

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:

Plešič, S., 2016. Analiza stanovanjskih najemnin v Mestni občini Maribor. Diplomaska naloga. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo. (mentorica Šubic Kovač, M., somentor Polajnar, M.): 21 str.

<http://drugg.fgg.uni-lj.si/5868/>

Datum arhiviranja: 14-10-2016

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:

Plešič, S., 2016. Analiza stanovanjskih najemnin v Mestni občini Maribor. B.Sc. Thesis. Ljubljana, University of Ljubljana, Faculty of civil and geodetic engineering. (supervisor Šubic Kovač, M., co-supervisor Polajnar, M.): 21 pp.

<http://drugg.fgg.uni-lj.si/5868/>

Archiving Date: 14-10-2016

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 ŠTUDIJSKI  
PROGRAM GRADBENIŠTVO  
SMER OPERATIVNO  
GRADBENIŠTVO**

Kandidatka:

**SUZANA PLEŠIČ**

**ANALIZA STANOVANJSKIH NAJEMNIN V MESTNI  
OBČINI MARIBOR**

Diplomska naloga št.: 569/SOG

**APARTMENT RENT ANALYSIS IN THE CITY  
MUNICIPALITY OF MARIBOR**

Graduation thesis No.: 569/SOG

**Mentorica:**

izr. prof. dr. Maruška Šubic-Kovač

**Somentor:**

asist. mag. Matija Polajnar

Ljubljana, 19. 09. 2016

## **STRAN ZA POPRAVKE**

Stran z napako

Vrstica z napako

Namesto

Naj bo

## IZJAVE

Spodaj podpisana študentka Suzana Plešic, vpisna številka 26105920, avtorica pisnega zaključnega dela študija z naslovom »Analiza stanovanjskih najemnin v Mestni občini Maribor«

### 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: \_\_\_\_\_

Datum: \_\_\_\_\_

Podpis študentke:

\_\_\_\_\_

## **BIBLIOGRAFSKO – DOKUMENTACIJSKA STRAN Z IZVLEČKOM**

- UDK:** 332.6(497.4)(043.2)
- Avtor:** Suzana Plešic
- Mentor:** Izr. prof. dr. Maruška Šubic-Kovač
- Somentor:** Asist. mag. Matija Polajnar
- Naslov:** Analiza stanovanjskih najemnin v Mestni občini Maribor
- Tip dokumenta:** Diplomaska naloga – visokošolski študij
- Obseg in oprema:** 21 str., 12 pregl., 11 sl., 12 graf.
- Ključne besede:** stanovanje, oglaševana prosto oblikovana najemnina, realizirana prosto oblikovana najemnina, neprofitna najemnina

### **Izvleček**

V diplomski nalogi je izvedena analiza ter primerjava oglaševanih prosto oblikovanih najemnin, realiziranih prosto oblikovanih najemnin ter neprofitnih najemnin za stanovanja v Mestni občini Maribor. Analizirana so stanovanja velikosti od 20 do 50 m<sup>2</sup> neto tlorisne površine, ki predstavljajo prevladujoč del najemnega stanovanjskega fonda v Mestni občini Maribor. Podatki o oglaševanih prosto oblikovanih najemninah so zbrani na podlagi oglasov, podatki o realiziranih prosto oblikovanih najemninah in neprofitnih najemninah so pridobljeni iz evidence trga nepremičnin. Iz rezultatov analize razberemo, da so povprečne oglaševane prosto oblikovane najemnine skoraj za polovico višje od povprečnih realiziranih prosto oblikovanih najemnin in te skoraj za polovico višje od povprečnih neprofitnih najemnin za stanovanja na območju Mestne občine Maribor.

**BIBLIOGRAPHIC – DOCUMENTALISTIC INFORMATION AND ABSTRACT**

**UDC:** 332.6(497.4)(043.2)

**Autor:** Suzana Plešic

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

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

**Title:** Apartment rent analysis in the City municipality of Maribor

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

**Notes:** 21 p., 12 tab., 11 fig., 12 graf.

**Key words:** apartment, advertised market rent, actual market rent, non-profit rent

**Abstract**

The thesis presents an analysis and comparison of advertised market rents, actual market rents and non-profit rents in the City municipality of Maribor. We analyzed apartments with 20 to 50 m<sup>2</sup> net ground floor area that represent the majority of the housing within the City municipality of Maribor. Data on advertised market rents were collected by analyzing advertisements while data on actual market rents and non-profit rents were obtained by analyzing real-estate records. Results of the analysis revealed that average advertised market rents are 0.5 times higher than the average actual market rents and the latter are nearly 0.5 times higher than the average non-profit rents for apartments in the area of the City municipality of Maribor.

## **ZAHVALA**

Za pomoč pri nastajanju diplome se iskreno zahvaljujem izr. prof. dr. Maruški Šubic-Kovač in somentorju asist. mag. Matiji Polajnarju.

Zahvaljujem se družini ter vsem sošolcem in prijateljem, ki so mi med tem časom stali ob strani.

## KAZALO VSEBINE

1	UVOD.....	1
2	NAMEN DIPLOMSKE NALOGE, OBRAVNAVANO OBMOČJE, METODA DELA, IZBOR PODATKOV IN VALUTA, TEMELJNI POJM.....	2
2.1	Namen diplomske naloge .....	2
2.2	Obravnavano območje.....	2
2.3	Metoda dela.....	3
2.4	Izbor podatkov in valuta .....	5
3	ANALIZA NAJEMNIN V MESTNI OBČINI MARIBOR .....	7
3.1	Oglaševane prosto oblikovane najemnine.....	7
3.1.1	Območje 1 .....	7
3.1.2	Območje 2.....	8
3.2	Realizirane prosto oblikovane najemnine.....	9
3.2.1	Območje 1 .....	10
3.2.2	Območje 2.....	10
3.2.3	Območje 3.....	11
3.2.4	Primerjava realizirane prosto oblikovane najemnine po območjih .....	12
3.3	Neprofitne najemnine.....	12
3.3.1	Območje 1 .....	13
3.3.2	Območje 2.....	14
3.4	Primerjava posameznih vrst najemnin po območjih .....	15
3.4.1	Območje 1 .....	15
3.4.2	Območje 2.....	16
3.4.3	Območje 3.....	16
3.5	Primerjava posameznih vrst stanovanjskih najemnin med MOM in MOL ...	17
3.6	Analiza GURS .....	18
4	ZAKLJUČEK.....	20
	VIRI .....	21



## KAZALO SLIK

Slika 1	Naselje Gosposvetska	1
Slika 2	Mestne četrti in krajevne skupnosti MOM	2
Slika 3	Vrednostne ravni po vrednostnih conah za stanovanja v MOM, kot so opredeljene v modelih matičnega vrednotenja	4
Slika 4	Razdelitev MOM na tri območja za potrebe analize trga najemnih stanovanj	4
Slika 5	Primer oglaševanega stanovanja na portalu <a href="http://www.nepremicnine.net">www.nepremicnine.net</a>	5
Slika 6	Primer najemnega posla v javnem vpogledu v evidenco trga nepremičnin	6
Slika 7	Primer neprofitnih stanovanj v Mestni občini Maribor, Pobrežje	13
Slika 8	Aktivna tržna razmerja za stanovanja glede na trajanje najema, Slovenija na dan 31.12.2014	18
Slika 9	Aktivna tržna razmerja za stanovanja glede na vključenost obratovalnih stroškov v najemnino, Slovenija na dan 31.12.2014	18
Slika 10	Aktivna tržna razmerja za stanovanja glede na opremljenost oddanega stanovanja, Slovenija na dan 31.12.2014	19
Slika 11	Primerjava povprečnih mesečnih najemnin za stanovanja v MOL in MOM, 06.2013 – 06.2014	19

## KAZALO PREGLEDNIC

Preglednica 1	Statistični podatki MOM, RS	3
Preglednica 2	Osnovne statistike za OPON na območju 1 v septembru 2015	7
Preglednica 3	Osnovne statistike za OPON na območju 2 v septembru 2015	8
Preglednica 4	Osnovne statistike za RPON na območju 1 v obdobju april 2014 do april 2015	10
Preglednica 5	Osnovne statistike za RPON na območju 2 v obdobju april 2014 do april 2015	10
Preglednica 6	Osnovne statistike za RPON na območju 3 v obdobju april 2014 do april 2015	11
Preglednica 7	Osnovne statistike NN na območju 1 med obdobjem april 2014 in april 2015	13
Preglednica 8	Osnovne statistike NN na območju 2 v obdobju april 2014 do april 2015	14
Preglednica 9	Primerjava stanovanjskih najemnin na območju 1	15
Preglednica 10	Primerjava stanovanjskih najemnin na območju 2	16
Preglednica 11	Statistični podatki o stanovanjskih najemninah v MOL v obdobju med aprilom 2014 in aprilom 2015	17
Preglednica 12	Statistični podatki o stanovanjskih najemninah v MOM v obdobju med aprilom 2014 in septembrom 2015	17

