



POSLOVNE NOVICE PCK

2023, April

ZAMUDA PRI KONČANJU OBVOZNICE – NALOŽBA V STANOVANJE, DA ALI NE – UGODNO POSLOVNI PROSTORI

Žal se bo dokončanje gradnje obvoznice Vodice, proti Poslovni coni Komenda zamaknilo v poletje 2023



Nepredvidena dela pri gradnji obvoznice

Med gradnjo je namreč pri Osnovni šoli Vodice prišlo do nepredvidenih del, zaradi nujnosti prestavitve obstoječega plinovoda. Iz tega razloga je **delna zapora lokalne ceste LC253041 Vodice - Koseze podaljšana**. Posledično je končni rok izgradnje obvoznice Vodice 19. 4. 2023, neizvedljiv. **Po oceni nadzora gradnje se bo rok dokončanja gradnje in začetek uporabe nove ceste podaljšal za vsaj 2 meseca.** Vse udeležence v prometu prosimo za strpnost in razumevanje.

»Povzeto po časniku Finance«

Tudi letos smo izračunali okvirno število let, v katerih se iz najemnin povrne strošek naložbe v stanovanje v osmih večjih slovenskih mestih. Prav tako smo izračunali razmerje med letnimi zasluškami iz najemnin in stroški naložbe.

Naši izračuni so okvirni, če bi imeli konkretne podatke za nepremičnino, bi lahko donosnost izračunali precej bolj natančno. Naši splošni izračuni so pokazali, da se nakup nepremičnine nikjer ne povrne prej kot v 30 letih. V Ljubljani je ta rok najdaljši – dobrih 47 let.

Če to prenesemo na razmerje med prihodki in stroški, pogojno lahko temu rečemo tudi donosnost, je ta v Murski Soboti dosegla 2,96, v Ljubljani pa 2,12 odstotka. Inflacija je bila v tem obdobju 10,3-odstotna.

Preračun letnega prihodka iz najemnin, razmerja med njimi in stroški investicije ter število let, v katerih se investicija povrne

	Skupni strošek investicije (v evrih)	Mesečna najemnina (v evrih)	Letni prihodek iz najemnin (v evrih)	Letni zaslužek iz najemnin (v evrih)	Čas povračila stroškov (v letih)	Razmerje med letnim zaslužkom in stroški investicije (v odstotkih)
Ljubljana	220.000	650	7.800	4.669,19	47,12	2,12
Maribor	123.300	480	5.760	3.134,28	39,34	2,54
Celje	123.400	500	6.000	3.345,15	36,89	2,71
Kranj	171.000	530	6.360	3.602,39	47,47	2,11
Novo mesto	153.000	550	6.600	3.800,27	40,26	2,48
Koper	220.000	750	9.000	5.607,30	39,23	2,55
Nova Gorica	136.800	500	6.000	3.342,15	40,93	2,44
Murska Sobota	100.000	450	5.400	2.956,80	33,82	2,96

Viri: Furs, Trgoskop, nepremičninske agencije, lastni izračuni

Kdaj se naložba izplača

Za osnovo smo najprej izračunali, koliko mesečnih najemnin je potrebnih za plačilo nakupa stanovanja. Gre za kar vsečne številke, saj bi se takšen nakup v Murski Soboti povrnil že po 15 letih, najpozneje pa v Ljubljani, in sicer po dobrih 25 letih. Grobo rečeno, prvi lastnik bi dosegel okoli šest-, drugi pa štiriodstotni donos. Vendar pa v resnici še zdaleč ni tako, saj stroški, ki jih mora pokriti lastnik stanovanja, to obdobje močno podaljšajo.

Naložba, ki vključuje stroške obnove in investicijskega vzdrževanja se spet najprej povrne v Murski Soboti, a se čas podaljša na skoraj 34 let, najpozneje pa se ob upoštevanju stroškov naložba povrne v Kranju in Ljubljani in to po 47-ih letih.

Predvidevanja za 2023

Nepremičninska družba **Colliers** je na začetku marca objavila analizo trga poslovnih nepremičnin v Sloveniji v prvih treh četrtinah leta 2022 in napovedi za 2023.

