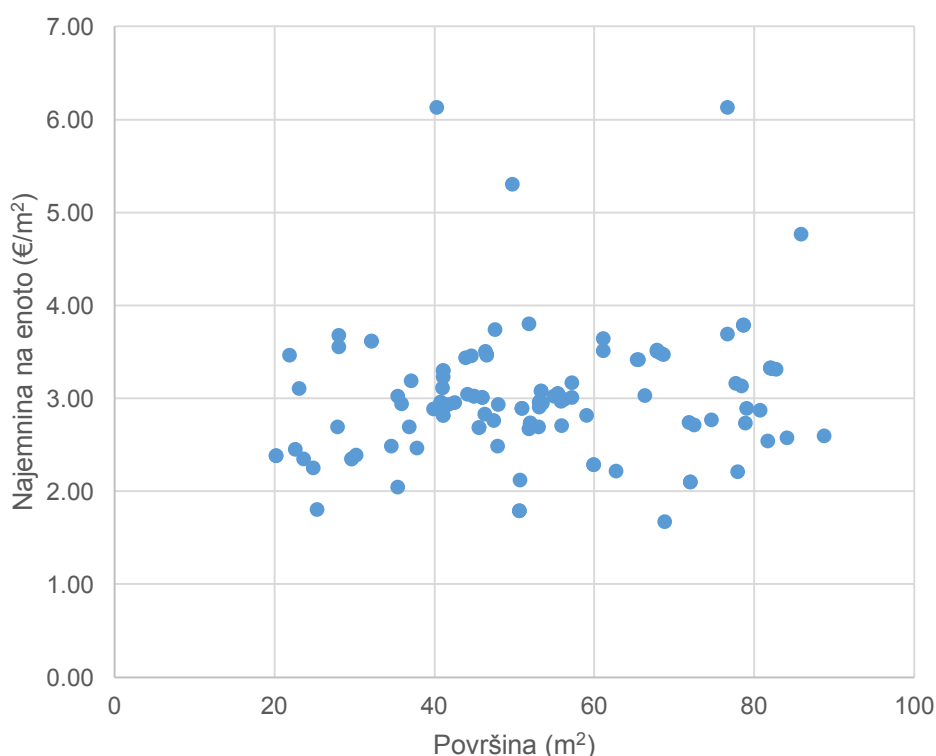
Grafikon 10: Vzorec RPON na enoto za stanovanja na območju MOK v obdobju 09.2013 – 09.2015

Iz podatkov RPON za stanovanja, ki se nahajajo v zgornji preglednici je razvidno, da je bilo analiziranih 499 stanovanjskih enot. Povprečna površina analiziranih stanovanj je 58,63 m<sup>2</sup>, povprečna mesečna najemnina znaša 307,02 € ter povprečna mesečna najemnina na enoto znaša 5,61 €/m<sup>2</sup>. Najnižja najemnina od vseh analiziranih najemnih stanovanj znaša 50 €, najvišja pa 1000 €.

Povprečno leto izgradnje stanovanj oddanih na prostem trgu v MOK je 1955, med temi stanovanji pa je 32 takih z lastnim parkirnim mestom.

Preglednica 11: Osnovne statistike NN za stanovanja na območju MOK v obdobju 09.2013 – 09.2015

Mestna občina Koper	Površina (m <sup>2</sup> )	Mesečna najemnina (€)	Mesečna najemnina na enoto (€/m <sup>2</sup> )
Število enot	117	117	117
Povprečje	53,18	162,64	3,02
Mediana	51,80	151,14	2,97
Najmanjša vrednost	20,20	45,68	1,67
Največja vrednost	88,70	469,20	6,13
Koeficient variacije	0,33	0,44	0,23



Grafikon 11: Vzorec NN na enoto za stanovanja na območju MOK v obdobju 09.2013 – 09.2015

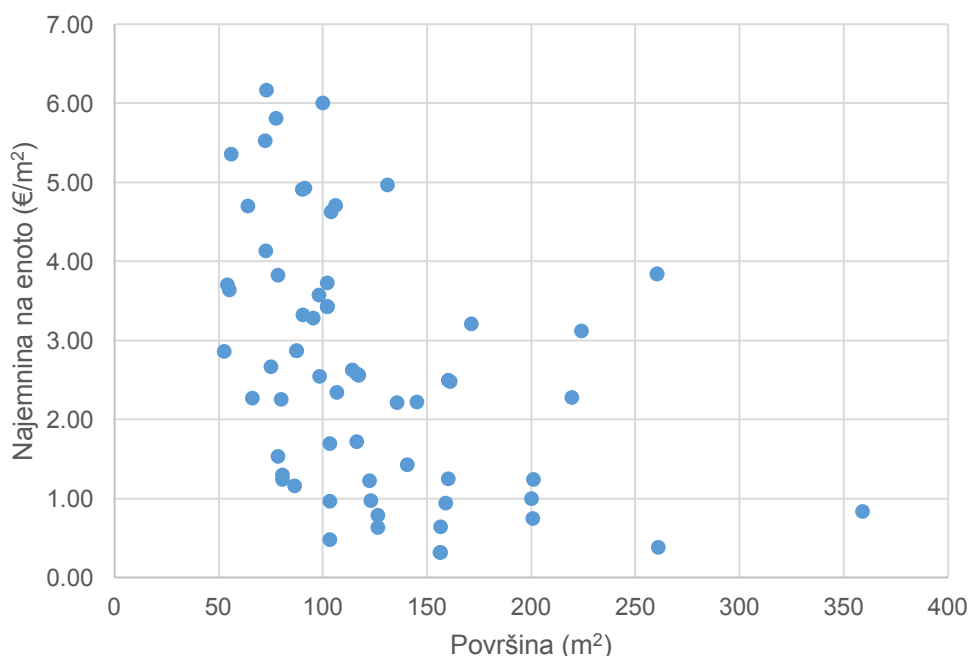
Iz rezultatov osnovne statistike stanovanj namenjenih za neprofitni najem je razvidno, da je bilo analiziranih 117 neprofitnih stanovanj. Povprečna površina neprofitnih stanovanj v MOK znaša 53,18 m<sup>2</sup>, povprečna mesečna NN znaša 162,64 € in povprečna mesečna NN na enoto znaša 3,02 €/m<sup>2</sup>. Najnižja izmed analiziranih NN stanovanj znaša 45,68 €, najvišja pa 469,20 €.

