



# **POROČILO O SLOVENSKEM TRGU POSLOVNIH NEPREMIČNIN 2019**

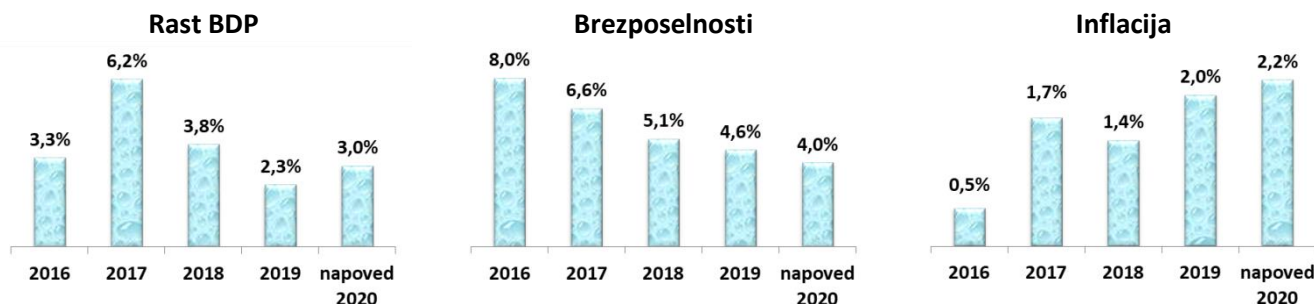
Februar 2020

RMC, poslovne nepremičnine, d.o.o, Dimičeva ulica 13, 1000 Ljubljana  
[www.remaxcommercial.si](http://www.remaxcommercial.si), [rmc@re-max.si](mailto:rmc@re-max.si), Tel.: ++386 1 589 83 86

Vsaka agencija je v neodvisnem lastništvu in vodenje - Each office is independently owned and operated

**RE/MAX**  
COMMERCIAL®

## MAKROEKONOMSKI OKVIR

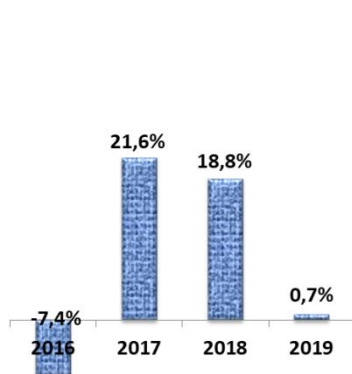


Slovenija je v zadnjih letih dosegala visoko gospodarsko rast. V letu 2019 se je rast umirila, v letu 2020 pa se pričakuje nadaljevanje umirjene gospodarske rasti. Nižja rast je odraz upočasnitve gospodarske rasti v trgovinskih partnericah in poslabšanja pričakovanj v letošnjem letu. Pričakuje se nadaljevanje visoke zasebne potrošnje in razmeroma ugodna gibanja na trgu dela. Vzroki visoke potrošnje so višje plače in socialni transferji, visoka zaposlenost in povečanje potrošniških kreditov. Nižja rast pa je povezana z nižjo rastjo investicij (zlasti gradbenih in manj v stroje in opremo). Pričakuje se tudi nadaljevanje rasti izvoza, kljub temu bo menjava s tujino ostala negativna. Nadaljujejo se

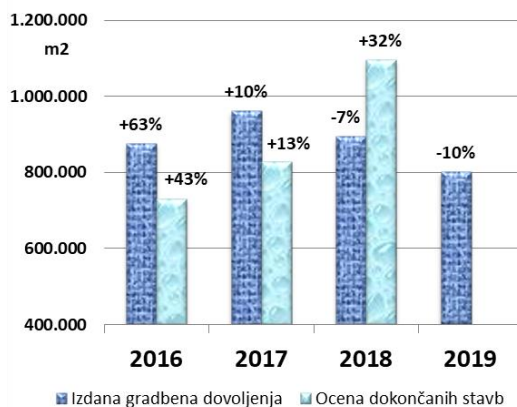
negotovosti v mednarodnem okolju – protekcionistični ukrepi in nevarnost trgovinskih vojn, nepredvidljivost gospodarskih ukrepov ZDA, nepredvidljivost posledic izstopa Združenega kraljestva iz EU, umirjanje gospodarske rasti Kitajske, posledice epidemije Koronavirusa in geopolitična tveganja na bližnjem vzhodu (Iran).

