
Živa ŠKETA*

KORPORATIVNI NAJEMODAJALCI: PRAVNE OSEBE IN STANOVANJSKI NAJEM V LJUBLJANSKIH NOVOGRADNJAH**

Povzetek. V članku je predstavljena poizvedbena raziskava dejavnosti korporativnih najemodajalcev, torej pravnih oseb, ki prihodke ustvarjajo z oddajanjem stanovanjskih nepremičnin v tržni najem, na ljubljanskem najemniškem trgu. Ker podatki o številčnosti stanovanj, ki jih oddajajo pravne osebe v Ljubljani, zaenkrat ne obstajajo, je v članku narejen pregled kupcev stanovanj v sedmih novogradnjah v Ljubljani, zgrajenih po letu 2020. Na podlagi podatkov iz evidenc GURS, zemljiške knjige, registra AJPES in informacij, ki so jih posredovale posamezne družbe, je pokazano, da se v analiziranem vzorcu pojavljajo tudi nekatere pravne osebe, ki stanovanja kupujejo z namenom, da jih oddajajo v profitni najem.

Ključni pojmi: korporativni najemodajalci, nepremičnine, stanovanjski najem, najemniški trg.

UVOD¹

Razprave o današnji »stanovanjski krizi« se v veliki meri osredotočajo na pojav splošne nedostopnosti stanovanj, ki je postala problem praktično za vsakogar, ki rešuje svoje stanovanjsko vprašanje (za primer Ljubljane gl. npr. Blagojevič et al. 2018; IŠSP in PIC 2022; za Slovenijo pa npr. Klanjšek 2022, 551), hkrati pa tudi pomembna referenca za utemeljevanje državnih politik na stanovanjskem področju. Diskurz o stanovanjski krizi se pogosto uporablja tudi za upravičevanje ukrepov, ki jih mnogi povezujejo z vzroki za nedostopnost stanovanj, kot so na primer deregulacija stanovanjskega področja, njegova nadaljnja privatizacija,

* Živa Šketa, doktorska študentka, Pravna fakulteta Univerze v Ljubljani in mlada raziskovalka na Inštitutu za kriminologijo pri Pravni fakulteti v Ljubljani, Slovenija.

** Izvirni znanstveni članek.
DOI: 10.51936/tip.61.1.153

¹ Članek je bil v krajši različici in z dotlej dostopnimi podatki objavljen na Radiu Študent dne 27. 4. 2022 in je dostopen na naslednji povezavi: <https://radiostudent.si/politika/odprti-politici-termin/korporativni-najemodajalci>.

finančne spodbude za zasebne investitorje itd. (Heslop in Ormerod 2020; White in Nandedkar 2021). Tudi v slovenskem prostoru se med rešitvami za pomanjkanje stanovanj omenja investicije zasebnih korporacij, ki se v tujini pogosto povezujejo z vzroki za stanovanjsko nedostopnost. Klemen Boštjančič, sedanji finančni minister, je v intervjuju za tednik Mladina leta 2022 kot dobro prakso pri zagotavljanju najemnih stanovanj na primer izpostavil družbi Buwog in Vonovia, ki se na avstrijskem in nemškem nepremičninskem trgu ukvarjata z naložbami v stanovanjske nepremičnine in njihovim oddajanjem v profitni najem (Weiss 2022).

Za slovenski nepremičninski trg so bile takšne pravne osebe, se pravi gospodarske družbe, ki prihodke za svoje družbenike oziroma delničarje ustvarjajo z oddajanjem stanovanj v tržni najem, do nedavnega nekaj precej nepoznanega. V zadnjem času pa lahko opazimo nekatere spremembe v aktivnosti pravnih oseb na slovenskem najemniškem trgu. Leta 2021 je bila na primer ustanovljena nepremičninska delniška družba Equinox, d. d., ki od začetka leta 2022 kotira na ljubljanski borzi. Prihod Equinoxa na ljubljanski najemniški trg je bil medijsko zelo odmeven (gl. npr. Weiss 2021) in družba sama je ob oglaševanju svojih delnic večkrat poudarila, da gre za prvo nepremičninsko delniško družbo, torej za nov pojav na slovenskem trgu nepremičnin (Equinox 2022). Večino prihodkov zaenkrat ustvarja z oddajanjem poslovnih prostorov, a ima v načrtu svoj portfelj razširiti tudi z najemniškimi stanovanji. Maja 2022 je družba tako na primer investirala v projekt prenove nekdanje kočevske veleblagovnice Nama v poslovno-stanovanjski objekt. V prenovljeni stavbi naj bi bilo do 40 stanovanj, ki jih bo mogoče kupiti ali najeti (STA 2022). Na podoben način Equinox namerava tudi v delu nekdanje stolpnice Dela urediti garsonjere, novonastala stanovanja pa bodo namenjena izključno najemu (Robežnik 2022b). Poleg tega je iz poročila Equinoxa o poslovanju v obdobju med januarjem in septembrom 2023 razvidno, da je družba podpisala pogodbo o nakupu petih stanovanj, pri čemer njihova lokacija ni znana.

V članku bom k razpravam o stanovanjski krizi poskusila prispevati podatke o pravnih osebah, ki v Ljubljani naenkrat kupujejo večje število stanovanj in jih oddajajo v tržni najem. Najprej bom na primeru aktivnosti družb Blackstone in Vonovia v Španiji in Nemčiji predstavila razloge za pojav korporativnih najemodajalcev v teh državah. Korporativni najemodajalci, ki so aktivni na španskem in nemškem nepremičninskem trgu, imajo različne poslovne strategije, drugačni pa so tudi razlogi za njihovo vzpostavitev v omenjenih državah. Lahko bi govorili o dveh tipih korporativnih najemodajalcev, ki sta v evropskem prostoru tudi med najpogosteje obravnavanimi v znanstveni literaturi. V istem poglavju bom izpostavila nekatere razlike med omenjenima državama in slovenskim stanovanjskim področjem. Sledil bo pregled uporabljenih metod, v katerem bom opozorila tudi na nekatere pomanjkljivosti raziskave zaradi omejene dostopnosti podatkov. V četrtem poglavju bom predstavila pregled kupcev stanovanj v sedmih novogradnjah v Ljubljani, zgrajenih po letu 2020. V petem poglavju

bom na podlagi opravljene analize poskusila odgovoriti na vprašanje, ali se v pregledanem vzorcu pojavljajo korporativni najemodajalci in kakšne so njihove značilnosti.

KORPORATIVNI NAJEMODAJALCI STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN

Pri pojasnjevanju fenomena nedostopnosti stanovanj prevladujejo teorije, ki razloge za pomanjkanje vidijo v procesu poblagovljenja, s katerim je ekonomska vrednost stanovanj – njihova pojavnost kot investicija² – prevladala nad njihovo uporabnostjo (kot prostor za bivanje) (Madden in Marcuse 2016). Večina novejših literature, ki se ukvarja z vprašanjem poblagovljenja stanovanj, se pri obravnavi tega procesa opira na teorije o financiaciji, ki se osredotočajo na raziskovanje naraščajoče vloge finančnih trgov, institucij in instrumentov. Na področju stanovanjskih študij so teorije o financiaciji pridobile vpliv zlasti po obdobju finančne krize 2008 (gl. npr. Wijburg et al. 2018; Aalbers 2019; Wijburg 2021; Lochlainn 2023).

Eden izmed vidikov financiacije stanovanjskega področja, ki se mu literatura posebej posveča, je pojav »globalnih korporativnih najemodajalcev« (*global corporate landlords*). Kot izpostavlja Nethercote (2020), v obstoječi literaturi še ni izoblikovane jasne definicije globalnih korporativnih najemodajalcev. Izraz tako zajema raznovrstne korporativne investitorje v nepremičnine. Sprva se je izoblikoval za označevanje špekulativnih družb, ki so v obdobju po finančni krizi kupovale večje število stanovanj na močno podcenjenih nepremičninskih trgih, kot je to na primer počel Blackstone s kupovanjem med krizo zarubljenih enodružinskih stanovanj in z njihovim preoblikovanjem v najemniške enote v ZDA (Beswick et al. 2016). Tudi v evropskem prostoru se literatura na tem področju v veliki meri posveča špekulativnim globalnim korporativnim najemodajalcem, ki so stanovanja kupovali v državah, ki jih je najbolj prizadela finančna kriza (na primer v Španiji in Grčiji, glej Beswick et al. 2016). Tako so številni avtorji na primeru vstopa družbe Blackstone na španski nepremičninski trg pokazali, da so bili za prihod transnacionalnih korporativnih najemodajalcev v Španijo ključni mehanizmi, ki so bili vzpostavljeni za reševanje španskih finančnih institucij po finančni krizi,³ kot sta bili na primer ustanovitev slabe banke SAREB in odpro-

² Izraz stanovanjska investicija bom v članku razumela kot vsakršno vlaganje premoženja v stanovanjske nepremičnine z namenom pridobivanja finančnih koristi, pri čemer za investitorja uporabnost stanovanja kot prostora za bivanje ni pomembna. Finančne koristi se lahko v primeru vlaganja v stanovanja pojavijo tako v obliki spremembe v ceni nepremičnine kot v obliki prihodkov od najemnin, ne glede na to, ali gre za kratkoročni (turistični) ali dolgoročnejši najem.