Povprečno leto izgradnje neprofitnih stanovanj je 1946, ki je enako kot v občini Izola. Tudi v MOK so morda neprofitna stanovanja potrebna prenove.

### 3.3.2 Analiza najemnin za stanovanjske hiše

Preglednica 12: Osnovne statistike RPON za stanovanjske hiše na območju MOK v obdobju 09.2013 – 09.2015

Mestna občina Koper	Površina (m <sup>2</sup> )	Mesečna najemnina (€)	Mesečna najemnina na enoto (€/m <sup>2</sup> )
Število enot	62	62	62
Povprečje	123,04	312,70	2,82
Mediana	103,30	300,00	2,60
Najmanjša vrednost	52,50	100,00	0,38
Največja vrednost	359	1000,00	6,16
Koeficient variacije	0,49	0,61	0,53



Grafikon 12: Vzorec RPON na enoto za stanovanjske hiše na območju MOK v obdobju 09.2013 – 09.2015

Iz osnovne statistike RPON za stanovanjske hiše je razvidno, da je bilo analiziranih 62 enot. Povprečna površina stanovanjskih hiš v MOK znaša 123,04 m<sup>2</sup>, povprečna mesečna najemnina 312,70 € ter povprečna mesečna najemnina na enoto znaša 2,82 €/m<sup>2</sup>. Najnižja mesečna najemnina za stanovanjsko hišo znaša 100 €, najvišja pa 1000 €.

Povprečno leto izgradnje stanovanjskih hiš v MOK je 1923, le eni izmed analiziranih pa pripada lastno parkirno mesto.

Preglednica 13: Primerjava najemnin v MOK v obdobju 09.2013 – 09.2015

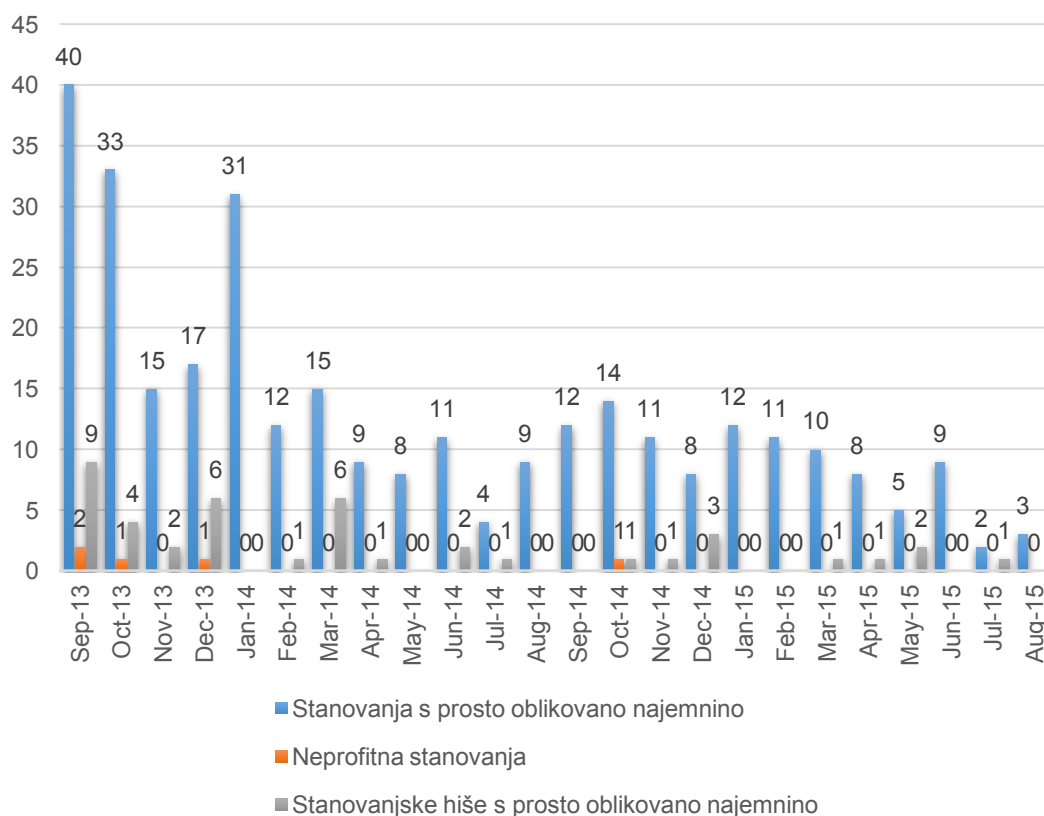
Mestna občina Koper	Povprečna površina (m <sup>2</sup> )	Povprečno leto izgradnje	Povprečna mesečna najemnina (€)	Povprečna mesečna najemnina na enoto (€/m <sup>2</sup> )	Indeks povprečnih mesečnih najemnin na enoto (€/m <sup>2</sup> )
Realizirana prosto oblikovana najemnina za stanovanja	58,63	1955	307,02	5,61	100
Realizirana prosto oblikovana najemnina za stanovanjske hiše	123,04	1923	312,70	2,82	50
Neprofitna najemnina za stanovanja	53,18	1946	162,64	3,02	54

Iz primerjave rezultatov analize najemnin posameznih vrst najemnin na območju MOK se da razbrati, da je RPON na enoto za stanovanjske hiše v povprečju za polovico nižja od RPON za stanovanja, NN za stanovanja pa je za 46% nižja od RPON za stanovanja. Stanovanjske hiše oddane na prostem trgu so v povprečju največje po površini in prav tako najstarejše med vsemi tremi.

