



BREZPLAČNI

izobraževalni tečaji in tabori za učenje digitalnih kompetenc

6-15 in 16-29 let

Poročilo medijskih objav

Pripravljeno: 16.07.2026

Pojavnost:



Ključne besede v poročilu:

NEPREMIČNINSKI POSREDNIK	3
ZAKON O NEPREMIČNINSKEM POSREDOVANJU	1
NEPREMIČNINSKA AGENCIJA	3
BOŠTJAN UDOVIČ	1
CENE NEPREMIČNIN	4
NAJEMNA STANOVANJA	1

Pregled objav

16. 07. 2026	Dnevnik	Stran/Termin: 1	SLOVENIJA
Naslov:	Prevara posrednika je lahko draga		
Vsebina:	Nepremičninski posredniki		
Avtor:			
Žanr:	NAPOVEDNIK ČLANKA		
Gesla:	NEPREMIČNINSKI POSREDNIK		
16. 07. 2026	Dnevnik	Stran/Termin: 6	SLOVENIJA
Naslov:	Prevara nepremičninskega posrednika je lahko draga		
Vsebina:	Plačilo za posredovanje v nepremičninskih poslih je lahko visoko, zato številni kupci pogosto zavzamejo stališče, da velja biti pri tem kreativen. Eden od klasičnih načinov izogibanja plačilu provizije je, da se prodajalec sklicuje na to, da nepremičninski posrednik ni našel kupca, temveč se je kupec nanj obrnil		
Avtor:	Sebastjan Morozov		
Žanr:	POROČILO		
Gesla:	ZAKON O NEPREMIČNINSKEM POSREDOVANJU, NEPREMIČNINSKI POSREDNIK,		
16. 07. 2026	Dnevnik	Stran/Termin: 8	SLOVENIJA
Naslov:	Za najbolj iskane tudi več deset tisoč evrov		
Vsebina:	Parkirno mesto v Ljubljani že dolgo ni več zgolj priročen dodatek k stanovanju. Na najbolj zaželenih lokacijah garaže dosegajo cene, primerljive z vrednostjo manjših nepremičnin, zanimanje kupcev pa kljub visokim zneskom ne pojenja.		
Avtor:	Gašper Stražišar		
Žanr:	POROČILO		
Gesla:	NEPREMIČNINSKI POSREDNIK, CENE NEPREMIČNIN, NEPREMIČNINSKA AGENCIJA		
16. 07. 2026	https://www.24ur.com/	Stran/Termin:	SLOVENIJA
Naslov:	Nižja obdavčitev najemnin – državna subvencija za lastnike stanovanj?		
Vsebina:	Zakon o interventnih ukrepih za razvoj Slovenije, ki čaka na odločitev ustavnega sodišča, ali bodo lahko o njem na referendumu odločali volivci, med drugim predvideva tudi nižji davek na najemnine. Bo ta res povečal dostopnost stanovanj in znižal vrtooglave najemnine, kot trdijo v koaliciji? Ali gre za državno		
Avtor:	Miha Drozg		
Žanr:	SPLETNI ČLANEK		
Gesla:	NAJEMNA STANOVANJA, NEPREMIČNINSKA AGENCIJA		
16. 07. 2026	Delo	Stran/Termin: 5	SLOVENIJA
Naslov:	Uradno pet, neuradno osem županskih kandidatov		
Vsebina:	Ljubljana Luka Mesec vstopil v vse bolj pisano in številno tekmo za magistrat		
Avtor:	MANJA PUŠNIK		
Žanr:	POROČILO		
Gesla:	CENE NEPREMIČNIN		
16. 07. 2026	Svet 24	Stran/Termin: 4	SLOVENIJA
Naslov:	Janković je dobil močno konkurenco, Levica v boj za župana pošilja Mesca		
Vsebina:	Ljubljanski župan Zoran Janković je prejšnji teden dobil prvo vidnejšo konkurenco pred jesenskimi lokalnimi volitvami.		
Avtor:	Savo Radjenovič		
Žanr:	POROČILO		
Gesla:	CENE NEPREMIČNIN		
16. 07. 2026	Večer	Stran/Termin: 4	SLOVENIJA
Naslov:	Konec divjanja cen?		
Vsebina:	GRADNJA IN PRENOVE		
Avtor:	Sanja Verovnik		
Žanr:	POROČILO		
Gesla:	CENE NEPREMIČNIN		

16. 07. 2026	Dnevnik	Stran/Termin:	1
Naslov:	Prevara posrednika je lahko draga	Naklada:	15.822,00
Avtor:		Površina/Trajanje:	17,83
Rubrika/Oddaja:	Naslovna stran	Žanr:	NAPOVEDNIK ČLANKA
Gesla:	NEPREMIČNINSKI POSREDNIK		



16. 07. 2026

Dnevnik

Stran/Termin: 6

Naslov: Prevara nepremičninskega posrednika je lahko draga

Naklada: 15.822,00

Avtor: Sebastjan Morozov

Površina/Trajanje: 677,75

Rubrika/Oddaja: V OSPREDJU

Žanr: POROČILO

Gesla: ZAKON O NEPREMIČNINSKEM POSREDOVANJU, NEPREMIČNINSKI POSREDNIK,



NEPREMIČNINSKI POSREDNIKI / IZOGIBANJE PLAČILU PROVIZIJE

Prevara nepremičninskega posrednika je lahko draga

Plačilo za posredovanje v nepremičninskih poslih je lahko visoko, zato številni kupci pogosto zavzamejo stališče, da velja biti pri tem kreativen. Eden od klasičnih načinov izogibanja plačilu provizije je, da se prodajalec sklicuje na to, da nepremičninski posrednik ni našel kupca, temveč se je kupec nanj obrnil sam.

✎ **Sebastjan Morozov**

Prinašanje nepremičninskih posrednikov naokrog je v Sloveniji pogosta praksa, ki zaposluje tudi sodišča, a se dosojeni zneski praviloma nanašajo le na izgubljeno provizijo. Toda prevara nepremičninskega posrednika lahko ponekod veliko stane.

Potem ko je ameriški nepremičninski posrednik Alexander Godstein v mestu Golden Beach na Floridi poskrbel za vse potrebno pri prodaji nepremičnine v vrednosti 2,8 milijona evrov, jo je namesto človeka, s katerim se je dogovarjal za posel, na koncu kupila njegova sestra. Tako je ostal brez dogovorjene provizije v višini 84.000 dolarjev. Opeharjeni nepremičninski agent se je odločil za vložitev tožbe, sodišče okrožja Miami-Dade na Floridi pa mu je vključno s kazensko odškodnino v poduk drugim prisodilo skoraj 48 milijonov dolarjev odškodnine, so poročali ameriški mediji. Sodba še ni pravnomočna.

Po pojasnilih Boštjana Udoviča, direktorja Zbornice za posredovanje

z nepremičninami pri GZS, plačilo za posredovanje v nepremičninskih poslih lahko nanese veliko, zato številni kupci pogostokrat zavzamejo stališče, da je treba biti kreativen. »Ko pride kupec v stik s prodajalcem nepremičnine in obratno, se poskuša iz posla izključiti nepremičninsko agencijo, vendar je takšno ravnanje za prodajalca tvegano, če se ugotovi, da je agencijo izigral. Če prodajalec sklene pogodbo s kupcem, ki ga je pripeljala agencija, ji je v roku šestih mesecev po preteku pogodbe o posredovanju še vedno dolžan plačati

celotno provizijo. Zato se dogaja, da se šest mesecev počaka, naslednji dan pa sklene pogodba. Toda tudi v tem primeru lahko sodišče odloči, da je agencija upravičena do provizije,« je povedal Udovič.

