



POROČILO

O SLOVENSKEM TRGU
POSLOVNIH NEPREMIČNIN
ZA LETO **2025**

Geodetska uprava Republike Slovenije
Maj 2026

Kazalo vsebine

1. SLOVENSKI TRG POSLOVNIH NEPREMIČNIN	4
TRG POSLOVNIH NEPREMIČNIN V LETU 2025	6
2. TRG PISARNIŠKIH PROSTOROV	8
ZNAČILNOSTI FONDA PISARNIŠKIH PROSTOROV	8
2.1. SKLENJENE PRODAJNE IN NAJEMNE POGODBE	10
PRIMERJAVA PRODAJ IN NAJEMOV ZA PISARNIŠKE PROSTORE	12
2.2. PRODAJNE CENE IN NAJEMNINE	16
2.3. IZBRANI VEČJI POSLI	21
3. TRG TRGOVSKIH IN STORITVENIH PROSTOROV	23
ZNAČILNOSTI FONDA TRGOVSKIH IN STORITVENIH PROSTOROV	23
3.1. SKLENJENE PRODAJNE IN NAJEMNE POGODBE	25
PRIMERJAVA PRODAJ IN NAJEMOV ZA TRGOVSKE IN STORITVENE PROSTORE	27
3.2. PRODAJNE CENE IN NAJEMNINE	31
3.3. IZBRANI VEČJI POSLI	36
4. TRG INDUSTRIJSKIH PROSTOROV	37
ZNAČILNOSTI FONDA INDUSTRIJSKIH PROSTOROV	37
4.1. SKLENJENE PRODAJNE IN NAJEMNE POGODBE	39
PRIMERJAVA PRODAJ IN NAJEMOV ZA INDUSTRIJSKE PROSTORE	42
4.2. PRODAJNE CENE IN NAJEMNINE	45
4.3. IZBRANI VEČJI POSLI	48
5. VIR PODATKOV IN METODOLOŠKA POJASNILA	50

POROČILO

O SLOVENSKEM TRGU

POSLOVNIH NEPREMIČNIN

ZA LETO **2025**

1. SLOVENSKI TRG POSLOVNIH NEPREMIČNIN

Poslovna nepremičnina je vrsta nepremičnine, ki je namenjena poslovnim dejavnostim oziroma ustvarjanju dohodka. Poslovne nepremičnine so na primer pisarne, trgovine, industrijski objekti, skladišča, hotelske stavbe, restavracije in podobno. Poslovne nepremičnine lastniki uporabljajo zase, za svoje poslovne potrebe, ali jih dajejo v najem. Investitorji pogosto vlagajo v poslovne nepremičnine kot dolgoročno naložbo zaradi potencialnega donosa od najemnin ali kapitalskega dobička ob prodaji. Tržna vrednost poslovnih nepremičnin zato pretežno temelji na sposobnosti nepremičnine ustvarjati dohodek oziroma dobiček.

Slovenski trg s poslovnimi nepremičninami je majhen in dokaj nelikviden, kar še posebno velja za trg industrijskih prostorov in turistično nastanitvenih objektov. Ponudba novih poslovnih nepremičnin je majhna, saj se fond poslovnih nepremičnin le počasi povečuje. Temu v veliki meri botruje tudi nepredvidljivost novih projektov zaradi dolgotrajnosti postopkov pri pridobivanju gradbenih dovoljenj in nenehnih sprememb zakonodaje, ki odvrta tako domače kot tuje vlagatelje od investicij v poslovne nepremičnine za tržno prodajo oziroma oddajanje.

Za poslovne nepremičnine je značilna velika raznolikost glede namena uporabe, lokacije, velikosti, fizičnega stanja in drugih lastnosti. Večina poslovnih nepremičnin je zgrajena za potrebe prvotnega investitorja oziroma uporabnika in niso bile zgrajene za nadaljnjo prodajo ali oddajanje. Posledično manjše število transakcij ter raznolikost poslovnih nepremičnin močno otežujeta analizo dogajanja na trgu.

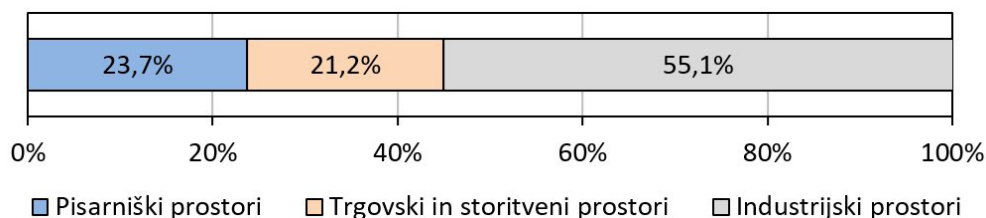
V poročilu so obravnavane tri glavne vrste poslovnih nepremičnin: pisarniški prostori, trgovski in storitveni prostori ter industrijski prostori. Med trgovske in storitvene prostore uvrščamo tudi gostinske lokale. Industrijski prostori vključujejo proizvodne in skladiščne prostore. Med poslovne nepremičnine štejemo tudi turistično nastanitvene objekte in prostore za šport, kulturo ali izobraževanje, vendar jih zaradi premajhnega števila sklenjenih kupoprodajnih oziroma najemnih poslov ne obravnavamo.

V preglednici 1 je za obravnavane vrste poslovnih nepremičnin prikazana velikost obstoječega fonda.

Preglednica 1: Površina fonda poslovnih nepremičnin po vrstah nepremičnin, Slovenija, na dan 31. 12. 2025

Vrsta poslovnih nepremičnin	Površina [tisoč m ²]
Pisarniški prostori	9.364
Trgovski in storitveni prostori	8.376
Industrijski prostori	21.721
Skupaj	39.461

Slika 1: Deleži skupne površine fonda poslovnih nepremičnin po vrstah nepremičnin, Slovenija, na dan 31. 12. 2025



Fond posameznih vrst poslovnih nepremičnin je geografsko neenakomerno razporejen. Pisarniški prostori se v največji meri nahajajo v Ljubljani ter v največjih urbanih oziroma upravnih središčih. Trgovski in storitveni prostori so nekoliko enakomerneje razporejeni in se nahajajo na lokacijah, ki so potrošnikom enostavno dostopne. Industrijski objekti so večinoma zgrajeni na območjih, kjer so cene zemljišč nižje, pri čemer je pomembna predvsem dobra povezava s prometno infrastrukturo.

TRG POSLOVNIH NEPREMIČNIN V LETU 2025

Po naši oceni se je število kupoprodajnih poslov s poslovnimi nepremičninami v letu 2025 povečalo. Najizrazitejšo rast smo zabeležili pri trgovskih in storitvenih prostorih, kjer je bilo sklenjenih približno 30 odstotkov več poslov kot leto prej. Pri pisarniških prostorih se je število prodaj povečalo za slabih 5 odstotkov, medtem ko je število kupoprodajnih poslov z industrijskimi prostori ostalo približno na ravni predhodnega leta oziroma se je le malenkost povečalo.

Na najemnem trgu se je obseg najemnih poslov znižal že peto leto zapored. Skupno število najemnih poslov s poslovnimi nepremičninami se je v letu 2025 na ravni države zmanjšalo za približno 10 odstotkov. Največji padec beležimo pri trgovskih in storitvenih prostorih, kjer je bilo po naši oceni sklenjenih 15 do 20 odstotkov manj najemnih poslov kot leto prej. Sledi segment industrijskih prostorov, kjer se je število najemnih poslov zmanjšalo za 10 do 15 odstotkov. Najmanjši pa je bil upad najemnih poslov pri pisarniških prostorih, kjer je znašal 5 do 10 odstotkov.

Preglednica 2: Število sklenjenih prodajnih pogodb po vrstah poslovnih nepremičnin, Slovenija, 2021 – 2025

Vrsta poslovnih nepremičnin	2021	2022	2023	2024	2025
Pisarniški prostori	475	417	359	301	282
Trgovski in storitveni prostori	490	416	373	295	351
Industrijski prostori	94	106	47	64	60
Skupaj	1.059	939	779	660	693

Opomba:

- Kot prodajno pogodbo oziroma prodajo štejemo sklenitev kupoprodajne pogodbe na prostem trgu ali na prostovoljni javni dražbi.
- Zaradi zamikov pri evidentiranju sklenjenih poslov so podatki za leto 2025 še začasni in neposredno niso primerljivi s podatki za prejšnja leta.

Preglednica 3: Število sklenjenih najemnih pogodb po vrstah poslovnih nepremičnin, Slovenija, 2021 – 2025

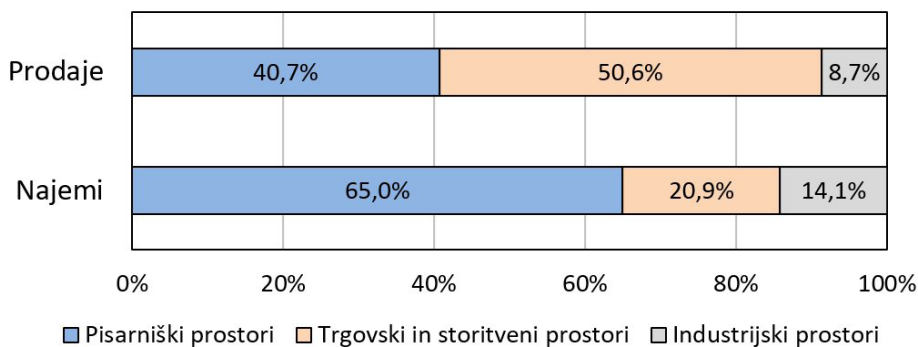
Vrsta poslovnih nepremičnin	2021	2022	2023	2024	2025
Pisarniški prostori	1.618	1.562	1.561	1.372	1.118
Trgovski in storitveni prostori	785	745	642	548	359
Industrijski prostori	370	378	329	319	243
Skupaj	2.773	2.685	2.532	2.239	1.720

Opomba:

- Kot najemno pogodbo oziroma najem štejemo sklenitev nove najemne pogodbe na prostem trgu ali sklenitev aneksa k taki pogodbi zaradi podaljšanja najema ali spremembe najemnine.
- Zaradi zamikov pri evidentiranju sklenjenih poslov so podatki za leto 2025 še začasni in neposredno niso primerljivi s podatki za prejšnja leta.

V preteklem letu je bilo največ, slabih 51 odstotkov od vseh prodajnih transakcij s poslovnimi nepremičninami, sklenjenih za trgovske in storitvene prostore. Pri najemnih poslih je prevladovala oddaja pisarniških prostorov, za katere je bilo sklenjenih 65 odstotkov vseh najemov poslovnih nepremičnin. Pisarniški prostori tudi sicer predstavljajo vrsto poslovnih nepremičnin, ki se najpogosteje jemlje v najem. Najmanj prodajnih in najemnih transakcij se je v lanskem letu kot po navadi opravilo z industrijskimi prostori (9 odstotkov vseh prodajnih in 14 odstotkov vseh najemnih poslov s poslovnimi nepremičninami). Večina teh industrijskih objektov je bila zgrajena za specifične potrebe prvotnega lastnika in ti razmeroma težko najdejo nove uporabnike.

Slika 2: Deleži sklenjenih prodajnih in najemnih pogodb po vrstah poslovnih nepremičnin, Slovenija, leto 2025



V letu 2025 smo na ravni države zaznali rast kupoprodajnih cen in najemnin poslovnih nepremičnin. Po rasti cen so izstopali trgovski in storitveni prostori, pri katerih so se cene v povprečju zvišale za 8 odstotkov, medtem ko so cene pisarniških prostorov zrasle le za 2 odstotka. Pri najemninah je bila rast najizrazitejša pri pisarniških prostorih (5 odstotkov), sledili so trgovski in storitveni prostori z okoli 2-odstotno rastjo. Zaradi omejenega števila kupoprodajnih in najemnih poslov, sprememb cen in najemnin za industrijske prostore ni mogoče zanesljivo oceniti.

2. TRG PISARNIŠKIH PROSTOROV

Slovenski najemni trg pisarniških prostorov je razdrobljen in nepregleden. Pisarniški prostori so pretežno v lasti domačih pravnih in fizičnih oseb, medtem ko je delež tujih lastnikov zaenkrat še relativno majhen, a se z novimi gradbenimi projekti, predvsem v Ljubljani, povečuje. Velik lastnik in najemnik pisarniških prostorov je državna uprava. Pomembni najemniki so tudi tuja podjetja, ki poslujejo v Sloveniji in pisarniške prostore praviloma najemajo, a se je po finančni krizi leta 2008 število le-teh pri nas občutno zmanjšalo.

ZNAČILNOSTI FONDA PISARNIŠKIH PROSTOROV

Površina fonda vseh pisarniških prostorov v Sloveniji je 9,4 milijonov m² ali 4,4 m² pisarniških prostorov na prebivalca Slovenije¹. Največji del pisarniških prostorov je v Ljubljani, kar 31 odstotkov ali dobra 2,9 milijona m² oziroma 10 m² na prebivalca. V Mariboru je na voljo 6 m² pisarniških prostorov na prebivalca, na območju Obale pa 4,6 m² na prebivalca.

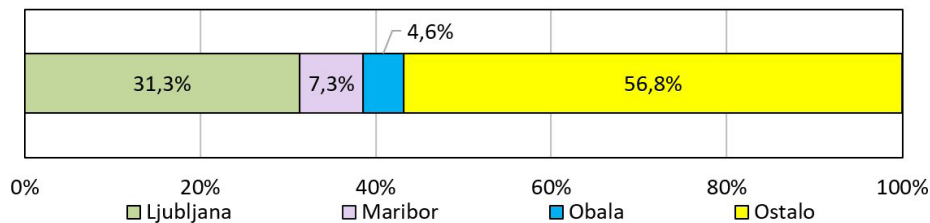
Za Slovenijo je značilen razmeroma star fond pisarniških prostorov, zaradi česar po vsej državi primanjkuje sodobnih, večjih in funkcionalno ustreznih pisarniških objektov. Novi projekti za poslovne stavbe oziroma pisarniške prostore, namenjene tržnemu oddajanju, so omejeni skoraj izključno na glavno mesto, kjer je tudi povpraševanje največje. V Ljubljani trenutno poteka gradnja več sodobnih pisarniških objektov, ki naj bi bili dokončani v letu 2026, oziroma so bili nekateri dokončani že ob koncu leta 2025. Med pomembnejšimi projekti izstopajo Vilharia na Vilharjevi cesti (31.600 m²), Emonika na križišču Dunajske in Vilharjeve ceste (20.000 m²), WestLink Campus na Celovski cesti (več kot 12.500 m²) ter poslovna stavba L33 na Letališki ulici (9.990 m²). Zunaj Ljubljane ni v gradnji oziroma ni napovedanih gradenj večjih, sodobnih poslovnih stavb.

Preglednica 4: Površina fonda pisarniških prostorov po izbranih analitičnih območjih, Slovenija, na dan 31. 12. 2025

Analitično območje	Površina [tisoč m ²]
Slovenija	9.364
Ljubljana	2.929
Maribor	688
Obala	429
Ostalo	5.318

¹ Vir: Statistični urad Republike Slovenije, število prebivalcev, 4. kvartal 2025, <https://www.stat.si>

Slika 3: Deleži skupne površine fonda pisarniških prostorov po izbranih analitičnih območjih, Slovenija, na dan 31. 12. 2025

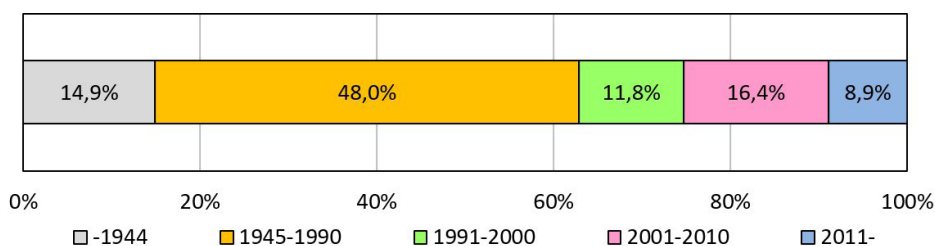


Velika večina današnjih pisarniških prostorov oziroma okoli 63 odstotkov je bila zgrajena pred osamosvojitvijo Slovenije. Glede na površino celotnega fonda je bilo okoli 15 odstotkov pisarniških prostorov zgrajenih še pred drugo svetovno vojno, skoraj 50 odstotkov pa v času bivše Jugoslavije. Po osamosvojitvi je bilo zgrajenih le okoli 37 odstotkov vseh današnjih pisarniških površin, in sicer v letih od 1991 do 2000 okoli 12 odstotkov oziroma povprečno okoli 110.000 m² na leto, v letih od 2001 do 2010 okoli 16 odstotkov oziroma okoli 150.000 m² na leto, v zadnjih petnajstih letih pa le okoli 9 odstotkov oziroma okoli 55.000 m² na leto.

