

UNIVERZA V LJUBLJANI  
EKONOMSKA FAKULTETA

MAGISTRSKO DELO

**PRIMERJAVA OBLIK ODDAJE STANOVANJSKE NEPREMIČNINE  
ZA USTVARJANJE DOHODKA V SLOVENIJI**

Ljubljana, oktober 2018

TAJA ŠPACAPAN

## IZJAVA O AVTORSTVU

Podpisana Taja Špacapan, študentka Ekonomske fakultete Univerze v Ljubljani, avtorica predloženega dela z naslovom Primerjava oblik oddaje stanovanjske nepremičnine za ustvarjanje dohodka v Sloveniji, pripravljene v sodelovanju s svetovalcem/svetovalko prof. dr. Andrejo Cirman

### IZJAVLJAM

1. da sem predloženo delo pripravila samostojno;
2. da je tiskana oblika predloženega dela istovetna njegovi elektronski obliki;
3. da je besedilo predloženega dela jezikovno korektno in tehnično pripravljeno v skladu z Navodili za izdelavo zaključnih nalog Ekonomske fakultete Univerze v Ljubljani, kar pomeni, da sem poskrbela, da so dela in mnenja drugih avtorjev oziroma avtoric, ki jih uporabljam oziroma navajam v besedilu, citirana oziroma povzeta v skladu z Navodili za izdelavo zaključnih nalog Ekonomske fakultete Univerze v Ljubljani;
4. da se zavedam, da je plagiatorstvo – predstavljanje tujih del (v pisni ali grafični obliki) kot mojih lastnih – kaznivo po Kazenskem zakoniku Republike Slovenije;
5. da se zavedam posledic, ki bi jih na osnovi predloženega dela dokazano plagiatorstvo lahko predstavljalo za moj status na Ekonomski fakulteti Univerze v Ljubljani v skladu z relevantnim pravilnikom;
6. da sem pridobila vsa potrebna dovoljenja za uporabo podatkov in avtorskih del v predloženem delu in jih v njem jasno označila;
7. da sem pri pripravi predloženega dela ravnala v skladu z etičnimi načeli in, kjer je to potrebno, za raziskavo pridobila soglasje etične komisije;
8. da soglašam, da se elektronska oblika predloženega dela uporabi za preverjanje podobnosti vsebine z drugimi deli s programsko opremo za preverjanje podobnosti vsebine, ki je povezana s študijskim informacijskim sistemom članice;
9. da na Univerzo v Ljubljani neodplačno, neizključno, prostorsko in časovno neomejeno prenašam pravico shranitve predloženega dela v elektronski obliki, pravico reproduciranja ter pravico dajanja predloženega dela na voljo javnosti na svetovnem spletu preko Repozitorija Univerze v Ljubljani;
10. da hkrati z objavo predloženega dela dovoljujem objavo svojih osebnih podatkov, ki so navedeni v njem in v tej izjavi.

V Ljubljani, dne 25.10.2018

Podpis študentke: \_\_\_\_\_

# KAZALO

|   |           |
|---|-----------|
| <b>UVOD</b> .....   | <b>1</b>  |
| <b>1 SPLOŠNO O NEPREMIČNINAH</b> .....  | <b>3</b>  |
| <b>1.1 Trg nepremičnin</b> .....  | <b>5</b>  |
| <b>1.2 Vrednotenje nepremičnin</b> .....  | <b>7</b>  |
| <b>1.3 Razvoj nepremičninskega trga v Sloveniji</b> .....   | <b>9</b>  |
| <b>2 NAJEMNI TRG STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN</b> .....  | <b>11</b> |
| <b>2.1 Splošno o najemnem trgu nepremičnin</b> .....  | <b>11</b> |
| <b>2.2 Obveznosti in pravice lastnika in najemnika</b> .....  | <b>12</b> |
| <b>2.3 Zgodovinski razvoj najemnega trga</b> .....  | <b>14</b> |
| <b>2.4 Tveganja pri najemnem trgu</b> .....   | <b>15</b> |
| 2.4.1 Tveganje pri oddaji stanovanja.....   | 16        |
| <b>2.5 Davčnozakonodajna ureditev</b> .....   | <b>17</b> |
| 2.5.1 Davek na dobiček iz kapitala.....   | 17        |
| 2.5.2 Davek od premoženja .....   | 18        |
| 2.5.3 Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča .....  | 18        |
| 2.5.4 Davek od dohodka iz premoženja .....  | 19        |
| 2.5.5 Davek od prometa nepremičnin.....   | 19        |
| 2.5.6 Davek na dodano vrednost .....  | 20        |
| <b>3 NALOŽBE V NEPREMIČNINE</b> .....   | <b>20</b> |
| <b>4 DELITVENA EKONOMIJA</b> .....  | <b>22</b> |
| <b>4.1 Opis in opredelitev pojma</b> .....  | <b>23</b> |
| <b>4.2 Vzroki in razvoj pojava</b> .....  | <b>24</b> |
| <b>4.3 Oblike delitvene ekonomije</b> .....   | <b>25</b> |
| <b>4.4 Delitvena ekonomija in nepremičnine</b> .....  | <b>26</b> |
| 4.4.1 Platforma Airbnb .....  | 26        |
| <b>4.5 Trend delitvene ekonomije</b> .....  | <b>29</b> |
| 4.5.1 Trend delitvene ekonomije v povezavi z nepremičninami .....   | 29        |
| 4.5.2 Delitvena ekonomija v povezavi z nepremičninami v Sloveniji .....   | 30        |
| <b>4.6 Davčna in zakonodajna ureditev kratkoročne oddaje v Sloveniji</b> .....  | <b>30</b> |
| <b>5 TURIZEM</b> .....  | <b>34</b> |
| <b>5.1 Razvoj turizma</b> .....   | <b>34</b> |
| <b>5.2 Turizem v povezavi z nepremičninami</b> .....  | <b>35</b> |
| <b>6 EMPIRIČNA RAZISKAVA PRIMERJAVE OBLIK ODDAJE<br/>STANOVANJSKE NEPREMIČNINE ZA USTVARJANJE DOHODKA V<br/>TREH SLOVENSКИH OBČINAH</b> ..... | <b>36</b> |
| <b>6.1 Raziskovalna izhodišča in metodologija</b> .....   | <b>37</b> |
| <b>6.2 Analiza trga vzorčnih nepremičnin</b> .....  | <b>38</b> |
| 6.2.1 Nepremičninski trg v izbranih občinah .....   | 38        |
| 6.2.2 Gospodarsko stanje v izbranih občinah .....   | 39        |

|                                |   |           |
|--------------------------------|---|-----------|
| 6.2.3                          | Turizem v izbranih občinah.....                               | 40        |
| <b>6.3</b>                     | <b>Možnosti oddaje nepremičnine in možni scenariji .....</b>  | <b>42</b> |
| <b>6.4</b>                     | <b>Tržna in ocenjena vrednost nepremičnin.....</b>            | <b>44</b> |
| <b>6.5</b>                     | <b>Določitev višine mesečne najemnine .....</b>               | <b>46</b> |
| <b>6.6</b>                     | <b>Določitev višine dnevne najemnine .....</b>                | <b>48</b> |
| <b>6.7</b>                     | <b>Stroški oddajanja in obdavčitev .....</b>                  | <b>50</b> |
| 6.7.1                          | Obratovalni stroški ter tekoče vzdrževanje nepremičnine ..... | 50        |
| 6.7.2                          | Splošni davki lastnika nepremičnin.....                       | 52        |
| 6.7.3                          | Davčne obveznosti pri dolgoročni oddaji nepremičnine.....     | 53        |
| 6.7.4                          | Davčne obveznosti kratkoročne oddaje.....                     | 54        |
| 6.7.5                          | Prispevki sobodajalca .....                                   | 55        |
| 6.7.6                          | Davčne obveznosti samostojnega podjetnika.....                | 56        |
| <b>6.8</b>                     | <b>Rezultati raziskave .....</b>                              | <b>56</b> |
| 6.8.1                          | Pričakovana tekoča donosnost posamezne nepremičnine .....     | 56        |
| 6.8.2                          | Rezultati analize najbolj optimalne rabe nepremičnine .....   | 58        |
| <b>SKLEP.....</b>              |   | <b>59</b> |
| <b>LITERATURA IN VIRI.....</b> |   | <b>60</b> |
| <b>PRILOGE .....</b>           |   | <b>67</b> |

## KAZALO TABEL

|            |  |    |
|------------|--|----|
| Tabela 1:  | Prenočitve turistov po glavnih vrstah namestitvenih objektov, Slovenija, 2017.....                           | 36 |
| Tabela 2:  | Slovenske občine glede na število prenočitev tujih turistov, 2016 .....                                      | 42 |
| Tabela 3:  | Scenariji oddaje po izbranih občinah za obdobje enega leta.....  | 43 |
| Tabela 4:  | Fond in najemnine oddanih stanovanj po površinskih razredih, 2016–2017, Ljubljana.....                       | 47 |
| Tabela 5:  | Povprečne najemnine v občinah Zagorje, Trbovlje in Hrastnik, 2016–2017... ..                                 | 47 |
| Tabela 6:  | Povprečna tržna mesečna najemnina za povprečno veliko stanovanje, Ljubljana, Hrastnik in Bovec.....          | 48 |
| Tabela 7:  | Povprečni letni obratovalni in vzdrževalni stroški lastnika nepremičnine, Slovenija.....                     | 51 |
| Tabela 8:  | Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča, Ljubljana, Hrastnik in Bovec, 2018.....                          | 53 |
| Tabela 9:  | Davek od dohodka iz premoženja za obravnavane občine, Ljubljana, Hrastnik, Bovec ter kombinacija, 2018 ..... | 53 |
| Tabela 10: | Davek iz oddajanja premoženja v najem, Ljubljana, Hrastnik in Bovec, 2018.....                               | 54 |
| Tabela 11: | Davek iz naslova obveznosti identifikacije za DDV, Ljubljana in Bovec, 2018.....                             | 55 |
| Tabela 12: | Prispevki dejavnosti s. p. kot postranski poklic (v evrih) .....   | 56 |

|  |    |
|--|----|
| Tabela 13: Tabela donosnosti za posamezne določene scenarije, Ljubljana..... | 57 |
| Tabela 14: Tabela donosnosti za posamezne določene scenarije, Hrastnik ..... | 58 |
| Tabela 15: Tabela donosnosti za posamezne določene scenarije, Bovec.....     | 58 |

## **KAZALO SLIK**

|   |    |
|---|----|
| Slika 1: Cene stanovanjskih nepremičnin, Slovenija, 2008–2017.....  | 10 |
| Slika 2: Airbnb prihodi gostov (v milijonih), 2008–2016 .....   | 28 |
| Slika 3: Direktni in celoten prispevek sektorja turizem in potovanja glede na globalno ekonomijo (v trilijonu ameriških dolarjev), 2006 do 2017 ..... | 35 |
| Slika 4: Zmogljivost ležišč v Sloveniji, 2008–2017 .....  | 35 |
| Slika 5: Število transakcij vseh stanovanjskih nepremičnin, Slovenija, 2008–2017.....   | 38 |
| Slika 6: Število prenočitev tujih turistov po mesecih, Slovenija, 2008, 2015 ter 2016.....  | 40 |
| Slika 7: Prenositve turistov po statističnih regijah, Slovenija, 2016 .....   | 41 |
| Slika 8: Število prenočitev turistov po vrstah občin, 2008–2016.....  | 42 |

## **KAZALO PRILOG**

|  |   |
|--|---|
| Priloga 1: Vzorec ocenjenih vrednosti po GURS, 31. 3. 2017, tržna vrednost po ETN, januar 2017 do junij 2018, izbrane občine.....            | 1 |
| Priloga 2: Vzorec tržnih najemnin (uporabna vrednost 48 m <sup>2</sup> –56 m <sup>2</sup> ), januar 2017 do junij 2018, izbrane občine. .... | 3 |
| Priloga 3: Povprečna dnevna najemnina brez stroškov čiščenja in storitvenih pristojbin portala, Airbnb, junij 2018, izbrane občine. ....     | 5 |
| Priloga 4: Tabela donosnosti za posamezne določene scenarije, izbrane občine.....  | 7 |



## UVOD

Večina posameznikov se odloča za različne oblike naložb, ki so v splošnem opredeljene kot današnji izdatek za povečanje denarnega prihodka v prihodnosti (Turk, Kavčič & Kokotec-Novak, 2003). Ena izmed oblik naložbe, ki bo temelj obravnavane problematike raziskovalnega dela, je tudi oddaja obstoječe stanovanjske nepremičnine. Ko govorimo o donosnosti nepremičninske naložbe, govorimo o razmerju med pridobljenim denarnim tokom iz naslova najemnin (na letni ravni), ki nam ostane po odbitju vseh odhodkov, nastalih po plačilu davkov, skupnih stroškov, izpadu prihodka zaradi morebitne nezasedenosti ter ostalih dejavnikov vpliva, tega pa nato primerjamo s celotno vrednostjo nepremičnine kot naložbe (Fabozzi, 1997, str. 649).

Glede na dejstvo, da investitorji pogosto pričakujejo realiziran zahtevani donos izključno glede na povpraševanje na trgu, pa je eno izmed temeljnih vprašanj vsake naložbe, kako se posamezniki pri investiranju v določene nepremičnine odločajo. Tu pa obravnavamo temeljno analizo donosov in tveganj, ki jih posamezna investicija prinaša (Cirman, Čok, Lavrač & Zakrajšek, 1999, str. 68).

Do nedavnega smo na trgu zaznavali predvsem klasično obliko oddaje stanovanja, ki temelji na stanovanjski najemni pogodbi, sklenjeni med najemodajalcem in najemnikom, pri kateri je ena izmed bistvenih sestavin vsekakor čas trajanja sklenitve najemne pogodbe (Cirman, Čok, Lavrač & Zakrajšek, 1999, str. 41). Danes pa nam svetovni splet, nove tehnologije in inovativni poslovni modeli omogočajo povezovanje posameznikov s proizvodi in storitvami v drugačnih oblikah, ena izmed njih je tudi »delitvena ekonomija« (Zeilhofer & Blažič, 2016, str. 3), pri kateri nas bo posebej zanimala nova oblika ponudbe turističnih nastanitev v obliki stanovanjskih nepremičnin.

Kakšen je trend delitvene ekonomije ter kako ta spreminja naše potrošniške navade? Kaj nam pravzaprav novodobna oblika ekonomije dejansko prinaša? Med posamezniki se namreč v zadnjem času vedno bolj zaznava zavračanje množične potrošnje (Dominici & Roblek, 2014, str. 5).

V magistrski nalogi se bomo usmerili predvsem v raziskovanje platforme Airbnb, ki je ena izmed ključnih platform v okviru delitvene ekonomije, ob tem pa predstavlja resno konkurenco dosedanjemu nepremičninskemu trgu. V splošnem je način delovanja osnovan na principu »A Community Built on Sharing«, kar bi v slovenskem prevodu pomenilo »skupnost, osnovana na delitvi« (Jaakkola, Henno & Soini, 2015, str. 24).

Danes lahko torej primerjamo dve različno urejeni obliki oddaje stanovanjske nepremičnine, tisto klasično za reševanje stanovanjskega problema ter novodobno gospodarsko dejavnost, ki je namenjena predvsem oddaji turistom. Pred samim razvojem spletnih platform se lastnikom stanovanj turistična oddaja praktično ni izplačala, danes pa smo priča vedno večjim zaslužkom v primerjavi z dolgoročno klasično oddajo (Košak, 2016). Kot navaja

Marn (2017) v članku Mladine, na svetovnem trgu strokovnjaki prihajajo do podobnih ugotovitev, saj delitvena ekonomija na trgu ne predstavlja zgolj izboljšanja dohodka posameznih najemodajalcev, temveč vedno boljše organizirano in dobičkonosno dejavnost. Ker se vedno več posameznikov odloča za turistično oddajo, pa posledično prihaja do krčenja ponudbe stanovanj za dolgoročni namen, čemur jasno sledi višanje dolgoročnih najemnin. Ker se v Sloveniji preko platforme Airbnb oddaja že več kot 2.000 enot (od tega več kot 1.000 v mestu Ljubljana), lahko torej resno razmišljamo tudi o krčenju stanovanjske ponudbe (Marn, 2017).

Problematika, ki jo zaznavamo v raziskavi novodobnih spletnih platform v povezavi s trgov nepremičnin, je vedno širša podpora najemodajalcev kratkoročnim in turističnim namenom oddaje lastne nepremičnine. Kako naj se posameznik torej odloči pri izbiri oblike oddaje ter ali ima najemodajalec vse potrebne informacije za pravilno in najbolj dobičkonosno odločitev? Katera je tista optimalna izbira lastnika stanovanja, ko se ta odloča za oddajo lastne nepremičnine? Ali naj se odloči za kratkoročno ali dolgoročno oddajo, je danes temeljno vprašanje mnogih najemodajalcev, saj se vsak izmed njih odloča med tveganjem in donosnostjo naložbenih možnosti.

Podobno kot v drugih državah tudi v Sloveniji zaznavamo vedno več posameznikov, ki se odločajo za zasebno ponudbo nastanitev, bodisi samostojno bodisi preko spletnih platform. Na ta način svojo stanovanjsko nepremičnino ponujajo turistom in jim s tem omogočijo bivanje v svojih stanovanjih ali hišah (Zeilhofer & Blažič, 2016, str. 3).

Namen magistrske naloge je najemodajalce seznaniti s podrobnostmi posamezne oblike oddaje stanovanjske nepremičnine ter pri vsaki izmed treh obravnavanih nepremičnin predstaviti, katera je tista oblika oddaje, ki je zanje najbolj optimalna. Poleg tega bomo preučili, kako kratkoročna oblika oddaje stanovanjske nepremičnine (s poudarkom na Airbnb) vpliva na ponudbo do sedaj bolj poznane dolgoročne oddaje stanovanja, ob tem pa predstavili problematiko delitvene ekonomije na trgu stanovanjske oddaje v Sloveniji.

Cilj magistrskega dela je preučiti in analizirati vse dejavnike, ki vplivajo na posamezno obliko oddaje nepremičnine, ter na podlagi analize posameznega trga izbrane nepremičnine predpostaviti, katera izmed oblik oddaje bo za najemodajalca na izbranih lokacijah stanovanjskih nepremičnin najbolj optimalna. Samo delo bo podprto z empiričnim raziskovalnim primerom treh nepremičnin v Sloveniji, v mestu Ljubljana ter v krajih Bovec in Hrastnik. Na ta način bomo namreč lahko preverili, kako določeni dejavniki vplivajo na najbolj optimalno odločitev glede na posamezno lokacijo in značilnosti njenega trga.

Pri izdelavi magistrske naloge bomo strukturo razdelili na teoretični in empirični del. V teoretičnem delu bomo pri opredelitvi in razlagi pojmov s področja trga nepremičnin (oddaje stanovanja) ter delitvene ekonomije (platforme Airbnb) uporabili metodo deskripcije ter splošno raziskovalno metodo spoznavnega procesa. Predstavili bomo glavne dejavnike naložbenika pri odločitvi o obliki oddaje nepremičnine ter glavne kriterije za primerjavo



obeh oblik oddaje. Metode, uporabljene v teoretičnem delu, bodo temeljile na prebiranju domače in tuje literature ter vsebine, objavljene v knjigah, znanstvenih člankih, uradnih institucijah, podatkovnih bazah ter dosedanjih študijah. V drugem delu empirične priprave magistrskega dela bomo s pomočjo pripravljenega teoretičnega dela poglobili raziskavo dejavnikov, ki vplivajo na odločitev najemodajalca o obliki oddaje lastne nepremičnine. Pri tem se bomo omejili zgolj na obravnavo stanovanjskih nepremičnin, saj so te najbolj primerne tako za dolgoročno kot tudi turistično oddajo. Študija bo temeljila na raziskavi treh primerljivih stanovanjskih nepremičnin v Sloveniji v izbranih občinah Ljubljana (mesto), Bovec ter Hrastnik. Primerjavo bomo pričeli z analizo trga vsake posamezne lokacije (občine nepremičnine). Tako bomo za vsako izmed njih pripravili analizo nepremičninskih, gospodarskih ter turističnih značilnosti lokacije. V nadaljevanju bomo za vsako posamezno lokacijo pripravili analizo donosnosti posamezne oblike naložbe za obdobje enega leta, ki bo temeljila na podlagi letne tekoče donosnosti ter vseh ostalih dejavnikov vpliva. Poleg potencialnega bruto prihodka od najemnin (dnevni ali mesečni) bomo upoštevali še stroške iz naslova davčno-zakonodajne ureditve, povprečne skupne stroške nepremičnine, povprečno tveganje nezasedenosti ter vsa ostala tveganja.

## 1 SPLOŠNO O NEPREMIČNINAH

Nepremičnine nam omogočajo tako osebno rabo kot tudi organizacijo vsakovrstne dejavnosti, pri čemer je nepremičnina v lasti pravnih ali fizičnih oseb (Mckenzie, Betts & Jensen, 2006). V času rimskega prava razlikovanje med premičninami in nepremičninami še ni bilo jasno opredeljeno, temveč so jih ločevali glede na njihovo gospodarsko pomembnost. Sama delitev se je pojavila v času modernih pravnih redov, ki temeljijo na germanskem pravnem sistemu (Tratnik, Rijavec, Keresteš & Vrenčur, 2014).

Nepremičnino lahko opredelimo kot zemljišče in vse, kar je na zemljišču pritrjeno, temu pripada ter je po zakonu nepremično. Lastništvo nepremičnine je povezano z zakonsko določenimi pravicami, pri čemer upoštevamo pravico do uporabe, posesti, razpolaganja in prepovedi dostopa (Mckenzie, Betts & Jensen, 2006).

V literaturi najdemo tudi druge definicije pojma nepremičnine. Kot na primer (Cirman, Čok, Lavrač & Zakrajšek 1999):

- »Nepremičnina je zemljišče in vse, kar je na njem zgrajeno, raste ali je nanj pritrjeno. Pridelki, ki zahtevajo letno obdelovanje, niso vključeni v to definicijo.«
- »Nepremičnina je premoženje, dobrina ali vrsta imetja, ki se prične z zemljiščem in vsebuje vse stalne izboljšave zemljišča.«
- »Nepremičnina je prostorsko odmerjen del zemeljske površine, skupaj z vsemi sestavinami, vse druge stvari so premične (Stvarnopravni zakonik (SPZ), Ur. l. RS, št. 87/02 in 91/13).«

Osnovne lastnosti nepremičnin v primerjavi z ostalimi dobrinami lahko razvrstimo v tri skupine (Cirman, Čok, Lavrač & Zakrajšek, 1999).

Fizične lastnosti:

- nepremičnost kot osnovna lastnost nepremičnin, ki v celoti velja le za zemljišča;
- neuničljivost, pri kateri moramo ločevati med fizično neuničljivostjo ter ekonomsko trajnostjo;
- heterogenost ali raznovrstnost nepremičnine, ki velja prav za vsako vrsto nepremičnine.

Ekonomске lastnosti:

- redkost oziroma nezadostna ponudba nepremičnin, pri kateri lahko govorimo o relativni redkosti nepremičnin v primeru večje in intenzivnejše uporabe zemljišč;
- fizična ter ekonomska lokacija, ki pogojujeta različno uporabnost in vrednost nepremičnine. Na vrednost nepremičnine namreč vplivajo tako družbene kot tudi ekonomske prednosti, dostopnost ter osebne preference;
- soodvisnost, ki predstavlja pozitivni ali negativni medsebojni vpliv izboljšav, uporabe ter vrednosti;
- dolga povračilna doba nepremičninskih naložb.

Institucionalne lastnosti:

- zakonodaja in regulacije;
- lokalne in regionalne navade;
- nepremičninska združenja ter organizacije.

Nepremičnine glede na namen in dejansko uporabo lahko razdelimo med naslednje vrste (Dasso & Ring, 1989):

- stanovanjske nepremičnine, ki predstavljajo eno- ali večdružinske stanovanjske zgradbe ter stavbna zemljišča za stanovanja. Ta vrsta nepremičnin bo osnova za empirični del magistrske naloge;
- poslovne nepremičnine;
- industrijske nepremičnine;
- kmetijske nepremičnine;
- nepremičnine za posebne namene;
- javne nepremičnine.

Ker v magistrski nalogi podrobneje obravnavamo stanovanjske nepremičnine, v nadaljevanju te natančneje predstavljamo. Stanovanjski zakon (Stanovanjski zakon (SZ-1), Ur. l. RS, št. 001-22-58/03) stanovanje opredeljuje kot funkcionalno celoto skupine prostorov, namenjeno trajnemu bivanju. Stanovanjski objekti se glede na način rabe stanovanja in število stanovanjskih enot ločijo na enostanovanjske, dvo- ali večstanovanjske

stavbe ter stanovanjske stavbe za posebne namene. Enostanovanjske stavbe tako predstavljajo samostojno stoječe enodružinske hiše, vile, atrijske in vrstne hiše, počitniške hiše in ostalo, medtem ko dvo- in večstanovanjske stavbe predstavljajo posamezno stoječo stavbo z dvema ali več stanovanji, stanovanjske bloke, stolpnice in podobno. V primeru, ko so v določeni stavbi poleg stanovanj tudi poslovni prostori, govorimo o stanovanjsko-poslovni stavbi.

Stanovanjske stavbe, z izjemo enostanovanjskih stavb, sestavljajo posamezni deli (stanovanjske enote, poslovni prostori ter drugi samostojni prostori) ter skupni deli (skupni prostori in zemljišče, skupni gradbeni elementi, skupne inštalacije, naprave ter oprema). Pod skupne prostore štejemo stopnišča, vhodne vetrolove, hodnike, kolesarnice, pralnice, sušilnice, skupne kleti, prostore za odlaganje odpadkov ter podobno.

Stanovanja v večstanovanjskih stavbah delimo na garsonjere, enosobna, enoinpolsobna, dvosobna, dvoinpolsobna, trisobna, triinpolsobna, štirisobna ter večsobna stanovanja. V kolikor govorimo o večstanovanjski stavbi, se morajo vsi etažni lastniki v skladu s 13. členom SZ-1 držati načela, da svojo lastninsko pravico na lastnem delu stavbe izvršujejo na način, ki v najmanjši meri moti etažne lastnike ostalih posameznih delov stavbe v etažni lastnini.

V skladu z določbami SZ-1 lahko lastnik stanovanje uporablja tudi za opravljanje dovoljene dejavnosti, če zanjo izpolnjuje predpisane pogoje za njeno opravljanje, katerega izda državni upravni organ, oziroma pristojni organ mestne občine. Po 14. členu SZ-1 mora lastnik za pridobitev dovoljenja za opravljanje dovoljene dejavnosti v večstanovanjski stavbi pridobiti soglasja etažnih lastnikov v vrednosti solastniškega deleža več kot polovice skupne etažne lastnine. Poleg tega lahko pristojni organ zavrne izdajo dovoljenja tudi v primeru, ko se lastnik odloči za uporabo nepremičnine za opravljanje dejavnosti, ki bi motila ostale stanovalce pri mirni rabi stanovanj ali povzročila prekomerno obremenitev skupnih delov večstanovanjske stavbe.

## **1.1 Trg nepremičnin**

Trg v splošnem predstavlja stičišče posameznikov, ki želijo kupiti, prodati ali izmenjati proizvode ali storitve. Trg nepremičnin torej predstavlja seštevek vseh prodajnih, nakupnih, najemnih ter naložbenih transakcij, ki nastanejo v zvezi z nepremičninskim premoženjem (McMahan, 1989).

Ker se na trgu trguje s lastninskimi pravicami, sta količina in kvaliteta le-teh težko merljivi. Trg nepremičnin se tako precej razlikuje od trgov čiste in popolne konkurence, na trgu nepremičnin v določenem času in prostoru namreč deluje le omejeno število kupcev in prodajalcev, katerih informiranost je pogosto zelo slaba. Vsaka nepremičnina je edinstvena in ji ni mogoče najti popolnega substituta, poleg tega so te heterogene ter nemobilne. Na nepremičninskem trgu se srečujejo gospodarski in socialni interesi, ki jih ureja več zakonov

in predpisov. O ponudbi in povpraševanju na trgu seveda lahko govorimo, vendar gre za razmeroma svoboden in odprt trg. Na trgu se namreč srečujejo kupci in prodajalci, ki se ukvarjajo s prodajo, nakupom, oddajo v najem, najemom ter samo uporabo in izboljšavo nepremičnin (Dasso & Ring, 1989, str. 21).

Osnovne funkcije trga nepremičnin so (Dasso & Ring, 1989):

- menjava lastništva in prerazdelitev zemljišč ter obstoječega prostora različnim namenom uporabe glede na preference finančno sposobnih porabnikov (prodaja, najem zemljišča ali nepremičnine za specifično rabo);
- informiranje o cenah, vrednostih nepremičnin, vrednostih najemnin ter ostalo dogajanje na trgu, ki je izredno pomembno za odločanje vseh udeležencev na trgu;
- prilagajanje kvalitete in količine prostora spremembam socialnih in ekonomskih potreb, saj se lastniki na ta način lahko primerno odzovejo na različne tržne priložnosti in nevarnosti.

Trg nepremičnin je izredno svojevrsten, zato zanj veljajo naslednje značilnosti (Cirman, Čok, Lavrač & Zakrajšek, 1999, str. 9–10):

- zaradi nepremičnosti, trajnosti ter heterogenosti posamezne nepremičnine je na trgu značilna lokalizirana konkurenca, ki je omejena na določeno geografsko območje (bodisi med posameznimi regijami v državi, bodisi med državami);
- slojevito povpraševanje, ki se odraža v raznolikem gibanju ponudbe in povpraševanja na posameznem podtrgu;
- ker so transakcije med prodajalci in kupci navadno zaupne in decentralizirane, je pridobivanje tržnih informacij omejeno in zahteva dodatne stroške. Govorimo torej lahko o slabi informiranosti tržnih udeležencev;
- usklajevanje ponudbe in povpraševanja je možno le na dolgi rok, saj je ponudba na kratek rok izrazito neprilagodljiva.

Nepremičnine povezujemo s ciklično naravo dejavnosti, ob nespremenjenih okoliščinah se namreč soočamo s kratkoročno, fiksno ponudbo, ki se z navadno daljšim zamikom prilagodi spremembi povpraševanja na trgu. Cikel v splošnem razdelimo na fazo oživljanja rasti, presežne ponudbe ter njenega upada (Boyce, 1980).

Trg nepremičnin v splošnem lahko razdelimo na naslednje podtrge ter manjša specializirana tržna področja (Dasso & Ring, 1989):

- trg stanovanjskih nepremičnin (mestni, primestni, kmetijski);
- trg poslovnih nepremičnin (pisarne, trgovine, shrambe, garaže, hoteli in moteli, gledališča);
- trg industrijskih nepremičnin (tovarne, rudniki, uslužnostna podjetja, skladišča);
- trg agrokulturnih nepremičnin (gozdovi, pašniki, ranči, sadovnjaki, njive);
- trg nepremičnin s posebnim namenom (javne nepremičnine, cerkve, pokopališča, parki,

golf igrišča, klubi).

