# Poročilo o aktivnih najemih poslovnih nepremičnin

Naročnik: FIABCI, 16. 4. 2020, Pripravil: Aleš Perovšek, 24. 4. 2020

## Uvodna pojasnila

Izvedene statistike temeljijo na podatkih Evidence trga nepremičnin (ETN), ki so jih zakonsko predpisani poročevalci poslali do 31. 3. 2020.

Zaradi nedoslednega poročanja o sklenjenih najemnih poslih in njihovih predčasnih prekinitvah je evidenca aktivnih poslov v ETN nepopolna. Zaradi nezmožnosti križnih kontrol poročanja je sicer izredno težko oceniti kako popoln je zajem podatkov, predvidevamo pa da je v danih statistikah zajetih od 60 do 80 odstotkov aktivnih najemov poslovnih nepremičnin.

Statistike smo pripravili le na presečni datum 31. 12. 2019 in ne tudi na 31. 3. 2020, kot je bilo prvotno dogovorjeno. Datum 31. 12. 2019 boljše odraža stanje aktivnih poslov, ker je velika večina najemnih poslov, sklenjenih do tega datuma že evidentirana v ETN, za 31. 3. 2020 pa še ne. Stanje aktivnih najemov znotraj tekočega leta je sicer razmeroma konstantno, v zadnjih letih pa je bil zaradi gospodarske prosperitete prisoten trend zmernega naraščanja obsega aktivnih najemov za vse vrste poslovnih nepremičnin.

V statistikah so upoštevani najemi poslovnih nepremičnin, sklenjeni na prostem trgu, ne glede na pravnoorganizacijsko obliko pogodbenih strank. Aktivni najemi poslovnih nepremičnin, kjer kot pogodbene stranke nastopajo poslovni subjekti in/ali javni sektor, predstavljajo čez 80 % vseh evidentiranih najemov, preliminarne analize pa so pokazale da ni značilnih razlik v najemninah glede na pravnoorganizacijsko obliko najemodajalcev oziroma najemojemalcev.

Statistik za pisarne in lokale nismo ločevali po podvrstah nismo ločevali po podvrstah, ker preliminarni podatki ne kažejo značilnih razlik. Za pisarne sicer predstavljajo klasični »pisarniški prostori« 83 % aktivnih najemov, »prostori za poslovanje s strankami« 12 % in »prostori za zdravstveno dejavnost« 5 %. Za lokale predstavljajo »trgovski in storitveni lokali« 81 % aktivnih najemov, »gostinski lokali« pa 19 %. Industrijskih nepremičnin že v osnovi ne ločimo na podvrste.

## Statistika aktivnih najemov

Statistike obsega in najemnin za aktivne najeme poslovnih nepremičnin so v prilogi: »Tabele\_Aktivni najemi posl\_nep\_20191231.xlsx«.

V zavihku »Metapodatki« so opisi uporabljenih kratic, izrazov in imen polj v tabelah. Pred vsako tabelo so navedeni kriteriji in parametri za izračun podatkov.

Pri štetju aktivnih najemov (tabele 1, 2, 3 in 4), smo za razliko od preliminarnih podatkov, ki smo jih poslali 17. 4., že na začetku izločili najeme z nerealno velikimi oddanimi površinami, za katere predvidevamo, da so posledica napačnega poročanja.

Za izračun najemnin (tabele 5, 6 in 7) smo izločili še nerealne najemnine in uporabili le posle pri katerih se pogodbena najemnina nanaša le na eno nepremičnino določene vrste (enostavni posli). Pri sestavljenih poslih (npr. oddaja pisarn in garaž) se namreč pogodbena najemnina nanaša na več raznovrstnih nepremičnin in ni mogoče izluščiti najemnine za posamezno vrsto nepremičnine.

## Obseg in vrednost aktivnih najemov

**Preglednica: Obseg in vrednost aktivnih najemov poslovnih nepremičnin, Slovenija, 31. 12. 2019**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **Skupina poslovnih nepremičnin** | | |  |
|
|
| **PPP** | **PPL** | **IND** | **SKUPNO** |
| Število aktivnih najemov (N) | 12.537 | 9.396 | 2.621 | 24.554 |
| Povprečna oddana površina (v m2) | 139 | 237 | 460 |  |
| Povprečna mesečna najemnina (v €/m2) | 9,3 | 9,6 | 4,3 |  |
| Skupna mesečna najemnina (v €) | 16.206.580 | 21.377.779 | 5.184.338 | 42.768.697 |

Legenda:

* **PPP** – Pisarne (Pisarniški prostori; Prostori za poslovanje s strankami; Prostori za zdravstveno dejavnost)
* **PPL** – Lokali (Trgovski in storitveni lokali; Gostinski lokali)
* **IND** – Industrijski prostori (proizvodne hale in skladišča)

Ob upoštevanju naše ocene popolnosti evidentiranih podatkov (60 – 80 %), na podlagi podatkov o skupnih mesečnih najemninah za posamezne vrste nepremičnin, simuliranih na podlagi podatkov o evidentiranem številu aktivnih najemov in podatkov o povprečnih mesečnih najemninah in oddanih površinah, lahko zelo na grobo ocenimo:

* da je bilo na dan 31. 12. 2019 v Sloveniji v najemu okoli 25 tisoč poslovnih nepremičnin,
* od tega je bilo 51% pisarn, 38% lokalov in 11% industrijskih nepremičnin,
* da je njihova skupna mesečna vrednost najemnin znašala od 50 do 70 milijonov evrov,
* od tega 38% za pisarne, 50% za lokale in 12% za industrijske nepremičnine.