## KAZALO GRAFIKONOV

Grafikon 1	Opremljenosti oglaševanih najemnih stanovanj	7
Grafikon 2	Oglaševana neto tlorisna površina, mesečna OPON za stanovanja na območju 1	8
Grafikon 3	Oglaševana neto tlorisna površina, mesečna OPON za stanovanja na območju 2	9
Grafikon 4	Delež RPON glede na območje na katerem se nahaja najemno stanovanje	9
Grafikon 5	Neto tlorisna površina oddanih stanovanj, RPON za oddana stanovanja na območju 1	10
Grafikon 6	Neto tlorisna površina, RPON za oddana stanovanja na območju 2	11
Grafikon 7	Neto tlorisna površina, RPON za oddana stanovanja na območju 3	12
Grafikon 8	Povprečna RPON na enoto po posameznih območjih	12
Grafikon 9	Neto tlorisna površina, NN za neprofitna stanovanja na območju 1	13
Grafikon 10	Neto tlorisna površina, NN za neprofitna stanovanja na območju 2	14
Grafikon 11	Povprečna NN na enoto po območjih	15
Grafikon 12	Mesečna najemnina na enoto (€/m <sup>2</sup> ) po območjih	16



## 1 UVOD

V Sloveniji so trenutno razmere za nakup nepremičnine boljše kot pred leti, predvsem zaradi nizkih obrestnih mer vezanih na stanovanjska posojila. Problem za nakup nepremičnine pa lahko nastane predvsem pri dijakih ali študentih, ki nimajo rednih dohodkov. Dobra alternativa nakupu je najem stanovanja, posledica je nekaj več dogajanja pri oddajanju nepremičnin. Tako sem se odločila za analizo trga najemnih stanovanj v Mestni občini Maribor (v nadaljevanju: MOM). Kot univerzitetno mesto in drugo največje mesto v Sloveniji je najemni trg v MOM dobro razvit, kar pomeni, da je na voljo dovolj podatkov za analizo. Na Univerzi v Mariboru je bilo tako v študijskem letu 2014/2015 registriranih 16.672 študentov [1].

Kot zanimivost bom rezultate lastne analize primerjala tudi z Mestno občino Ljubljana (v nadaljevanju: MOL).

Univerza v Mariboru je letos ponujala 2.867 ležišč, na petih lokacijah: Gosposvetska, Tyrševa, Lent, Smetanova in Gorkega – Quadro. Ponujali so 633 enoposteljnih sob in 1.117 dvoposteljnih sob v klasičnih domovih ali domovih apartmajskega tipa [2]. Večina ostalih študentov je v primeru bivanja v MOM v času študija problem reševala z najemom stanovanj.



Slika 1: Naselje Gosposvetska [3]

## 2 NAMEN DIPLOMSKE NALOGE, OBRAVNAVANO OBMOČJE, METODA DELA, IZBOR PODATKOV IN VALUTA, TEMELJNI POJMI

### 2.1 Namen diplomske naloge

Namen diplomske naloge je:

- izbor in analiza podatkov o oglaševanih prosto oblikovanih najemninah, realiziranih prosto oblikovanih najemninah in neprofitnih najemninah v Mestni občini Maribor,
- primerjava najemnin za stanovanja v MOL in MOM,
- spoznati trga najemnih stanovanj v MOM.

### 2.2 Obravnavano območje

Obravnavano območje predstavlja Mestna občina Maribor, ki je ena od enajstih mestnih občin v Republiki Sloveniji in drugo največje mesto v državi.

Površina občine meri 147,5 km<sup>2</sup>, dolžina meje občine meri 82,1 km [4].



Slika 2: Mestne četrti in krajevne skupnosti MOM [5]

Preglednica 1: Statistični podatki MOM, RS [6]

Statistični kazalnik	MOM	Slovenija
Prebivalstvo (1.1.2015)	112.325	2.062.874
Naravno gibanje (2014)	-2,1/1.000 prebivalcev	1,1/1.000 prebivalcev
Skupni selitveni prirast (2014)	4,0/1.000 prebivalcev	-0,2/1.000 prebivalcev
Skupni prirast (2014)	2,0/1.000 prebivalcev	0,9/1.000 prebivalcev
Gostota naseljenosti (1.1.2015)	761,5 prebivalcev/km <sup>2</sup>	101,8 prebivalcev/km <sup>2</sup>
Študenti terciarnega izobraževanja (študijsko leto 2014/2015)	3.868	83.699
Število podjetij (2013)	10.683	182.089
Povprečna mesečna plača (2014)	Bruto: 1.482,24€ Neto: 971,46€	Bruto: 1.540,25€ Neto: 1.005,41€
Odstotek brezposelnih oseb (2014)	18,1%	13,1%

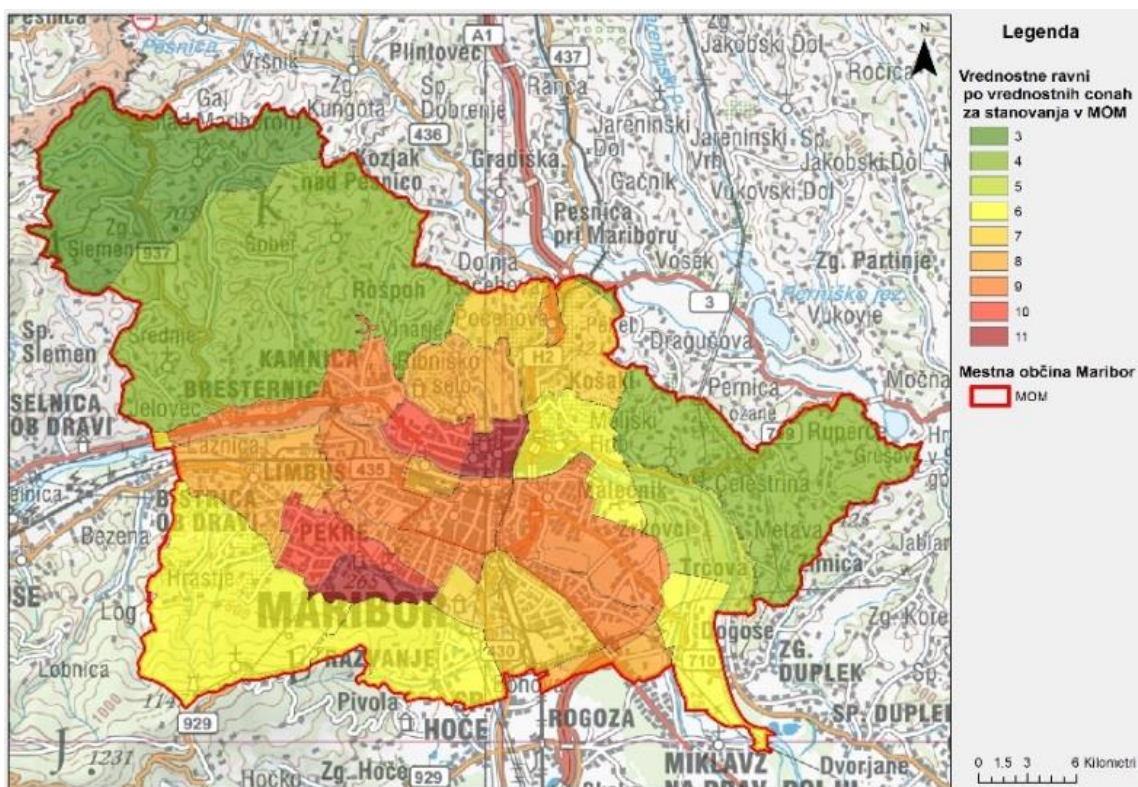
### 2.3 Metoda dela

Mestna občina Maribor je razdeljena na mestne četrti (v nadaljevanju: MČ) in krajevne skupnosti (v nadaljevanju: KS). Zaradi velikega števila le teh, bi bila izvedba analize po posameznih MČ in KS nesmiselna, saj je obseg prometa z najemnimi stanovanji v nekaterih KS in četrtih skupnostih (v nadaljevanju: ČS) zelo majhen.