Vsakega izmed naštetih podtrgov lahko ločimo na podlagi lastniških in uporabniških pravic, pri najemniškem trgu govorimo o prenosu prostora, pri lastniškem trgu pa govorimo o prenosu lastnine (Dasso & Ring, 1989).

Velikost slovenskega trga v Sloveniji je konec leta 2014 obsegala nekaj manj kot 860.000 stanovanj, pri čemer se število stanovanj po slovenskih občinah razlikuje. Občina z največ stanovanji je Ljubljana, ki je istega leta štela okrog 127.000 stanovanj, veliko manjšega obsega pa sta občini Hrastnik in Bovec, ki sta istega leta šteli okrog 4.200 stanovanj oziroma okrog 2.600 stanovanj. Sklepamo lahko, da največ stanovanj tako predstavljajo večje občine v državi z najbolj poseljenimi mestnimi območji (SURs, brez datuma b).

V skladu s podatki Statističnega urada Republike Slovenije (v nadaljevanju SURs), med občine z največjim številom stanovanj na 1.000 prebivalcev spada prav občina Bovec (849 stanovanj na 1.000 prebivalcev), ki bo ena izmed treh izbranih občin raziskovalnega dela. Na drugi strani občini Ljubljana in Hrastnik spadata v drugo najbolj poseljeno skupino, in sicer med 420 in 445 stanovanj na 1.000 prebivalcev. Lahko torej sklepamo, da je število stanovanj na 1.000 prebivalcev nadpovprečno tudi v turističnih krajih Slovenije, kjer predvidevamo, da ima mnogo prebivalcev svoje počitniško domovanje (SURs, brez datuma b).

## **1.2 Vrednotenje nepremičnin**

Pomembnost vrednosti nepremičnin postane v Sloveniji izrazitejša po letu 1990, pred samim pričetkom lastninjenja podjetij, pri čemer je ocenjevanje vrednosti nepremičnin postalo zanimivo z uvedbo in pričetkom trga vrednostnih papirjev. Sama vrednost se meri glede na prihodnje koristi, ki jih naložba prinaša, na podlagi česar naložbenik lahko oceni, katera izmed naložb je tista, ki mu prinaša najvišji donos (Torkar & Pšunder, 2003; Torkar, 2001).

Pojem vrednosti nepremičnine ekonomisti v 18. in 19. stoletju opisujejo kot ceno proizvodnje oz. ceno izgradnje nepremičnine, že ob koncu 20. stoletja pa se je vrednost pričela poudarjati kot subjektivna vloga potrošnika in njena uporabnost. Dandanes pojem vrednosti nepremičnin razumemo kot sposobnost zadovoljevanja potreb, ki je v veliki meri odvisna od vrednosti subjektivne narave ter interesov v ozadju vrednotenja (Dasso & Ring, 1989).

Pri vrednosti obravnavamo več vrst vrednosti: fizično, socialno, politično, estetsko ter ekonomsko vrednost. Pri čemer pa v splošnem vrednost določene nepremičnine razdelimo v dve kategoriji: vrednost nepremičnine v uporabi ter vrednost le-te v menjavi. Z vidika ekonomske vrednosti lahko torej govorimo o treh pomembnih dimenzijah (Cirman, Čok, Lavrač & Zakrajšek, 1999):

- uporabna vrednost, ki meri koristnost oziroma uporabnost za lastnika nepremičnine;
- redkost, nepremičnine namreč spadajo pod redke vire, kar jim za razliko od prostih dobrin daje dodatno vrednost;
- primernost, kar pomeni, da mora biti nepremičnina predmet menjave, pri čemer je možno njeno posredovanje in prenos lastništva.

V primeru, da govorimo o popolnem trgu nepremičnin, imamo tržno ceno enako njeni tržni vrednosti, vendar značilnosti trga nepremičnin in njihova svojevrstnost povzročajo, da je trg v veliki meri nepopoln. Tržno vrednost določene nepremičnine lahko določimo le s pomočjo nepristranskega strokovnjaka, tako imenovanega cenilca, katerega ocena tržne vrednosti predstavlja najverjetnejšo prodajno ceno. Sama vrednost nepremičnine je v prvi vrsti odvisna od značilnosti nepremičnine (velikosti, izgleda, kakovosti, lokacije, komunalne opremljenosti itd.) ter vpliva mikro (infrastrukture, ekoloških pogojev, ekonomske razvitosti, življenjskega standarda, navade stanovalcev itd.) in makro (politične in zakonodajne ureditve, davčnih vidikov itd.) dejavnikov okolja posamezne nepremičnine (Cirman, Čok, Lavrač & Zakrajšek, 1999).

Vrednotenje nepremičnin nam služi v različne namene ter predstavlja sodbo cenilca o vrednosti določene nepremičnine. Slednji mora preučiti vse razpoložljive informacije, ki vplivajo na vrednost nepremičnine za ustvarjanje objektivnega, z dejstvi podprtega mnenja (Dasso & Ring, 1989).

Vrednost nepremičnine lahko razdelimo v dve skupini: uporabno vrednost ter menjalno vrednost nepremičnine. Uporabno vrednost opišemo kot koristnost, ki jo določena nepremičnina njenemu lastniku prinaša (Pšunder & Torkar, 2003).

Samo vrednotenje nepremičnin lahko opišemo tudi kot urejen proces, do katerega pridemo s pomočjo naslednjih korakov (Cirman, Čok, Lavrač & Zakrajšek, 1999):

- natančna opredelitev problema (identifikacija nepremičnine, določitev pravnega statusa, namena ocenjevanja itd.);
- izdelava načrta vrednotenja (vhodni podatki, viri, metodologija vrednotenja, čas in sredstva);
- zbiranje, analiza in urejanje podatkov (podatki o lokaciji, podatki o primerljivih nepremičninah, ogled nepremičnine, pregled splošnih pogojev, ki vplivajo na vrednost nepremičnine, določitev alternativ uporabe nepremičnine itd.);
- določitev ustrezne metode vrednotenja (tržni, dohodkovni in stroškovni pristop);
- usklajevanje različnih ocen (za dosego končnega sklepa o vrednosti nepremičnine);
- izdelava poročila.

Danes si strokovnjaki pri oblikovanju modelov vrednotenja nepremičnin v sistemu množičnega vrednotenja nepremičnin lahko pomagajo tudi z evidenco o najemninah v Evidenci trga nepremičnin (v nadaljevanju ETN) pod okriljem Geodetske uprave Republike

Slovenije (v nadaljevanju GURS), ta namreč temelji na načinu donosa tako stanovanj kot tudi poslovnih nepremičnin v Sloveniji (GURS, 2018).

### **1.3 Razvoj nepremičninskega trga v Sloveniji**

Slovenski nepremičninski trg obravnavamo od osamosvojitve Slovenije naprej, leto 1990 namreč predstavlja mejnik, do katerega še govorimo o delujočem nepremičninskem trgu znotraj jugoslovanskega prostora (Puchner, 2006).

Pod jugoslovansko državo so bili pogoji delovanja nepremičninskega trga prebivalcem izredno ugodni, država je namreč omogočala družbena stanovanja z relativno nizkimi najemninami, poleg tega pa je zagotavljala ugodna posojila ter visoko inflacijo, ki je razvrednotila dana posojila in s tem omogočila izredno poceni gradnjo lastnih nepremičnin prebivalstva (Puchner, 2006).

Novonastala država z osamosvojitvijo Slovenije je z Jazbinškovim zakonom prebivalcem omogočila odkup družbenih stanovanj po cenah, ki so bile daleč pod takratnimi tržnimi. Na ta način je država dosegla hitro privatizacijo družbenih stanovanj, vendar je zakon prinesel tudi kar nekaj negativnih posledic za družbo. Strokovnjaki so mnenja, da je bil zakon pripravljen nepremišljeno in prehitro, posledice pa so vplivale na trg vse tja do začetka 21. stoletja. V prvi polovici 90. let 20. stoletja tako zaznavamo zametke oblikovanja nepremičninskega trga in s tem prve zakonitosti ponudbe in povpraševanja. V tem obdobju pa ne smemo spregledati problema neurejene in pomankljive zakonodaje (Puchner, 2006).

V drugi polovici 90. let 20. stoletja že zaznamo oblikovanje razlik med posameznimi lokalnimi nepremičninskimi trgi ter pripravo Slovenije na vstop v Evropsko unijo (v nadaljevanju EU). Zaradi zahteve EU po dolgoročnem varčevanju prebivalstva je Slovenija oblikovala nacionalno stanovanjsko varčevalno shemo, katere namen je bilo varčevanje po ugodnih pogojih. V tem obdobju lahko govorimo o upadu števila novogradenj, kar je za posledico imelo dvig cen nepremičnin. Na sam dvig cen so poleg slednjega vplivale tudi špekulacije nacionalne stanovanjske varčevalne sheme, cene v prestolnici so v petih letih namreč tako zrasle, da so povsem razvrednotile privarčevana sredstva prebivalstva (Puchner, 2006).

Po vstopu Slovenije v EU se je nepremičninski trg odprl za tuje naložbenike, kar se je odrazilo tudi na cenah nepremičnin po celotni Sloveniji. Ena izmed izredno pomembnih prelomnic je leto 2008 ter pok tako imenovanega nepremičninskega balončka, ki je povzročil nenaden padec cen nepremičnin ter zmanjšanje kupne moči prebivalstva.

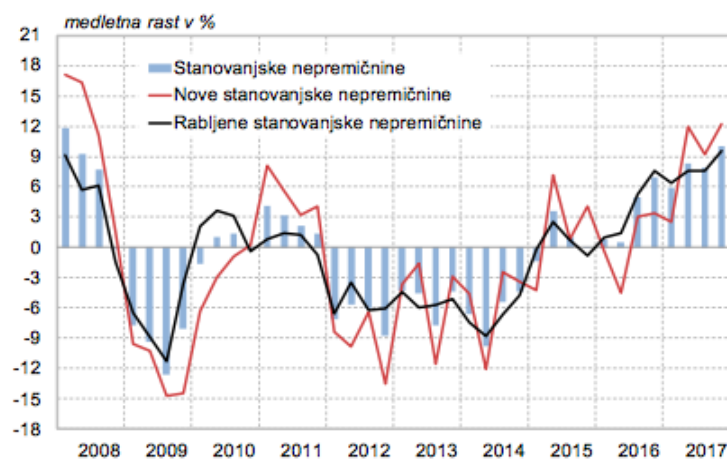
Vzrok za začetek globalne finančne krize povezujemo s trgom drugorazrednih posojil v Združenih državah Amerike (v nadaljevanju ZDA), kar polovica vseh drugorazrednih hipotekarnih posojil je bila v letu 2005 namreč odobrena na podlagi pomanjkljivih informacij. Sistem je odločno deloval vse do leta 2006, ko so cene nepremičnin pričele

znatno padati, posojilojemalci so pričeli odstopati od hipotekarnih pogodb, kar je sprožilo nenaden porast zamud ter neplačanih posojil. Finančna kriza, ki je kot posledica neplačil drugorazrednih nepremičninskih posojil izbruhnila leta 2007 v ZDA, se je tako zaradi globalizacije pričela hitro širiti po vsem svetu (Prašnikar & Cirman, 2008).

S pomočjo razumevanja zgodovinskega dogajanja lažje razumemo današnji trg nepremičnin, ki nam bo v pomoč pri nadaljnji raziskavi najemnega trga stanovanj. Kot je razvidno iz poročila GURS za prvo polovico leta 2017, na slovenskem nepremičninskem trgu znova zaznavamo rast, kar tudi prikazuje rekordno število kupoprodaj stanovanjskih nepremičnin (GURS, 2017b).

V letu 2017 so cene zopet dosegle najvišjo rast po zadnji finančni krizi. Trend rasti traja od leta 2016 in se vztrajno nadaljuje, pri čemer najvišjo rast zaznamo na trgu novih stanovanjskih nepremičnin. Kljub temu cene stanovanj še niso dosegle vrha iz predkriznega časa v letu 2008, kakor je prikazano na sliki 1. V primerjavi z evroobmočjem Slovenija zaseda tretje mesto glede na povišanje cen v letu 2017, rast v Sloveniji je tako v zadnjem letu zrasla za 10 %. Rast cen v Sloveniji temelji na ugodnih makroekonomskih razmerah, velikem upadu cen med finančno krizo ter manjšim številom transakcij v zadnjem obdobju. Razlike v rasti pa se razlikujejo tudi med slovenskimi občinami, cene so se namreč najbolj povišale v večjih slovenskih mestih, pri čemer je najvišjo rast mogoče zaznati v Ljubljani in Kopru. Cene rabljenih stanovanj v Ljubljani so se od dna v letu 2014 povišale za kar 24 % (povprečno slovensko povišanje znaša 14 %). Pri čemer rast cen v Ljubljani ne temelji zgolj na boljših možnostih zaposlitve, temveč tudi na večjem razmahu turizma v prestolnici in posledičnem oddajanju nepremičnin v turistične namene. Tako zaradi bivalnih kot tudi naložbenih vidikov zanimanje za nakup nepremičnin ostaja veliko, pri čemer ponudba novih stanovanj ostaja majhna. Kot pravijo pri Banki Slovenije, so cene stanovanj med krizo upadle bolj kot cene najemnin stanovanj, kar posledično pomeni boljše naložbene pogoje investitorjev (Banka Slovenije, 2018).

*Slika 1: Cene stanovanjskih nepremičnin, Slovenija, 2008–2017*



*Vir: Banka Slovenije (2018).*



Ob tem v članku portala MMC evforija ekonomist Igor Masten dodaja, da nepremičninski trg v Sloveniji trenutno cveti, vendar že opaža klasične karakteristike novonastajajočega balončka. Dvig cen pa v zgoraj navedenem članku komentira tudi ekonomist Jože Mencinger, ki pravi, da se na slovenskem trgu še ne napihuje balon, temveč se cene vračajo na normalno raven. Dodaja pa, da ima Slovenija v veliki večini lastniška stanovanja, kar je posledica že omenjenih socialističnih časov in lahkega pridobivanja družbenih stanovanj. Ob tem direktor nepremičninske agencije Stoja Zoran Đukić dopolni, da izredno nizka fiksna obrestna mera povzroča večje zanimanje investitorjev za oddajo stanovanj, razlog pa naj bi bil prav v vedno pogostejši kratkoročni oddaji turistom preko platform Airbnb ter Boking.com (Kosmač, 2017).

## **2 NAJEMNI TRG STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN**

Poslovanje z nepremičninami predstavlja različna razmerja med posamezniki, ta lahko pomenijo stik med kupcem in prodajalcem kot tudi z lastnikom in najemnikom, samostojno ali preko posredniških agencij. Odločitev za najem stanovanja je odvisna od več dejavnikov posameznika, življenjskega stila, dohodkov ter samih prostorskih potreb (Cirman, Čok, Lavrač & Zakrajšek, 1999).

### **2.1 Splošno o najemnem trgu nepremičnin**

Lastništvo in najemništvo se medsebojno razlikujeta po stopnji mobilnosti, kakovosti vzdrževanja, stopnji subvencioniranja ter davčnih ugodnostih (Cirman, 2017). Običajno se za najem stanovanja odločijo gospodinjstva in posamezniki, ki si ne morejo privoščiti nakupa lastnega stanovanja ali bi bil nakup zanje manj ugoden (npr. zaradi večje stopnje mobilnosti).

Po SZ-1 najemno stanovanje opredeljujemo kot:

- “stanovanje, ki se oddaja za neprofitno najemnino, in stanovanje, ki se oddaja upravičencu do najema neprofitnega stanovanja (neprofitno najemno stanovanje);
- stanovanje, ki se prosto oddaja na trgu (tržno najemno stanovanje);
- stanovanje, ki je namenjeno za oddajo zaradi zadovoljevanja službenih potreb (službeno najemno stanovanje);
- stanovanje, namenjeno institucionalnemu varstvu starejših oseb, upokojencem ali posebnim skupinam odraslega prebivalstva (namensko najemno stanovanje).”

V nadaljevanju se bomo za potrebe raziskave magistrskega dela usmerili predvsem v stanovanja, ki se na trgu oddajajo prosto (v nadaljevanju tržna najemna stanovanja).

V skladu s poročilom GURS (2018), ki temelji na podatkih oddanih stanovanj v letih 2016 in 2017, so v Sloveniji oddana stanovanja v povprečju zgrajena leta 1963, povprečna velikost oddanih stanovanj v Sloveniji za enako obdobje pa znaša 51 m<sup>2</sup>. Glede na omenjene podatke

o povprečni površini stanovanj v Sloveniji lahko torej povzamemo, da je velikost oddanih stanovanj precej pod povprečno velikostjo slovenskega stanovanja. Podatek GURS o povprečni površini oddanega stanovanja bomo uporabili za potrebe raziskovalnega dela magistrske naloge za vse tri obravnavane občine.

Glede na podatke SURS je v začetku leta 2015 (ob registrskem popisu stanovanj) celoten stanovanjski sklad v Sloveniji zajemal 845.400 stanovanj, od tega so bila štiri stanovanja od petih naseljena, samo vsako dvanajsto stanovanje pa je predstavljalo najemniško stanovanje. 60 % stanovanj se v istem obdobju nahaja v eno- ali dvostanovanjskih stavbah, katerih povprečna uporabna površina je znaša 97,1 m<sup>2</sup>, preostanek stanovanj (40 %) pa predstavljajo stanovanja v tro- ali večstanovanjskih stavbah s povprečno 55,2 m<sup>2</sup> uporabne površine (Miklič, 2016; SURS, brez datuma b).

V istem obravnavanem obdobju v Sloveniji najemna stanovanja predstavljajo 8,2 % vseh naseljenih stanovanj in v njih je bivalo nekaj več kot 135.000 prebivalcev, od tega je bilo 70 % stanujočih v neprofitnih najemniških stanovanjih. Le vsako peto najemno stanovanje predstavlja tržni najem, v katerih je povprečna starost najemnika 34 let, delež starejše populacije najemnikov pa dandanes predstavlja povečan delež ločenih oseb. Po podatkih SURS je nekaj več kot 80 % najemnih stanovanj v tri- ali večstanovanjskih stavbah, v katerem naj bi v povprečju živele 2,4 osebe (Miklič, 2016).

Tudi pri nepremičninskem trgu iščemo vzporednice med ponudbo in povpraševanjem, pri čemer na sam trg vplivajo tako biološki, ekonomski, politični kot socialni dejavniki. Na povpraševanje na trgu nepremičnin predvsem vplivajo dohodki in zaposlenost prebivalstva, ponudba posojil in višine obrestnih mer, migracije prebivalstva, cene nepremičnin ter zakonodaja in regulacije. Medtem ko na ponudbo predvsem vpliva razpoložljivost nepremičnin, donosnost nepremičnine kot naložbe, obdavčenje ter prav tako cene nepremičnin (SLONEP, brez datuma a).

Mnenja glede gibanja deleža najemnih stanovanj so med strokovnjaki deljena, a glede na podatke SURS za leto 2015 lahko sklepamo, da se je delež lastniško zasedenih stanovanj glede na popis iz leta 2011 dvignil iz 78 % na 81,2 %, na račun zmanjšanja deleža najemniških stanovanj iz 9,3 % v letu 2011 na 8,2 % v letu 2015. Slovenci torej še vedno sledimo težnji po lastniškem stanovanju, pri čemer ni jasno določeno, v katero kategorijo spadajo stanovanja, namenjena kratkoročni oddaji (Miklič, 2016).

## **2.2 Obveznosti in pravice lastnika in najemnika**

Zakon (SZ-1) določa tako dolžnosti lastnika stanovanja kot obveznosti najemnika stanovanja, v skladu s katerim mora slednji odgovarjati in poravnati stroške popravil za morebitno škodo, nastalo pri nepravilni ali malomarni rabi stanovanja, plačevati najemnino ter obratovalne stroške v skladu z najemno pogodbo ter omogočiti vstop lastniku stanovanja (oziroma njegovemu pooblaščenca) v stanovanje za preverbo ustrezne rabe stanovanja

(največ dvakrat letno) in ostalo. Poleg tega je potrebno jasno opredeliti, kateri stroški so v breme najemnika stanovanja ter kakšen je način njihovega plačevanja. Obratovalni stroški stanovanja, individualni stroški (ogrevanje, voda, električna energija itd.) ter stroški obratovanja skupnih etažnih prostorov so navadno v breme najemnika. To bomo podrobneje opredelili v raziskovalnem delu.

Poleg dolžnosti ne smemo pozabiti tudi na pravice najemnika stanovanja po SZ-1 ter možnost odpovedi najemne pogodbe brez razloga, z obvestilom lastniku in 90-dnevnim odpovednim rokom, v kolikor pogodbeni dogovor ne veleva drugače.

Po SZ-1 mora lastnik nepremičnine za oddajo nepremičnine z najemodajalcem skleniti najemno pogodbo v pisni obliki za določen ali nedoločen čas pod pogoji, ki jih določa Stanovanjski zakon, v nasprotnem primeru je pogodba nična. Pri tem ima lastnik nepremičnine pravico do pobiranja najemnine za oddano stanovanje ter pravico odločanja o prenehanju najemnega razmerja.

Klasična najemna pogodba mora po SZ-1 vsebovati najmanj vse zakonsko določene komponente, pri čemer se opremo predvsem na naslednje komponente, ki so pomembne za primerjavo oblik oddaje stanovanjskih nepremičnin:

- “opis stanovanja, lego, površino, strukturo, komunalno opremljenost, leto zgraditve ter način uporabe stanovanja;
- ime in priimek lastnika, davčno številko lastnika, ime in priimek najemnika in oseb, ki bodo skupaj z najemnikom uporabljale stanovanje;
- odpovedne razloge (po SZ-1);
- vrsto najema po kategorijah najemnih stanovanj;
- določbe o medsebojnih obveznostih pogodbenih strank pri uporabi in vzdrževanju stanovanja ter skupnih delov stanovanjske stavbe ali večstanovanjske stavbe;
- višino najemnine ter način in roke plačevanja;
- način plačevanja in obseg stroškov, ki niso zajeti v najemnini in se nanašajo na stroške za dobavljeno električno energijo, vodo, daljinsko ogrevanje stanovanj in podobno (individualni obratovalni stroški) ter stroški za obratovanje skupnih delov stanovanjske ali večstanovanjske stavbe (skupni obratovalni stroški);
- določbe o načinu uporabe stanovanja ter na kakšen način in v kakšnih časovnih razdobjih bo lastnik preverjal pravilno uporabo stanovanja;
- čas trajanja najemnega razmerja, če se stanovanje oddaja za določen čas;
- način predaje stanovanja.”

Vse te komponente sestavljajo celoto, na katero mora biti lastnik stanovanja pozoren, predvsem pa nas tu zanimajo razlike, ki jih prepoznamo v primerjavi s kratkoročno oddajo stanovanja.

Nepremičnino lahko odda fizična ali pravna oseba, samo oddajo pa mora prijaviti pri ustreznem organu. Cena najemnine se oblikuje na podlagi določenih dejavnikov, ponudbe

in povpraševanja, lokacije, velikosti, starosti in opremljenosti stanovanja ter ostalih okoliščin na stanovanjskem trgu. Navadno najemodajalec lastniku stanovanja izroči varščino, s katero se zaveže, da bo z najeto nepremičnino ravnal kot skrbni gospodar (SLONEP, brez datuma b).

Skladno z najemno pogodbo po SZ-1 najemodajalec plačuje najemodajalcu najemnino za uporabnino najemnega stanovanja. Najemnina za službena, tržna in namenska najemna stanovanja se oblikuje prosto na trgu, pri čemer ta ne sme biti oderuška. Oderuška najemnina nastane v primeru, ko najemnina določenega stanovanja presega za več kot 50 % povprečno prosto oblikovane najemnine v določeni občini za enako oziroma podobno kategorijo stanovanj. V kolikor je pri določanju tržne najemnine potrebno vrednotenje, se to lahko opravi na zahtevo lastnika ali najemodajalca, pri čemer stroške nosi tisti, ki je samo cenitev zahteval. Poleg višine same najemnine stanovanja morata lastnik in najemodajalec določiti tudi, ali se najemnina plačuje za tekoči mesec oziroma za predhodni ter kakšen je način njenega plačila (Cirman, Čok, Lavrač & Zakrajšek, 1999).

### **2.3 Zgodovinski razvoj najemnega trga**

Razvoj najemnih nepremičnin lahko spremljamo od leta 1990, ko so bila najemna stanovanja v veliki meri povezana z vlogo takratne države. Po razpadu trga z Jazbinškovim zakonom pa se je najemni trg v 90. letih 20. stoletja razdelil na dva dela, na neprofitna najemna stanovanja (obvladovana s stani države) ter tržna najemna stanovanja. Dogajanje na trgu najemnih stanovanj v zadnjem desetletju 20. stoletja ter začetku 21. stoletja opišemo kot izredno pestro, trg je bil namreč nereguliran, zakonodaja je bila pomanjkljiva, najemniki pa so bili zelo slabo zaščiteni (Puchner, 2006).

Trg najema ter oddaje nepremičnin je hitrejši razvoj dosegel po osamosvojitvi Slovenije, kar pomeni, da gre za dokaj novo obliko pridobitve sredstev. Če se vrnemo v leto 1993, je po podatkih statističnega urada 87,2 % gospodinjstev živelo v lastniških stanovanjih ali hišah, 8,8 % prebivalstva je živelo v stanovanjih pravnih oseb ter le 3,4 % v stanovanjih zasebnikov (Cirman, Čok, Lavrač & Zakrajšek, 1999).

Vendar v zadnjih letih zaznavamo povečano zanimanje na trgu najema nepremičnin. Oddaja nepremičnin postaja vedno pogostejša oblika financiranja v državah razvitega sveta. Glede na podatke Gospodarske zbornice Slovenije (v nadaljevanju GZS) zaznamo v Sloveniji krepitev najemnega trga med letoma 2007 in 2009, ob padcu števila transakcij prodaje stanovanj (Pšunder & Torkar, 2003). Kot pravita Sendi in Mali (2015), moramo v Sloveniji kot prvo urediti osnovno regulativo ter institucionalni okvir za učinkovito delovanje najemnega trga, pri čemer sedanja ureditev ni vzdržna na dolgi rok. V kolikor želimo učinkovito delovanje trga, moramo v Sloveniji poleg ostalih kriterijev prilagoditi predvsem davčno ureditev oddaje nepremičnin. Zaradi visokega deleža lastniških stanovanj v Sloveniji primanjkuje najemniških stanovanj, pri čemer problem nastaja tako med socialno šibkimi, kateri si lastne nepremičnine ne morejo privoščiti ter tistimi, ki se v našo državo selijo zaradi

prostega pretoka delovne sile v EU ter naraščajoče svetovne globalizacije. Za zagotavljanje mobilnosti in fleksibilnosti državljanov in tujcev je razvit najemniški trg za Slovenijo torej nujen.

Pri tem na okrepitev najemnega trga vpliva tudi stanje finančnih zmožnosti prebivalstva (otežena pridobitev posojil v času finančne krize in precenjene vrednosti stanovanjskih nepremičnin) ter negotovost glede prihodnosti (nestabilnost gospodarstva in zvišanje brezposelnosti). Posledično v tem obdobju zaznamo povečano zanimanje za dolgoročni najem stanovanja v primerjavi z lastnim nakupom stanovanja. Kljub spodbudnemu trendu najemniških stanovanj v zadnjih letih pa Slovenija še vedno izredno zaostaja za evropskim povprečjem (Modrijan, 2013).

Kot pravijo na GURS (2018), je slovenski najemni trg v primerjavi s svetovnim trgom razmeroma majhen, zaradi pomanjkanja podatkov o sklenjenih najemnih poslih tako težje sklepamo in pripravimo analize o najemnem trgu v Sloveniji. V veliko pomoč nam je sicer ETN, ki pa prav tako težko zagotavlja nadzor nad poročanjem in kakovostjo prejetih podatkov fizičnih oseb. Pri tem pa navajajo, da je delovanje najemnega trga v Sloveniji tesno povezano s poselitvijo in številom prebivalcev na določenih območjih Slovenije.

## **2.4 Tveganja pri najemnem trgu**

V domači in tuji literaturi najdemo številne opredelitve tveganja, po eni izmed njih tega lahko opredelimo kot negotovost prihodnjih izidov oziroma tveganje kot verjetnost neugodnih izidov (Reilly & Brown, 2006). Enako velja tudi za tveganja v povezavi z nepremičninami, pri katerih je potrebno upoštevati samo višino in vrsto tveganja, ki določa zahtevani donos posamezne nepremičnine (Dasso & Ring, 1989).

Avtorji Berk Skok, Peterlin in Ribarič (2005) opisujejo tveganje kot neželjeno zmanjšanje gospodarskih koristi nosilca naložbe ter morebitni pojav negativnega odmika od načrtovanih ciljev. Tveganje torej predstavlja motnje v raznih segmentih poslovnega procesa, ki naj bi bili posledica negativnih ocen razvoja dogodkov v prihodnje ter nepopolnosti informacij, na podlagi katerih se naložbenik odloča. Avtorji poleg tega povezavo med tveganjem in donosom opisujejo kot premosorazmerno, več donosa kot naložbenik pričakuje, več tveganja mora le-ta sprejeti. Pri tem tisti naložbeniki, ki so tveganju bolj naklonjeni, izbirajo naložbe, ki jim predvidoma prinašajo večji donos, in nasprotno - tveganju manj naklonjeni naložbeniki izberejo tiste manj donosne naložbe, ki prinašajo nižjo raven tveganja.

Berk Skok, Peterlin in Ribarič (2005) tveganja delijo na naslednje:

- strateško tveganje, ki ga določajo predvsem spremembe iz okolja (politično stanje, tehnologija, odnosi s kupci in dobavitelji ipd.);
- projektno tveganje, ki je povezano z novimi naložbami podjetja;
- tveganje delovanja, ki izhaja iz morebitnih slabosti v poslovnem procesu, predvsem kot

- posledica človeških napak;
- finančno tveganje;
- tržno tveganje.

Kot pri ostalih naložbah moramo tudi pri naložbah v nepremičnine identificirati vrsto in višino tveganja, ki določata stopnjo zahtevanega donosa. Dasso in Ring (1989) vrste tveganj v povezavi z nepremičninami razdelita v naslednje skupine:

- poslovno tveganje opredeljuje tveganje, ki ga prinašajo spremembe v ekonomski aktivnosti določenega gospodarskega področja, te pa posledično ustvarjajo tveganje spremembe dohodkov iz nepremičnine. Tu upoštevamo spremembe, ki vplivajo na samo povpraševanje po nepremičninah in posledično na pridobljene najemnine naložbenikov, kot so zmanjšanje dohodkov, povečanje operativnih stroškov, preseljevanje ljudi itd.;
- likvidnostno tveganje nastane, ko na trgu ne razpolagamo z veliko prodajalci, ob tem pa je transakcij z dobrino relativno malo. Slaba likvidnost je značilna posebno za specializirane nepremičnine, za prodajo katerih je potreben daljši čas, prodajalec pa je ob tem primoran plačati denarno premijo v obliki znižanja cene nepremičnine;
- finančno tveganje nastane kot posledica uporabe dolžniškega vira financiranja;
- tveganje upravljanja, predstavlja sposobnost upravljalca nepremičnin pri oddaji in ohranjanju vrednosti nepremičnin;
- tveganje sprememb v zakonodaji prav tako lahko pozitivno ali negativno vplivajo na cene nepremičnin ter njihove donose;
- tveganje spremembe obrestne mere;
- tveganje okolja izmed ostalih naštetih tveganj lahko predstavlja tistega z največjimi posledicami, nastane namreč zaradi sprememb v okolju oziroma sprememb v zavedanju morebitnih nevarnosti iz okolja.

