



Stanje in priložnosti razvoja najemniškega trga v Sloveniji

Dr. Simon Starček, FIABCI

Portorož, 7. november 2019

KJE ŽIVIJO PREBIVALCI EU?



V STANOVANJIH: 42 %

V SAMOSTOJNIH HIŠAH: 33 %

V DVOJČKIH: 24 %

KJE ŽIVIJO PREBIVALCI EU?



V STANOVANJIH (EU):	42 %
Španija:	66 %
Latvija:	65 %
Estonija:	63 %
Slovenija:	30 %

KJE ŽIVIJO PREBIVALCI EU?

V HIŠAH (EU):	33 %
Hrvaška:	73 %
Slovenija:	66 %
Madžarska:	62 %
Romunija:	60 %





LASTNIŠTVO STANOVANJ (Slovenija)

Skupaj

852.000

- Lastniki

91 % FIZIČNE OSEBE

LASTNIŠTVO STANOVANJ

Skupaj	852.000
- zaposleni	48 %
- upokojenci	43 % ↑
- javni sektor	5,4 %



Slovenija - bivanje

v eno- in dvostanovanjskih: 66 %

v večstanovanjskih : 31 %

drugo: 3 %



Slovenija - bivanje

Ena oseba: **162.000** stanovanj

Povprečna površina: **64 m²**



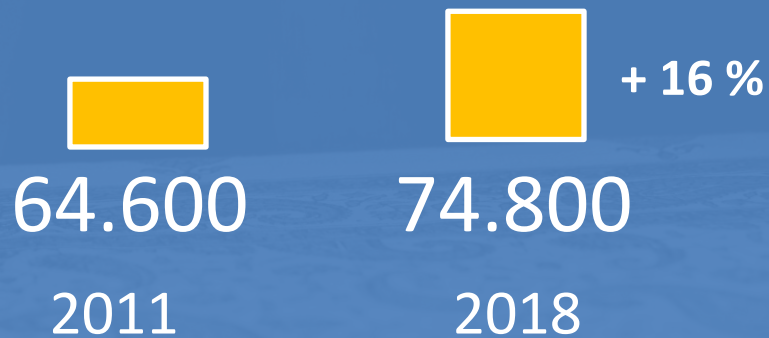
Slovenija - bivanje

Starejši od 65 let: **115.900** stanovanj

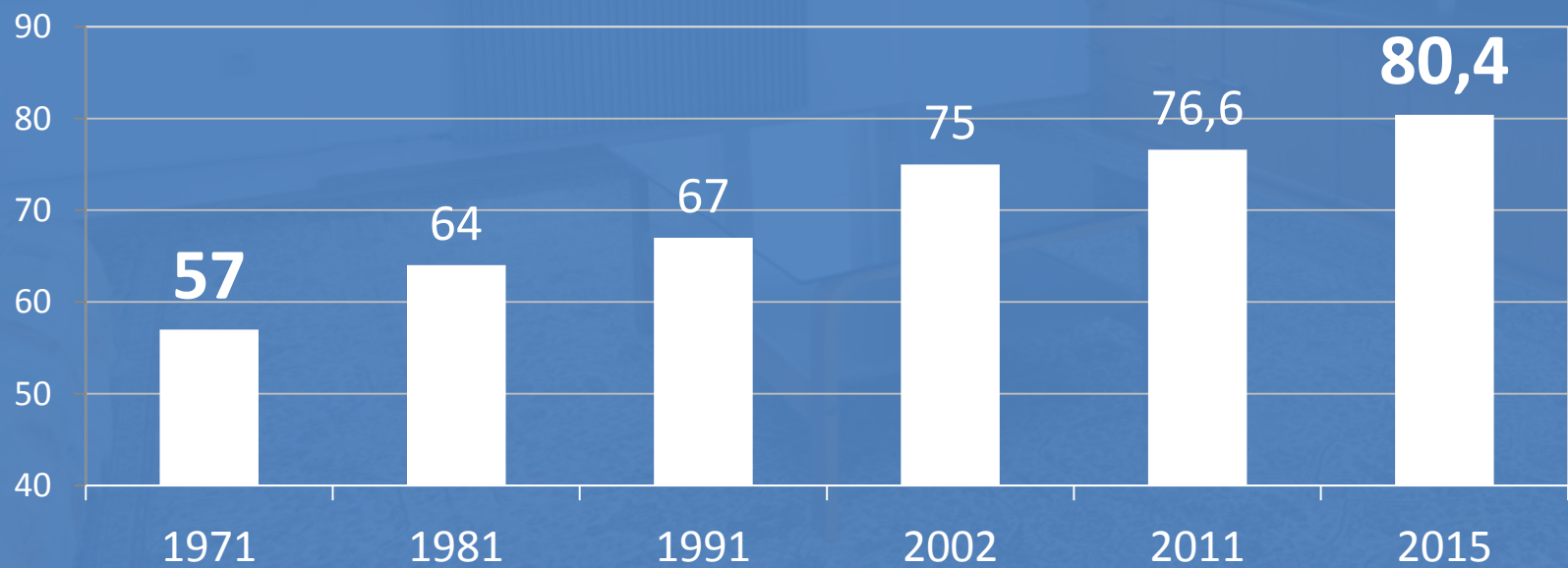


Slovenija - bivanje

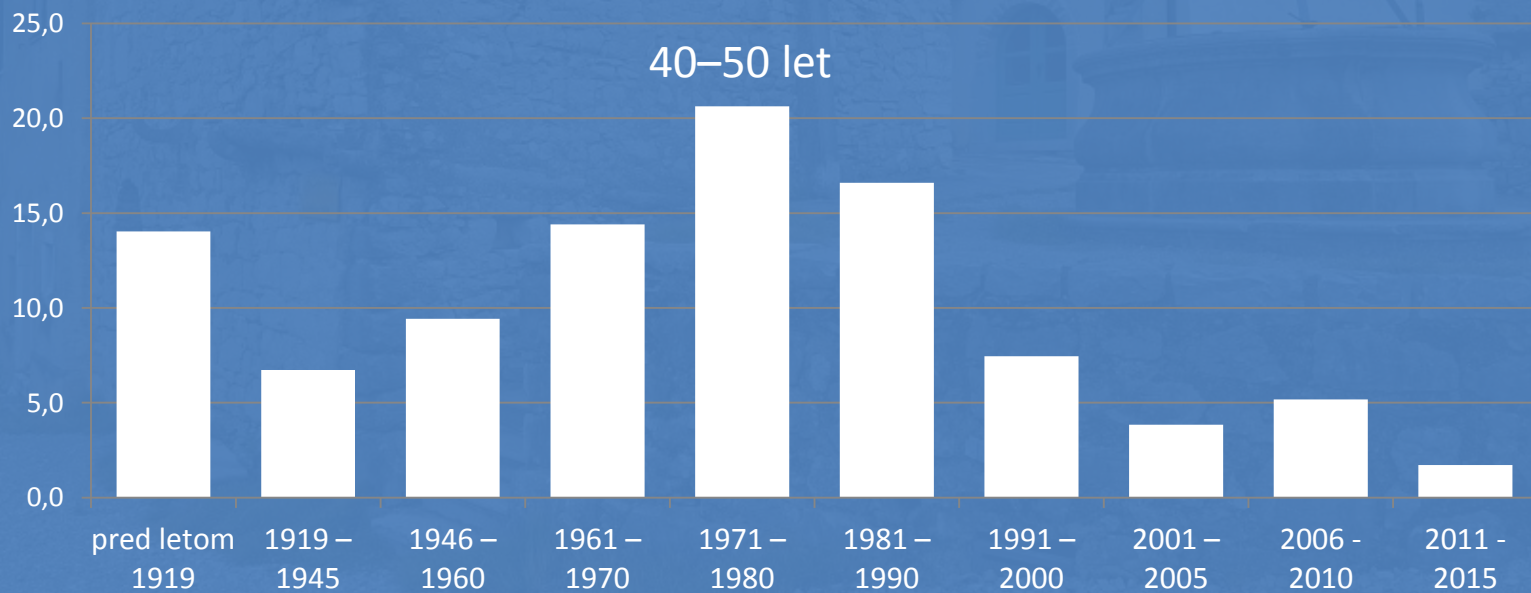
Ena oseba, 65+ let



Povprečna površina stanovanj (v m²)