Brezposelnost je zaradi ugodnih gospodarskih gibanj relativno nizka, v novem letu se pričakuje nadaljevanje zmanjšanja brezposelnosti. V letu 2019 je bila inflacija 2%, v letu 2020 pa je pričakovati višjo inflacijo. Pričakuje se predvsem višanje cen storitev in neenergetskega blaga.

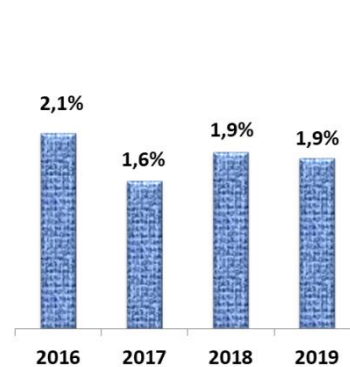
### Vrednost opravljenih gradbenih del (nestanovanjske stavbe)



### Izdana gradbena dovoljenja & ocena dokončanih stavb (nestanovanjske stavbe)



### Obrestne mere (pravne osebe, krediti nad 1 mio.€)



Po rekordnem povečanju števila gradbenih dovoljenj v letu 2016, se nadaljuje upad izdanih gradbenih dovoljenj za nestanovanjske (poslovne) zgradbe. V letu 2019 je bilo izdanih gradbenih dovoljenj za ca. 800.000 m2 nestanovanjskih površin oz. 10% manj kot pred letom dni. Po drugi strani pa je z zamikom v letu 2018 dosežena visoka rast dokončanih nestanovanjskih objektov (ca. 110.000 m2), podatki za leto 2019 še niso objavljeni. Zaradi zmanjšanja izdanih gradbenih dovoljenj lahko v prihodnosti pričakujemo nižji obseg dokončanih nestanovanjskih stavb.

Podobno sliko kažejo podatki o vrednosti gradbenih del za nestanovanjske stavbe. Po dveh letih močne rasti v letu 2019 vrednost gradbenih del ostaja skoraj nespremenjena. V letu 2020 ne pričakujemo bistveno povečanje vrednosti gradbenih del.

Fiksne obrestne mere za nova posojila za pravne osebe nad 1 milijon evrov ostajajo nespremenjene in na razmeroma nizki ravni - 1,9% (v rangu med 1,4% in 2,9%). Obseg kreditov nefinančnim družbam se je v letu 2019 povečal za 4,8% na 8,9 milijard evrov. Za primerjavo: leta 2008 ob začetku krize je znašal obseg takšnih kreditov 20,3 milijarde evrov.

# PISARNIŠKI PROSTORI

		Ljubljana			Maribor		
		2017	2018	2019	2017	2018	2019
<b>NAJEM</b>							
<b>EVIDENTIRANI POSLI</b>							
Povprečna najemnina	€/m2/mes	9,8	10,9	10,8	5,9	7,1	7,5
Število najemnih poslov	število	932	830	593	139	110	80
Skupna površina najemnih poslov	m2	124.000	87.000	68.000	8.100	6.900	5.700
<b>PONUDBA</b>							
Povprečna oglaševana najemnina	€/m2/mes	10,2	10,7	10,8	9,5	10,2	11,2
Število oglasov	število	876	662	661	77	84	64
Povprečna oglaševana površina	m2	242.000	199.000	195.000	22.000	21.000	15.000
<b>PRODAJA</b>							
<b>EVIDENTIRANI POSLI</b>							
Povprečna prodajna cena	€/m2	1.380	1.390	1.400	430	620	590
Število prodajnih poslov	število	177	127	95	38	34	35
Skupna površina prodajnih poslov	m2	50.000	35.000	16.000	12.800	4.900	3.500
Promet	mio.€	69,4	47,9	22,4	5,6	3,0	2,1
<b>PONUDBA</b>							
Povprečna oglaševana cena	€/m2	1.340	1.390	1.500	670	700	850
Število oglasov	število	247	217	193	47	49	47
Povprečna oglaševana površina	m2	98.000	92.000	70.000	20.000	24.000	17.000
Vrednost oglaševanih prodaj	mio.€	130,6	127,8	105,1	13,3	17,0	14,9

## Ponudba

Po grobih ocenah znaša površina pisarniških prostorov v Ljubljani milijon kvadratnih metrov. Povprečna starost pisarniških prostorov v Ljubljani je ca. 45 let. Na trgu močno primanjkuje sodobnih pisarniških prostorov z dobro prometno povezavo, zadostnimi parkirnimi mesti, sodobne arhitekture in nizkimi obratovalnimi stroški.

