

[Nazaj k članku](#)

**Nepremičninski informator je oglasna priloga.**

objavljeno [7.4.08](#) 00:01, [tiskana izdaja št. 066/2008](#)

## Pojavljajo se vedno novi poslovni modeli

[Oglasna priloga](#)

[vsi članki avtorja](#)

Ne najemajo se le pisarne in lokali, ampak tudi logistični centri in proizvodne hale

Oddajanje poslovnih prostorov postaja tudi v Sloveniji vse bolj razširjeno. Tako je najem vedno bolj zanimiv tako za pisarne, prodajalne, kot tudi za logistične in proizvodne prostore.

Ta filozofija upravljanja nepremičnin je v tujini znana že dlje časa. V Slovenijo pa so jo prinesle predvsem velike tuje multinacionalke, ki poslovnih prostorov ne kupujejo, ampak najemajo. To so sprejela tudi slovenska podjetja, ki vedno več povprašujejo po najemnih zmogljivostih.

### Novi poslovni modeli

Slovenski trg poslovnih nepremičnin se je v zadnjih desetih letih zelo razvil, razvili pa so se tudi novi poslovni modeli. Pri tem lahko poudarimo, da je na vseh področjih vse več investicijskih projektov grajenih za trg. V ospredje lahko postavimo logistiko, kjer se je v zadnjih letih pojavilo več projektov. Podjetja pa ne razvijajo lastnih logističnih zmogljivosti, ampak jih odkupijo, vse več pa najemajo od investitorjev oziroma razvijalcev. Podobno se dogaja tudi na drugih tako storitvenih kot proizvodnih področjih.



## Poslovni prostori

Vse več je tudi pisarniških prostorov, ki jih investitorji gradijo za namen oddaje. Investitor tako poslovne prostore oddaja ali pa išče druge investitorje, predvsem velike finančne družbe, in stavbo proda skupaj z najemnimi razmerji. Pri tem prednjači Ljubljana, ki bo v prihodnje dobila za tukajšnje razmere ogromno površin.

Slovenski trg poslovnih nepremičnin se v zadnjih letih močno spreminja, potrebe podjetij so vsako leto drugačne.

## Tudi trgovci vse več najemajo

Nepremičninski akterji prav tako opažajo velik razmah nepremičnin za velike trgovske centre. Na začetku so trgovci velike centre gradili za lastne potrebe, zdaj pa je vse več investicij, kjer centre zgradijo investitorji in jih nato oddajajo trgovskih družbam, ki ponujajo različno blago. Tako je opaziti, da se vedno manj trgovskih družb odloča za lastne nepremičnine, saj jim najemna razmerja omogočajo boljše poslovne rezultate.

## Središča mest zasedle izbrane panoge

V večjih slovenskih mestih je slika glede razporeditve dejavnosti zelo podobna. V središčih mest iščejo svoje prostore predvsem storitvene dejavnosti in finančna podjetja. Gre predvsem za banke, zavarovalnice in še nekatere druge ponudnike, ki svoje poslovalnice odpirajo na vidnih mestih z veliko frekvenco. Središča mest so zelo zanimiva tudi za odvetniške pisarne, turistična podjetja in gostinske lokale.

Se pa v Ljubljani, kjer se je trgovina najbolj radikalno pomaknila na obrobje, deloma ta panoga vrača v mestno jedro. Tako se bo veleblagovnicam [Nama](#) in [Maximarket](#) ter še nekaterim drugim trgovinam predvsem prestižnih blagovnih znamk pridružila prenovljena veleblagovnica v prostorih nekdanjega [Centromerkurja](#). Trgo vino, ki stoji na robu Prešernovega trga, prenavljajo, najemnik pa je po naših podatkih [Magistrat International](#).

## Ljubljana v pričakovanju novih poslovnih stolpnic

Ljubljani se v prihodnjih petih letih obeta več kot 120 tisoč kvadratnih metrov novih poslovnih prostorov. [Luka Lajovic](#), direktor nepremičninske družbe [Formal](#), pričakuje, da bo povečana konkurenca investitorje prisilila, da bodo ponudbo bolj prilagodili trgu in povpraševanju. Zato napoveduje tudi umiritev cen.

Mimogrede, v zadnjem letu so te zaradi pomanjkanja kakovostne ponudbe poskočile do ekonomsko težko upravičljivih 20 evrov za kvadratni meter. Kakovostna ponudba bo spodbudila podjetja k selitvi iz zastarelih in slabo opremljenih objektov v novogradnje z ustreznimi parkirnimi mesti. "Na trgu bo več starejših poslovnih prostorov, lastniki pa bodo morali občutno znižati cene ali ponuditi najemnikom dodatne storitve," pravi Lajovic.

Trenutno v Ljubljani najbolj primanjkuje sodobnih pisarniških prostorov, velikih od 100 do 200 kvadratnih metrov, po katerih je tudi največ povpraševanja. Ponudbe je malo, najemnin pa marsikatera dejavnost ne prenese več.

