

NAISignifica

Gospodarska
zbornica
Slovenije



REZULTATI VELIKE JUNIJSKE GOSPODARSKE ANKETE GZS

28. julij 2020

VELIKA JUNIJSKA GOSPODARSKA ANKETA

Gospodarska Zbornica Slovenije je v sodelovanju s podjetjem NAI Significa izvedla Veliko junijsko anketo gospodarstva med slovenskimi podjetji. Anketa je potekala med 20. majem in 15. junijem 2020 in je zajemala vprašanja vezana na nepremičnine, COVID-19 ter posojila. Na anketo je odgovorilo 272 slovenskih podjetij iz predelovalnih in storitvenih dejavnosti. Sodelovali so predstavniki tako mikro in majhnih, kot velikih in srednjih podjetij.



PODROČJE NEPREMIČNIN

Na področju nepremičnin nas je zanimalo predvsem ali podjetja poslujejo v lastnih ali najetih prostorih, kako veliki so ti prostori in ali lastne prostore oddajajo v najem. Povprašali smo jih o njihovih načrtih pred izbruhom epidemije COVID-19, kako so se njihovi načrti spremenili ter kakšna so njihova pričakovanja glede cen poslovnih nepremičnin.

Na naša vprašanja so odgovarjala podjetja iz različnih dejavnosti. Le 5 odstotkov podjetij, ki so odgovarjala na anketo, je registriranih v dejavnosti poslovanja z nepremičninami, 95 odstotkov pa v ostalih – trgovskih, storitvenih in proizvodnih dejavnostih.



Slika: Pixabay

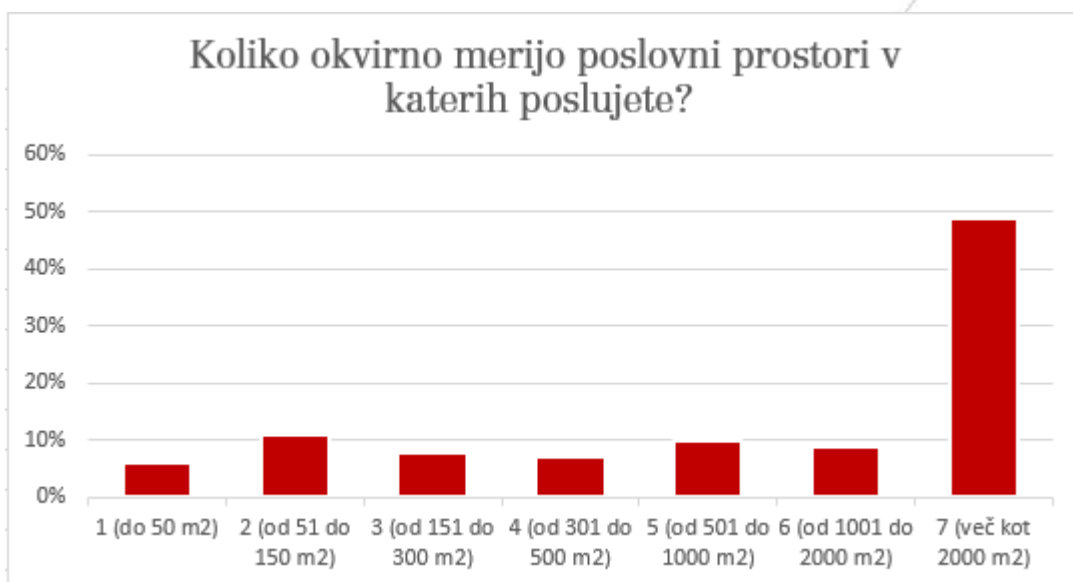
REZULTATI ANKETE

Kakšne prostore imajo podjetja?

Zanimivo je, da kar 65 odstotkov slovenskih podjetij, ki so sodelovala v anketi, posluje v lastnih prostorih, 21 odstotkov jih posluje v najetih prostorih, 13 odstotkov pa se jih poslužuje kombinacije najema in lastnih nepremičnin za poslovanje.