### 3.4 Analiza najemnin v občini Piran

Občina Piran je druga največja slovenska obalna občina, tako po površini, kot po številu prebivalcev. Sestavljena je iz 11 naselij, med katerima sta najpomembnejša Piran ter Portorož. Občina Piran pomembnejših središč kongresnega, zdraviliškega, igralniškega in navičnega turizma v severnem Sredozemlju [10].

V obdobju med septembrom leta 2013 ter septembrom leta 2015 je bilo na območju občine Piran sklenjenih 366 najemnih poslov, od katerih je bilo 314 najemnih poslov za stanovanja ter 52 najemnih poslov za stanovanjske hiše. 309 stanovanj je bilo oddanih na prostem trgu ter 5 oddanih za neprofitni najem. Največ najemnih poslov za stanovanja oddana na prostem trgu je bilo sklenjenih septembru leta 2013, za neprofitna stanovanja tudi septembra leta 2013 ter za stanovanjske hiše oddane na prostem trgu prav tako v mesecu septembru leta 2013. Po prečiščenju podatkov je bilo za potrebe analize upoštevanih 241 stanovanj ter 30 stanovanjskih hiš.



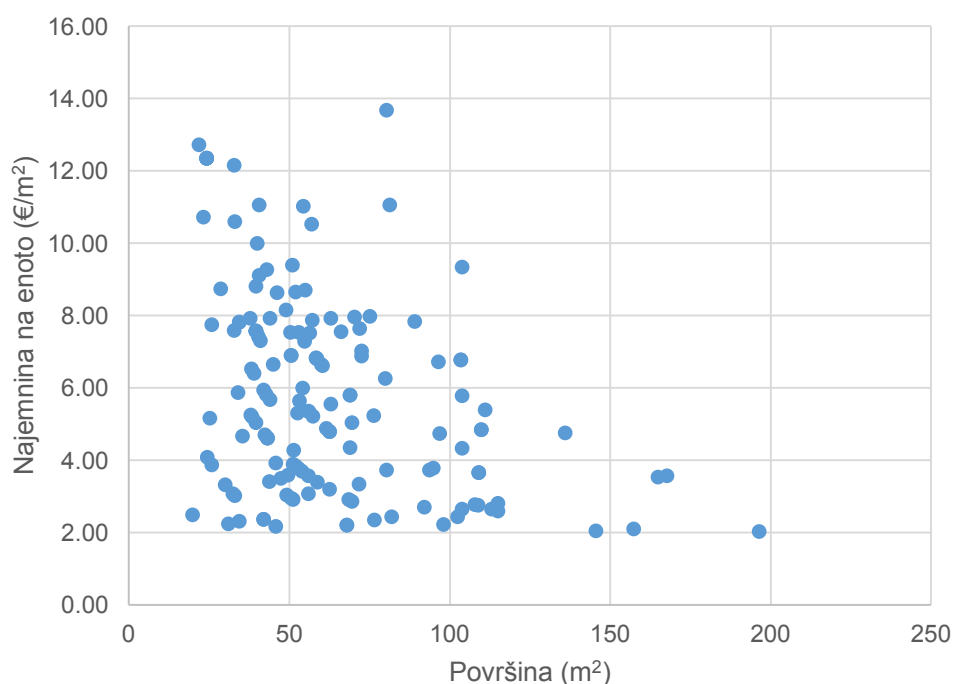
Grafikon 13: Promet z najemnimi stanovanji in stanovanjskimi hišami po mesecih na območju občine Piran v obdobju 09.2013 – 09.2015

### 3.4.1 Analiza najemnin za stanovanja

Preglednica 14: Osnovne statistike RPON za stanovanja na območju občine Piran v obdobju 09.2013 – 09.2015

Občina Piran	Površina (m <sup>2</sup> )	Mesečna najemnina (€)	Mesečna najemnina na enoto (€/m <sup>2</sup> )
Število enot	236	236	236
Povprečje	61,39	330,95	5,92
Mediana	53,70	300,00	5,60
Najmanjša vrednost	20,00	50,00	2,04
Največja vrednost	196,50	1100,00	13,68
Koeficient variacije	0,50	0,50	0,46





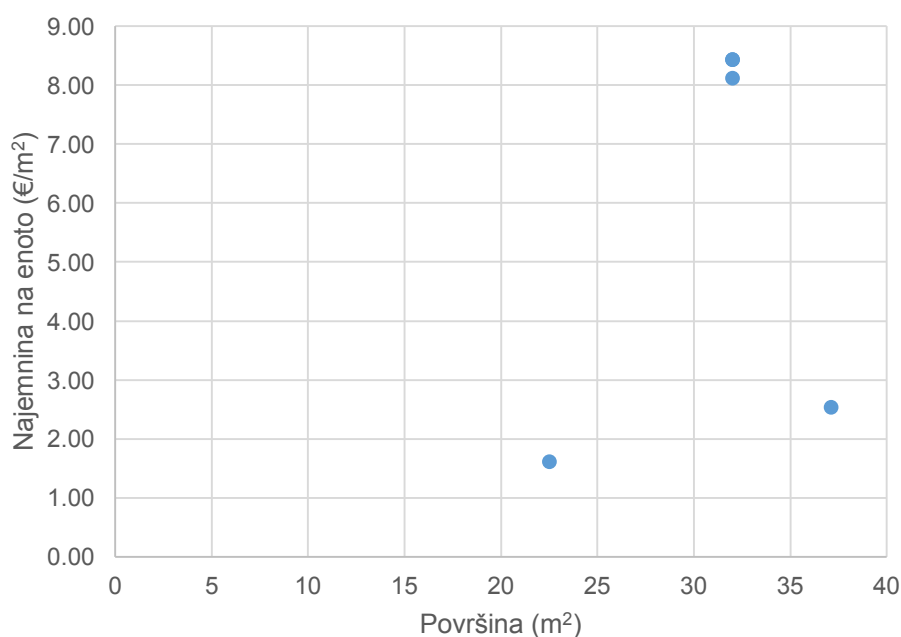
Grafikon 14: Vzorec RPON na enoto za stanovanja na območju občine Piran v obdobju 09.2013 – 09.2015