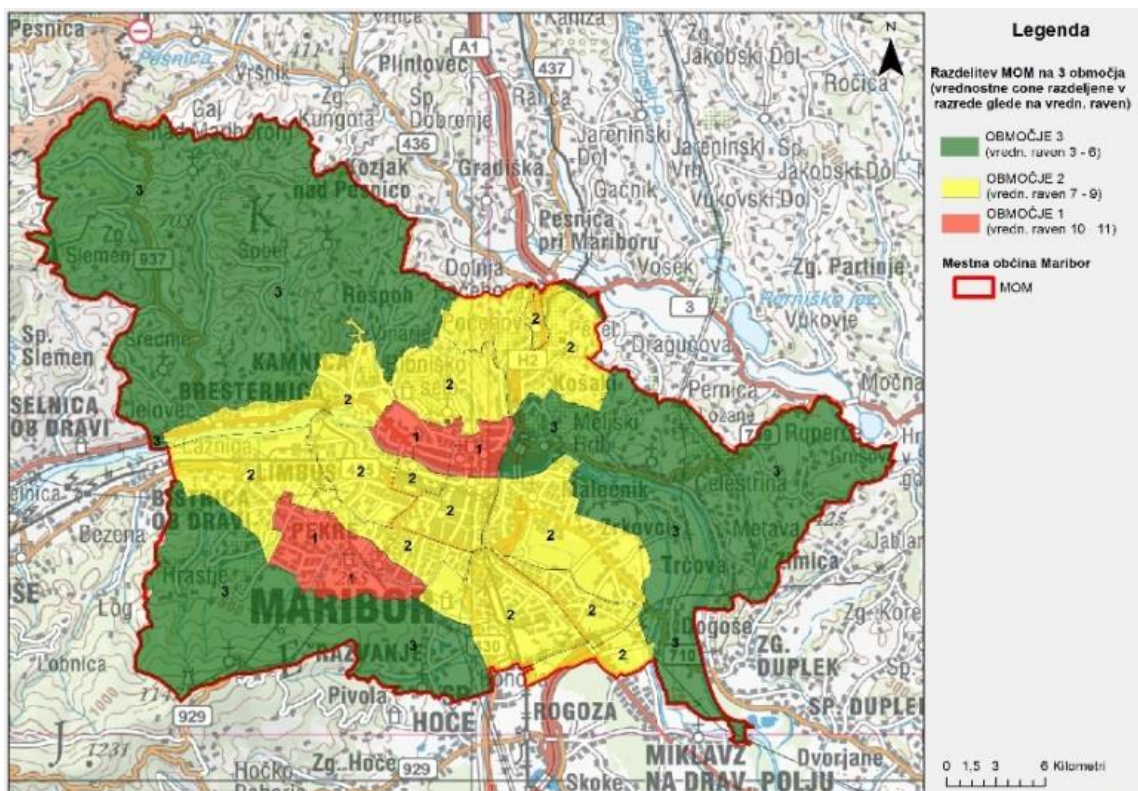
Za opredelitev posameznih območij smo kot osnovo vzeli karto (Slika 3), ki prikazuje vrednostne ravni po vrednostnih conah, ki veljajo za stanovanja v modelih množičnega vrednotenja na območju MOM. Na podlagi tega smo opredelili 3 območja znotraj katerih smo analizirali trg najemnih stanovanj v MOM (Slika 4).

Izbrala sem razdelitev MOM na tri območja:

- prvo območje obsega ČS in KS: Koroška vrata, Center, Pekre, Radvanje;
- drugo območje obsega ČS in KS: Limbuš, Kamnica, Bresternica, Studenci, Nova vas, Tabor, Ivan Cankar, Magdalena, Pobrežje, Tezno;
- tretje območje je sestavljeno iz ČS in KS: Razvanje, Brezje, Dogoše, Zrkovci, Malečnik, Rupeče.



Slika 3: Vrednostne ravni po vrednostnih conah za stanovanja v MOM, kot so opredeljene v modelih matičnega vrednotenja



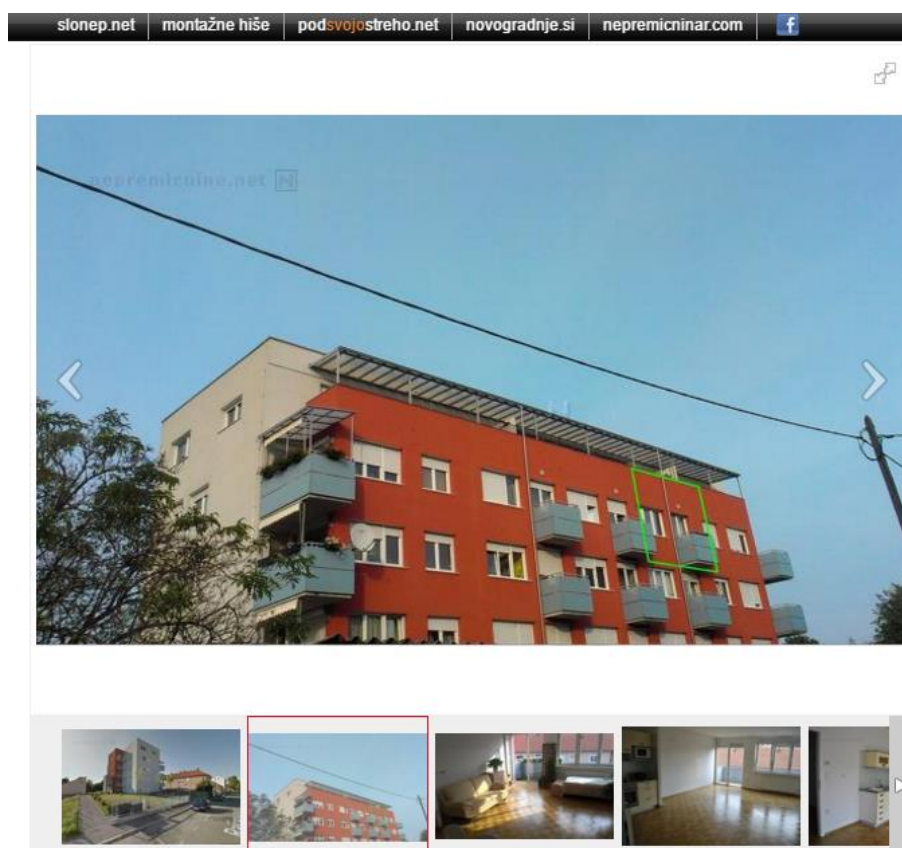
Slika 4: Razdelitev MOM na tri območja za potrebe analize trga najemnih stanovanj



Na tretjem območju, ki je najbolj oddaljeno od centra MOM in s tem tudi najbolj oddaljeno od univerzitetnega središča, pričakujemo najmanj dogajanja na trgu najemnih stanovanj.

## 2.4 Izbor podatkov in valuta

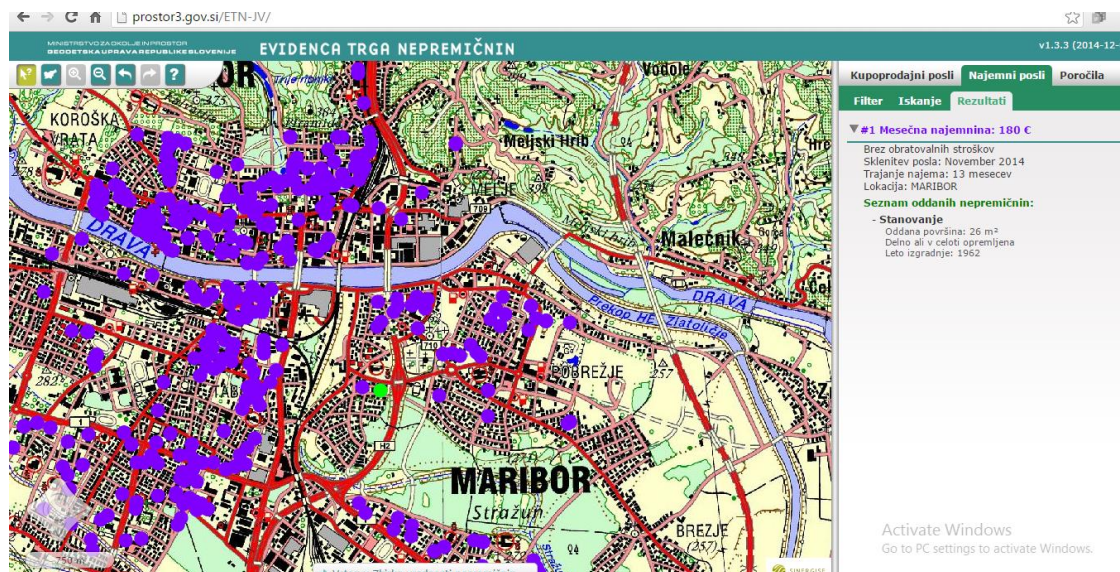
Oglaševane prosto oblikovane najemnine so bile zbrane preko spletne strani Nepremičnine.net ([www.nepremicnine.net](http://www.nepremicnine.net)) septembra leta 2015. Brskalnik je namenjen oglaševanju nepremičnin. Iskanje sem omejila z naprednim brskalnikom na območje Maribor in na stanovanja velikosti 20 do 50 m<sup>2</sup> neto tlorisne površine (sem sodijo garsonjere, enosobna stanovanja, enoinpolsobna stanovanja in dvosobna stanovanja), kot vrsto posredovanja pa sem izbrala najem. Iz analize sem izločila neprimerne oglase, kamor sodijo oglasi z nepopolnimi podatki oz. premalo informacijami (primer: ni podatka o opremljenosti stanovanja), podvojene oglase (primer: stanovanje oglašuje nepremičninska družba in lastnik) in neprimerne oglase (primer: oddaja se soba v stanovanju, ostali prostori so skupni). Oglaševana stanovanja sem vpisovala v preglednico programa MS Excel, kjer sem za vsak oglas vpisala podatke, ki so pomembni za nadaljnjo analizo in interpretacijo rezultatov analize. Pomembni podatki za analizo: lokacija stanovanja, neto tlorisna površina (m<sup>2</sup>), leto izgradnje/obnove, opremljenost stanovanja, oglaševana mesečna najemnina (€) ter oglaševana najemnina na enoto (€/m<sup>2</sup>). V prej omenjenem programu je bila izvedena analiza zbranih oglasov z orodjem za analizo podatkov imenovanim opisna statistika. Rezultati so podani v preglednicah. Rezultate analiz sem prikazala tudi z grafikoni.