Kot je povedala direktorica nepremičninske agencije Nepremičnine Plus Vesna Levstek, pogosto prodajalec prekine pogodbo o sodelovanju z nepremičninsko agencijo, čez kakšen mesec pa sam proda nepremičnino kupcu, ki ga je dejansko našla agencija. Podobno opisuje Udovič. »Prodajalec ne želi plačati provizije in reče, da mu agencija pri prodaji nepremičnine ni nič pomagala, sodišče pa nato ugotovi, da so se na oglas javljali možni kupci, nato pa je bila pogodba med prodajalcem nepremičnine in nepremičninsko agencijo razdrta.« Levstekova je poudarila, da je eden od klasičnih načinov izogibanja, da se prodajalec izgovarja, da nepremičninski posrednik ni našel kupca, pač pa se je ta sam obrnil nanj. »Posrednik je upravičen do plačila za posredovanje, ko je sklenjena



prodajna pogodba za nepremičnino, za katero je posredoval, in če je v stik spravil lastnika in kupca, pri čemer je lahko problematično, kaj se šteje za stik, ki ga je treba v takšnih primerih dokazati,« je dodala.

Alen Komić, nepremičninski posrednik iz podjetja ABC nepremičnine, je pojasnil, da potencialni kupci velikokrat poskušajo izvedeti naslov oglaševanih nepremičnin, a jim ga ne posredujejo takoj. »Dogaja se tudi, da želijo na podlagi oglasa izvedeti, za katero nepremičnino konkretno gre, zvonijo sosedom ... Lokacijo nepremičnine približno razkrijemo, naslov pa povemo šele pred dogovorjenim ogledom. Imamo namreč slabe izkušnje, saj ljudje sami hodi-jo do prodajalcev nepremičnin. Če nam lastnik zaupa nepremičnino v prodajo, želi, da se prodaja izpelje transparentno in da na ogled pride-mo skupaj s stranko.«

Možnost ekskluzivnih pogodb bi izboljšala stanje

Na Zbornici za posredovanje z nepremičninami že dolgo opozarjajo na neustrezno ureditev v zakonu o nepremičninskem posredovanju, ki ne ureja ekskluzivne pogodbe o posredovanju, kar je v tujini povsem običajno. Z ureditvijo ekskluzivne pogodbe bi lahko anomalije z izogibanjem plačilu provizije nepremičninskemu agentu v večji meri preprečili, hkrati pa bi to omogočilo tudi večjo varnost za prodajalce nepremičnin in zagotovilo, da si bo nepremičninska agencija maksimalno prizadevala za prodajo. »Ko nekdo z agencijo sklene ekskluzivno pogodbo za posredovanje pri prodaji nepremičnine, to pomeni, da je ne sme skleniti še z drugo agencijo niti ne sme nepremičnine sam prodajati oziroma bi bil v vsakem primeru dolžan agenciji plačati provizijo. Ko se enkrat sklene ekskluzivna pogodba, to pomeni, da se z nepremičnino ukvarja izključno izbrana nepremičninska agencija,« je pojasnil Udovič. Ekskluzivnih pogodb se tudi v Sloveniji sklene kar nekaj, a je večji del zakona o nepremičninskem posredovanju obvezne narave, kar pomeni, da se stranke o tem ne morejo dogovoriti drugače, kot je določeno v zakonu, zato je v takšnih primerih končni rezultat odvisen od presoje sodišča, je dodal Udovič.

Po prepričanju Levstekove morajo nepremičninske agencije s prodajalci nepremičnin ustvariti korekten odnos. To pomeni, da prodajalec nepremičnine kupce, ki se neposredno obrnejo nanj, usmerja na nepremičninsko agencijo in ji v primeru, da objavi oglas ter si prizadeva prodati nepremičnino, ob uspešni prodaji plača strošek posredovanja. »Z našo storitvijo ne silimo prodajalcev nepremičnin. Če se kdo obrne na našo agencijo in vpraša, kaj pa če želi sosed kupiti nepremičnino brez posredovanja nepremičninske agencije, mu odgovorim, naj nepremičnino najprej ponudi sosedom. Osnova sodelovanja je zaupanje med naročnikom in posrednikom.« Poudarila je, da

med tistimi, ki se sami odločajo za storitev nepremičninskega posredovanja, anomalij ni veliko, med tistimi, ki jim je storitev vsiljena, potem ko so se najprej sami lotili prodaje nepremičnine, pa je tega več. Po besedah Komića je sodelovanje prodajalcev nepremičnin z nepremičninskimi agencijami smiselno, saj slednje ne nazadnje lahko izpogajajo višjo ceno.

Nekateri tožijo, drugi ne

Kot je povedala Vesna Levstek, obstajajo agencije, v katerih nepremičninski posredniki beležijo, koga vse so odpeljali na ogled nepremičnine, čez pol leta pa preverjajo lastniško stanje v zemljiški knjigi. Če ugotovijo, da je lastnik nepremičnine postal kdo, ki si je nepremičnino ogledal na podlagi njihovega posredovanja, izstavljajo račune za nazaj in vlagajo tožbe za plačilo storitev nepremičninskega posredovanja. Po besedah Udoviča nekateri tožb ne vlagajo, drugi pa se v takšnih primerih vztrajno obračajo na sodišča. Alen Komić pa je dejal, da bi tožbo lahko vložili, če bi nekdo podpisal pogodbo o posredovanju, izjavo o ogledu, torej, da obstaja neka konkretna sledljivost, le na podlagi tega, da je nekdo videl oglas in si prišel ogledat nepremičnino, pa ni mogoče veliko narediti. »V največji možni meri apeliramo na prodajalce, da če nas že angažirajo, naj kupcem nepremičnin sporočijo naš kontakt. Večinoma tako ravna-jo, in če se odločijo za sodelovanje z nepremičninskimi agencijami, se sklenjeni dogovor načeloma spoš-tuje,« je povedal Komić. Dodal je, da imamo v Sloveniji tako v primerjavi s sosednjimi kot številnimi evropski-mi državami najnižje provizije, kljub temu pa je še vedno veliko poskusov izogibanja plačilu provizije, se pa v zadnjem času stanje izboljšuje. x



