

# Plače nižje, najemnine pa višje kot v Gradcu

**Nepremičnine** Najemnine v prestolnici v letu dni višje za petino – Nekateri dražijo kar za vsak primer in vnaprej

»To, da ima Ljubljana v primerjavi z Gradcem vsaj za deset odstotkov višje najemnine, je skrb vzbujajoče. Povprečna mesečna neto plača v Ljubljani namreč znaša 1500 evrov, v Gradcu pa okoli 2200 evrov. To pomeni, da bi morale biti ljubljanske najemnine vsaj za 30 odstotkov nižje od graških,« ocenjuje Zoran Madon, direktor nepremičninske družbe Metropola IN. Kaj se trenutno dogaja na najemniškem trgu v prestolnici in kdaj, če sploh, se bodo cene umirile?

MANJA PUŠNIK

Po besedah Zorana Madona najemnine v prestolnici trenutno znašajo 20 evrov za kvadratni meter. »Če bi upoštevali razmerje povprečnih neto plač v Ljubljani in Gradcu, bi najemnine lahko znašale kvečjemu 14 evrov na kvadratni meter,« dodaja. Iz oglaševanih cen je razvidno, da so cene za najem stanovanj v glavnem mestu tik pred začetkom novega študijskega leta krepko poskočile. Trenutno znaša najemnina za garsonjero od 500 evrov do 1200 evrov na mesec, k temu je treba seveda prišteti še stanovanjske stroške. Enosobna stanovanja se oddajajo po ceni od 600 do 800 evrov, dvosobna pa za okoli 850 do 950 evrov. Seveda gre za oglaševane cene, kar ne pomeni, da so stanovanja za takšno ceno tudi oddana v najem. Še vedno pa velja, da so najdražje garsonjere in enosobna stanovanja, predvsem v središču mesta. Po Madonovi oceni so se najemnine v Ljubljani letos v primerjavi z lani zvišale za okoli 20 odstotkov, predvsem na račun pomanjkanja vsakršnih najemnih stanovanj.

**Tudi zaradi turistov so cene poskočile**

Na cene najemnin v zadnjem obdobju vplivajo štirje dejavniki, pravi Madon. »Na prvem mestu je kronično pomanjkanje stanovanj,

- Cene napihuje tudi oddajanje nepremičnin prek airbnb.
- Najemnine se bodo jeseni najverjetneje umirile.
- Naslednje četrletje bo slabše, tako pri najemu posojil kot pri povpraševanju.

kjer povpraševanje izrazito presega ponudbo in zvišuje najemnine. Drugi razlog je rekordni turistični obisk, saj se je celotni portfelj najemniških stanovanj, ki se je pred epidemijo oddajal v obliki kratkoročnega oddajanja prek airbnb in bookinga, zdaj preselil nazaj za kratkoročno oddajanje turistom. Tretji razlog je ta, da smo že v obdobju intenzivnega povpraševanja študentov po najemnih stanovanjih. Četrta pa, da se zaradi enormnega zvišanja prodajnih cen stanovanj v zadnjih treh letih povečujejo nominalni zneski ob enako zahtevanih donosih. Tisti, ki je denimo kupil stanovanje za 3000 evrov na kvadratni meter in računa na petodstotni donos iz najemnin, mora oddajati stanovanje za 12,50 evra na kvadratni meter. Tisti, ki je stanovanje kupil za 4000 evrov na kvadratni meter, pa mora ob enako pričakovanem donosu oddajati stanovanje po 16,67 evra na kvadratni meter,« pojasnjuje Madon. Po naših izračunih to pomeni, da lahko 30 kvadratnih metrov veliko enosobno stanovanje prvi lastnik oddaja za najmanj 375 evrov na mesec, drugi pa za 500 evrov.