Slika 5: Primer oglaševanega stanovanja na portalu [www.nepremicnine.net](http://www.nepremicnine.net) (Pridobljeno 10.4.2016)

Realizirane prosto oblikovane najemnine in neprofitne najemnine sem izvozila iz evidence trga nepremičnin. Podatke smo izvozili s pomočjo programa Cenilec v obliki preglednic. Izvozili smo podatke za vsa stanovanja, ki so bila oddana v obdobju od aprila 2014 do aprila 2015.

Na portalu E-prostor (<http://www.e-prostor.gov.si/>) so tudi javno dostopni podatki iz evidence trga nepremičnin. Na portalu sem izbrala dostop do podatkov, vpogled v podatke in t.i. javni vpogled. Zeleno obarvana je oddana nepremičnina, ki sem jo kliknila, v kolikor sem želela več informacij o njej (na sliki desno so prikazani rezultati). Gre za oddajo stanovanja v Mariboru, leto izgradnje stavbe je 1962, stanovanje meri 26 m<sup>2</sup>, je delno ali v celoti opremljeno. Posel je bil sklenjen novembra 2014, za 13 mesecev.



Slika 6: Primer najemnega posla v javnem vpogledu v evidenco trga nepremičnin

Tudi podatke o izvedenih najemnih poslih s stanovanji v evidenci trga nepremičnin je bilo potrebno prečistiti. Izločila sem podvojene podatke, podatke kjer je bila površina stanovanja neustrezna (za analizo sem vzela le stanovanja z neto tlorisno površino med 20-50 m<sup>2</sup>). Za analizo realiziranih prosto oblikovanih najemnin sem izločila tudi tista najemna stanovanja, kjer je bila realizirana najemnina na enoto nižja kot 2 €/m<sup>2</sup>.

Podatke za neprofitne stanovanjske najemnine sem prav tako pridobila iz evidence trga nepremičnin. Na spletni strani javnega stanovanjskega sklada MOM namreč ni bilo uporabnih podatkov o stanovanjskem fondu.

Valuta pri podajanju podatkov o stanovanjskih najemninah je evro (EUR ali €).

Terminologija v diplomski nalogi je povzeta po trenutno veljavnih predpisih v RS.

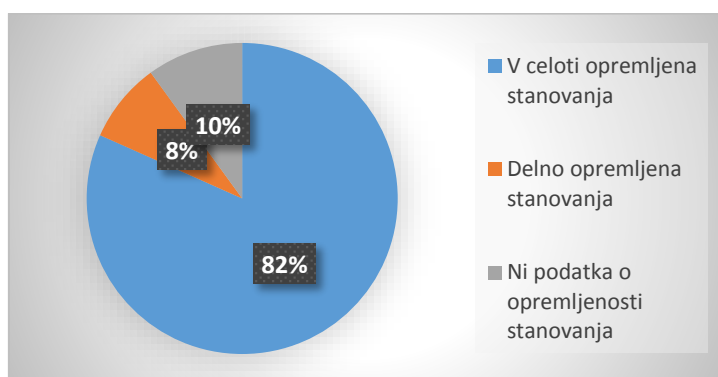
### 3 ANALIZA NAJEMNIN V MESTNI OBČINI MARIBOR

Najemna stanovanja v MOM sem razvrstila na obravnavana območja 1, 2 in 3. Analizirala sem stanovanja velikosti 20 do 50 m<sup>2</sup> neto tlorisne površine, kamor sodijo garsonjere, enosobna stanovanja, enoinpolsobna stanovanja ter v nekaterih primerih dvosobna stanovanja.

Analizirala sem oglaševane prosto oblikovane najemnine (v nadaljevanju: OPON), realizirane prosto oblikovane najemnine (v nadaljevanju: RPON) in neprofitne najemnine (v nadaljevanju: NN).

#### 3.1 Oglaševane proste oblikovane najemnine

Analizirala sem najemna stanovanja, oglaševana na spletni strani [www.nepremicnine.net](http://www.nepremicnine.net) med 5.9.2015 in 16.9.2015. V tem časovnem obdobju je bilo oglaševanih 78 stanovanj, od tega je bilo uporabnih oglasov za analizo le 60. Analizo sem izvedla le za območje 1 in 2, saj za območje 3 ni bilo na voljo dovolj oglaševanih najemnih stanovanj.



Grafikon 1: Opremljenost oglaševanih najemnih stanovanj

Za oglaševana najemna stanovanja glede opremljenosti lahko razberemo: 82% oglaševanih stanovanj popolnoma opremljenih, 8% delno opremljenih in 10% brez podatka o opremljenosti.

V nadaljevanju so prikazani rezultati analize oglaševanih stanovanj za posamezno območje.

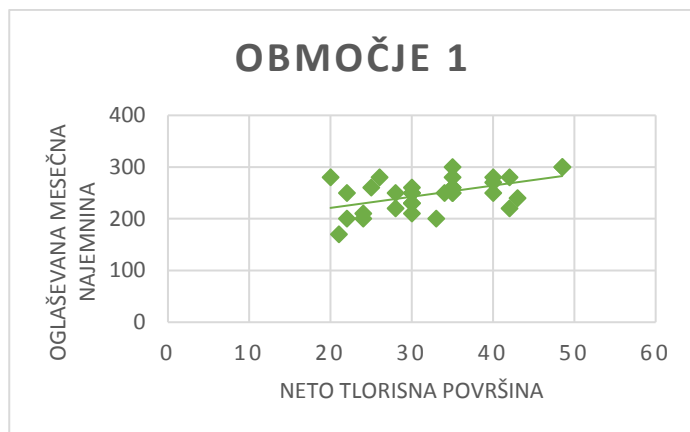
##### 3.1.1 Območje 1

Preglednica 2: Osnovne statistike za OPON na območju 1 v septembru 2015

Območje 1	Površina (m <sup>2</sup> )	Mesečna najemnina (€)	Mesečna najemnina na enoto (€/m <sup>2</sup> )
Število enot	32	32	32
Povprečje	33	248	7,94
Mediana	32	250	7,67
Najmanjša vrednost	20	170	5,24
Največja vrednost	49	300	14,00
Koeficient variacije	0,24	0,13	0,23

Iz preglednice 2 razberemo, da je bilo na območju 1 obravnavanih 32 oglaševanih najemnih stanovanj, s povprečno površino 33 m<sup>2</sup>, povprečna mesečna OPON stanovanja znaša 248 € in povprečna mesečna OPON na enoto znaša nekaj manj kot 8 €/m<sup>2</sup>. Najmanjša vrednost OPON na enoto znaša 5,24 €/m<sup>2</sup>, največja pa 14 €/m<sup>2</sup>.

Povprečno leto izgradnje oglaševanih najemnih stanovanj je 1959. 34% stanovanj ima zagotovljeno parkirišče.



Grafikon 2: Oglaševana neto tlorisna površina, mesečna OPON za stanovanja na območju 1

Iz grafikona za območje 1 (grafikon 2) razberemo, da oglaševana mesečna OPON pričakovano raste z oglaševano neto tlorisno površino stanovanja.

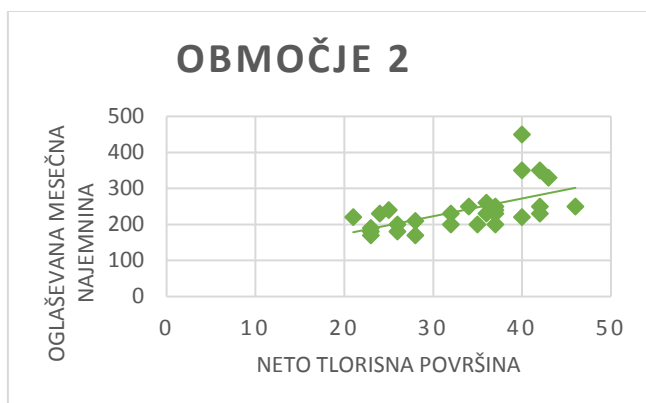
### 3.1.2 Območje 2

Preglednica 3: Osnovne statistike za OPON na območju 2 v septembru 2015

Območje 2	Površina (m <sup>2</sup> )	Mesečna najemnina (€)	Mesečna najemnina na enoto (€/m <sup>2</sup> )
Število enot	28	28	28
Povprečje	33	240	7,31
Mediana	36	230	7,20
Najmanjša vrednost	21	170	5,40
Največja vrednost	46	450	11,25
Koeficient variacije	0,22	0,26	0,21

Iz preglednice 3 razberemo, da je bilo v območju 2 obravnavanih 28 oglaševanih najemnih stanovanj, s povprečno površino 33 m<sup>2</sup>, povprečna OPON je znašala 240 € in povprečna OPON na enoto 7,31 €/m<sup>2</sup>. Najmanjša vrednost OPON na enoto je bila 5,4 €/m<sup>2</sup>, največja 11,25 €/m<sup>2</sup>.

