



BREZPLAČNI

izobraževalni tečaji in tabori za učenje digitalnih kompetenc

6-15 in 16-29 let

Poročilo medijskih objav

Pripravljeno: 19.08.2026

Pojavnost:



Ključne besede v poročilu:

STANOVANJSKA GRADNJA	1
NAJEMNA STANOVANJA	4
STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE	1
GRADNJA STANOVANJ	1
CENE NEPREMIČNIN	2
NEPREMIČNINSKI POSREDNIK	1
NEPREMIČNINSKA AGENCIJA	1

Pregled objav

18. 08. 2026	www.sta.si	Stran/Termin:	SLOVENIJA
Naslov:	Na kratko iz gospodarstva		
Vsebina:	STA povzema javne objave nekaterih podjetij in druge informacije iz poslovnega okolja.		
Avtor:	mlu/bg		
Žanr:	SPLETNI ČLANEK		
Gesla:	STANOVANJSKA GRADNJA		
19. 08. 2026	Primorske novice	Stran/Termin: 1	SLOVENIJA
Naslov:	Izbran je izvajalec za prvo fazo Majskih poljan		
Vsebina:	Za novo sosesko 34 milijonov evrov		
Avtor:	Mitja Marussig		
Žanr:	NAPOVEDNIK ČLANKA		
Gesla:	NAJEMNA STANOVANJA		
19. 08. 2026	Primorske novice	Stran/Termin: 4	SLOVENIJA
Naslov:	Za prvi del nove soseske na Majskih poljanah 34 milijonov evrov		
Vsebina:	Izbran je izvajalec za prvo fazo gradnje nove soseske, a treba je še počakati		
Avtor:	Mitja Marussig		
Žanr:	POROČILO		
Gesla:	NAJEMNA STANOVANJA		
19. 08. 2026	Štajerski tednik	Stran/Termin: 2	SLOVENIJA
Naslov:	Prve lopate še precej časa ne bo		
Vsebina:	Mestna občina (MO) Ptuj bo kot soinvestitorja udeležena v dveh projektih gradnje stanovanj; na Potrčevi cesti naj bi v prihodnje zrasla kar dva nova bloka. Enega bi občina gradila v partnerstvu z zasebniki drugega skupaj z državnim stanovanjskim skladom. Datuma začetka gradnje ni moč napovedati, tudi viri		
Avtor:	Mojca Zemljarič		
Žanr:	POROČILO		
Gesla:	STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, NAJEMNA STANOVANJA, GRADNJA		
19. 08. 2026	Delo	Stran/Termin: 7	SLOVENIJA
Naslov:	Z betonskim mešalnikom v stare čase		
Vsebina:	V Sloveniji skoraj ni razvojnega problema, ki ne bi bil povezan s stanovanjsko krizo.		
Avtor:	Miloš Kosec		
Žanr:	KOMENTAR		
Gesla:	NAJEMNA STANOVANJA		
19. 08. 2026	Večer	Stran/Termin: 4	SLOVENIJA
Naslov:	V Mariboru se splačajo stanovanja		
Vsebina:	Cene stanovanj, garaž in poslovnih prostorov še naprej rastejo, vendar se pogledi strokovnjakov iz Ljubljane in Maribora razlikujejo. Preverili smo, katera nepremičnina ponuja največ možnosti za dober donos		
Avtor:	Sanja Verovnik		
Žanr:	POROČILO		
Gesla:	NEPREMIČNINSKI POSREDNIK, CENE NEPREMIČNIN, NEPREMIČNINSKA AGENCIJA		

18. 08. 2026 www.sta.si

Stran/Termin:

Naslov: Na kratko iz gospodarstva

Naklada:

Avtor: mlu/bg

Površina/Trajanje: 1,00

Rubrika/Oddaja:

Žanr: SPLETNI ČLANEK

Gesla: STANOVANJSKA GRADNJA

<https://www.sta.si/3588907>

Ljubljana, 18. avgusta - STA povzema javne objave nekaterih podjetij in druge informacije iz poslovnega okolja.

Naložba družine Šešok v Zagrebu v zaključni fazi

Družba Iskra v lasti družine Šešok v svojem zagrebškem podjetju Elka zaključuje 50 milijonov evrov vreden naložbeni cikel, v okviru katerega bodo postavili več novih proizvodnih linij. Te po poročanju portala Forbes Slovenija postopoma priklapljajo na sistem, kar bodo zaključili do konca oktobra. Z novo naložbo naj bi podvojili proizvodne zmogljivosti, zato si obetajo tudi podvojitev prihodkov. Podjetje Elka trenutno zaposluje okoli 230 ljudi, z novo naložbo jih bo delo dobilo še 60.