V Ljubljani so trenutno na voljo še prazni in neizdelani pisarniški prostori v Dunajskih Kristalih in Situli. Edina pomembnejša novogradnja v pisarniških prostorov v letu 2019 je poslovni objekt v Stegnah velikost ca. 5.300 m2 investitorja Golden Palace. V gradnji je tudi manjši poslovni objekt prizidek ob Dunajski cesti velikosti ca. 2.000 m2, ki bo na voljo septembra 2020. Načrtuje se tudi gradnja večjega poslovnega objekta ob Vilharjevi ceste Slovaškega investitorja Corwin.

Večina pisarniških objektov je v uporabi lastnika nepremičnine. Zelo veliko poslovnih objektov je v lasti več (etažnih) lastnikov kar onemogoča optimalno upravljanje stavb. V letu 2019 se je na nepremicnine.net v povprečju oglaševalo 195.000 m2 pisarniških prostorov za oddajo in 70.000 m2 za prodajo (pri tem je potrebno upoštevati, da se oglasi za isto nepremičnino lahko ponavljajo).

## Povpraševanje

Največjo skupino povpraševalcev predstavljajo lokalna storitvena podjetja, ki kratkoročno najemajo manjše površine. Povprečna površina najema pisarniških površin je v Ljubljani nekaj nad 100 m2, v Mariboru pa pod 100 m2. Največji evidentiran najemni posel je bil realiziran v Ljubljani s pogodbeno površino ca. 9.400 m2 (objekt Slovenijales), največji v Mariboru pa s površino manj od 1.000 m2.

Povprečna doba najema je 18 mesecev. Povprečne površine nakupa v primerjavi z najemom so nekoliko višje.

Na trgu je zaznati povečano povpraševanje po nakupu naložbenih nepremičnin oddanih v najem. Največji povpraševalci so domači nepremičninski skladi. V letu 2019 je bilo v Ljubljani oddanih ca. 68.000 m2 poslovnih prostorov, kar je 20% manj kot leto prej. Evidentiranih prodaj je bilo za 16.000 m2 kar je 50% manj kot v letu 2018.

## Najemnine in prodajne cene

Povprečne mesečne najemnine pisarn v Ljubljani ostajajo stabilne pri ca. 11 €/m2, najemnine v Mariboru so se v letu 2019 dvignile na 7,5 €/m2. Okvirne najemnine so prikazane v tabeli:

NAJEMNINE - PISARNE	Ljubljana	Maribor
Najkvalitetnejše pisarne (A) €/m2/mes	14-18	10-11
Povprečne pisarne (B) €/m2/mes	10-12	7-8
Pisarne slabše kakovosti (C) €/m2/mes	4-8	3-6

Povprečna prodajna cena pisarniških prostorov v Ljubljani ostaja nespremenjena pri ca. 1.400 €/m2, enako velja za Maribor, kjer je cena povprečnih pisarniških prostorov za polovico nižja (590 €/m2).

Stopnje nezasedenosti so zelo različne glede na lego in starost oz. kvaliteto pisarniških prostorov. Vsi sodobni pisarniški prostori v Ljubljani so praktično polno zasedeni s stopnjo nezasedenosti ca. 5%. Starejši in manj kvalitetni objekti pa imajo stopnjo nezasedenosti tudi nad 20%. Natančnejši podatki niso znani.