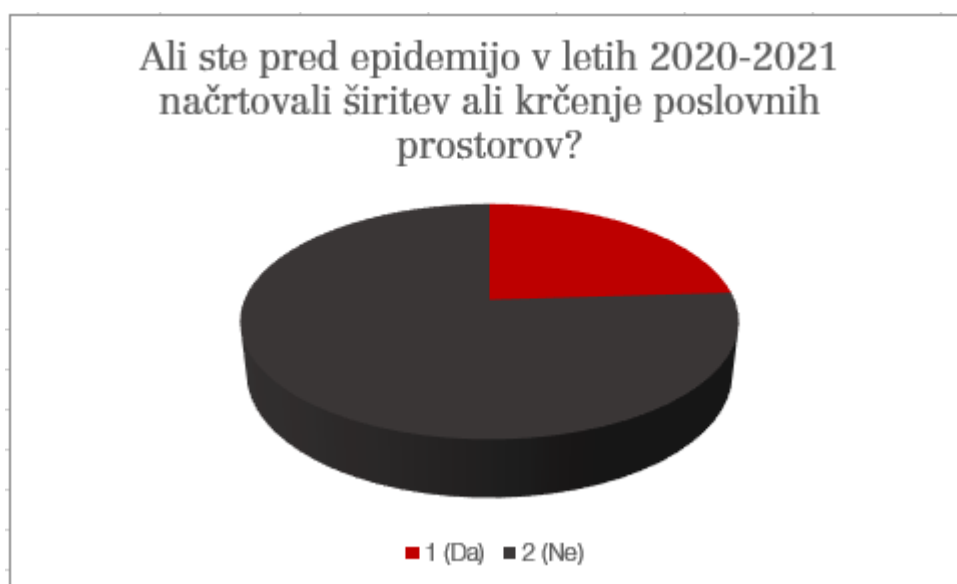
Ker je pri anketi sodelovalo veliko srednje velikih in velikih podjetij, rezultat, da 49 odstotkov podjetij posluje v poslovnih prostorih večjih od 2.000 m², ne preseneča. 19 odstotkov podjetij posluje v prostorih v velikosti od 500 do 2.000 m², 26 odstotkov v prostorih velikosti od 51-300 m² in le 6 odstotkov podjetij je takšnih, ki poslujejo v prostorih manjših od 50 m².



Od vseh anketiranih podjetij jih 24 odstotkov svoje lastne prostore oddaja tudi v najem. Oddajajo prostore od 16 do 40.000 m². Od tega jih dobra četrtina oddaja prostore večje od 1.000 m², 15 odstotkov oddaja prostore do 100 m², ostali pa oddajajo prostore v izmeri od 100-1.000 m². Povprečna izmera oddanih kapacitet je 2.148 m².

Načrti podjetji pred epidemijo

Pred izbruhom epidemije so za leti 2020 in 2021 v 35 odstotkih vprašanih podjetij načrtovali spremembo velikosti poslovnih prostorov, v katerih poslujejo. V ostalih podjetjih so odgovorili, da so načrtovali, da bodo njihove prostorske potrebe ostale enake.



Med podjetji, ki so načrtovala spremembo, so večinoma tista, ki so načrtovala širjenje poslovnih prostorov. Širitev do 1.000 m² je načrtovalo 62 odstotkov teh podjetij, 24 odstotkov jih je načrtovalo širitev prostorov v obsegu od 1.000 do 2.000 m² in ostali širitev za več kot 2.000 m².

Načrti po epidemiji

Kljub epidemiji in napovedanemu krčenju gospodarstva 58 odstotkov podjetij ni spremenilo svojih načrtov v zvezi poslovnimi prostori. 37 odstotkov podjetij se bo kljub epidemiji širilo, vendar bo širitev manjša od predvidene, 5 odstotkov podjetij pa predvideva, da bodo trenutne prostore krčili bolj, kot so načrtovali.

Ali so se vaši načrti v zvezi z poslovnimi prostori spremenili?