Preglednica 5: Deleži skupne površine fonda pisarniških prostorov glede na obdobje zgraditve, Slovenija, na dan 31. 12. 2025

Leto zgraditve	Delež
-1944	14,9 %
1945-1990	48,0 %
1991-2000	11,8 %
2001-2010	16,4 %
2011- 2025	8,9 %

Slika 4: Deleži površine fonda pisarniških prostorov glede na obdobje zgraditve, Slovenija, na dan 31. 12. 2025



2.1. SKLENJENE PRODAJNE IN NAJEMNE POGODBE

Po še preliminarnih podatkih smo za leto 2025 evidentirali 282 sklenjenih kupoprodajnih pogodb za pisarniške prostore, katerih skupna vrednost je znašala 57 milijonov evrov, skupna prodana površina pa 46,7 tisoč kvadratnih metrov. Na tej podlagi ocenjujemo, da bo v Sloveniji končno število sklenjenih pogodb za preteklo leto okoli 315, njihova skupna vrednost okoli 64 milijonov evrov in skupna prodana površina okoli 50 tisoč kvadratnih metrov.

Po treh zaporednih letih zmanjševanja števila kupoprodajnih poslov s pisarnami se je to v letu 2025 nekoliko povečalo. Po naši oceni je bilo število sklenjenih pogodb v primerjavi z letom 2024 večje za približno 5 odstotkov, medtem ko se je njihova skupna pogodbeno vrednost znižala za okoli 10 odstotkov. Kljub povečanju je bilo število sklenjenih kupoprodajnih pogodb še vedno za 10 do 15 odstotkov manjše kot leta 2023, za okoli 25 odstotkov manjše kot leta 2022 in za približno 30 odstotkov manjše kot leta 2021, ko je število poslov po epidemiji covida-19 doseglo vrh.

Lani je zamenjal lastnika manj kot 1 odstotek fonda pisarniških prostorov. Večina transakcij se je nanašala na prodaje manjših pisarniških prostorov, površine do 100 m² (dve tretjini vseh transakcij v letu 2025), medtem ko so bile prodaje prostorov, večjih od 1.000 m², redke in so predstavljale le 3 odstotke vseh transakcij. V skladu s strukturo fonda se je največ prodaj pisarniških prostorov v preteklem letu realiziralo v Ljubljani (27 odstotkov), sledijo Maribor z 11 odstotki, Celje z 8 odstotki ter Obala s 7 odstotki.

Preglednica 6: Število in vrednost sklenjenih prodajnih pogodb ter skupna prodana površina pisarniških prostorov po izbranih analitičnih območjih, 2021 – 2025

Sklenjene prodajne pogodbe	2021	2022	2023	2024	2025
SLOVENIJA					
Število pogodb	475	417	359	301	282
Skupna prodana površina (tisoč m ²)	94,7	68,7	43,5	49,4	46,7
Skupna vrednost pogodb (milijon €)	87,5	67,5	51,3	69,9	57,2
LJUBLJANA					
Število pogodb	136	114	92	59	77
Skupna prodana površina (tisoč m ²)	30,9	24,4	10,7	10,4	19,2
Skupna vrednost pogodb (milijon €)	37,9	33,9	19,1	20,4	30,3
MARIBOR					
Število pogodb	45	46	40	43	30
Skupna prodana površina (tisoč m ²)	5,7	7,2	3,7	5,1	5,2
Skupna vrednost pogodb (milijon €)	4,1	5,7	3,4	5,6	4,9
OBALA					
Število pogodb	38	26	19	21	19
Skupna prodana površina (tisoč m ²)	11,3	2,7	1,8	13,9*	1,4
Skupna vrednost pogodb (milijon €)	11,1	4,6	4,2	24,7	3,1

Opomba:

- Kot prodajno pogodbo oziroma prodajo štejemo sklenitev kupoprodajne pogodbe na prostem trgu ali na prostovoljni javni dražbi.
- Zaradi zamikov pri evidentiranju sklenjenih poslov so podatki za leto 2025 še začasni in neposredno niso primerljivi s podatki za prejšnja leta.

* v letu 2024 smo zabeležili tri prodaje večjih pisarniških površin.

Po še preliminarnih podatkih smo za leto 2025 v Sloveniji evidentirali 1118 sklenjenih najemov za pisarniške prostore, katerih skupna oddana površina je znašala 137.000 m², kar predstavlja 1,5 odstotka površine celotnega fonda pisarniških prostorov. Na tej podlagi ocenjujemo, da bo končno število sklenjenih najemov pisarn za preteklo leto okoli 1275, njihova skupna oddana površina pa okoli 150 tisoč kvadratnih metrov. Evidentiranih je bilo 62 odstotkov na novo sklenjenih najemnih pogodb in 38 odstotkov aneksov zaradi podaljšanja najema ali spremembe najemnine.

Po epidemiji covida-19 leta 2020 število najemnih poslov za pisarniške prostore upada že peto zaporedno leto. Po naši oceni se je v letu 2025 število sklenjenih najemnih pogodb v primerjavi z letom 2024 zmanjšalo za 5 do 10 odstotkov, skupna oddana površina pa se je povečala za slabih 10 odstotkov. V primerjavi z letoma 2022 in 2023 je bilo število sklenjenih najemnih pogodb manjše za približno 15 odstotkov, v primerjavi z letom 2021 pa za okoli 20 odstotkov.

Tako kot pri prodajah so tudi pri najemih prevladovale manjše površine, in sicer pod 100 m² (79 odstotkov vseh transakcij), medtem ko so najemi prostorov s površino nad 1.000 m² predstavljali le 1,8 odstotka vseh najemnih poslov. Najemni trg pisarniških prostorov je izrazito najaktivnejši v Ljubljani, kjer je bilo v preteklem letu sklenjenih 44 odstotkov vseh najemnih poslov. Sledili so Maribor z 11 odstotki, območje Obale s 7 odstotki ter Kranj s 6 odstotki.

Preglednica 7: Število sklenjenih najemnih pogodb in skupna oddana površina pisarniških prostorov po izbranih analitičnih območjih, 2021 – 2025

Sklenjene najemne pogodbe	2021	2022	2023	2024	2025
SLOVENIJA					
Število pogodb	1.618	1.562	1.561	1.372	1.118
Skupna oddana površina (tisoč m ²)	186,1	214,0	182,5	137,9	136,7
LJUBLJANA					
Število pogodb	688	607	640	605	491
Skupna oddana površina (tisoč m ²)	112,7	94,9	123,9	83,8	93,6
MARIBOR					
Število pogodb	110	196	154	102	120
Skupna oddana površina (tisoč m ²)	9,2	25,2	11,1	7,5	5,9
OBALA					
Število pogodb	122	148	147	124	75
Skupna oddana površina (tisoč m ²)	9,0	10,8	8,5	6,5	3,3

Opomba:

- Kot najemno pogodbo oziroma najem štejemo sklenitev nove najemne pogodbe na prostem trgu ali sklenitev aneksa k taki pogodbi zaradi podaljšanja najema ali spremembe najemnine.
- Zaradi zamikov pri evidentiranju sklenjenih poslov so podatki za leto 2025 še začasni in neposredno niso primerljivi s podatki za prejšnja leta.

V letu 2025 je delež najemnih pogodb za pisarniške prostore, pri katerih so bili tekoči obratovalni stroški vključeni v najemnino, znašal 31 odstotkov. Delež najemnih pogodb za opremljene prostore je znašal 50 odstotkov. Glede na trajanje najemnega razmerja je bilo največ pogodb sklenjenih za kratkoročno obdobje od 6 do vključno 12 mesecev, in sicer 39 odstotkov. Sledile so pogodbe, sklenjene za nedoločen čas, ki so predstavljale 36 odstotkov vseh sklenjenih najemov.

V primerjavi z letom 2024 se je delež najemnih pogodb, pri katerih so bili tekoči obratovalni stroški vključeni v najemnino, zmanjšal za približno 2 odstotni točki, medtem ko se je delež pogodb za opremljene prostore povečal za približno 6 odstotnih točk. Pri strukturi najemov glede na trajanje najemnega razmerja se je najbolj zmanjšal delež pogodb, sklenjenih za kratkoročno obdobje od 6 do vključno 12 mesecev, in sicer za približno 7 odstotnih točk. Delež najemov, sklenjenih za nedoločen čas, se je povečal za približno 6 odstotnih točk.

Preglednica 8: Deleži sklenjenih najemov pisarniških prostorov glede na vključenost obratovalnih stroškov v najemnino, Slovenija, 2021 – 2025

Vključenost obratovalnih stroškov v najemnino	2021	2022	2023	2024	2025
Tekoči stroški so vključeni v najemnino	35,2 %	34,5 %	35,0 %	32,6 %	31,1 %
Tekoči stroški niso vključeni v najemnino	64,8 %	65,5 %	65,0 %	67,4 %	68,9 %

Preglednica 9: Deleži sklenjenih najemov pisarniških prostorov glede na opremljenost prostorov, Slovenija, 2021 – 2025

Opremljenost prostorov	2021	2022	2023	2024	2025
Opremljeni prostori	47,8 %	46,4 %	44,2 %	44,8 %	50,3 %
Neopremljeni prostori	52,2 %	53,6 %	55,8 %	55,2 %	49,7 %

Preglednica 10: Deleži sklenjenih najemov pisarniških prostorov glede na čas najema, Slovenija, 2021 – 2025

Čas najema (v mesecih)	2021	2022	2023	2024	2025
6 do vključno 12	46,9 %	41,2 %	43,8 %	45,8 %	38,6 %
nad 12 do vključno 36	14,1 %	16,0 %	14,1 %	12,5 %	16,5 %
nad 36	12,9 %	10,9 %	11,8 %	11,9 %	8,8 %
nedoločen čas	26,1 %	31,9 %	30,3 %	29,8 %	36,1 %

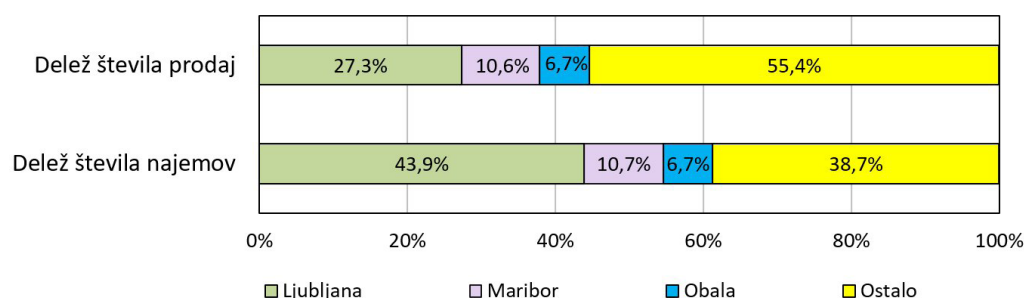
PRIMERJAVA PRODAJ IN NAJEMOV ZA PISARNIŠKE PROSTORE

Največ najemnih poslov s pisarniški prostori je bilo kot po navadi tudi v letu 2025 sklenjenih v Ljubljani. Na območju Ljubljane je bilo sklenjenih 44 odstotkov vseh evidentiranih najemov pisarniških prostorov v Sloveniji, pri čemer je delež oddane površine znašal skoraj 69 odstotkov. Ljubljana je prednjačila tudi pri kupoprodajnih poslih, s 27 odstotki vseh prodajnih transakcij in 41 odstotki skupne prodane površine pisarniških prostorov. Nekoliko večji delež prodaj in najemov je imel še Maribor, kjer je bilo evidentiranih okoli 10 odstotkov vseh prodaj oziroma 11 odstotkov najemov pisarniških prostorov.

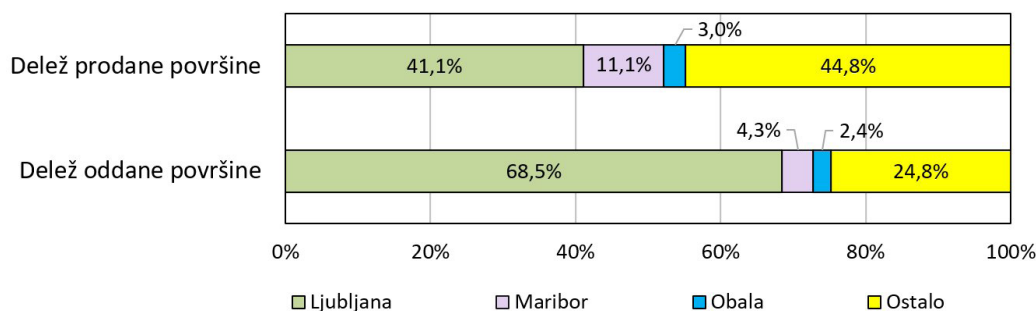
Preglednica 11: Deleži po izbranih analitičnih območjih glede na skupno število prodaj in prodano površino ter skupno število najemov in oddano površino pisarniških prostorov, Slovenija, leto 2025

Analitično območje	Delež števila prodaj	Delež prodane površine	Delež števila najemov	Delež oddane površine
Ljubljana	27,3 %	41,1 %	43,9 %	68,5 %
Maribor	10,6 %	11,1 %	10,7 %	4,3 %
Obala	6,7 %	3,0 %	6,7 %	2,4 %
Ostalo	55,4 %	44,8 %	38,7 %	24,8 %

Slika 5: Primerjava deležev števila prodaj in števila najemov pisarniških prostorov po izbranih analitičnih območjih glede na skupno število prodaj in število najemov, leto 2025



Slika 6: Primerjava deležev prodane in oddane površine pisarniških prostorov po izbranih analitičnih območjih glede na skupno prodano in oddano površino, Slovenija, leto 2025

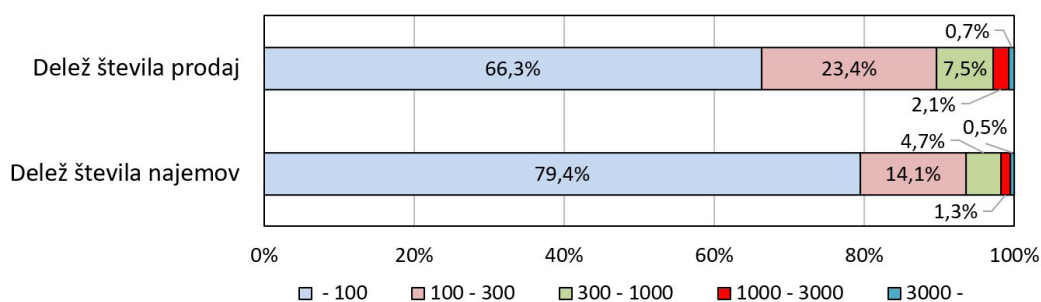


Večina prodajnih in najemnih transakcij s pisarniški prostori se praviloma sklepa za enote do 100 m² neto tlorisne površine, kar je bilo značilno tudi za leto 2025. Dobrih 66 odstotkov vseh prodajnih poslov je zajemalo prostore manjše od 100 m², medtem ko je bilo transakcij s prostori večjimi od 1.000 m² za slabe 3 odstotke. Podoben trend je zaznati tudi na najemnem trgu, kjer so pisarniški prostori manjši od 100 m² predstavljali kar 79 odstotkov vseh najemov, najemov prostorov večjih od 1.000 m², pa je bilo za slaba 2 odstotka.

Preglednica 12: Deleži prodajnih in najemnih poslov za pisarniške prostore po velikostnih razredih prodanih oziroma oddanih prostorov, glede na skupno število sklenjenih poslov, Slovenija, leto 2025

Pogodbena površina [m ²]	Delež števila prodaj	Delež števila najemov
-100	66,3 %	79,4 %
100-300	23,4 %	14,1 %
300-1.000	7,5 %	4,7 %
1.000-3.000	2,1 %	1,3 %
3.000-	0,7 %	0,5 %

Slika 7: Deleži prodajnih in najemnih poslov za pisarniške prostore glede na skupno število sklenjenih poslov, po velikostnih razredih prodanih oziroma oddanih prostorov, Slovenija, leto 2025



Delež prodajnih in najemnih poslov glede na starostne razrede pisarniških prostorov je v veliki meri pogojen s starostno strukturo fonda.