Starost stanovanjskega fonda





Starost stanovanjskega fonda

40 % enostanovanjskih stavb, starejših od 50 let

230.000 enot enostanovanjskega sklada
potrebna celovita prenova



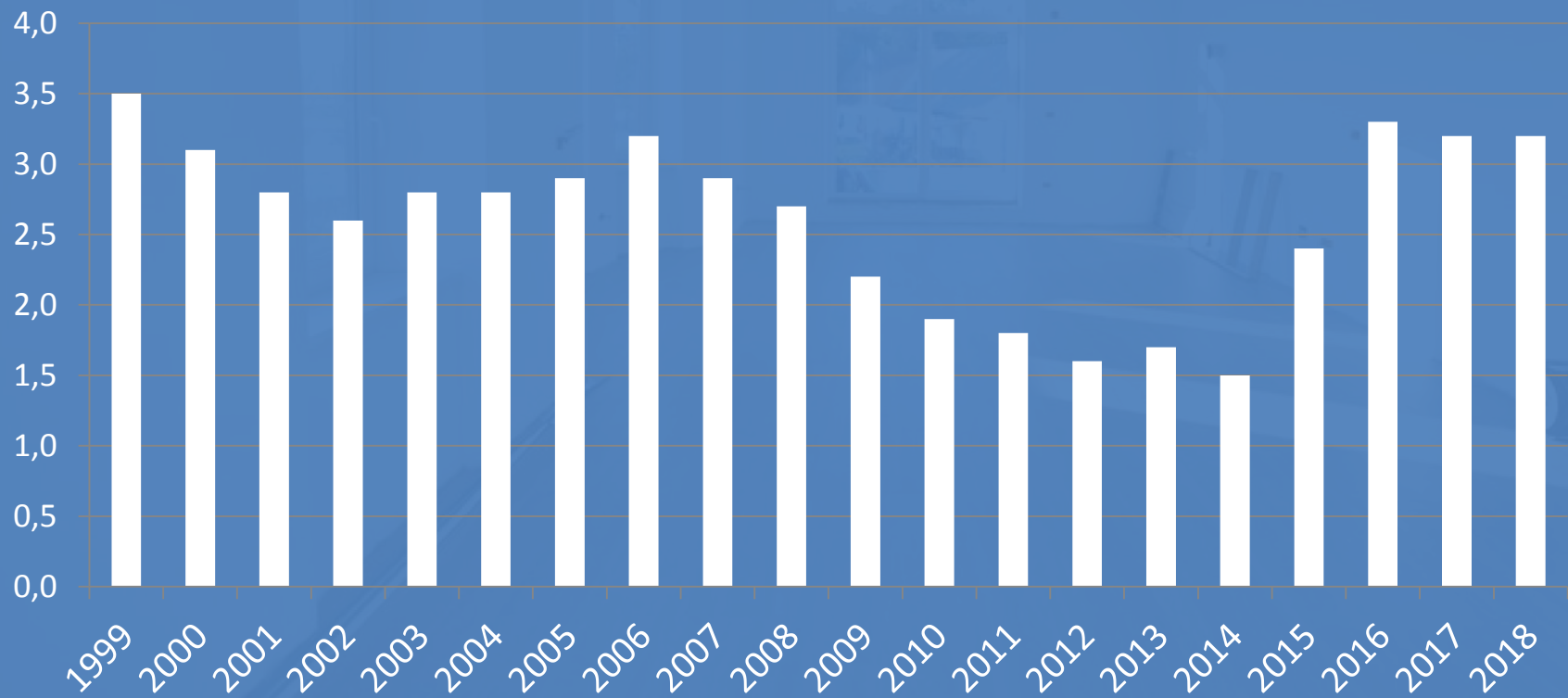
Značilnost novogradenj

- 70 % novih stanovanj v hišah
- stanovanja z več sobami
- 60 % z najmanj 4 sobami.

Povprečna površina stanovanj, za katera so bila izdana gradbena dovoljenja [m²]



Število izdanih gradbenih dovoljenj na 1.000 prebivalcev



A multi-story apartment building with balconies and a staircase. The building is light-colored with dark window frames. There are several balconies with railings. A staircase leads up to one of the balconies. The sky is overcast.

STANOVANJA V SLOVENIJI

Skupaj 852.000

- Naseljenih 680.000

- Nenaseljenih 172.200



Nenaseljena stanovanja

172.000 20 % vseh

11 MIO m² uporabne površine

50.000 zgrajenih pred 1946



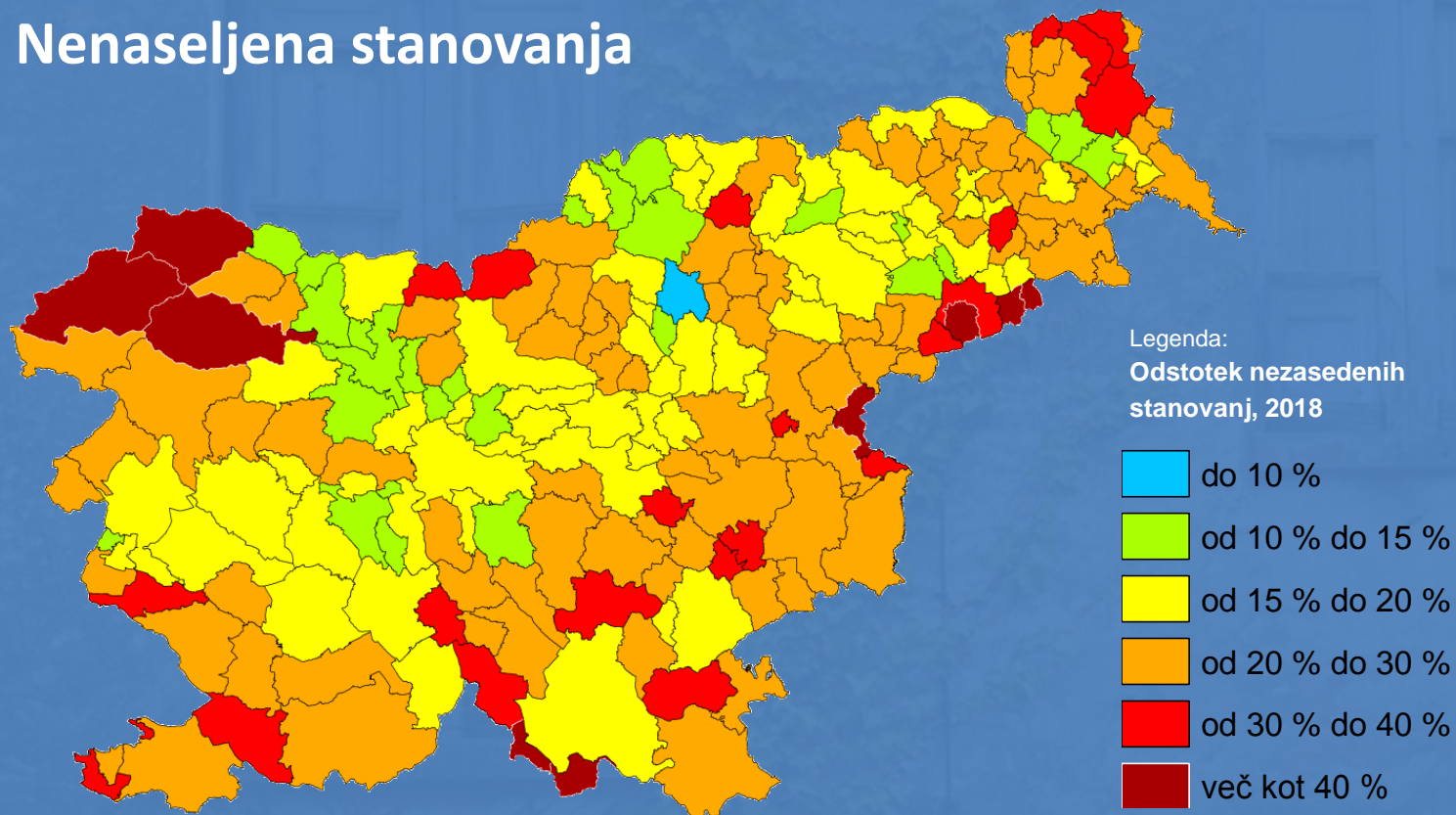
Nenaseljena stanovanja:

- 150.000 (brez počitniških)
- 20 % v enostanovanjskih stavbah
- 19 % jih meri v povprečju med 60 in 80 m²



Vrsta stanovanja	Urbana področja	Ruralna področja	Skupaj
Prazne hiše	19.408	68.436	87.844
Prazna stanovanja v blokih	52.169	12.267	64.436
Počitniške hišice	1.329	13.903	15.232
Počitniška stanovanja	3.268	1.396	4.664
Skupaj	76.174	96.002	172.176

Nenaseljena stanovanja














KAKOVOST STANOVANJ

ugotavlja s spremljanjem fizičnih lastnosti stanovanja. Med fizične lastnosti stanovanja sodijo opremljenost stanovanja z nekaterimi osnovnimi pritiklinami:





- kopalnica,
- notranje stranišče in
- ogrevanje.

