

POSLOVNI PROSTORI V LJUBLJANI

Glavno mesto ima dovolj pisarn

Veliko poslovnih objektov v Ljubljani je povsem zgrešenih, prodajo pa se vse kakovostne novogradnje

V Ljubljani so cene poslovnih prostorov bolj ali manj enake že od leta 2003, kar je povsem v nasprotju s cenami stanovanj, ki še naprej vrtoglavo rastejo. Razlog za umirjene nakupne cene in najemnine je v uravnoteženosti ponudbe in povpraševanja.

Največ nihanj je po podatkih Slonepa pri cenah gostinskih lokalov. V drugi polovici devetdesetih so njihove cene zrasle, vendar so se kasneje znižale, zdaj pa je povprečna nastavljena cena že od leta 2003 približno enaka, pod dva tisoč evri za kvadratni meter. Cene trgovskih lokalov od konca 2003 ves čas nihajo med 1.700 in dva tisoč evri za kvadratni meter. Pri pisarniških prostorih so cene konec leta 2005 zrasle, do zdaj pa se je rast že ustavila.

Tudi najem je uravnotežen

Tudi najemnine so stabilne, saj ponudba zadošča povpraševanju. V prihodnje ni pričakovati sprememb, ker se v Ljubljani gradi kar nekaj poslovnih stavb, ki bodo namenjene oddajanju. Povprečna nastavljena najemnina za trgovske loka-

le v Ljubljani se od leta 1995 ni bistveno spreminjala. Z nekaj odkloni se večinoma suče okoli 15 evrov za kvadratni meter. Po letu 2003 je prišlo celo do padca, ki se je ustavil pri okoli 10 evrih. Na Slonepu ta padec vrednosti povprečne najemnine po letu 2003 razlagajo s ponudbo cenejših lokalov na slabših lokacijah. Na obrobju Ljubljane se je veliko lokalov zaprlo, trgovski prostori pa so se znašli na trgu. Ker so na manj zanimivih lokacijah, so bile najemnine nižje, kar je vplivalo na povprečno vrednost najemnin v Ljubljani. V zadnjem letu pa je očitno prišlo do spremembe ponudbe, kar se odraža v dvigu najemnin.

Nihanje povprečne najemnine gostinskih lokalov v Ljubljani je vse obdobje spremljanja izredno izrazito. Razlog za to je predvsem v skromni ponudbi gostinskih lo-

kalov, poleg tega se najemnine zanje močno razlikujejo, vse to pa vpliva na povprečno najemnino. Kljub temu lahko rečemo, da je bila na daljši rok povprečna oglaševana najemnina okoli 15 evrov za kvadratni meter.

TPC Murgle se je preobrazil

Primer poslovne stavbe za mala podjetja je viški TPC



V Ljubljani sta ponudba in povpraševanje po poslovnih prostorih načeloma uravnotežena. Vendar pa prostorov na privlačnih lokacijah v središču mesta ni mogoče kupiti ali najeti, saj jih praktično ni.

Murgle. Povpraševanja je veliko po pisarnah, vendar so najemnine različne, saj precej pisarn nima dnevne svetlobe, kar zbijajo ceno. Za kvadratni meter je tako treba odšteti okoli deset evrov na mesec. Podobno je s trgovinami in gostinskimi lokali, kjer je lokacija še pomembnejša, ponudbe pa je malo. Mesečna najemnina za trgovine je oko-



Iztok Remškar, Kvadratni meter: "Po poslovnih prostorih, zlasti pisarnah, je na Viču v Ljubljani danes veliko povpraševanje. Tega bo manj, ko bo dokončan Tehnološki park Ljubljana na Brdu, kjer bodo najemnine poslovnih prostorov precej nižje od tistih na trgu."

li 12, za lokale pa od 15 do 20 evrov in tudi več.

Prodajne cene pisarn, za katere je povpraševanje večje od ponudbe, so okoli 1.500 evrov za kvadratni meter, dobre lokacije pa lahko dosežejo tudi ceno 1.800 evrov. Prodaja se tudi ena trgovina, cena je podobna, za gostinske lokale pa bi bilo treba odšteti precej več. trenutno se

Nastavljene ali oglaševane cene so višje

V članku in tabelah smo navedli oglaševane oziroma nastavljene cene. Te so lahko od 10 do 30 odstotkov višje od dejanskih, saj se kupec in prodajalec za ceno dogovorita. Po pravilu je dosežena cena nižja od nastavljene. Enako kot za prodajo velja tudi za najem oziroma oddajo prostorov.

Kot pravi direktor nepremičninske agencije Kvadratni meter Iztok Remškar, se je podoba oziroma ponudba v Murglah precej spremenila. V prostore so investirali predvsem zdenci in tudi drugi vlagatelji, zlasti za oddajo. Vendar majhne trgovine niso mogle preživeti, zato oddajanje ni bilo več donosno. V desetih letih je tako v tem centru prostore kupilo veliko zdravnikov specialistov oziroma posameznikov, ki se ukvarjajo z zdravstvom. Danes je tam še kar nekaj trgovin in pisarn, ponudbo pa zaokrožuje nekaj več kot deset gostinskih lokalov.

Zanimivo je tudi to, da se cena lokalov v TPC Murgle ni bistveno spreminjala od nakupne leta 1992. v zadnjem

Oglaševane cene poslovnih prostorov v okolici Ljubljane, junij 2006 (v EUR)

Vrsta	Min	Maks	Povp.
Pisarne	28.376	1.150.200	304.618
Trgovine	25.038	390.000	161.645
Gost. lokali	43.816	1.150.000	341.553

Oglaševane najemnine poslovnih prostorov v Ljubljani, junij 2006 (EUR/m²)

Vrsta	Min	Maks	Povp.
Pisarne	4	28	11
Trgovine	5	38	14
Gost. lokali	5	36	9