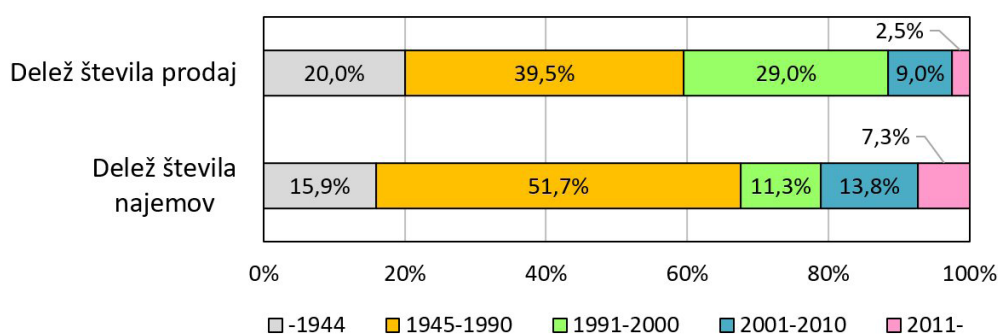
Največji delež sklenjenih prodajnih poslov so, v skladu s starostno strukturo fonda, tudi v preteklem letu predstavljali pisarniški prostori, zgrajeni v obdobju od leta 1945 do 1990 (40 odstotkov). Ti se ob pomanjkanju sodobnih pisarniških prostorov, kljub pogosto nižji energetske učinkovitosti, še vedno razmeroma dobro prodajajo. Pomemben delež prodaj so predstavljali tudi prostori iz obdobja od 1991 do 2000 (29 odstotkov), ki jih je že mogoče šteti med sodobnejše, vendar so pogosto že potrebni energetske in funkcionalne posodobitve. Presenetljivo velik delež prodaj (20 odstotkov) so imele pisarne, zgrajene pred letom 1944, kar je verjetno posledica njihove lege v osrednjih urbanih območjih z ugodno lokacijo, kar povečuje njihovo tržno privlačnost kljub starosti in potrebi po prenovi. Zelo majhen delež prodaj je bil s pisarnami, zgrajenimi po letu 2011, in sicer le 2,5 odstotka. Tudi na nepremičninskih portalih je zaznati, da je število prodajnih oglasov s takimi pisarnami majhno.

Prav tako so pisarne, zgrajene med letoma 1945 in 1990, predstavljale največji delež najemov v lanskem letu, in sicer kar 52 odstotkov vseh najemov. Pisarniški prostori, zgrajeni po letu 2000, so skupno predstavljali dobrih 21 odstotkov vseh najemov, od tega sodobnejše pisarne, zgrajene po letu 2011, le dobrih 7 odstotkov, kar le potrjuje majhnost fonda in posledično pomanjkanje ponudbe za najem v tem starostnem segmentu pisarniških prostorov.

Preglednica 13: Deleži skupnega števila sklenjenih prodajnih in najemnih poslov za pisarniške prostore glede na obdobje zgraditve prodanih oziroma oddanih prostorov, Slovenija, leto 2025

Leto zgraditve	Delež števila prodaj	Delež števila najemov
-1944	20,0 %	15,9 %
1945-1990	39,5 %	51,7 %
1991-2000	29,0 %	11,3 %
2001-2010	9,0 %	13,8 %
2011-	2,5 %	7,3 %

Slika 8: Deleži skupnega števila sklenjenih prodajnih in najemnih poslov za pisarniške prostore glede na obdobje zgraditve prodanih oziroma oddanih prostorov, Slovenija, leto 2025



2.2. PRODAJNE CENE IN NAJEMNINE

V letu 2025 je mediana prodajne cene pisarniških prostorov v **Sloveniji** znašala **1.281 €/m²**. Med tržnimi analitičnimi območji so bile najvišje cene dosežene na območju **Obale**, kjer je mediana znašala **2.488 €/m²**, sledila sta **Ljubljana** z **1.988 €/m²** in **Maribor** z **1.016 €/m²**. Središče Ljubljane sicer tradicionalno velja za območje z najvišjimi cenami pisarniških nepremičnin, kar se je potrdilo tudi v preteklem letu. V samem mestnem jedru Ljubljane je mediana cen, ob sicer majhni velikosti vzorca, znašala kar **3.200 €/m²**.

Večina pisarniških prostorov v Ljubljani se je lani prodala v cenovnem razponu med 1.500 in 2.600 €/m², v Mariboru med 900 in 1.500 €/m², na Obali pa med 2.000 in 2.700 €/m². Kot že omenjeno, so se tudi v letu 2025 pretežno prodajali starejši in manjši pisarniški prostori. Na ravni države je bila mediana leta zgraditve 1980, mediana prodane površine pa 62 m².

Preglednica 14: Cene in lastnosti prodanih pisarniških prostorov po izbranih analitičnih območjih, 2021 – 2025

Prodajne cene		2021	2022	2023	2024	2025
SLOVENIJA						
Velikost vzorca		362	309	281	215	200
Prodajne cene	1. kvartil	679	750	773	899	892
	mediana	995	1.052	1.197	1.276	1.281
	3. kvartil	1.409	1.544	1.650	1.990	1.999
Površina (m ²)	mediana	64	63	51	66	62
Leto zgraditve	mediana	1980	1984	1981	1980	1980
LJUBLJANA						
Velikost vzorca		109	83	67	40	58
Prodajne cene	1. kvartil	1.048	1.274	1.298	1.472	1.476
	mediana	1.401	1.667	1.670	1.908	1.988
	3. kvartil	1.823	2.146	2.024	2.282	2.657
Površina (m ²)	mediana	67	92	56	71	81
Leto zgraditve	mediana	1980	1980	1979	1980	1980
LJUBLJANA CENTER						
Velikost vzorca		26	12	7	7	7
Prodajne cene	1. kvartil	1.379	2.058	1.901	1.762	2.538
	mediana	2.041	2.460	2.178	1.911	3.200
	3. kvartil	2.230	2.726	3.014	2.851	4.396
Površina (m ²)	mediana	76	78	53	44	174
Leto zgraditve	mediana	1963	1963	1906	1970	1927
MARIBOR						
Velikost vzorca		43	38	36	35	25
Prodajne cene	1. kvartil	609	606	980	991	892
	mediana	791	888	1.189	1.200	1.016
	3. kvartil	1.000	1.094	1.513	1.640	1.497
Površina (m ²)	mediana	84	84	34	49	90
Leto zgraditve	mediana	1960	1980	1980	1980	1890
OBALA						
Velikost vzorca		27	19	14	15	16
Prodajne cene	1. kvartil	1.335	1.721	1.702	1.861	2.058
	mediana	1.758	1.889	1.981	2.187	2.488
	3. kvartil	2.214	2.215	2.451	2.677	2.753
Površina (m ²)	mediana	44	53	51	83	60
Leto zgraditve	mediana	1995	1995	1990	1995	1996

V zadnjih 5 letih je bil v Sloveniji prisoten trend rasti cen pisarniških prostorov, ki se počasi umirja. Na ravni države so se cene od leta 2020 zvišale za 43 odstotkov. Od državnega povprečja je bistveno odstopalo območje Obale, kjer je bila rast 67-odstotna.

Po naših ocenah so se prodajne cene pisarniških prostorov v Sloveniji v letu 2025 v povprečju zvišale za približno 2 odstotka. K rasti je največ prispevalo območje Obale, kjer so se cene zvišale za 11 odstotkov, medtem ko je bila v Ljubljani rast le 3-odstotna.

Opozoriti je treba, da na ostalih območjih zaradi manjšega števila prodajnih transakcij oziroma premajhnega statističnega vzorca izračun stopenj rasti cen ni vedno mogoč oziroma je premalo zanesljiv. Zato gibanja cen pisarniških prostorov za Maribor ne prikazujemo.

Preglednica 15: Gibanje prodajnih cen pisarniških prostorov po izbranih analitičnih območjih, 2020 – 2025 (verižno glede na predhodno leto)

Letna rast prodajnih cen	2020 - 2021	2021 - 2022	2022 - 2023	2023 - 2024	2024 - 2025
Slovenija	9 %	14 %	8 %	4 %	2 %
Ljubljana	13 %	9 %	5 %	9 %	3 %
Obala	11 %	23 %	3 %	7 %	11 %

Preglednica 16: Gibanje prodajnih cen pisarniških prostorov po izbranih analitičnih območjih, 2020 – 2025 (kumulativno glede na cene v letu 2020)

Medletna rast prodajnih cen	2020-2021	2020-2022	2020-2023	2020-2024	2020-2025
Slovenija	9 %	24 %	34 %	40 %	43 %
Ljubljana	13 %	23 %	29 %	41 %	45 %
Obala	11 %	37 %	41 %	50 %	67 %

V preteklem letu je mediana mesečne najemnine pisarniških prostorov v **Sloveniji** znašala **10,7 €/m²**, v **Ljubljani 12,5 €/m²**, v **Mariboru 9,9 €/m²** in na **Obali 13,9 €/m²**. Najvišje najemnine pisarn so bile pričakovane v **centru Ljubljane**, kjer je mediana znašala **14,2 €/m²**. Večina pisarniških prostorov v Ljubljani se je sicer lani oddajala za mesečno najemnino od 10 do 16 €/m², v Mariboru od 8 do 11 €/m² in na Obali od 11 do 20 €/m². Tudi lani so se v Sloveniji oddajali pretežno starejši in predvsem zelo majhni pisarniški prostori (mediana leta zgraditve 1980, mediana oddane površine 33 m²).

Preglednica 17: Mesečne najemnine in lastnosti oddanih pisarniških prostorov po izbranih analitičnih območjih, 2021 – 2025

Mesečne najemnine		2021	2022	2023	2024	2025
SLOVENIJA						
Velikost vzorca		1.354	1.328	1.336	1.132	941
Mesečna najemнина (€/m ²)	1. kvartil	6,7	7,3	7,4	7,5	8,0
	mediana	8,6	9,5	10,0	10,3	10,7
	3. kvartil	11,1	12,0	12,9	13,7	14,3
Površina (m ²)	mediana	32	33	30	34	33
Leto zgraditve	mediana	1980	1980	1980	1980	1980
LJUBLJANA						
Velikost vzorca		622	563	595	557	448
Mesečna najemнина (€/m ²)	1. kvartil	7,9	8,5	8,8	9,0	9,6
	mediana	10,0	10,4	11,7	12,0	12,5
	3. kvartil	12,2	13,2	14,8	15,0	15,7
Površina (m ²)	mediana	39	43	36	41	41
Leto zgraditve	mediana	1980	1980	1979	1980	1979
LJUBLJANA CENTER						
Velikost vzorca		115	91	130	106	92
Mesečna najemнина (€/m ²)	1. kvartil	9,5	9,5	11,4	12,0	10,9
	mediana	11,5	13,5	14,8	15,0	14,2
	3. kvartil	15,0	15,0	15,9	15,4	15,7
Površina (m ²)	mediana	36	33	27	33	32
Leto zgraditve	mediana	1870	1870	1962	1910	1940
MARIBOR						
Velikost vzorca		91	175	141	92	104
Mesečna najemнина (€/m ²)	1. kvartil	5,0	7,6	7,0	7,9	8,0
	mediana	7,5	9,5	9,3	8,8	9,9
	3. kvartil	10,0	9,8	11,0	10,0	10,7
Površina (m ²)	mediana	32	23	22	22	23
Leto zgraditve	mediana	1973	1960	1978	1978	1980
OBALA						
Velikost vzorca		94	114	125	95	60
Mesečna najemнина (€/m ²)	1. kvartil	7,7	9,0	8,8	9,3	11,4
	mediana	9,2	11,0	10,8	12,0	13,9
	3. kvartil	10,3	15,0	13,3	16,4	19,5
Površina (m ²)	mediana	32	30	30	30	23
Leto zgraditve	mediana	1980	1980	1979	1981	1988

V zadnjih 5 letih so najemnine pisarniških prostorov rasle počasneje kot prodajne cene, saj je bila njihova rast v tem obdobju 27-odstotna. Od povprečja na državni ravni bistveno odstopa območje Maribora, kjer je bila rast 48-odstotna, medtem ko so najemnine v Ljubljani in na Obali zrasle za 25 oziroma 28 odstotkov.

Po naših ocenah so se najemnine pisarniških prostorov v Sloveniji v letu 2025 v povprečju zvišale za približno 5 odstotkov, pri čemer je k rasti največ prispeval Maribor z 8-odstotnim povečanjem. V Ljubljani so najemnine zrasle za 5 odstotkov, na Obali pa le za 3 odstotke.

Prav tako kot pri prodajah je treba poudariti, da je velikost vzorca najemov na nekaterih območjih manjša in so zato izračunane stopnje rasti najemnin manj zanesljive.

Preglednica 18: Gibanje najemnin pisarniških prostorov po izbranih analitičnih območjih, 2020 – 2025 (verižno glede na predhodno leto)

Letna rast najemnin	2020 - 2021	2021 - 2022	2022 - 2023	2023 - 2024	2024 - 2025
Slovenija	-1 %	9 %	3 %	9 %	5 %
Ljubljana	-3 %	3 %	13 %	5 %	5 %
Maribor	12 %	21 %	-1 %	2 %	8 %
Obala	-4 %	17 %	0 %	10 %	3 %

Preglednica 19: Gibanje najemnin pisarniških prostorov po izbranih analitičnih območjih, 2020– 2025 (kumulativno glede na cene najemnin v letu 2020)

Medletna rast prodajnih cen	2020 - 2021	2020 - 2022	2020 - 2023	2020 - 2024	2020 - 2025
Slovenija	-1 %	8 %	11 %	21 %	27 %
Ljubljana	-3 %	0 %	13 %	19 %	25 %
Maribor	12 %	36 %	34 %	37 %	48 %
Obala	-4 %	12 %	12 %	24 %	28 %

Eno izmed meril donosnosti oddajanja nepremičnin so množitelji najemnine, ki predstavljajo razmerje med prodajnimi cenami in letnimi najemninami za določeno vrsto nepremičnin. Večji množitelj najemnine pomeni manjši donos od oddajanja in obratno. Poleg lokacije na vrednost množitelja oziroma donosnost oddajanja vplivajo različne lastnosti nepremičnin, kot sta na primer velikost in starost. Večji kot je vzorec prodajnih cen in najemnin za neko območje, zanesljivejši kazalnik donosnosti je množitelj najemnine.

Za leto 2025 je množitelj najemnine za pisarniške prostore v Sloveniji znašal 10,0 in je tako ostal na približno enaki ravni kot v preteklih dveh letih, kar pomeni, da se donosnost oddajanja ni bistveno spremenila. Podobno velja za območji Ljubljane in Obale, kjer se množitelj v primerjavi z letom 2024 ni bistveno spremenil. V Mariboru se je množitelj znižal z 11,4 na 9,0, kar kaže na povečanje donosnosti oddajanja pisarniških nepremičnin na tem območju. Nasprotno gibanje je bilo zaznati v središču Ljubljane, kjer se je množitelj statistično povečal, in sicer z 10,6 na 18,8. To pomeni, da naj bi se donosnost oddajanja pisarniških prostorov v centru Ljubljane v primerjavi s predhodnim letom zmanjšala.

Pri interpretaciji množiteljev je treba upoštevati, da so izračunane vrednosti na območjih z manjšim številom evidentiranih prodajnih in najemnih transakcij manj zanesljive.

Preglednica 20: Množitelji za pisarniške prostore po izbranih analitičnih območjih, 2021 – 2025

Množitelji	2021	2022	2023	2024	2025
Slovenija	9,8	9,2	10,1	10,2	10,0
Ljubljana	11,9	13,6	12,1	13,3	13,3
Ljubljana center	15,4	16,2	12,4	10,6	18,8
Maribor	9,4	7,8	10,7	11,4	9,0
Obala	14,7	14,4	15,3	14,6	14,7

2.3. IZBRANI VEČJI POSLI

V spodnji preglednici je prikazanih 10 največjih evidentiranih prodajnih poslov za pisarniške prostore, ki so bili sklenjeni v Sloveniji v letu 2025 in pri katerih je prodajna cena presegla 1.000.000 evrov.

Preglednica 21: Izbrani večji prodajni posli s pisarniški prostori v letu 2025

Lokacija	Prodajna cena [€]	Prodajna cena [€/m ²]	Površina prostorov [m ²]	Letnik izgradnje
Ljubljana	5.000.000	1.054	4.746	1985
Ljubljana	3.400.000	2.810	1.210	1980
Nova Gorica	2.629.306	1.668	1.576	2011
Ljubljana	2.271.000	5.000	454	1970
Ljubljana	1.624.476	2.644	614	1980
Kranj	1.450.000	721	2.010	1965
Kranj	1.195.600	1.115	1.072	2012
Ljubljana	1.117.351	1.400	798	2004
Ljubljana	1.099.460	3.444	319	2002
Kranj	1.090.000	487	2.239	1960

V preglednici 22 je prikazanih 10 največjih najemnih poslov pisarniških prostorov v Sloveniji v letu 2025, z mesečno najemnino nad 20.000 evrov. Vsi večji najemni posli so bili sklenjeni v Ljubljani, kjer je najemni trg pisarniških prostorov daleč največji in najaktivnejši.