³ K naložbam globalnih korporativnih najemodajalcev v španski nepremičninski trg so poleg tega pomembno prispevali tudi drugi dejavniki. Prva naložba družbe Blackstone v španski nepremičninski trg je bil na primer sporen nakup privatiziranih socialnih stanovanj od dveh španskih javnih podjetij po finančni krizi. V zvezi s prodajo so bili takratna županja Madrida in šest članov njene administracije leta 2018 obsojeni zaradi namernega podcenjevanja vrednosti nepremičnin, ki so bile predmet prodaje. Pomemben dejavnik pa so bili tudi državni ukrepi, neposredno namenjeni spodbujanju transnacionalnih investicij v nepremičnine po finančni krizi, kot so na primer uvedba in zakonska ureditev t. i. SOCIMI, družb z omejeno odgovornostjo, ki vlagajo v nepremičnine, namenjene oddajanju v najem, različne davčne ugodnosti in deregulacija najemniške zakonodaje (Gil García in Martínez López 2023; Janoschka et al. 2020).

daja portfeljev slabih posojil, zavarovanih z zemljišči, namenjenimi gradnji, in drugimi nepremičninami (Janoschka et al. 2020; Vives-Miró 2018; García-Lamarca 2021).⁴

Kljub temu se je izraz globalni korporativni najemodajalci začel uporabljati tudi za druge pravne osebe, ki ne izkoriščajo zgolj nihanj v cenah nepremičnin, temveč se ukvarjajo z oddajanjem lastnih nepremičnin v najem kot dolgoročnejšo naložbeno strategijo (Nethercote 2020, 856). Tak primer je Vonovia, ki je aktivna predvsem na nemškem najemniškem trgu (Wijburg in Aalbers 2017, 980). Prihod korporativnih najemodajalcev v Nemčijo ni bil povezan z ukrepi za reševanje finančne krize 2008 ali porastom hipotekarnih kreditov pred krizo, ampak je bil predvsem posledica odprodaje socialnih stanovanj in javnih stanovanjskih družb zasebnim kapitalskim družbam med letoma 1999 in 2009, ki ji je sledil prihod večjih nepremičninskih družb, ki kotirajo na borzi, na nemški nepremičninski trg (Wijburg in Aalbers 2017, 970). Privatizirana socialna stanovanja so v obdobju pred finančno krizo kupovale predvsem družbe, ki so nepremičnine kupovale po nizkih cenah, znižale stroške njihovega upravljanja in jih prodale ob rasti cen nepremičnin, torej špekulativne pravne osebe (Wijburg in Aalbers 2017, 978). Ker so bili privatizirani večji sklopi stanovanj hkrati, se pravi v paketu, so jih lažje kupili večji vlagatelji, ki so imeli več možnosti za financiranje tako obsežnih naložb (Fields in Uffer 2016, 1493). Po finančni krizi, ko so se njene posledice že zmanjševale, pa so špekulativne družbe začele prodajati svoje nepremičninske portfelje, tako neposredno kot s preoblikovanjem svojih nemških podružnic v nepremičninske družbe, ki kotirajo na borzi. Na ta način je nastala tudi Vonovia, ki ima drugačno poslovno strategijo kot špekulativne družbe: na trgu namerava ostati dlje časa s ciljem ustvarjanja dolgoročne vrednosti za delničarje (Wijburg et al. 2018; Wijburg in Aalbers 2017, 980; Fields in Uffer 2016, 1496).

Korporativni najemodajalci – kljub različnim poslovnim strategijam za doseganje finančnih koristi za svoje delničarje oziroma družbenike – na položaj najemnikov vplivajo na podobne načine.⁵ Glavni vzvod za pridobivanje profita je namreč večanje prihodkov iz najemnin oziroma spreminjanje socialne strukture najemnikov (Janoschka et al. 2020, 134; Wijburg et al. 2018, 1107). Korporativni najemodajalci, ki so aktivni v tujini, se pri tem poslužujejo različnih praks, ki so prilagojene lokalnemu okolju, v katerem delujejo. Najpogostejši so enostranski dvigi najemnin, kar je pogosto tudi taktika najemodajalcev – fizičnih oseb. Medtem ko fizične osebe cene najema načeloma lahko zvišujejo zaradi pomanjkanja stanovanj, večji korporativni najemodajalci zaradi števila nepremičnin v njihovi lasti in obsega njihovega kapitala najemnine lahko zvišujejo tudi prek drugih

⁴ V Grčiji po krizi ni prišlo do ustanovitvi slabe banke, ampak so nacionalne banke prevzeli »hedge skladi«, ki so na ta način postali imetniki slabih terjatev (Alexandri in Janoschka 2018).

⁵ Oziroma, kot se je izrazil Wijburg (2018, 1103), so strategije nepremičninskih družb, ki kotirajo na borzi, le nadaljevanje »primitivnejših« strategij špekulativnih skladov zasebnega kapitala. Pri tem dodaja, da so nekatere taktike za doseganje profita tudi povsem enake in med njimi ni mogoče postaviti jasne ločnice.

mehanizmov, na primer vlaganja v modernizacijo stanovanj, skupnih prostorov in stavb (Polanska in Richard 2021; Risager 2021, 290; Christophers 2022, 708) ali spreminjanja urbanistične podobe celotnih sosesk ob državni oziroma lokalni finančni podpori (Wijburg et al. 2018, 1111). Pomemben pa je tudi lobistični vpliv korporativnih najemodajalcev na državne stanovanjske politike (Lochlainn 2023, 7–9).

Po drugi strani ravno velikost korporativnih najemodajalcev predstavlja pomembno točko za organizacijo najemnikov. Kot sta se izrazila raziskovalca nemških korporativnih najemodajalcev: »Vonovia je za reprodukcijski sektor to, kar je avtomobilska industrija za produkcijski sektor« (Reichle in Bescherer 2021, 25). Tovrstne akcije so se na primer že zgodile v Nemčiji, kjer so najemniška gibanja s povezovanjem in organiziranjem najemnikov stanovanj v lasti Deutsche Wohnen na različnih lokacijah v Berlinu od najemodajalca zahtevala in v nekaterih primerih tudi dosegla zmanjšanje stroškov modernizacije stanovanj za najemnike (Vollmer in Gutiérrez 2022, 55). Najemniško organiziranje pa je skupaj z drugimi dejavniki, ki sta jih popisala Vollmer in Gutiérrez (2022), nazadnje sprovedlo tudi referendum, na katerem je leta 2021 59 % Berlinčanov glasovalo za razlastitev velikih najemodajalcev.⁶

Za slovenski stanovanjski trg, na katerem prevladujejo lastniška stanovanja in transakcije med fizičnimi osebami, so bile gospodarske družbe, ki se ukvarjajo z naložbami v stanovanjske nepremičnine z namenom, da jih oddajajo v profitni najem, do nedavnega dokaj nepoznan pojav (Ploštajner 2023, 152). V Sloveniji stanovanjska privatizacija za razliko od Nemčije ni pomenila odprodaje večjih sklopov stanovanj, ki bi jih bilo mogoče kupiti hkrati, ampak je Stanovanjski zakon (Ur. l. RS, št. 18/1991), s katerim se je leta 1991 privatiziralo stanovanja v družbeni lastnini, nakup stanovanja omogočil predvsem imetnikom stanovanjske pravice, torej posameznim fizičnim osebam.⁷ Do vstopa večjih globalnih korporativnih najemodajalcev na slovenski nepremičninski trg pa ni prišlo niti po finančni krizi 2008. V članku bom izrazil korporativni najemodajalci zato uporabljala široko, za vse pravne osebe zasebnega prava, ki se ukvarjajo z oddajanjem stanovanjskih nepremičnin v tržni najem, s čimer označujem samo oddajanje stanovanj na podlagi Stanovanjskega zakona⁸ (se pravi tržna najemna stanovanja), ne pa oddajanja stanovanj v okviru nastanitvene dejavnosti oziroma turističnega najema. Analiza korporativnih najemodajalcev v Sloveniji namreč še ne obstaja, zato bom s poizvedbeno raziskavo šele ugotavljala, ali se v določenem vzorcu sploh pojavljajo korporativni najemodajalci in kakšne so njihove

⁶ Ker se številna najemniška gibanja organizirajo nasproti korporativnim najemodajalcem, je raziskovanje korporativnih najemodajalcev prek analize najemniških bojev razširjen pristop k tej temi. Skozi (delno) etnografske študije najemniškega organiziranja so se s korporativnimi najemodajalci npr. ukvarjali tudi Polanska in Richard (2021), Risager (2021), Martínez in Gil (2022), González Guzmán (2023).