#### 2.4.1 Tveganje pri oddaji stanovanja

Tveganja, ki jih lastnik nosi pri oddaji stanovanja, so tesno povezana z določenimi obveznostmi (po SZ-1) najemnika stanovanja do lastnika nepremičnine. Te smo že omenili v enem izmed prejšnjih poglavij in jih povezujemo s tveganjem ob neupoštevanju obveznosti najemnika. Najemnik mora po SZ-1 uporabljati najeto stanovanje v skladu z najemno pogodbo ter odgovarjati za morebitno povzročeno škodo v primeru malomarne rabe stanovanja ali nepravilne uporabe. V tem primeru mora najemnik poravnati stroške popravil v stanovanju, neupoštevanje slednjega pa je tveganje, ki ga nosi lastnik. Ker mora najemnik lastniku dopustiti vstop v stanovanje največkrat dvakrat letno, lastnik v povprečju polovico leta nima nadzora nad stanjem in vzdrževanjem stanovanja.

V kolikor z najemno pogodbo ni dorečeno drugače, lahko najemnik po 102. členu SZ-1 brez potrebnega razloga s pisnim obvestilom odpove najemno pogodbo ter ob tem upošteva 90-dnevni odpovedni rok. Lastnik v tem primeru nosi tveganje odpovedi najemne pogodbe ter možnost finančne škode v primeru, da v odpovednem času ne najde novega najemnika.

#### a) Tveganje izpada dohodka

Tveganje za izpad dohodka od najemnin je eno izmed največjih tveganj lastnika naložbene nepremičnine. Kot pravi Modrijanova (2013) iz GZS, na tveganje za izpad dohodka od nepremičnine vplivajo predvsem naslednje aktivnosti:

- izguba dohodka od najemnine, do katere pride zaradi neplačevanja s pogodbo dogovorjene vsote najemnine;
- v kolikor najemnik v stanovanju povzroči večjo škodo, ki pomeni večje finančne izdatke lastnika, pri čemer najemnik škode ne prizna ali škodo poskuša sanirati sam, brez vednosti lastnika;
- spremembe v davčni zakonodaji (v primeru dviga davkov) predstavljajo tveganje večjih stroškov lastnika stanovanja pri njegovi oddaji;
- fluktuacija najemnikov lastniku povzroča tveganje pred izpadom določenega števila najemnin ter vpliva na stanje stanovanja;
- neplačevanje stroškov v povezavi z uporabo stanovanja, pri čemer je lastnik stanovanja subsidiarno odgovoren za plačilo nastalih stroškov in je dolžan le-te poravnati;
- tveganje za izpad dohodka lastnika pa predstavlja tudi izguba vrednosti nepremičnine (spremenjeno stanje na trgu ali obraba ter staranje stanovanja), ta lahko vpliva tako na vrednost mesečne najemnine kot tudi na tržno vrednost nepremičnine;
- nezasedenost nepremičnine (nepremičnina v določenem obdobju ni oddana).

#### b) Tveganje nedovoljene uporabe ter nezakonitega oddajanja v podnajem

Tveganje, ki ga lastnik stanovanja lahko nosi, obravnava primer, ko najemnik stanovanje oddaja v podnajem oziroma v njem biva več oseb, kot je to dorečeno z najemno pogodbo. V tem primeru govorimo o kršitvi najemnega razmerja, v katerem lahko lastnik v skladu s SZ-1 najemnika opozori ter mu najemno pogodbo odpove.

## 2.5 Davčnozakonodajna ureditev

V povezavi z nepremičninami se srečujemo z več vrstami davkov, nekatere izmed njih bomo natančneje opisali, saj bodo bistveno vplivali na raziskovali del magistrske naloge. Davka na zapuščine, dediščine in darila, davka na dobiček zaradi spremembe namembnosti zemljišč in davka od dohodka iz kmetijstva zaradi potreb magistrskega dela ne bomo natančneje obravnavali.

### 2.5.1 Davek na dobiček iz kapitala

Po Zdoh-2 se davek od dobička iz kapitala plačuje od prodaje ali podaritve nepremičnine, če je bila nepremičnina pridobljena po 1. januarju 2002. Davčna osnova od dobička kapitala je razlika med vrednostjo nepremičnine ob pridobitvi in odsvojitvi. Stopnja obdavčenja je 25 % in se vsakih 5 let lastništva nepremičnine zmanjša za 5 %. Po 20 letih lastništva se

dohodnina ne plača več. Pri odsvojitvi stanovanja ali stanovanjske hiše, ki ima največ dve stanovanji, v njem pa je imel zavezanec vsaj tri leta prijavljeno stalno prebivališče in tam tudi dejansko bival, se dohodnine ne plača, četudi je od pridobitve lastništva minilo manj kot 20 let.

### 2.5.2 Davek od premoženja

Davek od premoženja je urejen z Zakonom o davkih občanov, ki ga plačujejo fizične osebe in se nanaša na stavbe, dele stavb, stanovanja, garaže, prostore za počitek in rekreacijo. Ker je davek namenjen predvsem financiranju na občinski ravni, se davčna stopnja načeloma določa na lokalni ravni, in sicer glede na določitev občinske skupščine (Pšunder & Torkar, 2003; FURS, 2016c).

Davek posamezniki plačujejo kot lastniki ali uživalci nepremičnine, ne glede na to ali nepremičnino uporabljajo sami ali jo koristijo kot oddajo v najem. Samo osnovo za odmero davka od premoženja predstavlja vrednost nepremičnine, ki jo pridobimo na podlagi meril Pravilnika o merilih in načinu ugotavljanja vrednosti nepremičnin ter sistemu točkovanja, pridobljenega s strani organa, pristojnega za stanovanjske zadeve. Davčna osnova se lahko zniža v primeru, da je lastnik oziroma njegovi ožji družinski člani (zakonec, otroci ali posvojenci) v letu pred samo odmero davka v nepremičnini tudi bivali. V tem primeru se ta zniža za znesek, ki ustreza vrednosti 160 m<sup>2</sup> stanovanjske površine. Začasno pa so lahko oproščeni obravnavanega davka kot prvi lastniki novih stanovanjskih nepremičnin, in sicer za dobo 10 let, oziroma v primeru, da obnovljena nepremičnina zaradi popravila oziroma obnove pridobi na svoji vrednosti za več kot 50 % (FURS, 2016c).

### 2.5.3 Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča

Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča (NUSZ) ureja zakon o stavbnih zemljiščih (Ur. l. RS, št. 44/97,67/02– ZV-1,110/02– ZUreP-1 in110/02– ZGO-1), ta pa se plačuje na:

- območju mest in naselji mestnega značaja;
- na območjih, ki so namenjena stanovanjski in drugačni kompleksni gradnji;
- na območjih, za katere je sprejet prostorski izvedbeni načrt;
- ostalih območjih, ki so opremljena z vodovodnim in električnim omrežjem.

Nadomestilo se plačuje tako za zazidana zemljišča kot tudi nezazidana, pri čemer posamezna občina z odloki določi območja, ki so predmet plačevanja NUSZ, poleg tega pa določi, kakšna so merila za določitev višine samega nadomestila ter merila za možnosti delne ali polne oprostitve plačila le-tega. NUSZ plačuje zavezanec kot neposredni uporabnik zemljišča, ki ima pravico razpolaganja z nepremičnino (lastnik, najemnik ali imetnik stanovanjske pravice). Nadomestilo se pri zazidanem stavbnem zemljišču plačuje glede na stanovanjsko površino objekta. Obravnavano nadomestilo predstavlja dohodek posamezni



slovenski občini in služi zbiranju sredstev za izboljšavo urbane infrastrukture v okolju. Pri določanju nadomestila občine upoštevajo (Pšunder & Torkar, 2003; Čok in drugi, 2012; FURS, 2016a):

- namembnost stavbnega zemljišča in smotrno uporabo stavbnega zemljišča, ki se lahko uporabljajo za gospodarski, poslovni ali stanovanjski namen;
- lego oziroma območje nepremičnine;
- opremljenost stavbnega zemljišča s komunalno infrastrukturo oziroma možnostjo priključitve na komunalno omrežje.

#### 2.5.4 Davek od dohodka iz premoženja

Dohodek iz oddajanja premoženja v najem in dohodek iz prenosa premoženjske pravice sta opisana v Zakonu o dohodnini (ZDoh-2, Ur. l. RS, št.13/11 – 5. poglavje), ki ne vpliva na davčno obveznost zavezanca po dohodku iz dejavnosti. Dohodek iz oddajanja premoženja nastane pri oddaji tako nepremičnin kot tudi premičnin v najem. Sama oddaja mora biti določena s pogodbo ali drugo pravno podlago, pri čemer najemodajalec najemniku omogoči premoženje za uporabo in mu s tem prepusti pravico do uporabe premoženja, najemnik pa mu je pri tem dolžan plačati najemnino oziroma drugo nadomestilo po pogodbi.

Davčna stopnja za dohodek iz oddajanja premoženja v najem se obdavči cedularno po 25 % proporcionalni davčni stopnji glede na davčno osnovo, pri tem pa se ne upošteva pri letni davčni osnovi za odmero dohodnine na letni ravni. Plačana dohodnina se tako šteje za dokončni davek. Davčno osnovo v tem primeru predstavljajo znesek letne najemnine in druga nadomestila v zvezi z oddajanjem premoženja v najem (npr. obveznosti in storitve, za katere se je obvezal in opravil najemnik, z izjemo obratovalnih stroškov plačanih s strani najemnika). Slednja se lahko zniža v višini 10 % od prejetega dohodka, doseženega z oddajo premoženja v najem. V nasprotnem primeru lahko zavezanec namesto normiranih stroškov uveljavlja dejanske stroške vzdrževanja premoženja za ohranjanje uporabne vrednosti nepremičnine, to pa velja v primeru, da za čas oddaje nepremičnine stroške za premoženje plačuje sam. Pri čemer pa moramo upoštevati, da se dejanski stroški vzdrževanja priznajo na podlagi računov (Pšunder & Torkar, 2003; ZDod-2).

Davek od dohodka iz oddaje nepremičnine v najem in dohodka iz prenosa premoženjske pravice, ki sta urejena preko ZDoh-2, predstavljata za potrebe magistrske naloge izredno pomembni vidik, saj s tem davkom obdavčujemo dohodke, pridobljene z oddajanjem nepremičnine v najem.

#### 2.5.5 Davek od prometa nepremičnin

Davek od prometa nepremičnin (ZDPN-2, Ur. l. RS, št. 117/2006) obdavčuje premoženje, ki se prodaja, vezan pa je na vsak odplačan prenos, oddajo nepremičnine, zamenjavo ali

njeno nadaljnjo prodajo. Ta ne velja za prenos nepremičnine na diplomatska predstavništva, mednarodne organizacije, pri razlastitvah, stečaju ali agrarnih operacijah. ZDPN-2 kot davčno osnovo opredeljuje dogovorjeno prodajno ceno, v primeru zamenjave nepremičnine pa razliko v ceni. V primeru, da dogovorjena cena ni usklajena z vrednostjo nepremičnine, ugotovljene na podlagi zakona (množično vrednotenje nepremičnin za več kot 20 %), znaša davčna osnova 80 % posplošene tržne vrednosti nepremičnine. Pri obravnavanem davku je davčni zavezanec prodajalec nepremičnine, medtem ko je pri zamenjavi nepremičnine davčni zavezanec vsak udeleženec v zamenjavi za vrednost nepremičnine, ki jo odtuji. Pri finančnem najemu je davčni zavezanec najemodajalec. Stopnja davka od prometa nepremičnin znaša 2 % od vrednosti nepremične (Cirman, Čok, Lavrač & Zakrajšek, 1999; Pšunder & Torkar, 2003).

#### 2.5.6 Davek na dodano vrednost

Po zakonu davka na dodano vrednost (ZDDV-1, Ur. l. RS, št. 13/11) davčnega zavezanca predstavlja vsaka oseba, ki kjerkoli neodvisno opravlja določeno ekonomsko dejavnost, pri čemer ni pomemben namen ali rezultat opravljanja same dejavnosti. DDV (v nadaljevanju Davek na dodano vrednost) se obračunava in poravna po splošni stopnji 22 % od davčne osnove ne glede na dobavo blaga in storitev, z izjemo blaga in storitev, ki se obračunavajo po davčni stopnji 9,5 %.

Z DDV so po zakonu o davku na dodano vrednost (ZDDV-1) večine transakcij nepremičnin oproščene plačila davka, vendar obstajajo izjeme. Med oprostitev za druge dejavnosti po 44. členu ZDDV-1 tako spadajo transakcije najema oziroma zakupa nepremičnin, z izjemo nastanitvev v hotelih in ostalih nastanitvenih zmogljivostih, najem garaž in površin za pakiranje vozil, najem trajno instalirane opreme in strojev ter najem sefov. Vendar 45. člen istega zakona veleva, da se lahko oprostitev plačila DDV lahko razveljavi, v kolikor tako kupec (oziroma najemnik, zakupnik itd.) kot prodajalec (oz. lastnik) skleneta dogovor, s katerim se obvezujeta k obdavčitvi po predpisani stopnji. Ob takšni odločitvi morata obe strani davčnemu organu predložiti vsak svojo izjavo v elektronski obliki. Za potrebe raziskovalnega dela bomo predpostavili, da se stranki za slednje ne odločita.

### 3 NALOŽBE V NEPREMIČNINE

V najširšem pomenu naložba predstavlja vsak izdatek organizacije ali posameznika, katerih težnja je povečanje prihodnjih prihodkov, pri čemer latinski izraz "investio" pomeni vlaganje oziroma naložbo (Bojnec, Čepar, Kosi & Nastav, 2006). Kot pravijo Turk, Kavčič in Kokotec-Novak (2003), lahko naložbo opredelimo kot žrtvovanje finančnega odliva danes z namenom povečanja dobička v prihodnje.

Naložbenje je vlaganje v sredstva z namenom, da bi zagotovili pozitivni denarni tok v prihodnosti (Levy & Sarnat, 1982). Načrtovanje finančnih naložb je izrednega pomena zaradi naslednjih dejavnikov (Berk Skok in drugi, 2007):

- izguba na fleksibilnosti, saj se dolgoročne naložbe odražajo dlje časa v prihodnost;
- pričakovanja o prihodnosti so negotova, na podlagi teh pa so zasnovane naše naložbene odločitve;
- glede na izbrane naložbe se strateško pozicioniramo in usmerjamo (velja tako za pravne osebe kot za investitorje posameznike);
- cilj našega poslovanja podjetja ali posameznika je odvisen od pravih odločitev investiranja v dolgoročne naložbe.

Investicijski donos delimo na donos iz naslova obresti (dividende ali v našem primeru najemnine) ter donos iz naslova kapitalnega dobička oziroma izgube. Pri tem pa moramo poznati razliko pri uporabi besed donos in donosnost, saj prva predstavlja denarno vrednost, ki jo investitor prejme v določenem obdobju, ter na drugi strani donosnost, ki izraža relativen donos glede na investiran znesek (Berk Skok in drugi, 2007).

Naložbena nepremičnina je po Slovenskem računovodskem standardu (v nadaljevanju SRS) »nepremičnina, posredovana, da bi prinašala najemnino in/ali povečala vrednost dolgoročne naložbe«.

Nepremičnine nam v splošnem služijo za dva različna namena, uporabi nepremičnine predvsem za bivalne namene ali kot naložba za pridobivanje koristi oziroma določenega donosa. Pozitiven vidik, ki ga lahko izpostavimo pri nepremičnini kot naložbi, je stabilno ter v veliki meri zanesljivo ohranjanje vrednosti. Ker je nakup nepremičnine mnogokrat izredno pomemben finančni dogodek za posameznika, je izrednega pomena, da smo seznanjeni z oblikami financiranja nakupa ter dobro pretehtamo upravičenost tovrstne naložbe (Pšunder & Torkar, 2003).

Razlogov za investiranje v nepremičnine je več, v splošnem pa investitorji pričakujejo naslednje (Dasso & Ring, 1989; Cirman, Čok, Lavrač & Zakrajšek, 1999):

- z naložbeno nepremičnino po pobranih najemninah in poravnavi vseh stroškov bomo realizirali določen donos od najemnin ter ob tem maksimirali svoje bogastvo. Vsekakor igra tu veliko vlogo učinek tveganja naložbe, katerega mora investitor ustrezno oceniti;
- investitorji pričakujejo, da bodo v primeru prodaje nepremičnine realizirali kapitalni dobiček;
- učinek razpršitve naložb v košarici vseh naložb investitorja, saj nepremičnina znižuje tveganje celotnega premoženja zaradi nizke korelacije glede na ostale naložbe;
- davčne učinke, ki jih prinašajo naložbe v nepremičnine, ta namreč lahko služi kot olajšava za znižanje dohodninske osnove.

Investitor se bo torej odločil za tisti projekt, ki bo prinesel največje neto koristi in bo ob tem dosegal kar se da velik donos na vložena sredstva (Berk Skok in drugi, 2007; Cirman, Čok, Lavrač & Zakrajšek, 1999).

Celotna donosnost naše nepremičnine je tako sestavljena iz tekoče donosnosti ter kapitalskega dobička. Pri čemer se bomo za potrebe magistrskega dela osredotočili predvsem na tekočo donosnost in to v nadaljevanju podrobneje obravnavali.

**Tekoča donosnost** (ang. Current Yield) v splošni opredelitvi po Brigham in Davesu (2002) pomeni razmerje med letnim dohodkom iz naslova obresti obveznice ter njeno tržno vrednostjo, izraženo v odstotkih. V našem primeru tekoča donosnost torej predstavlja razmerje med letnimi najemninami in tržno vrednostjo nepremičnine, prav tako izraženo v odstotkih.

$$y_c = \frac{i_n}{P_b} \quad (1)$$

$y_c$  - tekoča donosnost

$i_n$  - nominalna obrestna mera (neto letna prejeta najemnina)

$P_b$  - tržna vrednost nepremičnine

Tekoča donosnost ne upošteva realizacije kapitalskega dobička oziroma izgube v primeru prodaje nepremičnine ter časovne dimenzije investicije, pri čemer se uporablja predvsem za določanja kratkoročnih donosnosti, v našem primeru donosnosti naložbe enega leta (Brigham & Daves, 2002).

Za potrebe vrednotenja projektov moramo pravilno oceniti denarne tokove, ki jih pripisujemo obravnavanemu projektu, ker pa je stroške in prihodke nemalokrat težko oceniti, te predstavljajo zahteven del procesa naložbenega odločanja (Senjur, 2002). V našem primeru bo torej najemnina predstavljala prihodek, pri vrednotenju stroškov lastnika pa upoštevamo operativne in ostale stroške stanovanja ter morebitna obdobja nezasedenosti stanovanja (Brueggeman & Fister, 1997).

## 4 DELITVENA EKONOMIJA

Delitvena ekonomija predstavlja novodobni pojav, ki potrošnikom omogoča dodatno ustvarjanje vrednosti, pri tem pa izloča vmesni posredovalni člen ter vpelje direktno komunikacijo in izmenjavo med kupcem in prodajalcem. Platforme delitvene ekonomije potrošniku omogočajo nižje cene storitev oziroma dobrin zaradi znižanja transakcijskih stroškov ter direktnega odnosa med kupcem in prodajalcem (Sundararajan, 2016), poleg tega pa zaradi sistema ocenjevanja tako kupca kot prodajalca zagotavljajo večje zaupanje med uporabniki (Schor & Attwood-Charles, 2017).

Airbnb in Uber sta dve izmed najuspešnejših platform, ki sta bili ustanovljeni v zadnjih petih do desetih letih in sta odlična primera samih začetkov delitvene ekonomije (Hamari, Sjöklint & Ukkonen, 2013). Glede na raziskovalna dela strokovnjakov lahko sklepamo, da razvoj delitvene ekonomije brez današnjih digitalnih platform ne bi bil mogoč, saj bi bili transakcijski stroški brez uporabe elektronskih platform previsoki, da bi področje doseglo današnji razvoj (Henten & Windekilde, 2015).

#### 4.1 Opis in opredelitev pojma

Avtor Sundararajan (2016, str. 26–27) opredeljuje delitveno ekonomijo (ang. Sharing Economy) z naslednjimi petimi značilnostmi:

- tržna usmeritev: delitvena ekonomija ustvarja trg, ki omogoča začasno menjavo izdelkov na trgu ter ustvarja novo obliko storitev, kar se odraža tudi v dvigu ekonomske aktivnosti na višjo raven;
- visokokakovostni kapital: delitvena ekonomija odpira nove ekonomske priložnosti na praktično vseh področjih, od samih dobrin do veččin posameznikov, ob tem pa omogoča večji približek polni zmogljivosti ali izrabi sredstev;
- množično povezovanje (ang. Crowd-Based) značilno za delitveno ekonomijo se v primerjavi s centraliziranim in hierarhičnim sistemom institucij odraža v ponudbi kapitala in delovne sile, ki se oblikuje decentralizirano iz širše množice posameznikov, katere izmenjava temelji na porazdeljenem trgu množic;
- zabrisana meja med poslovnim in profesionalnim odnosom: ponudba storitev in delovne sile je pogosto urejena na osebni ravni med kupcem in prodajalcem (na primer nekomu omogočimo prevoz ali bivanje v lastnem stanovanju, kar storimo brez posrednika itd.);
- zabrisana meja med zaposlenostjo za polni delovni čas in občasnim delom, med individualnim in odvisnim zaposlenim ter med delom in prostim časom. Večina del za polni delovni čas je opredeljena s pogodbo ter določili o delovnem času, ekonomsko odvisnostjo, delovnimi dolžnostmi itd., pri delitveni ekonomiji pa je delo urejeno prosto ter odvisno od samega posameznika.

Avtorja Botsman in Rogers (2011) opazata veliko spremembo v potrošnji med 20. in 21. stoletjem, pravita namreč, da je 20. stoletje veljalo za obdobje široke potrošnje, medtem ko se v 21. stoletju usmerjamo v tako imenovano ekonomijo sodelovanja (ang. Collaborative Consumption). Odločitev kupca pri široki potrošnji je definirana z oglaševanjem, medtem ko je ekonomija sodelovanja oziroma delitvena ekonomija definirana preko skupnosti in dobrih ocen uporabnikov. Poleg tega avtorja opisujeta, da pri široki potrošnji govorimo o lastništvu izdelkov in storitev, pri delitveni ekonomiji pa o deljenju dobrin samih. Sodelovanje je pri tovrstni obliki ekonomije ključnega pomena, saj se lahko razvija tako na lokalni ravni od ust do ust kot tudi preko svetovnega spleta. Ta namreč povezuje posameznike, ustvarja nove skupine ter išče priložnosti za razvoj priložnosti izmenjave (Botsman & Rogers, 2011).

V literaturi najdemo več različnih opredelitev delitvene ekonomije, pri čemer večina prihaja do podobnih zaključkov:

- avtor Russell Belk (2007) delitveno ekonomijo opiše kot alternativno obliko distribucije in izmenjave dobrin, ob tem pa poudari, da delitev spodbuja sodelovanje v skupnosti, omogoča varčevanje z viri in ustvarja dodatne sinergije. V svojih nadaljnjih delih je dopolnil, da je deljenje med posamezniki pojav, ki sicer obstaja že od kar obstajamo ljudje, medtem ko je delitvena ekonomija fenomen, ki se je razvil v času internetne dobe (Belk, 2014);
- delitvena ekonomija pomeni izkoriščanje prostih in neizkoriščenih kapacitet, spodbuja skupnosti in zaupanje v neznance (Botsman & Rogers, 2011);
- delitvena ekonomija je nov poslovni model, kjer posamezniki dostopajo do blaga in storitev z direktnim plačilom lastniku. Cilj je povezava in večja uporaba neizkoriščenih virov, kot so delovna sila, dobrine, medicinske in zdravstvene storitve ter izobraževalni viri. Omogoča torej dostop do dobrin v primerjavi z njenim lastništvom, pri čemer s pomočjo boljše izrabe dobrin generira dodatne zasluge (Xun, 2017).

## 4.2 Vzroki in razvoj pojava

Koncept takrat poimenovane ekonomije sodelovanja sega že v leto 1978, ko sta avtorja Felson in Spaeth (1978) pojav opisala kot dogodke, ko se posamezniki združujejo pri uporabi dobrin ali storitev za potrebe družbenih aktivnosti. Kot primer sta takrat postavila druženje s prijatelji ob pitju piva ali preživetje časa z družino ob uživanju obroka.

Vendar konkretnije začetke delitvene ekonomije lahko postavimo v obdobje okrog leta 2010, ko so pogoji za razvoj prešli do te stopnje, da se je novi ekonomski pojav razširil preko takratne začetne nišne dejavnosti. Kljub temu pa se je smiselno ozreti še globlje in izpostaviti tiste, ki so s samo miselnostjo pričeli že mnogo prej. Leta 2004 je profesor ene izmed ameriških univerz Yochai Benkler izdal knjigo z originalnim angleškim naslovom: "Sharing Nicely: On Shareable Goods and the Emergence of Sharing as a Modality of Economic Production". Avtorja je za pisanje dela motivirala prav izredna rast in prepoznavnost portala Wikipedija vse od leta 2001 naprej. Na podlagi slednjega je pričel z raziskavo rasti socialne delitve, izmenjave med posamezniki ter od tem že takrat predpostavljal, da bo delitev (ang. sharing) kmalu postala gonilna sila na mnogih področjih ekonomije. Sam izpostavi več ekonomskih področij, tako informacijsko tehnologijo, kulturo, izobrazbo, komunikacijski sektor in podobno (Sundararajan, 2016). Avtor je mnenja, da je veliko vlogo pri razvoju odigrala brezplačna programska oprema, močna vloga informacijske tehnologije ter vedno večja pomembnost digitalnih omrežij, kar pa je omogočilo drugačen ekonomski razvoj, ki ne temelji na določilih dosedanjih razmer na trgu in sistemu hierarhij, temveč na družbenih odnosih skupin in posameznikov (Benkler, 2004).

Posebej privlačen je predlog Benklerja (2004), da poskusimo nov ekonomski model, ki temelji na delitvi dobrin in storitev povezati s tistim do sedaj poznanim. Avtor pravi, da je

med nami mnogo dobrin, ki ne izkoriščajo svojega celotnega potenciala, te sam v angleščini poimenuje kot "Lumpy" dobrine, saj smo jih primorani kupiti takšne, kot so, čeprav že vnaprej vemo, da ne bomo uporabili njihove celotne zmogljivosti oziroma koristili vseh njihovih funkcij. Kot primer tu navaja nakup računalnika, ki smo ga primorani kupiti z vsemi pripadajočimi funkcijami, ki jih najverjetneje ne bomo uporabili. Kot naslednji primer pa opisuje delno izkoriščenost dobrine, kot primer pa navaja osebni avtomobil, ki ga v veliki večini uporabljamo samo nekaj ur dnevno in s tem ne izkoriščamo njegove polne zmogljivosti. Delitvena ekonomija se po njegovem ne nujno razvija iz etičnih razlogov po socialnem povezovanju in delitvijo med posamezniki, temveč zaradi razvoja digitalnih komunikacij (internetnih povezav med posamezniki), ki omogočajo, da neizkoriščenost dobrin lažje delimo z ostalimi posamezniki (Benkler, 2004).

Veliko vlogo pri razvoju delitvene ekonomije igra tudi vloga drastičnega znižanja transakcijskih stroškov med ponudnikom in potrošnikom, ki temeljijo na internetno baziranih platformah. Zmanjšanje transakcijskih stroškov vodi od povečanih možnosti za manjše podjetnike do uspešnejšega poslovanja največjih podjetij. Zanimivo se zdi tudi prepričanje o vplivu makroekonomskih faktorjev na rast in razvoj delitvene ekonomije. Mnogi strokovnjaki so namreč mnenja, da se je nov trend vzpostavil tudi kot odgovor na nedavno globalno finančno krizo in težnjo posameznikov po dodatnem zaslužku preko alternativnih virov dohodka (EU, 2014).

Kot povzame Sundararajan (2016), katerakoli oblika delitvene ekonomije omogoča večjo izbiro na trgu za potrošnika, pripomore k boljšemu doseganju ciljev trajnostnega razvoja ter predstavlja večjo odvisnost od socialnih kot dosedanjih ekonomskih dejavnikov za samo delovanje ekonomskih aktivnosti.

V skladu s hitro in veliko rastjo delitvene ekonomije lahko med poznavalci najdemo mnogo kritik, ki jih v nadaljevanju navajamo predvsem z vidika delitvene ekonomije v okviru rabe stanovanj, ki so predmet proučevanja magistrskega dela. Kot prvo izpostavljajo manjkajočo pravno in davčno regulacijo, po njihovem le-ta predstavlja veliko vlogo pri hitri rasti sektorja (Baker, 2014; Hill, 2015), kritični so do vpliva platforme Airbnb na urbane soseske (Slee, 2015), poleg tega pa opozarjajo tudi na spremembe na delovnem področju zaradi širjenja števila samostojnih podjetnikov in onemogočajo širjenje delovnih mest v turističnem sektorju (Eisenbrey & Mishel, 2016).

Kritiki se med drugim sprašujejo, ali tovrstne platforme sploh izboljšujejo povezave med posamezniki ter so zaupanja vredne, ob tem pa raziskujejo, ali delitvena ekonomija povečuje socialne razlike med posamezniki (Schor & Attwood-Charles, 2017).

### **4.3 Oblike delitvene ekonomije**

V zadnjih nekaj letih je delitvena ekonomija močno spremenila naše vsakdanje življenje na področju prehrane, transporta, bivalnih nastanitev, oblačil itd. Vključuje namreč dobrine in

storitve, ki pokrivajo iz dneva v dan večji obseg ekonomskih dejavnosti, od avtomobilov in nepremičnin ter do različnih znanj in veščin posameznikov. To se posledično odraža tudi v večanju števila samostojnih podjetnikov. Tako danes lahko najdemo platforme, ki manjšim samostojnim podjetnikom omogočajo povezovanje pri projektnih delih in med seboj povezujejo razne talente posameznikov (oblikovalce, tržnike, programerje itd.). Po celem svetu se posamezniki srečujemo s problemom, da imamo v lasti veliko več dobrin, kot jih potrebujemo. Delitvena ekonomija nam omogoča izrabo tistih sredstev, ki nimajo polno izkoriščenega potenciala, ob tem pa omogočajo še dodatni zaslužek (Xun, 2017; Košak, 2015).