Po umiku omejitev še naprej enake provizije

Po spremembah zakona o nepremičninskem posredovanju iz leta 2019 nepremičninske agencije provizije ne smejo deliti med prodajalce in kupce nepremičnin, ampak jo lahko zaračunajo le stranki, s katero imajo sklenjeno pogodbo o posredovanju. »Do leta 2019 se je običajno provizija delila, tako da je dva odstotka plačal prodajalec, dva odstotka pa kupec nepremičnine. Čeprav kupec ni dolžan plačati provizije, je pogosto pogoj prodajalca, da mu mora povrniti del stroškov, ki jih je imel s prodajo nepremičnine. Da je provizijo prepovedano deliti, namreč pomeni le, da agencija provizije ne sme zaračunati kupcu. Takšen način, ki je manj transparenten, se je uveljavil v zadnjih letih,« je povedal Boštjan Udovič. Po njegovih pojasnilih višina provizije oziroma plačila za posredovanje od septembra lani ni več zakonsko omejena, saj je ustavno sodišče to omejitev razveljavilo. »Nepre-

mičninska agencija se tako lahko z naročiteljem dogovori tudi za višjo provizijo, kar pa je v praksi zelo redko. Še vedno so v večini primerov provizije enake, do štiriodstotne. Morda komu uspe, da se s stranko v primeru prodaje kakšne poslovne ali večje nepremičnine dogovori za višjo provizijo, vendar gre res za butične primere, je povedal Udovič. Po besedah Vesne Levstek je konkurenca na trgu velika, posli, ki bi se sklepali po višjih provizijah, so redki, v primeru vsiljevanja nepremičninskega posredništva se provizije celo znižujejo, da se pridobi posel. »Trg je navajen, da se za nepremičninsko posredovanje plačujejo provizije v višini največ štirih odstotkov. Lanska sprememba omogoča višjo nagrado, če je kakšna stranka zelo zadovoljna z opravljeno storitvijo. Da bi pri prodaji stanovanja prejeli več kot štiriodstotno provizijo, pa ni mogoče,« je povedal Alen Komič.



»Če nepremičninske agencije ugotovijo, da je lastnik nepremičnine postal kdo, ki si je nepremičnino ogledal na podlagi njihovega posredovanja, izstavljajo račune za nazaj in vlagajo tožbe za plačilo storitev nepremičninskega posredovanja,« je pojasnila direktorica nepremičninske agencije Nepremičnine Plus Vesna Levstek. Fotografija je simbolična.  **Nik Erik Neubauer**

DOCUMENTACIJA
DNEVNIKA

16. 07. 2026 Dnevnik

Stran/Termin: 8

Naslov: Za najbolj iskane tudi več deset tisoč evrov

Naklada: 15.822,00

Avtor: Gašper Stražišar

Površina/Trajanje: 589,99

Rubrika/Oddaja: V OSPREDJU

Žanr: POROČILO

Gesla: NEPREMIČNINSKI POSREDNIK, CENE NEPREMIČNIN, NEPREMIČNINSKA



PARKIRANJE / GARAŽE

Za najbolj iskane tudi več deset tisoč evrov



Parkirno mesto v Ljubljani že dolgo ni več zgolj priročen dodatek k stanovanju. Na najbolj zaželenih lokacijah garaže dosegajo cene, primerljive z vrednostjo manjših nepremičnin, zanimanje kupcev pa kljub visokim zneskom ne pojenja.

 **Gašper Stražišar**

V Ljubljani je mogoče za parkirno mesto odšteti toliko kot za manjše stanovanje v kakšnem manjšem slovenskem kraju. Garaže in parkirni prostori, ki so bili še pred desetletjem predvsem praktičen dodatek k stanovanju, se vse bolj spreminjajo v samostojno nepremičnino, za katero so kupci pripravljeni plačati tudi več deset tisoč evrov. Čeprav najdražji oglasi predstavljajo le vrh trga, podatki kažejo, da cene garaž v prestolnici rastejo hitreje od pričakovanj, povpraševanje pa ostaja veliko.

Na portalu *nepremicnine.net* je trenutno objavljenih nekaj več kot štirideset oglasov za prodajo garaž in parkirnih mest v Ljubljani. Cenovni razpon je izjemno širok. Med najcenejšimi ponodbami je parkirno mesto za motor za 3400 evrov, zunanje parkirno mesto na Viču pa je mogoče kupiti za deset tisočakov. Na drugi strani so garaže, katerih cene se že približujejo vrednosti manjšega stanovanja. Lastnik garaže na Trgu Osvobodilne fronte, nasproti železniške postaje, zanjo pričakuje 69.000 evrov. Med dražjimi so tudi garaža na Prulah za 45.000 evrov ter garaže v Trnovem in Kosezah, kjer prodajalci zahtevajo okoli 40.000 evrov.

Čeprav se takšni zneski zdijo pretirani, nepremičninski posredniki pravijo, da kupcev ne manjka. Agentka, ki prodaja garažo na Prulah, pojasnjuje, da je zanjo že prejela dve resni ponudbi, prostor pa se trenutno



Visoke cene garaž so predvsem posledica dolgoletne prostorske zagate Ljubljane. © Voranc Kramberger

oddaja za 180 evrov na mesec. Pred kratkim je v neposredni bližini prodala manjšo garažo za enak znesek – 45.000 evrov. Kupec ni bil investitor, temveč stanovalac iz soseske. Ker živi v manjšem stanovanju, bo garažo uporabljal predvsem kot shrambo. Posel je bil sklenjen v dveh tednih. »Na tem območju se garaže zelo redko znajdejo na trgu,« pojasnjuje posrednica. Prav omejena ponudba po njenih besedah omogoča, da lastniki pri ceni skoraj ne popuščajo.

Podobna zgodba prihaja iz Trnova. Tam se trenutno prodajata dve sosednji garaži, vsaka za 40.000 evrov. Čeprav je prodajalec že prejel ponudbi, ki sta bili le za dva tisočaka nižji od zahtevane cene, ju ni sprejel. »Garaža v Trnovem je danes velik privilegij,« pravi nepremičninska agentka.

Mesto ni bilo načrtovano za toliko avtomobilov

Visoke cene garaž so predvsem posledica dolgoletne prostorske zagate Ljubljane. Večina večjih stanovanjskih sosesk je nastajala v času, ko je imelo gospodinjstvo praviloma en avtomobil, danes pa imajo številne družine po dva ali celo tri. Parkirna infrastruktura temu razvoju ni sledila.

Pomanjkanje prostora se je v zadnjih letih še zaostriło. Mesto postopoma širi območja plačljivega parkiranja, zmanjšuje promet v središču ter spodbuja uporabo javnega prevoza in koles. Hkrati v prestolnici vsak dan prihaja na desetisoče dnevnih migrantov, ki v mestu delajo ali študirajo. Nove poslovne stavbe, turistični razvoj in gostejša pozidava dodatno povečujejo pritisk na omejeno število parkirnih mest. Po-

sledice so najbolj vidne prav v središču Ljubljane in starejših mestnih četrtih. Tam garaža ni več zgolj prostor za avtomobil, temveč pomeni predvsem udobje in prihranek časa. Lastnikom ni treba več vsak večer iskati prostega parkirnega mesta ali avtomobila puščati daleč od doma.

Na ta trend že dlje časa opozarja Roman Prskalo iz nepremičninske agencije Metropola IN. Kot je povedal za Forbes Slovenija, so parkirna mesta v središču Ljubljane v zadnjem desetletju ponekod dosegala celo hitrejšo rast cen kot stanovanja. Če je bilo leta 2015 za parkirno mesto v novogradnji treba odšteti približno 15.000 evrov, danes primerljiva parkirna mesta dosegajo cene okoli 30.000 evrov in več. Prskalo razloge vidi predvsem v omejenem prostoru, zmanjševanju parkirnih

površin in kroničnem pomanjkanju novih parkirnih kapacitet. Po njegovih izkušnjah so lastniki starejših stanovanj v mestnem središču pogosto pripravljeni plačati bistveno več od ocenjene vrednosti, saj jim lastna garaža pomeni predvsem konec vsakodnevni težav s parkiranjem.