"Ponudba pisarniških prostorov je za površine, večje od 300 kvadratnih metrov, kar zadovoljiva. Najemniki lahko izbirajo vsaj med tremi novogradnjami in več korektno vzdrževanimi in tehnološko opremljenimi starejšimi enotami," pravi Lajovic in dodaja, da imajo ti prostori tudi zadovoljivo rešeno parkiranje.

### V Mariboru lokacija ni vedno odločilna

V Mariboru se iščejo predvsem manjši pisarniški in skladiščnoproizvodni prostori, trgovine ter gostinski lokali na boljših lokacijah. Po večjih kompleksih je povpraševanja manj, najemniki pa se pojavijo le občasno. Je pa povpraševanje po poslovnih zemljiščih na dobrih, vidnih lokacijah ob prometnih cestah stalno.

Tako opažajo v mariborski družbi [Dodoma](#), kjer o cenah pravijo, da se razlikujejo glede na vrsto, tip, stanje nepremičnine in lokacijo. "Vendar so najemnine enake ne glede na to, ali so prostori v središču mesta ali na obrobju," razlaga [Slava Erman](#). "Pomembne so prednosti, ki jih neka nepremičnina lahko ponudi v danem okolju," še dodaja.

Maribor ima preveč poslovnih nepremičnin, vendar trg ne miruje. Agenti opažajo stalno povpraševanje po novih, drugačnih, zanimivejših poslovnih prostorih, ki jih je premalo.

### V Celju je ponudbe dovolj

"Ponudba poslovnih prostorov v Celju je kar dobra," pravi [Drago Pokleka](#), nepremičninski posrednik v družbi [Atrij](#), stanovanjska zadruga. Primanjkuje visokih, do 300 kvadratnih metrov velikih hal in pritličnih lokalov na čelni strani, blizu nakupovalnih središč. Dogajanje se seli v trgovske centre, ponudba je razmeroma velika, saj je na trgu še nekaj starejših nepremičnin, ki so sicer naprodaj.

V Celju se trenutno gradi kompleks Tehnopolis, ki bo imel večnamenske poslovne prostore. [Elektro Turnšek](#) ima novogradnjo na vogalu Mariborske in Bežigradske ulice, blizu avtobusne postaje pa stoji Celeiapark. Direktor omenjene družbe [Radovan Cink](#) dodaja, da se končuje poslovni objekt Severna tribuna na nogometnem stadionu Arena Petrol, nakupovalna središča pa vodijo samostojno politiko.

### V Kranju se vse odda že vnaprej

V Kranju je povpraševanje po najemu večje od ponudbe, primanjkuje pa predvsem večjih poslovnih prostorov. Tako opažajo v kranjski nepremičninski družbi [Fesst](#). V Kranju so pravkar zgradili tako imenovane trojčke, kjer so vse poslovne prostore oddali ali prodali vnaprej. Gradila naj bi se še dva stanovanjsko-poslovna objekta v središču mesta, in sicer v Gregorčičevi ulici in na območju starega hotela Jelen. Velikih poslovnih kompleksov pa ni.

## Mesečne poslovne najemnine

### Ljubljana

- Pisarniški prostori: 8-12 evrov za kvadratni meter (pisarniški

prostori v starejših objektih brez lastnih parkirnih mest na različnih lokacijah v Ljubljani z dobrim dostopom do obvoznice); 13-19,5 evra za kvadratni meter (pisarniški prostori v novogradnjah na različnih lokacijah v Ljubljani, najem parkirnih mest od 70 do 150 evrov); 12-20 evrov za kvadratni meter (pisarniški prostori v središču Ljubljane).

- Trgovine in storitveni prostori: 18-30 evrov za kvadratni meter (Cankarjeva cesta, Čopova ulica, del Trubarjeve ulice, Miklošičeva cesta, Tavčarjeva cesta, Mestni trg, Stari trg in Cankarjevo nabrežje - ponudbe na teh lokacijah praktično ni); 18-40 evrov za kvadratni meter (nakupovalna središča - po trgovskih prostorih v nakupovalnih središčih je precejšnje povpraševanje, ki še vedno močno presega ponudbo).

### **Maribor**

- Pisarne: zunaj strogega središča mesta 5-8 evrov za kvadratni meter, v središču mesta 8-20 evrov.
- Trgovski prostori: 6-10 evrov za kvadratni meter.
- Skladišča: v neposredni bližini središča 3 evre za kvadratni meter.

### **Kranj**

- Pisarniški prostori: 10-15 evrov za kvadratni meter v središču mesta.
- Trgovski prostori: do 25 evrov za kvadratni meter v pritličju v središču mesta

### **Celje**

- Pisarne: 8-12 evrov za kvadratni meter.
- Trgovski prostori: 6- 15 evrov za kvadratni meter za večje trgovine s skladiščem, do 20 evrov za kvadratni meter za manjše lokale v središču, do 40 evrov za kvadratni meter v trgovskih centrih.
- Proizvodni prostori in skladišča: 4-6 evrov za kvadratni meter.