KAKOVOST STANOVANJ

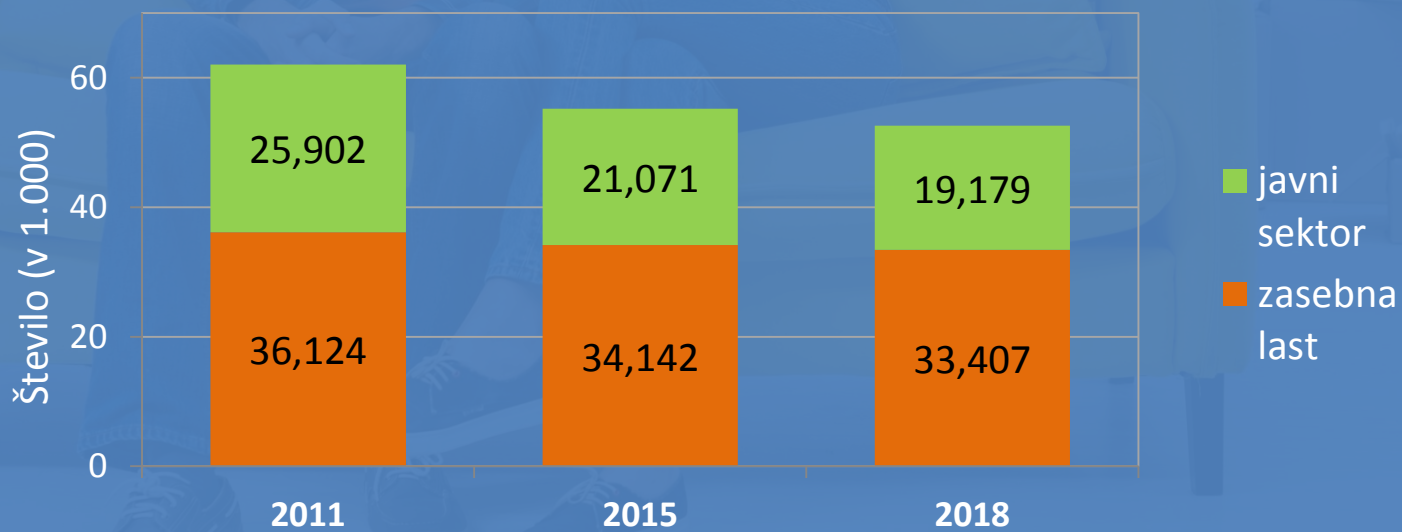
	Podatek (naseljena stanovanja)	Število	Prebivalci
	brez kopalnice	20.777	49.984
	brez notranjega stranišča	21.143	52.973
	brez kuhinje	8.115	17.454
 	brez kopalnice in brez notranjega stranišča	16.298	39.866
 	brez kopalnice, imajo pa notranje stranišče	4.479	10.118
 	brez notranjega stranišča, imajo pa kopalnico	4.845	13.107



KAKOVOST STANOVANJ

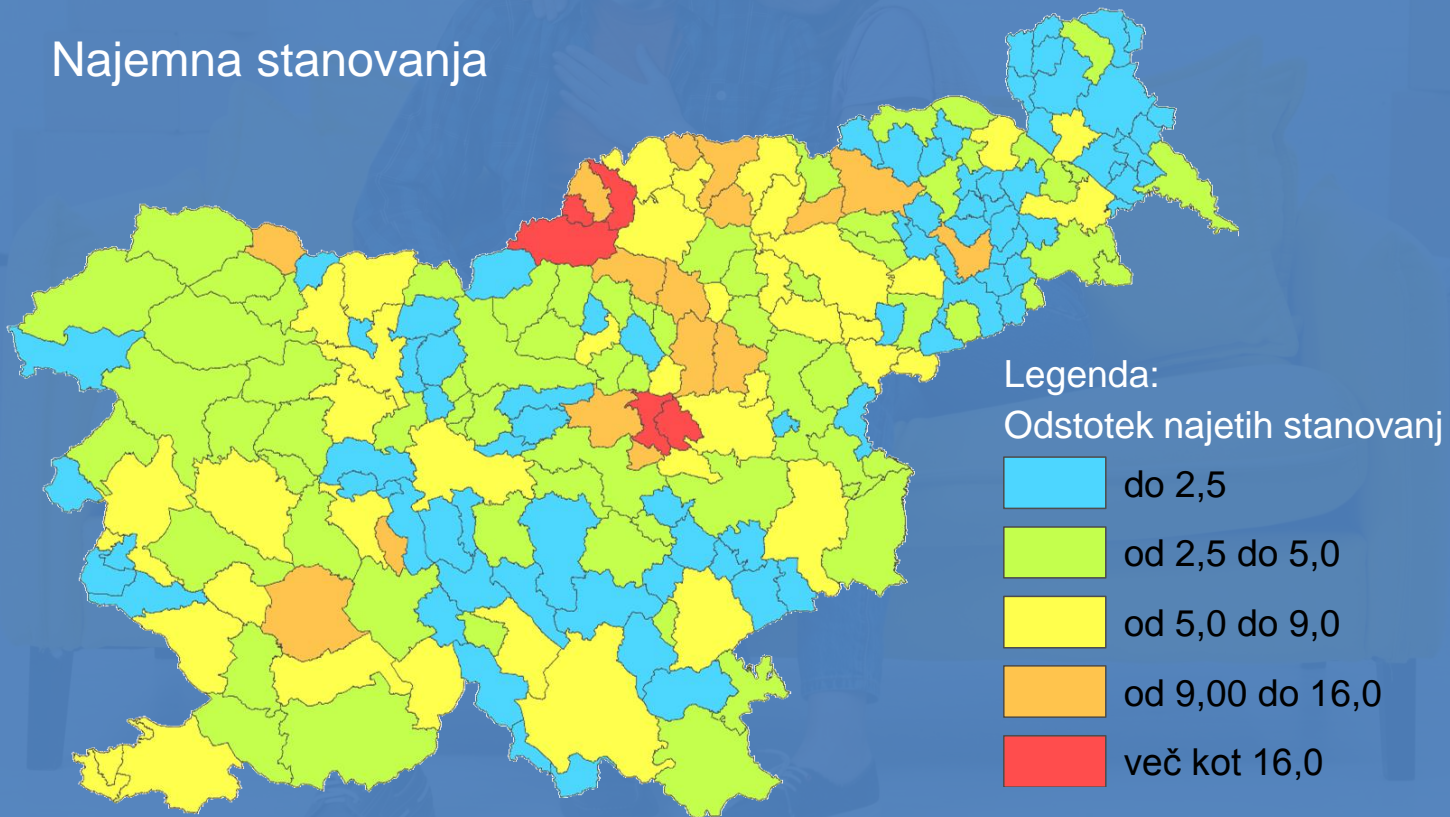
	Podatek	Vsa	Naseljena
	brez centralnega ogrevanja	173.243	103.251
	brez vode	18.401	6.027
	brez elektrike	16.966	5.099
	brez priklopa na javno kanalizacijo	366.113	275.633