Iz rezultatov osnovne statistike stanovanj oglaševanih na prostem trgu je razvidno, da je bilo analiziranih 236 stanovanj. Povprečna površina analiziranih najemnih stanovanj je 61,39 m<sup>2</sup>, povprečna mesečna najemnina znaša 330,95 € ter povprečna mesečna najemnina na enoto znaša 5,92 €/m<sup>2</sup>. Najnižja najemnina stanovanj znaša 50 €, najvišja pa 1.100 €.

Povprečno leto izgradnje najemnih stanovanj, ki so bila oddana na prostem trgu je 1.949, samo enemu od oddanih stanovanj pa pripada lastno parkirno mesto.

Preglednica 15: Osnovne statistike NN za stanovanja na območju občine Piran v obdobju 09.2013 – 09.2015

Občina Piran	Površina (m <sup>2</sup> )	Mesečna najemnina (€)	Mesečna najemnina na enoto (€/m <sup>2</sup> )
Število enot	5	5	5
Povprečje	31,12	186,12	5,83
Mediana	32,00	260,00	8,13
Najmanjša vrednost	22,50	36,49	1,62
Največja vrednost	37,10	270,00	8,44
Koeficient variacije	0,17	0,60	0,59



Grafikon 15: Vzorec NN na enoto za stanovanja na območju občine Piran v obdobju 09.2013 – 09.2015

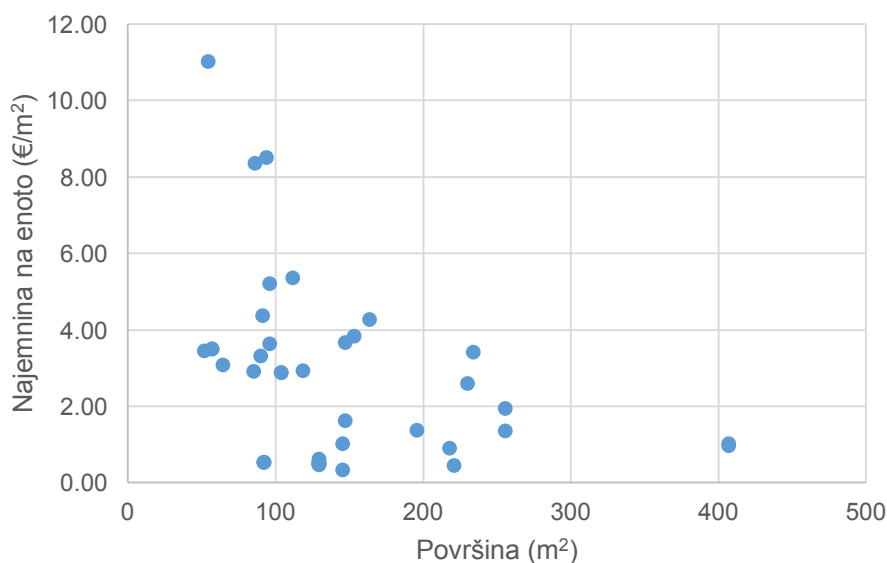
Iz rezultatov analize stanovanj namenjenih za neprofitni najem, ki so prikazani v zgornji preglednici se da razbrati, da je bilo analiziranih le pet enot. Povprečna površina neprofitnih stanovanj tako znaša 31,12 m<sup>2</sup>, povprečna mesečna NN znaša 186,12 €, povprečna mesečna NN na enoto pa znaša 5,83 €/m<sup>2</sup>. Najnižja izmed NN znaša 36,49 €, najvišja pa 270 €.

Povprečno leto izgradnje neprofitnih stanovanj je 1698, kar pomeni, da se ta stanovanja najverjetneje nahajajo v starem mestnem središču, saj so vsa v Piranu. Nobenemu od teh stanovanj ne pripada lastno parkirno mesto.

### 3.4.2 Analiza najemnin za stanovanjske hiše

Preglednica 16: Osnovne statistike RPON za stanovanjske hiše na območju občine Piran v obdobju 09.2013 – 09.2015

Občina Piran	Površina (m <sup>2</sup> )	Mesečna najemnina (€)	Mesečna najemnina na enoto (€/m <sup>2</sup> )
Število enot	30	30	30
Povprečje	151,44	403,50	3,45
Mediana	115,35	350,00	3,21
Najmanjša vrednost	52,00	100,00	0,45
Največja vrednost	406,90	800,00	11,03
Koeficient variacije	0,62	0,50	0,69



Grafikon 16: Vzorec RPON na enoto stanovanjske hiše na območju občine Piran v obdobju 09.2013 – 09.2015

Iz rezultatov osnovne statistike, prikazanih v preglednici je razvidno, da je bilo analiziranih 30 stanovanjskih hiš. Povprečna površina analiziranih stanovanjskih hiš znaša 151,44 m<sup>2</sup>, povprečna mesečna najemnina 403,50 € ter povprečna mesečna najemnina na enoto znaša 3,45 €/m<sup>2</sup>. Najnižja najemnina za prosto oglaševano stanovanjsko hišo v občini Piran tako znaša 100 €, najvišja pa 800 €.

Povprečno leto izgradnje analiziranih stanovanjskih hiš znaša 1957, nobeni od njih ne pripada lastni parkirni prostor.