Čeprav je bilo v prvih treh četrtletjih lani s 50 milijoni evrov za polovico manj transakcij s poslovnimi nepremičninami kot v primerljivem prejšnjem obdobju, povpraševanje vztraja. Zlasti Ljubljana potrebuje več novih pisarniških prostorov in nakupovalnih središč. Logistični in industrijski centri so se začeli seliti na sekundarne lokacije zunaj Ljubljane. In kljub številnim novim večstanovanjskim stavbam cene rabljenih stanovanj še vedno nesorazmerno malo odstopajo od cen novih, ki jih je še vedno premalo.

Za leto 2023 pričakujejo rast plač in znižanje inflacije ter vztrajno povpraševanje po kakovostnih poslovnih nepremičninah. Čeprav se gradi marsikaj, trenutni projekti v razvoju tudi letos ne bodo zadovoljili potreb končnih kupcev nepremičnin, povpraševanje investitorjev po novih projektih pa bo presegalo omejene tržne priložnosti.

In še pisarniški prostori

Kljub 1,5 milijona kvadratnih metrov pisarniških prostorov v Ljubljani še vedno primanjkuje novih, sodobnejših poslovnih stavb. Povprečna najemnina pisarniškega prostora, v energijsko visoko učinkovitem objektu, v središču mesta, z odlično prometno povezavo, sodobno hišno tehniko in pokritimi parkirnimi mesti je bila lani 14 EUR/m² oz. 15 do 18 EUR za najboljše lokacije. Letos se tovrstne najemnine že gibljejo med 19 in 23 EUR/m². Seveda brez obratovalnih stroškov.



NOVICE NA PODROČJU JAVNIH RAZPISOV

Obveščamo vas, da so še vedno na voljo sredstva iz Javnega razpisa za podjetništvo - B Energetika.

Namen razpisa je spodbujanje projektov energetske učinkovitosti, na območju Republike Slovenije, ki zasleduje cilj spodbujanja razvoja v gospodarstvu, ki ustreza naslednjemu ukrepu:

Učinkovita raba energije za naložbe na področju:

- naprav za sproizvodnjo električne energije in toplote,
- izkoriščanja odvečne toplote iz procesov in/ali naprav,
- vgradnje energijsko učinkovitih elektromotorjev in/ali vgradnje frekvenčnih pretvornikov,
- uvedbe sistema upravljanja z energijo,
- energetske učinkovitosti v tehnološkem procesu
- naprav za samooskrbo ali proizvodnjo električne energije, ogrevanje oz.
- hlajenje ter za pripravo sanitarne tople vode oz. toplote iz obnovljivih virov energije, vključno z gradbenimi deli na objektu za postavitve naprav.

Upravičeni stroški so:

- gradnja, adaptacija in rekonstrukcija poslovnih zgradb/drugih poslovnih prostorov,
- nova oprema in delovni stroji,
- neopredmetena sredstva.

Posojilni pogoji:

- obrestna mera je spremenljiva v obliki 6-mesečni EURIBOR + pribitek od 0,66% letno naprej, ki je odvisen od Skladove ocene,
- skupna doba vračanja: do 180 mesecev z vključenim moratorijem,
- delež sofinanciranja Sklada: do 85 % upravičenih stroškov,
- višina zaprosenega zneska: min. 50.000 EUR, max. 1.000.000 EUR.

NE PREZRITE - MINISTRSTVO ZA GOSPODARSTVO V LETU 2023 NAPOVEDUJE NOVE RAZPISE

V 1. kvartalu lahko pričakujemo naslednje razpise:

1. Slovenski podjetniški sklad
 - P1 plus 2023 - Garancije Sklada za bančne kredite s subvencijo obrestne mere
 - P7 CE 2023 - Krizno likvidnostni kredit
 - P7R 2023 - Mikrokrediti na obmejnih problemskih območjih v RS
2. Slovenski regionalno razvojni sklad
 - Sofinanciranje začetnih investicij na manj razvitih območjih (NOO)
 - Nova interventna ugodna posojila za omilitev posledic energetske ali ukrajinske krize SRRS (ZPGOPEK)
3. SPIRIT
 - Javni razpis "Natečaj za podelitev finančnih spodbud za najboljši poslovni model in njegovo predstavitev podjetnic začetnic v letu 2023"

V **2. kvartalu** lahko pričakujemo naslednje razpise:

4. Slovenski regionalno razvojni sklad
 - Sofinanciranje začetnih investicij na obmejnih problemskih območjih
 - BIZI LES - Javni razpis za spodbujanje razvoja lesarstva
 - BIZI ZADRUGE - Javni razpis za spodbujanje razvoja zadrug
 - BIZI OPTIM ENERGIJE - Javni razpis za podjetništvo – energetika
 - BIZI PF - Javni razpis za pred-financiranje projektov gospodarskih subjektov

Za več informacij ali za pomoč pri pripravi razpisne dokumentacije nas lahko kontaktirate na:

- brezplačna številka: 080 29 79
- m: 031 373 430
- e: tomaz@contall.si

Tomaž Božič, vodja PE Komenda

PONUDBA NEPREMIČNIN ↓

Podjetje Poslovna cona Komenda je registrirano tudi za poslovanje v prometu z nepremicninami. V primeru vaših potreb po poslovnem, stanovanjskem ali počitniškem objektu, smo vam na voljo.

ODDAMO 50m2 trgovskega salona v pritličju nove poslovne stavbe, s pogledom na glavno ulico v PC Komenda. Parkiranje za stranke urejeno, možnost najema parkirnih mest. Cena 12 EUR/m2 + stroški.



EKSLUZIVNO ODDAMO

v najem poslovne prostore - dve pisarni v skupni izmeri 52,60 m², v novejšem poslovnem objektu.

Poslovnim prostorom, ki so predmet najema, brezplačno pripadajo štiri parkirna mesta za osebna oz. tovorna vozila.

Najemnik ima v okviru najema poslovnih prostorov možnost souporabe sejne sobe (po dogovoru z najemodajalcem) in souporabe čajne kuhinje. Najemnina za celoto znaša 560 EUR + stroški.

Info: matic@pc-komenda.si

Prednost lokacije

NOCTIS

- Skladiščni ali proizvodni prostor,
- Na voljo so površine od 156 m² do 4000 m² po enotah,
- Storitve logistike, manipulacije in skladiščenja so na voljo na lokaciji,
- Svetovna špedicija na lokaciji.

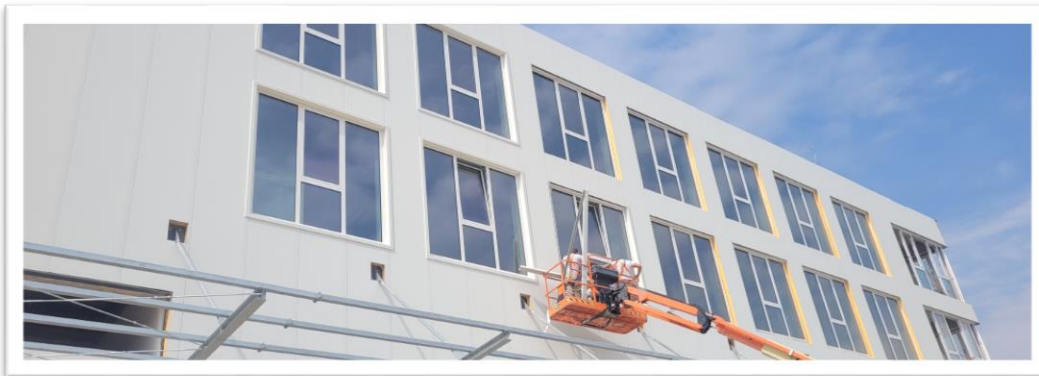


ODDAMO večje površine skladišč in proizvodnih prostorov v Poslovni coni Logatec

Cena je odvisna od površine proizvodno-skladiščnih hal, od 6,00 EUR – 8,00 EUR / m² + stroški. Najem pisarniških ali večnamenskih prostorov s sanitarijami pa znaša od 6,50 EUR – 10,00 EUR / m² + stroški (odvisno od opremljenosti prostora in površine). Možna je tudi logistična storitve najemodajalca, ki se zaračuna posebej.

Info: matic@pc-komenda.si

PC Komenda, oddamo »open space« prostor 2.nadstropju poslovne stavbe, površine 600m², pretežno za pisarniško dejavnost (delno možno tudi skladišče). Dostop po stopnišču in z dvigalom. Cena najema 7 EUR/m², najemnik in najemodajalec se bosta dogovorila, da se bodo vlaganja v nedokončane poslovne prostore kompenzirala z najemnino. Vselitev možna v novembru. **BREZ PROVIZIJE!**



PC Komenda, Pod Lipami 10, 1218 Komenda, Info: matic@pc-komenda.si