Kot že omenjeno sta dve izmed najbolj poznanih platform definitivno Airbnb na področju namestitvenih možnosti ter Uber na področju transporta fizičnih oseb. Vendar to nista prvi platformi, ki temeljita na informacijskem razvoju. Pred tem namreč zaznamo več nekomercialnih platform, preko katerih se posamezniki lahko poslužujejo brezplačnih storitev, vendar nadgradnjo le-tim danes predstavljajo platforme, ki poleg samega koncepta delitve omogočajo še dodatne zasluge posameznikov in lastnikov platform (Henten & Windekilde, 2015).

#### **4.4 Delitvena ekonomija in nepremičnine**

Delitveno ekonomijo in nepremičninski sektor vsekakor povezujemo z znanimi platformami, kot sta Couchsurfing ter Airbnb. Danes na trgu zaznamo več tovrstnih platform, kot so HomeAway, 9flats, HouseTrip ter kitajski Xiaozhu.com, vendar se bomo zaradi največje prepoznavnosti preusmerili predvsem v obravnavo podjetja Airbnb. Avtorica Griffith (2013) Airbnb opisuje kot nadgradnjo Couchsurfingu z dodatkom plačila v zameno za nastanitvene storitve. Pri tem pa dodaja, da platforme delitvene ekonomije ne dosegajo takšnih razsežnosti, v kolikor te niso povezane s protiplačilom za dobrine oziroma storitve.

Preko Airbnb turistu poleg same nastanitve nudimo tudi pristnost lokalnega okolja, lastniki namreč pomagajo pri raziskovanju okolice na način, kot ga občuti lokalec (na primer, kam gredo lokalci najraje na kavo, večerjo ali kje se najraje sprehajajo) (Gallagher, 2017). Danes Airbnb zmanjšuje ponudbo najemniških stanovanj, določena stanovanja, ki se pred tem niso oddajala, oziroma so se oddajala dolgoročno, so sedaj namreč del kratkoročne turistične stanovanjske ponudbe (Košak, 2015).

##### **4.4.1 Platforma Airbnb**

Podjetje Airbnb, ustanovljeno leta 2008 v San Franciscu (ZDA), danes velja za največji globalni spletni trg na področju kratkoročne oddaje nepremičnin. Gre za enega izmed začetnikov delitvene ekonomije in predstavlja posrednika pri povezavi in iskanju namestitvenih možnosti med turisti in najemodajalci, ki so svoje domove ali proste nepremičnine pripravljene oddati za kratkoročno obdobje. V samem začetku so ustanovitelji



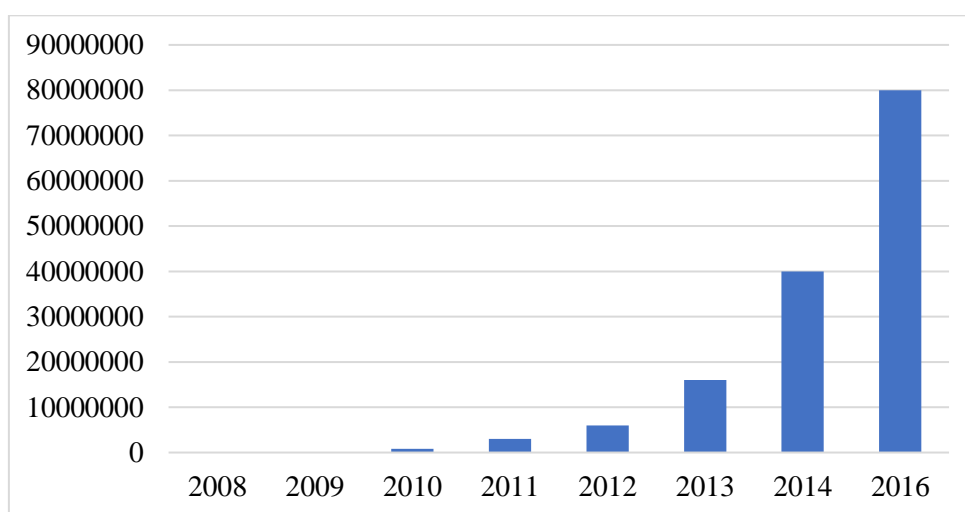
Nathan Blecharczyk, Joe Gebbia in Brian Chesky oddali tri napihljive postelje na tleh svoje dnevne sobe v San Franciscu ter svojim gostom ponudili zajtrk, današnji Airbnb pa takrat poimenovali kot Airbed & Breakfast. Prednost, ki jo tu zaznavamo v primerjavi s klasičnimi turističnimi nastanitvami (npr. hoteli), je, da v primeru oddaje lastne nepremičnine pravzaprav ne potrebujemo dodatnega osebja in ostalih pripadajočih stroškov, sama oddaja pa omogoča rast ter ustvarjanje dohodkov (Xun, 2017; Bloomberg, 2015; Henten & Windekilde, 2015).

Po podatkih iz konca aprila 2018 Airbnb zaposluje že preko 3.100 posameznikov iz različnih držav sveta (Smith, 2018). V letu 2017 so generirali več kot 100 milijonov čistega dobička ter povečali rezervacije namestitvenih možnosti za več kot 150 % v primerjavi z letom poprej. Podjetje je postalo dobičkonosno že v drugi polovici leta 2016 in se širi še preko samih nastanitvenih možnosti, ob tem pa svojim gostom ponuja vedno boljše paketne storitve. Leta 2014 je bilo podjetje nagrajeno kot podjetje leta s strani revije Inc., ki je leto 2014 označila kot leto delitvene ekonomije (Fox, 2014).

Nobeno presenečenje ni, da Airbnb v zadnjih letih izkazuje neverjetno rast ter hitro pridobiva nove uporabnike širom sveta. Vse to dosegajo s privlačnimi cenami svojih storitev ter dodatnimi unikatnimi doživetji za zahtevnejše goste. Število oglaševanih namestitev v preko 190 državah sveta tako presega že 4 milijone namestitev. Glede na statistične podatke v Airbnb namestitvah vsako noč preživi v povprečju 2 milijona posameznikov, pri čemer povprečna nočitev znaša 80 ameriških dolarjev. Glede na podatke ima platforma okrog 150 milijonov uporabnikov, pri čemer so njihova ciljna skupina posamezniki, ki si želijo prostorno in udobno namestitev, ki je ob tem tudi finančno dostopna ter funkcionalna. Največji delež, in sicer 88 % predstavljajo rezervacije za skupine od dveh do štirih posameznikov, pri čemer 60 % vseh rezervacij predstavljajo rezervacije celotne nepremičnine. Statistika dodatno navaja, da je le 7 % rezervacij tistih z le enim gostom ter le 11 % izmed vseh rezervacij tistih za 1 noč. Airbnb uporabniki naj bi torej nastanitev rezervirali za 2,4 daljši čas in porabili 2,3 več denarja v primerjavi z ostalimi turisti. Zanimivo se nam zdi dejstvo, da je na seznamu predvidenih najpopularnejših destinacij tudi Zagreb na Hrvaškem, saj se je zanimanje za njihove nastanitve povečalo za kar 175 %. Ta podatek je prav tako pomemben podatek tudi za našo prestolnico Ljubljano (Smith, 2018; Shavit, 2015).

Glede na spodnjo sliko 2 lahko zaključimo, da je rast platforme Airbnb izjemna, saj se število gostov iz leta v leto eksponentno povečuje. Graf nam namreč prikazuje število prihodov Airbnb gostov v milijonih.

Slika 2: Airbnb prihodi gostov (v milijonih), 2008–2016



Vir: Molla (2017).

Platforma Airbnb jasno navaja svoje pogoje storitev ter pogoje zavarovanja gostitelja, pri čemer podjetje Airbnb ni lastnik, ne prodaja, opremlja, oddaja ali upravlja ter nadzoruje posameznih nepremičnin ali dela nepremičnine. Vsak posameznik se lahko brez težav registrira na platformo Airbnb, opiše lastno nepremičnino, določi, koliko gostov nepremičnina lahko gosti, ter naloži slike in podrobnosti nepremičnine. Posamezniki tako prek Airbnb lahko ponudijo vse od napihljivih postelj, sob v stanovanju, oddajo kar celotne nepremičnine, sobe v prenočiščih z zajtrkom ali celo nastanitev v drevesni hišici, plovilu ali na primer gradu. Posameznik tako lahko ponudi svoj prostor praktično vsepovsod po svetu. Glede na mednarodne regulative je dostop do platforme onemogočen samo v določenih državah (Iran, Sudan, Sirija ter Severna Koreja) ter območju Krim. Sama platforma gostitelju sicer predlaga konkurenčno ceno glede na ponudbo dane lokacije, vendar je odločitev o postavitvi cene izključno na strani gostitelja (Airbnb, 2018).

Airbnb deluje kot “posrednik”, saj njihov plačilni sistem omogoča, da gostitelj nepremičnine nima direktnega stika s plačilom gosta. Gosti plačilo opravijo pred prihodom, gostitelj pa dobi sredstva nakazana avtomatično ob registraciji gosta (ang. check in), pri čemer znaša pristojbina za storitve posrednika Airbnb 3 % od zaračunane vrednosti na nočitev za posamezno rezervacijo. Gostitelji morajo poskrbeti za določitev cen nočitev, stroškov čiščenja, določitve avansa v primeru poškodb, poleg tega pa morajo slediti lokalnim regulativam in zakonom, kar vključuje plačilo lokalnih davkov ter ostalih pristojbin (Airbnb, 2018; Henten & Windekilde, 2015). Plačilo s strani gosta je lahko izvedeno preko PayPal, direktnega plačila s kreditno kartico, mednarodne denarnice in ostalih plačilnih načinov. Gost je plačilno bremenjen šele, ko gostitelj potrdi njegovo rezervacijo (Airbnb, 2018).

Polna cena rezervacije nastanitve, ki jo gostitelj zaračuna gostu preko Airbnb, vsebuje več komponent (Airbnb, 2018):

- stroški določeni s strani gostitelja (cena na nočitve, stroški čiščenja (enkratni strošek za celotno rezervacijo), dodatni stroški (enkratni strošek za pokritje ostalih morebitnih stroškov, povezanih z uporabo nepremičnine), avans v primeru poškodb v ter na nepremičnini));
- stroški določeni s strani Airbnb (Airbnb storitvena pristojbina (strošek vsake rezervacije za obratovanje Airbnb platforme ter celodnevno podporo strankam), davek na dodano vrednost (davek za storitev za goste, ki živijo v državah Evropske unije, Švice, Norveške, Islandije, Južne Afrike ter Japonske), lokalni davki (v določenih državah, zbiranje lokalnih davkov v imenu gostitelja glede na lokacijo in lokalne zahteve), prispevek za valutni menjalni tečaj (v kolikor gost izbere plačilo v drugi valuti, ki jo je izbral gostitelj, ta pa ni nujno enaka realnemu menjalnemu tečaju na trgu, v tem primeru se Airbnb na ta način zavaruje pred valutnim tveganjem).

Preko platforme Airbnb so zavarovani tako gostitelji kot gostje nepremičnine. Nepremičnina vsakega Airbnb gostitelja je za primer redkega dogodka naključne škode zavarovana do enega milijona ameriških dolarjev, pri čemer gostitelj ne plača dodane storitve zavarovanja. V primeru nesreče ali poškodbe gosta ter poškodbe nepremičnine so gostitelji zavarovani pred odškodninskimi zahtevki do vrednosti enega milijona ameriških dolarjev, prav tako brez protiplaćila s strani gosta. Gostitelj je zavarovan tudi na način, da vsak izmed gostov predloži svojo profilno sliko, potrdi in preveri svojo telefonsko številko ter elektronski naslov, poleg tega lahko gostitelj od njega zahteva preverjanje osebnega dokumenta. Poleg tega tako gostje kot gostitelji po odjavi gosta na strani Airbnb objavljajo komentarje o medsebojnem zadovoljstvu (gostje z zadovoljstvom nepremičnine in gostitelja ter gostitelj zadovoljstvo s svojimi gosti) (Airbnb, 2018).

## **4.5 Trend delitvene ekonomije**

Priča smo kreaciji novim oblikam trgov, ki so v veliko primerih možen substitut za obstoječe poslovne modele, ustvarjajo namreč nove potrebe posameznikov ter so v marsikaterem primeru nadomestek za obstoječe navade. Vendar nove oblike ne predstavljajo samo substitutov obstoječim dejavnostim, temveč tudi komplement za privabljanje novih uporabnikov posamezne panoge. V tej fazi ne moremo trditi, da bodo nove oblike popolnoma prevzele sedanje oblike ekonomije, vendar pa ne smemo zanemariti, da te predstavljajo vedno večjo nevarnost za njihovo dosedanje delovanje (Henten & Windekilde, 2015).

### **4.5.1 Trend delitvene ekonomije v povezavi z nepremičninami**

Dobrih nekaj let nazaj nihče ni predvidel, kakšen vpliv bo imela delitvena ekonomija ter z njo Airbnb na hotelsko industrijo. Platforma se je izredno hitro vzpenjala tako po številu uporabnikov kot tudi številu rezervacij. Airbnb torej ni samo ustvaril novih uporabniških navad, temveč je tudi spremenil ponudbeno stran namestitvenih možnosti in s tem močno

vplival na hotelsko industrijo. Airbnb je že leta 2015 presegel nekatere izmed največjih svetovnih hotelskih verig, kot sta InterContinental Hotels Group in Hilton Worldwide (Henten & Windekilde, 2015).

Ponudniki hotelskih storitev so Airbnb pričeli obravnavati kot resnega konkurenta vse od leta 2014, ko se je podjetje usmerilo tudi v ponudbo za poslovne in visoko razredne potnike (Weed, 2015). Danes se tako že mnogo manjših in butičnih hotelskih ponudnikov odloča za objavo svojih nastanitev na portal Airbnb (Henten & Windekilde, 2015). Vprašanje, ki si ga v tej točki postavimo, je, ali lahko tovrsten vpliv kratkoročne turistične oddaje občutimo tudi na nepremičninskem področju, predvsem pri oddaji stanovanjskih nepremičnin. Vedno več posameznikov se namreč odloča za oddajo lastnih nastanitev v stanovanjih ali hišah turistom in si s tem omogoča dodatne zasluzke.

#### 4.5.2 Delitvena ekonomija v povezavi z nepremičninami v Sloveniji

Spletna platforma Airbnb je zelo hitro postala ena izmed najpomembnejših predstavnikov svetovne delitvene ekonomije, kar pa odlično sovпада z doseženimi rekordnimi rezultati slovenskega turizma. Slovenski turizem iz leta v leto podira rekorde, število nastanitvenih kapacitet vztrajno raste, pri čemer smo v letu 2016 v Sloveniji zabeležili dobrih 45.000 nastanitvenih kapacitet ter v letu 2017 že dobrih 46.000 nastanitvenih kapacitet. Od tega naj bi v letu 2016 Airbnb predstavljal okrog 2.000 nastanitvenih kapacitet, pri čemer je v istem letu po uradnih podatkih spalo 100.000 turistov (SURS, 2016; Kovič, 2017).

Zaradi hitre rasti trenda delitvene ekonomije in s tem nove ponudbe nastanitvenih možnosti se je pojavil problem nelojalne konkurence nastanitvenih ponudnikov, posledično smo zaznali zmanjševanje prihodkov občin in države, poleg tega pa je izrazito zanimanje za kratkoročno oddajo nepremičnin pričelo rušiti trg najemniških stanovanj. Poznavalci pravijo, da je problematika še dodatno izrazita v Ljubljani (Visit Ljubljana, 2015).

#### 4.6 Davčna in zakonodajna ureditev kratkoročne oddaje v Sloveniji

V kolikor želi posameznik oddajati nepremičnino preko portal Airbnb, mora pri tem upoštevati določila slovenske zakonodaje. V Sloveniji posameznik lahko svojo nepremičnino kratkoročno oddaja na dva načina: preko pogodbe z vsakim najemnikom ali registracije kot sobodajalec oziroma samostojni podjetnik. Oddaja delov stanovanja (sob), celih stanovanj oziroma počitniških hiš v okviru kratkoročnih nastanitev se obravnava kot gostinska dejavnost in mora biti v skladu s tem tudi registrirana. V kolikor govorimo o sobodajalstvu, ki se uvršča na področje Zakona o gostinstvu, ta v grobem določa minimalne tehnične pogoje, kategorizacijo, soglasje sosedov v večstanovanjskih objektih, vodenje knjige gostov ter obračun turistične takse (Zeilhofer & Blažič, 2016; Košak, 2015; Zakon o gostinstvu, Ur. l. RS, št. 93/07 – uradno prečiščeno besedilo, 26/14 – ZKme-1B in 52/16).

## a) Sobodajalstvo

Dejavnost sobodajalstva je po Zakonu o gostinstvu (ZGos, Uradni list RS, št. 93/0), opisna kot gospodinjstva dejavnost in obravnava dohodek iz dejavnosti in ne dohodek iz oddajanja premoženja v najem. Ta kot gostinska dejavnost obsega nastanitev gostov ter pripravo in strežbo jedi in pijač. ZGos določa, da je sobodajalec po zakonu fizična oseba (ali samostojni podjetnik posameznik, društvo ali pravna oseba), ki v lastnem ali najetem stanovanju ali počitniški hiši gostom ponuja nastanitev z vključenim zajtrkom ali brez njega. Praviloma lahko nepremičnino odda lastnik ali najemnik stanovanja oziroma počitniške hišice, dejavnost pa lahko opravlja v drugih prostorih, v kolikor le-ta pridobi soglasje pristojnega organa samoupravne lokalne skupnosti. Nekoliko drugačna določila veljajo v primeru kmeta sobodajalca, česar pa za potrebe magistrskega dela ne bomo obravnavali.

Fizična oseba mora pred prijavo sobodajalstva pripraviti naslednje (eVEM, 2017; Saop, d. o. o., 2017; AJPES, brez datuma a):

- dokazilo o lastninski ali razpolagalni pravici (izpis iz zemljiške knjige ali overjena kupoprodajna ali najemna pogodba);
- uporabno dovoljenje za stanovanjsko namembnost nepremičnine;
- soglasje lastnikov v večstanovanjski stavbi;
- stanovanje mora biti urejeno v skladu s kategorizacijo prostorov (lahko se izpolni ročno ali preko elektronskega Sistema kategorizacije nastanitvenih obratov);
- zagotovljeni morajo biti splošni minimalni pogoji: tehnični pogoji za prostore, opremo in naprave; minimalen obseg storitev, izpolnjevanje meril za izvedbo postopka kategorizacije (minimalne vrste in površine nastanitvenih prostorov, standard opremljenosti in storitev glede na kategorijo) in ustrezna označevalna tabla; pogoji glede zagotavljanja varnosti živil ter varnosti in zdravja pri delu;
- vodenje ustreznih evidenc (prijava in odjava gostov);
- fizična oseba se mora registrirati na Agenciji Republike Slovenije za javnopravne evidence in storitve (v nadaljevanju AJPES) kot sobodajalec.

Fizična oseba lahko prijavi dejavnost sobodajalca na AJPES, v kolikor izpolnjuje naslednje pogoje (AJPES, brez datuma a; eVEM, 2017):

- je lastnik ali najemnik nepremičnine (dokazilo o lastninski ali razpolagalni pravici);
- je vpisan v Poslovni register Slovenije (v nadaljevanju PRS);
- dejavnosti ne opravlja več kot 5 mesecev v koledarskem letu, temveč občasno (skupaj ne več kot 150 dni);
- gostom lahko nudi do 15 ležišč.

Po vpisu mora nosilec po ZGos namestitvene dejavnosti v roku 8 dni urediti vse potrebno za plačevanje pavšalnih prispevkov socialnega zavarovanja ter akontacijo dohodka iz dejavnosti. V skladu s tem mora oddati obrazec (M12) za Zavod za zdravstveno zavarovanje RS ter obvestiti FURS o vodenju poslovnih knjig in obračunu davčnih obveznosti.

AJPES je s 1. 12. 2017 na novo vzpostavil Register nastanitvenih obratov (v nadaljevanju RNO) ter novo spletno aplikacijo za poročanje podatkov o gostih in prenočitvah imenovano eTurizem, namenjeno poročanju podatkov o gostih in prenočitvah. V obdobju med 1. 12. 2017 in 28. 2. 2018 so tako ponudniki namestitve morali svoje namestitvene obrate vpisati v RNO, od 1. 1. 2018 pa morajo podatke o gostih in prenočitvah poročati preko že omenjene spletne aplikacije eTurizem. Pred tem so se podatki zbirali ločeno pri policiji, SURS ter posameznih občinah. Gostitelj mora dnevno poročati podatke o gostih in prenočitvah, in sicer najkasneje v 12 urah po prihodu gosta, poleg tega mora mesečno poročati vse statistične podatke za pretekli mesec (AJPES, brez datuma b).

Fizična oseba kot sobodajalec mora za vsako storitev izdati račun (ne glede na to ali je identificirana za namene DDV ali ne). V kolikor gostje račun poravnajo gotovinsko, mora le-ta izdati davčno potrjen račun. V kolikor pa se storitve plačajo direktno agenciji oziroma določeni platformi (npr. Airbnb ali Booking), sobodajalec svoje storitve zaračuna agenciji, le-te pa niso predmet davčnega potrjevanja računov. Poleg izdanega računa za svoje storitve mora sobodajalec zaračunati turistično takso, ki jo pobira v imenu in za račun občine, tako tudi te niso predmet davčnega potrjevanja računov (Saop, d. o. o., 2017; FURS, 2016b).

Upoštevanje zakonskih določil po ZGos nadzorujejo pristojni tržni inšpekcijski organi, pristojni zdravstveni inšpekcijski organ ter pristojni gradbeni inšpekcijski organ. V kolikor kateri izmed pristojnih inšpekcijskih organov ugotovi neizpolnjevanje pogojev, se kršitelju izda odločba, ki odredi, da je ugotovljene pomanjkljivosti in nepravilnosti potrebno odpraviti v zato določenem roku za odpravo. V kolikor le-te niso odpravljene v določenem roku, pristojni inšpektor izda odločbo o prepovedi uporabe prostorov, naprav in ostale opreme gostinskih dejavnosti.

V primeru sobodajalstva mora fizična oseba upoštevati davek iz oddajanja premoženja najema ter obveznost identifikacije za DDV in prispevke (Saop, d. o. o., 2017; ZGos; FURS, 2016b). Davčno osnovo za davek iz dohodka iz dejavnosti (ZDoh-2) lahko določimo na dva načina, pri čemer je davčna osnova doseženi dohodek, in sicer:

- glede na razliko med dejanskimi prihodki in dejanskimi odhodki, na podlagi enostavnega ali dvostavnega knjigovodstva, v tem primeru se dohodek iz dejavnosti vključi v letno davčno osnovo za odmero dohodnine (davčna obveznost se odmeri po progresivni lestvici z upoštevanjem davčnih olajšav);
- na podlagi razlike med dejanskimi prihodki in normiranimi stroški v višini 80 % prihodkov, na podlagi enostavnih evidenc (listine, ki dokazujejo nastanek poslovnih dogodkov v zvezi s prihodki in evidence osnovnih sredstev) o izpolnjevanju z zakonom določenimi pogoji, v tem primeru se dohodek iz dejavnosti ne vključi v letno davčno osnovo za odmero dohodnine, dohodnina pa se obračuna glede na proporcionalno stopnjo 20 % dokončnega davka, pri čemer se davčne olajšave ne priznajo.

V kolikor davčni zavezanec pričakuje, da bo njegov obdavčljiv promet v obdobju leta dni presegel 50.000 evrov, se mora pred tem po ZDDV-1 pri davčnem organu (elektronsko preko eDavkov) identificirati za namene DDV, v nasprotnem primeru je kot mali davčni zavezanec oproščen obračunavanja DDV. Davčna stopnja se pri oddaji nepremičnin v turistični najem obračuna po 9,5 % stopnji. V kolikor sobodajalec naroča storitve pri davčnem zavezancu, ki nima sedeža oziroma prebivališča v Sloveniji, je ta dolžan plačati DDV in se mora ne glede na obseg opravljenega prometa (zakonsko določeni prag 50.000 evrov) identificirati za namene DDV. Po FURS v to skupino spadajo tisti sobodajalci, ki svoje nepremičnine oddajajo preko posrednikov ali ponudnikov oglaševanja na svojih spletnih straneh, kot sta Airbnb ali Booking. V kolikor so posamezniki identificirani za namene DDV samo kot prejemniki tovrstnih storitev, so torej dolžni mesečno v elektronski obliki (eDavki) predlagati obračune DDV in nimajo pravice do odbitka DDV. Za vse ostale dobave, ki jih opravljajo v Sloveniji, pa kljub temu veljajo za malega davčnega zavezanca (do zakonsko določenega praga), kar pomeni, da od le-teh ne obračunavajo DDV in nimajo pravice do njegovega odbitka.

#### b) Samostojni podjetnik

Zaradi časovne omejitve pri oddaji sobodajalca na 5 mesecev letno pri kratkoročni oddaji obravnavamo tudi popoldanskega samostojnega podjetnika (v nadaljevanju s. p.). Ta namreč lahko nepremičnino kratkoročno odda neomejeno število dni v letu.

Za popoldanskega s. p. se lahko registrira vsaka zaposlena oseba, ki opravlja dopolnilno dejavnost, pri čemer v našem primeru na tovrsten način opravlja dejavnost sobodajalstva. Popoldanskega s. p. ne more odpeti oseba, ki je zaposlena za krajši delovni čas oziroma ima status upokojenca ali študenta (Korenč, 2017). V kolikor za posameznika sobodajalstvo ni le občasna dejavnost, se mora le-ta registrirati kot samostojni podjetnik.

V kolikor se posameznik odloči za registracijo popoldanskega s. p., mora pri tem določiti, ali bo za davčne obveznosti poskrbel sam ali bo za to pooblastil računovodski servis, kar stori preko posebnega obrazca na spletni strani eDavki. Naslednja odločitev, ki jo mora sprejeti, in sicer najpozneje v osmih dneh od vpisa v PRS, je način določanja davčne osnove. Tako kot v primeru sobodajalca se posameznik odloča med naslednjima dvema možnostma, pri čemer se odloči na podlagi dejavnosti ter višine letnih prihodkov (FURS, 2016c):

- upoštevanje dejanskih prihodkov in dejanskih odhodkov,
- upoštevanje dejanskih prihodkov in normiranih odhodkov.

Prednosti normiranega s. p. so, da temu ni potrebno voditi evidence o odhodkih poslovanja ter predložiti letnega poročila, pri tem pa prihrani čas pri knjigovodstvu.

Vsekakor je za primer storitvenih dejavnosti z manjšimi stroški nabave bolj primerna druga možnost, saj nam omogoča poenostavljen način evidence, primeren pa je za tiste, ki ne dosegajo stroškov v višini 80 % prihodkov (vendar ne več kot 40.000 evrov oziroma 80.000

evrov za primer, ko je obvezno zavarovana vsaj še ena oseba za polni delovni čas neprekinjeno najmanj 5 mesecev). Dohodnina se tako odmeri po davčni stopnji 20 % od davčne osnove in se šteje kot končni davek, zavezanci pa pri svojem izračunu dohodnine od dohodka iz dejavnosti ne morejo uveljavljati davčnih olajšav (FURS, 2016c).

Ob sami registraciji dejavnosti morajo samostojni podjetniki urediti obvezno socialno zavarovanje, ki zajema sklop štirih obveznih zavarovanj (FURS, 2018):

- pokojninsko in invalidsko zavarovanje (v nadaljevanju PIZ);
- zdravstveno zavarovanje (v nadaljevanju ZZ);
- zavarovanje za starševsko varstvo;
- zavarovanje za primer brezposelnosti.

Vse podrobne izračune davčnih obveznosti in obveznih socialnih zavarovanj bomo predstavili v raziskovalnem delu magistrskega dela.

## **5 TURIZEM**

“Turizem je splet dejavnosti oseb, ki potujejo in bivajo v kraju zunaj svojega običajnega okolja zaradi preživljanja prostega časa, sprostitve, poslov ali iz drugih razlogov, in sicer najmanj en dan (z najmanj eno prenočitvijo), vendar ne več kot eno leto (365 dni) brez prekinitve” (Vovko, 2017).

Turizem je v veliki meri povezan z novodobno odliko turistične oddaje, vedno več posameznikov se zaradi dobrega zaslužka in vedno večjega zanimanja nad Slovenijo kot turistično destinacijo namreč odloča za oddajo lastne nepremičnine v turistične namene.

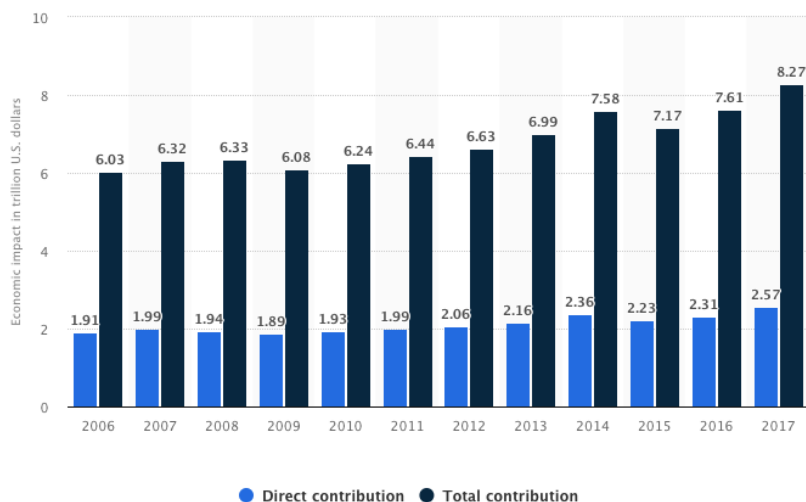
### **5.1 Razvoj turizma**

Glede na podatke portala Statista (2018) in spodnjo sliko 3 se direkten in celosten prispevek sektorja turizem in potovanja (v obdobju od leta 2006 do 2017) glede na delovanje celotne globalne ekonomije iz leta v leto povečuje. Turizem torej že več kot desetletje postaja vedno bolj pomemben dejavnik za gonilo celotne globalne ekonomije.

Glede na podatke SURS (Sabljic, 2018) lahko povzamemo, da je bilo leto 2017 rekordno za slovenski turizem. Zabeležili smo namreč več kot 4,9 milijona prihodov turistov ter nekaj manj kot 12,6 milijona turističnih prenočitev. Tuji turisti so v Sloveniji ustvarili za 17 % prenočitev več kot v letu 2016, kar pomeni, da smo v obravnavanem obdobju v povprečju zabeležili 3.370 prenočitev več na dan.