Preglednica 17: Primerjava najemnin v občini Piran v obdobju 09.2013 – 09.2015

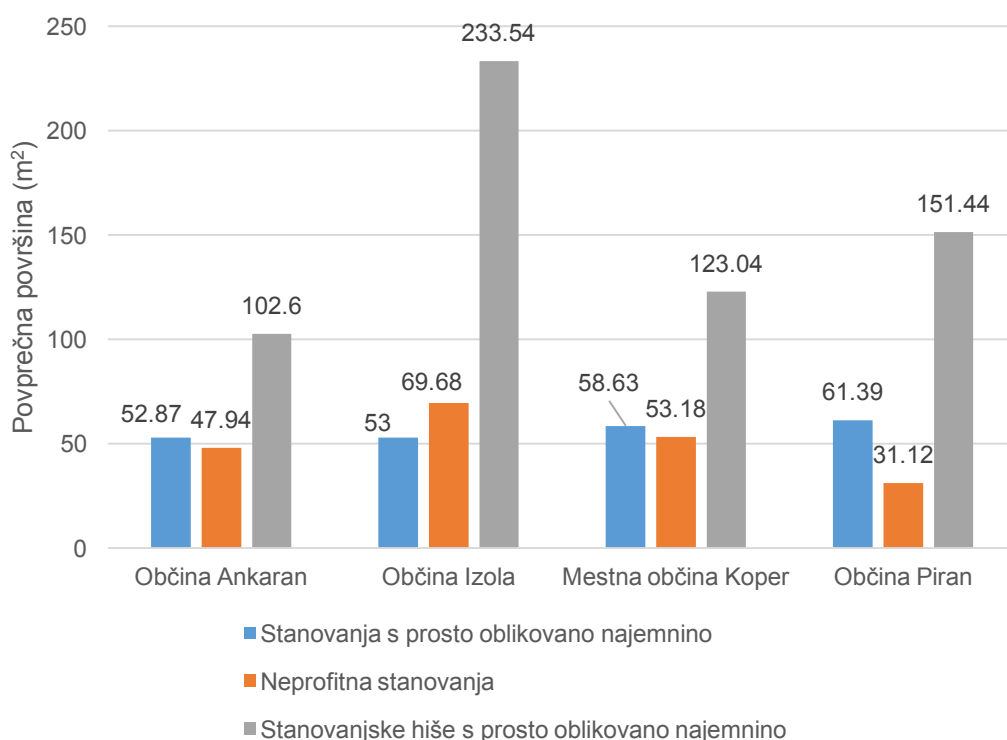
Občina Piran	Povprečna površina (m <sup>2</sup> )	Povprečno leto izgradnje	Povprečna mesečna najemnina (€)	Povprečna mesečna najemnina na enoto (€/m <sup>2</sup> )	Indeks povprečnih mesečnih najemnin na enoto (€/m <sup>2</sup> )
Realizirana prosto oblikovana najemnina za stanovanja	61,39	1949	330,55	5,92	<b>100</b>
Realizirana prosto oblikovana najemnina za stanovanjske hiše	151,44	1957	403,50	3,45	<b>59</b>
Neprofitna najemnina za stanovanja	31,12	1698	186,12	5,83	<b>98</b>

Iz zbranih podatkov analize posameznih vrst analiz na območju občine Piran je razvidno, da je najemnina na enoto za neprofitna stanovanja v povprečju le za 2% nižja od RPON za stanovanja, RPON za stanovanjske hiše pa je v povprečju nižja za 41% od RPON za stanovanja. Stanovanjske hiše oddane na prostem trgu so v povprečju največje po površini, neprofitna stanovanja pa so glede na leto izgradnje v povprečju najstarejša.

### 3.5 Primerjava povprečnih najemnin za stanovanja in stanovanjske hiše v slovenskih obalnih občinah

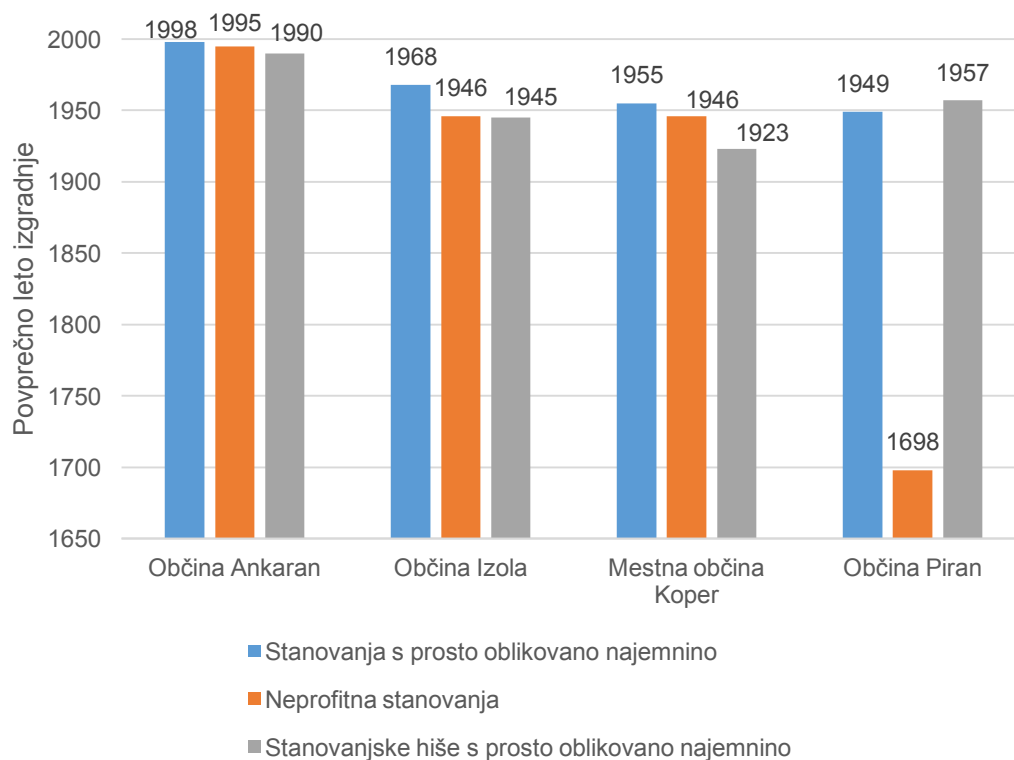
Po analiziranju podatkov o RPON za stanovanja, RPON za stanovanjske hiše ter NN za stanovanja po posameznih občinah sem primerjal rezultate med posameznimi občinami. Primerjal sem povprečno površino stanovanja oziroma stanovanjske hiše (m<sup>2</sup>), povprečno mesečno najemnino (€), leto izgradnje ter povprečno najemnino na enoto (€/m<sup>2</sup>).