⁷ Za podrobnejši opis stanovanjske privatizacije v Sloveniji glej Mandič (1994).

⁸ Stanovanjski zakon (SZ-1), Ur. l. RS, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, 45/08 – ZVEtL, 57/08, 62/10 – ZUPJS, 56/11 – odl. US, 87/11, 40/12 – ZUJF, 14/17 – odl. US, 27/17, 59/19, 189/20 – ZFRO, 90/21, 18/23 – ZDU-10 in 77/23 – odl. US.

značilnosti. Osredotočila se bom na večje novogradnje v Ljubljani. Kot kažejo opisani primeri iz tujine, korporativni najemodajalci na nepremičninske trge vstopajo, ko nastane priložnost nakupa več stanovanjskih enot hkrati, kar, sicer v manjši meri, omogočajo tudi novogradnje.

METODOLOŠKI OKVIR

Analiza števila stanovanj, ki jih oddajajo pravne osebe v Ljubljani, zaenkrat ne obstaja. Že podatki o prihodkih, ki jih pravne osebe dobijo prek oddajanja nepremičnin v stanovanjski najem, so precej težko dostopni. Finančna uprava Republike Slovenije (FURS) beleži le višino skupnega dohodka, ki ga družba ustvari prek opravljanja svoje dejavnosti. Iz tega bi bilo sicer mogoče razbrati podatek o višini prihodkov, ki jih ustvarijo gospodarske družbe, ki imajo kot glavno dejavnost zabeleženo oddajanje nepremičnin. A to ničesar ne pove niti o vrsti najema, torej ali se oddajajo poslovni prostori ali stanovanja, niti kolikšen dohodek je družba pridobila na podlagi morebitnega opravljanja drugih dejavnosti, ki niso povezane z oddajanjem nepremičnin. Prav tako bi bile pri takšnem pristopu izpuščene družbe, ki se sicer ukvarjajo tudi z oddajanjem nepremičnin, a to ni njihova glavna dejavnost. Kot bomo videli v nadaljevanju, so takšni primeri zelo pogosti.

Pravnim osebam za razliko od fizičnih oseb najemnih pogodb ni treba prijavljati na FURS. O najemnih poslih morajo korporativni najemodajalci sicer obveščati Geodetsko upravo Republike Slovenije (GURS), ki vodi evidenco trga nepremičnin, a se gospodarske družbe javni objavi podatkov iz najemne pogodbe lahko izognejo s tem, da jih s sklepom družbe opredelijo kot poslovno skrivnost. Nekoliko dostopnejši so podatki GURS o tem, koliko stanovanjskih nepremičnin v Ljubljani je v lasti pravnih oseb. S seznama, ki vključuje vse pravne osebe s stanovanjskimi nepremičninami na območju Mestne občine Ljubljana (MOL), ki ga je posredoval GURS, izhaja, da ima 2.360 različnih pravnih oseb javnega in zasebnega prava v lasti 15.226 stanovanj. Pri tem ima le 112 pravnih oseb v lasti več kot 10 stanovanj. Te imajo skupaj v lasti 11.215 stanovanj. To številko je treba precej relativizirati, saj je 4.469 stanovanj na primer v lasti Javnega stanovanjskega sklada MOL, na vrhu seznama pa so tudi investitorji v novogradnje, ki zgrajenih stanovanj še niso prodali. Dodaten problem za natančno predstavo o tem, koliko stanovanj je dejansko v lasti gospodarskih družb, pa je tudi dejstvo, da je solastniški delež na stanovanju zabeležen enako kot lastniški.

V spodnji tabeli so prikazane pravne osebe, ki imajo na območju MOL v lasti največ stanovanjskih nepremičnin. V tem članku se bom ukvarjala le z gospodarskimi družbami v zasebni, ne pa v državni ali občinski lasti. S seznama sem izpustila tudi investitorje v stanovanjske novogradnje, ki imajo stanovanja v lasti, ker jih še niso prodali oziroma prodaja vsaj še ni formalizirana v zemljiški knjigi. Tak primer je recimo družba Kvartet rezidence, d.o.o., ki ima trenutno v lasti 226 stanovanj. Prav tako sem izpustila 11 družb, ki imajo zaradi neurejene etažne lastnine 32 stanovanj v solastnini skupaj še z več fizičnimi osebami, kar

- Korporativni najemodajalci: pravne osebe in stanovanjski najem v ljubljanskih novogradnjah

je bilo mogoče ugotoviti na podlagi tega, da so registrirane na istem naslovu in imajo v lasti enako število stanovanj. To ne pomeni, da tudi katera izmed družb, ki je ostala na seznamu, nima kakšnega izmed stanovanj v solastnini, vseeno pa je seznam uporaben za predstavo o tem, kam se po številu stanovanj umeščajo družbe, ki jih bom obravnavala v nadaljevanju članka.

Tabela 1: ŠTEVILO STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN V LASTI ZASEBNIH PRAVNIH OSEB V MOL NA DAN 9. 11. 2023

Naziv pravne osebe	Št. stanovanjskih nepremičnin v MOL
GAST GOSTINSTVO, podjetje za trgovino, turizem in gostinstvo, d.o.o.	76
MONETIC, poslovne storitve, d.o.o.	57
GIPOSS, Gradbena podjetja Ljubljana, d.o.o.	52
AKC, podjetje za organizacijo, poslovno svetovanje in finančne storitve, d.o.o.	51
PANDOM, podjetje za trgovino, storitve in proizvodnjo in upravljanje z nepremičninami, d.o.o., Ljubljana	46
ATRIJ CELJE, upravljanje in promet z nepremičninami, d.o.o. – v stečaju	40
UD LIPA, nepremičnine, d.o.o.	37
IMOS, projektiranje, inženiring, tehnično svetovanje in gradnje, d.d., Ljubljana – v stečaju	33
PAMAG, družba za poslovanje z nepremičninami, d.o.o.	30
WEGRAZ-PRO, gradnja nepremičnin, d.o.o.	27
GB PROJEKT, družba za upravljanje z naložbami, d.o.o.	27
E-SOLVENTA LJUBLJANA, finance, svetovanje in posredovanje, d.o.o.	23
CLS TRANSPORTI, prevozi in ostale storitve, d.o.o.	19
GRADBENO PODJETJE GROSUPLJE, d.d. – v stečaju	19
CENTER INVESTICIJE, poslovno svetovanje in inženiring, d.o.o.	19
T. KNEZ, komercialni posli, zastopanje tujih firm in organizacijske, finančne, administrativne in tehnične stanovanjske storitve ..., k.d. Ljubljana	19
ELTIM, d.o.o., vzdrževanje in montaža elektro inštalacij	18
FILIRA, poslovne storitve, d.o.o.	18
GRADNJA NEPREMIČNIN, storitve in projektiranje, d.o.o.	17
REPLIKA INVEST, znanje za investicije, d.o.o.	16

Vir: GURS, 9. 11. 2023.

Dvajset zasebnih družb, ki so na vrhu lestvice, ima v Ljubljani v lasti skupaj 644 stanovanj. Na prvem mestu je družba Gast Gostinstvo, ki se ukvarja z dejavnostjo hotelov in podobnimi nastanitvenimi obrati. Gast Gostinstvo ima v Ljubljani 76 stanovanjskih nepremičnin. Kljub takšni koncentraciji stanovanj

družba ni dejavna na ljubljanskem najemniškem trgu. Vse nepremičnine, ki jih ima Gast Gostinstvo, oddaja izključno v kratkoročni, torej turistični najem (Todorović, odgovor na novinarsko vprašanje, 19. 4. 2022). Tri družbe na lestvici imajo kot glavno dejavnost registrirano prav oddajanje nepremičnin v najem. Gre za družbo UD Lipa, ki ima v Ljubljani 37 stanovanj, družbo Pamag, ki ima v Ljubljani 30 stanovanj, pri čemer ima vsaj nekatera izmed stanovanj v solastnini oziroma so še predmet postopka za vzpostavitev etažne lastnine, in družbo T. Knez, ki ima v Ljubljani 19 stanovanj. Iz registra nastanitvenih obratov, ki ga vodi APJES, izhaja, da družba T. Knez upravlja z apartmaji »OH Apartments & Rooms« na Celovski cesti, kjer ima v lasti deset stanovanj. Vsaj ta torej oddaja v turistični najem.