Preglednica 22: Izbrani večji najemni posli s pisarniškimi prostori v letu 2025

Lokacija	Najemnina [€/mes]	Najemnina [€/m ² /mes]	Površina prostorov [m ²]	Letnik zgraditve
Ljubljana	98.028	10,4	9.407	1981
Ljubljana	94.007	14,5	6.466	1960
Ljubljana	79.854	12,5	6.372	2003
Ljubljana	73.053	30,9	2.364	2003
Ljubljana	61.839	14,6	4.224	1965
Ljubljana	34.031	14,8	2.302	2003
Ljubljana	30.749	22,1	1.393	1975
Ljubljana	29.679	23,0	1.292	2024
Ljubljana	28.946	30,3	954	2010
Ljubljana	23.218	21,1	1.100	2024

3. TRG TRGOVSKIH IN STORITVENIH PROSTOROV

Slovenski kupoprodajni in najemni trg trgovskih in storitvenih prostorov se loči na tri glavne segmente: trgovski in storitveni prostori v nakupovalnih središčih, prostori v središčih največjih mest ter prostori izven teh in izven nakupovalnih središč. Med seboj se zelo razlikujejo, saj ima vsak od njih različne značilnosti ponudbe in povpraševanja, tako na kupoprodajnem kot najemnem trgu. Posledično je na teh (pod)trgih bistveno različen tudi obseg sklenjenih kupoprodajnih oziroma najemnih poslov, kot tudi raven njihovih cen in najemnin.

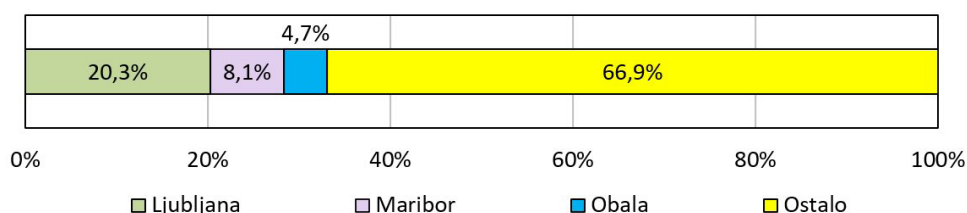
ZNAČILNOSTI FONDA TRGOVSKIH IN STORITVENIH PROSTOROV

Površina fonda vseh trgovskih in storitvenih prostorov v Sloveniji je 8,4 milijona m², kar predstavlja okoli 3,9 m² trgovskih in storitvenih prostorov na prebivalca Slovenije². Trgovski prostori so po Sloveniji bolj enakomerno razporejeni kot pisarniški prostori. V Ljubljani se nahaja 20 odstotkov površine celotnega slovenskega fonda trgovskih in storitvenih prostorov oziroma 5,7 m² na prebivalca, v Mariboru 8 odstotkov oziroma 5,9 m² na prebivalca ter na območju Obale 5 odstotkov oziroma 4,3 m² na prebivalca.

Preglednica 23: Površina fonda trgovskih in storitvenih prostorov po izbranih analitičnih območjih, Slovenija, na dan 31. 12. 2025

Analično območje	Površina [tisoč m ²]
Slovenija	8.376
Ljubljana	1.698
Maribor	675
Obala	397
Ostalo	5.606

Slika 9: Deleži skupne površine fonda trgovskih in storitvenih prostorov po izbranih analitičnih območjih, Slovenija, na dan 31. 12. 2025



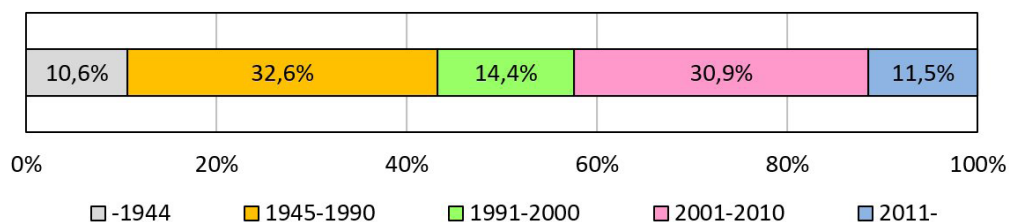
² Statistični urad Republike Slovenije, število prebivalcev, 4. kvartal 2025, <https://www.stat.si>

Za razliko od pisarniških prostorov je bila večina trgovskih in storitvenih prostorov zgrajena po osamosvojitvi Slovenije. Predvsem na račun gradnje velikih trgovskih centrov in nakupovalnih središč, ki jih prej praktično ni bilo. Glede na površino je bilo 57 odstotkov danes obstoječih trgovskih in storitvenih prostorov zgrajenih po letu 1991. V letih 1992 do 2010 je bilo zgrajenih dobrih 45 odstotkov obstoječega fonda. Daleč največ, slabih 6 odstotkov fonda, je bilo zgrajeno leta 2010, ko je bil vrhunec gradbene ekspanzije, ki se je začela pred nastopom krize leta 2008. Povprečna površina zgrajenih trgovskih in storitvenih prostorov je v letih 1992 do 2010 znašala skoraj 200.000 m² letno. Nato je gradnja povsem zamrla. Leta 2014, ko je bila površina zgrajenih prostorov po osamosvojitvi najmanjša, je ta znašala le 26.000 m². Od vključno leta 2011 dalje je bilo zgrajenih le še dobrih 11 odstotkov fonda oziroma okoli 65.000 m² površin letno.

Preglednica 24: Deleži skupne površine fonda trgovskih in storitvenih prostorov glede na obdobje zgraditve, Slovenija, na dan 31. 12. 2025

Leto zgraditve	Delež
-1944	10,6 %
1945-1990	32,6 %
1991-2000	14,4 %
2001-2010	30,9 %
2011- 2025	11,5 %

Slika 10: Deleži skupne površine fonda trgovskih in storitvenih prostorov glede na obdobje zgraditve, Slovenija, na dan 31. 12. 2025



3.1. SKLENJENE PRODAJNE IN NAJEMNE POGODBE

Po še preliminarnih podatkih smo za leto 2025 evidentirali 351 sklenjenih kupoprodajnih pogodb za trgovske in storitvene prostore, katerih skupna vrednost je znašala 60 milijonov evrov ter skupna prodana površina 50 tisoč m². Na tej podlagi ocenjujemo, da bo v Sloveniji končno število sklenjenih pogodb za preteklo leto okoli 395, njihova skupna vrednost okoli 66 milijonov evrov in skupna prodana površina okoli 55 tisoč m².

Podobno kot pri pisarniških prostorih se je tudi pri trgovskih in storitvenih prostorih število kupoprodajnih poslov v letu 2025 po treh zaporednih letih upadanja povečalo. Po naši oceni se je število sklenjenih pogodb v primerjavi z letom 2024 povečalo za približno 30 odstotkov, medtem ko sta se skupna prodana površina in skupna vrednost pogodb zmanjšali. Skupna prodana površina za 30 do 35 odstotkov, skupna vrednost pogodb pa za približno 40 odstotkov. V primerjavi z letom 2023 je bilo število sklenjenih pogodb večje za 5 odstotkov, v primerjavi z letom 2022 manjše za 5 do 10 odstotkov, v primerjavi z letom 2020 pa za dobrih 20 odstotkov.

Na letni ravni zamenja lastnika manj kot en odstotek fonda trgovskih in storitvenih prostorov. Večina transakcij se nanaša na prodaje manjših površin do 100 m² (67 odstotkov vseh transakcij v letu 2025), medtem ko je prodaj prostorov večjih od 1.000 m² zelo malo (dobra dva odstotka vseh transakcij v letu 2025). V skladu s strukturo fonda je bilo največ prodaj trgovskih in storitvenih prostorov v preteklem letu realiziranih v Ljubljani (26 odstotkov), sledijo Maribor z 9 odstotki, Obala s 6 odstotki ter Celje s 5 odstotki.

Preglednica 25: Število in vrednost sklenjenih prodajnih pogodb ter skupna prodana površina trgovskih in storitvenih prostorov po izbranih analitičnih območjih, 2021 – 2025

Sklenjene prodajne pogodbe	2021	2022	2023	2024	2025
SLOVENIJA					
Število pogodb	490	416	373	295	351
Skupna prodana površina (tisoč m ²)	152,3	75,6	91,9	86,5	50,2
Skupna vrednost pogodb (milijon €)	124,7	69,7	83,6	112,7	60,1
LJUBLJANA					
Število pogodb	103	85	92	63	93
Skupna prodana površina (tisoč m ²)	18,3	11,0	7,8	6,6	7,1
Skupna vrednost pogodb (milijon €)	28,9	17,9	14	13,8	19,3
MARIBOR					
Število pogodb	50	30	38	30	32
Skupna prodana površina (tisoč m ²)	13,7	3,9	48,2*	2,6	3,2
Skupna vrednost pogodb (milijon €)	6,7	4,2	36,5*	2,8	3,4
OBALA					
Število pogodb	34	28	19	14	22
Skupna prodana površina (tisoč m ²)	11,2	1,7	1,8	42,7**	2,1
Skupna vrednost pogodb (milijon €)	12,7	3,8	3,2	73,1**	4,8

Opomba:

* v letu 2023 smo zabeležili prodajo večjega trgovskega centra v centru Maribora, s skupno površino 39.000 m².

** v letu 2024 smo zabeležili prodajo večjega trgovskega centra v Kopru, s skupno površino 46.000 m².

- Kot prodajno pogodbo oziroma prodajo štejemo sklenitev kupoprodajne pogodbe na prostem trg ali na prostovoljni javni dražbi.

- Zaradi zamikov pri evidentiranju sklenjenih poslov so podatki za leto 2025 še začasni in neposredno niso primerljivi s podatki za prejšnja leta.

Po še preliminarnih podatkih smo za leto 2025 evidentirali 359 sklenjenih najemov za trgovske in storitvene prostore, katerih skupna oddana površina je znašala 83 tisoč m². Na tej podlagi ocenjujemo, da bo v Sloveniji končno število sklenjenih najemov za preteklo leto okoli 445 ter njihova skupna oddana površina okoli 105 tisoč m². Evidentiranih je bilo 69 odstotkov na novo sklenjenih najemnih pogodb in 31 odstotkov aneksov zaradi podaljšanja najema ali spremembe najemnine.

Tako kot pri pisarniških prostorih tudi pri trgovskih in storitvenih prostorih že peto leto zapored beležimo upad števila najemnih poslov. Po naši oceni se je v letu 2025 število sklenjenih najemnih pogodb v primerjavi z letom 2024 zmanjšalo za 15 do 20 odstotkov, njihova skupna oddana površina pa za 10 do 15 odstotkov. V primerjavi z letom 2023 je bilo število pogodb manjše za 30 odstotkov, glede na leto 2022 za 40 odstotkov, v primerjavi z letom 2021 pa za 45 odstotkov.

Na letni ravni je bilo v preteklem letu oddanih približno 83.000 m² trgovskih in storitvenih površin, kar predstavlja odstotek celotnega fonda. Tudi pri najemnih poslih so prevladovale manjše površine, in sicer pod 100 m² (55 odstotkov vseh transakcij), medtem ko je bilo večjih najemov nad 1.000 m² najmanj (4,2 odstotka). Najemni trg trgovskih in storitvenih prostorov je izrazito najaktivnejši v Ljubljani, kjer je bilo v preteklem letu realiziranih 22 odstotkov vseh najemnih poslov. Sledili so območje Obale s 15 odstotki, Maribor z 8 odstotki ter Kranj s 7 odstotki.

Preglednica 26: Število sklenjenih najemnih pogodb in skupna oddana površina trgovskih in storitvenih prostorov po izbranih analitičnih območjih, 2021 – 2025

Sklenjene najemne pogodbe	2021	2022	2023	2024	2025
SLOVENIJA					
Število pogodb	785	745	642	548	359
Skupna oddana površina (tisoč m ²)	197,0	163,0	132,3	123,8	82,7
LJUBLJANA					
Število pogodb	191	239	168	123	80
Skupna oddana površina (tisoč m ²)	55,7	62,0	25,4	26,9	26,7
MARIBOR					
Število pogodb	57	48	36	36	28
Skupna oddana površina (tisoč m ²)	23,7	13,1	11,4	14,2	8,8
OBALA					
Število pogodb	104	77	64	65	52
Skupna oddana površina (tisoč m ²)	31,7	14,8	10,7	21,2	7,7

Opomba:

- Kot najemno pogodbo oziroma najem štejemo sklenitev nove najemne pogodbe na prostem trgu ali sklenitev aneksa k taki pogodbi zaradi podaljšanja najema ali spremembe najemnine.
- Zaradi zamikov pri evidentiranju sklenjenih poslov so podatki za leto 2025 še začasni in neposredno niso primerljivi s podatki za prejšnja leta.

V letu 2025 je delež najemnih pogodb za trgovske in storitvene prostore, pri katerih so bili obratovalni stroški vključeni v najemnino, znašal slabih 27 odstotkov, delež najemnih pogodb za opremljene prostore pa 40 odstotkov. Glede na trajanje najemnega razmerja je bilo največ pogodb sklenjenih za nedoločen čas, in sicer 40 odstotkov. Sledile so kratkoročne pogodbe, sklenjene za obdobje od 6 do 12 mesecev, ki so predstavljale 27 odstotkov vseh sklenjenih najemov.

V primerjavi z letom 2024 se je delež najemnih pogodb z vključenimi obratovalnimi stroški zmanjšal za 2 odstotni točki, medtem ko je delež pogodb za opremljene prostore ostal na približno enaki ravni. Delež kratkoročnih najemnih pogodb se je povečal za 4 odstotne točke, delež srednjeročnih pogodb, sklenjenih za obdobje nad 12 do 36 mesecev, pa se je prav toliko zmanjšal.

Preglednica 27: Deleži sklenjenih najemov za trgovske in storitvene prostore glede na vključenost obratovalnih stroškov v najemnino, Slovenija, 2021 – 2025

Vključenost obratovalnih stroškov v najemnino	2021	2022	2023	2024	2025
Tekoči stroški so vključeni v najemnino	29,0 %	28,3 %	26,3 %	28,6 %	26,5 %
Tekoči stroški niso vključeni v najemnino	71,0 %	71,7 %	73,7 %	71,4 %	73,5 %

Preglednica 28: Deleži sklenjenih najemov za trgovske in storitvene prostore glede na opremljenost prostorov, Slovenija, 2021 – 2025

Opremljenost prostorov	2021	2022	2023	2024	2025
Opremljeni prostori	35,4 %	39,6 %	35,0 %	39,1 %	40,4 %
Neopremljeni prostori	64,6 %	60,4 %	65,0 %	60,9 %	59,6 %

Preglednica 29: Deleži sklenjenih najemov za trgovske in storitvene prostore glede na čas najema, Slovenija, 2021 – 2025

Čas najema (v mesecih)	2021	2022	2023	2024	2025
6 do vključno 12	21,8 %	20,8 %	22,3 %	22,4 %	26,7 %
nad 12 do vključno 36	13,1 %	9,7 %	11,4 %	11,9 %	8,1 %
nad 36	30,8 %	30,2 %	21,0 %	24,6 %	24,8 %
nedoločen čas	34,3 %	39,3 %	45,3 %	41,1 %	40,4 %

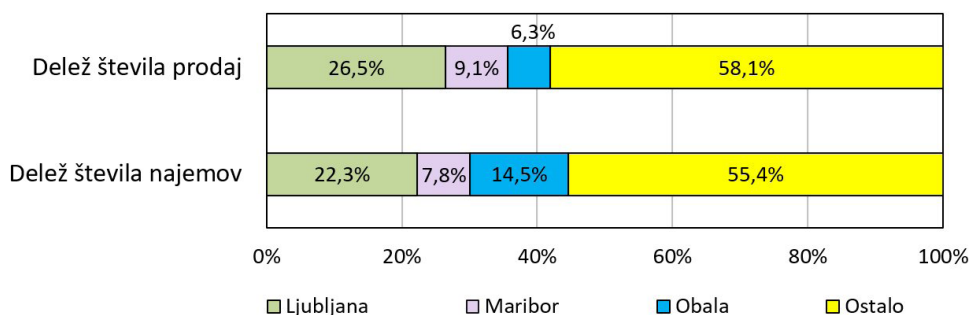
PRIMERJAVA PRODAJ IN NAJEMOV ZA TRGOVSKE IN STORITVENE PROSTORE

V Ljubljani, ki ima največji fond trgovskih in storitvenih prostorov, je bilo leta 2025 sklenjenih slabih 27 odstotkov vseh prodajnih ter dobrih 22 odstotkov vseh najemnih poslov. V Mariboru je bilo sklenjenih 9 odstotkov prodajnih poslov in 8 odstotkov najemnih poslov. Na Obali je bilo sklenjenih 6 odstotkov prodajnih poslov in dobrih 14 odstotkov najemnih poslov, medtem ko so bili ostali prodajni in najemni posli s trgovskimi in storitvenimi prostori razmeroma enakomerno razporejeni po preostanku Slovenije, več ali manj v skladu z velikostjo obstoječega fonda.