Rezultati primerjave analiz posameznih občin so prikazani v nadaljevanju.



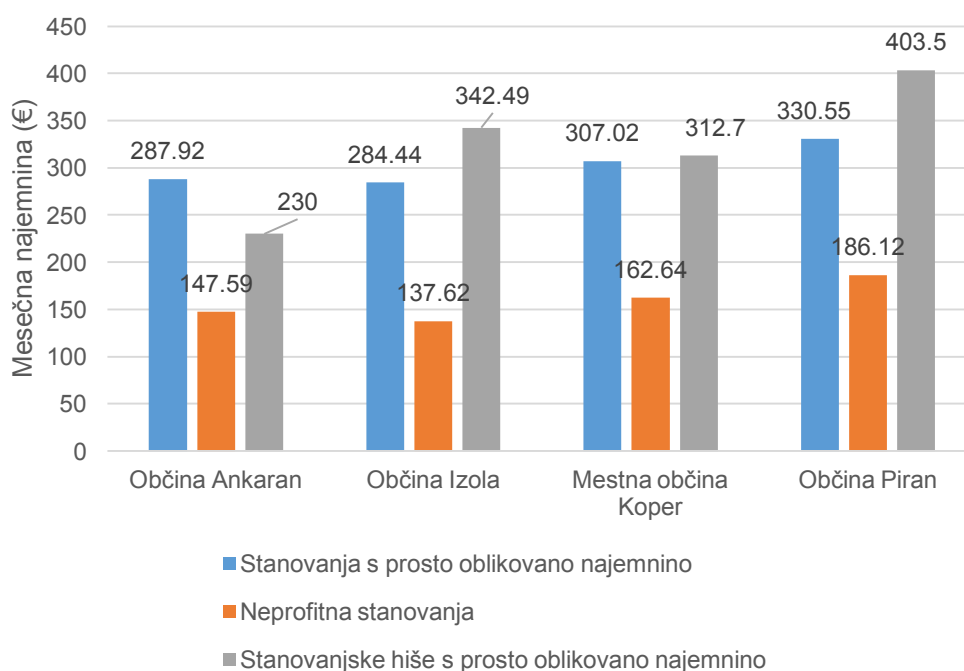
Grafikon 17: Povprečna površina oddanih stanovanj in stanovanjskih hiš po občinah v obdobju 09.2013 – 09.2015

Na podlagi analiziranih prečiščenih vzorcev sem ugotovil, da so se v obdobju med septembrom leta 2013 in septembrom leta 2015 največja stanovanja oddala na prostem trgu v občini Piran in so v povprečju velika 61,39 m<sup>2</sup>. Največja stanovanja za neprofitni najem se nahajajo v občini Izola ter v povprečju merijo 69,68 m<sup>2</sup>. Največje stanovanjske hiše oddane na prostem trgu pa se nahajajo v občini Izola, njihova povprečna velikost pa je 233,54 m<sup>2</sup>.



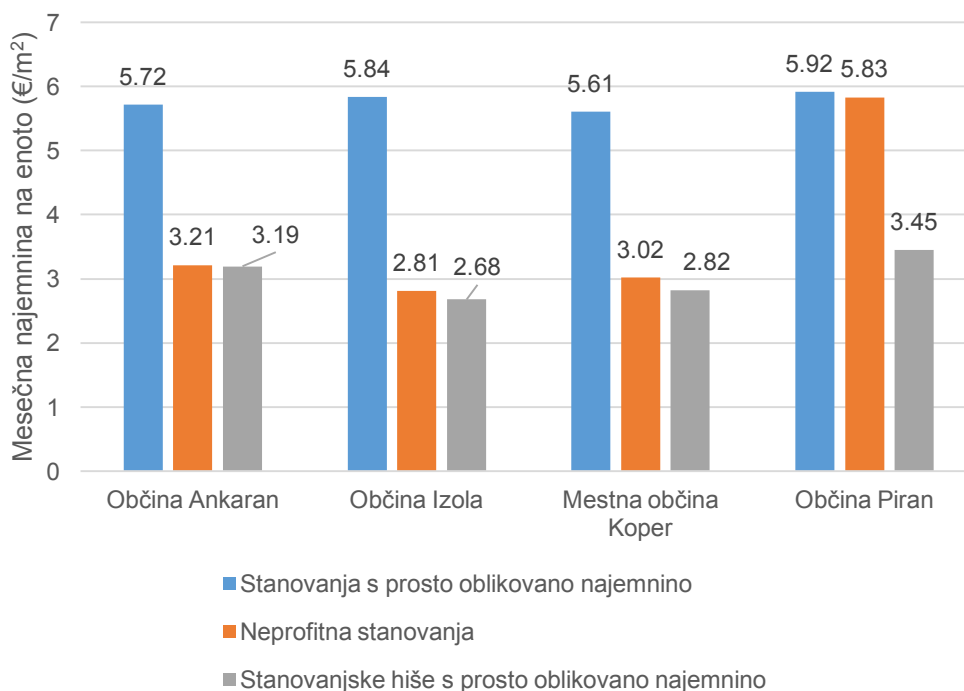
Grafikon 18: Povprečno leto izgradnje oddanih stanovanj in stanovanjskih hiš po občinah v obdobju 09.2013 – 09.2015

Najnovejša stanovanja za oddajo na prostem trgu ter za neprofitni najem kot tudi stanovanjske hiše za oddajo na prostem trgu so v občini Ankaran. To je bilo tudi za pričakovati, saj je kraj Ankaran nastal kasneje kot ostala večja slovenska obalna mesta.