Zgolj podatki o lastništvu in glavni dejavnosti družb nam torej sami po sebi ne povedo ničesar o uporabi stanovanj. Poleg tega ima lahko isti lastnik v lasti več stanovanjskih nepremičnin prek več povezanih družb, kar prav tako ni razvidno zgolj z lestvice družb z največ stanovanji. Da bi prišla do vzorca prisotnosti zasebnih pravnih oseb na ljubljanskem najemniškem trgu, bom v nadaljevanju naredila pregled kupcev stanovanj v nekaterih večjih novogradnjah v Ljubljani, zgrajenih po letu 2020. Predmet analize bodo stavbe z več kot 50 stanovanjskimi enotami, katerih lastniško stanje je že evidentirano v zemljiški knjigi. Teh je sedem in imajo med 124 in 61 stanovanj. O kupcih nedokončanih stanovanjskih nepremičnin, ki se gradijo v Ljubljani, zaradi nedostopnosti podatkov še ne moremo povedati prav veliko, nekaj informacij v zvezi s tem pa so posredovale nepremičninske agencije, ki se ukvarjajo z njihovo prodajo. Podatke o novogradnjah in kupcih stanovanj sem pridobivala s prostorskega portala GURS, iz zemljiške knjige, registra APJES in s portala Erar. Vsi podatki v članku iz naštetih zbirk so z dne 16. 10. 2023. Nekateri podatki, ki jih uporabljam v tem članku, so bili pridobljeni z novinarskimi vprašanji in so med viri označeni kot odgovori na novinarska vprašanja.⁹

KUPCI STANOVANJ V NOVOGRADNJAH

Zelena Šmartinka

Med ljubljanskimi stanovanjskimi nepremičninskimi projekti, ki jih bom obravnavala, ima največje število stanovanj kompleks Zelena Šmartinka. Nahaja se nasproti Finančne uprave na Šmartinski cesti. Investitor projekta je litijsko gradbeno in proizvodno podjetje Trgograd, d.o.o., lastnik družbe pa je Andrej Poglajen, ki je bil v letu 2020 uvrščen na listo stotih najbogatejših Slovencev (Revija Manager 2020). Trgograd je bil sicer ustanovljen leta 1992 in je zrasel skupaj z lokalnimi gradnjami v Občini Litija. Po podatkih Erarja je Občina Litija družbi od leta 2003 za različne gradbene posle nakazala dobrih 49 milijonov evrov; v to

⁹ Zanesljivost teh podatkov je omejena, saj odgovorov zaradi nedostopnosti podatkov o uporabi stanovanj, kot je pojasnjeno zgoraj, ni bilo mogoče preveriti.

niso vštete gradnje, ki jih je Trgograd izvedel kot podizvajalec. Trgograd je svojo lokalnost presešel predvsem z nakupom premoženja iz stečajne mase gradbene-ga podjetja SCT, s katerim je pred tem sodeloval kot njegov podizvajalec (Modic 2014). Leta 2019 je Trgograd ustanovil odvisno družbo TI, d.o.o., ki se ukvarja z nepremičninskimi projekti in ima trenutno v teku še en stanovanjski projekt v Ljubljani, tako imenovani Bežigranski trojček, ki bo obsegal 90 stanovanj.

Nepremičnina Zelena Šmartinka, ki je prvi stanovanjski projekt Trgograda v Ljubljani, je bila dokončana v letu 2021 in obsega 124 stanovanjskih enot. Od tega jih je trenutno 27 v lasti pravnih oseb. Trgograd ima preko podjetja TI, d.o.o., v lasti še dve stanovanji v kompleksu Zelena Šmartinka, glede katerih ni bil začel še noben zemljiškopravni postopek.

Poleg investitorja ima stanovanja v Zeleni Šmartinki trenutno v lasti še šest različnih pravnih oseb. Največ, kar 19 stanovanj, je kupilo podjetje Center investicije, d.o.o., ki ima v poslovnem registru kot svojo primarno dejavnost navedeno »dajanje drugih strojev, naprav in opredmetenih sredstev v najem in zakup«. Podjetje se torej primarno ne ukvarja z nepremičninami. Glede na podatke iz registra nepremičnin GURS so kupljena stanovanja edine stanovanjske nepremičnine v Ljubljani, ki jih ima v družba v lasti. Kljub temu so v podjetju na vodilnih položajih osebe, ki so se včasih ukvarjale z nepremičninami. Eden izmed direktorjev družbe je Rok Mirkovič, bivši direktor nekdanjih Epic nepremičnin, ki so se ukvarjale predvsem s hotelskimi in poslovnimi objekti. Simon Merkač, družbenik in drugi direktor podjetja, mi je na vprašanje, zakaj je družba Center investicije kupila omenjene nepremičnine v Zeleni Šmartinki, odgovoril, da vseh 19 stanovanj oddajajo v najem (Merkač, odgovor na novinarsko vprašanje, 3. 3. 2022).

Vsaka po eno stanovanje sta v Zeleni Šmartinki kupili družbi, ki imata kot glavno dejavnost v poslovnem registru navedeno oddajanje nepremičnin. Eno je kupila družba Relon, d.o.o., katere lastnik je Matjaž Cerjak, ki je tudi zastopnik podjetja Lesnep, investitorja v stanovanjski projekt Regentov Kvart. Gre za projekt izgradnje treh stolpnic v Dravljah, ki naj bi bile dokončane leta 2026 in bodo obsegale 356 stanovanj. Drugo stanovanje je kupila družba J & E Invest, d.o.o., ki je bila za oddajanje nepremičnin ustanovljena leta 2021. Njen edini lastnik in zastopnik je zasebni zobozdravnik, ki ima v isti stavbi tudi ordinacijo.

Dve stanovanji v Zeleni Šmartinki je kupila družba za razvoj nepremičninskih projektov Unihome, d.o.o.; družba je eno stanovanje pozneje prodala fizični osebi. Družba Unihome se je v začetku leta 2023 pripojila k družbi Exiit Group, d.o.o., na katero je bilo preneseno tudi stanovanje v Zeleni Šmartinki. Lastnica prevzemne družbe Exiit Group je Alenka Urnaut, ki je bila tudi družbenica pove-zane družbe Unihome Real. Alenka Urnaut je bila sicer med letoma 2020 in 2022 članica upravnega odbora DUTB, trenutno pa je članica nadzornega sveta v družbi Petrol. Družba Unihome oziroma Exiit Group med drugim sodeluje pri treh stanovanjskih projektih, v začetku svojega delovanja pa je skupaj še z nekaterimi zasebnimi investitorji gradila tudi stavbi, imenovani »Vila bloka Homški park«, v Slovenj Gradcu, ki sta bili dokončani konec leta 2020. Vili je v celoti odkupil

Slovenski stanovanjski sklad. Unihome oziroma Exiit Group se poleg gradnje ukvarja tudi z odkupom nepremičninskih projektov, zemljišč in objektov.

Dve stanovanji v Zeleni Šmartinki je kupila tudi družba Farmedica, d.o.o., ki se ukvarja s prodajo farmacevtskih izdelkov rastlinskega izvora. Farmedica ima sicer tudi dve stanovanji na drugih lokacijah v Ljubljani, ki ju je kupila med letoma 2016 in 2019. Še tri stanovanja v Ljubljani pa ima Farmedica v lasti prek svoje povezane družbe Verum, d.o.o. Ta je prav tako kupila po letu 2016. Če seštejemo, je ta zdravilniška družba od leta 2016 v Ljubljani kupila sedem stanovanj.

Poleg Farmedice in družbe Center investicije so stanovanja v Zeleni Šmartinki kupile tudi tri druge pravne osebe, katerih glavne dejavnosti niso povezane s stanovanjskim področjem. Eno stanovanje v kompleksu Zelena Šmartinka je kupila družba Trinet, d.o.o., ki se sicer primarno ukvarja z računalniškim programiranjem. Iz podatkov GURS je razvidno, da ima družba Trinet poleg stanovanja v Zeleni Šmartinki v Ljubljani še dve stanovanji. Po eno stanovanje sta kupili še dve različni družbi, ki se ukvarjata s proizvodnjo kovinskih izdelkov in z zavarovalniškim posredništvom, obe pa sta stanovanji pozneje prodali fizičnim osebam.

V evidenci trga nepremičnin, ki jo vodi GURS, sicer ni zabeleženo, da bi se stanovanja, ki so v lasti pravnih oseb, oddajala v najem. Kot rečeno, se pravne osebe objavi teh podatkov lahko tudi izognejo, tako da jih označijo kot poslovno skrivnost. Iz evidence pa je razvidno, da se v letu 2023 v Zeleni Šmartinki oddaja pet drugih stanovanj, ki so v lasti fizičnih oseb.

Stolpnica Peca

Naslednji večji nedavni stanovanjski projekt je Stolpnica Peca, ki stoji zraven študentskega doma v Litostroju. Dokončana je bila leta 2020. Investitor v projekt je družba Lanel Invest, d.o.o. Njen stoođtostni družbenik je Jože Drogenik, ki ima v lasti več nepremičnin po različnih delih Ljubljane. Drogenik je lastnik še treh povezanih družb, ki se prav tako ukvarjajo z nepremičninami, in sicer Lanel, d.o.o. ter Sloving, d.o.o., ki ju ima v lasti prek ciprske družbe Aserada Investments Limited, in Melje d.o.o., ki je bila za dejavnost trgovanja z lastnimi nepremičninami registrirana leta 2023.

