

# Najemnine v Ljubljani

Domen Mohorčič

19. avgust 2020

## 1 Uvod

Ko se povprečen Slovenec odseli od staršev v svoje stanovanje, je star 28,2 leti (stat.si). Pred izselitvijo pa si mora stanovanje poiskati. Po navadi ljudje pri izbiri stanovanja gledajo na to, ali jim je stanovanje všeč in ali se jim zdi cena ustrezna stanovanju. Od česa pa sploh je odvisna cena stanovanja? Friškovec (2010)[1] ugotavlja, da je oglaševalska cena stanovanja pozitivno odvisna od površine, števila kopalnic in ali gre za mansardno stanovanje, negativno pa predvsem od višine nadstropja. Repič (2014)[2] pa je v magistrski nalogi pokazala, da je prodajna cena stanovanja pozitivno odvisna od prisotnosti dvigala, parkirnega mesta, opremljenosti stanovanja, bližine središča Ljubljane in števila sob v stanovanju, negativno pa na ceno vplivajo starost stanovanja, površina in trajanje, ko je nepremičnina na voljo za prodajo.

V Sloveniji v najemniških stanovanjih živi le 2,4 gospodinjstev (cekin.si). Kljub temu je trg najema nepremičnin kar velik, še posebej v Ljubljani (na nepremicnine.net je od 1500 oglasov za najem, od tega kar 1000 v Ljubljani), kjer pa so najbolj zaželeni študentje ali posamezniki. Nikjer pa nisem zasledil raziskave, ki bi ugotavljala, kaj vpliva na ceno najema.

Namen seminarske naloge je ugotoviti, kateri dejavniki najbolj vplivajo na ceno najemnin v Ljubljanskima predeloma Vič in Rudnik.

## 2 Podatki

Podatke sem pridobil iz slovenske spletne strani nepremicnine.net dne 8.8.2020. Iskal sem stanovanja v Ljubljani v predelih Vič in Rudnik. Pri pregledovanju oglasov sem se osredotočil na naslednje spremenljivke: nadstropje, število vseh nadstropij, leto gradnje, leto prenove, število sob, ali ima stanovanje shrambo/klet, ali je stanovanje opremljeno, število pripadajočih parkirišč,

površina, zunanje površine (balkon, vrt, ...), mesečni stroški in cena najema. Ker pa sem hotel ugotoviti, ali na ceno najema vpliva tudi lokacija stanovanja, sem poiskal še oddaljenost do središča Ljubljane (v mojem primeru Prešernov trg). Na prej omenjeni spletni strani pa v večini primerov ni napisanega točnega naslova, zato sem iskal samo približne lokacije (ulica ali naselje). Pri določanju razdalje sem si pomagal z orodjem distance.to.

## 2.1 Opis podatkov

Zvezne spremenljivke so naslednje:

spremenljivka	opis	enota
nadstropje	V katerem nadstropju se stanovanje nahaja	-
vsaNadstropja	Število vseh nadstropij v stavbi	-
letoGradnje	Leto, v katerem je bilo stanovanje zgrajeno	-
letoPrenove	Leto, v katerem je bilo stanovanje prenovljeno	-
stSob	Število sob v stanovanju	-
stParkirisc	Število parkirnih mest, ki pripadajo stanovanju	-
zunanjePovrsine	Vsota zunanjih površin stanovanja	$m^2$
povrsina	Velikost bivalne površine v stanovanju	$m^2$
oddaljenost	Oddaljenost stanovanja od Prešernovega trga	km
cena	Cena mesečne najemnine stanovanja	€
stroški	Cena mesečnih stroškov bivanja	€

spremenljivka	min	1. kvartil	mediana	3. kvartil	max	povpr.
nadstropje	0	0	1	2	7	1,505
vsaNadstropja	1	2	2	3,5	9	2,689
letoGradnje	1895	1970	1995	2006	2020	1986
stSob	1	1	2	3	4	2,228
stParkirisc	0	0	1	1	5	0,796
zunanjePovrsine	0	0	4,5	14,5	600	34,690
povrsina	10	38,6	65	91,5	150	67,75
oddaljenost	0,97	1,855	2,18	3,12	5,07	2,53
cena	130	515	750	950	3100	879,6
stroški	0	0	0	100	600	60,49

Diskretne spremenljivke

	da	ne
shramba	51	52
	49,5%	50,5%

	da	delno	ne
opremljenost	92	8	3
	89,3%	7,8%	2,9%

### 3 Rezultati

### 4 Komentar

### 5 Literatura

[0] <https://www.distance.to/>

[1] Analiza dejavnikov oglaševanih cen rabljenih stanovanj v Ljubljani in njeni okolici, Sonja Friškovec, Aleksander Janeš, Univerza na Primorskem, jesen 2010

[2] Dejavniki oblikovanja prodajnih cen stanovanj, Mojca Repič, Ljubljana, oktober 2014