ARAO s spletno predstavitvijo odlagališča nizko- in srednjeradioaktivnih odpadkov Agencija za radioaktivne odpadke (ARAO) je na spletnem kanalu YouTube objavila video (https://www.youtube.com/watch?v=tQPeBb_ltOQ&t=35s), v katerem je celostno predstavila glavne mejnike, trenutno stanje in prihodnje aktivnosti projekta odlagališča nizko- in srednjeradioaktivnih odpadkov v Vrbini pri Krškem. Kot so danes sporočili iz agencije, so želeli z videom javnosti bolje predstaviti ta projekt, ki za Slovenijo pomeni pomemben korak k samostojnemu in celovitemu ravnanju z radioaktivnimi odpadki.

Ob Parmovi ulici v Ljubljani se obetajo dodatna stanovanja

Ob Parmovi ulici v Ljubljani, kjer so različni investitorji v zadnjih letih zgradili oz. še gradijo vrsto stanovanjskih objektov z več sto stanovanji, se bo [stanovanjska gradnja](#) še nadaljevala. Podjetje Residence Jug, za katerim stoji britanski sklad Zetland Capital, ki na območju že gradi objekta s 153 stanovanji, je pri ministrstvu za okolje in prostor vložilo zahtevo za izdajo integralnega gradbenega dovoljenja za stanovanjsko-poslovni kompleks Parmova - južni del, je razvidno iz objave na spletnih straneh vlade. Načrtovani so štirje dodatni objekti, v katerih je predvidenih 195 stanovanj, 42 apartmajev ter trgovsko-storitveni lokali. Zetland Capital je sicer v Ljubljani že zgradil sosesko Lagom v Črnučah, za Bežigradom na območju nekdanje tiskarne Mladinske knjige pa gradi 245 stanovanj.

Delamaris bo pripojen Pivki

Izdelovalec ribjih konzerv in ribje solate Delamaris, ki je od leta 2009 v 100-odstotni rasti mesnopredelovalnega podjetja Pivka, konec leta 2014 pa se je proizvodnja izdelkov iz rib iz Izole preselila na Kal pri Pivki, bo zdaj tudi pripojen k družbi Pivka. Iz objave na spletnih straneh Ajpesa je razvidno, da sta podjetji v ponedeljek koprskemu okrožnemu sodišču predložili pogodbo o pripojitvi, ki je bila sklenjena 6. avgusta. Na podlagi pogodbe bo zdaj izvedeno statusno preoblikovanje.

19. 08. 2026

Primorske novice

Stran/Termin: 1

Naslov: Izbran je izvajalec za prvo fazo Majskih poljan

Naklada: 21.000,00

Avtor: Mitja Marussig

Površina/Trajanje: 216,63

Rubrika/Oddaja: Naslovna stran

Žanr: NAPOVEDNIK ČLANKA

Gesla: NAJEMNA STANOVANJA



NOVA GORICA • Za novo sosesko 34 milijonov evrov

Izbran je izvajalec za prvo fazo Majskih poljan

• MITJA MARUSSIG

Družba za svetovanje in upravljanje (DSU) je izbrala izvajalca za prvo fazo urejanja nove soseske na Majskih poljanah. V DSU so še previdni, saj lahko kateri od neizbranih zahteva revizijo. Če je ne bo, bo predvidoma v septembru izbrani konzorcij podjetij Dema Plus, Ande inženiring in TGH za nekaj manj kot 34 milijonov evrov začel s projektiranjem soseske in gradnjo prvih 214

od skupno najmanj 510 dostopnih najemnih stanovanj. Prva bodo na voljo predvidoma leta 2029. Na razpis so sicer prispeli štiri ponudbe, a sta bili ponudbi Kolektor Kolinga v sodelovanju s CBE in GaIC Gradnje previsoki, v Makro 5 Gradnje pa po mnenju naročnika niso predložili vseh zahtevanih referenc. Novo sosesko v Novi Gorici že nestrpno pričakujejo. Stanovanja so namreč predvidena za najem po dostopni ceni. → 4



V DSU so predvideli, da bodo najemna stanovanja v novi soseski na voljo po dostopni ceni.

FOTO: MITJA MARUSSIG

19. 08. 2026

Primorske novice

Stran/Termin: 4

Naslov: Za prvi del nove soseske na Majskih poljanah 34

Naklada: 21.000,00

Avtor: Mitja Marussig

Površina/Trajanje: 448,02

Rubrika/Oddaja: PRIMORSKA

Žanr: POROČILO

Gesla: NAJEMNA STANOVANJA



NOVA GORICA • Izbran je izvajalec za prvo fazo gradnje nove soseske, a treba je še počakati

Za prvi del nove soseske na Majskih poljanah 34 milijonov evrov

Družba za svetovanje in upravljanje (DSU) je izbrala izvajalca za prvo fazo urejanja nove soseske na Majskih poljanah. V DSU so še previdni, saj lahko kateri od neizbranih zahteva revizijo. Če je ne bo, bo predvidoma v septembru izbrani konzorcij podjetij Dema Plus, Ande inženiring in TGH za nekaj manj kot 34 milijonov evrov začel s projektiranjem soseske in gradnjo prvih 214 od skupno najmanj 510 dostopnih najemnih stanovanj. Prva bodo na voljo predvidoma leta 2029.