Stolpnica Peca ima 100 stanovanjskih enot, od tega jih je 12 v lasti zasebnih pravnih oseb. Osem stanovanj je obdržal investitor, torej Lanel Invest. Kot so mi sporočili iz Lanel Investa, nameravajo stanovanja, ki so jih obdržali, oddajati v najem (Ivanc, odgovor na novinarsko vprašanje, 28. 2. 2022). Dve stanovanji v Stolpnici Peca je kupila družba za poslovno svetovanje Torion, d.o.o., ki je v lasti Tomaža Kmecla, sicer direktorja Kolektorja Etra. Kmecl mi je na vprašanje, s kakšnim namenom je Torion kupil stanovanji, odgovoril: »[S]tanovanji sta bili kupljeni za dolgoročno oddajanje in sta tudi oddani. Mladim slovenskim parom.« (Kmecl, odgovor na novinarsko vprašanje, 15. 4. 2022). Vsaka po eno stanovanje sta kupili še dve različni družbi, ki se ukvarjata z dobavljanjem zdravil in montažo industrijskih strojev in naprav.

V Stolpnici Peca je eno stanovanje kupila tudi ciprska družba Ninaz Limited. Ta je v lasti Roka in Nine Zorko, ki sta se leta 2022 uvrstila na štiriintrideseto mesto na lestvici najbogatejših Slovencev (Revija Manager 2022). Stanovanje je družba pozneje prodala fizični osebi. Poleg tega sta vsaka po eno stanovanje v stolpnici kupili še dve družbi, ki se primarno ukvarjata s poslovnim svetovanjem in gradnjo objektov infrastrukture za elektriko in telekomunikacije, stanovanji pa sta pozneje prav tako prodali fizičnim osebam.

Jurčkova 96

Na Rudniku je leta 2021 družba Jurčkova, d.o.o., dokončala gradnjo osmih stanovanjskih stavb, ki obsegajo vsaka po 12 stanovanjskih enot. Družba je povezana s podjetjem Prva hiša, d.o.o., katere največji stanovanjski projekt so Taccenski vrtovi s 316 stanovanji. Kompleks Jurčkova vključuje 96 stanovanj, od teh jih je trenutno sedem v lasti pravnih oseb. Dve stanovanji sta še vedno v lasti investitorja. Dve stanovanji je kupila družba BG Consulting, d.o.o., ki se ukvarja s poslovnim svetovanjem, vsaka po eno stanovanje pa so kupile še pravne osebe, ki se ukvarjajo z alternativnimi oblikami zdravljenja, dezinfekcijo, dezinfekcijo in deratizacijo ter s poslovnim svetovanjem. Slednja je sicer lastniško povezana z družbo, ki se ukvarja s trgovanjem z nepremičninami, njen lastnik pa je Branko Drobnač, nekdanji multimilijonar (Cimermančič 2016).

Šumijev kvart

Leta 2021 je bil v centru Ljubljane dokončan projekt Šumijev kvart, ki je bil v medijih predstavljen kot priložnost za »[...] vrhunsko izkušnjo modernega meščanskega bivanja [...], ki bo zadovoljila tudi najzahtevnejše kupce« (Finance PR 2020). Cene za to izkušnjo so se gibale med 380.000 in 1,2 milijona evrov (Krivec in Božin 2020). Investitor v projekt je družba Šumijev kvart, d.o.o. Ta je del skupine KD Group, d. d., ki je zrasla skupaj z nabiranjem lastniških certifikatov med privatizacijo (Ekstravisor 2021). Kompleks Šumijev Kwart obsega 95 stanovanj in hotel s 151 sobami. 21 stanovanj je trenutno v lasti pravnih oseb, od tega ima investitor v lasti še šest stanovanj, glede katerih še ni začel noben zemljiškopravni postopek.

V Šumijevem kvartu so vsaka po eno stanovanje kupile tri različne družbe, ki imajo kot glavno dejavnost navedeno oddajanje nepremičnin. Prva je Ikebana Brinc, d.o.o., nekdanje cvetličarsko podjetje. Družba je prek verige podjetij del lastniške strukture še dveh drugih družb, katerih glavna dejavnost je prav tako oddajanje nepremičnin, lastniško pa je povezana tudi z Belokranjskim gradbenim podjetjem (BGP). Glede na podatke GURS ima v Ljubljani še dve stanovanji. Druga je Rusimpex, inženiring in trgovina, d.o.o., tretja pa družba NEA, upravljanje z nepremičninami, d. o. o., ki je bila ustanovljena leta 2020. Lastnika družbe NEA sta kapital za investiranje v nepremičnine dobila iz dejavnosti montaže in prodaje klimatsko-prezračevalnih sistemov in toplotnih črpalk. Poleg njih je eno stanovanje kupila tudi družba Bitermo nepremičnine, d.o.o., ki je sicer registrirana za dejavnost gradnje stanovanjskih in nestanovanjskih stavb, a

je lastniško povezana tudi z leta 2019 ustanovljeno družbo Bitermo alfa, d.o.o., katere glavna dejavnost je oddajanje nepremičnin.

Poleg njih sta vsaka po eno stanovanje kupili še dve družbi, ki se prav tako ukvarjata z nepremičninami. Družba Stan nepremičnine, d.o.o., je nepremičninska agencija, stanovanje v Šumijevem kvartu pa je kupila skupaj z edino družbenico agencije, Stanko Solar, ki ima enočetrtinski solastniški delež na stanovanju. Družba Ahasver, d.o.o., pa je registrirana za dejavnost trgovanja z lastnimi nepremičninami. Lastnik slednje je eden izmed direktorjev družbe Europapier Alpe, d.o.o., ki se ukvarja s prodajo pisarniškega papirja.

Tri različne družbe so v Šumijevem kvartu kupile po dve stanovanji, kar je tudi največje število stanovanj, ki jih je v tem kompleksu hkrati kupila posamezna pravna oseba. Dve izmed njih, Percon, d.o.o., in Sekavčnik in družbenik, d.n.o., se ukvarjata s poslovnim svetovanjem. Eden izmed družbenikov slednje je Aleksander Sekavčnik, predsednik upravnega odbora KD Group, torej investitorja v novogradnjo. Družba Karantanija Cinemas, d.o.o., pa se ukvarja s filmsko distribucijo. Poleg njih so po eno stanovanje kupile še družbe, ki se ukvarjajo z nespecializirano trgovino na debelo, poslovnim svetovanjem in zasebnim zozdravstvom.

Rezidenca Masarykova

Nasproti glavne železniške postaje v Ljubljani je bila v letu 2022 zgrajena stavba, poimenovana Rezidenca Masarykova. Investitor je družba M. Rezidenca, d.o.o., ki je v večinski lasti družb Iskra Impuls, d.o.o., in Kolektor Koling, d.o.o., vsaka po en odstotek pa imata v družbi še podjetji TDM fond, d.o.o., in nepremičninska agencija Stoja. Novogradnja obsega 81 stanovanj, 19 jih je trenutno v lasti pravnih oseb. Štiri stanovanja zaenkrat ostajajo v lasti investitorja, 15 stanovanj pa je kupilo enajst različnih pravnih oseb.

Največ, vsaka po tri stanovanja, sta kupili družbi Aleja skupina, d.o.o., in Bema Trade, d.o.o. Obe imata kot glavno dejavnost prijavljeno oddajanje nepremičnin. Lastnik družbe Aleja skupina je trenutno družbenik v Privatni kreditni agenciji PKA, d.o.o., pred tem pa je imel delež tudi v podjetju Aleja finance, d.o.o., ki ga je leta 2021 prevzela NKBM (Finance 2021). Aleja skupina je eno izmed kupljenih stanovanj pozneje sicer prodala fizični osebi. Družba Bema Trade pa je lastniško povezana z družbo Bema its, d.o.o., ki ima v lasti poslovalnice Svet metraže. Glede na podatke GURS ima poleg stanovanj, ki jih je kupila na Masarykovi, v lasti še dve stanovanji.

Dve stanovanji v Rezidenci Masarykova je kupila družba Gromet, d.o.o., ki se ukvarja z inženirskimi dejavnostmi in tehničnim svetovanjem. Eno stanovanje je kupila družba Torion, d.o.o., ki je kupila in v najem oddaja tudi dve stanovanji v Stolpnici Peca. Poleg omenjenih nepremičnin ima glede na podatke GURS v Ljubljani še eno stanovanje. Eno stanovanje je kupila tudi družba za nepremičninsko posredovanje Akamai, d.o.o., katere lastnica je nepremičninska agentka pri agenciji Stoja. Ta je sicer posredovala pri prodaji stanovanj v Rezidenci

Masarykova. Družba Akamai ima v Ljubljani v lasti še eno stanovanje, in sicer v novogradnji Devana Park I, pri kateri je kot ekskluzivni prodajalec prav tako posredovala agencija Stoja. Vsaka po eno stanovanje je kupilo še šest različnih družb, ki se ukvarjajo z gradnjo stanovanjskih in nestanovanjskih stavb, proizvodnjo pohištva, računovodstvom, poslovnim svetovanjem in snemanjem ter izdajanjem glasbe.