Povprečno leto izgradnje oglaševanih najemnih stanovanj je 1976. Zagotovljeno parkirno mesto je imelo 28,6% oglaševanih najemnih stanovanj.

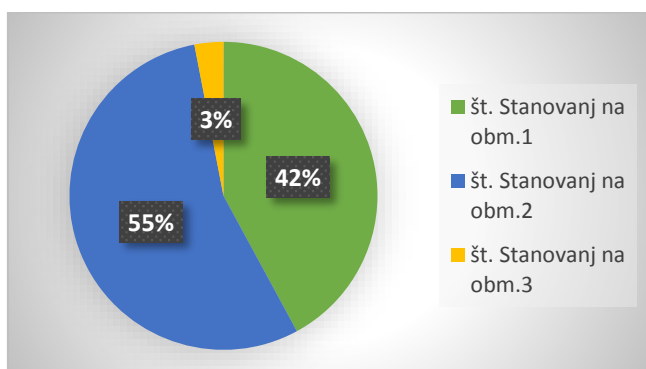


Grafikon 3: Oglaševana neto tlorisna površina, mesečna OPON za stanovanja na območju 2

Iz grafikona 3 lahko razberemo, da OPON raste z večanjem neto tlorisno površino stanovanja, kar je pričakovano.

### 3.2 Realizirane prosto oblikovane najemnine

Analizo RPON sem naredila na vzorcu 220 oddanih stanovanj.



Grafikon 4: Delež RPON glede na območje na katerem se nahaja najemno stanovanje

Iz grafikona 4 je razvidno, da imamo največji delež RPON na območju 2, kar 55%, na območju 1 jih je 42% in najmanj na območju 3, le 3%. Iz tega lahko sklepamo, da je območje 3 zaradi oddaljenosti od strogega centra za najemnike nezanimivo oz., da je na tem območju tudi manjši delež stanovanj, ki se oddaja v najem.

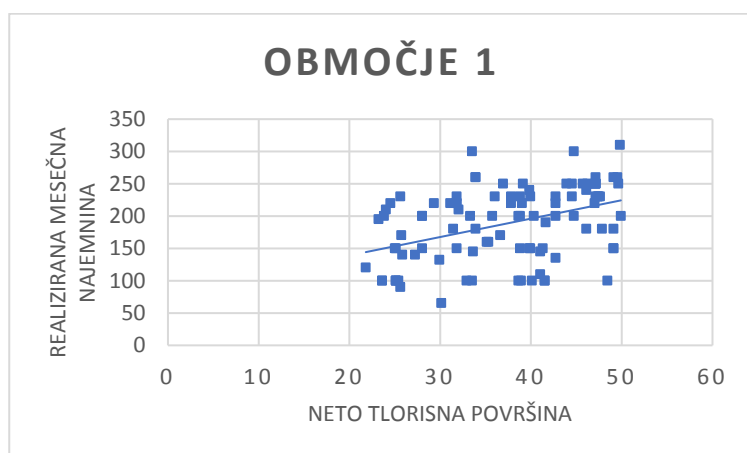
### 3.2.1 Območje 1

Preglednica 4: Osnovne statistike za RPON na območju 1 v obdobju april 2014 do april 2015

Območje 1	Površina (m <sup>2</sup> )	Mesečna najemnina (€)	Mesečna najemnina na enoto (€/m <sup>2</sup> )
Število enot	100	100	100
Povprečje	37	189	5,17
Mediana	39	200	5,19
Najmanjša vrednost	22	65	2,07
Največja vrednost	50	310	8,98
Koeficient variacije	0,22	0,30	0,31

Iz preglednice 4 razberemo, da je bilo na območju 1 obravnavanih 100 najemnih stanovanj, s povprečno površino 37 m<sup>2</sup>, povprečno mesečno najemnino 189 € in povprečno mesečno najemnino na enoto 5,17 €/m<sup>2</sup>. Najmanjša vrednost mesečne najemnine na enoto je znašala 2,07 €/m<sup>2</sup>, največja 8,98 €/m<sup>2</sup>.

Povprečno leto izgradnje stavb v katerih so se nahajala oddana stanovanja je 1952.



Grafikon 5: Neto tlorisna površina oddanih stanovanj, RPON za oddana stanovanja na območju 1

### 3.2.2 Območje 2

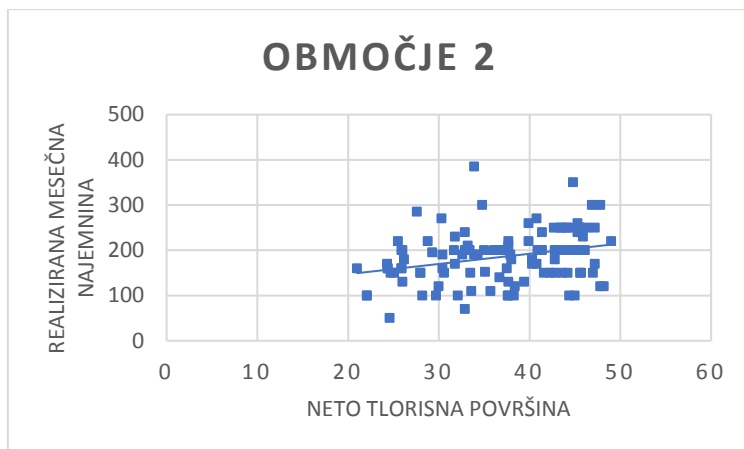
Preglednica 5: Osnovne statistike za RPON na območju 2 v obdobju april 2014 do april 2015

Območje 2	Površina (m <sup>2</sup> )	Mesečna najemnina (€)	Mesečna najemnina na enoto (€/m <sup>2</sup> )
Število enot	111	111	111
Povprečje	37	185	5,15
Mediana	38	190	5,30
Najmanjša vrednost	21	50	2,03
Največja vrednost	49	385	11,36
Koeficient variacije	0,20	0,31	0,33

Preglednica 5 prikazuje statistične podatke za območje 2, kjer sem obravnavala 111 najemnih stanovanj, s povprečno površino 37 m<sup>2</sup>. Povprečna RPON je znašala 185 €, in

povprečna mesečna RPON na enoto 5,15 €/m<sup>2</sup>. Najmanjša mesečna RPON je bila 2,03 €/m<sup>2</sup>, najvišja 11,36 €/m<sup>2</sup>.

Povprečno leto izgradnje stanovanj na drugem območju je 1966.



Grafikon 6: Neto tlorisna površina, RPON za oddana stanovanja na območju 2

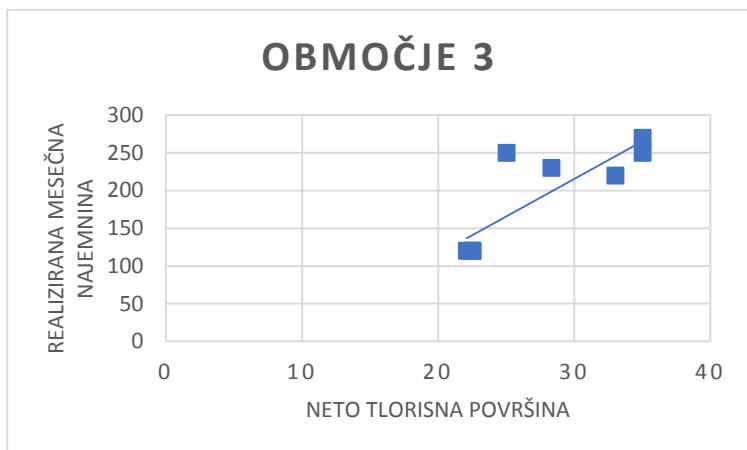
### 3.2.3 Območje 3

Preglednica 6: Osnovne statistike za RPON na območju 3 v obdobju april 2014 do april 2015

Območje 3	Površina (m <sup>2</sup> )	Mesečna najemnina (€)	Mesečna najemnina na enoto (€/m <sup>2</sup> )
Število enot	9	9	9
Povprečje	27	189	6,79
Mediana	25	220	6,67
Najmanjša vrednost	22	120	5,33
Največja vrednost	35	270	10,00
Koeficient variacije	0,21	0,35	0,24

Preglednica 6 prikazuje statistične podatke za območje 3, kjer je bilo analiziranih le 9 najemnih stanovanj. Povprečna površina stanovanja je 27 m<sup>2</sup>, mesečna RPON je znašala 189 €, mesečna RPON na enoto je znašala 6,79 €/m<sup>2</sup>, najmanjša RPON je znašala 5,33 €/m<sup>2</sup>, največja 10 €/m<sup>2</sup>.