Slika 3: Direktni in celoten prispevek sektorja turizem in potovanja glede na globalno ekonomijo (v trilijonu ameriških dolarjev), 2006 do 2017

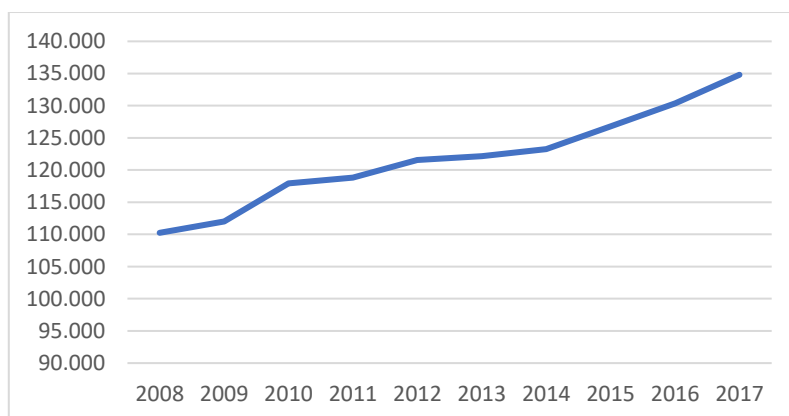


Vir: Statista (2018).

## 5.2 Turizem v povezavi z nepremičninami

Za potrebe raziskovalnega dela nas bo posebno zanimala rast ponudbe turističnih namestitev v Sloveniji. Turistične namestitve lahko ločimo v tri ključne skupine: hotele in podobne obrate, kampe ter druge namestitvene obrate. Med druge namestitvene obrate štejemo apartmajska in počitniška naselja, turistične kmetije z nastanitvijo, zasebne sobe, hiše, apartmaje, kočje, planinske domove, mladinske hotele, počitniške domove ter druge (Vovko, 2017).

Slika 4: Zmogljivost ležišč v Sloveniji, 2008–2017



Vir: SURS (brez datuma c).

Kot prikazuje slika 4, v obdobju od leta 2008 do 2017 zaznamo konstantno rast skupne zmogljivosti ležišč v Sloveniji, pri tem pa največjo rast zaznamo prav v letu 2017, ko so

zmogljivosti v Sloveniji dosegle skupno število 134.808 ležišč (SURs, brez datuma c). Glede na podatke SURs največjo rast v številu prenočitev turistov leta 2017 zaznamo v gorskih občinah Slovenije, kjer so se prenočitve glede na leto 2016 povečale za kar 19 %, medtem ko so se v občini Ljubljana prenočitve povečale za 16 % glede na leto poprej (Sabljic, 2018).

Glede na podatke SURs po tabeli 1 lahko sklepamo, da je največjo rast v letu 2017 glede na leto 2016 zaznati prav v segmentu zasebnih sob, apartmajev in hiš, te so namreč dosegle rast za kar 33,6 % v primerjavi z letom poprej. Z gotovostjo lahko torej sklepamo o pozitivnem trendu zasebne turistične oddaje.

*Tabela 1: Prenocitve turistov po glavnih vrstah namestitvenih objektov, Slovenija, 2017*

| Vrste nastanitvenih obratov   | Prenocitve turistov |                  |
|---|---------------------|------------------|
|   | 2017                | Indeks 2017/2016 |
| Hoteli  | 7.215.121           | 109              |
| Kampi   | 1.689.050           | 121              |
| Zasebne sobe, apartmaji, hiše   | 1.214.005           | 134              |
| Apartmajska in počitniška naselja                                       | 631.075             | 102              |
| Delavski počit. domovi in apartmaji, otroški in mladinski počit. domovi | 471.287             | 108              |

*Vir: Sabljic (2018).*

V kolikor podrobneje preverimo statistične podatke o prenočitvah turistov v slovenski prestolnici Ljubljana, sklepamo, da so prenočitve turistov v zasebnih sobah, apartmajih ali hišah v Ljubljani znatno naraščale skozi leta ter prav tako dosegle največjo rast v zadnjem obravnavanem letu 2017. Število prenočitev turistov v Ljubljani se je tako v letu 2017 skoraj podvojilo v primerjavi z letom poprej.

## **6 EMPIRIČNA RAZISKAVA PRIMERJAVE OBLIK ODDAJE STANOVANJSKE NEPREMIČNINE ZA USTVARJANJE DOHODKA V TREH SLOVENSkih OBČINAH**

S pomočjo pripravljenega teoretičnega dela bomo v sklopu raziskovalnega dela poglobili raziskavo dejavnikov, ki vplivajo na odločitev najemodajalca o obliki oddaje lastne nepremičnine. Pri tem se bomo omejili zgolj na obravnavo stanovanjskih nepremičnin, saj so te najbolj primerne tako za dolgoročno kot tudi turistično oddajo. Študija bo temeljila na raziskavi treh primerljivih stanovanjskih nepremičnin v Sloveniji:

- Ljubljana (mesto);
- Hrastnik;
- Bovec.

Tri reprezentativne občine so izbrane na podlagi razvoja najemnega trga ter turistične značilnosti občine. Ljubljana kot prestolnica predstavlja občino z najbolj razvitim najemnim trgom v državi, poleg tega je turistično izredno privlačna. Druga izbrana občina Hrastnik predstavlja občino z manj razvitim najemnim trgom ter predvideno turistično neznačilnostjo. Medtem ko Bovec vidimo kot občino z manj razvitim najemnim trgom, vendar kot izredno turistično značilno.

Preverili bomo, kako določeni dejavniki vplivajo na najbolj optimalno odločitev glede na posamezno lokacijo in značilnosti njenega trga.

## 6.1 Raziskovalna izhodišča in metodologija

Za dosego cilja magistrskega dela bomo iskali odgovor na dve zastavljeni raziskovalni vprašanji:

**RV1:** V primerjavi med dolgoročno in kratkoročno (oddaja preko platforme Airbnb) obliko oddaje, katera je tista oblika oddaje stanovanjske nepremičnine, ki najemodajalcu na treh različnih lokacijah v Sloveniji prinaša večji donos?

**RV2:** Kateri so tisti dejavniki, ki najbolj vplivajo na odločitev posameznika pri oddaji svoje stanovanjske nepremičnine?

Na podlagi trenutnih cen na trgu ter raziskavi preteklih nepremičninskih poslov bomo vsaki izmed nepremičnin določili povprečno mesečno in dnevno najemnino ter na podlagi ocenjenih in tržnih vrednosti nepremičnin določili vrednost posamezne nepremičnine. Pri celotnem raziskovalnem delu bomo upoštevali povprečno veliko oddano stanovanje v izmeri 51 m<sup>2</sup> uporabne površine. Na ta način ter s pomočjo stroškovnega in davčno stroškovnega vidika bomo prišli do podatka o letni pričakovani donosnosti posamezne nepremičnine. Pri tem bomo predpostavljali, da je nepremičnina v lasti najemodajalca, ta pa nima dodatnih stroškov s posojilom iz naslova nakupa obravnavane nepremičnine ter je prost vseh bremen.

Primerjavo bomo pričeli z analizo trga vsake posamezne lokacije (občine nepremičnine). Tako bomo za vsako izmed njih pripravili analizo nepremičninskega, gospodarskega ter turističnega trga. V nadaljevanju bomo za vsako posamezno lokacijo pripravili analizo donosnosti posamezne oblike naložbe za obdobje enega leta, ki bo temeljila na podlagi letnega pričakovanega indeksa donosnosti ter vseh ostalih dejavnikov vpliva. Neto denarne tokove pred obdavčitvijo na letni ravni bomo torej določili tako, da bomo poleg potencialnega prihodka od najemnin (dnevni ali mesečni) upoštevali stroške iz naslova davčnozakonodajne ureditve, povprečne skupne stroške nepremičnine, povprečno stopnjo zasedenosti ter vsa ostala tveganja.

Poleg analize donosnosti bomo na podlagi analize predstavili, kateri dejavnik najbolj vpliva na odločitev posameznega lastnika o izbiri oblike oddaje.

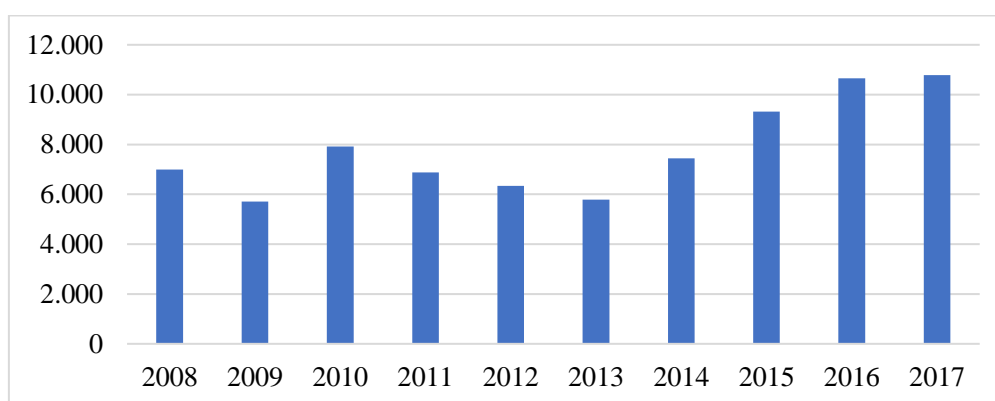
## 6.2 Analiza trga vzorčnih nepremičnin

Za potrebe raziskovanja v magistrskem delu potrebujemo analizo trga vseh treh obravnavanih občin. Za boljši pregled stanja posamezne občine smo pripravili analizo nepremičninskega trga, gospodarskega stanja ter turističnega razvoja posamezne izbrane občine.

### 6.2.1 Nepremičninski trg v izbranih občinah

Trg nepremičnin je na celotnem slovenskem prostoru glede na podatke SURS v zadnjih dveh letih zopet zaživel po obdobju gospodarske krize. Glede na sliko 5, ki prikazuje število transakcij stanovanjskih nepremičnin za celotno Slovenijo, lahko sklepamo, da je bilo leto 2017 glede na število transakcij najbolj uspešno v obdobju zadnjih desetih let. V primerjavi z najmanjšim številom transakcij v letu 2013 je leto 2017 tako doseglo skoraj dvakrat višjo vrednost v številu transakcij stanovanjskih nepremičnin v Sloveniji (SURS, brez datuma d).

Slika 5: Število transakcij vseh stanovanjskih nepremičnin, Slovenija, 2008–2017



Vir: SURS (brez datuma d).

Po podatkih GURS (2018) pa Slovenija še vedno zaostaja za mednarodnim povprečjem po številu opravljenih najemnih poslov.

Zaradi nerazpoložljivosti letnega poročila o nepremičninskemu trgu GURS za leto 2017 so v magistrskem delu obravnavani in upoštevani podatki za leto 2016.

Glede na podatke Letnega poročila o nepremičninskem trgu GURS za leto 2016 se je v **Ljubljani** v letu 2016 prodalo okrog 2950 stanovanj v večstanovanjskih stavbah. V letu 2016 je povprečna cena stanovanja v mestu Ljubljana že presegala 2.000 evrov/m<sup>2</sup>, pri čemer so bile cene v istem obravnavanem letu v centru mesta za 11 % višje kot leto poprej. V letu 2016 so bila po podatkih letnega poročila relativno najcenejša srednje velika stanovanja (dvo- ali trosobna), ki predstavljajo kar dve tretjini med vsemi prodanimi stanovanji v Ljubljani. Povprečna cena prodanih rabljenih stanovanj je v primeru uporabne površine v rangu med 40 m<sup>2</sup> ter 60 m<sup>2</sup> znašala 2.160 evrov/m<sup>2</sup> (GURS, 2017a).

Kot pravi Stanka Solar v članku časnika Finance (Šimac, 2017), povpraševanje po nepremičninah v Ljubljani vztrajno raste, še posebno se to pozna pri manjših nepremičninah, ki so primerne za oddajo. Pri tem pa pravi, da ostaja problem tako primanjkljaja ustreznih stanovanj ter rasti cen stanovanj v primerjavi z letom poprej.

V povprečju občina Ljubljana predstavlja kar 38 % vseh najemov stanovanj v Sloveniji in s tem predstavlja največjo najemno regijo ter največji nepremičninski trg v državi. Gre za glavno mesto, univerzitetno središče ter mesto z največ delovnimi mesti. Večja dejavnost najemnega trga je značilna tudi za kraje v okolici Ljubljane. Grosuplje, Medvode, Vrhnika in Logatec so zaradi neposredne bližine Ljubljane in nekoliko nižjih cen vedno bolj privlačni kraji za prebivalce osrednje regije (GURS, 2018).

V skladu s podatki Letnega poročila o trgu nepremičnin za leto 2016 so v **zasavski regiji** evidentirali 396 prodaj stanovanj, pri čemer cene stanovanj obravnavane regije spadajo med najnižje med vsemi regijami v Sloveniji. Gre za stanovanja s starejšim stanovanjskim fondom in najvišjo povprečno starostjo prodanih stanovanj v Sloveniji. Na Posavskem v letu 2016 ni zaznati drastičnega spreminjanja cen in števila prodaj v primerjavi z letom poprej. V Zasavju (Zagorje ob Savi, Hrastnik in Trbovlje) je povprečna cena rabljenega stanovanja znašala 770 evrov/m<sup>2</sup> (GURS, 2017a).

V skladu s podatki Letnega poročila o trgu nepremičnin za leto 2016 so v **goriški regiji** evidentirali 311 prodaj stanovanj. V istem letu je povprečna cena prodanega stanovanja v Posočju (Tolmin, Kobarid, Bovec) znašala 1.010 evrov/m<sup>2</sup>, pri čemer je povprečna uporabna površina stanovanja znašala 52 m<sup>2</sup>. Po podatkih letnega poročila za leto 2016 v Posočju praktično ni več zalog stanovanjskih enot (GURS, 2017a).

Kot zapisano v članku Dnevnika (Bucik Ozebek, 2017) se je število prenočitev v Posočju v obdobju 2014–2016 podvojilo, pri čemer direktor Lokalne turistične organizacije Bovec navaja, da so podobnim rezultatom priča le v Ljubljani. V letu 2016 so imeli skoraj 500.000 nočitev in s tem 15 % več kot leto poprej. Ob tem pa Bovcu leta 2025 napovedujejo 70 % rast prihodkov iz naslova turizma ter 20.000 novih namestitvenih kapacitet. Lahko torej trdimo, da je nepremičninski trg v Posočju v veliki meri odvisen od turističnega povpraševanja.

#### 6.2.2 Gospodarsko stanje v izbranih občinah

Podjetja v osrednjeslovenski statistični regiji so v letu 2016 ustvarila kar 46 % prihodkov med vsemi podjetji v Sloveniji, medtem ko je zasavska statistična regija predstavljala najmanjši delež ustvarjenega prihodka, skupno 1 % med vsemi podjetji v Sloveniji. Prav tako je bila vrednost bruto domačega proizvoda (v nadaljevanju BDP) na prebivalca v letu 2016 najvišja v osrednjeslovenski regiji ter najnižja prav v zasavski statistični regiji. Goriška s Posočjem ostaja nekje v sredini tako po ustvarjanju prihodkov kot tudi pri vrednosti BDP na prebivalca (SURS, 2018).

**Osrednjeslovenska** statistična regija z največjo gostoto prebivalstva predstavlja kar četrtino prebivalcev Slovenije (26 %), ob tem pa predstavlja regijo z največ visoko izobraženih. Stopnja brezposelnosti je pod slovenskim povprečjem, višina povprečne mesečne plače je najvišja v Sloveniji, pri tem pa velika večina delovno aktivnih (91 %) svoje delo opravlja v osrednjeslovenski regiji. Regija je prva po številu podjetij in deležu hitro rastočih podjetij (SURS, 2018).

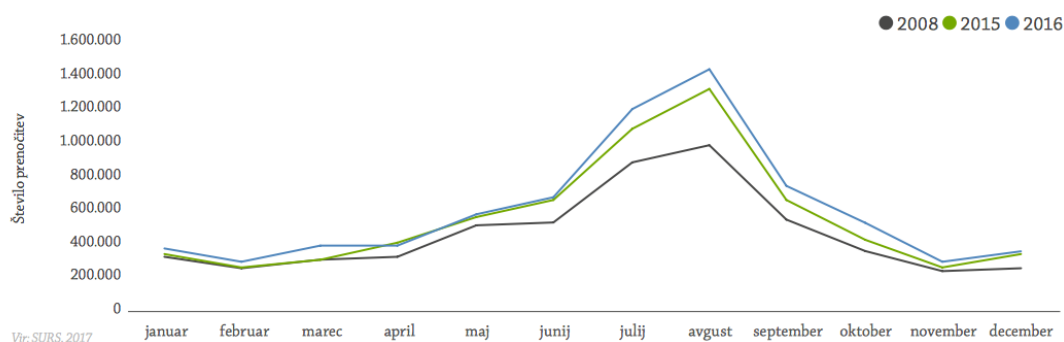
Površina **zasavske** regije s skupaj 57.466 prebivalci predstavlja skupno 485 km<sup>2</sup>. V letu 2016 je zasavska regija obsegala 3 % prebivalstva Slovenije, regija je značilna po negativnem naravnem ter selitvenem prirastu. Stopnja brezposelnosti je z 10,8 % za isto obravnavano leto in s tem regijo postavlja na drugo mesto po stopnji brezposelnosti v Sloveniji, pri čemer 50 % delovno aktivnih odhaja na delo v drugo regijo. Regija ni izrazito turistična ter ima v letu 2016 najnižji BDP na prebivalca v Sloveniji (SURS, 2018).

**Goriška** regija je predstavljala v letu 2016 6 % prebivalstva Slovenije, pri čemer je zanjo značilen negativen naravni in selitveni prirast. Zanimiv podatek istega leta je število študentov na 1.000 prebivalcev, ki znaša skupno 41 študentov/1.000 prebivalcev in je najvišja med regijami v Sloveniji. Stopnja brezposelnosti je tudi v goriški regiji pod slovenskim povprečjem, prav tako izredno malo delovno aktivnih prebivalcev delo opravlja izven svoje regije (SURS, 2018).

### 6.2.3 Turizem v izbranih občinah

Izbira vzorčnih občin in izbranih nepremičnin temelji v veliki meri na turističnih značilnostih posamezne občine oziroma statistične regije. Glede na statistične podatke ter podatke zajete na sliki 6 smo v letu 2016 največ turističnih prenočitev našli v obalno-kraški regiji (2,4 milijona prenočitev), kateri sta sledili gorenjska ter osrednjeslovenska regija (skoraj 1,5 milijona prenočitev). Medtem ko na zadnjem mestu najdemo zasavsko statistično regijo s 7.746 turističnih prenočitev v istem obravnavanem letu (SURS, 2017). Glede na sliko 6 lahko Sloveniji pripišemo večji sezonski vpliv glede na prenočitve tujih turistov, kar je razvidno iz najvišje točke grafa slike 6, in sicer v mesecu juliju ter avgustu.

Slika 6: Število prenočitev tujih turistov po mesecih, Slovenija, 2008, 2015 ter 2016



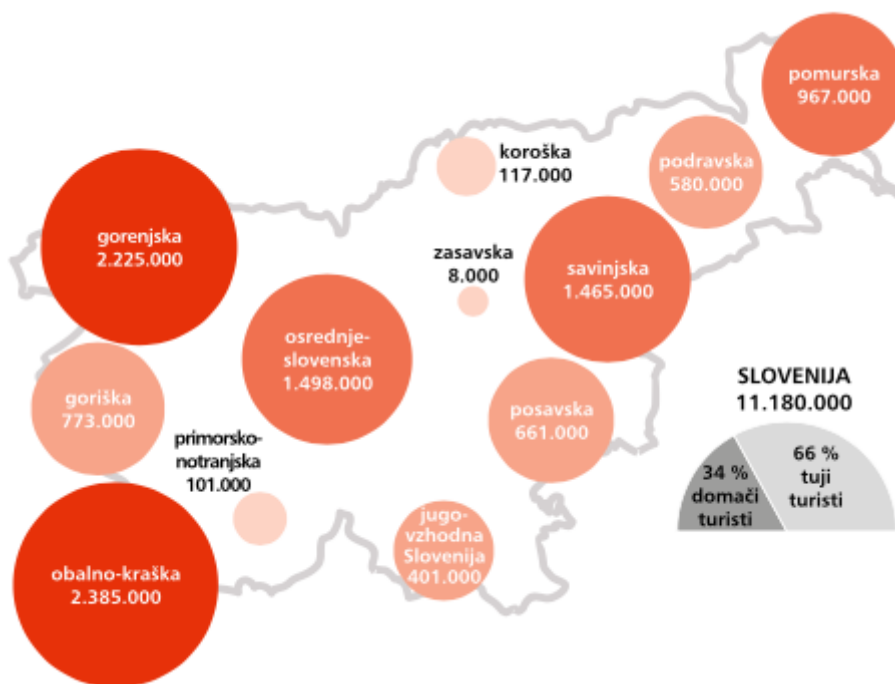
Vir: SURS (2017).

**Osrednjeslovenska** regija predstavlja eno izmed turistično najbolj popularnih slovenskih regij, znotraj katere je Ljubljana glede na podatke o številu prenočitev tujih turistov prikazanih v tabeli 2 na prvem mestu v Sloveniji. Ljubljana poleg tega predstavlja mesto, ki je turistično zanimivo skozi celo leto. V kolikor primerjamo podatke Slovenske turistične organizacije (v nadaljevanju STO) iz slike 7 in tabele 2, lahko sklepamo, da občina Ljubljana predstavlja glavnino vseh prenočitev v osrednjeslovenski regiji. Ljubljano lahko torej smatramo za izredno turistično razvito občino (SURs, 2017).

Glede na podatke SURs lahko povzamemo, da je izbrana statistična regija **Zasavje** najmanj turistično razvita regija in bo za potrebe raziskovalnega dela predstavljala turistično manj aktivno občino, kot reprezentativno smo izbrali občino Hrastnik (SURs, 2017).

Kot tretjo občino smo izbrali občino **Bovec**, saj postaja vedno bolj zanimiva za tuje goste, kar prikazuje tudi rast tujih prenočitev v letu 2016 glede na leto 2015, prikazana v tabeli 2. Občina Bovec je tako prikazana kot občina z najhitrejšo rastjo tujih prenočitev med prvimi desetimi občinami glede na število prenočitev tujih turistov. Predstavljala nam bo zanimiv primer tudi zaradi izrazito sezonskega turizma, ki je najmočnejši predvsem v poletnih mesecih. Kot pravi Močnik (2017) v članku Dela, je v samem vrhu poletne turistične sezone v Posočju turistov več, kot so jih sposobni sprejeti. Glede na rekordne sezone v zadnjih letih priporočajo predhodne rezervacije, saj zaradi polne zasedenosti prihaja do zavračanja gostov (SURs, 2017).

Slika 7: Prenocitve turistov po statističnih regijah, Slovenija, 2016



Vir: SURs (2017).

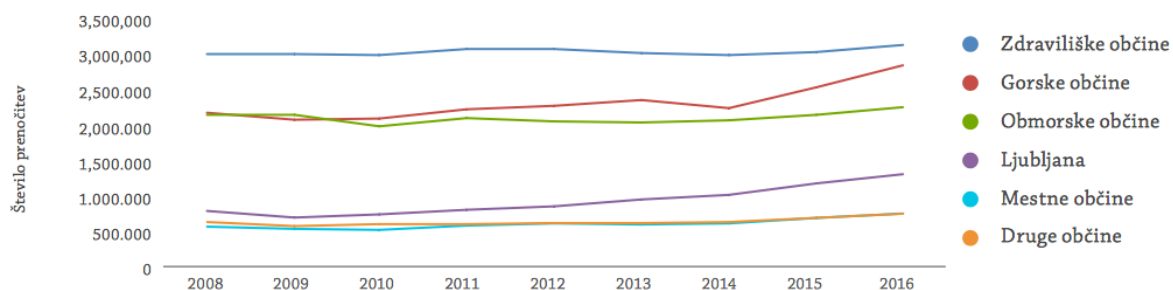
Tabela 2: Slovenske občine glede na število prenočitev tujih turistov, 2016

| Mesto | Občina           | Št. prenočitev tujih turistov | Delež prenočitev tujih turistov glede na skupno št. prenočitev (v %) | Rast tujih prenočitev 2016/2015 (v %) |
|-------|------------------|-------------------------------|--|---------------------------------------|
| 1.    | Ljubljana        | 1.276.988                     | 22,6   | 12,3                                  |
| 2.    | Piran            | 998.466                       | 17,8   | 8,7                                   |
| 3.    | Bled             | 760.356                       | 13,5   | 10,5                                  |
| 4.    | Kranjska Gora    | 368.890                       | 6,6  | 13,6                                  |
| 5.    | Brežice          | 334.508                       | 5,9  | 7,6                                   |
| 6.    | Bohinj           | 291.433                       | 5,2  | 19,6                                  |
| 7.    | Maribor          | 265.620                       | 4,7  | 9,1                                   |
| 8.    | Moravske Toplice | 241.735                       | 4,3  | 10,5                                  |
| 9.    | Bovec            | 207.157                       | 3,7  | 26,8                                  |
| 10.   | Rogaška Slatina  | 184.498                       | 3,2  | 0,2                                   |

Vir: STO (2016).

Glede na tabelo 2 predvidevamo, da so gorske občine, kamor spada občina Bovec, ter Ljubljana prikazale najvišjo rast med turističnimi območji glede na število prenočitev v zadnjih letih.

Slika 8: Število prenočitev turistov po vrstah občin, 2008–2016



Vir: STO (2016).

### 6.3 Možnosti oddaje nepremičnine in možni scenariji

V skladu z namenom magistrskega dela želimo najemodajalce seznaniti s podrobnostmi posamezne oblike oddaje stanovanjske nepremičnine ter pri vsaki izmed treh obravnavanih nepremičnin predstaviti, katera je tista oblika oddaje, ki je zanje najbolj optimalna. V skladu s tem nas zanima podatek povprečne nezasedenosti nepremičnine, pri čemer bomo upoštevali štiri naslednje scenarije, prikazane v tabeli 3.



Tabela 3: Scenariji oddaje po izbranih občinah za obdobje enega leta

|           | Dolgoročna oddaja                  | Kratkoročna oddaja Airbnb                |                         | Kombinacija  |
|-----------|------------------------------------|--|-------------------------|--|
|           | Celoletna oddaja (92 % zasedenost) | 42 % zasedenost (sobodajalec, 5 mesecev) | 65 % zasedenost (s. p.) | 9 mesecev študenti + 3 meseci Airbnb (80 % zasedenost) |
| Ljubljana | ✓                                  | ✓  | ✓                       | ✓  |
| Bovec     | ✓                                  | ✓  | ✓                       |  |
| Hrastnik  | ✓                                  | turistično manj aktivna občina           |                         |  |

Vir: lastno delo.

Prvi scenarij po tabeli 3 bo predstavljal dolgoročno oddajo stanovanja najemnikom z 92 % zasedenostjo. Predpostavili bomo zasedenost 11 mesecev v koledarskem letu, zaradi tveganja morebitne predčasne odpovedi najemnikov, posledičnega iskanja novih najemnikov ter tveganja neizpolnjevanja obveznosti iz naslova plačila najemnine. Kljub temu, da se nepremičnine dolgoročno navadno oddajo za obdobje enega leta, bomo zaradi navedenih tveganj upoštevali 11 mesečno obdobje dolgoročnega najema. Izračun bomo izvedli za vse tri obravnavane občine, saj imajo vse tri občine razvit dolgoročni najemniški trg. Tako ocenimo tveganje nezasedenosti v primeru dolgoročne oddaje na obdobje 1 meseca letno (za vse tri obravnavane občine enako).

Pri naslednjih dveh scenarijih bomo obravnavali kratkoročno turistično oddajo nepremičnine. Primer 42 % zasedenosti bo predstavljal oddajo v primeru sobodajalca, ki lahko odda nepremičnino do 5 mesecev v letu (oziroma do 150 dni). Medtem ko 65 % zasedenost predstavlja primer oddaje samostojnega podjetnika, ki nima časovne omejitve pri turistični oddaji nepremičnine, pri čemer predpostavljamo, da nepremičnina ni turistično zasedena vse dni v letu. Tako za Ljubljano kot Bovec je značilno nadpovprečno povpraševanje po namestitvenih možnostih med junijem in septembrom (4 meseci), poleg tega za Bovec zaradi vnovičnega odprtja smučišča Kanin upoštevamo še povečano povpraševanje med januarjem in februarjem ter zopet za obe destinaciji nadpovprečno zanimanje v prazničnem decembrskem času. Čeprav so preostali meseci na bovškem nekoliko bolj prazni, je Ljubljana turistično obiskana skozi celo leto, vendar v veliko manjšem obsegu kot v samem vrhu sezone. Glede na podatke SURS so tuji turisti v Sloveniji v nastanitvenih objektih prenočili povprečno 2,4-krat (SURS, 2017). Občino Hrastnik bomo zaradi turistične neznačilnosti v primeru turistične oddaje izpustili.

Kot zadnji scenarij bomo upoštevali še kombinacijo devetmesečne oddaje študentom (od meseca oktobra do konca meseca junija) ter trimesečno turistično oddajo stanovanja v glavni turistični sezoni (od meseca julija do septembra) z 80 % zasedenostjo. Ta izračun lahko zaradi značilno univerzitetnega mesta upoštevamo samo pri mestu Ljubljana. Iz poročila GURS (2018) nam je bilo namreč zanimivo dejstvo, da v slovenski Istri lastniki stanovanj svoje nepremičnine najpogosteje oddajo za 9 mesecev študentom in nato čez glavno poletno

sezono turistom. Ta kombinacija je primerna tudi za naložbenika v največjem univerzitetnem mestu Ljubljana.

Tveganje nezasedenosti turistično oddanega stanovanja je torej predvsem povezano s turistično značilnostjo destinacije v skladu s turistično analizo obravnavanih trgov ter davčnozakonodajnimi določili.

#### **6.4 Tržna in ocenjena vrednost nepremičnin**

Za potrebe izračuna donosnosti naložbene nepremičnine potrebujemo vrednost posamezne nepremičnine. S tem namenom smo podatke pridobili s portala ocenjenih vrednosti posameznih nepremičnin GURS ter trenutne tržne cene glede na podatke kupoprodajnih poslov ETN.

Modelsko izračunane vrednosti po GURS predstavljajo vrednosti nepremičnin izračunane po metodologiji množičnega vrednotenja, ki se izvede vsaka 4 leta. V primeru, da se vrednosti v tem obdobju spremenijo za več kot 10 %, pa se ta v vmesnem obdobju indeksira in se s tem prilagodi razmeram na trgu. Zadnji popravek in preračun vrednosti po GURS je bil izveden med 13. in 14. januarjem 2018, in sicer za nepremičnine, katerih sprememba vrednosti presega 10 % zadnje indeksacije.

Kljub zadnjemu preračunu glede na določbe Vlade Republike Slovenije (v nadaljevanju Vlada RS) pa opazamo večje razlike med ocenjeno GURS vrednostjo ter podatki dejanskih tržnih vrednosti po ETN. Glede na pridobljene podatke je razlika v vrednostih še posebej značilna za območje občine Ljubljana. Zaradi velikega odstopanja med tržnimi in GURS vrednostmi bomo za potrebe magistrskega dela upoštevali trenutne tržne vrednosti nepremičnine, vrednosti po GURS pa le prikazali.

Podatke s portala ETN smo vzeli kot realizirane kupoprodajne posle v obdobju med januarjem 2017 in junijem 2018, pri tem pa upoštevali povprečno velikost oddanega stanovanja ter tako v vzorec vzeli stanovanja v velikosti od 47–56 m<sup>2</sup> uporabne površine. Podatke smo v tabele razvrstili pod tržne vrednosti po ETN podatkih za vse tri obravnavane občine posebej. Zaradi obsega zajetih podatkov so tabele vseh treh občin prikazane v prilogi številka 1.