Soseska Rakovnik

Ob Dolenjski cesti na območju Rakovnika je družba Unifin v letu 2020 dokončala izgradnjo štirih stanovanjskih blokov z 62 stanovanji. Družba je v lasti podjetja Finance realiteta, katerega družbenika sta Boštjan Vidmar in Kazimir Mavko. V novogradnji je še eno stanovanje v lasti investitorja, eno stanovanje pa v lasti družbe TTN Tovarna transportnih naprav. Še eno stanovanje je kupila družba, ki se ukvarja z gradnjo in montažo ograj, a je stanovanje pozneje prodala fizični osebi.

Vila Šmartinka

Ob Šmartinski cesti je bila leta 2020 zgrajena tudi tako imenovana Vila Šmartinka, nepremičninski projekt ptujskega gradbenega podjetja Drava GP. Družba je v lokalnem okolju med drugim zgradila prvo ptujsko poslovalnico McDonalds – franšizo, ki je tudi prepoznavni element Vile Šmartinka. Lastnik podjetja Drava GP je Sašo Kovačec, poleg njega pa je direktorica družbe še Patricija Kovačec, njegova žena (Cirman et al. 2022).

Vila Šmartinka obsega 61 stanovanjskih enot, 19 jih je v lasti zasebnih pravnih oseb. Dve različni pravni osebi imata trenutno v lasti vsaka po sedem stanovanj. Prva je družba za upravljanje nepremičnin Kanaka. Kanaka je v novogradnji sicer kupila še eno stanovanje, ki pa ga je v začetku leta 2023 prodala fizični osebi. Poleg sedmih stanovanj ima Kanaka v Vili Šmartinka v lasti tudi prostore, v katerih obratuje McDonalds. Lastnik podjetja Kanaka je avstrijski holding Golddraht Beteiligungs GmbH, ki ima v lasti tudi podjetje Alpe-Panon. Slednje upravlja z mrežo poslovalnic McDonalds po Sloveniji. Ena izmed poslovnih enot Alpe-Panona je med drugim tudi omenjeni McDonalds v Vili Šmartinka. To ni edini skupni projekt avstrijske družbe Golddraht Beteiligungs z Dravo GP. Alpe-Panon je recimo tudi lastnik in investitor v nepremičnini, v katerih sta locirana celjski in ptujski McDonalds, ki ju je prav tako zgradila družba Drava GP.

Dejansko je torej lastnik poslovalnice McDonalds in sedmih stanovanj v Vili Šmartinka ista oseba. Iz podatkov evidence trga nepremičnin, ki jo vodi GURS, je razvidno, da v letu 2023 Kanaka v najem oddaja vsaj eno stanovanje, ki je veliko 26,8 kvadratnih metrov, v letih 2021 in 2022 pa je v najem oddajala tudi pet drugih stanovanj. Najemnina za stanovanje, ki ga družba trenutno oddaja, glede na prijavljeno najemno pogodbo znaša 550 evrov na mesec brez stroškov, pogodba pa je sklenjena za 13 mesecev. Leta 2021 je prijavljena najemnina za isto stanovanje znašala 500 evrov.

Družba za upravljanje z nepremičninami Kanaka v Ljubljani nima nobene druge stanovanjske nepremičnine, ima pa nekaj stanovanjskih in drugih nepremičnin v drugih delih Slovenije. Družba je bila ustanovljena leta 2019, kar bi lahko nakazovalo na to, da bo kot hčerinsko podjetje Golddraht Beteiligungs, namenjeno nepremičninam, na ljubljanskem najemniškem trgu aktivno še v prihodnosti.

Prav tako je sedem stanovanj kupil nizozemski holding Leco Corporation B. V., glede na podatke iz evidence trga nepremičnin pa vsa oddaja v najem. V prijavljeni najemni pogodbi višina najemnine za štiri stanovanja, velika od 26,6 do 26,9 kvadratnih metrov, znaša 600 evrov na mesec brez stroškov. Prijavljena najemnina za eno stanovanje, ki prav tako meri 26,8 kvadratnih metrov, znaša 550 evrov. Za stanovanje, ki meri 27 kvadratnih metrov, pa je v pogodbi določena najemnina v višini kar 750 evrov mesečno. To stanovanje je tudi oddano za najdaljše obdobje, in sicer za 37 mesecev. Leco Corporation ima v lasti še eno stanovanje v izmeri 61,5 kvadratnih metrov, prijavljena najemnina za to stanovanje pa prav tako znaša 750 evrov mesečno brez vključenih stroškov. Vsa stanovanja imajo poleg bivalnega prostora tudi balkon, garažni parkirni prostor in klet.

V Vili Šmartinka sta več stanovanj kupili še dve nepremičninski družbi. Prva je ptujška družba za oddajanje nepremičnin Vigapa, ki ima v lasti tri stanovanja, druga pa ljubljanska družba za nepremičninsko dejavnost Vaga NEP, ki ima poslovno enoto tudi v Hajdošah pri Ptujju in ima v lasti dve stanovanji. Družba Vaga NEP je poleg omenjenih stanovanj v Vili Šmartinka sicer kupila še eno, ki pa ga je pozneje prodala fizični osebi. Poleg njiju je dve stanovanji kupila še računovodska družba eINFO, ki je prav tako registrirana v Hajdošah, eno pa ptujška družba Aventura nepremičnine, a sta stanovanja pozneje prav tako prodali fizičnim osebam.

Bežigrajska 5ka

Nekaj informacij sem pridobila tudi glede prihajajoče novogradnje v bližini soseske Ruski car. V napovedani Bežigrajski petki, ki nastaja v okviru družbe Sindrom investicije in bo obsegala 92 stanovanj, naj bi investitor v celoti obdržal eno izmed petih stavb. Iz agencije Century 21, ki posreduje pri prodaji, so pojasnili, da bodo ta stanovanja namenjena oddajanju v najem (Škrbec Laimiš, odgovor na novinarsko vprašanje, 1. 3. 2022). Družba Sindrom je sicer v večinski lasti Andreja Ramovža, lastnika lokala Horse's Pub, ki se nahaja zraven načrtovane novogradnje, leta 2022 pa je v projekt kot soinvestitor vstopil tudi Zoran Dragić (Robežnik 2022a).

UGOTOVITVE

V omenjenih novogradnjah je torej v lasti pravnih oseb med približno 3,2 in 31,1 odstotka stanovanj. Lastništvo je načeloma razpršeno, saj večina družb kupuje po eno do dve stanovanji v posameznem objektu. Najboljši primer tega je Farmedica, ki ima sedem stanovanj na šestih različnih lokacijah v Ljubljani. Izjema so investitorji, ki po zaključku projekta nekatera stanovanja obdržijo v

lasti, na primer Lanel, in družbe Center investicije, Kanaka in Leco Corporation, ki so naenkrat kupile 19 oziroma sedem stanovanj. Omenjene pravne osebe so se z nakupi, ki so jih opravile v letu 2021, povzpele med zasebne družbe, ki imajo v lasti največ stanovanjskih nepremičnin v Ljubljani, kar nakazuje na to, da gre pri investicijskih nakupih stanovanj s strani pravnih oseb za relativno nov trend.

Da so pravne osebe v zadnjem času povečale vlaganja v nepremičnine lahko sklepamo tudi na podlagi podatka, da je bilo pet izmed desetih družb, ki so bile obravnavane in se ukvarjajo z oddajanjem nepremičnin, ustanovljenih precej nedavno, med letoma 2019 in 2021. Družba J & E Invest je bila na primer ustanovljena leta 2021, njen lastnik pa ima od leta 2017 registrirano samostojno podjetje za zobozdravstveno dejavnost. Podobno se je družba Golddraht Beteiligungs, ki je leta 2019 ustanovila podjetje za oddajanje nepremičnin Kanaka, v Sloveniji do sedaj ukvarjala z ustanavljanjem in upravljanjem poslovalnic McDonalds. Tudi sicer se večji del družb, ki kupujejo stanovanja v novogradnjah, primarno ne ukvarja z nepremičninsko dejavnostjo. Če izvzamemo investitorje v stanovanjske komplekse, se 25 izmed 41 pravnih oseb, ki so v obravnavanih novogradnjah kupovale stanovanja, ukvarja z dejavnostmi, ki so povsem nepovezane z nepremičninami. Kar nekaj družb na primer deluje na področju zdravstva oziroma farmacije. V nepremičnine se torej večinoma vlaga sredstva iz drugih dejavnosti.