Večina poslov še vedno precej pod rekordnimi cenami

Kljub odmevnim oglasom podatki kažejo, da večina garaž v Ljubljani vendarle ne dosega astronomskih zneskov. Po podatkih evidence trga nepremičnin je bilo letos v prvi polovici leta prodanih 135 garaž in parkirnih mest s pogodbeno ceno do 50.000 evrov. Mediana doseženih cen je znašala 25.000 evrov, največ poslov pa je bilo sklenjenih v cenovnem razponu od 20.000 do 30.000 evrov. Prodaje za 40.000 in celo skoraj 70.000 evrov tako predstavljajo predvsem zgornji del trga, vendar nazorno

Čeprav najdražji oglasi predstavljajo le vrh trga, podatki kažejo, da cene garaž v prestolnici rastejo hitreje od pričakovanih, povpraševanje pa ostaja veliko.

kažejo, kako izrazita so na posameznih lokacijah nesorazmerja med ponudbo in povpraševanjem.

Na državni ravni garaže sicer ostajajo razmeroma majhen del nepremičninskega trga. Po podatkih geodetske uprave je bilo lani z garažami ustvarjenih približno 21 milijonov evrov prometa, kar je 0,7 odstotka celotnega nepremičninskega prometa v državi. Leta 2025 je bilo prodanih okoli 2500 garaž, približno tretjino več kot leto prej, medtem ko se je prodaja parkirnih mest v skupnih garažah še naprej zmanjševala. Kljub rasti števila poslov še vedno nekoliko zaostaja za rekordnim letom 2021. V mestu, kjer prostih parkirnih mest kronično primanjkuje, postaja garaža vse bolj dragocena nepremičnina, in za marsikoga tudi simbol udobja, ki si ga lahko privoščijo le še peščica. »

16. 07. 2026	https://www.24ur.com/	Stran/Termin:
Naslov:	Nižja obdavčitev najemnin – državna subvencija za	Naklada:
Avtor:	Miha Drozg	Površina/Trajanje: 1,00
Rubrika/Oddaja:	Žanr: SPLETNI ČLANEK	
Gesla:	NAJEMNA STANOVANJA, NEPREMIČNINSKA AGENCIJA	



<https://www.24ur.com/novice/dejstva/nizja-obdavcitev-najemnin-drzavna-subvencija-za-lastnike-st>

24UR

NOVICE ŠPORT POP IN POPKASTVREME SVEŽE TV ODDAJE/OYO MAGAZ

Slovenija

Tujina

Črna kronika

Dejstva

Tuja scena

Veriga dobrih ljudi

Platforma

Ceste

TV spored

NOVO

22.54 Mesec kandidira za župana Ljubljane, Janković sporoča: Ne bojim se nikogar

DEJSTVA

Nižja obdavčitev najemnin – državna subvencija za lastnike stanovanj?

Ljubljana, 16. 07. 2026 06.00 pred eno minuto 6 min branja 0

AVTOR:
Miha Drozg



Zakon o interventnih ukrepih za razvoj Slovenije, ki čaka na odločitev ustavnega sodišča, ali bodo lahko o njem na referendumu odločali volivci, med drugim predvideva tudi nižji davek na najemnine. Bo ta res povečal dostopnost stanovanj in znižal vrtoglave najemnine, kot trdijo v koaliciji? Ali gre za državno subvencijo lastnikom stanovanj, ukrep, s katerim bo oddajanje postalo le še bolj dobičkonosno?



VSI SMO TU
VOYO

21°C

ČET PET SOB NED

Ljubljana

5km/h SV

21°C 34°C 28°C 26°C

POP KAST

24ur.com

Apple Podcasts Spotify

VEČ

Dohodek iz oddajanja premoženja v najem je zdaj obdavčen po 25-odstotni stopnji. Z interventnim zakonom se obdavčitev znižuje na 15 odstotkov oz. na pet odstotkov, če je najemnik mlada družina ali



mlajši od 30 let. Višina normiranih stroškov ostaja nespremenjena, torej 10 odstotkov.



Je oddajanje stanovanj na črno, brez pogodb, res bolj pravilo kot izjema? Preverili smo na terenu, v dveh stanovanjih, ki se oddajata v prestolnici. Kaj smo ugotovili? Ob 19.00 v oddaji 24UR.

Kaj konkretno to pomeni? Pri mesečni najemnini 1000 evrov najemodajalec zdaj plača 2700 evrov davka na leto. Po novem bi plačal dobrega tisočaka manj. Če bi stanovanje oddal mladim ali mladi družini, pa le 540 evrov davka na leto.

Tak ukrep, je prepričan **Dušan Lazar**, direktor in lastnik nepremičninske agencije Century 21 Slovenija, bo pozitivno vplival na najemniški trg. "Zdajšnja obdavčitev je res visoka, tako da se marsikdo zaradi tega sploh ne odloči oddajati. In seveda so zaradi obdavčitve tudi najemnine višje. Tako da bodo vsi, ki bodo začeli oddajati, najemnino prilagodili tem nižjim davkom. Hkrati pričakujemo, da bo na trg prišlo nekeje do tisoč najemniških stanovanj."



"To je fikcija," odgovarja arhitekt in publicist dr. **Miloš Kosec**. "Zniževanje davčne stopnje pomeni v resnici državno subvencijo lastnikom stanovanj. Nič drugega. Ti se ne bodo prostovoljno odpovedali povečani marži, ki jo dobijo. Tako bo oddajanje stanovanj postalo le še bolj dobičkonosna investicija."



NAJBOLJ BRANO

SLOVENIJA
Močan veter odkrival strehe, podiral drevesa, strela zanetila požar

SP 2026
Argentina ima devet življenj: infarkten povratek gavčev za finale

TUJINA
Lase deklice posrkalo v odtok bazena, njeno stanje je kritično

ZANIMIVOSTI
'Nevarne in smrtonosne' hlače, ki so obšle splet

SLOVENIJA
Poplavljeni podvozi v Ljubljani: voznike bodo 'reševali' pobarvani robniki





Nižji davek utegne peščico najemodajalcev, ki zdaj oddajajo na črno, morda res prepričati, da bodo svoje prihodke prijavili Finančni upravi, meni **Marko Novak**, predsednik Slovenskega nepremičninskega združenja. "Tistim, ki se jim zdi 15 odstotkov preveč, pa tudi zdaj ne bodo prijavili. Težava Slovenije je v tem, da ima v bistvu zelo, zelo nizke kazni za oddajanje na črno. In če želimo več reda, potem je treba kazni za oddajanje na črno dvigniti na raven, kot jo imata Avstrija in Nemčija, kjer se začnejo pri deset tisoč evrih in končajo pri 50 tisoč. Če se ne bodo zaostrile tudi kazni ob znižanju davka, ne bo nobenih omembe vrednih sprememb na trgu. To samo podaljšuje sedanje stanje, ki je pa slabo."



Zaradi nižje obdavčitve najemnine ne bodo nič nižje, še meni Novak. "Pri stalni rasti cen najemodajalci ne bodo zniževali najemnin, če pa trg ves čas potrjuje, da bi jih morali zvišati, kar se tudi dogaja. Ta razlika se bo po ekonomski teoriji in praksi razdelila med najemnikom in lastnikom v razmerju njune pogajalske moči. To pa v skoraj vseh primerih pomeni, da bo to ostalo lastniku. Ne poznam namreč najemodajalca, ki bi se bal, da bi najemnik odpovedal najem."