Pri določanju vrednosti za povprečno veliko stanovanje v mestu **Ljubljana** smo v vzorec vzeli 15 stanovanj v različnih predelih mesta. Ocenjena vrednost po GURS podatkih za povprečno veliko oddano stanovanje znaša 109.600 evrov, medtem ko znaša tržna vrednost glede na podatke ETN (obdobje januar 2017 do junij 2018) 146.337 evrov oziroma 2.870 evrov/m<sup>2</sup> (GURS, brez datuma; ETN, 2018). V skladu s pridobljenimi vrednostmi za povprečno veliko stanovanja in predpostavko o večjih razlikah med tržno in GURS vrednostjo sklepamo, da je trenutna povprečna vrednost stanovanja v Ljubljani enaka povprečni tržni vrednosti, in sicer v vrednosti 146.337,50 evrov.

Pri določanju vrednosti povprečno velikega stanovanja v občini **Hrastnik** smo se prav tako odločili za primerjavo vrednosti po GURS (brez datuma) podatkih ter tržne vrednosti glede na kupoprodajne posle po ETN (2018) od januarja 2017 do junija 2018. Ker je nepremičninski trg v tej občini občutno manjši, kupoprodajnih poslov pa posledično manj, smo v vzorec GURS podatkov vključili pet nepremičnin, v vzorec tržnih cen po ETN pa osem primerljivih stanovanj.

Razhajanja v občini Hrastnik med ocenjeno vrednostjo GURS ter tržno vrednostjo po ETN niso tako občutna, vendar smo se kljub temu odločili za določitev povprečne vrednosti glede na trenutne tržne vrednosti. Glede na zbrane podatke predstavljene v prilogi, ocenjena vrednost po GURS podatkih za povprečno veliko oddano stanovanje v občini Hrastnik znaša 29.200 evrov, medtem ko znaša tržna vrednost za isto velikost stanovanja glede na podatke ETN 32.600 evrov oziroma 640 evrov/m<sup>2</sup>. V skladu s pridobljenimi vrednostmi za povprečno velikost oddanega stanovanja bomo torej sklepali, da je trenutna povprečna vrednost stanovanja v občini Hrastnik enaka povprečni tržni vrednosti, in sicer v vrednosti 32.600 evrov (GURS, brez datuma; ETN, 2018).

Pri določanju vrednosti stanovanja v občini **Bovec** smo se prav tako odločili za primerjavo ocenjenih vrednosti po GURS podatkih ter tržni vrednosti glede na kupoprodajne posle po ETN (januar 2017 do junij 2018). Ker je kupoprodajnih poslov za to območje razmeroma malo, nepremičnin pa občutno manj kot v osrednjeslovenski regiji, smo se pri določanju vrednosti odločili za vključitev sosednjih občin Tolmin in Kobarid, ki sta glede na gospodarske, turistične in nepremičninske razmere Bovcu primerljivi občini.

V primeru določanja vrednosti za povprečno veliko stanovanje v občini Bovec smo po GURS podatkih v vzorec vzeli šest stanovanj, od tega enega v Kobaridu, tri v Tolminu ter dve stanovanji v Bovcu. Pri zbiranju podatkov glede na ETN (2018) smo v vzorec vzeli sedem stanovanj, in sicer štiri v Tolminu ter tri stanovanja v Bovcu. Razhajanja v občini Bovec med ocenjeno GURS vrednostjo ter tržno vrednostjo po ETN niso občutna, vendar smo se kljub temu odločili za določitev povprečne vrednosti stanovanja v skladu s tržnimi podatki ETN. Glede na pridobljene podatke ocenjena vrednost po GURS podatkih za povprečno veliko oddano stanovanje v občini Bovec znaša 55.700 evrov, medtem ko znaša tržna vrednost glede na podatke ETN (januar 2017 do junij 2018) 59.200 evrov oziroma 1.160 evrov/m<sup>2</sup>. V skladu s pridobljenimi vrednostmi za povprečno velikost oddanega stanovanja bomo torej sklepali, da je trenutna povprečna vrednost stanovanja v občini Bovec enaka povprečni tržni vrednosti, in sicer v vrednosti 59.200 evrov (GURS, brez datuma; ETN, 2018).

Pri določanju povprečne vrednosti stanovanja moramo upoštevati, da se tržne cene hitro spreminjajo tako v skladu s ponudbo in povpraševanjem na trgu kot z ostalimi mikro- in makroekonomskimi dejavniki na trgu. Na drugi strani pa kljub slabši bazi podatkov kupoprodajnih poslov ter reprezentativnih nepremičnin v občinah Bovec in Hrastnik za obe občini zaznavamo veliko manjše razlike med ocenjenimi in tržnimi vrednostmi.

## 6.5 Določitev višine mesečne najemnine

Najemni posel pomeni bodisi sklenitev nove najemne pogodbe bodisi aneksa k obstoječi najemni pogodbi (GURS, 2018). Pri obravnavi dolgoročne oddaje nepremičnine bomo za vse tri obravnavane občine določili povprečno mesečno najemnino za povprečno veliko oddano stanovanje. Pridobljeni podatki temeljijo na analizi podatkov ETN (2018) v obdobju januar 2017 do junij 2018, pri čemer so zajete samo tržne najemnine (v raziskavo niso zajete neprofitne najemnine). Ker portal poroča o preslabi kakovosti in majhnem zajemu podatkov iz let 2013, 2014 ter 2015, le-teh nismo zajeli v raziskavo. Portal prikazuje vse poročane najemnih poslov v obravnavanem obdobju ter s tem realne vrednosti oddanih nepremičnin. Iz vzorca bomo izločili tiste, ki ekstremno izstopajo od povprečnih podatkov. Vse najemnine so obravnavane brez DDV, saj oddaja v osnovi s tem davkom ni obdavčena. Pri določanju najemnine ne upoštevamo opremljenosti nepremičnine ter se omejimo na standardno opremljena stanovanja (izključimo luksuzno opremljena stanovanja) (GURS, 2018).

Po podatkih GURS in ETN (2018) je izmed tržnih najemov stanovanj, sklenjenih za minimalno šest mesecev, več kot 70 % sklenjenih za 12-mesečno obdobje. Ne smemo pa zanemariti dejstva, da določeni posamezniki iz ugodnejših davčnih vidikov poročajo nižje najemnine od dejanskih tržnih, kar pa posledično lahko vpliva na naša predvidevanja o realnih tržnih najemninah v Sloveniji (GURS, 2018). Tržne najemnine po izbranih občinah bomo zaradi obsega zajetih podatkov prikazali v prilogah.

Glede na podatke GURS v letu 2017, pri kar 87 % oddanih stanovanj obratovalni stroški niso bili vključeni v mesečno najemnino posameznega stanovanja. Poleg tega glede na podatke istega leta je od tega 71 % opremljenih stanovanj, v tem primeru najemniki torej niso imeli dodatnih stroškov z opremo najetega stanovanja, ter le 16 % neopremljenih oddanih stanovanj (GURS, 2018). Lahko torej predpostavljamo, da strošek najemnine v veliki meri ne vključuje obratovalnih stroškov ter vseh ostalih stroškov tekočega vzdrževanja, pri čemer najemnik nima stroškov z opremo stanovanja. To bomo upoštevali pri poglavju o obratovalnih stroških, tekočem vzdrževanju nepremičnine in ostalih stroških ter le-te obravnavali kot dodaten strošek lastnika stanovanja v primeru kratkoročne oddaje.

V Sloveniji je v letu 2017 glede na podatke GURS (2018) povprečna najemnina za stanovanje znašala 250 evrov, pri čemer od leta 2015 naprej zaznavamo rast tržnih najemnin v Sloveniji, vendar je ta še daleč za rastjo prodajnih cen stanovanj (GURS, 2018). Za potrebe raziskovalnega dela bomo pri mesečnih najemninah upoštevali trenutne tržene najemnine.

Glede na podatke GURS za **Ljubljano**, prikazane v tabeli 4, za leti 2016 in 2017 lahko sklepamo, da je za povprečno velikost oddanega stanovanja najemnina znašala 350 evrov oziroma povprečno 6,4 evrov/m<sup>2</sup>, kar znaša povprečno 326,4 evra mesečne najemnine. Pri tem pa moramo upoštevati, da GURS vrednosti odstopajo od realnih tržnih vrednosti v največji meri prav v mestu Ljubljana (GURS, brez datuma).

Tabela 4: Fond in najemnine oddanih stanovanj po površinskih razredih, 2016–2017, Ljubljana

| Občina                     | Fond   | 2016            |                   |                                     | 2017            |                   |                                     |
|----------------------------|--------|-----------------|-------------------|-------------------------------------|-----------------|-------------------|-------------------------------------|
|                            |        | Velikost vzorca | Mediana (v evrih) | Povprečje (v evrih/m <sup>2</sup> ) | Velikost vzorca | Mediana (v evrih) | Povprečje (v evrih/m <sup>2</sup> ) |
| <b>Ljubljana</b>           | 94.130 | 2.314           | 300               | 6,7                                 | 2.109           | 320               | 6,9                                 |
| do 41 m <sup>2</sup>       | 26.010 | 828             | 210               | 8                                   | 758             | 250               | 8,2                                 |
| od 41 do 71 m <sup>2</sup> | 47.730 | 1078            | 350               | 6,3                                 | 967             | 350               | 6,5                                 |
| od 71 m <sup>2</sup> dalje | 20.390 | 408             | 500               | 6,4                                 | 384             | 550               | 6,7                                 |

Vir: GURS (2018).

V skladu s povprečno uporabno površino oddanega stanovanja v Ljubljani (GURS, 2018) smo v vzorec vrednosti ETN (2018) vzeli sedemnajst reprezentativnih nepremičnin z uporabno površino med 48 m<sup>2</sup> in 56 m<sup>2</sup> v različnih predelih Ljubljane. Pri vseh enotah v vzorcu smo upoštevali ceno brez obratovalnih stroškov, te pa so bile oddane za minimalno obdobje 11 mesecev. Ljubljana je po podatkih GURS (2018) edina občina z nadpovprečno ravno stanovanjskih najemnin. Glede na pridobljene podatke prikazane v prilogi 2 lahko sklepamo, da povprečna tržna mesečna najemнина v mestu Ljubljana za povprečno veliko oddano stanovanje v obdobju leta 2017 do junija 2018 znaša 441 evrov mesečno. Kot že omenjeno ne smemo zanemariti dejstva, da so podatki v ETN poročani s strani fizičnih oseb, pri čemer lahko zaznamo odstopanja zaradi napačno poročenih podatkov, predvsem zaradi davčnozakonodajnih ugodnosti.

Za potrebe raziskovalnega dela bomo v primeru mesta Ljubljane zaradi večjih odstopanj med GURS in ETN vrednostmi upoštevali povprečno tržno mesečno najemnino (za povprečno veliko oddano stanovanje v vrednosti 441 evrov/mesečno).

Pri občini **Hrastnik** bomo glede na pridobljene podatke primerjali tako vrednost po GURS (2018) kot tržno vrednost po ETN (2018). Glede na podatke GURS in podatke v tabeli 5 znaša srednja vrednost mesečnih najemnin v Hrastniku v letih 2016 in 2017 140 evrov.

Tabela 5: Povprečne najemnine v občinah Zagorje, Trbovlje in Hrastnik, 2016–2017

| Občine (analitična območja)        | Število prebivalcev | Fond število | 2016            |                   |                                     | 2017            |                   |                                     |
|------------------------------------|---------------------|--------------|-----------------|-------------------|-------------------------------------|-----------------|-------------------|-------------------------------------|
|                                    |                     |              | Velikost vzorca | Mediana (v evrih) | Povprečje (v evrih/m <sup>2</sup> ) | Velikost vzorca | Mediana (v evrih) | Povprečje (v evrih/m <sup>2</sup> ) |
| <b>Zagorje, Trbovlje, Hrastnik</b> | 41.900              | 10.020       | 61              | 150               | 3,1                                 | 58              | 130               | 2,9                                 |

Vir: GURS (2018).

V skladu s povprečno velikostjo oddanega stanovanja v občini Hrastnik smo v vzorec vzeli najemne posle evidentirane po ETN z uporabno vrednostjo od 46 m<sup>2</sup> do 56 m<sup>2</sup> za obdobje januar 2017 do junij 2018. Ker je realiziranih najemnih poslov v obravnavanem obdobju bistveno manj kot v občini Ljubljana, smo v vzorec upoštevali tudi najemne posle sosednje občine Trbovlje. Glede na pridobljene podatke prikazane v prilogi 2 lahko sklepamo, da povprečna tržna mesečna najemnina v obdobju januar 2017 do junij 2018 v občini Hrastnik za povprečno veliko oddano stanovanje znaša 165 evrov mesečno (ETN, 2018).

Za potrebe raziskovalnega dela bomo upoštevali povprečno tržno mesečno najemnino za povprečno veliko oddano stanovanje v vrednosti 165 evrov.

V skladu s povprečno velikostjo oddanega stanovanja v občini **Bovec** smo v vzorec vzeli nepremičnine z uporabno površino nad 43 m<sup>2</sup>, saj je bilo realiziranih najemnih poslov v obravnavni občini bistveno manj kot v primerjavi z občino Ljubljana. Bovec ima glede na podatke izredno nerazvit najemni trg. Zaradi manjšega vzorca občine Bovec smo pri obravnavi upoštevali tudi primerljiva stanovanja občine Kobarid, ta namreč predstavlja sosednjo in popolnoma primerljivo občino zgornjega Posočja. Kljub temu glede na pridobljene podatke prikazane v prilogi 2 sklepamo, da povprečna mesečna tržna najemnina v občini Bovec za povprečno veliko stanovanje znaša 161 evrov (ETN, 2018).

V tabeli 6 prikazujemo vse povprečne tržne mesečne najemnine, ki jih bomo upoštevali pri končnem izračunu raziskovalnega dela. Ta za Ljubljano znaša 441 evrov oziroma 8,6 evra/m<sup>2</sup>, za občino Hrastnik 165 evrov oziroma 3,2 evra/m<sup>2</sup> ter za občino Bovec 161 evrov oziroma 3,2 evra/m<sup>2</sup>.

*Tabela 6: Povprečna tržna mesečna najemnina za povprečno veliko stanovanje, Ljubljana, Hrastnik in Bovec*

| <b>Obravnavana občina</b> | <b>Povprečna določena mesečna najemnina v evrih</b> |
|---------------------------|---|
| Ljubljana                 | 441 evrov oziroma 8,6 evra/m <sup>2</sup>           |
| Hrastnik                  | 165 evrov oziroma 3,2 evra/m <sup>2</sup>           |
| Bovec                     | 161 evrov oziroma 3,2 evra/m <sup>2</sup>           |

*Vir: lastno delo.*

## **6.6 Določitev višine dnevne najemnine**

Za potrebe raziskovalnega dela potrebujemo poleg določitve mesečne najemnine za posamezno obravnavano občino tudi povprečno dnevno najemnino za oddano stanovanje. Ta bo namreč osnova za izračun donosnosti kratkoročne oddaje obravnavane nepremičnine.

Podatke pridobimo s portala Airbnb za vsako obravnavano občino posebej in upoštevamo trenutne tržne cene na trgu turistične oddaje. Pri določitvi dnevne najemnine upoštevamo povprečno velikost oddanega stanovanja. V kolikor pri določenih objavljenih nepremičninah

ni podatka o njeni površini, v vzorec zajamemo tudi dvosobna stanovanja s kapaciteto 3–5 gostov, ki jih glede na namestitvene kapacitete smatramo kot primerne za potrebe magistrskega dela. Poleg tega se omejimo samo na oddajo celotnih nepremičnin (ne dela stanovanja ali oddajo sobe v lastni nepremičnini) ter upoštevamo strošek portala Airbnb za vsako rezervirano nočitev preko Airbnb kot pristojbino za storitve posrednika in vzdrževanje platforme.

Pri rezultatih iskanja na portalu Airbnb datuma zelenega najemna nismo definirali in na ta način dobili rezultate vseh nepremičnin, ki so meseca junija 2018 objavljene na portalu Airbnb za posamezno mesto oziroma občino. Pri izračunu dnevne najemnine nismo upoštevali morebitnih stroškov čiščenja, saj te zaračunamo samemu najemniku, smo pa upoštevali storitvene pristojbine namenjene delovanju platforme Airbnb v višini 3 % vrednosti dnevne oddaje. Turistične dnevne najemnine po izbranih občinah bomo zaradi obsega zajetih podatkov prikazali v prilogi 3.

V primeru mesta **Ljubljana** smo v vzorec za določitev povprečne dnevne najemnine zajeli 18 primerov stanovanj, ki se preko portala Airbnb oddajajo kot celotna nepremičnina. Med nepremičninami s podatkom o površini smo izbrali tiste v velikosti med 45 m<sup>2</sup> in 60 m<sup>2</sup> ter se na ta način čim bolj približali vrednosti povprečne uporabne površine oddanega stanovanja. Pri nepremičninah brez podatka o uporabni površini smo upoštevali tiste z eno do dvema spalnicama ter tiste z maksimalno zmogljivostjo petih ležišč.

Glede na podatke portala Airbnb se v mestu Ljubljana oddaja več kot 300 stanovanj, pri čemer jih je glede na pregled ponudbe največ blizu samega središča mesta. Cene nepremičnin se gibljejo v skladu z velikostjo stanovanja, lokacijo ter samo opremljenostjo stanovanja. Slednjo zaznavamo kot izredno pomembno pri postavljanju cene na nočitev. Zaznali smo namreč občutno razliko v ceni dnevne oddaje glede na privlačnost in urejenost samega stanovanja (Airbnb, brez datuma a).

Glede na podatke vzorčnih stanovanj, prikazanih v prilogi 3 in objavljenih na portalu Airbnb za mesto Ljubljana, lahko sklepamo, da povprečna dnevna najemna stanovanja v mestu Ljubljana znaša 73 evrov/dan. V kolikor upoštevamo 3 % stroške zaračunane s strani Airbnb, povprečni dnevni zaslužek lastnika stanovanja v Ljubljani znaša 70,81 evra (Airbnb, brez datuma a).

Po pregledu portala Airbnb za ponudbo namestitvenih možnosti v občini **Hrastnik** smo potrdili trditev o Hrastniku kot turistično neznakičnemu kraju v Sloveniji. Na portalu Airbnb smo našli le dve objavi oddaje nepremičnine za turistične namene, kar bo ključno pri sklepnih mislih najbolj optimalne izbire oddaje lastnika nepremičnine v obravnavani občini (Airbnb, brez datuma b).

Lahko torej sklepamo, da povprečna dnevna najemna stanovanja v občini Hrastnik znaša 30 evrov na dan. V kolikor upoštevamo 3 % stroške zaračunane s strani Airbnb, povprečni dnevni zaslužek lastnika stanovanja v Hrastniku znaša 29,1 evra (Airbnb, brez datuma b).

V primeru občine **Bovec** smo v vzorec za določitev povprečne dnevne najemnine zajeli 10 primerov stanovanj, ki se preko portala Airbnb oddajajo kot celotna nepremičnina. Ker nobena izmed objavljenih nepremičnin ne vsebuje podatka o uporabni površini, smo upoštevali tiste z eno do dvema spalnicama ter tiste z maksimalno zmogljivostjo petih ležišč (Airbnb, brez datuma c).

Glede na podatke portala Airbnb se v občini Bovec oddaja okrog 100 stanovanj, pri čemer jih je velika večina v okolici mesta Bovec. Tu večjih odstopanj pri dnevni cenah ni zaznati, nekoliko višje so cene samostojnih hiš ter tiste z lepšim razgledom na okoliške hribe in tiste z lastnim zunanjim prostorom. Glede na podatke prikazane v prilogi 3 za zbrana vzorčna stanovanja objavljena na portalu Airbnb za občino Bovec lahko torej sklepamo, da povprečna dnevna najemnina stanovanja z maksimalno zmogljivostjo petih ležišč v občini Bovec znaša 77 evrov/dan. Pomemben dejavnik, ki ga bomo upoštevali v nadaljevanju, je sezonski vpliv na možnost oddaje nepremičnine. V kolikor upoštevamo 3 % stroške zaračunane s strani Airbnb, povprečni dnevni zaslužek lastnika stanovanja v Bovcu znaša 74,69 evra (Airbnb, brez datuma c).

Glede na zbrane podatke s portala Airbnb v skladu s postavljenimi predpostavkami lahko sklepamo, da v primeru obravnavanih občin najvišjo dnevno najemnino zaračunajo v občini Bovec ter malenkost nižjo v mestu Ljubljana. Medtem ko občino Hrastnik lahko smatramo kot turistično nerazvito občino, kar sklepamo tako iz turistične analize trga kot tudi iz raziskave na portalu Airbnb.

## **6.7 Stroški oddajanja in obdavčitev**

Za ustrezen izračun letne donosnosti posamezne nepremičnine moramo za vsak primer oddaje vrednostno prikazati tudi davčne obveznosti ter skupne stroške lastnika stanovanja. Vsak lastnik se namreč srečuje s splošnimi davki ter z davčnimi obveznostmi bodisi kot najemodajalec za dolgoročno obdobje bodisi kot najemodajalec za potrebe kratkoročne turistične oddaje. Pri slednjem razlikujemo še dajatve v primeru sobodajalca oziroma samostojnega podjetnika. Enako velja za tekoče in vzdrževalne stroške, te se pri lastniku stanovanja razlikujejo glede na način oddaje, torej dolgoročno ali kratkoročno.

### **6.7.1 Obratovalni stroški ter tekoče vzdrževanje nepremičnine**

Glede na določbe SZ-1 obratovalne stroške v primeru dolgoročne oddaje krije najemnik stanovanja, vse ostale pa lastnik sam. Med obratovalne stroške tako poleg osnovnih stroškov posameznega stanovanja spadajo tudi čiščenje skupnih prostorov, hišniška dela, električna in skupnih prostorih, dimnikar, odvoz smeti, ogrevanje vode in podobno. Na drugi strani pa mora lastnik poravnati stroške rezervnega sklada in njegovega vodenja, zavarovanje objekta, pregled morebitnega dvigala in podobno.



Po podatkih SURS so slovenska gospodinjstva v letu 2015 življenjskim potrebščinam v povprečju namenila 17.334 evrov letno. Tu nas bo predvsem zanimal delež izdatkov v povezavi s stanovanjem, ki po podatkih SURS predstavljajo v povprečju 14,8 % vseh izdatkov posameznega gospodinjstva, kar v absolutni vrednosti znaša 2.558 evrov na gospodinjstvo (Vrabič Kek, 2016).

Upoštevamo tudi škodo na nepremičnini, ki jo lahko povzročijo najemniki tako v primeru dolgoročne oddaje kot turisti na nekajdnevem obisku. Tveganje škode ter malomarne rabe stanovanja smo pri stroških vključili v postavko letnega zneska vzdrževanja in popravila stanovanja.

V skladu s podatki SURS (Vrabič Kek, 2016) o izdatkih gospodinjstev za življenjske potrebščine smo v tabeli 7 zbrali vse povprečne stroške povezane s stanovanjsko nepremičnino ter določili, kdo je v primeru dolgoročne oziroma kratkoročne oddaje nepremične nosilec stroška. Kot prikazano v tabeli 7 nas je predvsem zanimalo, kakšni so skupni stroški lastnika stanovanja v primeru dolgoročne ter kratkoročne oddaje lastne nepremičnine. Glede na pridobljene podatke lahko torej sklepamo, da je v primeru dolgoročne oddaje strošek lastnika 956,97 evra letno, ter v primeru kratkoročne oddaje 3.627,32 evra letno. Pri dolgoročni oddaji namreč predpostavljamo, da obratovalne stroške stanovanja nosi najemnik, medtem ko pri kratkoročni oddaji vse stroške stanovanja nosi lastnik sam.

*Tabela 7: Povprečni letni obratovalni in vzdrževalni stroški lastnika nepremičnine, Slovenija*

|  | Povprečno na gospodinjstvo (letno v evrih) | Dolgoročna oddaja strošek lastnika | Kratkoročna oddaja strošek lastnika |
|--|--|------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>Stanovanja, voda, električna energija, plin in drugo gorivo</b> | <b>2558,10</b>                             |                                    |                                     |
|  | Povprečno na gospodinjstvo (letno v evrih) | Dolgoročna oddaja strošek lastnika | Kratkoročna oddaja strošek lastnika |
| <b>Stanovanja, voda, električna energija, plin in drugo gorivo</b> | <b>2558,10</b>                             |                                    |                                     |
| Dejanske najemnine za stanovanja                                   | 306,68                                     | Ni relevantno                      | Ni relevantno                       |
| Vzdrževanje in popravilo stanovanja                                | 157,75                                     | Da                                 | Da                                  |
| Oskrba z vodo in razne storitve v zvezi s stanovanjem              | 556,50                                     | Ne                                 | Da                                  |
| Električna energija, plin in druga goriva                          | 1537,18                                    | Ne                                 | Da                                  |

se nadaljuje

Tabela 7: Povprečni letni obratovalni in vzdrževalni stroški lastnika nepremičnine, Slovenija (nad.)

|   | Povprečno na gospodinjstvo (letno v evrih) | Dolgoročna oddaja strošek lastnika | Kratkoročna oddaja strošek lastnika |
|---|--|------------------------------------|-------------------------------------|
| Internet, televizija, telefon   | 516,00                                     | Ne                                 | Da                                  |
| <b>Stanovanjska in gospodinjjska oprema in tekoče vzdrževanje stanovanj</b> | <b>859,90</b>                              |                                    |                                     |
| Pohištvo in stanovanjska oprema, preproge in druge talne obloge             | 316,24                                     | Da                                 | Da                                  |
| Tekstilni izdelki za gospodinjstvo  | 36,58                                      | Ne                                 | Da                                  |
| Gospodinjski aparati  | 163,88                                     | Da                                 | Da                                  |
| Steklenina, namizni pribor in gospodinjski pripomočki                       | 24,10                                      | Ne                                 | Da                                  |
| Orodje in oprema za hišo in vrt   | 98,28                                      | Da                                 | Da                                  |
| Blago in storitve za tekoče vzdrževanje stanovanj                           | 220,82                                     | Da                                 | Da                                  |
|   | <b>Skupni letni stroški (v evrih)</b>      | <b>956,97</b>                      | <b>3627,32</b>                      |

Vir: Povzeto po Vrabič Kek (2016).

#### 6.7.2 Splošni davki lastnika nepremičnin

Za potrebe raziskovanja v okviru magistrske naloge sklepamo, da lastnik nepremičnine stanovanje oddaja legalno in v skladu z vsemi davčnozakonodajnimi predpisi.

V primeru **davka na premoženje** sklepamo, da je za potrebe našega raziskovalnega dela davek za vse obravnavane občine in izbrane nepremičnine enak in s tem ne vpliva na končni izračun o odločitvi z najboljšo donosnostjo. Izračuna se namreč na podlagi gradbene vrednosti nepremičnine in je postavljen s strani države.

Pri davku od premoženja upoštevamo, da v vseh treh nepremičninah niti lastnik niti njegovi bližji družinski člani leto pred odmero davka niso bivali v nepremičnini, poleg tega ne gre za novogradnjo stanovanjske nepremičnine.

**Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča** se po Zakonu o stavbnih zemljiščih plačuje glede na določila posamezne občinske skupščine, katerega plačnik je neposredni uporabnik stavbe ali dela stavbe. V vsakem primeru je nosilec plačila davka lastnik stanovanja. Pri določitvi končne vrednosti nadomestila moramo upoštevati namembnost stavbnega zemljišča, lego samega stavbnega zemljišča ter njeno opremljenost s komunalno infrastrukturo. Glede na odlok o NUSZ za posamezno občino smo pri lokacijskih prednostih

upoštevali I. območje, in sicer stavbna zemljišča v ožjem mestnem središču s stanovanjsko namembnostjo. Glede na komunalno opremljenost smo predpostavili sodobno opremljeno cestišče, opremljenost s kanalizacijo, vodovodom, plinovodom (dimenzioniranje za kuhinje in ogrevanje), z vročevodom, električno in javnim mestnim prometom. Zbrane točke se pri več stanovanjskih stavbah pomnožijo s površino etažnega stanovanja ter individualnim prostorom, ki stanovanju pripadajo. V našem primeru upoštevamo velikost površine stanovanja v izmeri povprečno oddanega stanovanja 51 m<sup>2</sup>. Podatke v tabeli 8 smo pridobili iz posameznih mestnih občin: mestne občine Ljubljana (v nadaljevanju MOL), občine Hrastnik ter občine Bovec.

*Tabela 8: Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča, Ljubljana, Hrastnik in Bovec, 2018*

| Občina    | NUSZ       |
|-----------|------------|
| Ljubljana | 65,26 evra |
| Hrastnik  | 51,77 evra |
| Bovec     | 20,70 evra |

*Vir: lastno delo.*

### 6.7.3 Davčne obveznosti pri dolgoročni oddaji nepremičnine

Davčna stopnja za **davek od dohodka iz premoženja** po Zakonu o dohodnini (ZDoh-2) znaša 25 %, obdavči se cedularno po proporcionalni stopnji v skladu z davčno osnovo ter velja za dokončni davek. Normirani stroški lahko znašajo 10 %, pri čemer lahko lastnik uveljavlja tudi dejanske stroške, ki ohranjajo uporabno vrednost premoženja. S tem si najemodajalec lahko zniža davčno osnovo za 10 % doseženega dohodka.

*Tabela 9: Davek od dohodka iz premoženja za obravnavane občine, Ljubljana, Hrastnik, Bovec ter kombinacija, 2018*

|                        | Povprečna vrednost mesečne najemnine (v evrih) | Povprečna vrednost letne najemnine (v evrih) | Normirani stroški (v evrih) | Davčna osnova z upoštevanimi normiranimi stroški (10 %) (v evrih) | Davčna stopnja (v %) | Skupaj davek (v evrih) |
|------------------------|--|--|-----------------------------|---|----------------------|------------------------|
| Ljubljana (11 mesecev) | 441,00   | 4.851,00                                     | 10,00 %                     | 4.365,90  | 25,00                | 1.091,48               |
| Hrastnik (11 mesecev)  | 165,00   | 1.815,00                                     | 10,00 %                     | 1.633,50  | 25,00                | 408,38                 |
| Bovec (11 mesecev)     | 161,00   | 1.771,00                                     | 10,00 %                     | 1.593,90  | 25,00                | 398,48                 |
| Ljubljana (9 mesecev)  | 441,00   | 3.969,00                                     | 10,00 %                     | 3.969,00  | 25,00                | 992,25                 |

*Vir: lastno delo.*

Glede na podatke prikazane v tabeli 9 lahko sklepamo, da davek od dohodka iz premoženja v primeru dolgoročne oddaje nepremičnine (za obdobje 11 mesecev) v velikosti povprečno velikega oddanega stanovanja v povprečju znaša 1.091,48 evra v primeru oddanega stanovanja v mestu Ljubljana 408,38 evra v občini Hrastnik ter 398,48 evra v občini Bovec. V primeru kombinirane oddaje v mestu Ljubljana za obdobje 9 mesecev dolgoročne oddaje znaša davek od dohodka iz premoženja 992,25 evra.