**Težko dostopna najemna stanovanja**

Vesna Levstek iz družbe Nepremičnine Plus pa opaža izjemno diferenciacijo najemniškega trga, tako pri ponudbi kot pri povpraševanju. »Na eni strani se sklepajo najemne pogodbe z bistveno

višjimi najemninami, kot smo bili leta vajeni in daleč nad tistim, kar si lahko privoščimo povprečen prebivalec, denimo od 1500 do 3000 evrov na mesec (plus stroški) za stanovanja ali hiše. Na drugi strani pa si družine želijo najeti enosobno stanovanje za 500 evrov na mesec, a tega lastniki navadno ne dovolijo.« Da so se cene za najem v Ljubljani zvišale, zaznava tudi Zoran Đukić, direktor podjetja Stoja Trade. »Najemnine so se zvišale v središču mesta, predvsem na račun kratkoročnega oddajanja prek platforme airbnb in booking.com. Cene rastejo tudi zaradi prihoda študentov in sezonskih menjav di-

*Podatki o stanovanjskih posojilih ne kažejo zmanjšanja, a ocenjujem, da je bil to še zadnji val, v katerem so kupci izkoristili trenutne pogoje.*

ZORAN MADON, Metropola IN

plomatov ter tujih predstavništev, pa tudi zaradi rasti cen energentov in visoke inflacije,« dodaja Đukić. Vesna Levstek pa opozarja še, da so se ponekod močno zvišali stanovanjski stroški, oziroma se tega bojijo predvsem tisti lastniki, ki stanovanja oddajajo za fiksni strošek, ki že vključuje stroške bivanja. »Nekateri najemodajalci so (manipulativno) znesek najemnine, ki že vključuje stroške, dvignili 'za vsak primer in vnaprej,« ugotavlja sogovornica.

**Možne rešitve**

Po njenem mnenju bi bila stanovanja lažje dostopna širšemu krogu prebivalstva, če bi imeli ustrezno sistemsko, institucionalno podpo-



Morali bi se odpovedati želji, da vsi živimo v Ljubljani. In po možnosti čim bližje središču mesta, pravi nepremičninska strokovnjakinja Vesna Levstek. FOTO JURE ERŽEN

ro državnih in občinskih skladov, kar pomeni več javnih najemniških stanovanj, več subvencij in tudi aktivacijo praznih nepremičnin. Vse to pa pomeni povečanje ponudbe na trgu. »Poleg tega bi bila potrebna regulacija in nadzor kratkoročnega oddajanja,« hkrati pa bi se morali odpovedati želji, da vsi živimo v Ljubljani. In po možnosti čim bližje središču mesta, še pravi.

**Umiritev cen pred vrati**

Zoran Madon medtem ocenjuje, da se bo moral najemniški trg jeseni umiriti, saj statistični podatki kažejo na stagnacijo prodajnih cen stanovanj. Poleg tega bodo študenti že septembra našli rešitve in tudi turistični obisk se bo jeseni že zmanjšal. Na vprašanje, kdaj bo, če sploh, nepremičninski balon počil, pa odgovarja: »Glede na to, da se je začela dvigovati

obrestna mera evribora in da so nekatere banke pri nas že ukinile posojila s fiksno obrestno mero (tista, ki jo še ohranjajo, pa jo krepko zvišujejo), to za kupce predstavlja veliko negotovost. Kupci so postali zadržani, kar se že pozna na trgu. Podatki o stanovanjskih posojilih sicer ne kažejo zmanjšanja, vendar ocenjujem, da je bil to še zadnji val, v katerem so kupci izkoristili trenutne pogoje.« Po njegovem

mnenju bo naslednje četrletje bistveno slabše, tako pri najemu posojil kot pri povpraševanju. Je pa skrb vzbujajoča rast cen predvsem rabljenih stanovanj, saj je veliko potencialnih kupcev, ki zaradi visokih cen novih stanovanj ne zmorejo plačati. Zato se povpraševanje seli na področje rabljenih stanovanj, kar vpliva na povečano rast cen nepremičnin, še dodaja Zoran Madon.

## Desetdnevni festival gledališča