NAJEMNA STANOVANJA



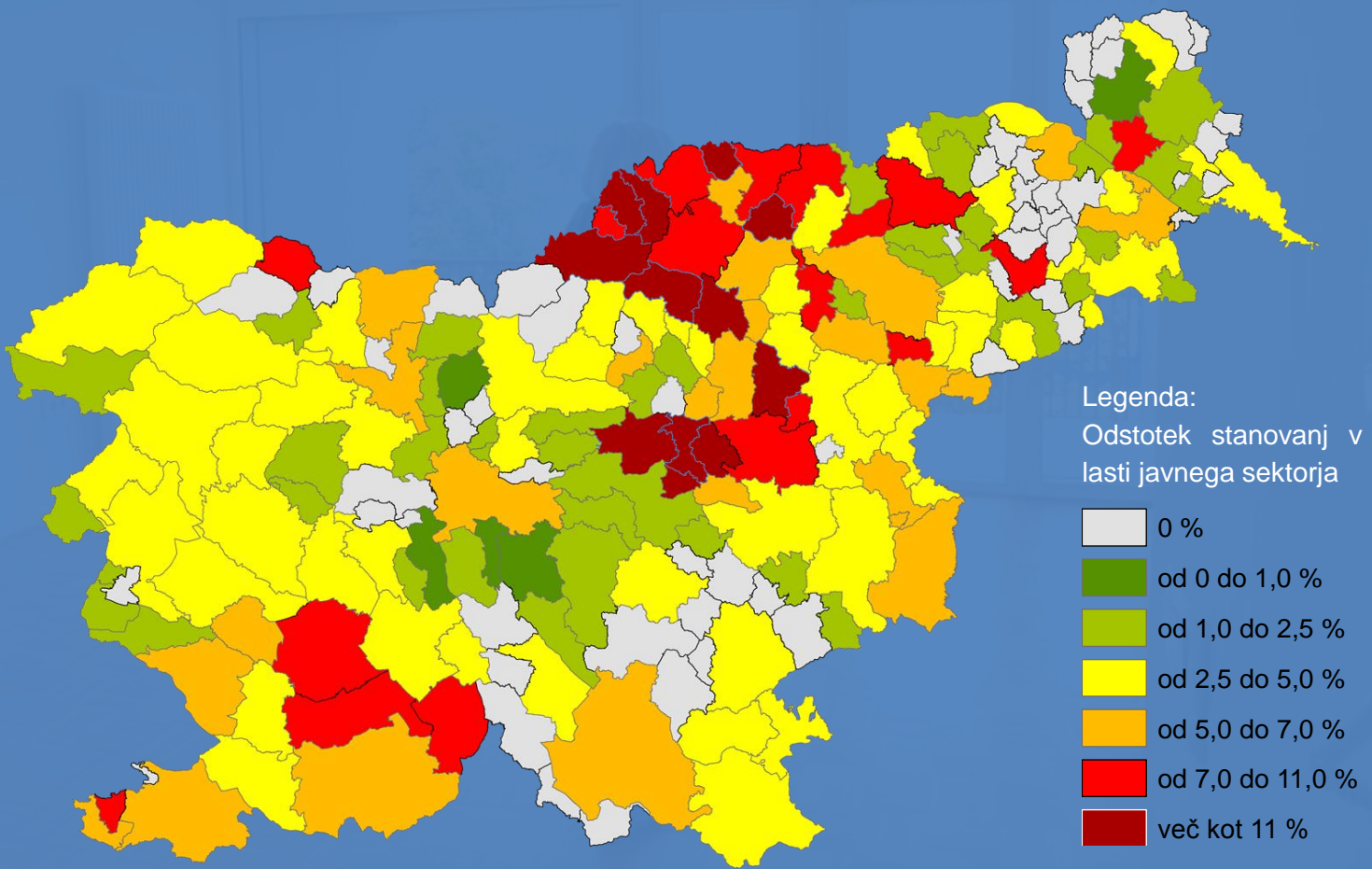
NAJEMNA STANOVANJA

Najemna stanovanja



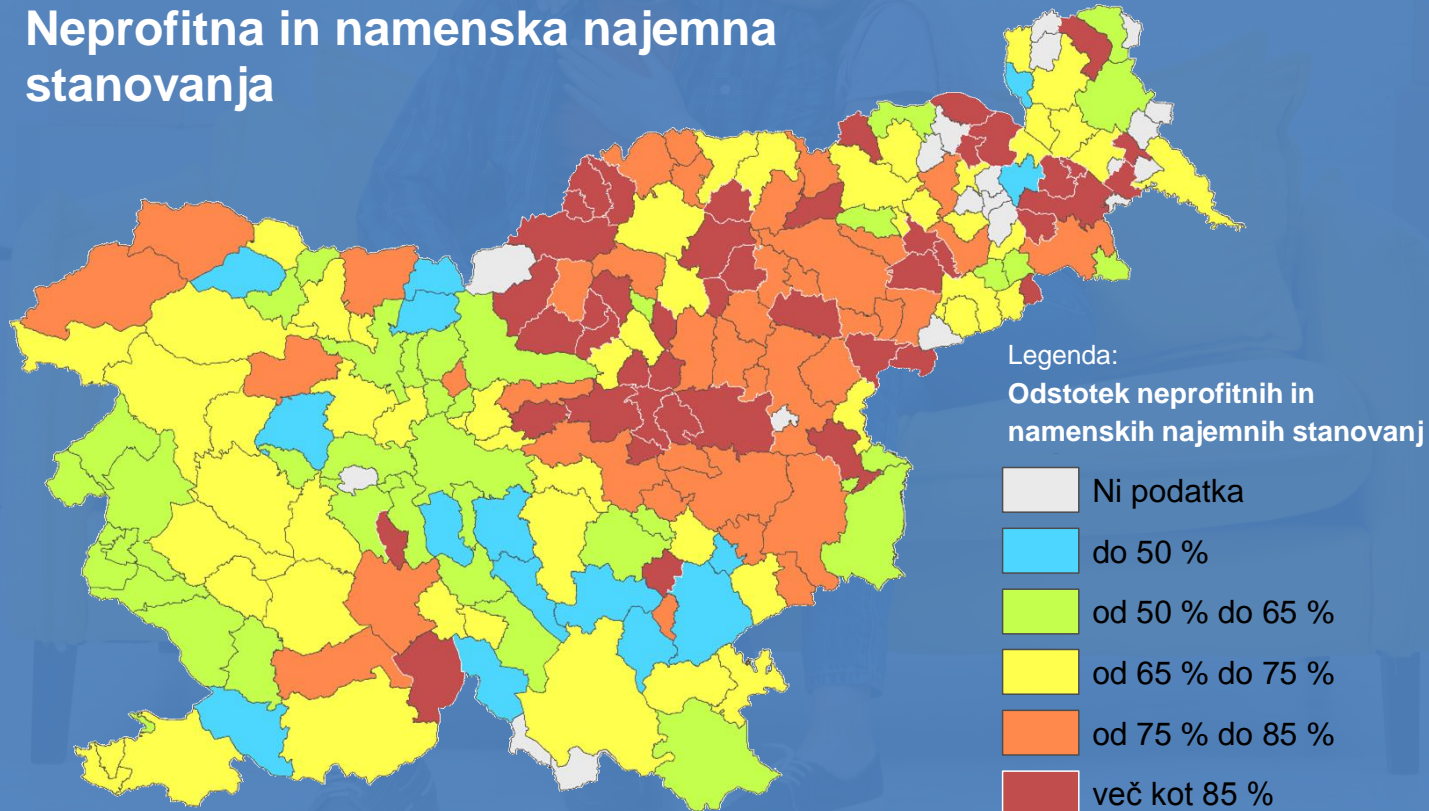
BOOKS

STANOVANJA V LASTI JAVNEGA SEKTORJA



NAJEMNA STANOVANJA

Neprofitna in namenska najemna stanovanja



POTREBA PO STANOVANJIH



POTREBA PO STANOVANJIH



Raziskava:

Opredelitev in določitev prednostnih območij za stanovanjsko oskrbo

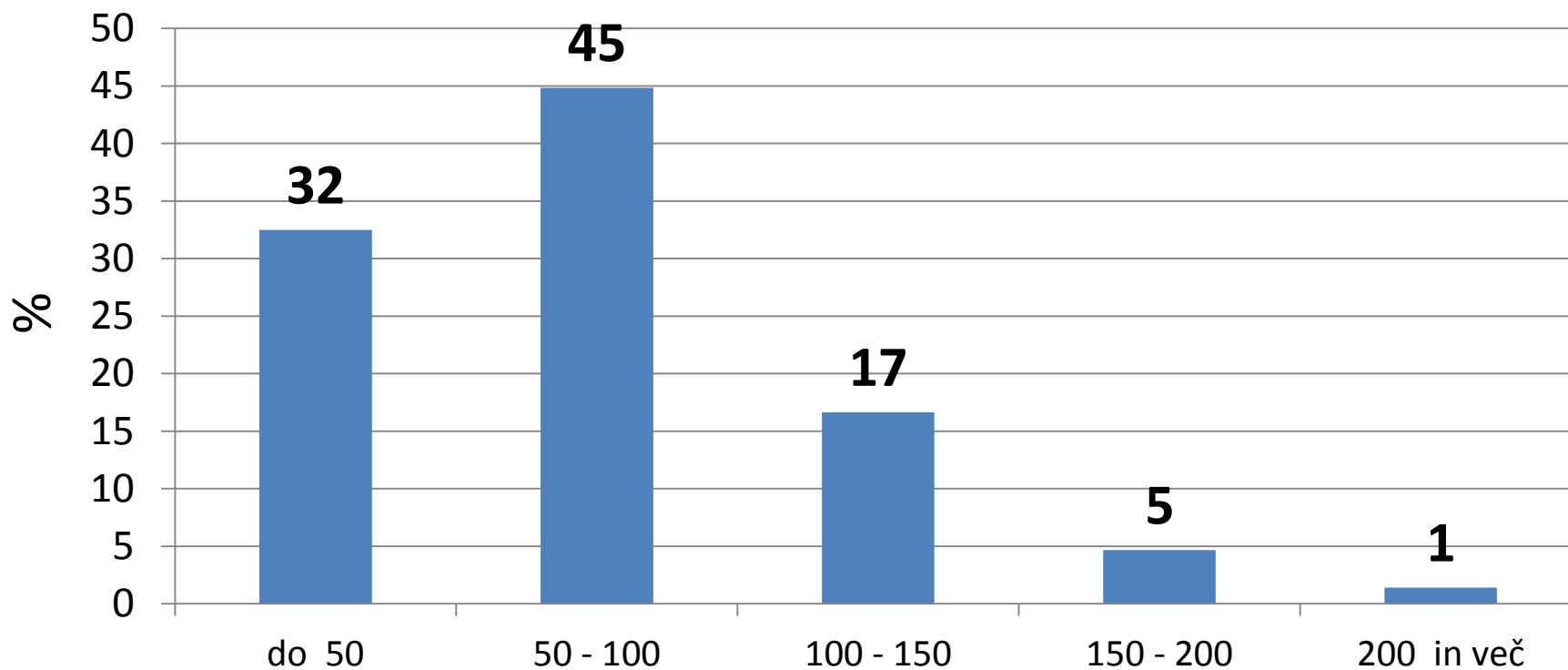
Ljubljana > 16.000 stanovanj (do leta 2025)