#### 6.7.4 Davčne obveznosti kratkoročne oddaje

**Davek iz oddajanja premoženja v najem ter obveznost identifikacije za DDV** se plačuje tako v primeru sobodajalca kot tudi samostojnega podjetnika.

Predpostavljamo, da se davčna osnova določi s upoštevanjem dejanskih prihodkov in normiranih odhodkov. Pri tem prihodki ne smejo presegati 50.000 evrov, davčno osnovo pa dobimo, ko od ustvarjenih prihodkov odštujemo normirane odhodke v višini 80 %, ki vrednostno ne presegajo 40.000 evrov. Davčna stopnja pri davku iz oddajanja premoženja v najem znaša 20 %.

*Tabela 10: Davek iz oddajanja premoženja v najem, Ljubljana, Hrastnik in Bovec, 2018*

|  | Dnevna najemina (v evrih)     | Število oddanih dni | Predvideni prihodki (v evrih) | Normirani stroški (v evrih) | Osnova za izračun akontacije (v evrih) | Davčna stopnja | Letna akontacija dohodnine (v evrih) |
|--|-------------------------------|---------------------|-------------------------------|-----------------------------|--|----------------|--------------------------------------|
| Sobodajalec (42 % zasedenost)                                    |                               |                     |                               |                             |  |                |                                      |
| Ljubljana  | 70,81                         | 150                 | 10.622                        | 8.497,20                    | 2.124,30                               | 20,00 %        | 424,86                               |
| Bovec  | 74,69                         | 150                 | 11.204                        | 8.962,80                    | 2.240,70                               | 20,00 %        | 448,14                               |
| Hrastnik   | /turistično neznačilna občina |                     |                               |                             |  |                |                                      |
| Samostojni podjetnik (65 % zasedenost)                           |                               |                     |                               |                             |  |                |                                      |
| Ljubljana  | 70,81                         | 231                 | 16.357                        | 13.085,69                   | 3.271,42                               | 20,00 %        | 654,28                               |
| Bovec  | 74,69                         | 231                 | 17.253                        | 13.802,71                   | 3.450,68                               | 20,00 %        | 690,14                               |
| Hrastnik   | /turistično neznačilna občina |                     |                               |                             |  |                |                                      |
| Kombinacija sobodajalec (3 meseci)/dolgoročna oddaja (9 mesecev) |                               |                     |                               |                             |  |                |                                      |
| Ljubljana  | 70,81                         | 90                  | 6.373                         | 5.098,32                    | 1.274,58                               | 20,00 %        | 254,92                               |

*Vir: lastno delo.*

Glede na pridobljene vrednosti iz tabele 10 povzamemo, da davek iz oddajanja premoženja v najem za povprečno veliko oddano stanovanje, oddano v turistične namene v primeru sobodajalca za obdobje 5 mesecev (150 dni) znaša 424,86 evra za mesto Ljubljana ter 448,14 evra za občino Bovec.

V primeru samostojnega podjetnika s predpostavljeno 65 % zasedenostjo znaša davek v primeru Ljubljane 654,28 evra ter 690,14 evra v primeru občine Bovec. V primeru

kombinacije sobodajalca (3-mesečna turistična oddaja) in dolgoročne oddaje v mestu Ljubljana znaša davek iz oddaje premoženja v najem za povprečno veliko oddano stanovanje 254,92 evra.

Posameznik kot sobodajalec ali s. p. se mora identificirati za namene DDV v dveh primerih, v kolikor davčni zavezanec pričakuje letni promet v vrednosti 50.000 evrov ali več, oziroma ko naroča storitve pri davčnem zavezancu brez slovenskega sedeža ali prebivališča. Med slednje spada tudi portal Airbnb. Davčna stopnja pri turistični oddaji nepremičnine znaša 9,5 %. Davek iz naslova obveznosti identifikacije za DDV bomo upoštevali v primeru občine Ljubljana in Bovec kot turistični občini. V primeru občine Hrastnik bomo upoštevali turistično nerazvitost občine in s tem izračun sobodajalca izpustili.

V skladu s tabelo 11 v obravnavanem primeru glede na povprečno najemnino v izbranih občinah davek iz naslova identifikacije za DDV za primer scenarija sobodajalca v mestu Ljubljana znaša 1.009,04 evra letno ter v Bovcu 1.064,33 evra letno. V primeru scenarija samostojnega podjetnika znaša davek v primeru Ljubljane 1.553,93 evra ter 1.639,07 evra v primeru občine Hrastnik. V primeru kombinacije sobodajalca (3-mesečna turistična oddaja) in dolgoročne oddaje v mestu Ljubljana znaša davek iz oddaje premoženja v najem za povprečno veliko oddano stanovanje 605,43 evra.

*Tabela 11: Davek iz naslova obveznosti identifikacije za DDV, Ljubljana in Bovec, 2018*

|           | Povprečno oddani meseci  | Povprečno oddani dnevi | Turistična dnevna najemnina (v evrih) | Letni promet (v evrih) | Davčna stopnja (v %) | Davek (v evrih) |
|-----------|--|------------------------|---------------------------------------|------------------------|----------------------|-----------------|
|           | Sobodajalec (42 % zasedenost)                                    |                        |                                       |                        |                      |                 |
| Ljubljana | 5  | 150 dni                | 70,81                                 | 10.621,50              | 9,50                 | 1.009,04        |
| Bovec     | 5  | 150 dni                | 74,69                                 | 11.203,50              | 9,50                 | 1.064,33        |
| Hrastnik  | /turistično neznačilna občina                                    |                        |                                       |                        |                      |                 |
|           | Samostojni podjetnik (65 % zasedenost)                           |                        |                                       |                        |                      |                 |
| Ljubljana | 7,7  | 231 dni                | 70,81                                 | 16.357,11              | 9,50                 | 1.553,93        |
| Bovec     | 7,7  | 231 dni                | 74,69                                 | 17.253,39              | 9,50                 | 1.639,07        |
| Hrastnik  | /turistično neznačilna občina                                    |                        |                                       |                        |                      |                 |
|           | Kombinacija sobodajalec (3 meseci)/dolgoročna oddaja (9 mesecev) |                        |                                       |                        |                      |                 |
| Ljubljana | 3  | 90                     | 70,81                                 | 6.372,90               | 9,50                 | 605,43          |

*Vir: lastno delo.*

#### 6.7.5 Prispevki sobodajalca

Poleg davka iz oddajanja premoženja v najem in obveznosti identifikacije za DDV mora sobodajalec letno poravnati še naslednje prispevke. Ker se zneski iz leta v leto lahko spreminjajo, za potrebe raziskovalnega dela upoštevamo prispevke določene za leto 2018.

Prispevki, ki ji mora sobodajalec plačevati v letu 2018 so naslednji (FURS, brez datuma):

- pavšalni prispevek za pokojninsko in invalidsko zavarovanje, ki v letu 2018 znaša 13,51 evra;
- pavšalni prispevek za zavarovanje za primer škode pri delu in poklicne bolezni, ki v letu 2018 znaša 3,58 evra;
- pavšalni prispevek za zdravstveno zavarovanje, ki v letu 2018 znaša 10,74 evra.

Skupno mora torej sobodajalec plačati prispevke v skupnem znesku 27,60 evra na mesečni ravni oziroma 331,24 evra na letni ravni.

#### 6.7.6 Davčne obveznosti samostojnega podjetnika

Poleg davka iz oddajanja premoženja v najem in obveznosti identifikacije za DDV mora samostojni podjetnik letno poravnati še naslednje pavšalne prispevke. Za potrebe raziskovalnega dela bomo upoštevali, da samostojni podjetnik svoje delo opravlja kot postranski poklic, oddajo sob torej opravlja v svojem prostem času. V kolikor je zavezanec v delovnem razmerju, mora ta plačevati pavšalne prispevke za zdravstveno in pokojninsko zavarovanje na mesečni ravni, in sicer v skupnem znesku 68,27 evra kot prikazuje tabela 12.

*Tabela 12: Prispevki dejavnosti s. p. kot postranski poklic (v evrih)*

|                                    |              |
|------------------------------------|--------------|
| Skupaj prispevki za PIZ (mesečno)  | 33,90        |
| Skupaj prispevki za ZZZS (mesečno) | 34,37        |
| <b>Skupaj (mesečno)</b>            | <b>68,27</b> |

*Vir: FURS (2018).*

## 6.8 Rezultati raziskave

V skladu s pridobljenimi podatki in izračuni bomo predstavili letne donosnosti posamezne oblike oddaje za vsako obravnavano nepremičnino in na ta način predpostavili, katera oblika oddaje je za lastnika stanovanja v določenem primeru najbolj optimalna z vidika tekoče donosnosti. Poleg tega bomo iz pridobljenih podatkov predpostavili, kateri dejavnik je pri posamezni nepremičnini za lastnika stanovanja najbolj pomemben.

### 6.8.1 Pričakovana tekoča donosnost posamezne nepremičnine

Pri izračunu tekoče donosnosti upoštevamo posamezne nepremičnine, povprečno velikost oddanega stanovanja v izmeri 51 m<sup>2</sup> uporabne površine, določeno vrednost posamezne nepremičnine, določeno mesečno in dnevno najemnino stanovanja, predvideno stopnjo zasedenosti v skladu s postavljenimi scenariji, upoštevamo standardno opremljenost

stanovanja, obratovalne stroške, stroške tekočega vzdrževanja ter letna vzdrževalna dela. Pri vsaki obliki oddaje upoštevamo vse davčnozakonodajne predpise.

Pri oddaji nepremičnine se ne poslužujemo storitev morebitnega agenta ali nepremičninske agencije, temveč sami komuniciramo in poskrbimo tako za kratkoročno kot dolgoročno oddajo. Pri kratkoročni oddaji upoštevamo 3 % Airbnb provizijo kot storitveno pristojbino namenjeno delovanju platforme Airbnb. V skladu z zbranimi podatki in pripravljeno tabelo tekoče donosnosti po posameznih izbranih občinah za posamezne vnaprej določene scenarije oddaje določimo tisti scenarij, ki lastniku stanovanja pomeni najbolj optimalno izbiro z vidika tekoče donosnosti. Izračuni po posamezni občini so shranjeni med prilogami magistrskega dela.

V primeru **Ljubljane** kot prikazano v tabeli 13 lastniku najvišjo tekočo donosnost prinaša turistična oddaja samostojnega podjetnika (postranski poklic) s 65 % zasedenostjo, ta v primeru našega izbranega stanovanja z uporabno površino 51 m<sup>2</sup> znaša 7,39 % v skladu z določeno vrednostjo nepremičnine. Razmeroma primerljivi sta oddaja sobodajalca z 42 % zasedenostjo (3,67 % donosnost) ter kombinirana oddaja dolgoročne oddaje študentom ter kratkoročne turistične oddaje preko glavne poletne sezone (3,55 % donosnost). Naložbena oblika rabe nepremičnine z najnižjo tekočo donosnostjo (1,87 %) se izkaže kot klasična dolgoročna oddaja s predvideno 11-mesečno zasedenostjo.

*Tabela 13: Tabela donosnosti za posamezne določene scenarije, Ljubljana*

| Donosnost oblik oddaje nepremičnine             | Dolgoročna Oddaja (11 mesecev v evrih) | AIRBNB 42% zasedenost – sobodajalec (v evrih) | AIRBNB 65% zasedenost - s. p. (v evrih) | KOMBINACIJA - 9 mesecev dolgoročno + 3 mesece Airbnb 80 % zasedenost (v evrih) |
|---|--|---|---|--|
| Neto prihodek                                   | 4.851,00                               | 10.833,93                                     | 16.781,97                               | 9.067,32   |
| Skupaj stroški + davki                          | 2.113,71                               | 5.457,72                                      | 5.969,06                                | 3.873,66   |
| <b>NETO PRIHODKI - (skupaj STROŠKI + DAVKI)</b> | 2.737,29                               | 5.376,21                                      | 10.812,91                               | 5.193,66   |
| Vrednost nepremičnine                           | 146.337,50                             | 146.337,50                                    | 146.337,50                              | 146.337,50   |
| <b>Donosnost (v %)</b>                          | <b>1,87</b>                            | <b>3,67</b>                                   | <b>7,39</b>                             | <b>3,55</b>  |

*Vir: lastno delo.*

Zaradi predpostavke o turistični nerazvitosti občine **Hrastnik** zanjo obravnavamo samo tekočo donosnost dolgoročne oddaje nepremičnine, ki v našem obravnavanem primeru znaša 1,22 % in je prikazana v tabeli 14. Glede na podatke GURS (2018) je na območju Zasavja tekoča donosnost oddaje stanovanj nadpovprečna, to pa zaradi nižje tržne vrednosti stanovanj, poleg tega pa je dejavnost trga majhna.

Tabela 14: Tabela donosnosti za posamezne določene scenarije, Hrastnik

| Donosnost oblik oddaje nepremičnine             | Dolgoročna oddaja - 11 mesecev<br>(v evrih) |
|---|---|
| Neto prihodek                                   | 1.815,00                                    |
| Skupaj stroški + davki                          | 1.417,12                                    |
| <b>Neto prihodki - (skupaj stroški + davki)</b> | <b>397,88</b>                               |
| <b>Vrednost nepremičnine</b>                    | <b>32.600,00</b>                            |
| <b>Donosnost (v %)</b>                          | <b>1,22</b>                                 |

Vir: lastno delo.

Kot je prikazano v tabeli 15, v primeru občine **Bovec** lastniku najvišjo tekočo donosnost prinaša turistična oddaja s 65 % zasedenostjo, ta v primeru stanovanja z uporabno površino 51 m<sup>2</sup> znaša 19,69 % glede na določeno vrednost nepremičnine. Razmeroma visoko donosnost (10,03 %) predstavlja tudi kratkoročna oddaja sobodajalca z 42 % zasedenostjo. Kot naložbena raba nepremičnine z najnižjo tekočo donosnostjo se tudi v primeru občine Bovec izkaže (0,67 %) klasična dolgoročna oddaja s predvideno 11-mesečno zasedenostjo.

Tabela 15: Tabela donosnosti za posamezne določene scenarije, Bovec

| Donosnost oblik oddaje nepremičnine             | Dolgoročna oddaja - 11 mesecev (v evrih) | AIRBNB 42 % zasedenost – sobodajalec (v evrih) | AIRBNB 65 % zasedenost - s. p. (v evrih) |
|---|--|--|--|
| Neto prihodek                                   | 1.771,00                                 | 11.427,57                                      | 17.701,53                                |
| Skupaj stroški + davki                          | 1.376,15                                 | 5.491,73                                       | 6.045,50                                 |
| <b>Neto prihodki - (skupaj stroški + davki)</b> | <b>394,85</b>                            | <b>5.935,84</b>                                | <b>11.656,03</b>                         |
| Vrednost nepremičnine                           | 59.200,00                                | 59.200,00                                      | 59.200,00                                |
| <b>Donosnost (v %)</b>                          | <b>0,67</b>                              | <b>10,03</b>                                   | <b>19,69</b>                             |

Vir: lastno delo.

## 6.8.2 Rezultati analize najbolj optimalne rabe nepremičnine

Glede na prikazane rezultate tekoče donosnosti lahko sklepamo, da je za lastnika stanovanja v primeru turistično razvite občine (oziroma kraja) njegova najboljša izbira turistična oddaja s čim večjo letno zasedenostjo. Pri slednji sta izrednega pomena tudi sezonski vpliv in stopnja zasedenosti skozi koledarsko leto, vse je namreč odvisno od tega, koliko dni v letu lastnik stanovanje na trgu lahko odda. Sklepamo torej lahko, da je trg dolgoročne oddaje v veliki meri odvisen od splošnega gospodarskega stanja in ponudbenih razmer na trgu nepremičnin. V primeru turistične oddaje stanovanja pa je ta predvsem odvisna od turistične ponudbe in turistične razvitosti občine (oziroma kraja).



Nasprotno se v vseh treh obravnavanih občinah kot naložbeni scenarij z najnižjo tekočo donosnostjo izkaže dolgoročna oddaja nepremičnine. Čeprav zaradi tveganja neplačil in tveganja odpovedi najemnikov ne nujno predstavlja najnižjega tveganja za lastnika stanovanja, pa nam ta oblika predstavlja naložbo z minimalnim vložkom lastnega prostega časa. V primeru turistične oddaje ter glede na podatek, da tuji turisti v Sloveniji v nastanitvenih objektih prenočijo povprečno 2,4-krat (SURs, 2017), ima lastnik stanovanja dodatno delo z oddajo in čiščenjem stanovanja v povprečju vsake dva do tri dni (to posebno velja za višjo turistično sezono). Kljub temu pa lahko še vedno trdimo, da nam dolgoročna oddaja predstavlja dokaj stabilno naložbo, pri čemer nismo odvisni od turističnega povpraševanja in vremenskih razmer destinacije.

Glede na pridobljene podatke lahko sklepamo, da je pri izbiri najbolj optimalne izbire oddaje nepremičnine najpomembnejši dejavnik turistična značilnost destinacije. V kolikor je destinacija turistično privlačna, se lastnik stanovanja lahko odloči za turistično oddajo in pričakuje določeno stopnjo zasedenosti, v nasprotnem primeru je dolgoročna oddaja njegova najboljša izbira. Turizem in sezonski vpliv privlačnosti destinacije tako predstavljata pomemben vidik dobre stanovanjske naložbe. V primeru turistične značilnosti nas kasneje sicer zanima tudi dejavnik tržne cene nepremičnine in s tem primerjave med samo tržno vrednostjo ter postavljeno ceno dnevne turistične oddaje. Pri čemer ne pozabimo na povpraševanje in ponudbo tako na trgu dolgoročne kot tudi turistične oddaje nepremičnine. Vsekakor pa lahko sklepamo, da je dejavnik turistične značilnosti prvi pogoj za optimalno odločitev glede oddaje lastne nepremičnine.

## **SKLEP**

Glede na podatke lahko sklepamo, da potrebe po prenočitvenih kapacitetah znatno naraščajo iz leta v leto, kar pa je dodatna priložnost za zaslužke posameznikov preko oddaje lastnega doma ali nepremičnine. Glede na pridobljene rezultate sklepamo, da je najbolj optimalna izbira naložbene nepremičnine v turističnih krajih, še posebno tistih z manjšo vrednostjo nepremičnin.

Vrednosti nepremičnin v Ljubljani po zadnji finančni krizi zopet dosegajo rekordne vrednosti, kar posledično vpliva na donosnost posamezne nepremičnine. Je pa Ljubljana kot turistično vedno bolj privlačna destinacija še vedno izredno dobra izbira za naložbenike. Nepremičnino je v naši prestolnici mogoče turistično oddati praktično celo leto. V skladu z raziskavo magistrskega dela kot naložbeno privlačno zaznamo občino Bovec, saj nam prinaša najvišjo tekočo donosnost glede na obravnavan vzorec in določene scenarije. Glede na podatke o rasti povpraševanja po namestitvenih možnostih v Posočju lahko sklepamo, da bodo nepremičnine v tej regiji vedno bolj zanimive, pri tem pa se bo odstotek nezasedenosti še nižal. Ni torej dvoma, da v Posočju oddaja lastne nepremičnine oziroma delitev lastnega bivalnega prostora s turisti predstavlja odličen vir zaslužka.

Nepremičnina v Ljubljani je vsekakor dobra naložba v primeru kateregakoli scenarija, čeprav so vrednosti nepremičnin tu razmeroma najvišje v Sloveniji. Glede na podatke poročila s strani GURS od leta 2015 dalje zaznamo trend upadanja števila najemnih stanovanj (sklenjenih za najmanj 6 mesecev ali nedoločen čas), tudi zaradi vedno večjega zanimanja donosnejše kratkoročne oddaje stanovanj v turistične namene preko portalov, kot sta Airbnb ali Booking.com (GURS, 2018). Glede na prikazane tekoče donosnosti pa v prihodnje lahko pričakujemo povečano ponudbo turističnih nepremičnin ter upad ponudbe dolgoročne oddaje stanovanj. Posledično to pomeni dvig dolgoročnih najemnin v prestolnici ter podobnih mestih v Sloveniji.

Delitvena ekonomija in s tem nova ponudba namestitvenih možnosti tako ne predstavlja nelojalne konkurence samo tradicionalnim turističnim namestitvam, temveč vpliva tudi na ponudbo dolgoročne oddaje stanovanj. To sklepamo tako na podlagi naraščajoče namestitvene ponudbe v Sloveniji, splošne rasti turistične panoge v Sloveniji ter prikaza donosnosti posameznega scenarija oddaje nepremičnine. Lastnik se o najbolj optimalni rabi nepremičnine odloča na podlagi turistične razvitosti občine oziroma kraja ter v skladu s ponudbo in povpraševanjem na trgu dolgoročne oddaje. Optimalna raba je tako odvisna od trenutnih tržnih razmer v posamezni občini oziroma kraju.

V primeru višje tekoče donosnosti se lastniku stanovanja v turistično privlačni občini vsekakor splača vložiti nekoliko več truda in lastnega časa v turistično oddajo in s tem veliko bolje zaslužiti. Vsekakor pa je vse odvisno od pripravljenosti posameznika in njegovih osebnih preferenc. V kolikor v Sloveniji ne bomo omejili turistične oddaje oziroma sprejeli strožjih ukrepov za oddajo, lahko pričakujemo še večjo rast turistične oddaje v naših turistično razvitih krajih, kar pa posledično pomeni manjšo ponudbo na trgu dolgoročnega najema nepremičnin.

## LITERATURA IN VIRI

1. Agencija Republike Slovenije za javnopravne evidence in storitve – AJPES. (brez datuma a). *Vpis sobodajalca*. Pridobljeno 5. maja 2018 iz [https://www.ajpes.si/Registracija/Vpis\\_sobodajalca/Splosno](https://www.ajpes.si/Registracija/Vpis_sobodajalca/Splosno)
2. Agencija Republike Slovenije za javnopravne evidence in storitve – AJPES. (brez datuma b). *Poročanje o gostih in prenočitvah*. Pridobljeno 5. maja 2018 iz [https://www.ajpes.si/Statistike/Porocanje\\_o\\_gostih\\_in\\_prenocitvah/Splosno](https://www.ajpes.si/Statistike/Porocanje_o_gostih_in_prenocitvah/Splosno)
3. Airbnb. (2018). *How to be an Airbnb host*. Pridobljeno 1. maja 2018 iz [https://www.airbnb.com/host/homes?from\\_nav=1](https://www.airbnb.com/host/homes?from_nav=1)
4. Airbnb. (brez datuma a). *Ljubljana, Slovenia*. Pridobljeno 1. junija 2018 iz [https://www.airbnb.com/s/homes?refinement\\_paths%5B%5D=%2Fhomes&query=LJUBLJANA&allow\\_override%5B%5D=&s\\_tag=tcDG8lpr](https://www.airbnb.com/s/homes?refinement_paths%5B%5D=%2Fhomes&query=LJUBLJANA&allow_override%5B%5D=&s_tag=tcDG8lpr)
5. Airbnb. (brez datuma b). *Hrastnik, Slovenia*. Pridobljeno 1. junija 2018 iz [https://www.airbnb.com/s/Hrastnik--Slovenia/homes?refinement\\_paths%5B%5D=](https://www.airbnb.com/s/Hrastnik--Slovenia/homes?refinement_paths%5B%5D=)

- %2Fhomes&query=Hrastnik%2C%20Slovenia&place\_id=ChIJd\_dvKcVsZUCRFSiC0 zuq1HQ&allow\_override%5B%5D=&s\_tag=lq67mnMt
6. Airbnb. (brez datuma c). *Bovec, Tolmin, Slovenia*. Pridobljeno 1. junija 2018 iz [https://www.airbnb.com/s/Bovec--Tolmin--Slovenia/homes?refinement\\_paths%5B%5D=%2Fhomes&query=Bovec%2C%20Tolmin%2C%20Slovenia&place\\_id=ChIJ-94PXTxoeKcR\\_VM9cRZYNF0&allow\\_override%5B%5D=&s\\_tag=Pqiomc05](https://www.airbnb.com/s/Bovec--Tolmin--Slovenia/homes?refinement_paths%5B%5D=%2Fhomes&query=Bovec%2C%20Tolmin%2C%20Slovenia&place_id=ChIJ-94PXTxoeKcR_VM9cRZYNF0&allow_override%5B%5D=&s_tag=Pqiomc05)
  7. Baker, D. (2014, 27. maj). Don't buy the "sharing economy" hype: Airbnb and Uber are facilitating rip-offs. *The Guardian*. Pridobljeno 27. aprila 2018 iz <https://www.theguardian.com/commentisfree/2014/may/27/airbnb-uber-taxes-regulation>
  8. Banka Slovenije. (2018, junij). *Poročilo o finančni stabilnosti*. Ljubljana: Banka Slovenije.
  9. Belk, R. (2007, 1. maj). Why Not Share Rather Than Own? *The ANNALS of the American Academy of Political and Social Science*, 611(1), 611.
  10. Belk, R. (2014). You are what you can access; Sharing and collaborative consumption online. *Journal of Business Research*, 67(3), 1595–1600.
  11. Benkler, Y. (2004). 'Sharing Nicely': On Shareable Goods and the Emergence of Sharing as a Modality of Economic Production. *Yale Law Journal*, 114(273), 273–358.
  12. Berk Skok, A., Lončarski, I., Zajc, P., Kuhelj Krajnovič, E., Deželan, S., Valentinčič, A. & Groznik, P. (2007). *Poslovne finance*. Ljubljana: Ekonomska fakulteta.
  13. Berk Skok, A., Peterlin, J. & Ribarič, P. (2005). *Obvladovanje tveganja. Skrivnosti celovitega pristopa*. Ljubljana: GV založba.
  14. Bloomberg. (2015). *Airbnb Said to Be Raising Funding at \$20 Billion Valuation*. Pridobljeno 29. aprila 2018 iz <https://www.bloomberg.com/news/articles/2015-03-01/airbnb-said-to-be-raising-funding-at-20-billion-valuation>
  15. Bojnec, Š., Čepar, Ž., Kosi, T. & Nastav, B. (2006). *Ekonomika podjetja* (zapiski predavanj). Koper: Fakulteta za management.
  16. Botsman, R. & Rogers, R. (2011). *What's mine is yours : how collaborative consumption is changing the way we live*. London: HarperCollins.
  17. Boyce, B. N. (1980). *Real Estate Appraisal terminology*. Cambridge, Massachusetts: Society of Real Estate Appraisers.
  18. Brigham, E. F. & Daves, P. R. (2002). *Intermediate Financial Management* (9. izd.). Forth Worth: Thomson Learning.
  19. Brueggeman, W. & Fister, J. (1997). *Real Estate Finance and Investments*. Boston, MA: McGraw-Hill.
  20. Bucik Ozebek, N. (2017, 7. marec). *Hitri rasti turizma v Posočju parira le še Ljubljana*. Pridobljeno 19. junija 2018 iz <https://www.dnevnik.si/1042764861>
  21. Cirman, A., Čok, M., Lavrač, I. & Zakrajšek, P. (1999). *Poslovanje z nepremičninami*. Ljubljana: Ekonomska fakulteta.
  22. Cirman, A. (2017). *Poslovni dogodki in dejavnosti na trgu nepremičnin*. (zapiski predavanj). Ljubljana: Ekonomska fakulteta.

23. Čok, M., Stanovnik, T., Cirman, A., Prevolnik Rupel, V., Rant, V. & Gabrijelčič, I. (2012). *Javne finance v Sloveniji*. Ljubljana: Ekonomska fakulteta.
24. Dasso, J. J. & Ring, A. A. (1989). *Real Estate: Principles and Practices* (11. izd.). New Jersey: Prentice Hall.
25. Dominici, G. & Roblek, V. (2014). A Holistic approach to the management of human consumption towards an economics of well-being. V *5th International Conference on Urban Sustainability, Cultural Sustainability, Green Development, Green Structures and Clean Cars* (str. 73–79). Florence: WSEAS Press.
26. Eisenbrey, R. & Mishel, L. (2016, 17. marec). *Uber business model does not justify a new "independent worker" category*. Washington: Economic Policy Institute.
27. European Union – EU. (2014). *EU advisory body calls for more collaborative consumption*. Pridobljeno 28. aprila 2018 iz <https://www.euractiv.com/section/health-consumers/news/eu-advisory-body-calls-for-more-collaborative-consumption/>
28. eVEM. (2017, 13. marec). *Status in registracija*. Pridobljeno 5. maja 2018 iz <http://evem.gov.si/info/podpogoji/drugiPogoj/14171/prikaziDrugiPogoj/>
29. Evidenca trga nepremičnin – ETN. (2018). *Vzorec tržnih najemnin*. Pridobljeno 20. maja 2018 iz <https://etn.gu.gov.si/ETN4>
30. Fabozzi, F. J. (1997). *Fixed income mathematics* (3. izd.). New York: McGraw–Hill Companies.
31. Felson, M. & Spaeth, J. (1978). Communitive structure and collaborative consumption. *American Behavioral Scientist*, 21(4), 614–621.
32. Finančna uprava Republike Slovenije – FURS. (2016a, april). *Obdavčitev z davkom na promet nepremičnin* (2. izd.). Ljubljana: Finančna uprava Republike Slovenije.
33. Finančna uprava Republike Slovenije – FURS. (2016b, 1. maj). *DOHODEK IZ DEJAVNOSTI Brošura za sobodajalce – fizične osebe*. Ljubljana: Finančna uprava Republike Slovenije.
34. Finančna uprava Republike Slovenije – FURS. (2016c, maj). *Nepremičnine in davki brošura o obdavčitvi nepremičnin*. Ljubljana: Finančna uprava Republike Slovenije.
35. Finančna uprava Republike Slovenije – FURS. (2018, april). *Davčni vodnik 2018 za fizične osebe, ki opravljajo dejavnost* (8. izd.). Ljubljana: Finančna uprava Republike Slovenije.
36. Finančna uprava Republike Slovenije – FURS. (brez datuma). *Plačevanje pavšalnih prispevkov v letu 2018*. Pridobljeno 6. maja 2018 iz [http://www.fu.gov.si/fileadmin/Internet/Davki\\_in\\_druge\\_dajatve/Podrocja/Prispevki\\_za\\_socialno\\_varnost/Opis/Pavsalni\\_prispevki\\_2018.pdf](http://www.fu.gov.si/fileadmin/Internet/Davki_in_druge_dajatve/Podrocja/Prispevki_za_socialno_varnost/Opis/Pavsalni_prispevki_2018.pdf)
37. Fox, M. (2014, 25. november). *Airbnb named Inc.'s company of the year*. Pridobljeno 29. aprila 2018 iz <https://www.cnbc.com/2014/11/25/airbnb-named-incs-company-of-the-year.html>
38. Gallagher, L. (2017). *The Airbnb story*. London: Virgin.
39. Geodetska uprava Republike Slovenije – GURS. (2017a). *Letno poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2016*. Ljubljana: Geodetska uprava Republike Slovenije.