Najemodajalci pod lupo

Globa za najemodajalca, ki oddaja na črno, je od 250 do 400 evrov. Za tistega, ki navede nepravilne ali neresnične podatke, od 400 do 5 tisoč evrov. FURS kršiteljem obračuna tudi dodatno davčno obveznost, lahko za do pet let nazaj.

V letih 2023 in 2024 je Finančna uprava opravila več kot 85 tisoč davčnih kontrol na področju oddajanja premoženja v najem in obračunala več kot 3 milijone evrov dodatnih davčnih obveznosti.

"Zelo pogost je primer, ko Finančna uprava dobi bodisi anonimno prijavo bodisi prijavo najemnika, da je najemodajalec oddajal na črno," pojasnjuje **Stojan Glavač** s Finančne uprave. "V takšnem primeru prijavo seveda preverimo. Finančna uprava lahko preveri tudi pri komunalnem podjetju, ali je bila v tem stanovanju porabljena voda ali je bila porabljena električna energija. In če dobimo podatek, da je v domnevno praznem stanovanju bilo na mesec porabljenih recimo 10 kubičnih metrov vode, potem mislim, da smo že kar postavili na laž takšnega lastnika, ki se izgovarja na prazno stanovanje."



STANJE NA CESTAH

NESREČE (0) ZASTOJI (1) OVIRE (19)

Trenutno ne beležimo nesreč

VEČ O CESTAH

E-NOVICE

ŠALA DNEVA

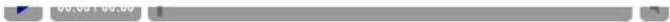
Blondinka se je pripravljala na voziški izpit. Med vožnjo ji je inštruktor ostro rekel: "Nehajte že premikati to ogledalo!" "Zakaj? Saj v njem vidim samo avtomobile za

428 783

ANKETA

Kje boste dopustovali?

☐ v Sloveniji



- ☐ na Hrvaškem
- ☐ v drugih evropskih državah
- ☐ izven Evrope
- ☐ ne grem na dopust

Moški

Ženska

V primerih, ko najemodajalec na pogodbi prikazuje nižje zneske najemnine, da tako plača manj davka, pa so dacarjem v pomoč predvsem dokazi najemnikov. "To so konec koncev lahko tudi SMS-sporočila ali elektronska sporočila, kjer se najemodajalec in najemjemalec dejansko dogovarjata o zneskih, rokih, potrdilih, nakazovanju denarja in tako naprej," pojasnjuje Glavač. "Na podlagi vseh teh dokazil lahko Finančna uprava zelo učinkovito izvaja nadaljnje postopke."



Da je nadzor nujen, je prepričan tudi Lazar. "Zagotovo je smiselno preverjati, ali so stanovanja oddana pravilno prek pogodbe in se davki plačujejo. Dobro je, da imamo čim več uradnih najemnih pogodb, podpisanih, prek Finančne uprave, prek notarjev. Da je tukaj red in da pravila veljajo tako za najemnika kot najemodajalca."



Vpliv davka na najemnine



Davčni prihodki iz najemnin v zadnjih letih rastejo. Leta 2023 je FURS pobral dobrih 34 milijonov evrov, leto kasneje 38 milijonov evrov, lani nekaj čez 37 milijonov evrov. A ker davčno leto 2025 še ni zaključeno, dacarji pričakujejo, da bo znesek dohodnine iz najemnin tudi za lani presegel 38 milijonov evrov. Leta 2022, med tretjo Janševo vlado, ko je že veljala 15-odstotna obdavčitev, pa je FURS odmeril le dobrih 18 milijonov evrov dohodnine od dohodka iz oddajanja premoženja v najem, kar je približno dvakrat manj, kot je odmeri zdaj.

Tudi najemnine se tedaj, ko je veljala nižja obdavčitev, niso znižale. Po podatkih Statističnega urada so se v letu 2022 povišale za 12 odstotkov in pol. Leto kasneje, ko je Golobova vlada obdavčitev dvignila na 25 odstotkov, je bila rast najemnin dobrih 9-odstotna, leta 2024 pa 5,4-odstotna.

Najmnine sicer zadnjih pet let po podatkih Eurostata v Sloveniji rastejo hitreje kot v povprečju EU.

Nujni ukrepi

Na najemniškem trgu so nujni zlasti ukrepi, ki bi prinesli več reda, je prepričan Novak. *"Južno od Karavank imamo že stoletja težave s plačevanjem davkov. In če to kombiniramo z balkansko miselnostjo, potem seveda dobimo eksplozivno kombinacijo, kjer je utajevanje davkov ali izogibanje plačilu davkov, četudi so zelo nizki, nacionalni šport."* Zato bi morali biti po njegovem mnenju nujni ukrepi še obvezna registracija najemodajalca, prijava pogodbe na FURS, določitev minimalno priznane najemnine, večja pravna varnost lastnikov nepremičnin. Nižji davek pa bi morali priznati tistim, ki bi stanovanje dolgoročno oddali enemu najemniku ali družini. *"Ukrepi so zelo enostavni, razumel jih bo vsak. In jaz upam, da bo vlada vsaj nekaj ukrepov uvedla, da bi imeli več reda, da bi postalo oddajanje bolj transparentno in da bi bilo čim manj lastnikov, ki pravijo, da se jim ne izplača."*



Okrepiti je treba tudi nadzor, je jasen dr. Kosec. *"To pa pomeni inšpekcijo, ki je dejansko prisotna in ki predstavlja dejansko, finančno in tudi drugačno grožnjo ljudem, ki ne spoštujejo pravil. To je nujno tako za najemodajalce kot najemnike. In dejstvo, da je inšpekcija bolj anekdotična kot pa dejansko prisotna in da nima pravih orodij moči, pomeni samo eno; da si je resnično nihče ne želi."*



Čakanje, da bo trg sam reguliral stanje, je namreč brezplodno, še pojasnjuje Kosec. "Trg funkcionira perfektno na področju stanovanj v Sloveniji in mu ni v interesu, da bi zgradili več stanovanj, ker to pomeni, da bodo z dodatnimi gradbenimi stroški najemnine in vrednosti stanovanj nižje. S trgom ni nič narobe, funkcionira perfektno. Ne moremo pa pričakovati, da bo trg rešil težave ljudi, ki potrebujejo stanovanja za prebivanje."



Zato je po njegovem treba več investirati v gradnjo javnih najemnih stanovanj, spodbujati zasebne lastnike k oddajanju. "Spodbujanje pa pomeni imeti tako korenček kot palico, inšpekcijo in normalne, zanesljive pogoje. Mislim, da oddajanje ni obdavčeno do take mere, da bi bilo za lastnike nepremičnin to negospodarno. Če vemo, da je samo lastništvo nepremičnine, da bi jo oddajal, že tako izjemno dobičkonosno, ker se vsako leto za 10, 15 ali celo 20 odstotkov zviša vrednost stanovanja. Skratka, če stanovanje pustimo pri miru in ga sploh ne oddajamo, imamo že ogromen profit."