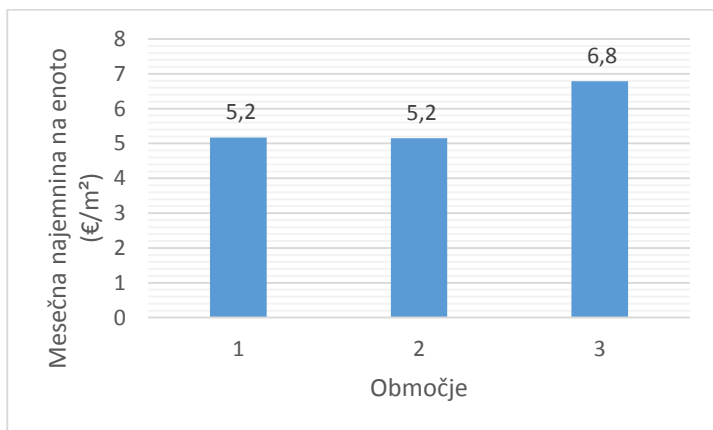
Povprečno leto izgradnje stanovanj na tretjem območju je 1951.



Grafikon 7: Neto tlorisna površina, RPON za oddana stanovanja na območju 3

### 3.2.4 Primerjava RPON po območjih

V spodnjem grafikonu so prikazane povprečne vrednosti RPON na enoto za vsa tri območja. Pričakovala sem drugačne rezultate, saj naj bi povprečna RPON po območjih padala (najvišje RPON v centru mesta, najnižje na obrobju). Rezultat je verjetno takšen tudi zaradi neprimerno manj podatkov o oddanih stanovanjih na območju 3, saj je v analizo zajetih 100 stanovanj za območje 1, 111 za območje 2 in le 9 stanovanj za območje 3. Drugi faktor, ki vpliva na rezultate je minimalna RPON na enoto; na prvem območju znaša 2,07 €/m<sup>2</sup>, na drugem 2,03 €/m<sup>2</sup>, na tretjem 5,33 €/m<sup>2</sup>, ne glede na to, da sem pred analizo izločila neprimerne najemne posle (vrednosti mesečne RPON manjše od 2,00 €/m<sup>2</sup>) so minimalne vrednosti precej različne.



Grafikon 8: Povprečna RPON na enoto po posameznih območjih

## 3.3 Neprofitne najemnine

Neprofitnih najemnih stanovanj se je v obdobju med aprilom 2014 in aprilom 2015 oddalo 60. Od tega 9 v prvem območju in 51 v drugem območju.

Neprofitna stanovanja se za razliko od drugih vrst najemnih stanovanj oddajajo neopremljena.





Slika 7: Primer neprofitnih stanovanj v Mestni občini Maribor, Pobrežje [7]

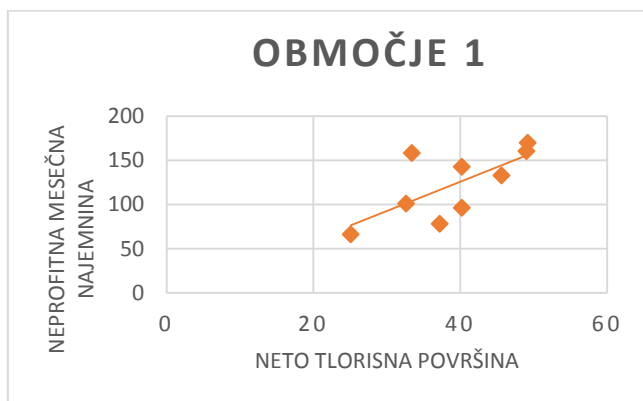
### 3.3.1 Območje 1

Preglednica 7: Osnovne statistike NN na območju 1 med obdobjem april 2014 in april 2015

Območje 1	Površina (m <sup>2</sup> )	Mesečna najemnina (€)	Mesečna najemnina na enoto (€/m <sup>2</sup> )
Število enot	9	9	9
Povprečje	39	123	3,13
Mediana	40	133	3,09
Najmanjša vrednost	25	66	2,11
Največja vrednost	49	170	4,74
Koeficient variacije	0,21	0,31	0,25

V preglednici 7 so podani rezultati analize za območje 1, kjer sem obravnavala 9 neprofitnih stanovanj, s povprečno velikostjo 39 m<sup>2</sup>, povprečno mesečno NN 123 €, in s povprečno mesečno NN na enoto 3,13 €/m<sup>2</sup>. Najmanjša vrednost NN na enoto znaša 2,11 €/m<sup>2</sup>, največja 4,74 €/m<sup>2</sup>.

Povprečno leto izgradnje stavb, v katerih so neprofitna stanovanja na območju 1 je 1961.



Grafikon 9: Neto tlorisna površina, NN za neprofitna stanovanja na območju 1

Zgornji grafikon za prvo območje pokaže, da NN z večanjem neto tlorisne površine stanovanj pričakovano narašča.

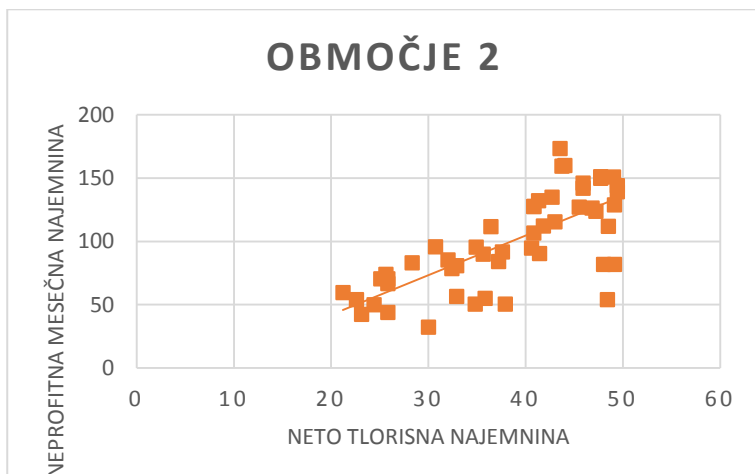
### 3.3.2 Območje 2

Preglednica 8: Osnovne statistike NN na območju 2 v obdobju april 2014 do april 2015

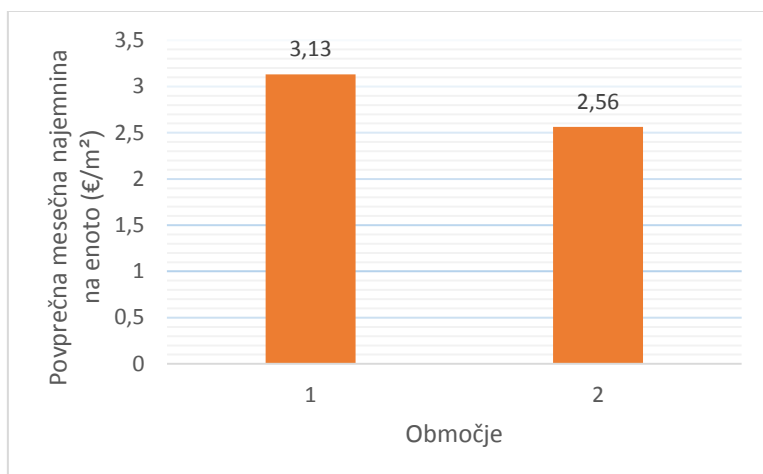
Območje 2	Površina (m <sup>2</sup> )	Mesečna najemnina (€)	Mesečna najemnina na enoto (€/m <sup>2</sup> )
Število enot	51	51	51
Povprečje	38	99	2,56
Mediana	41	95	2,68
Najmanjša vrednost	21	32	1,07
Največja vrednost	49	173	3,98
Koeficient variacije	0,23	0,38	0,25

V preglednici 8 so predstavljeni rezultati analize za neprofitna stanovanja na drugem območju. Obravnavala sem 51 stanovanj, s povprečno površino 38 m<sup>2</sup>, s povprečno NN 99 € in s povprečno NN na enoto 2,56 €/m<sup>2</sup>. Najmanjša vrednost NN na enoto je znašala 1,07 €/m<sup>2</sup>, največja 3,98 €/m<sup>2</sup>.

Povprečno leto izgradnje neprofitnih stanovanj na drugem območju je 1958.



Grafikon 10: Neto tlorisna površina, NN za neprofitna stanovanja na območju 2



Grafikon 11: Povprečna NN na enoto po območjih

Rezultati lepo prikazujejo, da povprečna NN po območjih pada. Ne glede na manjši obseg podatkov za analizo so rezultati pričakovani.