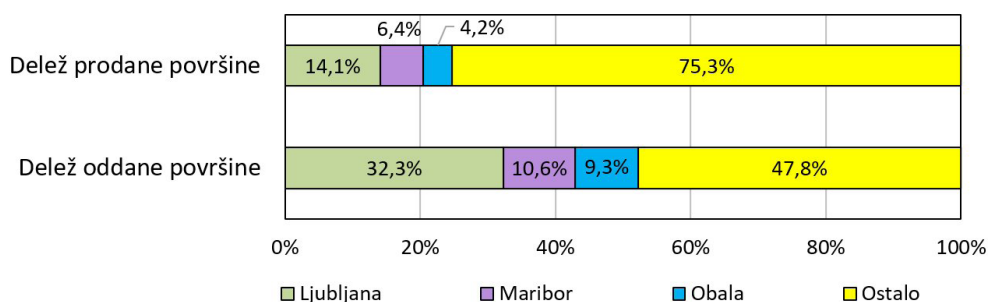
Preglednica 30: Struktura prodajnih in najemnih poslov za trgovske in storitvene prostore glede na število sklenjenih poslov ter skupno prodano oziroma oddano površino, po izbranih analitičnih območjih, Slovenija, leto 2025

Analitično območje	Delež števila prodaj	Delež prodane površine	Delež števila najemov	Delež oddane površine
Ljubljana	26,5 %	14,1 %	22,3 %	32,3 %
Maribor	9,1 %	6,4 %	7,8 %	10,6 %
Obala	6,3 %	4,2 %	14,5 %	9,3 %
Ostalo	58,1 %	75,3 %	55,4 %	47,8 %

Slika 11: Primerjava strukture prodajnih in najemnih poslov za trgovske in storitvene prostore glede na število sklenjenih poslov, po izbranih analitičnih območjih, Slovenija, leto 2025



Slika 12: Primerjava strukture prodajnih in najemnih poslov za trgovske in storitvene prostore glede na skupno prodano oziroma oddano površino, po izbranih analitičnih območjih, Slovenija, leto 2025

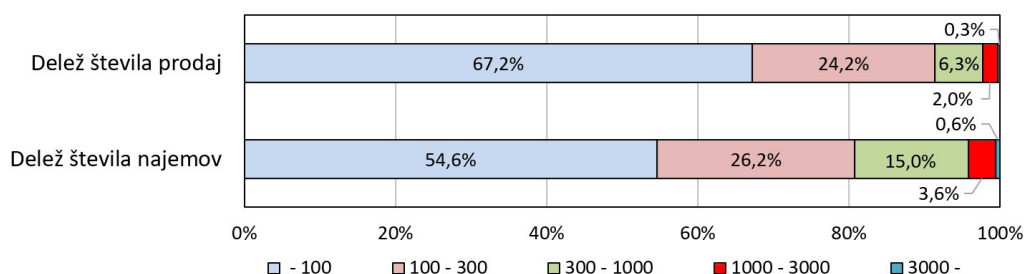


V skladu s strukturo fonda se večina prodajnih in najemnih transakcij s trgovskimi in storitvenimi prostori praviloma nanaša na enote z neto tlorisno površino do 100 m². V preteklem letu je bilo s površino do 100 m² sklenjenih 67 odstotkov vseh prodajnih in 55 odstotkov vseh najemnih poslov. Za prostore nad 1.000 m² je bilo sklenjenih nekaj več kot 2 odstotka vseh prodaj in dobre 4 odstotke najemov.

Preglednica 31: Deleži prodajnih in najemnih poslov za trgovske in storitvene prostore glede na število sklenjenih poslov, po velikostnih razredih prodanih oziroma oddanih prostorov, Slovenija, leto 2025

Pogodbena površina [m ²]	Delež števila prodaj	Delež števila najemov
-100	67,2 %	54,6 %
100-300	24,2 %	26,2 %
300-1.000	6,3 %	15,0 %
1.000-3.000	2,0 %	3,6 %
3.000-	0,3 %	0,6 %

Slika 13: Deleži prodajnih in najemnih poslov za trgovske in storitvene prostore glede na število sklenjenih poslov, po velikostnih razredih prodanih oziroma oddanih prostorov, Slovenija, leto 2025

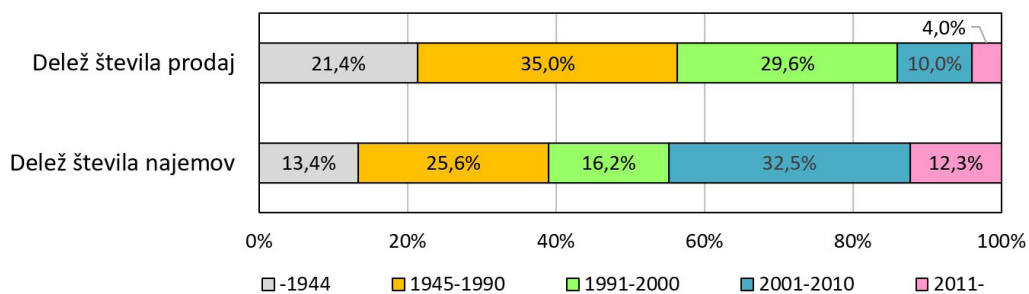


V lanskem letu je bilo skladno s starostno strukturo fonda največ prodaj trgovskih in storitvenih prostorov, ki so bili zgrajeni v obdobju bivše države. Delež takih prodaj je znašal dobrih 35 odstotkov. Slabih 30 odstotkov je znašal delež prodaj prostorov, zgrajenih v prvem desetletju po osamosvojitvi, medtem ko je bil delež prodaj novejših prostorov bistveno manjši. Delež števila prodaj prostorov, zgrajenih v obdobju od leta 2001 do 2010, je znašal 10 odstotkov, kar je sicer bistveno manj kot je delež teh prostorov v starostni strukturi fonda (dobrih 30 odstotkov). Delež prodaj prostorov, zgrajenih od leta 2011 dalje, je znašal le 4 odstotke. Pri najemnih poslih so bili deleži najemov po starostnih skupinah trgovskih in storitvenih prostorov več ali manj sorazmerni s fondom. Največja sta bila deleža najemov prostorov, zgrajenih v obdobjih od 2001 do 2010 (33 odstotkov) in od 1945 do 1990 (26 odstotkov).

Preglednica 32: Deleži prodajnih in najemnih poslov za trgovske in storitvene prostore glede na število sklenjenih poslov, po starostnih razredih prodanih oziroma oddanih prostorov, Slovenija, leto 2025

Leto zgraditve	Delež števila prodaj	Delež števila najemov
-1944	21,4 %	13,4 %
1945-1990	35,0 %	25,6 %
1991-2000	29,6 %	16,2 %
2001-2010	10,0 %	32,5 %
2011-2025	4,0 %	12,3 %

Slika 14: Deleži prodajnih in najemnih poslov za trgovske in storitvene prostore glede na število sklenjenih poslov, po starostnih razredih prodanih oziroma oddanih prostorov, Slovenija, leto 2025



3.2. PRODAJNE CENE IN NAJEMNINE

V preteklem letu je mediana prodajne cene trgovskih in storitvenih prostorov v Sloveniji znašala **1.471 €/m²**, v **Ljubljani 2.519 €/m²**, v **Mariboru 1.250 €/m²** in na **Obali 2.293 €/m²**. Najvišje cene trgovskih in storitvenih prostorov so bile pričakovano v **centru Ljubljane**, kjer je mediana cen znašala **3.093 €/m²**. Večina trgovskih in storitvenih prostorov v Ljubljani se je sicer prodala po ceni med 1.900 in 3.300 €/m². V Mariboru se je večina prodala po ceni med 1.000 in 1.600 €/m², na Obali pa med 1.800 in 2.800 €/m². Kot običajno so se tudi lani v Sloveniji prodajali pretežno manjši ter starejši trgovski in storitveni prostori (mediana prodane površine 67 m², mediana leta zgraditve 1989).

Cene gostinskih lokalov so praviloma višje od cen drugih trgovskih in storitvenih prostorov, vendar je bila mediana prodajne cene gostinskih lokalov v preteklem letu statistično nižja. Znašala je 1.236 €/m², medtem ko je mediana cen ostalih trgovskih in storitvenih lokalov znašala 1.482 €/m². To odstopanje je najverjetneje posledica strukture prodanih gostinskih lokalov, ki so bili v preteklem letu v povprečju starejši in večji kot običajno.

Preglednica 33: Prodajne cene in lastnosti prodanih trgovskih in storitvenih prostorov na trgu, po izbranih analitičnih območjih, 2021 – 2025

Prodajne cene		2021	2022	2023	2024	2025
SLOVENIJA						
Velikost vzorca		426	362	326	238	304
Prodajne cene	1. kvartil	641	838	723	865	980
	mediana	974	1.181	1.154	1.219	1.471
	3. kvartil	1.400	1.819	1.880	1.947	2.168
Površina (m ²)	mediana	72	69	79	64	67
Leto zgraditve	mediana	1988	1989	1988	1985	1989
LJUBLJANA						
Velikost vzorca		82	78	75	52	74
Prodajne cene	1. kvartil	1.054	1.378	1.631	1.677	1.862
	mediana	1.486	1.766	2.049	2.494	2.519
	3. kvartil	2.061	2.525	2.693	3.223	3.284
Površina (m ²)	mediana	66	54	60	51	64
Leto zgraditve	mediana	1990	1990	1992	1992	1992
LJUBLJANA CENTER						
Velikost vzorca		10	9	14	7	10
Prodajne cene	1. kvartil	1.601	2.438	2.417	2.369	2.880
	mediana	2.132	3.000	2.738	3.539	3.093
	3. kvartil	3.004	3.817	3.359	3.897	4.047
Površina (m ²)	mediana	95	96	60	382	77
Leto zgraditve	mediana	1958	1965	1986	1971	1984
MARIBOR						
Velikost vzorca		45	27	35	23	27
Prodajne cene	1. kvartil	561	838	630	954	1.030
	mediana	731	993	795	1.200	1.250
	3. kvartil	1.250	1.479	1.176	1.624	1.618
Površina (m ²)	mediana	78	100	90	50	67
Leto zgraditve	mediana	1980	1981	1980	1990	1986
OBALA						
Velikost vzorca		26	26	15	9	21
Prodajne cene	1. kvartil	1.425	1.817	1.271	2.072	1.758
	mediana	1.913	2.225	1.845	2.507	2.293
	3. kvartil	2.359	2.617	2.455	3.023	2.857
Površina (m ²)	mediana	54	41	53	43	60
Leto zgraditve	mediana	1990	1988	1990	1980	1980

Tako kot pri pisarniških prostorih smo tudi pri trgovskih in storitvenih prostorih v zadnjih petih letih zaznali rast prodajnih cen, ki so se v tem obdobju v povprečju zvišale za 38 odstotkov. Od državnega povprečja bistveno izstopa območje Ljubljane, kjer je bila rast v tem obdobju kar 57-odstotna.

Po naših ocenah so se prodajne cene trgovskih in storitvenih prostorov v Sloveniji v letu 2025 v povprečju zvišale za približno 8 odstotkov, pri čemer so se v Ljubljani povečale za 9 odstotkov. Tudi pri trgovskih in storitvenih prostorih velja poudariti, da na območjih z manjšim številom prodajnih transakcij izračun indeksov rasti cen ni vedno mogoč oziroma ni dovolj zanesljiv. Zato gibanja cen trgovskih in storitvenih prostorov za Maribor in Obalo ne prikazujemo.

Preglednica 34: Gibanje prodajnih cen trgovskih in storitvenih prostorov, po izbranih analitičnih območjih, 2020 – 2025 (verižno glede na predhodno leto)

Letna rast prodajnih cen	2020 - 2021	2021 - 2022	2022 - 2023	2023 - 2024	2024 - 2025
Slovenija	3 %	14 %	-2 %	11 %	8 %
Ljubljana	-4 %	26 %	9 %	10 %	9 %

Preglednica 35: Gibanje prodajnih cen trgovskih in storitvenih prostorov, po izbranih analitičnih območjih, 2020 – 2025 (kumulativno glede na cene v letu 2020)

Medletna rast prodajnih cen	2020 - 2021	2020 - 2022	2020 - 2023	2020 - 2024	2020 - 2025
Slovenija	3 %	18 %	15 %	28 %	38 %
Ljubljana	-4 %	20 %	31 %	44 %	57 %

V preteklem letu je mediana mesečne najemnine za trgovske in storitvene prostore v Sloveniji znašala nekaj manj kot 12,4 €/m². Na ravni države je bila mediana najemnine za prostore do 100 m² slabih 15 €/m², medtem ko je za prostore nad 1.000 m² znašala 10 €/m².

Podobno kot pri prodajnih cenah tudi za najemnine gostinskih lokalov praviloma velja, da so višje od najemnin drugih trgovskih in storitvenih prostorov. Vendar je v letu 2025 mediana mesečne najemnine za gostinske lokale v Sloveniji znašala 12 €/m², kar je nekoliko manj kot pri drugih trgovskih in storitvenih prostorih, kjer je mediana znašala 12,5 €/m². Glavni razlog za to odstopanje je najverjetneje v strukturi evidentiranih najemnih poslov, zlasti v večji prostorski razpršenosti gostinskih lokalov, ki se v veliki meri nahajajo tudi zunaj osrednjih urbanih območij. Poleg tega so bili v preteklem letu oddani gostinski lokali v povprečju starejši od oddanih trgovskih in storitvenih lokalov, kar je dodatno vplivalo na nekoliko nižjo mediano najemnin.

V **Ljubljani** je mediana najemnin znašala **17,6 €/m²**, v **Mariboru 9,5 €/m²** in na **Obali 15,4 €/m²**. Najvišje najemnine trgovskih in gostinskih lokalov so bile v **centru Ljubljane**, kjer je mediana znašala **23,6 €/m²**. Večina trgovskih in storitvenih prostorov v Ljubljani se je sicer lani najela za mesečno najemnino od 11 do 35 €/m², v Mariboru od 6 do 13 €/m² in na Obali od 11 do 18 €/m².

Za razliko od prodajnih poslov so se najemni posli s trgovskimi in storitvenimi prostori v Sloveniji v preteklem letu pretežno nanašali na nekoliko večje prostore, pri čemer je mediana oddane površine znašala 81 m², ter na nekoliko noveše prostore, z mediano leta zgraditve 1998.

Preglednica 36: Mesečne najemnine in lastnosti oddanih trgovskih in storitvenih prostorov na trgu, po izbranih analitičnih območjih, 2021 – 2025

Mesečne najemnine		2021	2022	2023	2024	2025
SLOVENIJA						
Velikost vzorca		696	705	614	511	337
Mesečna najemnina (€/m ²)	1. kvartil	6,8	7,6	7,8	7,7	8,3
	mediana	11,7	12,6	12,3	13,0	12,4
	3. kvartil	23,2	25,2	21,8	22,8	21,1
Površina (m ²)	mediana	73	74	77	100	81
Leto zgraditve	mediana	1995	1997	1995	1998	1998
LJUBLJANA						
Velikost vzorca		162	230	160	108	73
Mesečna najemnina (€/m ²)	1. kvartil	8,5	10,1	10,3	10,8	10,7
	mediana	16,0	19,1	17,1	17,7	17,6
	3. kvartil	27,0	36,2	28,5	31,2	35,0
Površina (m ²)	mediana	79	82	62	93	63
Leto zgraditve	mediana	1980	1995	1980	1995	1990
LJUBLJANA CENTER						
Velikost vzorca		46	46	57	26	22
Mesečna najemnina (€/m ²)	1. kvartil	18,3	17,7	16,1	13,7	14,5
	mediana	22,4	19,1	25,8	20,4	23,6
	3. kvartil	26,7	26,7	29,4	32,5	41,9
Površina (m ²)	mediana	38	45	53	69	60
Leto zgraditve	mediana	1944	1944	1944	1929	1962
MARIBOR						
Velikost vzorca		50	43	33	34	26
Mesečna najemnina (€/m ²)	1. kvartil	5,1	5,1	6,5	6,2	6,4
	mediana	9,0	8,6	10,0	15,3	9,5
	3. kvartil	13,2	17,0	15,6	25,3	13,2
Površina (m ²)	mediana	104	133	112	118	466
Leto zgraditve	mediana	1995	1998	1998	2007	2000
OBALA						
Velikost vzorca		97	76	64	64	49
Mesečna najemnina (€/m ²)	1. kvartil	7,8	10,0	9,6	10,0	11,1
	mediana	12,0	13,3	12,3	15,0	15,4
	3. kvartil	25,4	25,7	20,5	21,4	17,9
Površina (m ²)	mediana	63	62	51	107	60
Leto zgraditve	mediana	1980	1979	1980	1982	1980

Tako kot pri pisarniških prostorih so tudi pri trgovskih in storitvenih prostorih v zadnjih 5 letih najemnine rastle počasneje kot prodajne cene, saj je bila njihova rast le 13-odstotna. Od povprečja na državni ravni bistveno odstopata le območji Obale in Ljubljane, kjer je bila rast v tem obdobju 26-odstotna oziroma 25-odstotna, medtem ko so najemnine v Mariboru zrastle za 18 odstotkov.