# TRGOVSKI PROSTORI

		Ljubljana			Maribor				
		2017	2018	2019	2017	2018	2019		
<b>NAJEM</b>									
<b>EVIDENTIRANI POSLI</b>									
Povprečna najemnina	€/m2/mes	15,3	14,9	10,8	↓	5,7	6,2	5,5	→
Število najemnih poslov	število	162	129	79		24	30	45	
Skupna površina najemnih poslov	m2	16.600	18.900	15.900	↓	6.200	9.900	40.200	↑
<b>PONUDBA</b>									
Povprečna oglaševana najemnina	€/m2/mes	13,0	13,8	14,5	↑	6,4	6,2	4,1	↓
Število oglasov	število	52	57	46		21	17	18	
Povprečna oglaševana površina	m2	8.000	9.600	7.100	↓	3.400	2.400	3.500	→
<b>PRODAJA</b>									
<b>EVIDENTIRANI POSLI</b>									
Povprečna prodajna cena	€/m2	1.500	1.620	1.230	↓	330	730	510	↓
Število prodajnih poslov	število	47	47	50		13	22	30	
Skupna površina prodajnih poslov	m2	5.800	4.200	36.200	↑	6.400	2.700	4.300	→
Promet	mio.€	8,7	6,8	44,5		2,1	2,0	2,2	
<b>PONUDBA</b>									
Povprečna oglaševana cena	€/m2	2.060	2.020	1.980	→	650	830	840	→
Število oglasov	število	40	38	31		29	31	30	
Povprečna oglaševana površina	m2	9.100	6.400	7.600	→	6.600	5.000	4.700	→
Vrednost oglaševanih prodaj	mio.€	18,7	13,0	15,1		4,3	4,1	3,9	

## Ponudba

V Ljubljani je ca. 1,7 m2 trgovskih površin na prebivalca, kar je še vedno pod evropskim povprečjem. Slovensko povprečje je sicer 1,1 m2 na prebivalca. Večina sodobnih trgovskih površin je bilo zgrajenih v zadnjih 20 letih.

V Ljubljani sta trenutno v gradnji pohošteni center IKEA velikosti 32.000 m2 in novo nakupovalno središče SES Spar v Šiški s površino 32.000 m2. Načrtovana je tudi razširitev nakupovalnega centra Supernova Rudnik za dodatnih 34.000 m2 trgovskih površin. Ponovno so zaživel tudi načrti o dokončanju nakupovalnega središča Stožice.

Večina nakupovalnih središč je v lasti velikih trgovskih verig ali večjih predvsem tujih nepremičninskih skladov (npr Supernova). Pomemben del ponudbe predstavljajo tudi trgovske površine v središčih večjih mest. Kvalitetnejše trgovske površine se praviloma oddajajo v najem in niso na prodaj. Javno se oglašuje razmeroma malo število trgovskih površin.

## Povpraševanje

Največji povpraševalci po trgovskih prostorih so uveljavljeni domači in tuji trgovci. Najemne pogodbe, predvsem v trgovskih centrih, so sklenjene za daljše časovno obdobje (od 5 let do 15 let in več) in niso vedno zajete v javno dostopnih statistikah. Po evidentiranih najemnih poslih znaša povprečni najem trgovskega prostora v Ljubljani 200 m2, v Mariboru pa 900 m2. V Mariboru je bilo v nakupovalnih centrih v letu 2019 registriranih kar nekaj večjih najemnih poslov (Merkur, Mercator, Tuš). Največji med njimi je najem

18.000 m2 trgovskih prostorov v Merkur Centru na Tržaški cesti po mesečni najemnini 5,3 €/m2 za dobo 25 let. Več nakupovalnih centrov je tudi zamenjalo lastnike, glej razdelek največje transakcije.

## Najemnine in prodajne cene

Mesečne najemnine se zelo razlikujejo glede na lokacijo in velikost najetih površin. Najvišja evidentirana najemnina za 50 m2 lokala na Prešernovem trgu v Ljubljani je bila 120 €/m2. Okvirne najemnine trgovskih prostorov so prikazane v tabeli in so razmeroma stabilne:

NAJEMNINE - TRGOVSKI PROSTORI	Ljubljana	Maribor
Nakupovalni centri	€/m2/mes 8-20	4-18
Središče mesta	€/m2/mes 20-40	8-15
Podpovprečne lokacije	€/m2/mes 6-10	3-7