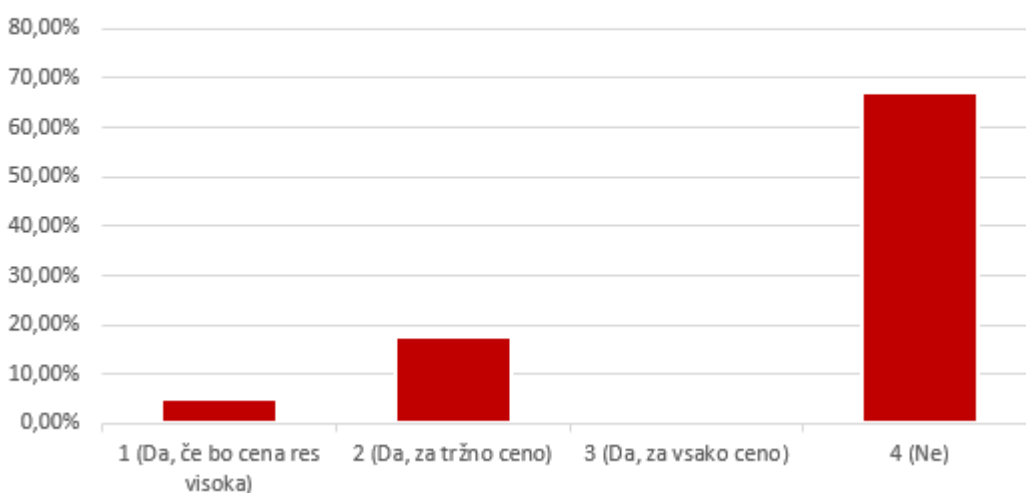


- 1 (Ne, načrti se niso spremenili)
- 2 (Da, širitev bo manjša od predvidene)
- 4 (Da, trenutne prostore bomo krčili bolj kot načrtovano)

Načrti po epidemiji

Dejstvo, da 67 odstotkov podjetij v prihodnjem letu ne načrtuje prodaje ali oddaje lastnih nepremičnin, nakazuje, da epidemija po vsej verjetnosti ne bo bistveno vplivala na obseg poslovnih prostorov in s tem na trg poslovnih nepremičnin.

Ali boste v prihodnjem letu prodajali katero od vaših nepremičnin ali del le-te?



Od vseh sodelujočih je eno podjetje je odgovorilo, da bi prodalo svojo nepremičnino za vsako ceno in le eno podjetje, da bi oddalo svojo nepremičnino za vsako ceno. Od podjetij, ki bi svojo nepremičnino prodalo, bi jih 5 odstotkov to naredilo le, če bi bila ponujena cena res visoka. Ostala podjetja bi nepremičnino prodala ali oddala po tržni ceni.

V prihodnjem letu 26 odstotkov sodelujočih načrtuje, da bodo kupili ali najeli kakšno poslovno nepremičnino. Vendar je le 4 odstotkov takšnih, ki bi nepremičnino kupili po tržni ceni in enak odstotek takšnih, ki bi nepremičnino najeli po tržni najemnini. Ostala podjetja bi se za nakup oziroma najem odločila le, če bi bila cena oziroma najemnina res nizka.

Kot zanimivost, 37 odstotkov vprašanih podjetij se bo pri prodaji, oddaji ali nakupu oziroma najemu poslužilo pomoči strokovnjaka za izvedbo nepremičninskega posla.



Pričakovanja

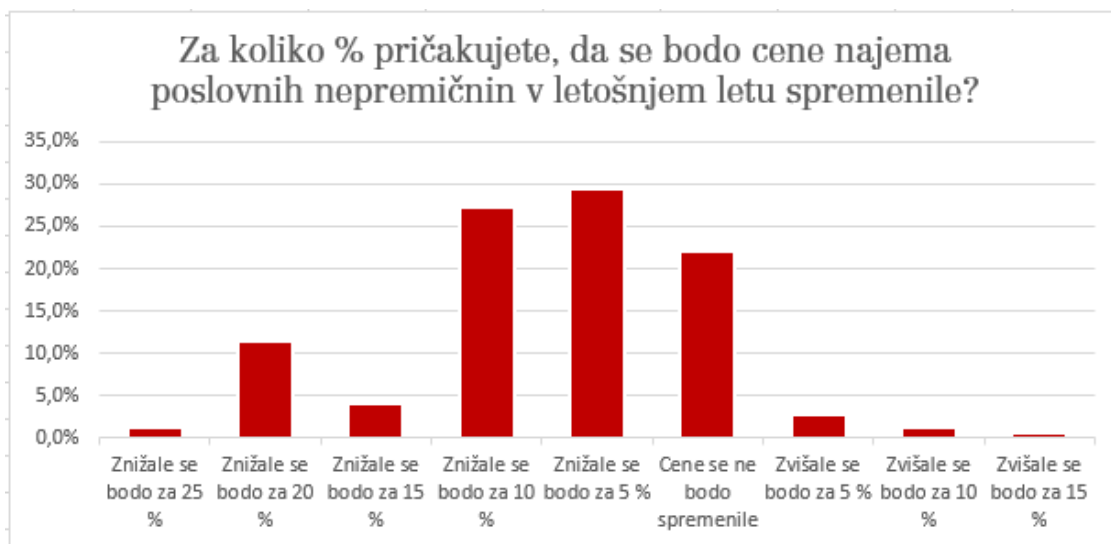
Za konec nas je zanimalo, kakšna pričakovanja imajo podjetja v prihodnje, kako se bodo po njihovem mnenju spremenile cene poslovnih nepremičnin.