Miha Drozg

NEPREMIČNINE STANOVANJA DAVEK ODDAJANJE DEJSTVA

SORODNI ČLANKI



16. 07. 2026

Delo

Stran/Termin: 5

Naslov: Uradno pet, neuradno osem županskih kandidatov

Naklada: 16.187,00

Avtor: MANJA PUŠNIK

Površina/Trajanje: 556,35

Rubrika/Oddaja: AKTUALNO

Žanr: POROČILO

Gesla: CENE NEPREMIČNIN



Uradno pet, neuradno osem županskih kandidatov

Ljubljana *Luka Mesec vstopil v vse bolj pisano in številno tekmo za magistrat*

Ljubljanskega župana Zorana Jankovića bo po dosedanjih napovedih na lokalnih volitvah 15. novembra izzvalo najmanj pet kandidatov, neuradno jih je že osem. Stranka Levica oziroma njen kandidat Luka Mesec stavita na reševanje stanovanjske krize in težav zaradi visokih življenjskih stroškov v glavnem mestu. »Ne kandidiram zato, da bi rušil, kar je bilo zgrajeno, ampak zato, ker verjamem, da mora Ljubljana narediti naslednji korak. Lepo mesto ni dovolj, če si ga njegovi prebivalci ne morejo več privoščiti,« je poudaril Mesec.

MANJA PUŠNIK

Štiri mesece pred lokalnimi volitvami županska tekma v prestolnici dobiva vse bolj jasne politične obrise. Kandidaturo je včeraj uradno napovedal tudi sokoordinator

Levice Luka Mesec, ki si želi skoraj dvajsetletno obdobje županovanja Zorana Jankovića postaviti pred preizkus dostopnosti življenja v glavnem mestu.

»Po dvajsetih letih enega župana je čas za korenito spremembo v mestu,« pravi. Jankoviću je priznal zasluge za spremembe v prestolnici, a dodal, da je Ljubljana ob lepši podobi tudi mesto, ki si ga vse več prebivalcev ne more privoščiti. »Naš nasprotnik v kampanji ne bodo druge kandidatke ali kandidati, ampak previsoki življenjski stroški v mestu,« je poudaril. Mesec je izpostavil področja, na katerih je Levica v zadnjih letih gradila politično prepoznavnost: stanovanjska politika, javne storitve in omejevanje življenjskih stroškov.

Njegova kandidatura je tudi prva kandidatura politika z vidnejšo državno funkcijo v letošnji ljubljanski tekmi.



»Ljudem nočem razlagati, kakšna mora biti Ljubljana. Želim si, da bi odgovor na vprašanje, kakšna naj bo čez deset let, oblikovali skupaj,« je ob najavi županske kandidature izjavil Luka Mesec. FOTO BLAŽ SAMEC

Janković po sedmi mandat

Glavni favorit na novembrskih volitvah ostaja Zoran Janković, ki je kandidaturu za sedmi mandat napovedal že 8. maja. Ljubljano vodi od leta 2006, z nekajmesečno prekinitvijo v letih 2011 in 2012, ko je odšel v politiko. Njegova prednost je, da ga volivci dobro poznajo in da ima veliko izkušenj z vodenjem mesta. Po drugi strani njegovi tekmeci poudarjajo, da je na oblasti skoraj dve desetletji in da bi mesto potrebovalo novega župana ter drugačen način vodenja oziroma upravljanja.

Poleg Jankovića in Mesca so napovedali kandidaturu še Aleš Primc (Glas za otroke in družine), Jasmin Feratović (Pirati), nekdanji mestni svetnik Mihael Jarc in vplivnež Aleksandar Repić.

Primc in Feratović sta kandidirala že leta 2022, ko je za Primca glasovalo 6,95, za Feratovića pa 1,62 odstotka volivcev. Nekdanji mestni svetnik Mihael Jarc bo tokrat nasto-

pil za Listo za čisto pitno vodo. Drugačno vrsto kandidature predstavlja spletni vplivnež Aleksandar Repić, znan kot Nepridiprav, ki bo za vložitev kandidature na županskih volitvah moral zbrati 2500 podpisov. V volilno tekmo se s skupno listo podajata tudi Urška Klakočar Zupančič in Anton Rop, vendar še nista sporočila, kdo bo kandidat za župana. Zato ju za zdaj ni mogoče prišteti med napovedane kandidate za župana. Še vedno ni znano, ali bo stranka Gibanje Svoboda letos podprla aktualnega župana Jankovića in kdo bo kandidat SD.

Po nekaterih informacijah bi to lahko bil Marko Koprivc, predsednik strankinega ljubljanskega odbora, ki se je za to funkcijo že potegoval pred osmimi leti. Na lokalnih volitvah leta 2022 je bil na listi SD izvoljen v mestni svet, a mu je mandat prenehal marca 2023, ko je zaradi nezdružljivosti funkcije mestnega svetnika s po-

ložajem državnega sekretarja odstopil. Po naših informacijah bo kandidaturu za župana MOL avgusta napovedal še odvetnik Gregor Novak, predsednik sveta stranke Prerod Vladimirja Prebiliča.

Pred štirimi leti devet kandidatov

Na lokalnih volitvah 20. novembra 2022 se je za ljubljanskega župana potegovalo devet kandidatov. Janković je takrat zmagal v prvem krogu z 61,83 odstotka glasov. Drugo mesto je zasedla kandidatka Levice Nataša Sukić z 9,61 odstotka. Sledili so Aleš Primc, kandidat SDS Igor Horvat in Tina Bregant s 5,69 odstotka. Mojca Sojar je prejela 3,19 odstotka, Jasminka Dedić 3,16 odstotka, Tomaž Ogrin 1,67 odstotka in Jasmin Feratović 1,62 odstotka glasov.

Od deveterice pred štirimi leti se letos za zdaj vračajo trije kandidati: Janković, Primc in Feratović. Levi-

ca je torej Nataša Sukić zamenjala z bistveno bolj prepoznavnim kandidatom, nekdanjim ministrom za delo in vodilnim obrazom stranke Mesecem.

Za razmerja moči bodo pomembne tudi volitve v 45-članski mestni svet. Lista Zorana Jankovića je pred štirimi leti osvojila 18 sedežev, Gibanje Svoboda osem, SDS šest in Levica štiri. Janković tako ni imel samostojne večine, vendar si je zagotovil dovolj podpore za vodenje mesta.

Letošnja kampanja bo hkrati tekma za županski položaj in boj za mestni svet. Že zdaj je jasno, da bo ena od glavnih ločnic vprašanje, ali volivci Jankovićevo dolgo obdobje razumejo kot dokaz učinkovitega vodenja ali kot razlog za zamenjavo. Mesec je namreč izbral drugo razlogo in jo povezal s temo, ki jo v Ljubljani občuti vse več ljudi – vse višji cenami stanovanj in vsakdanjega življenja.

16. 07. 2026

Svet 24

Stran/Termin: 4

Naslov: Janković je dobil močno konkurenco, Levica v boj za

Naklada: 48.000,00

Avtor: Savo Radjenovič

Površina/Trajanje: 1.142,43

Rubrika/Oddaja: SLOVENIJA

Žanr: POROČILO

Gesla: CENE NEPREMIČNIN



JANKOVIČ JE DOBIL M LEVICA V BOJ ZA ŽUPA

V LEVICI so dolgo čakali in včeraj končno le razkrili ime sv

Ljubljanski župan Zoran Janković je prejšnji teden dobil prvo vidnejšo konkurenco pred jesenskimi lokalnimi volitvami.

Avtor: Savo Radjenovič

Foto: Primož Lavre

Nastala je Lista Urške Klakočar Zupančič in Antona Ropa, a za zdaj še ni znano, kdo z liste se bo podal v boj za ljubljanski prestol.