Kranj > 2.700

Med 1.000 in 2.000 stanovanj

Maribor, Domžale, Grosuplje, Trebnje,
Koper, Celje, Vrhnika, Kamnik in Škofljica

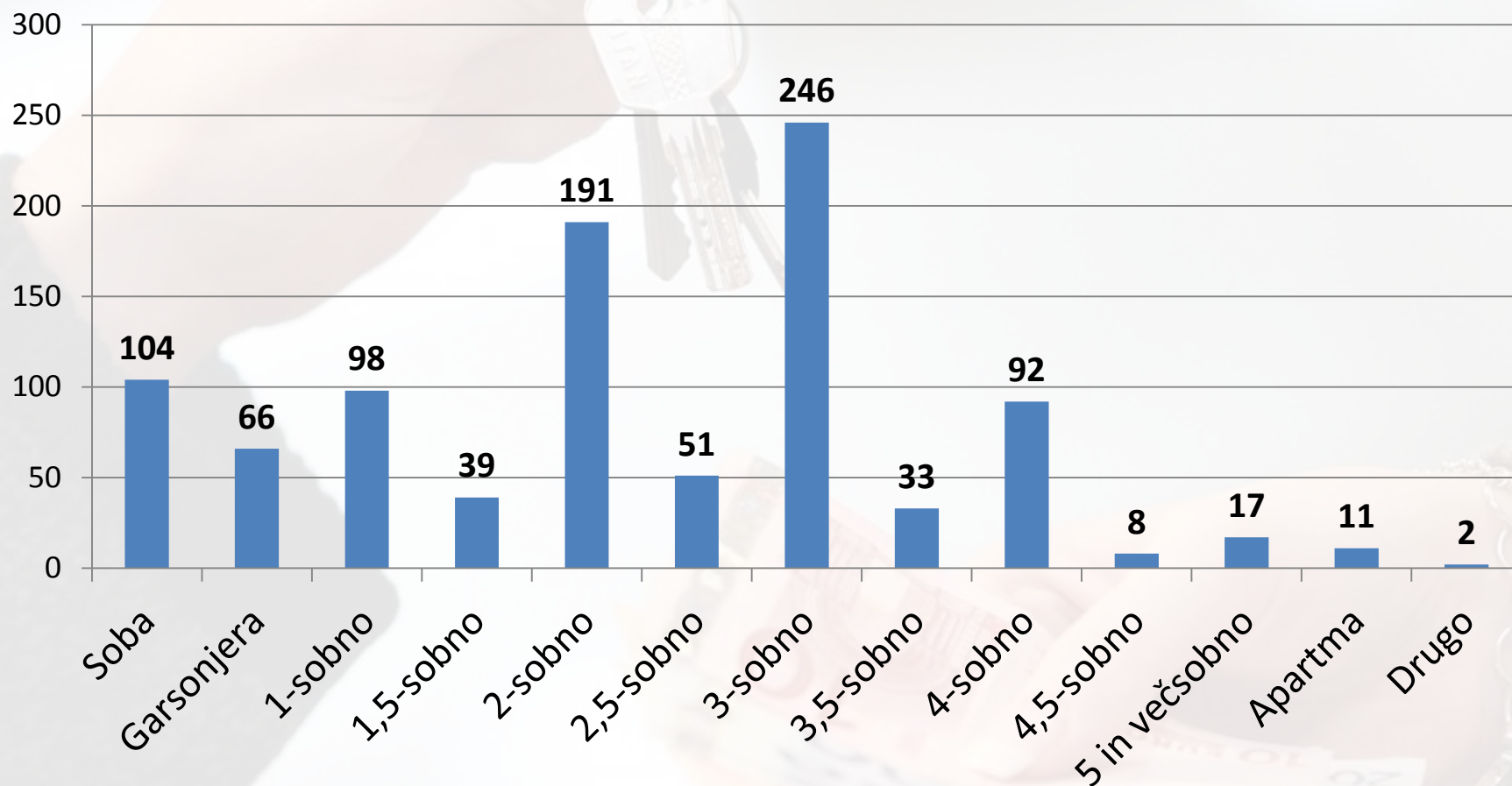
Slovenija: ponudba najemnih stanovanj (6. 11. 2019) po površini (v m²) - skupaj 941



Slovenija: ponudba najemnih stanovanj (6. 11. 2019) po območjih - skupaj 941

Območje	Št. oglasov	%
Ljubljana - mesto	528	56,1
Južna Primorska	129	13,7
Ljubljana - okolica	74	7,9
Podravska	63	6,7
Dolenjska	38	4,0
Gorenjska	34	3,6
Savinjska	29	3,1
Severna Primorska	10	1,1
Koroška	9	1,0
Notranjska	8	0,9
Pomurska	7	0,7
Posavska	6	0,6
Zasavska	6	0,6

Ljubljana: stanovanja po številu sob - oglasi



Ljubljana: oglaševana najemnina za stanovanja (6. 11. 2019)

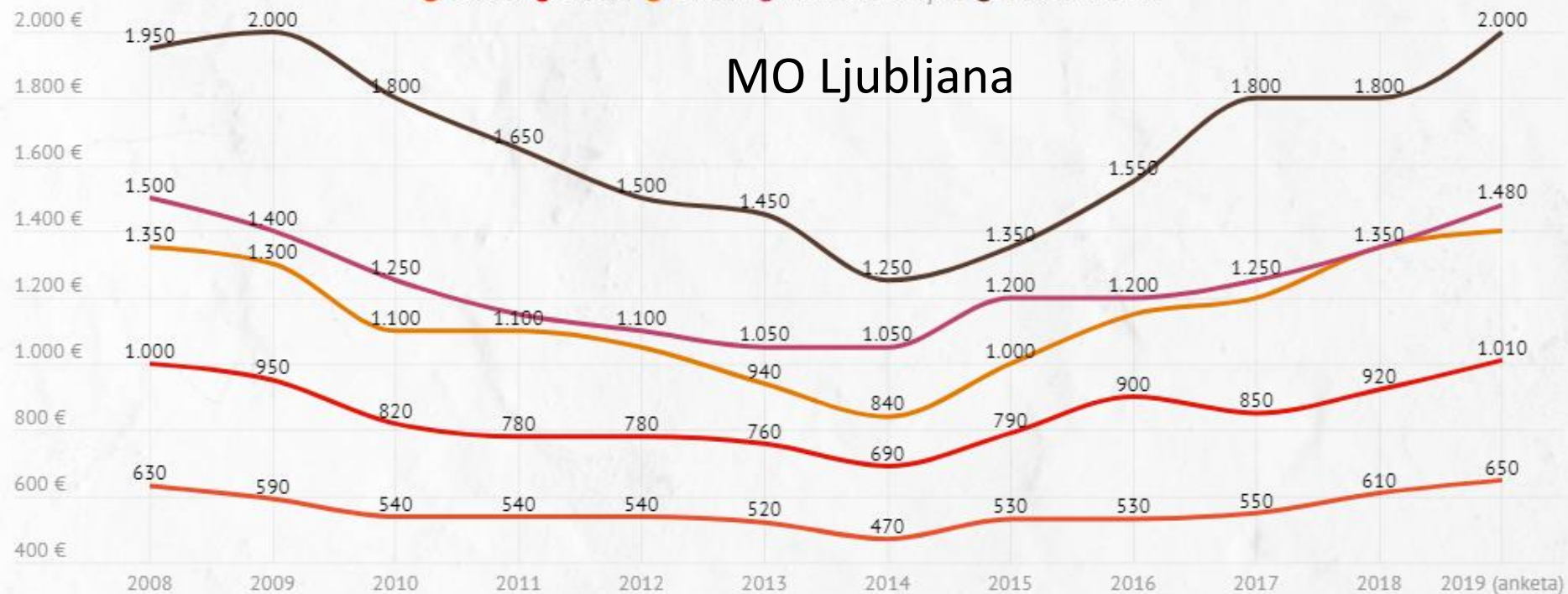
Število sob	Najemnina v EUR/mesec			Najemnina v EUR/m ²		
	min	maks	povpr.	min	maks	povpr.
Garsonjera	350	990	545	10,7	25,0	16,6
1 sobno	300	1.000	582	8,6	27,3	15,5
1,5 sobno	600	1.100	706	11,8	18,9	14,7
2 sobno	530	2.100	896	6,9	21,6	14,0
2,5 sobno	600	2.000	978	8,8	20,0	13,8
3 sobno	700	2.700	1.307	5,3	24,4	13,4
3,5 sobno	800	3.250	1.380	1,1	18,9	13,1
4 sobno	700	3.500	1.870	6,4	21,0	13,9
4,5 sobno	1.900	2.750	2.271	12,7	18,4	14,4
5 sobno	1.000	3.900	2.363	8,0	19,5	13,4