### 3.4 Primerjava posameznih vrst najemnin po območjih

#### 3.4.1 Območje 1

Preglednica 9: Primerjava stanovanjskih najemnin na območju 1

Območje 1	Povprečna površina (m <sup>2</sup> )	Povprečno leto izgradnje	Povprečna mesečna najemna	Povprečna mesečna najemna na enoto (€/m <sup>2</sup> )	Indeks (€/m <sup>2</sup> )
Neprofitna najemna	39	1961	123	3,13	<b>61</b>
Realizirana prosto oblikovana najemna	37	1952	189	5,17	<b>100</b>
Oglaševana prosto oblikovana najemna	33	1959	248	7,94	<b>154</b>

Povprečna OPON na enoto na območju 1 je za 54% višja od povprečne RPON. NN so 39% nižje od RPON.

### 3.4.2 Območje 2

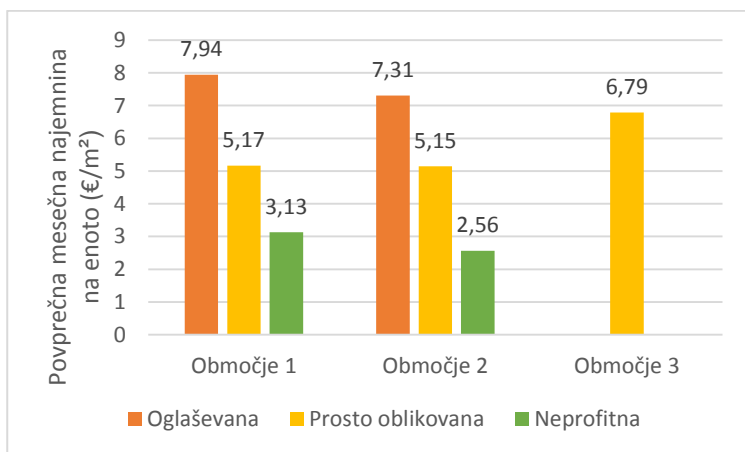
Preglednica 10: Primerjava stanovanjskih najemnin na območju 2

Območje 2	Povprečna površina (m <sup>2</sup> )	Povprečno leto izgradnje	Povprečna mesečna najemnina	Povprečna mesečna najemnina na enoto (€/m <sup>2</sup> )	Indeks (€/m <sup>2</sup> )
Neprofitna najemnina	38	1958	99	2,56	50
Realizirana prosto oblikovana najemnina	37	1966	185	5,15	100
Oglaševana prosto oblikovana najemnina	33	1976	240	7,31	142

Povprečne OPON na enoto so za 42% višje od RPON. NN so 50% nižje od RPON.

### 3.4.3 Območje 3

Glede na to, da razpolagam s podatki za območje 3 le v primeru RPON, primerjava z drugimi vrstami najemnin ni mogoča.



Grafikon 12: Mesečna najemnina na enoto (€/m<sup>2</sup>) po območjih

Iz grafikona 12 lahko razberemo, da so povprečne mesečne najemnine na enoto za vse 3 vrste najemnin na območju 2 (obrobje) nekoliko nižje v primerjavi z območjem 1 (center mesta) cene padajo. Razlika med posameznimi vrstami najemnin pa je lepo prikazana.

### 3.5 Primerjava posameznih vrst stanovanjskih najemnin med MOM in MOL

Preglednica 11: Statistični podatki o stanovanjskih najemninah v MOL v obdobju med aprilom 2014 in aprilom 2015 [8]

Mestna občina Ljubljana	Povprečna površina (m <sup>2</sup> )	Povprečna mesečna najemnina (€)	Povprečna mesečna najemnina na enoto (€/m <sup>2</sup> )
Oglaševana prosto oblikovana najemnina	35	355	10,14
Realizirana prosto oblikovana najemnina	36	317	8,81
Neprofitna najemnina	37	100	2,70

V preglednici so statistični podatki za MOL, ki jih zbrala Maja Jordan.

Preglednica 12: Statistični podatki o stanovanjskih najemninah v MOM v obdobju med aprilom 2014 in septembrom 2015

Maribor	Povprečna površina (m <sup>2</sup> )	Povprečna mesečna najemnina (€)	Povprečna mesečna najemnina na enoto (€/m <sup>2</sup> )
Oglaševana prosto oblikovana najemnina	33	244	7,40
Realizirana prosto oblikovana najemnina	34	188	5,54
Neprofitna najemnina	39	111	2,87

MOL, kot prestolnica Slovenije in univerzitetno središče Slovenije, razpolaga med drugim tudi z največ delovnimi mesti, zato je nepremičninski trg bolj živahen kot v drugim mestih po Sloveniji. Temu primerno je več ponudbe in več povpraševanja, zato so pričakovane stanovanjske najemnine višje kot drugje po Sloveniji.

Iz diplomske naloge Maje Jordan sem uporabila podatke o stanovanjskih najemninah za MOL, za vse tri vrste obravnavanih najemnin. Izračunala sem še najemnine na enoto, da je primerjava bolj dosledna. Zaradi večjega dogajanja na nepremičninskem trgu za MOL, je kolegica razpolagala z več podatki.

OPON za stanovanja na enoto so v MOM za 27% nižje kot v MOL. Analiza za MOL je bila narejena februarja 2015, na razpolago je bilo 211 oglaševanih najemnih stanovanj [10].

RPON za stanovanja na enoto so v MOM za 37% nižje kot v MOL. Rezultati so pričakovani, ne glede na to, da obsega analiza stanovanjskih najemnin v MOL več podatkov (683 primerov) [9]. Časovni okvir analiziranih podatkov je enak (april 2014 do aprila 2015).

Neprofitne najemnine na enoto so v MOM višje za 6% v primerjavi z neprofitnimi najemninami v MOL. Ta razlika je deloma tudi posledica števila obravnavanih neprofitnih

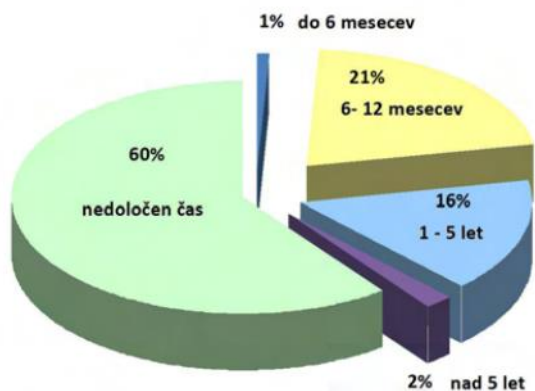
stanovanj, saj je za MOL obravnavanih 227 neprofitnih stanovanj [9], za Maribor 60 stanovanj. Pričakovala sem, da bodo neprofitne najemnine nižje v Mariboru.

### 3.6 Analiza GURS

Lastniki stanovanj so v skladu z zakonodajo dolžni GURS-u poročati o sklenjenih najemnih poslih v register najemnih poslov, ki je bil vzpostavljen marca 2014 [10].

Ker poročevalcem v register najemnih poslov ni potrebno predlagati nikakršnih dokazil o sklenjenih najemnih poslih, so najemodajalci lahko vede ali nevede poročali v ETN zavajajoče podatke.

Najemodajalci so za leto 2014 poročali o na novo sklenjenih pogodbah in aneksih za tržni najem na okoli 8800 stanovanj. 44% vseh pogodb in aneksov za tržni najem stanovanjskih nepremičnin je bilo sklenjenih v Ljubljani (36%) in v Mariboru (8%) [11].



Slika 8: Aktivna tržna razmerja za stanovanja glede na trajanje najema, Slovenija na dan 31.12.2014 [11]

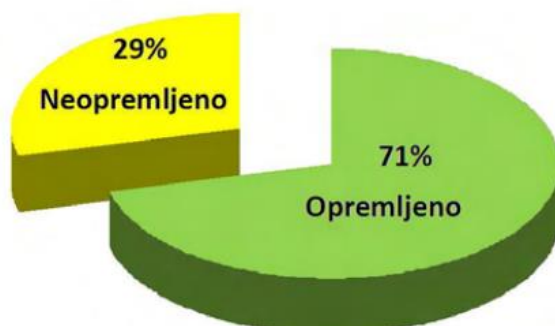
V zgornjem grafikonu vidimo, da je kar 60% poslov z najemnimi stanovanji sklenjenih za nedoločen čas. Iz podatkov lastne analize za OPON v večini primerov tega podatka ni bilo. Pri RPON je zaveden le datum začetka pogodbe.



Slika 9: Aktivna tržna razmerja za stanovanja glede na vključenost obratovalnih stroškov v najemnino, Slovenija na dan 31.12.2014 [11]

Konec leta 2014 je bilo evidentiranih le 16% aktivnih najemnih razmerij, pri katerih so bili obratovalni stroški deloma ali v celoti vključeni v najemnino stanovanja. [11].