Največja evidentirana transakcija v letu 2019 je bila prodaja Mercator Center Šiška s površino 31.900 m2 po ceni 38,2 milijona evrov oz. 1.200€/m2. Posel je bil sicer realiziran že konec leta 2018. Brez te transakcije bi bila povprečna prodajna cena trgovskega prostora v Ljubljani 1.470 €/m2. Stopnje nezasedenosti v nakupovalnih centrih in središču Ljubljane so zelo nizke, nakupovalni centri so praktično polno zasedeni. Nezasedenost ni višja od 5%. Na manj kvalitetnih in perifernih lokacijah je stopnja nezasedenosti med 10% in 20%. Natančnejši podatki niso znani.

# INDUSTRIJSKI PROSTORI

		Ljubljana			Maribor		
<b>NAJEM</b>		2017	2018	2019	2017	2018	2019
<b>EVIDENTIRANI POSLI</b>							
Povprečna najemnina	€/m2/mes	3,9	5,2	4,4	1,5	1,9	3,2
Število najemnih poslov	število	72	74	71	63	64	42
Skupna površina najemnih poslov	m2	35.000	25.000	36.000	75.000	81.000	47.000
<b>PONUDBA</b>							
Povprečna oglaševana najemnina	€/m2/mes	5,3	5,5	5,5	4,0	3,4	4,0
Število oglasov	število	102	84	99	16	15	12
Povprečna oglaševana površina	m2	72.000	84.000	111.000	14.000	14.000	8.000
		Ljubljana			Maribor		
<b>PRODAJA</b>		2017	2018	2019	2017	2018	2019
<b>EVIDENTIRANI POSLI</b>							
Povprečna prodajna cena	€/m2	580	540	540	160	140	240
Število prodajnih poslov	število	19	23	17	12	17	9
Skupna površina prodajnih poslov	m2	9.000	33.000	7.000	59.000	40.000	5.000
Promet	mio.€	5,1	18,0	3,6	9,6	5,8	1,3
<b>PONUDBA</b>							
Povprečna oglaševana cena	€/m2	710	900	810	380	430	630
Število oglasov	število	46	29	32	21	16	10
Povprečna oglaševana površina	m2	32.000	26.000	29.000	28.000	18.000	6.000
Vrednost oglaševanih prodaj	mio.€	22,7	23,6	24,0	10,8	7,6	4,0

## Ponudba

V Ljubljani močno primanjkuje sodobnih industrijsko skladiščnih prostorov. Vzrok je v pomanjkanju primernih zemljišč oz. visokih cenah zemljišč. Dejavnost se zato seli in bolj razvija na obrobje Ljubljane v bližini avtocestnih priključkov (Komenda, Letališče Brnik ipd.). Industrijsko skladiščni prostori v Ljubljani so večinoma zastareli in nezadostne velikosti in oblike. Večina večjih industrijskih prostorov je zgrajena po zahtevah lastnika in uporabnika objektov. Povprečna starost industrijskih objektov, s katerimi so se izvajale transakcije v Ljubljani in Mariboru, je 50 let!

Novogradnje logističnih objektov v letu 2019 so: logistični kompleks na Brniku Cargo-partner velikosti 25.000 m<sup>2</sup>, logistični center Lidl v Žalcu velikosti 57.000 m<sup>2</sup>, skladišče DSV Logistika v Naklu velikosti 12.000 m<sup>2</sup>, tik pred začetkom gradnje sta Mercator logistični Center v Ljubljani velikosti 92.000 in proizvodni kompleks Iskra Mehanizmi na Brniku velikosti 20.000 m<sup>2</sup>. V Sežani se načrtuje največji logistični center v Sloveniji v velikosti 122.000 m<sup>2</sup>.

Večje novogradnje proizvodnih objektov so: lakirnica Magna v Hočah, proizvodni obrat Sumitomo Rubber/Lonstroff v Logatcu in proizvodnja industrijskih robotov Yaskawa v Kočevju. V veliki večini gre za gradnjo za lastne potrebe.

V letu 2019 se je na nepremicnine.net za oddajo oglaševalo v Ljubljani 111.000 m<sup>2</sup> in v Mariboru samo 8.000 m<sup>2</sup> industrijskih površin. Povprečna starost oglaševanih objektov je bila 40 let.