NAJEMNINE



MO Ljubljana

● 2 sobno ● 3 sobno ● 4 sobno ● Vrstna hiša - dvojček ● Enodružinska hiša



Vir: Eurostat, 2019

Javnofinančni prihodki

Dohodki iz oddajanja premoženja v najem, ki ni dosežen v okviru opravljanja dejavnosti, za obdobje od leta 2013 do 2017

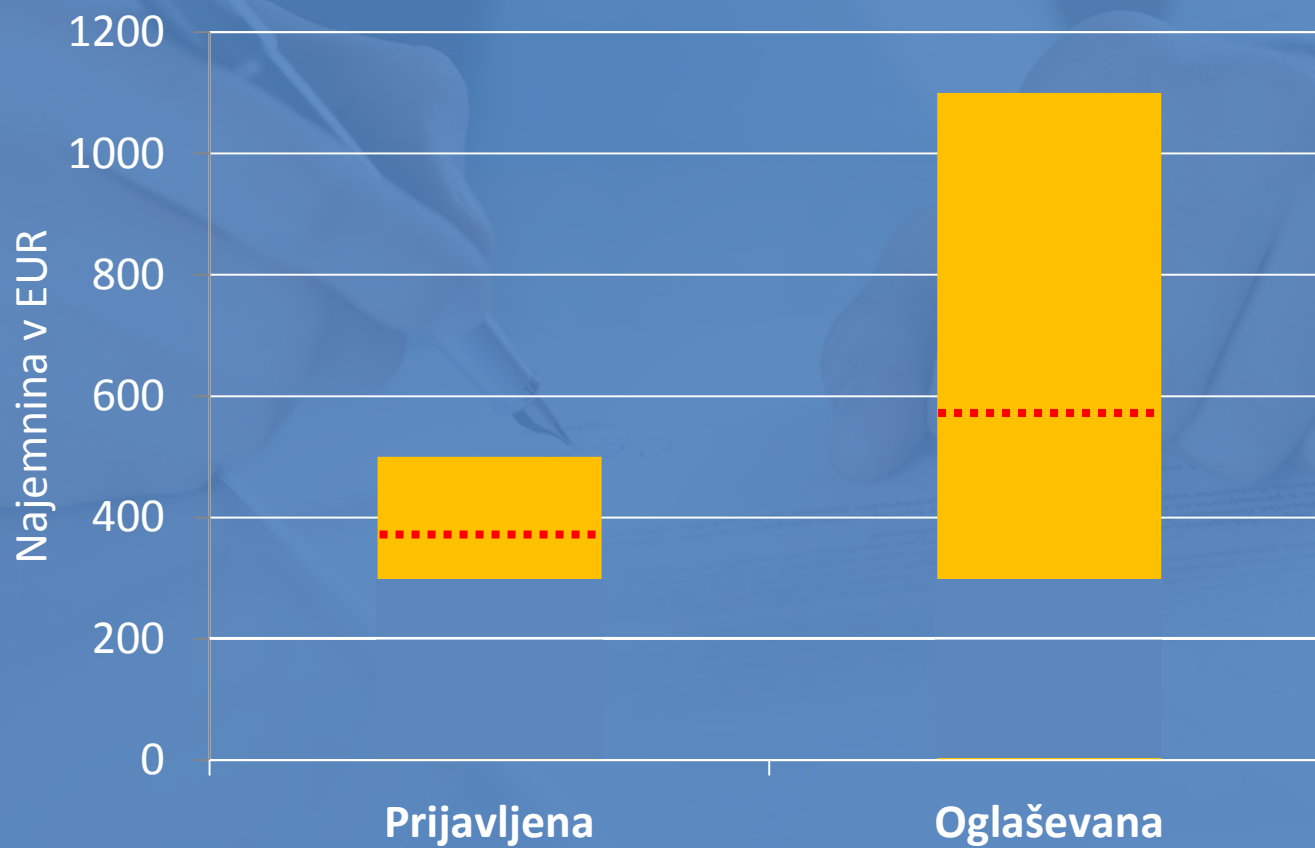
Leto	Bruto znesek v MIO EUR	Znesek stroškov v MIO EUR	Znesek dohodnine v Sloveniji v MIO EUR	Število zavezancev	Število zavezancev, ki so uveljavljali več kot 10,01 % stroškov	Odstotek (G stolpec od F stolpec)
A	C	D	E	F	G	F/G*100
2013	201,6	22,2	44,6	87.877	18.469	21,0 %
2014	204,4	22,8	45,2	91.690	18.666	20,4 %
2015	208,8	23,7	46,0	91.897	19.703	21,4 %
2016	220,9	25,4	48,6	94.794	20.523	21,7 %
2017	230,9	26,6	50,8	95.849	21.553	22,5 %

Javnofinančni prihodki

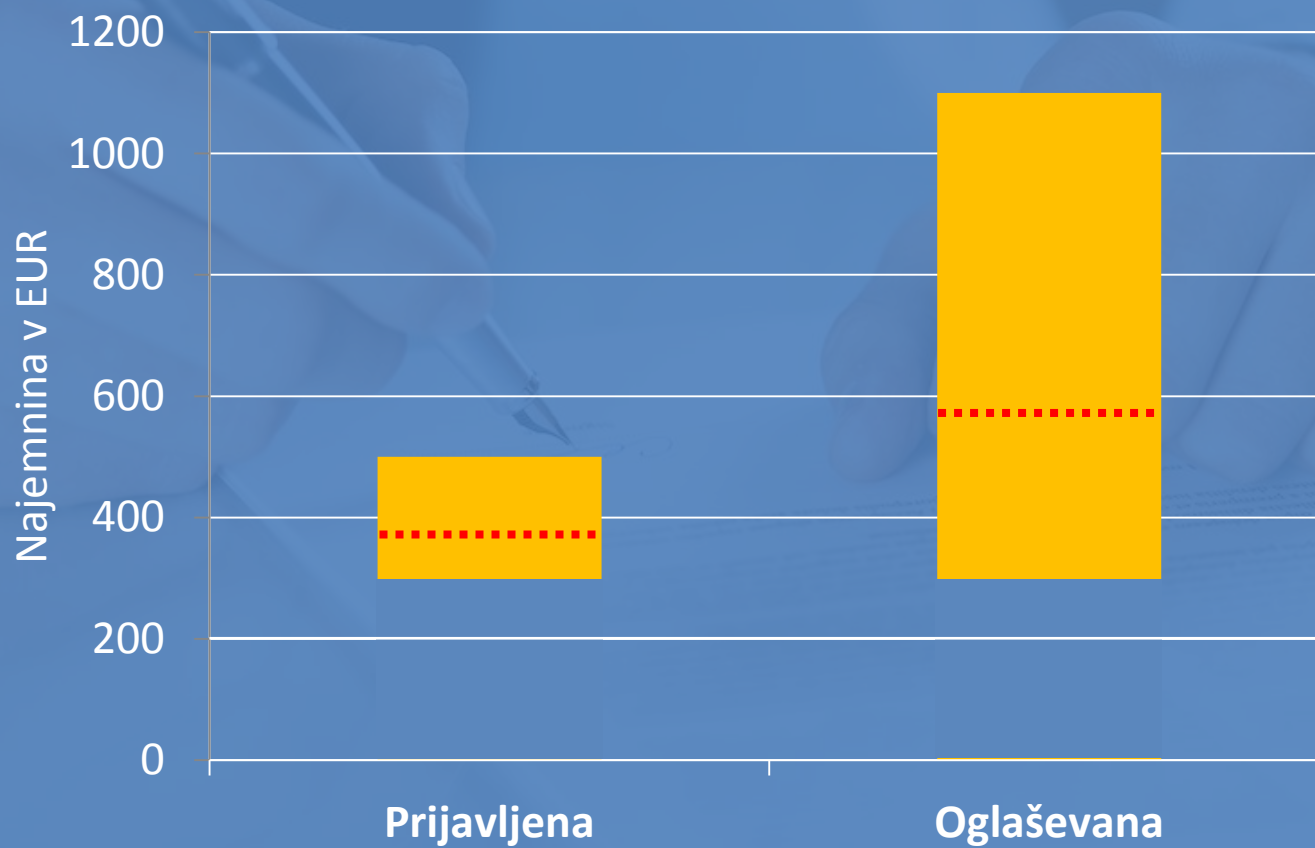
Podatki o dohodku iz oddajanja premoženja v najem, ki ni bil dosežen v okviru opravljanja dejavnosti za leto **2017** po posameznih finančnih uradih glede na to, pri katerem finančnem uradu je fizična oseba, prejemnik dohodka, vpisana v davčni register