Pri lastni analizi OPON v MOM sta bila taka oglasa le dva od 60. Torej so le pri 3,33% oglaševanih najemnih stanovanj v najemnino že bili vključeni tudi obratovalni stroški.



Slika 10: Aktivna tržna razmerja za stanovanja glede na opremljenost oddanega stanovanja, Slovenija na dan 31.12.2014 [11]

Konec leta 2014 je bilo evidentiranih 71% aktivnih najemnih razmerij za stanovanja, ki so ob sklenitvi razmerja opremljena. [11]

Iz lastne analize oglaševanih najemnih stanovanj v MOM sem dobila rezultate, da je bilo popolnoma opremljenih 82% oglaševanih stanovanj, 8% delno opremljenih in 10% neopremljenih.

Velikost stanovanja (v m <sup>2</sup> )	Povprečna mesečna najemnina (v €)	
	Ljubljana	Maribor
od 20 do 40 (garsonjere in enosobna)	150 - 300	110 - 230
nad 40 do 60 (dvosobna)	250 - 380	180 - 270
nad 60 do 80 (trisosbna)	360 - 480	240 - 320

Slika 11: Primerjava povprečnih mesečnih najemnin za stanovanja v MOL in MOM, 06. 2013 – 06. 2014 [12]

Po preliminarnih ocenah je v Ljubljani znašala povprečna mesečna najemnina za okoli 40 m<sup>2</sup> veliko stanovanje 250 €, medtem ko je v Mariboru znašala 180 €. [12]

Podatki iz lastne analize za stanovanja v MOM kažejo rezultate za obdobje april 2014 – april 2015 in sicer RPON za stanovanja s povprečno površino 34 m<sup>2</sup> je najemnina znašala 188 €. Tudi podatki za povprečno mesečno najemnino variirajo v zgornji tabeli, če pogledamo stanovanja s površino med 40 m<sup>2</sup> in 60 m<sup>2</sup> lahko znaša mesečna najemnina v Mestni občini Maribor od 180 € do 270 €.

## 4 ZAKLJUČEK

Diplomska naloga se ukvarja s trgom najemnih stanovanj v MOM. Analizirane so bile OPON, RPON in NN za stanovanja z neto tlorisno površino med 20 m<sup>2</sup> in 50 m<sup>2</sup>.

**Oglaševane prosto oblikovane najemnine** so najemnine, ki jih najemodajalci oglašujejo na različnih portalih. So pričakovano najvišje, saj vplivajo na realizacijo različni dejavniki. Primer: nepremičnine se oddajajo »na črno«, najemodajalec zbija ceno najemnine, javljanje pravih podatkov v ETN, itd. Na območju 1 so oglaševane najemnine na enoto (€/m<sup>2</sup>) za približno 9% višje kot na območju 2. Na območju 1 so povprečne oglaševane prosto oblikovane najemnine na enoto znašale 7,95 €/m<sup>2</sup>, na območju 2 so 7,3 €/m<sup>2</sup>. Oglaševana najemna stanovanja pa so povprečno starejša za 17 let na območju 1.

**Realizirane prosto oblikovane najemnine** so za več kot 50% nižje od oglaševanih prosto oblikovanih najemnin in nekaj manj kot 50% višje od neprofitnih najemnin. Verjetno pride do takih razlik, zaradi nedoslednosti pri javljanju podatkov o najemnih poslih v ETN, ker se delež najemnih stanovanj sklene preko poznanstev ali sorodstev in drugi. Pri teh vrstah najemnin so bili zavedeni podatki tudi za tretje območje. Pričakovali bi, da bodo realizirane najemnine na enoto (€/m<sup>2</sup>) po območjih padale, vendar analiza tega ni pokazala. Sklepam, da je razlog v premalo podatkih za tretje območje. Analiza je pokazala, da je na območju 1 povprečna realizirana prosto oblikovana najemna na enoto (€/m<sup>2</sup>) 5,17 €/m<sup>2</sup>, na območju 2 nekoliko manjša 5,15 €/m<sup>2</sup> in na območju 3 najvišja 6,79 €/m<sup>2</sup>. Povprečno leto izgradnje stanovanj na območju 1 je 1952, na območju 2 so novejša, povprečno iz leta 1965, ter na območju 3 najstarejša, iz leta 1950.

**Neprofitne najemnine** so najnižje najemnine, povprečna neprofitna najemna na enoto na območju 1 je znašala 3,13 €/m<sup>2</sup>, na območju 2 je 2,56 €/m<sup>2</sup>. Stanovanja so v povprečju iz leta 1960 na območju 1 in iz leta 1958 na območju 2.

V kolikor primerjamo območje 1 in območje 2, je v vseh primerih najemna na enoto na območju 1 višja, kot na območju 2. Taki rezultati so bili pričakovani, saj je običajno lokacija pomemben faktor pri višini najemnine. Pri oglaševanih prosto oblikovanih najemninah je bilo relativno malo podatkov na voljo za dobro analizo. Pri realiziranih prosto oblikovanih najemninah pride do velikega števila napak pri poročanju v ETN oziroma poročevalci pri poročanju iz različnih razlogov niso navajali dejanske višine najemnine. Deloma smo se temu poskušali izogniti s prečiščevanjem podatkov.



## VIRI

- [1] Statistika in analiza s področja visokega šolstva. 2015.  
[http://www.mizs.gov.si/si/delovna\\_podrocja/direktorat\\_za\\_visoko\\_solstvo/sekter\\_za\\_visoko\\_solstvo/statistika\\_in\\_analize\\_s\\_podrocja\\_visokega\\_solstva/](http://www.mizs.gov.si/si/delovna_podrocja/direktorat_za_visoko_solstvo/sekter_za_visoko_solstvo/statistika_in_analize_s_podrocja_visokega_solstva/) (Pridobljeno 29. 10. 2015.)
- [2] Študentski domovi Univerze v Mariboru. 2016.  
<http://www.um.si/studij/bivanje/Strani/default.aspx> (Pridobljeno 4. 1. 2016.)
- [3] Predstavitev. 2016.  
<http://www.studentskidomovi.um.si/portal/index.php>  
(Pridobljeno 4. 1. 2016., Brošura »online«, stran 14)
- [4] Mestna občina Maribor. 2015.  
[https://sl.wikipedia.org/wiki/Mestna\\_ob%C4%8Dina\\_Maribor](https://sl.wikipedia.org/wiki/Mestna_ob%C4%8Dina_Maribor) (Pridobljeno 15. 11. 2015.)
- [5] Mestne četrti in krajevne skupnosti. 2015.  
<http://mb.zadruga.si:81/mestna-obcina/mestne-cetrti-in-krajevne-skupnosti/>  
(Pridobljeno 15. 11. 2015.)
- [6] Statistični urad RS. 2016.  
<http://www.stat.si/statweb/> (Pridobljeno 29. 10. 2015.)
- [7] Stanovanjski sklad RS. Lokacija Maribor – Pobrežje. 2016.  
<http://www.najem.stanovanjskisklad-rs.si/Lokacija/19> (Pridobljeno 28. 3. 2016.)
- [8] Viri in metode, uporabljeni pri izvajanju statističnih raziskovanj paritet kupne moči. 2016.  
[http://www.stat.si/doc/vsebina/04/Viri%20in%20metode\\_PKM\\_%202014.pdf](http://www.stat.si/doc/vsebina/04/Viri%20in%20metode_PKM_%202014.pdf)  
(Pridobljeno 2. 1. 2016., str. 20)
- [9] Jordan, Maja Jordan, Analiza stanovanjskih najemnin v mestni občini Ljubljana, Diplomaska naloga – VSŠ. Ljubljana, UL FGG, Oddelek za gradbeništvo in geodezijo
- [10] Evidenca trga nepremičnin. 2015.  
[http://www.e-prostor.gov.si/si/zbirke\\_prostorskih\\_podatkov/etn/etn\\_tabela/porocanje\\_v\\_etn/](http://www.e-prostor.gov.si/si/zbirke_prostorskih_podatkov/etn/etn_tabela/porocanje_v_etn/)  
(Pridobljeno 27. 12. 2015.)
- [11] Letno poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2014. 2016.  
[http://www.e-prostor.gov.si/fileadmin/etn/Porocila/Letno\\_porocilo\\_za\\_leto\\_2014.pdf](http://www.e-prostor.gov.si/fileadmin/etn/Porocila/Letno_porocilo_za_leto_2014.pdf)  
(Pridobljeno 9. 4. 2016., stran 43 – 45)
- [12] Polletno poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2014. 2016.  
[http://www.e-prostor.gov.si/fileadmin/etn/Porocila/Polletno\\_porocilo\\_za\\_leto\\_2014.pdf](http://www.e-prostor.gov.si/fileadmin/etn/Porocila/Polletno_porocilo_za_leto_2014.pdf)  
(Pridobljeno 9. 4. 2016., stran 13)