Grafikon 19: Povprečna mesečna najemina oddanih stanovanj in stanovanjskih hiš po občinah v obdobju 09.2013 – 09.2015

Najvišja povprečna mesečna najemnina oddanih stanovanj ter stanovanjskih hiš se nahaja v občini Piran. Najnižja povprečna mesečna najemnina tako za stanovanja s prosto oblikovano najemnino, kot za stanovanjske hiše s prosto oblikovano najemnino je v občini Ankaran. Najnižja povprečna mesečna najemnina za neprofitno stanovanje je v občini Izola.



Grafikon 20: Povprečna mesečna najemnina na enoto oddanih stanovanj in stanovanjskih hiš po občinah v obdobju 09.2013 – 09.2015

Iz grafikona je razvidno, da je v vseh slovenskih obalnih občinah najvišja povprečna RPON na enoto (€/m<sup>2</sup>) za stanovanja. Razvidno je tudi, da je povprečna NN na enoto za stanovanja v povprečju za 50% nižja. To je razumljivo, saj metodologijo za izračun višine najemnine za neprofitni najem določa vladna uredba (Uredba o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin, Uradni list RS, št. 131/03, 142/04, 99/08, 62/10 – ZUPJS, 79/15 in 91/15). NN ter RPON za stanovanja je približno enaka le v občini Piran, razlog za to bi lahko bil majhen vzorec neprofitnih stanovanj v občini Piran. V povprečju so najnižje RPON na enoto za stanovanjske hiše. To si lahko razlagamo s tem, da je celo stanovanjsko hišo zaradi večje površine težje oddati na prostem trgu kot le stanovanje in je zato nižja cena na enoto.

Občina Piran ima med vsemi slovenskimi obalnimi občinami najvišje najemnine na enoto pri vseh vrstah oddanih nepremičnin. Najnižja povprečna RPON na enoto (€/m<sup>2</sup>) za stanovanje je v MOK, kjer znaša 5,61 €/m<sup>2</sup> in je za 5% nižja od povprečne najemnine v Piranu. Najnižja povprečna RPON na enoto za stanovanjske hiše je v občini Izola, kjer znaša 2,68 €/m<sup>2</sup> in je za 22% nižja od najemnine v občini Piran. Najnižja povprečna NN na enoto je prav tako v občini Izola in znaša 2,81 €/m<sup>2</sup> in je za 52% nižja od povprečne NN na enoto za stanovanja v občini Piran.



Slika 3 : Primer najemnega stanovanja v občini Piran [11]

V MOK so od leta 2003 zgradili kar 195 novih neprofitnih stanovanj in tako sta nastali dve novi soseski. Ena se nahaja nad Dolinsko cesto v Kopru, druga pa v naselju Olmo. Poleg tega je Javni stanovanjski sklad MOK leta 2013 zgradil še objekt s 30 oskrbovanimi stanovanji, ki se nahaja v stanovanjski soseski Olmo [12].



Slika 4 : Stanovanjska soseska na Dolinsko cesto v Kopru [12]

#### 4 ZAKLJUČEK

Namen diplomske naloge je bil analizirati najemnine na območju slovenskih obalnih občin in sicer RPON za stanovanja, NN za stanovanja ter RPON za stanovanjske hiše. Vse nadaljnje ugotovitve so podane na podlagi vzorca oddanih stanovanj in stanovanjskih hiš v obdobju od septembra leta 2015 do septembra leta 2015.

Na podlagi podatkov o oddanih stanovanjih in stanovanjskih hišah je razvidno, da je bilo v vseh slovenskih obalnih nekaj izrazitih skokov pri oddaji stanovanj v določenih mesecih. Prvi tak skok je v mesecu septembru in oktobru, ko naraste število sklenjenih najemnih poslov s stanovanji. To lahko pripišem temu, da se v teh mesecih oddajo stanovanja študentom oziroma se podaljšujejo pogodbe za najem stanovanja v naslednjem študijskem letu. Drugi izrazit skok pa se pojavi konec koledarskega leta (v mesecu decembru oziroma v mesecu januarju). Takrat predvidoma potečejo letne pogodbe za najem stanovanj oziroma lastniki stanovanj oddajajo stanovanje za tekoče koledarsko leto. Nekaj manjših skokov se pojavi tudi v poletnih mesecih, saj takrat turisti veliko povprašujejo po najemnih stanovanjih za krajši najem.

RPON za stanovanja so pričakovano najvišje, tudi povpraševanje po stanovanjih na prostem trgu je največje, kar sledi iz števila opravljenih transakcij v analiziranem obdobju. V povprečju so RPON na enoto (€/m<sup>2</sup>) za stanovanja za 50% višje tako od NN za stanovanja kot tudi od RPON za stanovanjske hiše. Najvišja povprečna najemnina na enoto (€/m<sup>2</sup>) za stanovanje oddano na prostem trgu je v občini Piran in znaša 5,92 €/m<sup>2</sup>. Tukaj so tudi največja stanovanja, ki merijo v povprečju 61,39 m<sup>2</sup>. Najnižje najemnine na enoto se nahajajo v MOK in znašajo 5,61 €/m<sup>2</sup>. Najmanjša stanovanja oddana na prostem trgu se nahajajo v občini Ankaran in znaša površina 52,87 €/m<sup>2</sup>. V občini Ankaran se nahajajo tudi najnovejša stanovanja, njihovo povprečno leto izgradnje je 1998, najstarejša stanovanja so v občini Piran, kjer povprečno leto izgradnje znaša 1949. Najvišje povprečne mesečne prosto obikovane najemnine za stanovanja so v občini Piran in znašajo 330,55 €, najnižje v občini Izola, kjer znašajo 284,44 €.