Naziv FU	Bruto znesek	Znesek stroškov	Znesek (akontacije) dohodnine v Sloveniji	Število zavezancev	Število zavezancev, ki so uveljavljali več kot 40,01 / oz. več kot 10,01 %
BREŽICE	4.854.293,62	585.379,60	1.062.806,18	1.658	187
CELJE	12.713.042,57	1.471.033,22	2.807.537,90	4.782	663
KOČEVJE	2.214.121,53	231.661,21	495.355,17	699	66
KOPER	20.871.144,19	2.503.362,56	4.551.053,64	5.521	515
KRANJ	22.852.301,01	2.587.284,71	5.053.286,07	8.552	1932
LJUBLJANA	99.357.662,83	11.271.669,82	21.938.902,62	42.732	10.649
MARIBOR	21.036.802,52	2.711.331,50	4.580.983,49	14.253	4.420
MURSKA SOBOTA	6.889.070,14	696.555,70	1.547.874,14	1.823	194
NOVA GORICA	10.615.427,35	1.187.020,62	2.356.647,79	4.891	1.077
NOVO MESTO	11.341.286,71	1.362.442,89	2.491.202,67	2.911	353
POSTOJNA	2.258.581,11	277.080,26	495.359,03	1.000	108
PTUJ	6.159.682,37	656.639,49	1.376.562,02	1.831	197
HRASTNIK	1.506.573,21	193.856,87	327.665,42	729	123
VELENJE	3.905.166,87	362.093,90	885.432,62	3.236	924
DRAVOGRAD	4.342.932,30	531.979,96	820.527,60	1.231	145

Ljubljana: 1-sobno stanovanje; najemnine



Ljubljana: 1-sobno stanovanje; najemnine



Ljubljana: 2-sobno stanovanje; 55 m²
2 pogodbi

Osnova za odmero: **250 EUR/mesec** (4,55 EUR/m²)

Spor, prijava, nadzor:

Osnova za odmero: **450 EUR/mesec** (8,18 EUR/m²) (+ 80 %)

AT&T 
[Back](#)

10:53 AM



airbnb 



Airbnb 
Airbnb, Inc. 
Essentials



Offers Apple Watch App



DELITVENA EKONOMIJA

Gre za hibridni tržni model, v katerem več posameznikov souporablja eno dobrino.

Sprememba vedenja kupcev
(raje delijo stvari med sabo, kot si jih lastijo)

Spletne **družbena omrežja** in elektronski trgi **lažje povezujejo** kupce med seboj.

Zaradi mobilnih naprav in elektronskih storitev je deljenje izdelkov in storitev veliko bolj **priročno in preprosto**.