Iz podatkov, zbranih iz nepremičninske evidence GURS, in odgovorov, ki so jih posredovale posamezne družbe, je mogoče razbrati, da štiri pravne osebe, ki so skupaj kupile 35 stanovanj, ta oddajajo v tržni najem. Poleg teh stanovanja oddaja še en investitor, Lanel, ki je za ta namen v lasti obdržal osem stanovanj. Na ta način namerava do stanovanj, namenjenih oddajanju, priti tudi družba Sindrom, ki je investitor v projekt Bežigrajska 5ka. Za ostale pravne osebe je, tudi če imajo kot glavno dejavnost določeno oddajanje nepremičnin, težko ugotoviti, s kakšnim namenom so stanovanja kupila, saj so podatki o morebitnem najemu zakriti. Tako je na primer družba Aleja skupina, ki se sicer ukvarja z oddajanjem, eno izmed stanovanj, ki jih je kupila v kompleksu Rezidenca Masarykova, že prodala naprej fizični osebi. Enako velja tudi za obratno situacijo, saj tudi nekatere družbe, ki se ukvarjajo z dejavnostjo, nepovezano z oddajanjem nepremičnin, stanovanja, ki so jih kupile, oddajajo v tržni najem. Najboljši primer je družba Center investicije, ki je s tem namenom kupila kar 19 stanovanj, kot glavno dejavnost pa ima prijavljeno dajanje drugih strojev, naprav in opredmetenih sredstev v najem in zakup.

Veliko družb stanovanja kupuje zato, da jih pozneje proda naprej. V novogradnjah so pravne osebe kupile 13 stanovanj, ki so jih že prodale fizičnim osobam. Ob pregledu zemljiškoknjižnega stanja je sicer opaziti, da tudi kar nekaj fizičnih oseb hkrati kupuje več stanovanj, pogosto so to osebe, ki se redno znajdejo na spiskih najbogatejših Slovencev. Investicijskih nakupov stanovanj je v novogradnjah torej precej.

Podjetja, ki investirajo v nepremičnine, so večinoma slovenska. Kljub temu sta prav družbi Kanaka in Leco Corporation, ki oddajata vsaka po sedem

stanovanj, v tujem lastništvu. Pri družbi Kanaka je zanimivo tudi to, da ima njen lastnik prek druge družbe v lasti obrat hitre prehrane v pritličju stavbe, v kateri oddaja stanovanja. V tujini že več let obstaja podoben model. V Združenem kraljestvu, zlasti v Londonu, supermarketi, kot so na primer Lidl, Tesco, Sainsbury's in Morrisons, nad svojimi poslovalnicami že dlje časa gradijo stanovanja (Butler 2013; Butler 2018). Na ta način svojo mrežo poslovalnic širijo tudi supermarketi v Nemčiji, zlasti v Berlinu (Fabricius 2019). Stanovanja nad trgovinami so namenjena tako prodaji kot najemu. Trgovine tako množijo število poslovalnic v mestih, kjer sicer primanjkuje prostora za nove stavbe, hkrati pa stanovalci nad supermarketi zanje predstavljajo zanesljive stranke. V Ljubljani na podoben način svoj tržni delež veča Lidl. Poslovalnice ima v kar štirih (prihajajočih) stanovanjskih novogradnjah: v Rezidenci Masarykova, Šumijevev kvartu, Celovških dvojčkih in v kompleksu Bellevue Living. Glede na dostopne podatke pa nima v lasti nobenih stanovanj nad svojimi trgovinami.

Vpliv privatizacije na strukturo ljubljanskih korporativnih najemodajalcev ni bil tako neposreden kot na primer v Nemčiji, kjer se je privatizirane sklope stanovanj že v devetdesetih prodalo večjim zasebnim družbam. Tudi družbe, ki so v novogradnjah kupovale stanovanja za namen oddajanja, niso povezane s privatizacijo. Vseeno je treba izpostaviti, da so vse tri pravne osebe s seznama lastnikov z največ stanovanji v Ljubljani GURS, ki imajo kot glavno dejavnost navedeno oddajanje nepremičnin, povezane s procesom privatizacije oziroma denacionalizacije v devetdesetih. Družba UD Lipa je v večinski lasti delniške družbe Murka, kot njena dejanska lastnika pa sta v registru AJPes navedena Uroš Glavan in Daniel Viljevac. Gre za nekdanja tesna sodelavca Igorja Laha (Rankov et al. 2011), enega izmed tako imenovanih »zmagovalcev pidovske privatizacije« iz začetka devetdesetih (Ekstravisor 2021). Družbenika družbe Pamag sta Alenka Gregorc Puš in Peter Gregorc, ki je eden izmed dedičev več nepremičnin, ki so bile v postopku denacionalizacije vrnjene Ivanu Gregorcu (Revija Manager 2011). Tudi premoženje družbe T. Knez, ki ima v Ljubljani 19 stanovanj, je bilo predmet denacionalizacijskega postopka, ki je bilo njenemu nekdanjemu lastniku Tomu Knezu leta 1947 zaplenjeno v kazenskem postopku (odločba US RS Up-969/08-20 z dne 13. 5. 2010).

SKLEP

Čeprav trend korporativnih najemodajalcev pri nas še ni tako prisoten kot v nekaterih tujih mestih, sem identificirala nekaj pravnih oseb, ki se tudi v Ljubljani začenjajo ukvarjati z oddajanjem stanovanj v tržni najem. Kljub temu da obseg stanovanj, ki jih imajo v lasti, ni primerljiv s portfelji globalnih korporativnih najemodajalcev, bi predvsem prisotnost tujih holdingov in nepremičninske delniške družbe, pa tudi investitorjev, ki stavbe gradijo z namenom, da del stanovanj oddajajo v tržni najem, lahko nakazovala na spremembe na ljubljanskem najemniškem trgu, na katerem trenutno prevladujejo fizični najemodajalci, ki se z oddajanjem stanovanj ne ukvarjajo poklicno in načeloma razpolagajo z manjšimi kapitali.

LITERATURA

- Aalbers, Manuel B. 2019. "Financial geography II: Financial geographies of housing and real estate." *Progress in Human Geography* 43 (2): 376–87.
- Alexandri, Georgina, in Michael Janoschka. 2018. "Who Loses and Who Wins in a Housing Crisis? Lessons From Spain and Greece for a Nuanced Understanding of Dispossession." *Housing Policy Debate* 28 (1): 117–34.
- Beswick, Joe, Georgina Alexandri, Michael Byrne, Vives-Miró, Sònia, Fields, Desiree, Stuart Hodgkinson, in Michael Janoschka. 2016. "Speculating on London's housing future: The rise of global corporate landlords in 'post-crisis' urban landscapes." *City: Analysis of Urban Change, Theory, Action* 20 (2): 321–41.
- Blagojević, Aleksandar, Rok Čigon, Alenka Drobnjak, Maša Hawlina, Dora Kavčič, Uroš Mikanovič, Maruša Novak, in Perner, Špela. 2018. »Analiza stanovanjske problematike v Mestni občini Ljubljana.« *Časopis za kritiko znanosti* 46 (273): 195–213.
- Butler, Sarah. 2013. "Now supermarkets want you to live over their shops." *The Guardian*, 1. 9. 2013. <https://www.theguardian.com/business/2013/sep/01/supermarkets-live-over-the-shop>.
- Butler, Sarah. 2018. "Discount grocer Lidl plans to build 3,000 homes and a school." *The Guardian*, 29. 7. 2018. <https://www.theguardian.com/business/2018/jul/29/discount-grocer-lidl-plans-build-3000-homes-school-planning-permission-new-stores>.
- Christophers, Brett. 2022. "Mind the rent gap: Blackstone, housing investment and the reordering of urban rent surfaces." *Urban Studies* 59 (4): 698–716.
- Cimermančič, Katja. 2016. »Branko Drobnak: Nekdanji multimilijonar, ki danes vlaga v startupe.« *Finance*, 6. 12. 2016. <https://www.finance.si/zgodbe/%28video%29-branko-drobnak-nekdanji-multimilijonar-ki-danes-vlaga-v-startupe/a/8852008>.
- Ekstravisor. 2021. »Pidovska privatizacija.«, 17. 6. 2021. Ljubljana: RTV Slovenija. <https://365.rtvsl.si/arhiv/ekstravisor/174784450>.
- Equinox. 2022. »Sporočilo za javnost: prva slovenska zasebna nepremičninska družba na Ljubljanski borzi.«, 21. 1. 2021. <https://equinox.si/novice/sporocilo-za-javnost-prva-slovenska-za-sebna-nepremicninska-druzba-na-ljubljanski-borzi/>.
- Fabricius, Michael. 2019. »Discounter-Dächer lindern die deutsche Wohnungsnot.« *Welt*, 14. 12. 2019. <https://www.welt.de/finanzen/immobilien/article204308792/Lidl-Aldi-und-Rewe-Discounter-Daecher-lindern-die-deutsche-Wohnungsnot.html>.
- Fields, Desiree, in Sabina Uffer. 2016. "The financialisation of rental housing: A comparative analysis of New York City and Berlin." *Urban Studies* 53 (7): 1486–502.
- Finance. 2021. »NKBM sklenila prevzem družbe Aleja finance.«, *Finance*, 23. 10. 2021. <https://live.finance.si/nkbm-sklenila-prevzem-druzbe-aleja-finance/a/8981387>.
- Finance PR. 2020. »Elitna stanovanja za najzahtevnejše Ljubljančane.«, 7. 9. 2020. <https://www.finance.si/elitna-stanovanja-za-najzahtevnejse-ljubljanecane/a/8965108>.
- García-Lamarca, Melissa. 2021. "Real estate crisis resolution regimes and residential REITs: emerging socio-spatial impacts in Barcelona." *Housing Studies* 36 (9): 1407–26.
- Gil García, Javier, in Miguel A. Martínez López. 2023. "State-Led Actions Reigniting the Financialization of Housing in Spain. Housing." *Theory and Society* 40 (1): 1–21.
- González Guzmán, Jordi. 2023. *Tenants Against Corporate Landlords*. Leeds, University of Leeds.