NN za stanovanja so za približno 50% nižje od RPON za stanovanja. Najvišja povprečna mesečna najemnina na enoto (€/m<sup>2</sup>) je v občini Piran in znaša 5,83 €/m<sup>2</sup>, najnižja pa v občini Izola, kjer znaša 2,81 €/m<sup>2</sup>. Največja neprofitna stanovanja se nahajajo v občini Izola, njihova povprečna površina pa znaša 69,68 m<sup>2</sup>. Najmanjša neprofitna stanovanja pa se nahajajo v občini Piran, njihova povprečna površina pa je 31,12 m<sup>2</sup>. Najnovejša neprofitna stanovanja se nahajajo v občini Ankaran, njihovo povprečno leto izgradnje je 1995, najstarejša neprofitna stanovanja pa se nahajajo v občini Piran, kjer njihovo povprečno leto izgradnje znaša 1698. Najvišje povprečne NN za stanovanja se nahajajo v občini Piran, kjer znašajo 186,12 €, najnižje pa v občini Izola, kjer znašajo 137,62 €.

RPON za stanovanjske hiše so najnižje od obravnavanih. To lahko pripišemo manjšemu povpraševanju oziroma ponudbi stanovanjskih hiš za najem. Najvišja mesečna najemnina na enoto (€/m<sup>2</sup>) je v občini Piran in v povprečju znaša 3,45 €/m<sup>2</sup>. Najnižja najemnina na enoto pa se nahaja v občini Izola, kjer znaša 2,68 €/m<sup>2</sup>. Največje stanovanjske hiše oddane na prostem trgu se nahajajo v občini Izola, njihova povprečna površina znaša



233,54 m<sup>2</sup>, najmanjše stanovanjske hiše pa se nahajajo v občini Ankaran, kjer njihova povprečna površina znaša 102,6 m<sup>2</sup>. Najnovejše stanovanjske hiše oddane na prostem trgu se nahajajo v občini Ankaran, njihovo povprečno leto izgranje je 1990, najstarejše stanovanjske hiše pa se nahajajo v MOK, kjer je njihovo povprečno leto izgradnje 1923. Najvišje povprečne mesečne najemnine za stanovanjske hiše so v občini Piran in znašajo 403,50 €, najnižje pa se nahajajo v občini Ankaran, kjer znašajo 230,00 €.

V diplomski nalogi sem izhajal iz podatkov GURS-a, ki so se pričeli zbirati za najemne posle šele leta 2013. Pričakovano lahko ti podatki precej odstopajo od dejanskih, kar je treba upoštevati pri nadaljni interpretaciji rezultatov.

**VIRI**

- [1] Polletno poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2014. Ljubljana, Geodetska uprava Republike Slovenije: str. 8, 10  
[http://www.eprostor.gov.si/fileadmin/etn/Porocila/Polletno\\_porocilo\\_za\\_leto\\_2014.pdf](http://www.eprostor.gov.si/fileadmin/etn/Porocila/Polletno_porocilo_za_leto_2014.pdf)  
(Pridobljeno 15. 4. 2016.)
- [2] Primorske novice, časopisno založniška družba d.o.o. 2015.  
<http://www.primorske.si/Novice/Istra/Novogradnja-ali-nakup-stanovanj-za-neprofitni-naje>  
(Pridobljeno: 15.4.2016.)
- [3] Center za socialno delo Koper. 2016.  
<http://csd-kp.si/sl/page/view/id/predstavitev> (Pridobljeno 30. 3. 2016.)
- [4] Statistični urad Republike Slovenije. Podatkovni portal SI-STAT. 2016  
<http://www.stat.si> (Pridobljeno 30. 3. 2016.)
- [5] SLONEP.net - Dom, nepremičnine, gradnja in vrt. 2016.  
[www.slonep.net/](http://www.slonep.net/) (Pridobljeno 31. 3. 2016.)
- [6] Stanovanjski zakon (SZ-1). Uradni list RS, št. 69/2003: 10642, 10647.
- [7] Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana. 2016.  
[http://www.jssmol.si/pogosta-vprasanja-in-odgovori/stanovanjska-dejavnost/#vpr\\_1](http://www.jssmol.si/pogosta-vprasanja-in-odgovori/stanovanjska-dejavnost/#vpr_1)  
(Pridobljeno 31. 3. 2016.)
- [8] Aplikacija Cenilec, Združenje SICGRAS. 2016.  
[http://cenilci.cgsplus.si/Resources/Files/portal\\_Cenilci\\_navodilo\\_za\\_povezavo\\_certifikata.pdf](http://cenilci.cgsplus.si/Resources/Files/portal_Cenilci_navodilo_za_povezavo_certifikata.pdf) (Pridobljeno 31. 3. 2016.)
- [9] Luka Koper d.d. 2015.  
<https://luka-kp.si/slo/terminali-191/single/potniski-terminal-255> (Pridobljeno 9. 4. 2016.)
- [10] Občina Piran. 2016.  
<http://www.piran.si/index.php?page=static&item=80> (Pridobljeno 10. 4. 2016.)
- [11] Nepremičnine.net, Meganet oglaševalska agencija d.o.o. 2016.  
<http://www.nepremicnine.net> (Pridobljeno: 18.5.2016.)
- [12] Javni stanovanjski sklad Mestne občine Koper. 2016.  
<http://www.jss-mok.si/objekti> (Pridobljeno: 18.5.2016.)