40. Geodetska uprava Republike Slovenije – GURS. (2017b). *Polletno poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2017*. Ljubljana: Geodetska uprava Republike Slovenije.
41. Geodetska uprava Republike Slovenije – GURS. (2018). *Poročilo o najemnem trgu nepremičnin za leti 2016 in 2017*. Ljubljana: Geodetska uprava Republike Slovenije.
42. Geodetska uprava Republike Slovenije – GURS. (brez datuma). *Prostorski portal RS*. Pridobljeno 29. maja 2018 iz <http://prostor3.gov.si/javni/javniVpogled.jsp?rand=0.9739267620366141>
43. Gole, N. (2017, 16. julij). Kako zakonito oddajati preko airbnb? *Delo*. Pridobljeno 2. junija 2018 iz <http://www.delo.si/gospodarstvo/finance/kako-zakonito-oddajati-prek-airbnb.html>
44. Griffith, E. (2013, 4. marec). *Does money taint the sharing economy?* Pridobljeno 28. aprila iz <https://pando.com/2013/03/14/does-money-taint-the-sharing-economy/>
45. Hamari, J., Sjoklint, M. & Ukkonen, A. (2015). *The sharing economy: Why people participate in collaborative consumption*. Pridobljeno 28. aprila 2018 iz <https://pdfs.semanticscholar.org/70c9/20843b9d9a4865e022b73f38dd16bfe685fb.pdf>
46. Henten, A. & Windekilde, I. (2015, junij). Transaction cost and the sharing economy. V *26<sup>th</sup> European Regional Conference of the International Telecommunications Society (ITS)* (str. 21–14). Madrid: International Telecommunications Society.
47. Hill, S. (2015). *Raw Deal: How the “Uber Economy” and Runaway Capitalism Are Screwing American Workers*. New York: St. Martin’s Press.
48. Jaakkola, H., Henno, J. & Soini, J. (2015). Data Driven Ecosystem–Perspectives and Problems. V *Fourth Workshop on Software Quality Analysis, Monitoring, Improvement, and Applications* (str. 17–26). Maribor: Institute of Informatics, Faculty of Electrical Engineering and Computer Science.
49. Korenč, K. (2017, 6. november). *Ali se splača odpreti popoldanski s. p. za sobodajalstvo?* [objava na blogu]. Pridobljeno 9. maja 2018 iz <https://www.klarinsvet.si/ali-se-splaca-odpreti-popoldanski-s-p-za-sobodajalstvo/>
50. Kosmač, G. (2017, 7. november). Nepremičninski trg kaže klasične znake nastajajočega balona. *MMC RTV SLO*. Pridobljeno 6. marca 2018 iz <https://www.rtv slo.si/gospodarstvo/nepremicninski-trg-kaze-klasicne-znake-nastajajocega-balona/437160>
51. Košak, K. (2015, 24. december). Delitev iz obupa. *Mladina*, 52. Pridobljeno 30. maja 2018 <https://www.mladina.si/171658/delitev-iz-obupa/>
52. Kovič, K. (2018, 18. julij). Dober zaslužek z Airbnb. *Svet kapitala*. Pridobljeno 3. junija 2018 iz [https://svetkapitala.delo.si/finance/dober-zasluzek-z-airbnb-2486?meta\\_refresh=true](https://svetkapitala.delo.si/finance/dober-zasluzek-z-airbnb-2486?meta_refresh=true)
53. Levy, H. & Sarnat, M. (1982). *Capital Investments and Financial Decisions*. Englewood Cliffs: Prentice-Hall.
54. Marn, U. (2017, 3. november). Stroj za denar. *Mladina*, str. 44.
55. Mckenzie, D. J., Bettles, R. M. & Jensen, C. A. (2006). *Essentials of real estate economics* (5. izd.). Mason, Ohio: Thomson/South-Western.
56. McMahan, J. (1989). *Property Development* (2. izd.). New York: McGraw-Hill.

57. Miklič, E. (2016, 23. junij). *V vsakem četrtem naseljenem stanovanju živi samo en prebivalec*. Ljubljana: Statistični urad Republike Slovenije.
58. Močnik, B. (2017, 10. avgust). Turistični napredek v zgornjem Posočju prehitel infrastrukturo in storitve. *Delo*. Pridobljeno 5. junija 2018 iz <http://www.delo.si/novice/slovenija/turisticni-napredek-prehitel-infrastrukturo-in-storitve.html>
59. Modrijan H. (2013, 14. september). Tveganja najemodajalca pri oddaji v najem. *Priloga Deloindom Nepremičnin*. Ljubljana: Gospodarska zbornica Slovenije, Zbornica za poslovanje z nepremičninami.
60. Molla, R. (2017, 19. julij). Airbnb is on track to rack up more than 100 million stays this year - and that's only the beginning of its threat to the hotel industry. *Recode*. Pridobljeno 1. maja 2018 iz <https://www.recode.net/2017/7/19/15949782/airbnb-100-million-stays-2017-threat-business-hotel-industry>
61. Prašnikar, J. & Cirman, A. (2008). *Globalna finančna kriza in eko strategije podjetij: dopolnjevanje ali nasprotovanje*. Ljubljana: Časnik Finance.
62. Pšunder, I. & Torkar, M. (2003). *Ocenjevanje vrednosti nepremičnin*. Ljubljana: Slovenski inštitut za revizijo.
63. Puchner, M. (2006, december). *Zgodovina*. Pridobljeno 4. marca 2018 iz <https://www.slonep.net/info/nepremicninski-trg/zgodovina>
64. Reilly, F. & Brown, K. (2006). *Investment analysis and portfolio management* (8. izd.). Mason, Ohio: South-Western.
65. Sabljic, N. (2018, 18. maj). *Tudi leto 2017 rekordno za slovenski turizem: 12,6 milijona prenočitev turistov ali 13 % več kot v letu 2016*. Pridobljeno 2. junija 2018 iz <http://www.stat.si/StatWeb/News/Index/7411>
66. Saop, d. o. o. (2017, 19. junij). *Kako postati sobodajalec in s tem dodatno zaslužiti?* Pridobljeno 5. maja 2018 iz <http://www.minimax.si/kako-postati-sobodajalec-in-s-tem-dodatno-zasluziti/>
67. Schor, J. B. & Attwood-Charles, W. (2017, avgust). *The Sharing Economy: labor, inequality and sociability on for-profit platforms*. Pridobljeno 28. aprila 2018 iz [https://www.bc.edu/content/dam/files/schools/cas\\_sites/sociology/pdf/SocCompass%20Sharing%20Economy%20v3.pdf](https://www.bc.edu/content/dam/files/schools/cas_sites/sociology/pdf/SocCompass%20Sharing%20Economy%20v3.pdf)
68. Sendi, R. & Mali, B. Č. (2015). Surviving in limbo: an insight into Slovenia's informal private rented housing sector. *Theoretical and Empirical Researches in Urban Management*, 10(4), 19–39.
69. Senjur, M. (2002). *Gospodarska rast in razvojna ekonomika*. Ljubljana: Ekonomska fakulteta.
70. Shavit, N. (2015, 20. julij). Airbnb Infographic: Who Uses Airbnb and Why. *Jumpshot*. Pridobljeno 26. maja 2018 iz <https://www.jumpshot.com/airbnb-infographic-who-uses-airbnb-and-why/>
71. Slee, T. (2015). *What's yours is mine: Against the sharing economy*. New York, London: OR Books.
72. SLONEP. (brez datuma a). *Nepremičninski trg in njegove zakonitosti*. Pridobljeno 19. junija 2018 iz <https://www.slonep.net/info/nepremicninski-trg/nepremicninski-trg>

73. SLONEP. (brez datuma b). *Tržno najemno stanovanje*. Pridobljeno 17. marca 2018 iz <https://www.slonep.net/vodic/najem/trzna-stanovanja>
74. Slovenska turistična organizacija - STO. (2016). *Turizem v številkah 2016*. Pridobljeno 5. junija 2018 iz [https://www.slovenia.info/uploads/dokumenti/raziskave/2017\\_06\\_sto\\_tvs\\_2016\\_a4\\_slo\\_web.pdf](https://www.slovenia.info/uploads/dokumenti/raziskave/2017_06_sto_tvs_2016_a4_slo_web.pdf)
75. Smith, C. (2018, 8. maj). 100 Airbnb Atastitics and Facts (March 2018). *DMR*. Pridobljeno 26. maja 2018 iz <https://expandedramblings.com/index.php/airbnb-statistics/>
76. Statista. (2018). *Direct and total contribution of travel and tourism to the global economy from 2006 to 2017 (in trillion U.S. dollars)*. Pridobljeno 10. maja 2018 iz <https://www.statista.com/statistics/233223/travel-and-tourism--total-economic-contribution-worldwide/>
77. Statistični urad Republike Slovenije – SURS. (2016). *Prenočitvene zmogljivosti po vrstah občin in po vrstah nastanitvenih objektov, Slovenija, letno*. Pridobljeno 30. aprila 2018 iz <https://pxweb.stat.si/pxweb/Dialog/Saveshow.asp>
78. Statistični urad Republike Slovenije – SURS. (2017). *Povsod je lepo... Turisti in turizem v številkah*. Pridobljeno 2. junija 2018 iz <http://www.stat.si/StatWeb/File/DocSysFile/9602>
79. Statistični urad Republike Slovenije – SURS. (2018). *Regije v številkah: Statistični portret slovenskih regij 2018*. Ljubljana: Statistični urad Republike Slovenije.
80. Statistični urad Republike Slovenije – SURS. (brez datuma a). *Na podeželju prostornejša stanovanja*. Pridobljeno 30. marca 2018 iz <http://www.stat.si/obcine/sl/2014/Theme/Index/StanovanjaPovrsina>
81. Statistični urad Republike Slovenije – SURS. (brez datuma b). *S koliko stanovanji razpolagamo?* Pridobljeno 30. marca 2018 iz <http://www.stat.si/obcine/sl/2014/Theme/Index/StanovanjaPovrsina>
82. Statistični urad Republike Slovenije – SURS. (brez datuma c). *Prenočitvene zmogljivosti po vrstah občin in po vrstah namestitvenih objektov, Slovenija, letno*. Pridobljeno 30. marca 2018 iz <https://pxweb.stat.si/pxweb/Dialog/Saveshow.asp>
83. Statistični urad Republike Slovenije – SURS. (brez datuma d). *Indeksi cen stanovanjskih nepremičnin in število transakcij po vrstah stanovanjskih nepremičnin, Slovenija, letno*. Pridobljeno 2. aprila 2018 iz <https://pxweb.stat.si/pxweb/Dialog/Saveshow.asp>
84. Sundararajan, A. (2016). *The Sharing Economy: The End of Employment and the Rise of Crowd-Based Capitalism*. Cambridge, Massachusetts: The MIT Press.
85. Šimac, J. (2017, 2. junij). Ljubljanski trg nepremičnin: povpraševanje se še krepi, kam gredo cene? *Finance*. Pridobljeno 9. junija 2018 iz <https://www.finance.si/8857780/Ljubljanski-trg-nepremicnin-povprasevanje-se-se-krepi-kam-gredo-cene?metered=yes&sid=519416113>
86. Torkar, M. (2001). Vrednotenje sredstev. V *Zbornik XXXIII. Simpozija o sodobnih metodah v računovodstvu, financah in reviziji* (str. 34–39). Portorož: Zveza ekonomistov in Zveza računovodij, finančnikov in revizorjev Slovenije.

87. Tratnik, M., Rijavec, V., Keresteš, T. & Vrenčur, R. (2004). *Nepremičninsko pravo*. Maribor: Studio Linea.
88. Turk, I., Kavčič, S. & Kokotec-Novak, M. (2003). *Poslovodno računovodstvo*. Ljubljana: Slovenski inštitut za revizijo.
89. Visit Ljubljana. (2015, marec). *Predlog reševanja problematike oddajanja sob v kratkoročni najem*. Pridobljeno 2. junija 2018 iz <https://www.visitljubljana.com/sl/pisma-iz-ljubljane/marec-2015/predlog-resevanja-problematike-oddajanja-sob-v-kratkorocni-najem/>
90. Vovko, M. (2017, 18. maj). *Metodološko pojasnilo Nastanitvene zmogljivosti, prihodi in prenočitve*. Pridobljeno 2. junija 2018 iz <http://www.stat.si/StatWeb/File/DocSysFile/7779>
91. Vrabič Kek, B. (2016, 6. november). *V 2015 gospodinjstva porabila za življenjske potrebe povprečno 17.334 EUR*. Pridobljeno 6. junija 2018 iz <https://www.stat.si/StatWeb/sl/News/Index/6259>
92. Weed, J. (2015, 12. maj). *Hotels View Airbnb as Hardly a Threat, for Now*. *The New York Times*, str. B4.
93. Xun, S. (2017, september). *Sharing economy in a Full Swing*. *China today*, str. 46–49.
94. Zeilhofer, N. & Blažič, J. (2016). *Kratkoročno oddajanje stanovanj turistom*. Ljubljana: Republika Slovenija Državni zbor, Raziskovalno-dokumentacijski sektor.



## **PRILOGE**



**Priloga 1: Vzorec ocenjenih vrednosti po GURS, 31. 3. 2017, tržna vrednost po ETN, januar 2017 do junij 2018, izbrane občine.**

*Tabela 1: Vzorec ocenjenih vrednosti po GURS, 31. 3. 2017, tržna vrednost po ETN, januar 2017 do junij 2018, Ljubljana*

| LOKACIJA                     | Ocenjena vrednost GURS<br>(v evrih) | Tržna vrednost ETN<br>(v evrih)                   |
|------------------------------|-------------------------------------|---|
| Ljubljana Moste              | 99.000                              | 147.000   |
| »                            | 111.000                             | 132.000   |
| »                            | 101.000                             | 140.000   |
| Ljubljana Bežigrad           | 104.000                             | 140.000   |
| »                            | 99.000                              | 135.000   |
| »                            | 104.000                             | 155.000   |
| »                            |                                     | 142.000   |
| Ljubljana Center             | 147.000                             | 169.000   |
| »                            | 132.000                             | 141.400   |
| »                            | 114.000                             | 156.000   |
| Ljubljana Vič                | 110.000                             | 135.000   |
| »                            | 112.000                             | 159.000   |
|                              | 109.000                             | 148.000   |
| Ljubljana Šiška              | 102.000                             | 145.000   |
| »                            | 100.000                             | 155.000   |
| »                            | 100.000                             | 142.000   |
| Povprečna vrednost (v evrih) | 109.600,00                          | 146.337,50  |
|                              |                                     | 51 m <sup>2</sup> = 2.870,00 evrov/m <sup>2</sup> |

*Vir: lastno delo.*

*Tabela 2: Vzorec ocenjenih vrednosti po GURS, 31. 3. 2017, tržna vrednost po ETN, januar 2017 do junij 2018, Hrastnik*

| LOKACIJA                        | Ocenjena vrednost GURS<br>(v evrih) | Tržna vrednost (v evrih)                        |
|---------------------------------|-------------------------------------|---|
| Hrastnik                        | 31.000                              | 26.000  |
|                                 | 27.400                              | 30.000  |
|                                 | 26.700                              | 32.000  |
|                                 | 32.000                              | 38.000  |
|                                 | 29.000                              | 28.500  |
|                                 |                                     | 38.000  |
|                                 |                                     | 37.000  |
|                                 |                                     | 32.000  |
| Povprečna vrednost<br>(v evrih) | 29.200,00                           | 32.600,00                                       |
|                                 |                                     | 51 m <sup>2</sup> = 640,00 evrov/m <sup>2</sup> |

*Vir: lastno delo.*

*Tabela 3: Vzorec ocenjenih vrednosti po GURS, 31. 3. 2017, tržna vrednost po ETN, januar 2017 do junij 2018, Bovec, Tolmin, Kobarid*

| LOKACIJA                        | Ocenjena vrednost GURS<br>(v evrih) | Tržna vrednost (v evrih)                          |
|---------------------------------|-------------------------------------|---|
| Kobarid                         | 69.000                              |   |
| Tolmin                          |                                     | 57.000  |
|                                 | 55.000                              | 50.000  |
|                                 | 56.000                              | 56.000  |
|                                 | 59.000                              | 58.000  |
| Bovec                           | 46.600                              | 65.000  |
|                                 | 48.500                              | 68.000  |
|                                 |                                     | 60.000  |
| Povprečna vrednost<br>(v evrih) | 55.700,00                           | 59.200,00   |
|                                 |                                     | 51 m <sup>2</sup> = 1.160,00 evrov/m <sup>2</sup> |

*Vir: lastno delo.*

**Priloga 2: Vzorec tržnih najemnin, januar 2017 do junij 2018, izbrane občine.**

*Tabela 4: Vzorec tržnih najemnin (uporabna površina 48 m<sup>2</sup>–56 m<sup>2</sup>), januar 2017 do junij 2018, Ljubljana*

| Lokacija, predel mesta     | Velikost nepremičnine (m <sup>2</sup> )          | Mesečna najemnina v evrih | Leto izgradnje |
|----------------------------|--|---------------------------|----------------|
| Ljubljana Center           | 51 m <sup>2</sup>                                | 450 evrov                 | 1960           |
|                            | 56 m <sup>2</sup>                                | 480 evrov                 | 1970           |
|                            | 54 m <sup>2</sup>                                | 420 evrov                 | 1550           |
| Ljubljana Šiška            | 50 m <sup>2</sup>                                | 400 evrov                 | 1961           |
|                            | 48 m <sup>2</sup>                                | 460 evrov                 | 1970           |
|                            | 55 m <sup>2</sup>                                | 490 evrov                 | 1909           |
|                            | 55 m <sup>2</sup>                                | 450 evrov                 | 1966           |
|                            | 48 m <sup>2</sup>                                | 380 evrov                 | 1938           |
| Ljubljana Bežigrad         | 51 m <sup>2</sup>                                | 550 evrov                 | 1975           |
|                            | 53 m <sup>2</sup>                                | 445 evrov                 | 1964           |
|                            | 48 m <sup>2</sup>                                | 500 evrov                 | 1964           |
|                            | 55 m <sup>2</sup>                                | 450 evrov                 | 1977           |
| Ljubljana Vič              | 50 m <sup>2</sup>                                | 400 evrov                 | 1967           |
|                            | 54 m <sup>2</sup>                                | 360 evrov                 | 1980           |
| Ljubljana Moste            | 51 m <sup>2</sup>                                | 440 evrov                 | 1969           |
|                            | 48 m <sup>2</sup>                                | 420 evrov                 | 1986           |
|                            | 52 m <sup>2</sup>                                | 400 evrov                 | 1943           |
| <b>Povprečna najemnina</b> | <b>441 evrov oziroma 8,6 evrov/m<sup>2</sup></b> |                           |                |

*Vir: ETN (2018) in lastno delo.*

*Tabela 5: Vzorec tržnih najemnin (uporabna površina 46 m<sup>2</sup> do 56 m<sup>2</sup>), januar 2017 do junij 2018, Hrastnik in Trbovlje*

| Lokacija                   | Velikost nepremičnine (m <sup>2</sup> )          | Mesečna najemnina v evrih | Leto izgradnje |
|----------------------------|--|---------------------------|----------------|
| Hrastnik                   | 53 m <sup>2</sup>                                | 165 evrov                 | 1965           |
|                            | 54 m <sup>2</sup>                                | 180 evrov                 | 1990           |
| Trbovlje                   | 46 m <sup>2</sup>                                | 150 evrov                 | 1960           |
|                            | 50 m <sup>2</sup>                                | 130 evrov                 | 1987           |
|                            | 49 m <sup>2</sup>                                | 160 evrov                 | 1981           |
|                            | 49 m <sup>2</sup>                                | 120 evrov                 | 1965           |
|                            | 56 m <sup>2</sup>                                | 250 evrov                 | 1976           |
| <b>Povprečna najemnina</b> | <b>165 evrov oziroma 3,2 evrov/m<sup>2</sup></b> |                           |                |

*Vir: Povzeto po ETN (2018).*

*Tabela 6: Vzorec tržnih najemnin (uporabna površina nad 43 m<sup>2</sup>), januar 2017 do junij 2018, Bovec in Kobarid*

| Lokacija            | Velikost nepremičnine (m <sup>2</sup> )    | Mesečna najemnina | Leto izgradnje |
|---------------------|--|-------------------|----------------|
| Bovec               | 54 m <sup>2</sup>                          | 200 evrov         | 2008           |
|                     | 54 m <sup>2</sup>                          | 150 evrov         | 1982           |
|                     | 43 m <sup>2</sup>                          | 205 evrov         | 2000           |
| Kobarid             | 55 m <sup>2</sup>                          | 150 evrov         | 2009           |
|                     | 45 m <sup>2</sup>                          | 100 evrov         | 1977           |
| Povprečna najemnina | 161 evrov oziroma 3,2 evrov/m <sup>2</sup> |                   |                |

*Vir: Povzeto po ETN (2018).*

**Priloga 3: Povprečna dnevna najemnina brez stroškov čiščenja in storitvenih pristojbin portala, Airbnb, junij 2018, izbrane občine.**

*Tabela 7: Povprečna dnevna najemnina brez stroškov čiščenja in storitvenih pristojbin portala, Airbnb, junij 2018, Ljubljana*

| Lokacija                          | Uporabna površina | Število spalnic | Število ležišč | Cena najema/dan v evrih |
|-----------------------------------|-------------------|-----------------|----------------|-------------------------|
| Ljubljana Vič                     | x                 | 1               | 4              | 67                      |
|                                   | x                 | 1               | 5              | 45–80                   |
|                                   | 45 m <sup>2</sup> | 2               | 3              | 60–66                   |
| Ljubljana Center                  | x                 | 1               | 5              | 94                      |
|                                   | x                 | 1               | 4              | 59–99                   |
|                                   | x                 | 2               | 5              | 60–140                  |
|                                   | 45 m <sup>2</sup> | 1               | 4              | 55–65                   |
|                                   | x                 | 1               | 4              | 70                      |
|                                   | 60 m <sup>2</sup> | 1               | 4              | 60–65                   |
|                                   | x                 | 1               | 5              | 60–73                   |
|                                   | x                 | 2               | 4              | 69–120                  |
|                                   | x                 | 1               | 3              | 84–89                   |
|                                   | 52 m <sup>2</sup> | 2               | 5              | 89                      |
| Ljubljana Bežigrad                | 52 m <sup>2</sup> | 2               | 5              | 40–50                   |
|                                   | 60 m <sup>2</sup> | 2               | 4              | 60–65                   |
| Ljubljana Rudnik                  | 55 m <sup>2</sup> | 2               | 5              | 60–100                  |
| Ljubljana Moste                   | x                 | 1               | 4              | 53–76                   |
| Ljubljana Kodeljevo               | 45 m <sup>2</sup> | 1               | 4              | 55–65                   |
| <b>POVPREČNA DNEVNA NAJEMNINA</b> |                   |                 |                | <b>73 evrov/dan</b>     |

*Vir: Povzeto po Airbnb (brez datuma a).*

*Tabela 8: Povprečna dnevna najemnina brez stroškov čiščenja in storitvenih pristojbin portala, Airbnb, junij 2018, Hrastnik*

| Lokacija                          | Velikost nepremičnine | Število spalnic | Število ležišč | Cena najema/dan v evrih |
|-----------------------------------|-----------------------|-----------------|----------------|-------------------------|
| Hrastnik                          | x                     | 1               | 2              | 30                      |
|                                   | x                     | 2               | 4              | 30                      |
| <b>POVPREČNA DNEVNA NAJEMNINA</b> |                       |                 |                | <b>30 evrov</b>         |

*Vir: Povzeto po Airbnb (brez datuma b).*

*Tabela 9: Povprečna dnevna najemnina brez stroškov čiščenja in storitvenih pristojbin portala, Airbnb, junij 2018, Bovec*

| Lokacija                          | Velikost nepremičnine | Število spalnic | Število ležišč | Cena najema/dan v evrih |
|-----------------------------------|-----------------------|-----------------|----------------|-------------------------|
| Bovec                             | x                     | 2               | 4              | 50–65                   |
|                                   | x                     | 1               | 4              | 60                      |
|                                   | x                     | 1               | 5              | 60–100                  |
|                                   | x                     | 2               | 4              | 80                      |
|                                   | x                     | 1               | 3              | 82–104                  |
|                                   | x                     | 1               | 5              | 80                      |
|                                   | x                     | 2               | 5              | 55–65                   |
|                                   | x                     | 2               | 5              | 75                      |
|                                   | x                     | 1               | 4              | 90–115                  |
|                                   | x                     | 2               | 2              | 70–95                   |
| <b>POVPREČNA DNEVNA NAJEMNINA</b> |                       |                 |                | <b>77 evrov/dan</b>     |

*Vir: Povzeto po Airbnb (brez datuma c).*



**Priloga 4: Tabela donosnosti za posamezne določene scenarije, izbrane občine.**

*Tabela 10: Tabela donosnosti za posamezne določene scenarije, Ljubljana*

| DONOSNOST OBLIK ODDAJE<br>NEPREMIČNINE          | Dolgoročna<br>oddaja (11<br>mesecev v<br>evrih) | AIRBNB 42<br>% zasedenost<br>– sobodajalec<br>(v evrih) | AIRBNB 65<br>% zasedenost<br>- s. p. (v<br>evrih) | Kombinacija<br>- 9 mesecev<br>dolgoročno +<br>3 mesece<br>Airbnb 80 %<br>zasedenost (v<br>evrih) |
|---|---|---|---|--|
| Mesečna oddaja                                  | 4.851,00  | x   | x   | 3.969,00   |
| Dnevna oddaja (odšteta Airbnb provizija 3 %)    | x   | 10.833,93   | 16.781,97   | 5.098,32   |
| <b>NETO PRIHODEK</b>                            | <b>4.851,00</b>                                 | <b>10.833,93</b>  | <b>16.781,97</b>                                  | <b>9.067,32</b>  |
| <b>STROŠKI + DAVKI</b>                          |   |   |   |  |
| Letni vzdrževalni in obratovalni stroški        | 956,97  | 3.627,32  | 3.627,32  | 1.624,56   |
| NUSZ  | 65,26   | 65,26   | 65,26   | 65,26  |
| Davek od dohodka iz premoženja                  | 1.091,48  | x   | x   | 992,25   |
| Davek iz oddajanja premoženja v najem           | x   | 424,86  | 654,28  | 254,92   |
| DDV na prejeto storitev iz tujine               | x   | 1.009,04  | 1.553,93  | 605,43   |
| Pavšalni prispevki za zavezance (s. p.)         | x   | x   | 68,27   | x  |
| Obvezni socialni prispevki za sobodajalce       | x   | 331,24  | x   | 331,24   |
| <b>SKUPAJ STROŠKI + DAVKI</b>                   | <b>2.113,71</b>                                 | <b>5.457,72</b>   | <b>5.969,06</b>                                   | <b>3.873,66</b>  |
| <b>NETO PRIHODKI - (SKUPAJ STROŠKI + DAVKI)</b> | <b>2.737,29</b>                                 | <b>5.376,21</b>   | <b>10.812,91</b>                                  | <b>5.193,66</b>  |
| <b>Vrednost nepremičnine</b>                    | <b>146.337,5</b><br>0                           | <b>146.337,5</b><br>0                                   | <b>146.337,5</b><br>0                             | <b>146.337,5</b><br>0  |
| <b>DONOSNOST</b>                                | <b>1,87 %</b>                                   | <b>3,67 %</b>   | <b>7,39 %</b>                                     | <b>3,55 %</b>  |

*Vir: lastno delo.*

Tabela 11: Tabela donosnosti za posamezne določene scenarije, Hrastnik

| DONOSNOST OBLIK ODDAJE<br>NEPREMIČNINE          | DOLGOROČNA ODDAJA - 11 mesecev<br>(v evrih) |
|---|---|
| Mesečna oddaja                                  | 1.815,00                                    |
| Dnevna oddaja (všteta Airbnb provizija 3 %)     | x   |
| <b>NETO PRIHODEK</b>                            | <b>1.815,00</b>                             |
| <b>STROŠKI + DAVKI</b>                          |   |
| Letni vzdrževalni in obratovalni stroški        | 956,97                                      |
| NUSZ  | 51,77                                       |
| Davek od dohodka iz premoženja                  | 408,38                                      |
| Davek iz oddajanja premoženja v najem           | x   |
| DDV na prejeto storitev iz tujine               | x   |
| Pavšalni prispevki za zavezanca (s. p.)         | x   |
| Obvezni socialni prispevki za sobodajalca       | x   |
| <b>SKUPAJ STROŠKI + DAVKI</b>                   | <b>1.417,12</b>                             |
| <b>NETO PRIHODKI - (SKUPAJ STROŠKI + DAVKI)</b> | <b>397,88</b>                               |
| <b>Vrednost nepremičnine</b>                    | <b>32.600,00</b>                            |
| <b>DONOSNOST</b>                                | <b>1,22 %</b>                               |

Vir: lastno delo.

Tabela 12: Tabela donosnosti za posamezne določene scenarije, Bovec

| DONOSNOST OBLIK ODDAJE<br>NEPREMIČNINE          | DOLGOROČNA<br>ODDAJA - 11<br>mesecev (v evrih) | AIRBNB 42<br>%<br>zasedenost –<br>sobodajalec<br>(v evrih) | AIRBNB<br>65 %<br>zasedenost<br>- s. p. (v<br>evrih) |
|---|--|--|--|
| Mesečna oddaja                                  | 1.771,00                                       | x  | x  |
| Dnevna oddaja (odšteta Airbnb provizija 3 %)    | x  | 11.427,57  | 17.701,53  |
| <b>NETO PRIHODEK</b>                            | <b>1.771,00</b>                                | <b>11.427,57</b>   | <b>17.701,53</b>                                     |
| <b>STROŠKI + DAVKI</b>                          |  |  |  |
| Letni vzdrževalni in obratovalni stroški        | 956,97   | 3.627,32   | 3.627,32   |
| NUSZ  | 20,70  | 20,70  | 20,70  |
| Davek od dohodka iz premoženja                  | 398,48   | x  | x  |
| Davek iz oddajanja premoženja v najem           | x  | 448,14   | 690,14   |
| DDV na prejeto storitev iz tujine               | x  | 1.064,33   | 1.639,07   |
| Pavšalni prispevki za zavezance (s. p.)         | x  | x  | 68,27  |
| Obvezni socialni prispevki za sobodajalce       | x  | 331,24   | x  |
| <b>SKUPAJ STROŠKI + DAVKI</b>                   | <b>1.376,15</b>                                | <b>5.491,73</b>  | <b>6.045,50</b>                                      |
| <b>NETO PRIHODKI - (SKUPAJ STROŠKI + DAVKI)</b> | <b>394,85</b>                                  | <b>5.935,84</b>  | <b>11.656,03</b>                                     |
| <b>Vrednost nepremičnine</b>                    | <b>59.200,00</b>                               | <b>59.200,00</b>   | <b>59.200,00</b>                                     |
| <b>DONOSNOST</b>                                | <b>0,67%</b>                                   | <b>10,03%</b>  | <b>19,69%</b>  |

Vir: lastno delo.