## Povpraševanje

Največji povpraševalci so mednarodna logistična podjetja, ki iščejo ustrezne objekte predvsem v bližini Ljubljane. Po manjših površinah pa povprašujejo lokalna proizvodnja

logistična podjetja. Povprečno najeta površina je bila 500, v Mariboru pa 1000 m<sup>2</sup>. Največji evidentiran najem industrijskih prostorov v Ljubljani je bil najem industrijskega kompleksa Autocommerce na Baragovi ulici v Ljubljani velikosti ca. 11.000 m<sup>2</sup> po 2,4 €/m<sup>2</sup> za nedoločen čas, v Mariboru pa najem proizvodnega kompleksa v bivšem Tamu velikosti ca. 18.000 m<sup>2</sup> po 4,2 €/m<sup>2</sup> za obdobje 3 let (Starkom). Obseg najemnih poslov industrijskih površin v Mariboru že več let presega obseg poslov v Ljubljani, verjetno zaradi ugodnejše cene.

Obseg prodaj industrijskih prostorov je v letu 2019 močno upadla, večjih prodaj nad milijon evrov v letu 2019 ni bilo evidentiranih.

## Najemnine in prodajne cene

Povprečne mesečne najemnine industrijskih prostorov v Ljubljani znašajo 4,4 €/m<sup>2</sup> in v Mariboru 3,2 €/m<sup>2</sup>. Na povprečno najemnino v Ljubljani in Mariboru sta zelo vplivala že omenjena velika najemna posla na Baragovi in Tamu. Brez upoštevanja obeh, bi bila povprečna najemnina 5,2 €/m<sup>2</sup> v Ljubljani in 2,6 €/m<sup>2</sup> v Mariboru. Okvirne najemnine so prikazane v tabeli:

### NAJEMNINE - INDUSTRIJSKI PROSTORI Ljubljana Maribor

Sodobni skladiščni prostori	€/m2/mes	6-8	-
Povprečni skladiščni prostori	€/m2/mes	3-6	2-3

V Mariboru so se najemnine in prodajne cene industrijskih prostorov povišale ob sočasnem vpadu najemnih in prodajnih transakcij. Prodajne cene v Ljubljani ostajajo na isti ravni, podobno kot tudi najemnine.