Po naših ocenah so se najemnine trgovskih in storitvenih prostorov v Sloveniji v letu 2025 v povprečju zvišale za približno 2 odstotka, pri čemer sta k rasti največ prispevala Ljubljana z 9-odstotnim in Maribor z 6-odstotnim povečanjem. Na Obali je bila rast najemnin le za odstotno točko višja od državnega povprečja.

Prav tako kot pri prodajah je treba poudariti, da je vzorec najemov na nekaterih območjih majhen in so izračunane vrednosti zato manj zanesljive.

Preglednica 37: Gibanje najemnin trgovskih in storitvenih prostorov, po izbranih analitičnih območjih, 2020 – 2025 (verižno glede na predhodno leto)

Letna rast najemnin	2020 - 2021	2021 - 2022	2022 - 2023	2023 - 2024	2024 - 2025
Slovenija	2 %	4 %	3 %	2 %	2 %
Ljubljana	7 %	3 %	3 %	1 %	9 %
Maribor	-2 %	0 %	13 %	0 %	6 %
Obala	-2 %	10 %	4 %	9 %	3 %

Preglednica 38: Gibanje najemnin trgovskih in storitvenih prostorov, po izbranih analitičnih območjih, 2020 – 2025 (kumulativno glede na cene najemnin v letu 2020)

Medletna rast prodajnih cen	2020 - 2021	2020 - 2022	2020 - 2023	2020 - 2024	2020 - 2025
Slovenija	2 %	6 %	9 %	11 %	13 %
Ljubljana	7 %	10 %	14 %	15 %	25 %
Maribor	-2 %	-2 %	11 %	11 %	18 %
Obala	-2 %	8 %	12 %	22 %	26 %

Množitelji najemnin za Slovenijo za trgovske in storitvene prostore so tako kot v preteklih letih najvišji na območju Obale in Ljubljane, kar pa ni presenetljivo, saj so cene nepremičnin na teh območjih tudi najvišje in je oddajanje manj donosno kot na območjih z nižjimi cenami nepremičnin. Za leto 2025 je množitelj najemnine za trgovske in storitvene prostore za Ljubljano, ki je edino območje z dovolj podatki o cenah in najemninah za verodostojen izračun množiteljev, znašal 12 in je v primerjavi s preteklim letom ostal na približno enaki ravni.

Za ostala obravnavana območja, kjer je število evidentiranih prodajnih in najemnih transakcij manjše, je treba upoštevati, da so izračunani množitelji manj zanesljivi.

Preglednica 39: Množitelji trgovskih in storitvenih prostorov po izbranih analitičnih območjih, 2021 – 2025

Množitelji	2021	2022	2023	2024	2025
Slovenija	6,9	7,8	7,8	7,8	9,9
Ljubljana	7,7	7,7	10,0	11,8	12,0
Ljubljana center	7,9	13,1	8,8	14,5	10,9
Maribor	6,7	9,7	6,6	6,5	11,0
Obala	13,3	14,0	12,5	13,9	12,4

3.3. IZBRANI VEČJI POSLI

V spodnji preglednici je prikazanih 10 največjih evidentiranih prodajnih poslov s trgovskimi in storitvenimi prostori, ki so bili sklenjeni v Sloveniji v letu 2025 in pri katerih je prodajna cena presegla 700.000 evrov.

Preglednica 40: Izbrani večji prodajni posli s trgovskimi in storitvenimi prostori v letu 2025

Lokacija	Prodajna cena [€]	Prodajna cena [€/m ²]	Površina prostorov [m ²]	Letnik zgraditve
Kranj	3.000.000	1.231	2.438	2009
Vrhnika	1.990.000	1.044	1.907	2007
Kranj	1.500.000	1.529	981	1976
Koper	1.450.000	5.081	285	1960
Portorož	1.450.000	3.389	428	1980
Ljubljana	1.427.580	4.323	330	1996
Prevalje	900.000	1.110	811	1970
Kranj	828.100	1.762	470	1996
Ljubljana	800.000	4.638	173	1907
Novo Mesto	769.820	434	1.772	2007

V preglednici 41 je prikazanih 10 največjih najemnih poslov trgovskih in storitvenih prostorov v Sloveniji v letu 2025, z mesečno najemnino nad 10.000 evrov.

Preglednica 41: Izbrani večji najemni posli s trgovskimi in storitvenimi prostori v letu 2025

Lokacija	Najemnina [€/mes]	Najemnina [€/m ² /mes]	Površina prostorov [m ²]	Letnik zgraditve
Maribor	11.418	13,9	820	2007
Brežice	11.301	9,8	1.158	2024
Koper	11.244	36,6	307	2010
Ljubljana	10.980	17,6	625	1980
Izola	10.550	14,6	725	2009
Ormož	10.542	3,2	3.332	1989
Grosuplje	10.514	3,5	2.966	1995
Domžale	10.300	19,4	530	2024
Ljubljana	10.264	21,8	471	1973

4. TRG INDUSTRIJSKIH PROSTOROV

Praktično vsi industrijski prostori pri nas so bili zgrajeni za specifične proizvodne oziroma logistične potrebe prvotnega lastnika. Predvsem proizvodni prostori so zato, brez večjih prilagoditev oziroma vlaganj, le izjemoma primerni za nove uporabnike. Kupoprodaj proizvodnih prostorov je tako razmeroma malo. V primeru prodaje pa so posledično dosežene cene pogosto nižje od investicijskih stroškov gradnje. Na trgu se namreč pojavlja precej zastarelih industrijskih objektov iz obdobja pred osamosvojitvijo Slovenije, za katere je težko najti ustreznega novega lastnika in se, če niso na lokacijah, primernih za stanovanjsko gradnjo, težko prodajo.

V zadnjih letih opažamo povečano število novogradenj, pretežno manjših industrijskih objektov, v lokalnih obrtno industrijskih conah. Investitorji so predvsem manjša in srednje velika proizvodno-storitvena podjetja, ki gradijo nove proizvodne obrate in skladišča za lastno dejavnost. V zadnjih letih je bilo zgrajenih tudi več večjih proizvodno-logističnih centrov, pretežno v bližini Ljubljane ali ob avtocestah (Brnik, Šenčur, Komenda, Letališče Maribor).

Povpraševanje po sodobnih skladiščnih prostorih v bližini Ljubljane ali v bližini avtocestnega priključka je veliko. Po takšnih prostorih povprašujejo predvsem slovenska in tuja logistična podjetja.

ZNAČILNOSTI FONDA INDUSTRIJSKIH PROSTOROV

Površina fonda vseh industrijskih prostorov v Sloveniji je 21,7 milijona m², kar predstavlja več kot 10 m² industrijskih prostorov na prebivalca Slovenije³. Industrijski prostori so enakomerno razporejeni po celotni Sloveniji. V Ljubljani je 7,2 m² industrijskih prostorov na prebivalca, v Mariboru 10,2 m², na območju Obale pa 8,9 m².

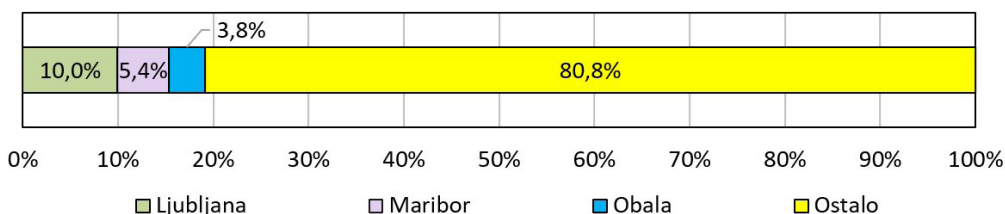
Industrijski prostori se umikajo iz urbanih središč v industrijske cone ob glavnih prometnih vozliščih in dajejo prostor stanovanjskim in drugim poslovnim nepremičninam. Razlog so visoke cene zazidljivih zemljišč v največjih mestih ter lažja in cenejša logistika. Proizvodna in skladiščna dejavnost se tako vse bolj razvija v industrijskih conah na širšem obrobju mesta. Zato je v Ljubljani, pa tudi v Mariboru, koncentracija industrijskih prostorov danes bistveno manjša kot to velja za pisarniške in trgovske prostore. V Ljubljani na primer je delež celotnega fonda industrijskih prostorov v državi le 10 odstotkov, medtem ko je delež fonda pisarniških prostorov dobrih 30 odstotkov in delež fonda trgovskih in storitvenih prostorov dobrih 20 odstotkov.

³ Statistični urad Republike Slovenije, število prebivalcev, 4. kvartal 2025, <https://www.stat.si>

Preglednica 42: Površina fonda industrijskih prostorov po izbranih analitičnih območjih, Slovenija, na dan 31. 12. 2025

Analitično območje	Površina [tisoč m ²]
Slovenija	21.721
Ljubljana	2.162
Maribor	1.163
Obala	823
Ostalo	17.573

Slika 15: Deleži površine fonda industrijskih prostorov po izbranih analitičnih območjih, Slovenija, na dan 31. 12. 2025

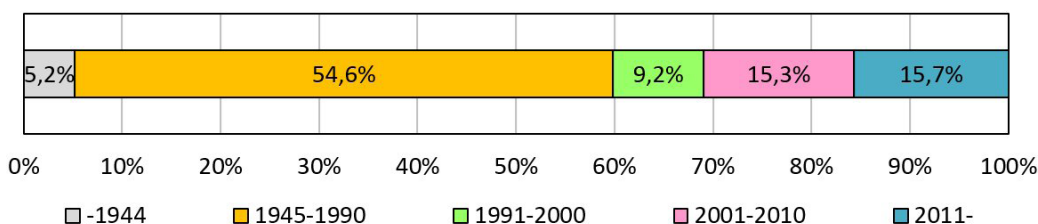


Večina oziroma 60 odstotkov današnjih industrijskih prostorov je bilo zgrajenih pred osamosvojitvijo Slovenije. Delež novejših industrijskih prostorov, zgrajenih po letu 2011, znaša slabih 16 odstotkov. V primerjavi s pisarniškimi prostori (9 odstotkov) ter trgovskimi in storitvenimi prostori (11 odstotkov) je ta delež opazno večji, ker se industrijske nepremičnine praktično ne gradijo za trg in je dinamika gradnje bolj odvisna od potreb industrijskih podjetij kot od razmer na nepremičninskem trgu.

Preglednica 43: Deleži površine fonda industrijskih prostorov po letu zgraditve stavbe, Slovenija, na dan 31. 12. 2025

Leto zgraditve	Delež
-1944	5,2 %
1945–1990	54,6 %
1991–2000	9,2 %
2001–2010	15,3 %
2011–2025	15,7 %

Slika 16: Deleži površine fonda industrijskih prostorov po letu zgraditve stavbe, Slovenija, na dan 31. 12. 2025



4.1. SKLENJENE PRODAJNE IN NAJEMNE POGODBE

Po še preliminarnih podatkih smo za leto 2025 evidentirali 60 sklenjenih kupoprodajnih pogodb za industrijske prostore, katerih skupna vrednost je znašala 28,3 milijona evrov, skupna prodana površina pa 64 tisoč m². Na tej podlagi ocenjujemo, da bo končno število prodajnih pogodb v Sloveniji za leto 2025 znašalo okoli 65, njihova skupna vrednost okoli 32 milijonov evrov in skupna prodana površina okoli 68 tisoč m².

Potem, ko je bilo leta 2022 v Sloveniji evidentiranih 105 kupoprodajnih poslov z industrijskimi nepremičninami, je v zadnjih treh letih zaznati opazen upad števila transakcij. Najizrazitejši v letu 2023, ko se je njihovo število skoraj prepolovilo. V letu 2025 je število prodaj ostalo na približno enaki ravni kot leto prej, a je bilo to še vedno približno 40 odstotkov manjše kot leta 2022.

Na letni ravni lastnika zamenja manj kot 0,5 odstotka celotnega fonda industrijskih prostorov. V preteklem letu so se prodajni posli z industrijskimi prostori večinoma sklepali za objekte s površino med 100 in 300 m² in so predstavljali 38 odstotkov vseh transakcij. Pomemben delež so predstavljali tudi industrijski prostori velikosti med 300 in 1.000 m², katerih delež je znašal 30 odstotkov.

Prodajni posli z industrijskimi prostori so bili v obdobju od leta 2021 do 2025 razpršeni po celotnem ozemlju Slovenije, pri čemer je bilo na območju Ljubljane in ostalih obravnavanih območij evidentiranih razmeroma malo transakcij.

Preglednica 44: Število in vrednost sklenjenih prodajnih pogodb ter skupna prodana površina za industrijske prostore, po izbranih analitičnih območjih, 2021 – 2025

Sklenjene prodajne pogodbe	2021	2022	2023	2024	2025
SLOVENIJA					
Število pogodb	94	106	47	64	60
Skupna prodana površina (tisoč m ²)	97,7	79,5	28,0	60,6	64,2
Skupna vrednost pogodb (milijon €)	26,3	27,9	11,7	36,1	28,3
LJUBLJANA					
Število pogodb	9	8	5	3	3
Skupna prodana površina (tisoč m ²)	4,2	2,8	1,4	15,9	0,4
Skupna vrednost pogodb (milijon €)	2,7	2,1	1,9	10,8	0,7
MARIBOR					
Število pogodb	11	9	4	6	8
Skupna prodana površina (tisoč m ²)	32,9	6,2	2,4	1,5	7,9
Skupna vrednost pogodb (milijon €)	5,5	2,3	1,1	0,9	5,0
OBALA					
Število pogodb	4	2	0	1	1
Skupna prodana površina (tisoč m ²)	4,6	0,5	0	0,2	0,2
Skupna vrednost pogodb (milijon €)	1,4	0,4	0	0,05	0,3

Opomba:

- Kot prodajno pogodbo oziroma prodajo štejemo sklenitev kupoprodajne pogodbe na prostem trgu ali na prostovoljni javni dražbi.
- Zaradi zamikov pri evidentiranju sklenjenih poslov so podatki za leto 2025 še začasni in neposredno niso primerljivi s podatki za prejšnja leta.

Po še preliminarnih podatkih je bilo v letu 2025 evidentiranih 243 na novo sklenjenih najemov oziroma njihovih podaljšanj za industrijske prostore, katerih skupna oddana površina je znašala 164,4 tisoč m². Na tej podlagi ocenjujemo, da bo končno število sklenjenih najemov za preteklo leto znašalo okoli 275, skupna oddana površina pa okoli 190 tisoč m². Evidentiranih je bilo 54 odstotkov na novo sklenjenih najemnih pogodb in 46 odstotkov aneksov zaradi podaljšanja najema ali spremembe najemnine.

Tudi pri industrijskih prostorih v zadnjih letih beležimo upad števila najemnih poslov, zlasti od izbruha epidemije covid-19 leta 2020. Vendar je ta trend manj izrazit kot pri trgovskih in storitvenih prostorih ter nekoliko izrazitejši kot pri pisarniških prostorih. Po naših ocenah sta se število sklenjenih najemnih pogodb in skupna oddana površina v letu 2025 v primerjavi z letom 2024 zmanjšala za okoli 15 odstotkov. Približno toliko sta bila manjša tudi v primerjavi z letom 2023, v primerjavi z letoma 2021 in 2022 pa je bilo zmanjšanje za okoli 25 odstotkov.

