

Najemni trg na obalnem območju

Obalno regijo, torej Slovensko primorje z občinami Koper, Izola, Piran in Ankarana, odlikujeta geostrateška lega in fizično-geografska struktura pokrajine s pomembnimi prometnimi vozlišči in poslovnimi, industrijskimi ter logističnimi središči. Vloga urbanih središč obalnega območja se naglo krepi. V obalnih mestih so skoncentrirane intenzivne urbane dejavnosti, razvoj poteka v smeri notranje prenove, prestrukturiranja urbanih območij in preusmerjanja razvoja na širša primestna območja Kopra, Izole, Pirana in Ankarana. Slovensko primorje bo tudi v prihodnosti zanimiv migracijski prostor z zmerno rastjo prebivalstva. Razvojnimi težnjami, ki se kažejo zlasti v razvoju prometa in zvez, trgovine, turizma in gostinstva, poslovnih storitev je sledila gradnja stanovanjskih objektov v obliki organizirane gradnje, zasebne gradnje stanovanjskih objektov, gradnje poslovnih prostorov in drugih nestanovanjskih objektov.

Na Obali povpraševanje po najemnih nepremičninah, tako stanovanjskih kot nestanovanjskih, večinoma še vedno presega ponudbo. Na področju najemnega trga je v primerjavi z drugimi regijami pomemben tudi promet s poslovnimi nepremičninami. Po propadu številnih podjetij je nastala velika potreba po samozaposlitvah. Delovno okolje se je postopno spreminjalo v poslovno-storitveno, informatizirano, internacionalizirano okolje. Ciljne skupine za najem poslovnih prostorov so izvajalci storitvenih dejavnosti, trgovci, gostinci, obrtniki, proizvajalci v industriji in na novo priseljeni tuji državljani, ki dejavnost šele začenjajo ali pa že obstoječo dejavnost selijo v našo državo, za najemna stanovanja pa mlade družine, delavci, zaposleni po projektih, tuji strokovnjaki, študentje, turisti, na novo priseljeni tuji državljani.

Pregled najemnega trga poslovnih nepremičnin v vseh obalnih občinah v letu 2015

Pisarne

Pri vzorcu 37 najemnih poslov je povprečna velikost oddanih pisarniških prostorov 55,60 m². Povprečna vrednost najema poslovnega prostora je bila 11,10 EUR/m².

Trgovine, storitveni in gostinski lokali, prostori za zdravstvene dejavnosti

Pri vzorcu 60 najemnih poslov je povprečna velikost oddanih poslovnih prostorov 180,20 m². Povprečna vrednost najema poslovnega prostora je bila 9,67 EUR/m².

Industrijski prostori, delavnice, skladišča, tehnični prostori

Pri vzorcu 28 najemnih poslov je povprečna velikost oddanih poslovnih prostorov 198,30 m². Povprečna vrednost najema industrijske nepremičnine je bila 4,30 EUR/m².

Pregled najemnega trga stanovanjskih nepremičnin v vseh obalnih občinah v letu 2015

Stanovanja v Piranu, Portorožu, Luciji in Izoli

Pri vzorcu 49 najemnih poslov je povprečna velikost oddanih stanovanj 52,80 m². Povprečna vrednost najemnine je bila 432 EUR/mesec.

Stanovanja v Kopru in Ankaranu

Pri vzorcu 37 najemnih poslov je povprečna velikost oddanih stanovanj 58,20 m². Povprečna vrednost najemnine je bila 417 EUR/mesec.

Hiše

Pri vzorcu 10 najemnih poslov je povprečna velikost oddanih stanovanjskih hiš 116,60 m². Povprečna vrednost najemnine je bila 796,50 EUR/mesec.

Slovenija ima na področju stanovanjskega gospodarstva kakovosten stanovanjski fond enodružinskih hiš. Uveljavljena je tradicija samograditeljstva, v kontekstu tega pojava pa kot negativen pokazatelj nastopajo velika razpršenost stanovanjskih objektov, neracionalna raba prostora, črne gradnje, poseganje na kmetijska zemljišča in zahtevno opremljanje z drago infrastrukturo. Tovrstna gradnja tako izpodriva in upočasnjuje proces prenove v mestnih središčih in vaških jedrih, torej razvoja znotraj naselij. Časovno vrzel v kompleksni prenovi mestnih in vaških jeder bi bilo smiselno zapolniti s prenovo objektov za potrebe najema. S tem bi omogočili dve pomembni prostorski rešitvi: po eni strani bi pospešili proces prenove in revitalizacije zlasti v mestnih jedrih, vaških jedrih in tudi v degradiranih okoljih, po drugi pa bi obvarovali kmetijska zemljišča pred neracionalno rabo z nizko gostoto individualne gradnje. Zagotavljanje širše ponudbe najema nepremičnin pomeni podporo trajnostnemu razvoju.

Slovenija je z desetimi odstotki najemnih stanovanj prav v vrhu držav z največjim deležem lastniških stanovanj. Blizu te vrednosti so le še nekatere vzhodne države, medtem ko npr. Nemčija dosega 40 odstotkov najemnih stanovanj. Na obalnem območju je ta delež primerljiv z nacionalno ravniyo.

Obalna mesta so zanimiva zlasti za mlade družine, enostarševske družine, starejše prebivalstvo, študente.

Zaključek

Najemni trg na obalnem območju je živahnejši kot v drugih slovenskih regijah, kar izhaja iz privlačnosti območja, ki spodbuja priseljevanje in dejavnosti, specifične za obmorski prostor. To se kaže v čedalje večjem interesu tujih državljanov – iz ožje in širše evropske regije – za naše okolje. Večina novih priseljencev najprej išče poslovne priložnosti, ko spoznajo naše okolje, pa se odločijo tudi začasno ali stalno prebivanje oziroma selitev z družinami. Za obalni prostor so specifični sezonski najemi – čez leto je stanovanje oddano študentom ali družinam, poleti pa turistom. Na področju nestanovanjskih nepremičnin pa so najemi večinoma dolgoročni.

Po sprejetju prenove prostorske in gradbene zakonodaje ter stanovanjskega zakona se pričakuje večja rast ponudbe najema in s tem večja konkurenčnost lastništvu.

Viri: baza ETN, letna baza

Marko Balaban, inž. grad., dipl. ekon.

Urbanistika, d. o. o.

november 2016