## NAJVEČJE TRANSAKCIJE

	Predmet nakupa	Kraj	Površina stavbe	Površina zemljišča	Prodajalec	Kupec	brez DDV [€]
Poslovni prostori	Poslovni center Feniks, Letališka	Ljubljana	14.439	16.480	Raiffeisen Leasing d.o.o.	Trigal (KGAL & Triglav)	25-30 mio.€
	Kompleks Tobačna	Ljubljana	-	86.000	IMOS-G d.o.o. v stečaju	Tobačna Center d.o.o.	25.000.000
	Situla: pisarne + lokali	Ljubljana	12.762	-	Situla City d.o.o.	Zetland Capital Partners	n.p.
	Mega Center	Ljubljana	6.846	-	MCL RE Ljubljana	Srečko Mrvar	6.000.000
	Fakulteta za kmetijstvo	Maribor	11.597	18.705	Nadškofija Maribor	Skalina (verska skupnost)	3.000.000
	Sodišče Koper	Koper	1.928	1.813	Istrabezn d.d.	Republika Slovenija	2.470.000
	Pisarne v Delov stolpnici	Ljubljana	2.253	-	n.p.	n.p.	2.200.000
Trgovski prostori	Nakupovalni centri Qlandia 7x <sup>1)</sup>	-	-	-	Centrice Real Estate	Supernova	220.000.000
	Merkur centri 15x <sup>2)</sup>	-	132.000	-	HPS Investment Partners	LCN Capital Partners	100.000.000
	Trgovski centri Tuš 4x <sup>3)</sup>	-	22.675	49.378	HETA d.o.o.	Heliks Prop (Alpha Credit)	14.000.000
	Planet Tuš	Kranj	37.414	34.805	AH INVEST 1 d.o.o.	Biral d.o.o.	10.000.000
	Q-Center	Ptuj	22.155	-	Centrice Real Estate	Posojila d.o.o.	n.p.
Industrijski prostori	Indramat/Bosch	Škofja Loka	4.981	11.375	Raiffeisen Leasing	Korotaj ST d.o.o.	4.959.000
	Industrijski kompleks Šempeter	Šempeter	12.240	47.905	HIT Hoteli d.d.	n.p.	3.884.000
	Hanger	Letališče	4.473	-	Adria Airways - v stečaju	Adria Tehnika d.o.o.	2.750.000
	Betonarna Šiška	Ljubljana	-	12.000	T-2	Salonit Anhovo	n.p.
Hoteli	Austria Trend Hotel	Ljubljana	214 sob	-	CA Immobilien Anlagen	KD Skladi, KD AVF 3	14.200.000
	Hoteli v Bohinju 4x <sup>4)</sup>	Bohinj	152 sob	-	Fizične osebe	Damian Merlak	8.400.000
	Hotel Kompas	Bled	95 sob	6.064	Kompas Hoteli Bled d.d.	Golden Forest	5.647.000
	Hotel Lovca	Bled	52 sob	-	Kompas Hoteli Bled d.d.	Golden Forest	4.353.000
Bivanjski prostori	Oddaja sob, Sketova ulica	Ljubljana	1.744	1.442	HETA d.o.o.	TEC Point d.o.o.	2.501.000
	Stanovanjska hiša	Bled	266	123.983	Fizična oseba	Fizična oseba	2.300.000
Zemljišča za razvoj	Zemljišče Celovška	Ljubljana	-	16.955	MONS d.o.o.	n.p.	7.174.000
	Posestvo pri Luki Koper	Koper	-	28.241	Fizična oseba	Luka Koper d.d.	3.518.000
	Zemljišča Frankopanska	Ljubljana	6.682	4.865	Pivovarna Laško Union	BelleVue Living d.o.o.	2.400.000
	Zemljišče Parmova	Ljubljana	-	5.460	Lesnina Veletrgovina d.o.o	Parmova d.o.o.	2.200.000
	18 parcel za stanovanjsko gradnjo	Medvode	-	6.462	Fizična oseba	Fizična oseba	2.006.000
Zemljišče ob Ljubljanski cesti	Kamnik	-	14.987	Trgograd d.o.o.	Jagros d.o.o.	2.000.000	

<sup>1)</sup> Nakupovalni centri Qlandia 7x (NM, GO, KR, MB, Kamink, KK, PT)+ Manjši nakupovalni centri 3x (Metlika, Ravne na Koroškem, Slov.Konjice)

<sup>2)</sup> Merkur centri 15x: LJ višmarje, Radomlje Jarše, MB, Mojster MB, Celje Hudinja, NM Bršljin, Ptuj, MS, SG, VE, ŠL, GO, Mojster GO, Lesce, Litija

<sup>3)</sup> Trgovski centri Tuš: Rogaška Slatina, Slovenske Konjice, Maribor, Laško

<sup>4)</sup> Hoteli Zlatorog (43 sob), Hotel Bohinj (20 sob+34 suit), Aparthotel Bohinj (27 apartmajev), Ski Hotel Vogel (28 sob)

Daleč največje transakcije so se vršile na področju trgovskih prostorov. Avstrijska Supernova je od Centrice za 220 milijonov evrov odkupila 7 nakupovalnih centrov Qlandia. Za 100 milijonov evrov je lastnika zamenjalo tudi 15 Merkurjevih centrov. Kupec in prodajalec sta bila dva sklada s sedežem v New Yorku. Sledita dva posla prodaj 5 Tuševih centrov za skupaj 24 milijonov evrov.

Največja transakcija na področju pisarniških prostorov je bila prodaja poslovnega centra Feniks sklada Trigal za ceno med

25 in 30 milijonov evrov. Sledi prodaja kompleksa tobačna družbi Tobačna Center in prodaja poslovnih prostorov v objektu Situla.

Večje transakcije so se vršile tudi s hoteli: v začetku leta je bil za 14,2 milijonov evrov prodan Austria Trend Hotel družbi KD Skladi, družbi Golden Forest so Kompas Hoteli Bled prodali dva hotela za 10 milijonov evrov. Damian Merlak je v Bohinju kupil štiri hotele za 8,4 milijona evrov.