- Heslop, Julia, in Emma Ormerod. 2020. "The Politics of Crisis: Deconstructing the Dominant Narratives of the Housing Crisis." *Antipode* 52 (1): 145–63.
- IŠSP in PIC. 2022. »Neznosna negotovost bivanja, stanje na ljubljanskem najemnem trgu«. Zadnji dostop 24. 10. 2023. https://najemniski-sos.si/documents/4/Neznosna_negotovost_bivanja.pdf.
- Janoschka, Michael, Georgia Alexandri, Hernán Orozco Ramos, Sonia Vives-Miró. 2020. "Tracing the socio-spatial logics of transnational landlords' real estate investment: Blackstone in Madrid." *European Urban and Regional Studies* 27 (2): 125–41.
- Klanjšek, Rudi. 2022. "Stanovanjsko-bivanjska problematika in cena zdravja med mladimi v Sloveniji v kontekstu neugodnih strukturnih razmer in bivanjskih preferenc." *Teorija in praksa* 59 (2): 548–67.
- Krivec, Vasilij, in Uroš Božin. 2020. »Znano je, kolikšne so cene v stanovanjskem kompleksu Šumi in od česa so odvisne cene posameznih enot«. *Finance*, 4. 9. 2020. <https://www.finance.si/nepremicnine/znano-je-kolikšne-so-cene-v-stanovanjskem-kompleksu-sumi-in-od-cesa-so-odvisne-cene-posameznih-enot/a/8965500>.
- Lochlainn, Maedhbh Nic. 2023. "Corporate landlords and disruption through consolidation in post-crash Dublin's private rental sector." *Digital Geography and Society* 5: 100074
- Madden, David, in Peter Marcuse. 2016. *In Defense of Housing: The Politics of Crisis*. London, Verso.
- Mandič, Srna. 1994. "Housing tenures in times of change: Conversion debates in Slovenia." *Housing Studies* 9 (1): 27–38.
- Martínez, Miguel A., in Javier Gil. 2022. "Grassroots struggles challenging housing financialization in Spain." *Housing Studies*, doi: 10.1080/02673037.2022.2036328.
- Modic, Tomaž. 2014. »Kdo kupuje asfaltne baze in betonarne propadlih gradbincev«. *Dnevnik*, 1. 8. 2014. <https://www.dnevnik.si/1042676742>.
- Cirman, Primož, Tomaž Modic, in Vesna Vuković. 2022. »Kdo je kupil stanovanje, v katerem živi Aleksandra Pivec«. *Necenzurirano*, 24. 3. 2022. <https://necenzurirano.si/clanek/preiskovalne-zgodbe/kdo-je-kupil-stanovanje-v-katerem-zivi-aleksandra-pivec-953867>.
- Nethercote, Megan. 2020. "Build-to-Rent and the financialization of rental housing: future research directions." *Housing Studies* 35 (5): 839–74.
- Ploštajner, Klemen. 2023. *Odnos med političnimi in ekonomskimi akterji pri kapitalističnem razvoju nepremičnin*. Ljubljana, Fakulteta za družbene vede UL.
- Polanska, Dominika V., in Åse Richard. 2021. "Resisting renovictions: Tenants organizing against housing companies' renewal practices in Sweden." *Radical Housing Journal* 3 (1): 187–205.
- Rankov, Suzana, Vuković, Vesna in Primož Cirman. 2011. »Dolamič zemljišče v lasti GPG pred stečajem prenesel v roke poslovnega sodelavca«. *Dnevnik*, 12. 4. 2011. <https://www.dnevnik.si/1042437485>.
- Reichle, Leon Rosa, in Peter Bescherer. 2021. "Organizing with tenants and fighting rightist resentments: A case study from East Germany." *Radical Housing Journal* 3 (1): 11–31.
- Revija Manager. 2011. »Veleposestniki in nepremičninski mogotci«. *Revija Manager*, 1. 12. 2011. <https://www.finance.si/finance/veleposestniki-in-nepremicninski-mogotci/a/332216>.
- Revija Manager. 2020. »Ekspresen in podroben pregled najbogatejših Slovencev 2020«. *Revija Manager*, 19. 11. 2020. <https://manager.finance.si/slovenija/ekspresen-in-podroben-pregled-najbogatejsih-slovencev-2020/a/8968312>.
- Revija Manager. 2022. »Podroben pregled najbogatejših Slovencev 2022«. *Revija Manager*,

24. 11. 2022. <https://www.finance.si/najbogatejsi-slovenci/podroben-pregled-najbogatejsih-slovencev-2022/a/9006112>.
- Risager, Bjarke Skærlund. 2021. "Financialized Gentrification and Class Composition in the Post-Industrial City: A Rent Strike Against a Real Estate Investment Trust in Hamilton, Ontario." *International Journal of Urban and Regional Research* 45 (2): 282–302.
- Robežnik, Kristina. 2022a. »Gradnja stanovanj za Bežigradom: tudi Zoran Dragič se je podal v nepremičnine«. *Finance*, 12. 11. 2022. <https://www.finance.si/gradnja-stanovanj-za-bezigradom-tudi-zoran-dragic-se-je-podal-v-nepremicnine/a/9005759>.
- Robežnik, Kristina. 2022b. »Rigelnik namerava del pisarn v Delovi stolpnici spremeniti v stanovanja«. *Finance*, 30. 7. 2022. <https://www.finance.si/rigelnik-namerava-del-pisarn-v-delovi-stolpnici-spremeniti-v-stanovanja/a/9002580>.
- STA. 2022. »Kočevsko Namu bodo prenovili v sodoben stanovanjsko-poslovni objekt«. *Slovenska tiskovna agencija*, 11. 5. 2022. <https://www.sta.si/3035680/kocevsko-namu-bodo-prenovili-v-sodoben-stanovanjsko-poslovni-objekt>.
- Vives-Miró, Sònia. 2018. "New rent seeking strategies in housing in Spain after the bubble burst." *European Planning Studies* 26 (10): 1920–38.
- Vollmer, Lisa, in Daniel Gutiérrez. 2022. "Organizing for expropriation. How a tenants campaign convinced Berliners to vote for expropriating big landlords." *Radical Housing Journal* 4 (2): 47–66.
- Weiss, Monika. 2021. »Stanovanja za dobičke premožnih«. *Mladina*, 27. 8. 2021. <https://www.mladina.si/209999/stanovanja-za-dobicke-premoznih/>.
- Weiss, Monika. 2022. »Klemen Boštjančič: 'V zadnjih dveh letih se je marsikaj uzakonjalo pod krinko boja s koronakrizo'«. *Mladina*, 28. 10. 2022. <https://www.mladina.si/220260/klemen-bostjancic-v-zadnjih-dveh-letih-se-je-marsikaj-uzakonjalo-pod-krinko-boja-s-koronakrizo/>.
- White, Iain, in Gauri Nandedkar. 2021. "The housing crisis as an ideological artefact: Analysing how political discourse defines, diagnoses, and responds." *Housing Studies* 36 (2): 213–34.
- Wijburg, Gertjan, in Manuel B. Aalbers. 2017. "The alternative financialization of the German housing market." *Housing Studies* 32 (7): 968–89.
- Wijburg, Gertjan, Manuel B. Aalbers, in Susanne Heeg. 2018. "The Financialisation of Rental Housing 2.0: Releasing Housing into the Privatised Mainstream of Capital Accumulation." *Antipode* 50 (4): 1098–119.
- Wijburg, Gertjan. 2021. "The de-financialization of housing: towards a research agenda." *Housing Studies* 36 (8): 1276–93.