Preglednica 45: Število sklenjenih najemnih pogodb in skupna oddana površina za industrijske prostore, po izbranih analitičnih območjih, 2021 – 2025

Sklenjene najemne pogodbe	2021	2022	2023	2024	2025
SLOVENIJA					
Število pogodb	370	378	329	319	243
Skupna oddana površina (tisoč m ²)	224,1	282,7	245,9	224,1	164,4
LJUBLJANA					
Število pogodb	91	109	125	99	76
Skupna oddana površina (tisoč m ²)	52,4	66,8	41,1	42,3	17,3
MARIBOR					
Število pogodb	27	38	23	35	15
Skupna oddana površina (tisoč m ²)	17,0	36,5	22,3	30,7	12,7
OBALA					
Število pogodb	8	12	14	20	12
Skupna oddana površina (tisoč m ²)	4,0	6,7	7,3	10,8	21,7

Opomba:

- Kot najemno pogodbo oziroma najem štejemo sklenitev nove najemne pogodbe na prostem trgu ali sklenitev aneksa k taki pogodbi zaradi podaljšanja najema ali spremembe najemnine.
- Zaradi zamikov pri evidentiranju sklenjenih poslov so podatki za leto 2025 še začasni in neposredno niso primerljivi s podatki za prejšnja leta.

V letu 2025 je delež najemnih pogodb z vključenimi obratovalnimi stroški znašal 30 odstotkov, delež najemnih pogodb za opremljene prostore pa 22 odstotkov. Največ pogodb, skoraj polovica, je bilo sklenjenih za kratkoročno obdobje od 6 do 12 mesecev. Sledile so pogodbe za nedoločen čas, ki so predstavljale dobrih 32 odstotkov vseh sklenjenih najemov.

V primerjavi z letom 2024 se je delež najemnih pogodb z vključenimi obratovalnimi stroški povečal za 4 odstotne točke, približno enako povečanje pa beležimo tudi pri deležu pogodb za opremljene prostore. Delež kratkoročnih najemnih pogodb v trajanju od 6 do 12 mesecev se je povečal za 9 odstotnih točk, povečal pa se je tudi delež pogodb, sklenjenih za nedoločen čas, in sicer za skoraj 3 odstotne točke.

Preglednica 46: Deleži sklenjenih najemov za industrijske prostore glede na vključenost obratovalnih stroškov v najemnino, Slovenija, 2021 – 2025

Vključenost obratovalnih stroškov v najemnino	2021	2022	2023	2024	2025
Tekoči stroški so vključeni v najemnino	30,0 %	32,3 %	31,0 %	25,7 %	29,6 %
Tekoči stroški niso vključeni v najemnino	70,0 %	67,7 %	69,0 %	74,3 %	70,4 %

Preglednica 47: Deleži sklenjenih najemov za industrijske prostore glede na opremljenost prostorov, Slovenija, 2021 – 2025

Opremljenost prostorov	2021	2022	2023	2024	2025
Opremljeni prostori	24,6 %	22,2 %	22,2 %	16,6 %	21,8 %
Neopremljeni prostori	75,4 %	77,8 %	77,8 %	83,4 %	78,2 %

Preglednica 48: Deleži sklenjenih najemov za industrijske prostore glede na čas najema, Slovenija, 2021 – 2025

Čas najema (v mesecih)	2021	2022	2023	2024	2025
6 do vključno 12	50,5 %	51,1 %	43,2 %	40,1 %	49,4 %
nad 12 do vključno 36	12,2 %	10,8 %	12,8 %	16,6 %	8,2 %
nad 36	11,4 %	14,6 %	10,3 %	13,5 %	9,9 %
nedoločen čas	25,9 %	23,5 %	33,7 %	29,8 %	32,5 %

PRIMERJAVA PRODAJ IN NAJEMOV ZA INDUSTRIJSKE PROSTORE

Največji delež prodajnih poslov z industrijskimi prostori je bil v preteklem letu sklenjen v Mariboru, kjer je znašal 13 odstotkov. Sledili sta območji Nove Gorice in Vipavske doline skupaj z 10 odstotki ter Savinjske doline z 8 odstotki. Na območjih Ljubljane in Obale pa smo zabeležili le tri oziroma eno prodajo.

Glede na delež prodane površine je bilo največ industrijskih površin prodanih na območju Gorenjske, kjer je delež znašal 40 odstotkov. Sledili sta območji Celja s 14 odstotki in Maribora z 12 odstotki ter območje Južne okolice Maribora z 9 odstotki.

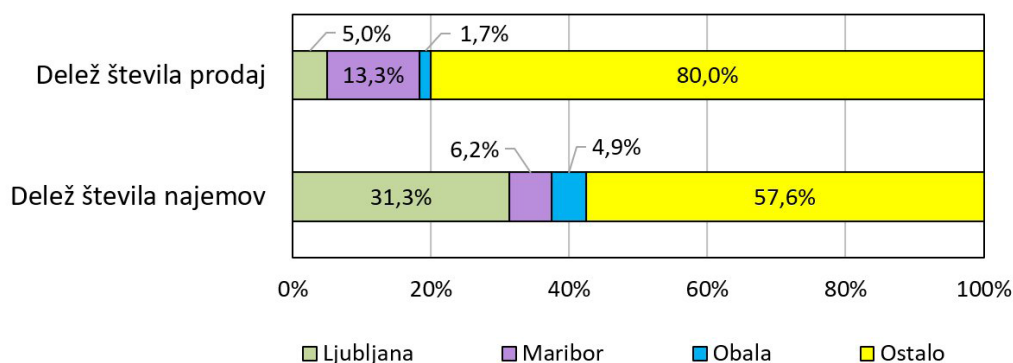
Najemni trg industrijskih prostorov je razmeroma enakomerno razpršen po vsej državi, pri čemer največji delež poslov še naprej pripada območju Ljubljane, kjer je bilo v preteklem letu realiziranih dobrih 30 odstotkov vseh najemnih poslov. Sledila so območja Celja in Krasi s po 8 odstotki, območje Nove Gorice in Vipavske doline skupaj s 7 odstotki ter Maribor s 6 odstotki.

Glede na delež v skupni oddani površini je bilo največ industrijskih prostorov oddanih na območju Celja (29 odstotkov), sledila so območja Obale (13 odstotkov), Nove Gorice in Vipavske doline skupaj (12 odstotkov) ter Ljubljane z 10 odstotki.

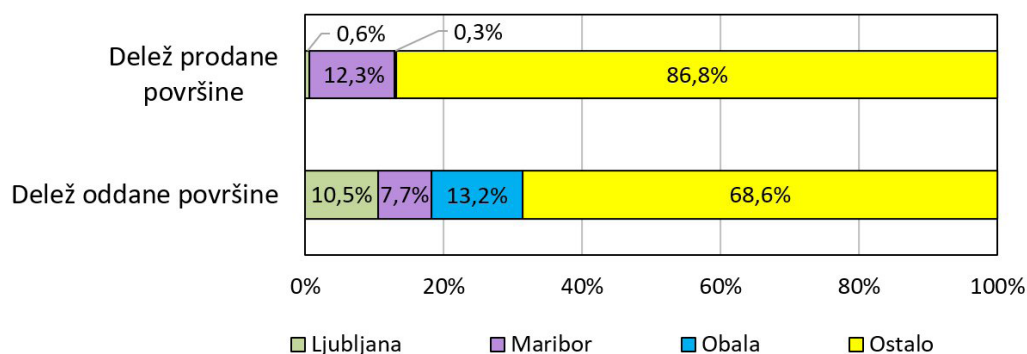
Preglednica 49: Struktura prodajnih in najemnih poslov za industrijske prostore glede na število sklenjenih poslov ter skupno prodano oziroma oddano površino, po izbranih analitičnih območjih, Slovenija, leto 2025

Analitično območje	Delež števila prodaj	Delež prodane površine	Delež števila najemov	Delež oddane površine
Ljubljana	5,0 %	0,6 %	31,3 %	10,5 %
Maribor	13,3 %	12,3 %	6,2 %	7,7 %
Obala	1,7 %	0,3 %	4,9 %	13,2 %
Ostalo	80,0 %	86,8 %	57,6 %	68,6 %

Slika 17: Primerjava strukture prodajnih in najemnih poslov za industrijske prostore glede na število sklenjenih poslov, po izbranih analitičnih območjih, Slovenija, leto 2025



Slika 18: Primerjava strukture prodajnih in najemnih poslov za industrijske prostore glede na skupno prodano oziroma oddano površino, po izbranih analitičnih območjih, Slovenija, leto 2025



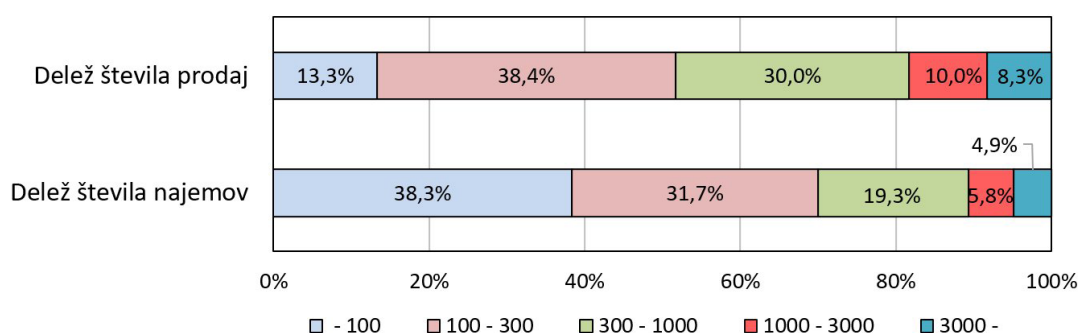
Za razliko od preteklih let se je v letu 2025 večina prodajnih transakcij glede na površino nanašala na nekoliko manjše industrijske prostore v velikosti od 100 do 300 m², ki so predstavljali 38 odstotkov vseh evidentiranih prodaj. Sledile so prodaje srednje velikih prostorov, velikosti od 300 do 1.000 m², s 30-odstotnim deležem. Prodaj večjih industrijskih prostorov, zlasti tistih s površino nad 3.000 m², je bilo nekoliko več kot v preteklosti, saj so v letu 2025 predstavljale 8 odstotkov vseh transakcij.

Kot že omenjeno, je bilo v preteklem letu oddanih približno 164.000 m² industrijskih površin, kar predstavlja slab odstotek celotnega fonda. Glede na velikost so bile oddane površine dokaj enakomerno porazdeljene. Največji delež so predstavljale najete površine med 100 in 300 m² (38 odstotkov), najmanjši pa površine večje od 3.000 m² (4,9 odstotka). V večini primerov oddaje manjših enot je šlo za skladiščne prostore.

Preglednica 50: Deleži prodajnih in najemnih poslov za industrijske prostore glede na število sklenjenih poslov, po velikostnih razredih prodanih oziroma oddanih prostorov, Slovenija, leto 2025

Pogodbena površina [m ²]	Delež števila prodaj	Delež števila najemov
-100	13,3 %	38,3 %
100-300	38,4 %	31,7 %
300-1.000	30,0 %	19,3 %
1.000-3.000	10,0 %	5,8 %
3.000-	8,3 %	4,9 %

Slika 19: Deleži prodajnih in najemnih poslov za industrijske prostore glede na število sklenjenih poslov, po velikostnih razredih prodanih oziroma oddanih prostorov, Slovenija, leto 2025

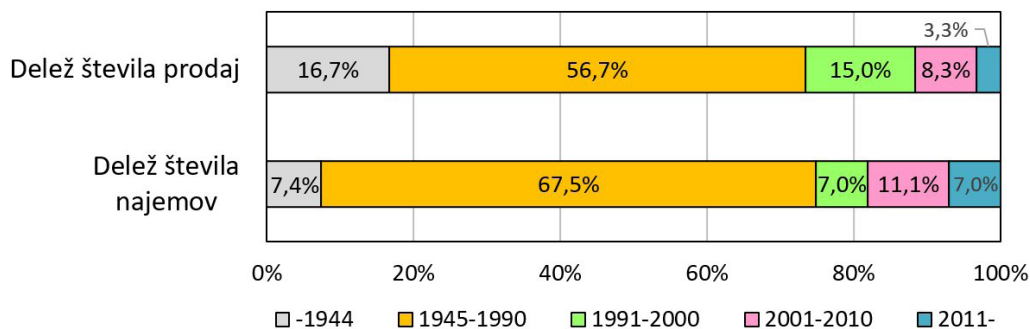


Prodajni in najemni posli z industrijskimi prostori so se v preteklem letu večinoma sklepali za starejše objekte, zgrajene pred letom 1990. Teh je tudi največ na trgu in so tako predstavljali 73 odstotkov vseh prodajnih in kar 75 odstotkov vseh najemnih transakcij. Transakcij z novejšimi industrijskimi prostori je bilo bistveno manj, saj so ti pogosto grajeni za specifične potrebe prvega lastnika in so redkeje dostopni na trgu, saj je njihova zasedenost velika, fluktuacija pa majhna. Delež prodajnih poslov z objekti, zgrajenimi po letu 2011, je tako znašal zgolj dobre 3 odstotke, delež najemnih poslov pa 7 odstotkov.

Preglednica 51: Deleži prodajnih in najemnih poslov za industrijske prostore glede na število sklenjenih poslov, po starostnih razredih prodanih oziroma oddanih prostorov, Slovenija, leto 2025

Leto zgraditve	Delež števila prodaj	Delež števila najemov
-1944	16,7 %	7,4 %
1945-1990	56,7 %	67,5 %
1991-2000	15,0 %	7,0 %
2001-2010	8,3 %	11,1 %
2011-	3,3 %	7,0 %

Slika 20: Deleži prodajnih in najemnih poslov za industrijske prostore glede na število sklenjenih poslov, po starostnih razredih prodanih oziroma oddanih prostorov, Slovenija, leto 2025



4.2. PRODAJNE CENE IN NAJEMNINE

V preteklem letu je mediana prodajne cene industrijskih prostorov v **Sloveniji** znašala **478 €/m²**, v **Ljubljani 1.195 €/m²** in v **Mariboru 756 €/m²**. Na območju **Obale** je bila v letu 2025 evidentirana le ena prodajna transakcija z industrijsko nepremičnino, ki pa ni odgovarjala merilom za vključitev v statistični vzorec.

Kot običajno je bil zaradi velike raznovrstnosti prodanih industrijskih prostorov tudi razpon prodajnih cen zelo velik. Cene so se gibale od 200 €/m² za večje in starejše industrijske objekte zunaj glavnih prometnih poti, do 1.200 €/m² za sodobnejše industrijske prostore na kakovostnih lokacijah z dobro logistično povezavo, zlasti v bližini avtocestnega omrežja. Večina proizvodnih prostorov in skladišč v Sloveniji je bila tako prodana po ceni od 300 do 800 €/m². Mediana prodane površine je bila 319 m², mediana letnika zgraditve pa 1975.

Čeprav so velikosti vzorcev majhne in izračunani kazalniki niso zanesljivi, pa je razviden trend rasti cen na ravni države v zadnjih petih letih tudi za industrijske nepremičnine. Rast cen industrijskih nepremičnin je zaradi inflacije oziroma občutnega povečanja gradbenih stroškov pričakovana. Ker se večina industrijskih nepremičnin gradi po meri lastnika oziroma uporabnika in ne za trg, obstaja namreč še močnejša korelacija med stroški gradnje in prodajnimi cenami kot pri ostalih vrstah nepremičnin.

Preglednica 52: Prodajne cene in lastnosti prodanih industrijskih prostorov na trgu, po izbranih analitičnih območjih, 2021 – 2025

Prodajne cene		2021	2022	2023	2024	2025
SLOVENIJA						
Velikost vzorca		64	73	35	48	43
Prodajne cene	1. kvartil	204	227	319	398	274
	mediana	340	384	587	525	478
	3. kvartil	525	642	705	772	799
Površina (m ²)	mediana	624	479	360	456	319
Leto zgraditve	mediana	1974	1978	1978	1976	1975
LJUBLJANA						
Velikost vzorca		6	5	4	2	1
Prodajne cene	1. kvartil	542	442	958	700	1.195
	mediana	790	832	987	723	1.195
	3. kvartil	1.029	1.055	1.269	747	1.195
Površina (m ²)	mediana	297	320	394	7.830	109
Leto zgraditve	mediana	1966	1978	1986	1961	1980
MARIBOR						
Velikost vzorca		11	7	3	4	7
Prodajne cene	1. kvartil	143	232	503	476	476
	mediana	517	328	574	571	756
	3. kvartil	650	526	580	702	859
Površina (m ²)	mediana	873	733	426	225	347
Leto zgraditve	mediana	1974	1990	2000	1955	1975
OBALA						
Velikost vzorca		1	1	0*	0*	0*
Prodajne cene	1. kvartil	229	932	/	/	/
	mediana	229	932	/	/	/
	3. kvartil	229	932	/	/	/
Površina (m ²)	mediana	4.120	295	/	/	/
Leto zgraditve	mediana	1980	1960	/	/	/

Opomba:

* Na območju Obale v letih 2023 in 2024 nismo evidentirali nobene prodaje industrijskih nepremičnin. Za leto 2025 je bila evidentirana ena prodaja, ki pa ni bila vključena v vzorec.