V listi predvidoma še preračunavajo, kdo od obeh glavnih pretendentov bi imel kot kandidat za župana več možnosti za uspeh, računica pa je bržkone odvisna tudi od poteze Levice, ki ima v prestolnici otipljivo podporo.

Dolgo se je namreč ugibalo, da bi se utegnil za županski položaj potegovati sokoordinator Levice Luka Mesec, v stranki pa so včeraj končno razkrili svoje karte. Sokoordinatorica Levice Asta Vrečko je na včerajšnji novinarski konferenci potrdila, da v boj pošilja jo Mesca.

Kot je pojasnila Vrečko, je po 20 letih prišel čas za spremembe tudi v Ljubljani. Dodala je, da so se v Levici odločili za kandidata, ki je že 12 let del politike ter je v tem času zavzemal »pomembna in odgovorna« mesta, ob tem pa pokazal, da je možno politiko voditi tudi »drugače«, in sicer z dialogom in pogovorom. Po njenih besedah je Mesec kandidat, ki »razume, da če želi

Luka Mesec se podaja v boj za ljubljanskega župana.



mo delati boljše in živeti v boljši družbi, moramo graditi svojo skupnost.

MESEC: ČAS JE ZA »KORENITO SPREMEMBO«

Pred kamere in mikrofone je nato stopil Mesec, ki je poudaril, da se je za kandidaturu odločil, ker je »Ljubljana moje mesto, kjer živim že 20 let, v katerem sem študiral, delam in v katerem se želim postarati«.

Tudi Mesec je izrazil prepričanje, da je po 20 letih enega župana čas za »korenito spremembo«. Ob tem je posebej poudaril, da Jankoviću ne odreka zaslug, saj da je Ljubljana v zadnjih 20 letih postajala vse lepša. »A se je v tem času zgodilo tudi nekaj, česar obstoječa ekipa



Sokoordinatorica Levice Asta Vrečko je poudarila, da je po 20 letih prišel čas za spremembe tudi v Ljubljani.

v mestni hiši ne želi slišati in razumeti,« je poudaril ter dodal, da je Ljubljana postala mesto, ki si ga »vse več ljudi ne more več privoščiti«.

Mesec je pri tem izpostavil predvsem cene stanovanj,

ki so se »v zadnjih desetih letih tako rekoč podvojile«. Poudaril je, da so »daleč časi«, ko so se v Ljubljani gradili bloki, »dostopni širokemu srednjemu in delavskemu razredu. To je naš cilj.«

Mesec bo imel na volitvah največjo konkurenco v dolgoletnem županu Jankoviću, ki je s protikandidati na preteklih volitvah pometel zlahka.



MOČNO KONKURENCO, PANA POŠILJA MESCA

svojega kandidata za župana Ljubljane



Mesec je izrazil prepričanje, da je po 20 letih enega župana čas za »korenito spremembo«.

CILJI

Mesec je med ključnimi cilji izpostavil prizadevanje za mesto z dostopnimi stanovanji in vrtci, dobro dolgotrajno oskrbo, učinkovitim javnim prevozom in urejenimi kolesarskimi potmi.

Ob tem je obljubil, da bodo prebivalci v najpomembnejše odločitve o prihodnosti mesta vključeni.

»Želimo živeti v mestu z dušo, v mestu, kjer ulice niso kulisa za turiste, ampak prostor za srečevanje. V mestu, ki utripa zaradi svojih prebivalcev in za svoje prebivalce,« je svojo kandidaturo podčrtal Mesec.

KAKŠNA BO KONKURENCA?

Mesec bo imel na volitvah največjo konkurenco v dolgotrajnem županu Jankoviču, ki je s protikandidati na preteklih volitvah pometel zlahka. Kot reče no, za zdaj še ni znano, s katerim kandidatom po postregla lista Klavdij Zupančič in Rop, so pa doslej kandidature že napovedali mestna svetnika Aleš Primc in Jasmin Feratović ter nekdanji mestni svetnik Mihael Jarc. Zbiranje podpisov za vložitev kandidature je napovedal tudi razvpiti spletni vplivnež Aleksandar Repić. ■

»MESTO Z VEČ CENTRI«

Mesec je dejal, da ne bodo osredotočeni samo na razvijanje mestnega središča, ampak bodo delali na tem, da Ljubljana postane »mesto z več centri«, zato bodo »razvoj potiskali v mestne četrti, ki morajo dobiti lastna središča«. Ob tem je obljubil, da bodo prebivalci v najpomembnejše odločitve o prihodnosti mesta vključeni.

V Levici kot najpomembnejše vprašanje pred lokalnimi volitvami izpostavlja, ali si življenje v prestolnici sploh še lahko privoščimo. Kot je pojasnil Mesec, je Ljubljana pod Jankovičem postajala »lepše mesto«, zdaj pa mora »začeti postajati najboljše mesto za življenje«.

KATERI SO KLJUČNI CILJI

Mesec je med ključnimi cilji izpostavil prizadevanje za mesto z dostopnimi stanovanji in vrtci, dobro dolgotrajno oskrbo, učinkovitim javnim prevozom in urejenimi kolesarskimi potmi. Kolesarske poti bodo po njegovih besedah »pri preu-

rejanju ulic« na prvem in ne zadnjem mestu. Poudaril je, da v primerjavi s trenutno mestno oblastjo ne bodo »dvo-mili o raziskavah o slabem zraku« in bodo na tem področju ukrepali, obenem pa bodo »jemali resno« boj proti podnebnim spremembam.

Mesec je dejal, da ne bodo osredotočeni samo na razvijanje mestnega središča, ampak bodo delali na tem, da Ljubljana postane »mesto z več centri«, zato bodo »razvoj potiskali v mestne četrti, ki morajo dobiti lastna središča«.

»Želimo živeti v mestu z dušo, v mestu, kjer ulice niso kulisa za turiste, ampak prostor za srečevanje. V mestu, ki utripa zaradi svojih prebivalcev in za svoje prebivalce,« je svojo kandidaturo podčrtal Mesec.

16. 07. 2026

Večer

Stran/Termin: 4

Naslov: Konec divjanja cen?

Naklada: 17.789,00

Avtor: Sanja Verovnik

Površina/Trajanje: 799,17

Rubrika/Oddaja: V ŽARIŠČU

Žanr: POROČILO

Gesla: CENE NEPREMIČNIN



GRADNJA IN PRENOVE

Konec divjanja cen?

Cene gradbenih storitev se sicer še zvišujejo, vendar precej počasneje kot v preteklih letih. Večina izvajalcev novih večjih podražitev ne pričakuje, povpraševanje pa ostaja visoko

Sanja Verovnik

Po nekaj burnih letih podražitev v gradbeništvu se razmere vendarle nekoliko umirjajo. Gradnja hiše, prenova stanovanja, nova fasada, streha ali menjava oken sicer ostaja občuten finančni zalogaj, a skokovitih podražitev, kakršnim smo bili priča po pandemiji in med energetske krizo, večina izvajalcev ne pričakuje več. Cene ostajajo visoke, vendar se trg postopoma stabilizira, kaže raziskava spletne platforme Mojmojster.

Po podatkih raziskave je letos cene svojih storitev zvišalo 65,7 odstotka vprašanih izvajalcev. Najpogosteje je šlo za zmernejše podražitve: 44,8 odstotka vseh anketiranih je cene zviša-

lo za največ deset odstotkov, petina pa za od 10 do 20 odstotkov. Večja povišanja so redka in po ocenah raziskovalcev ne predstavljajo prevladujočega trenda v panogi.