**VIRI IN METODOLOGIJA IZRAČUNA:**

- „Evidentirani posli“ so povzeti po evidenci trga nepremičnin preko aplikacije Trgoskop.
- Vsi posli so prečiščeni, nelogični in neprimerljivi posli so izločeni.
- Upoštewane so samo transakcije na prostem trgu vključno s prostovoljnimi javnimi dražbami.
- V najemnih poslih so zajeti vsi primerljivi najemni posli: z in brez obratovalnih stroškov ter opremljeni in neopremljeni.
- Vse vrednosti so brez DDV.
- Upoštewane so evidentirane „pogodbene površine“. Parkirišča, arhivi, skladišča in druge pomožne površine so pri statistiki pisarniških prostorov prilagojene s faktorjem 0,5.
- Posredne prodaje nepremičnin preko prodaj deležev družb niso zajete (niso predmet evidence trga nepremičnin).
- „Ponudba“ je povzeta na koncu vsakega polletja po javno objavljenih oglasih spletnega portala [www.nepremicnine.net](http://www.nepremicnine.net).
- Morebitni večkratni/ponavljajoči se oglasi iste nepremičnine niso izločeni.

Informacije vsebovane v tem poročilu so pridobljene iz virov za katere menimo, da so zanesljivi. RE/MAX Commercial ne more prevzeti odgovornosti za njihovo pravilnost. Uporabnikom poročila svetujemo, da se pred sprejemanjem odločitev na osnovi tega poročila posvetujejo s strokovnjaki.

**RE/MAX Commercial je del najučinkovitejše svetovne nepremičninske mreže in je vodilna družba na področju poslovnih nepremičnin. RE/MAX Commercial je prisoten v več kot 50. državah, od 2017 tudi v Sloveniji, in združuje preko 3.000 vrhunskih strokovnjakov na področju poslovnih nepremičnin. RE/MAX Commercial globalno uspešno zaključuje letno več kot 25.000 transakcij v vrednosti več kot \$11,1 milijarde.**

**Našo ekipo sestavlja izbran krog strokovnjakov, specializiranih za področje poslovnih nepremičnin in združuje nepremičninske posrednike, pravnike, tržnike, analitike in druge strokovnjake, ki so potrebni za uspešno realizacijo posla.**

**NAŠE STORITVE:**

- ✓ Zastopanje kupca
- ✓ Zastopanje prodajalca
- ✓ Zastopanje najemnika
- ✓ Zastopanje najemodajalca
- ✓ Upravljanje poslovnih nepremičnin
- ✓ Cenitve nepremičnin (MSOV, RICS)
- ✓ Prestrukturiranje problematičnih naložb
- ✓ Združitve in prevzemi
- ✓ Poslovno svetovanje
- ✓ Raziskave trga

**RE/MAX AROUND THE WORLD**

Copyright © RE/MAX Commercial, RMC d.o.o. 2020. Vse pravice pridržane. Uporaba ali razmnoževanje brez dovoljenja RE/MAX Commercial® RMC d.o.o. ni dovoljeno. Vsa vsebina, objavljena v poročilu, je last družbe RE/MAX Commercial, RMC d.o.o. in je v zakonsko dovoljenem okviru predmet avtorske zaščite ali drugih oblik zaščite intelektualne lastnine. Vse reprodukcije ali primerki vsebine tega poročila morajo ohraniti tudi vse navedene označbe avtorskih pravic, drugih obvestil o pravicah intelektualne lastnine ali obvestil o drugih pravicah (© 2020 RE/MAX Commercial® RMC d.o.o. - Vse pravice pridržane).

**RMC, poslovne nepremičnine, d.o.o, Dimičeva ulica 13, 1000 Ljubljana**  
[www.remaxcommercial.si](http://www.remaxcommercial.si), [rmc@re-max.si](mailto:rmc@re-max.si), Tel.: ++386 1 589 83 86

Vsaka agencija je v neodvisnem lastništvu in vodenje - Each office is independently owned and operated

**RE/MAX**  
 COMMERCIAL®