V preteklem letu je mediana mesečne najemnine industrijskih prostorov v Sloveniji znašala **5,4 €/m²**, v **Ljubljani 6,5 €/m²**, v **Mariboru 2,9 €/m²** in na **Obali 6,0 €/m²**. Tudi pri oddaji industrijskih prostorov je večina poslov obsegala najeme manjših enot – mediana oddane površine je znašala 168 m², mediana leta izgradnje pa 1970.

Zaradi manjšega števila transakcij in posledično omejenega vzorca podatkov izračun indeksov rasti cen in najemnin ni mogoč. Na vseh analiziranih območjih je bilo sicer zaznati rahlo znižanje prodajnih cen, medtem ko so se najemnine na državni ravni v povprečju povečale za 5 do 10 odstotkov.

Preglednica 53: Mesečne najemnine in lastnosti oddanih industrijskih prostorov na trgu, po izbranih analitičnih območjih, 2021 – 2025

Mesečne najemnine		2021	2022	2023	2024	2025
SLOVENIJA						
Velikost vzorca		366	373	326	316	235
Mesečna najemnina (€/m ²)	1. kvartil	2,7	3,0	3,6	3,5	3,8
	mediana	4,1	4,6	5,0	5,0	5,4
	3. kvartil	5,7	6,0	7,3	7,0	7,3
Površina (m ²)	mediana	159	210	200	211	168
Leto zgraditve	mediana	1977	1970	1970	1972	1970
LJUBLJANA						
Velikost vzorca		90	106	124	97	73
Mesečna najemnina (€/m ²)	1. kvartil	4,5	5,1	5,2	4,9	5,0
	mediana	5,3	5,9	6,6	6,2	6,5
	3. kvartil	7,0	7,0	9,0	8,6	9,2
Površina (m ²)	mediana	123	129	114	124	118
Leto zgraditve	mediana	1979	1970	1970	1970	1970
MARIBOR						
Velikost vzorca		26	38	23	35	15
Mesečna najemnina (€/m ²)	1. kvartil	1,9	2,1	1,7	1,6	1,5
	mediana	2,6	3,0	2,9	2,2	2,9
	3. kvartil	3,0	3,5	3,6	3,1	3,2
Površina (m ²)	mediana	330	553	350	649	362
Leto zgraditve	mediana	1960	1960	1944	1970	1970
OBALA						
Velikost vzorca		8	12	14	20	12
Mesečna najemnina (€/m ²)	1. kvartil	3,7	4,3	5,5	5,1	5,4
	mediana	5,3	5,3	5,9	6,0	6,0
	3. kvartil	7,1	6,0	8,9	7,9	9,8
Površina (m ²)	mediana	119	377	345	290	700
Leto zgraditve	mediana	1980	1984	1980	1980	1996

Za Slovenijo je množitelj najemnine za industrijske prostore lani znašal 7,4. Nihanja izračunanih vrednosti množiteljev po letih so razmeroma velika, kar je posledica majhnega števila poslov in nehomogenosti vzorcev. Izračuni množiteljev po manjših analitičnih območjih zato niso verodostojni.

Preglednica 54: Množitelji industrijskih prostorov, Slovenija, 2021 – 2025

Množitelji	2021	2022	2023	2024	2025
Slovenija	7,0	7,1	9,8	8,7	7,4

Opomba:

- Množitelji za preostala analitična območja niso prikazani, ker zaradi premajhnega vzorca izračun ni statistično zanesljiv.

4.3. IZBRANI VEČJI POSLI

V spodnji preglednici je prikazanih 10 največjih evidentiranih prodajnih poslov za industrijske prostore, ki so bili sklenjeni v Sloveniji v letu 2025 in pri katerih je prodajna cena presegla 800.000 evrov.

Preglednica 55: Izbrani večji prodajni posli z industrijskimi prostori v letu 2025

Lokacija	Vrsta prostorov	Prodajna cena [€]	Prodajna cena [€/m ²]	Površina prostorov [m ²]	Letnik izgradnje	Površina zemljišča [m ²]
Škofja Loka	Proizvodni in skladiščni prostori	5.500.000	248	22.180	1948	38.019
Maribor	Proizvodni prostori	4.100.000	844	4.860	1969	18.051
Celje	Proizvodni prostori	3.307.988	986	3.354	1979	11.142
Komenda	Skladiščni prostori	2.900.000	2.352	1.233	2014	2.499
Celje	Skladiščni prostori	2.192.012	719	3.049	1988	4.475
Ajdovščina	Proizvodni prostori	1.892.350	1.454	1.301	2003	1.584
Dolenjske Toplice	Proizvodni prostori	1.050.000	382	2.752	1991	5.612
Slovenske Konjice	Proizvodni prostori	1.011.000	194	5.225	1990	7.847
Kidričevo	Proizvodni prostori	900.000	1.318	683	2005	28.093
Ivančna Gorica	Proizvodni in skladiščni prostori	835.000	1.095	762	1991	5.359

V preglednici 56 je prikazanih 10 največjih najemnih poslov za industrijske prostore, sklenjenih v Sloveniji v letu 2025, pri katerih mesečna najemnina presega 23.000 evrov.

Preglednica 56: Izbrani večji najemni posli z industrijskimi prostori v letu 2025

Lokacija	Vrsta prostorov	Najemnina [€/mes]	Najemnina [€/m ² /mes]	Površina prostorov [m ²]	Letnik zgraditve
Škocjan	Skladiščni prostori	56.233	9,2	6.134	2025
Koper	Proizvodni prostori	51.186	6,6	7.718	1996
Celje	Skladiščni prostori	47.127	4,3	10.972	1973
Ljubljana	Skladiščni prostori	36.600	34,2	1.071	2012
Grosuplje*	Proizvodni prostori	34.091	8,6	3.955	2012
Celje	Proizvodni in skladiščni prostori	29.699	3,7	7.920	1979
Vojnik	Skladiščni prostori	25.542	9,2	2.776	2023
Ajdovščina	Proizvodni prostori	23.461	1,3	18.700	1980
Zagorje	Proizvodni prostori	23.180	11,2	2.065	2025
Ljubljana	Skladiščni prostori	21.812	5,0	4.391	1960

Opomba:

* Gre za najemni posel med povezanimi pravnimi osebami

5. VIR PODATKOV IN METODOLOŠKA POJASNILA

Vir podatkov

Poročilo temelji na podatkih realiziranih poslih s poslovnimi nepremičninami, evidentiranimi v Evidenci trga nepremičnin (ETN) za leto 2025, ki so jih zakonsko predpisani zavezanci za poročanje posredovali do 15. aprila 2026.

Podatke o sklenjenih kupoprodajnih poslih, za katere se obračunava davek na promet nepremičnin (DPN), pošilja v ETN Finančna uprava Republike Slovenije (FURS). Podatke o kupoprodajnih poslih, za katere se obračuna davek na dodano vrednost (DDV), so dolžni v ETN pošiljati prodajalci. Podatke o sklenjenih najemnih poslih so dolžni pošiljati najemodajalci, ki so pravne osebe oziroma samostojni podjetniki.

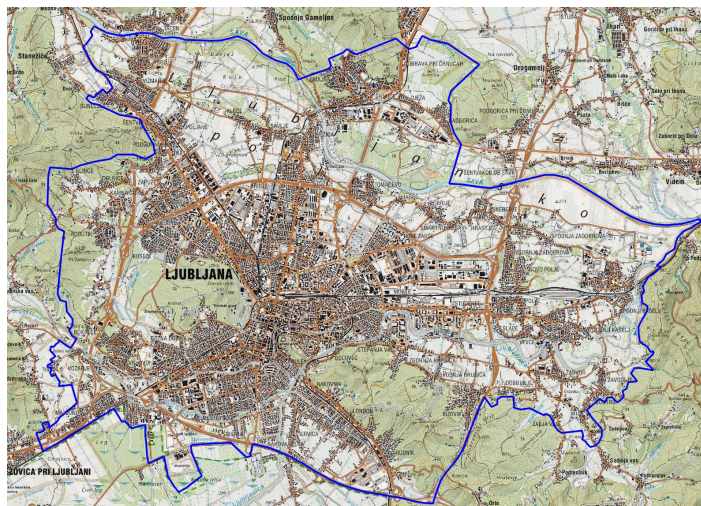
Zaradi nedoslednega poročanja in zamikov pri poročanju zajem podatkov v ETN ni popoln. Kljub temu ocenjujemo, da se v ETN zajame dovolj podatkov za prikaz dejanskega stanja na trgu poslovnih nepremičnin. Posredne prodaje poslovnih nepremičnin preko prodaj lastniških deležev družb se ne evidentirajo v ETN.

Analitična območja

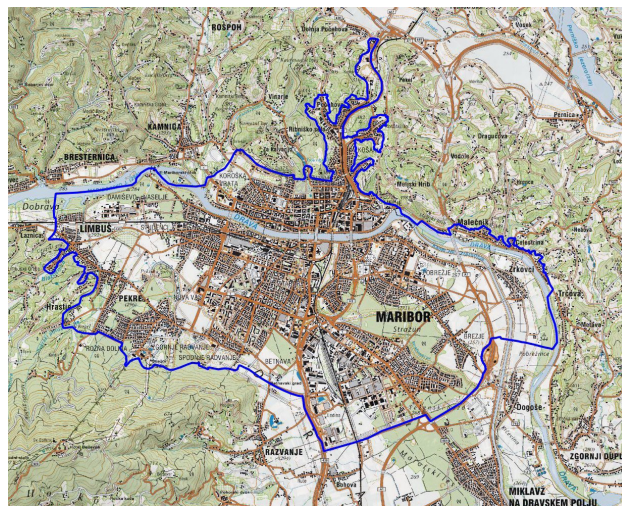
Nepremičninski trg v poročilu obravnavamo na ravni Slovenije in po izbranih tržnih analitičnih območjih (TAO), ki predstavljajo razmeroma enotne trge s podobnimi značilnostmi ponudbe in povpraševanja, in na katerih se realizira največ poslov s poslovnimi nepremičninami.

Transakcij s poslovnimi nepremičninami je malo in so prostorsko neenakomerno razporejene, zato analiza trga vseh posameznih območij države ni smiselna. Rezultati tako podrobnih analiz bi bili lahko napačni oziroma zavajajoči. Poročilo je zato omejeno na največja območja: Ljubljana, Maribor, Obala. Za pisarniške prostore ter trgovske in storitvene lokale pa obravnavamo še lokalno analitično območje (LAO) Ljubljana Center. Lokalna analitična območja (LAO) sicer predstavljajo manjša območja znotraj TAO, kjer so poleg trendov cen zelo podobne tudi cene primerljivih nepremičnin.

Slika 21: Izbrana analitična območja obravnavana v poročilu



TAO Ljubljana



TAO Maribor



TAO Obala



LAO Ljubljana Center

Kupoprodajni in najemni posli ter štetje transakcij

Pri analizi pisarniških prostorov smo upoštevali posle z nepremičninami, za katere je bila podana skupna pogodbeno cena, ki so vključevali pisarniške prostore v obsegu vsaj 75 odstotkov površine stavbe in pri katerih delež površine zemljišča ni presegal 5-kratnika površine stavbe. Med pisarniške prostore uvrščamo tudi prostore za banke, pošte in zavarovalnice ter prostore za zdravstvo (skupaj le-ti predstavljajo 11-odstotni delež vseh pisarniških prostorov).

Pri analizi trgovskih in storitvenih prostorov smo upoštevali posle z nepremičninami, za katere je bila podana skupna pogodbeno cena, ki so vključevali trgovske ali storitvene lokale in gostinske lokale v obsegu vsaj 75 odstotkov površine stavbe in pri katerih delež površine zemljišča ni presegal 5-kratnika površine stavbe. Med trgovske in storitvene prostore uvrščamo tudi gostinske lokale (njihov delež je okoli 18 odstotkov). Pod izrazom nakupovalni center razumemo skupino trgovin, ki so zgrajene in upravljane kot celota.

Pri analizi industrijskih prostorov smo upoštevali posle z nepremičninami, za katere je bila podana skupna pogodbeno cena, ki so vključevali industrijske prostore v obsegu vsaj 75 odstotkov površine stavbe in pri katerih delež površine zemljišča ni presegal 5-kratnika površine stavbe.

Turističnih in drugih poslovnih nepremičnin, ki bi po vsebini tudi sodile med poslovne nepremičnine, v poročilu zaradi premajhnega števila prodajnih in najemnih transakcij ne obravnavamo.

V poročilu so obravnavani izključno posli na prostem trgu, ki odražajo tržne cene in najemnine. Med kupoprodajne posle na prostem trgu štejemo tudi prodaje na prostovoljnih javnih dražbah.

V analizo najemnih poslov smo vključili posle, katerih trajanje najema je bilo najmanj 6 mesecev. V analizi so obravnavani vsi najemni posli, ne glede na vključenost obratovalnih stroškov v najemnino in opremljenost oddane nepremičnine.

Iz statistik so izločeni podvojeni posli in posli, ki vsebujejo nerealne ali nesmiselne podatke.

Kazalniki cen

Vse cene in najemnine so prikazane brez DDV. Pri analizi smo upoštevali neto površine prodanih stavb oziroma delov stavb oziroma oddanih prostorov. Prodajne cene so prikazane v evrih na kvadratni meter neto površine prodane stavbe oziroma dela stavbe. Najemnine so prikazane v evrih na kvadratni meter površine oddanih prostorov, na mesec.

Za prikaz srednjih vrednosti prodajnih cen in najemnin smo v poročilu uporabili mediano. Zaradi narave razpoložljivih podatkov (asimetrija podatkov, statistični osamelci) ocenjujemo, da je mediana najbolj primerna vrednost za prikaz razmer na trgu. Prikazani so tudi intervali prodajnih cen oziroma najemnin med prvim in tretjim kvartilom.

Mediana (ali središčnica) je srednja vrednost, od katere ima polovica podatkov manjšo, polovica pa večjo vrednost. Prvi in tretji kvartil sta števili, ki urejen podatkovni nabor razdelita na dva dela, tako da prvi del vsebuje četrtno podatkov, drugi del pa tri četrtine. Prvi kvartil imenujemo tudi spodnji kvartil. To je vrednost, od katere je 25 odstotkov vrednosti slučajne spremenljivke manjših in 75 odstotkov vrednosti večjih. Tretji kvartil imenujemo tudi zgornji kvartil. To je vrednost, od katere je 75 odstotkov vrednosti slučajne spremenljivke manjših in 25 odstotkov večjih.

Za izračunavanje odstotnih sprememb cen oziroma najemnin nepremičnin uporabljamo različico tako imenovane SPAR metode (angleško: sale price appraisal ratio). Ta temelji na primerjavi kvocientov evidentiranih tržnih cen oziroma najemnin prodanih oziroma oddanih nepremičnin in posplošenih vrednosti teh istih nepremičnin, izračunanih z modeli množičnega vrednotenja nepremičnin. Na ta način se iz izračunov vsaj deloma izloči vpliv sprememb v strukturi prodanih oziroma oddanih nepremičnin (velikost, starost, kakovost) na gibanje cen oziroma najemnin.

Množitelji najemnine so izračunani kot razmerje med mediano prodajnih cen in pripadajočo mediano letnih najemnin (oziroma mesečnih najemnin, pomnoženo s številom mesecev v letu). Pri tem najemnine lahko vključujejo obratovalne stroške, stroške najema opreme in druge morebitne stroške upravljanja.

Množitelj je kazalnik donosnosti posamezne vrste nepremičnine – pove koliko letnih najemnin predstavlja nabavna cena nepremičnine.

Fond nepremičnin

Podatki o fondu poslovnih nepremičnin so povzeti iz katastra nepremičnin na dan 31. 12. 2025. Upoštevane so neto površine stavb oziroma delov stavb.

Izbrani večji prodajni in najemni posli

V poročilu so prikazani le podatki o večjih prodajnih in najemnih posli, ki so javno dostopni.