Podjetja v povprečju pričakujejo, da bodo prodajne cene nepremičnin v prihodnjem letu padle za 9,1 odstotka.

V 74 odstotnem deležu podjetja pričakujejo, da se bodo prodajne cene poslovnih nepremičnin v letošnjem letu znižale. Večina t.j. 63 odstotkov podjetij pričakuje znižanje prodajnih cen poslovnih nepremičnin za 5-10 odstotkov, znižanje za 15-25 odstotkov pričakuje 18 odstotkov vprašanih, 17 odstotkov podjetij pričakuje, da se cene ne bodo spremenile, 2 odstotka vprašanih pričakuje 5-odstotno rast.

Malo boljša so pričakovanja glede cen najema poslovnih nepremičnin. Podjetja v povprečju pričakujejo, da bodo cene najema padle za 7,9 odstotka.



Pri najemninah 73 odstotkov podjetij pričakuje, da se bodo cene najema znižale, od teh jih več kot tri četrtine pričakuje znižanje za 5-10 odstotkov. Znižanje najemnin za 15-25 odstotkov pričakuje 17 odstotkov podjetij. Od vseh vprašanih jih 22 odstotkov ne pričakuje spremembe na najemnem trgu, 5 odstotkov vprašanih pa pričakuje rast od 5-15 odstotkov.

ZAKLJUČEK

Iz rezultatov nepremičninskega dela Velike junijske gospodarske ankete Gospodarske Zbornice Slovenije in podjetja NAI Significa lahko ugotovimo, da še vedno velik del slovenskih podjetij posluje v lastnih prostorih. To pomeni, da lahko sklepamo, da je najemni trg, podobno kot pri stanovanjskih nepremičninah, precej manj razvit od prodajnega trga poslovnih nepremičnin. Podjetja še vedno raje kupujejo in vlagajo v lastne poslovne prostore. To pa pomeni, da so z vidika prostorskih kapacitet, precej manj fleksibilna, saj so vezana na obstoječe poslovne prostore.

Če pogledamo velikost poslovnih prostorov, v katerih podjetja poslujejo, bi iz te analize povzeli, da so le ti veliki in je pričakovati, da so za trenutne potrebe podjetja tudi preveliki, pa vendar le četrtina svoje presežne prostore oddaja na trgu.

Izvedena anketa nakazuje, da se načrti podjetij za širjenje prostorskih kapacitet ne bodo ukinili, deloma le zmanjšali. Zato je smiselno pričakovati, da na trgu ne bo večjega presežka poslovnih

nepremičnin, saj velika večina podjetij ne načrtuje prodaje ali oddaje svojih nepremičnin. Iz ankete niti ni razbrati znakov prisilnih prodaj ali oddaj.

Glede na to, da cene na trgu poslovnih nepremičnin v Sloveniji v zadnjih letih ne rastejo oziroma stagnirajo, bo zanimivo spremljati ali se bodo pričakovanja po 9,1-odstotnem padcu prodajnih cen in 7,9-odstotnem padcu najemnin uresničila.

Slika: from Pixabay



Ljubljana, 28.7.2020