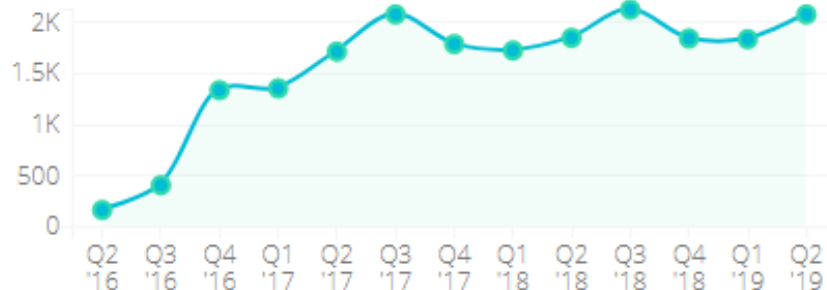
Airbnb



Rental Growth

13% Quarterly Growth

Jun '17 - HomeAway Data Added



Rental Size

1.4 Bedrooms / 4.1 Guests on average



Average Daily Rate



€72



[View Rates](#) →

Occupancy Rate



73%



[View Occupancy](#) →

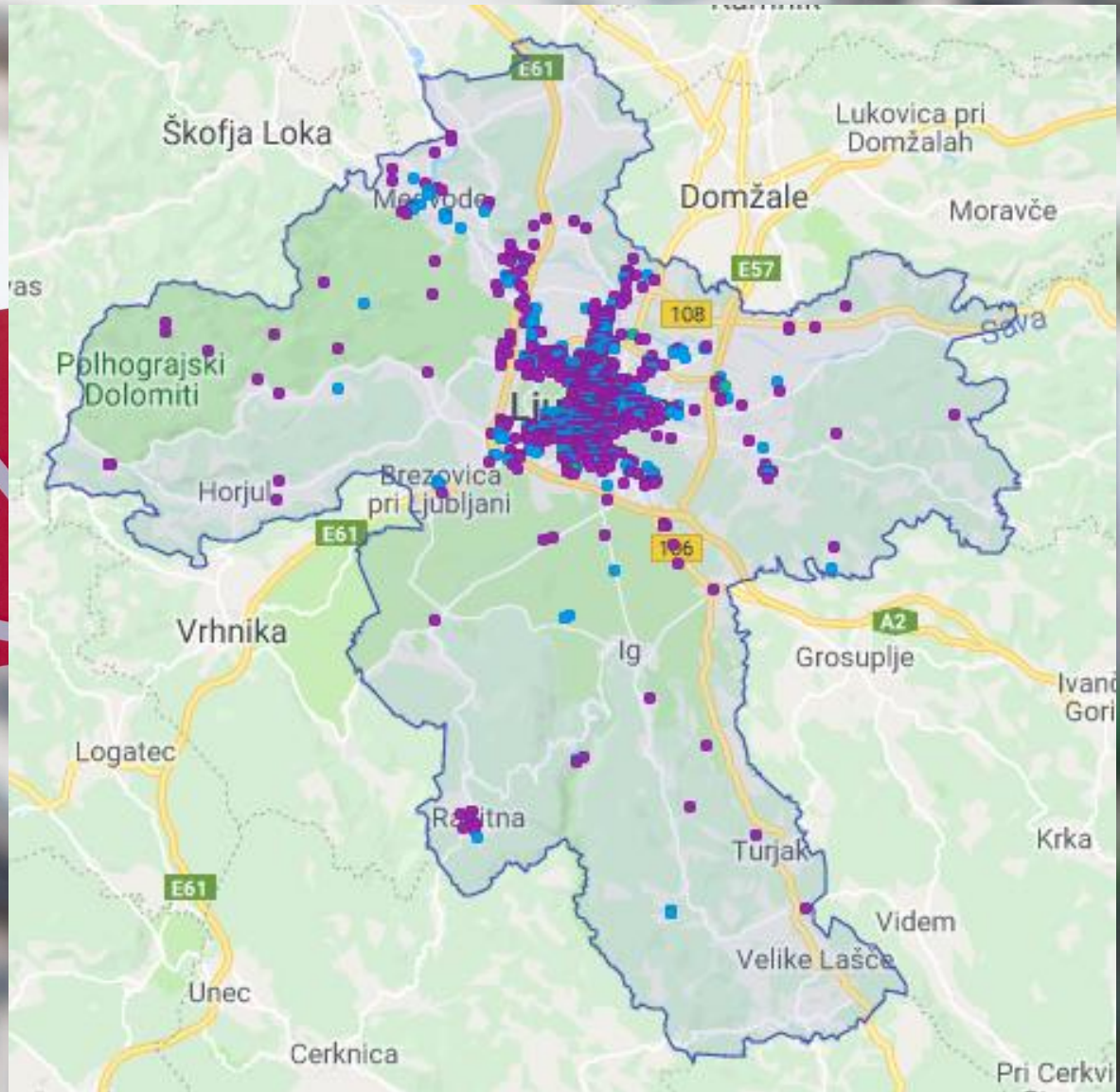
Revenue

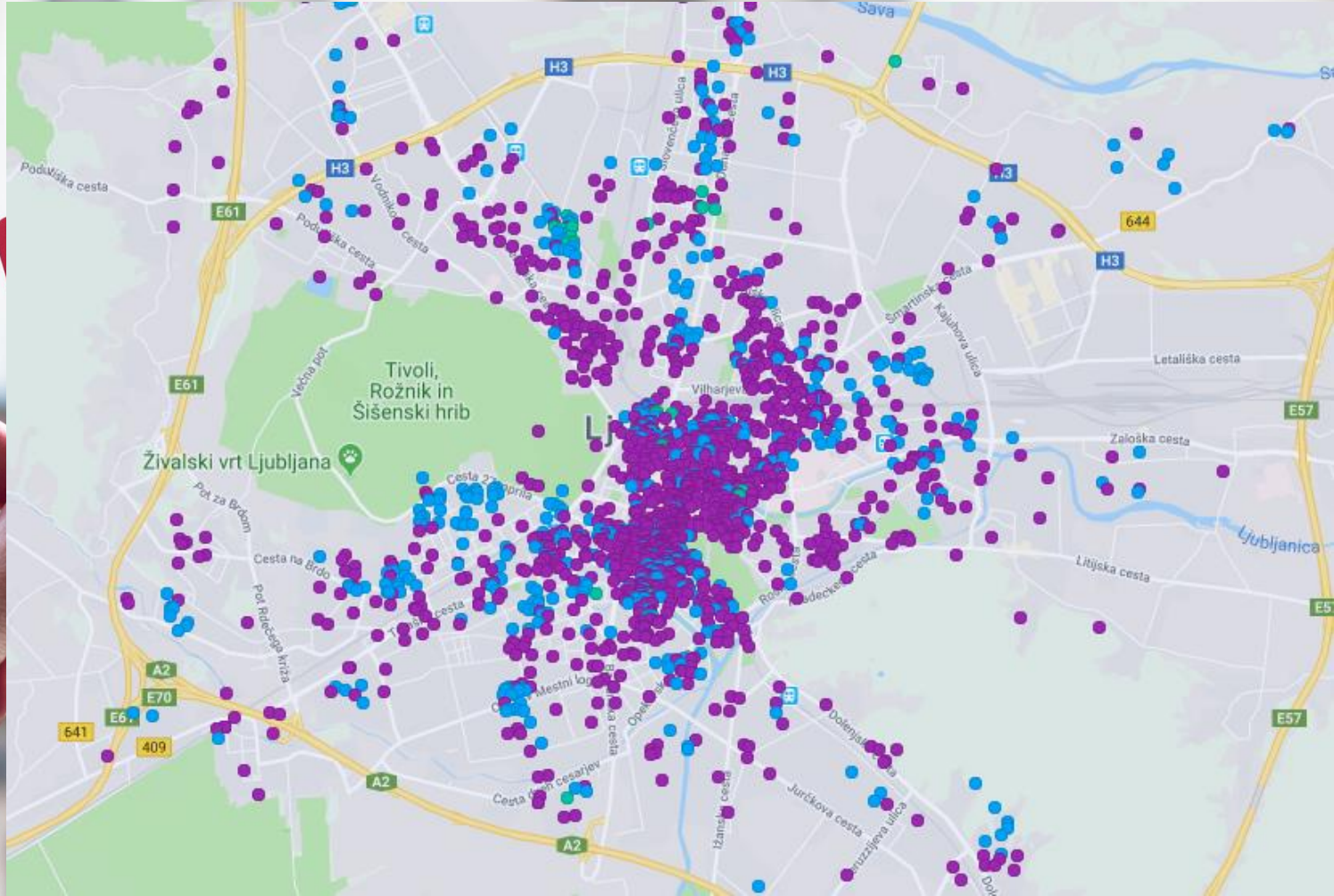


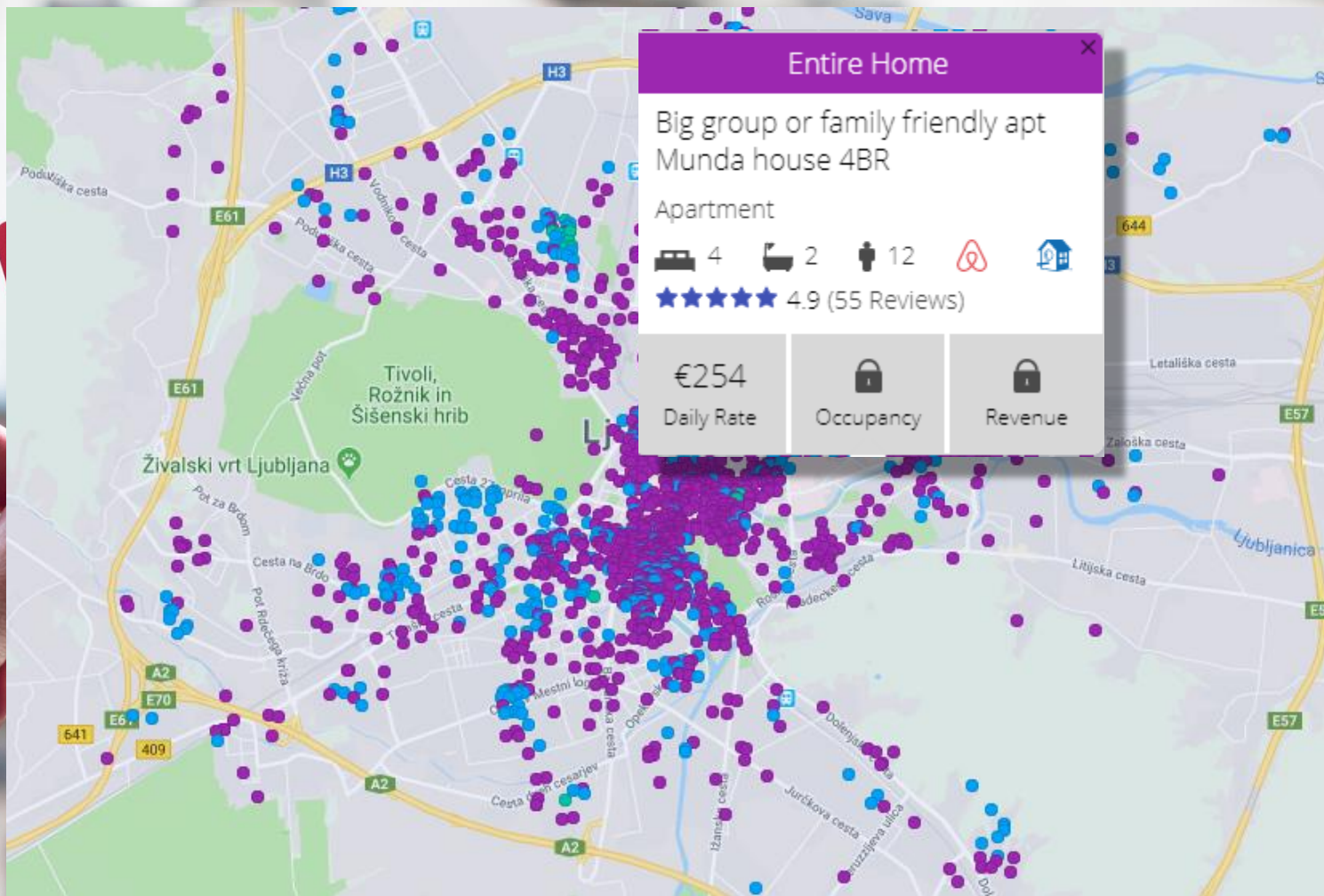
€1,187



[View Revenue](#) →







Priložnosti:

- zagotovitev kakovostnih podatkov o najemnih razmerjih;
- zagotovitev kakovostnih podatkov o višini najemnine;

Učinek:

kakovostnejši zajem podatkov (obseg: 20 %; najemnine: 20 %):

Sedaj:

Osnova: 231 MIO

Davek: 50,8 MIO

Kasneje:

335 MIO

73 MIO

5 let: 115–125 MIO več

razlika: 1.600 stanovanj

skupaj: 4.600 stanovanj



Stanje in priložnosti razvoja najemniškega trga v Sloveniji

Dr. Simon Starček, FIABCI