Med razlogi za podražitev tudi inflacija

Stroškovni pritiski v gradbeništvu se tako nadaljujejo, vendar niso več tako izraziti kot v času največjih cenovnih pretresov po pandemiji, energetski krizi in motnjah v dobavnih verigah. Čeprav sta gradnja in prenova še vedno občutno dražji kot pred nekaj leti, večina izvajalcev ne poroča več o skokovitih podražitvah. Tudi napetosti med ZDA in Iranom, ki so v prvi polovici leta sprožile številna ugibanja o morebitni rasti cen goriv in materialov na osnovi naftnih derivatov, v praksi za zdaj niso povzročile večjih podražitev.

Izvajalci med glavnimi razlogi za višje cene najpogosteje navajajo splošno inflacijo (47,6 odstotka), podražitve materialov (44,8 odstotka) in višje stroške energentov (27,6 odstotka). Okoli petina jih opozarja tudi na višje davke in prispevke na plače ter splošno rast stroškov poslovanja.

Takšni odgovori odražajo razmere v širšem gospodarstvu. Gradbeništvo je namreč ena izmed panog, ki se zelo hitro odzove na rast cen energentov, materialov, dela in pomanjkanje usposobljenih delavcev. Višji stroški se zato razmeroma hitro prenesejo tudi v končne cene storitev, zlasti pri delih, kjer prevladuje ročno delo.

"V primerjavi z lanskim letom smo cene storitev zvišali za približno pet do deset odstotkov, odvisno od vrste del in obsega projekta," pojasnjuje **Hasib Miskić** iz podjetja Vodovodne inštalacije, Hasib Miskić, s. p. Kot pravi, so glavni razlogi višji stroški materiala, dela, prevozov in splošna rast poslov-



nih stroškov. "V naslednjih 12 mesecih ne izključujemo dodatnih prilagoditev cen, vendar bodo te odvisne predvsem od gibanja cen materialov in stroškov dela na trgu." Ob tem opaza tudi večje zanimanje za njihove storitve, predvsem pri novogradnjah in adaptacijah. Povpraševanje se je po njegovi oceni v primerjavi z lanskim letom povečalo za približno 15 do 20 odstotkov.

Konkurenca na trgu večja kot pred leti

Kljub letošnjim podražitvam večina izvajalcev meni, da v naslednjih 12 mesecih novih dvigov cen ne bo. Tako jih ocenjuje 70,5 odstotka. Slaba tretjina dodatnih podražitev sicer ne izključuje, vendar večinoma pričakuje rast do desetih odstotkov.

Za naročnike je to dobra novica. Čeprav so gradnja in prenove še vedno dražje kot pred nekaj leti, postaja okolje

za načrtovanje projektov precej bolj predvidljivo. To je še posebej pomembno pri večjih investicijah, kjer se priprava dokumentacije, zbiranje ponudb in sama izvedba pogosto raztegnejo čez več mesecev.

70,5

odstotka ponudnikov storitev dodatnih podražitev v naslednjih 12 mesecih ne pričakuje

Na razmere v gradbeništvu sicer še naprej vplivajo širše gospodarske in politične okoliščine. Slovenija se tudi letos sooča z inflacijskimi pritiski, višjimi stroški dela, negotovimi mednarodnimi razmerami in posledicami cenovnih nihanj na evropskih trgih. Na panogo vplivajo tudi javne investicije, stanovanjska politika, energetske prenove ter pomanjkanje usposobljene delovne sile, ki ostaja ena največjih omejitev za številna podjetja.

"Za nekatera dela smo cene prilagodili zaradi višjih stroškov poslovanja, dodatnih podražitev pa trenutno ne načrtujemo. Glavni razlogi so višje cene materialov ter rast stroškov dela in plač

zaposlenih," pojasnjuje **Lili Trnjanin** iz podjetja Deseo, d. o. o. Ob tem opozarja, da postajajo projekti vse zahtevnejši. "Pri polaganju keramike se denimo pogosto srečujemo z arhitekturnimi rešitvami in vzorci polaganja, ki zahtevajo bistveno več časa, natančnosti in strokovnega znanja kot klasično polaganje, kar vpliva tudi na končno ceno izvedbe."

Po njenih besedah je povpraševanja nekoliko več kot lani, predvsem pri manjših projektih. Hkrati opazajo tudi večje število novoustanovljenih podjetij v dejavnosti, zato je konkurenca na trgu precej večja kot v preteklih letih.

Povpraševanje ostaja presenetljivo trdno

Kljub višjim cenam zanimanje za gradbena in prenovitvena dela ostaja stabilno. Raziskava kaže, da polovica oziroma 50,5 odstotka izvajalcev ocenjuje, da je povpraševanje približno enako kot lani, kar 40 odstotkov pa jih poroča o njegovi rasti. Padec povpraševanja je zaznalo le 9,5 odstotka vprašanih.

To kaže, da gospodinjstva in investitorji kljub dražjim storitvam svojih načrtov večinoma ne opuščajo. Veliko projektov namreč ni mogoče prelagati, saj gre za nujna vzdrževalna dela, sanacije, menjavo strehe, fasade, oken ali ogrevalnega sistema oziroma za izboljšanje energetske učinkovitosti objektov.

Povpraševanje dodatno spodbuja tudi dejstvo, da je nakup nove nepremičnine za številna gospodinjstva vse težje dosegljiv. Zato se mnogi raje odločajo za prenovu obstoječe hiše ali stanovanja. Takšne naložbe praviloma prinesejo večjo energetsko učinkovitost, nižje stroške bivanja in hkrati povečajo vrednost nepremičnine.



Pocenitev ni na obzorju

Čprav se rast cen gradbenih storitev postopoma umirja, to po ocenah poznavalcev trga še ne pomeni, da bodo cene novih stanovanj ali hiš začele padati. Visoki stroški gradnje ostajajo eden ključnih razlogov, zaradi katerih pocenitev novogradenj ni pričakovati.

"Nekaj je jasno, padca cen nepremičnin ni pričakovati," je jasen Daniel Angel Sauli, regionalni vodja Keller Williams Slovenia. Opozarja, da naraščajoči stroški gradnje, materialov in izvajalskih del otežujejo možnost pocenitve novogradenj.

"Pričakujem nadaljevanje rasti cen med osem in deset odstotkov, vendar nekoliko bolj selektivno kot v preteklosti. Največ povpraševanja bo po kakovostnih, funkcionalnih in energetsko učinkovitih stanovanjih. Po eni strani bodo zelo iskana manjša in cenovno dostopnejša stanovanja, po drugi strani pa kakovostni projekti z višjim standardom bivanja. Rabljene nepremičnine bodo še naprej sledile cenam novogradenj. Večji pritisk na cene rabljenih stanovanj bi lahko nastal le v primeru bistveno večje ponudbe novogradenj, česar pa trenutno še ne vidimo."



Po podatkih raziskave platforme Mojmojster je letos cene svojih storitev zvišalo 65,7 odstotka vprašanih izvajalcev.

Foto: Andrej Petelinšek



Na razmere v gradbeništvu sicer še naprej
vplivajo širše gospodarske in politične
okoliščine. Foto: Andrej Petelinšek