• MITJA MARUSSIG

Nova soseska dostopnih najemnih stanovanj, ki jo na Majskih poljanah načrtuje Družba za svetovanje in upravljanje (DSU), bo umeščena na približno 31.000 kvadratnih metrov velikem zemljišču med stanovanjskimi stolpnici Cedra, Tisa in Pinija ter železniško progo oziroma novogoriško

železniško postajo. Postopno pa bodo tam v treh fazah zgradili enajst stolpičev s skupno najmanj 510 stanovanji.

Ponudbe oddali štirje

Ponudbi Kolektor Kolinga v sodelovanju s CBE (43,35 milijona evrov) in GIC Gradnje (41,7 milijona evrov) sta bili previsoki glede na denar, ki ga ima DSU

na voljo za to fazo (37,79 milijona evrov), v Makro 5 Gradnje (37,39 milijona) pa po mnenju naročnika niso predložili vseh zahtevanih referenc, je razvidno s portala javnih naročil. Zato so v DSU za prvo fazo izbrali konzorcij podjetij Dema Plus, Ande inženiring in TGH, ki so se ponudili, da bodo zahtevano opravili za malenkost manj kot 34 milijonov evrov.

A preden se bodo lotili dela, bo treba še nekoliko počakati. "Odločitev še ni pravomočna, saj trenutno teče rok za uveljavljanje pravnega varstva v skladu z zakonodajo o javnem naročanju," so potrdili v DSU. Če kateri od neizbranih ponudnikov ne bo zahteval revizije, je pričakovati, da bo odločitev pravomočna predvidoma konec avgusta ali v začetku septembra in bi izvajalci lahko začeli projektirati sosesko.



Nedaleč od Majskih poljan gradijo tudi stolpič Nica.

FOTO: MITJA MARUSSIG



FOTO: MITJA MARUSSIG

Med stolpnici Cedra, Tisa in Pinija bodo na Majskih poljanah v treh fazah zgradili enajst stolpičev s skupno najmanj 510 stanovanji.

V nasprotnem primeru je težje predvideti časovnico.

Cena najema med socialno in tržno najemnino

Novo sosesko v Novi Gorici že nestrpno pričakujejo. Stanovanja so namreč predvidena za najem po dostopni ceni, ki bo sicer višja kot socialne, a nižja kot tržne najemnine, namenjena pa bodo občanom oziroma gospodinjstvom z nižjimi in srednjimi dohodki. Prednostno mladim, študentom, družinam (mladim, enostarševskim in ostalim), starejšim ter zaposlenim v deficitarnih poklicih, je pred časom pojasnil glavni direktor DSU **Mitja Križaj**.

V DSU pričakujejo, da bo prvih 214 dostopnih stanovanj v skupni površini 15.000 kvadratnih metrov za najem na voljo predvidoma v letu 2029. V naslednjih dveh fazah jih načrtujejo zgraditi še vsaj 296 v skupni površini približno 20.000 kvadratnih metrov, ki naj bi jih najemnikom ponudili med letoma 2031 in 2034.

Pinija kmalu nared, Nico še gradijo

Majske poljane bodo nove stanovalce dobile bistveno prej, preden se bodo gradbinci lotili gradnje teh stolpičev. Na območju se namreč zaključuje gradnja 72 stanovanj v enaj-

V mestu gradijo tudi stolpič Nica s 70 stanovanji

V mestu sicer gradijo še stolpič Nica na prostoru nekdanjega Kemometala na križišču Rejčeve in Cankarjeve ulice, ki bo imel 70 stanovanj, med njimi jih bo predvidoma 30 namenjenih za kratkotrajne namestitve. Gradnja se je začela spomladi 2023, prva stanovanja naj bi bila pripravljena za vselitev v letu 2028.

stnadstropnem stolpiču Pinija, še tretjem v nizu ob Prvomajski ulici, vsa stanovanja pa so bila že pred časom prodana. •

19. 08. 2026

Štajerski tednik

Stran/Termin: 2

Naslov: Prve lopate še precej časa ne bo

Naklada: 12.000,00

Avtor: Mojca Zemljarič

Površina/Trajanje: 370,28

Rubrika/Oddaja: AKTUALNO

Žanr: POROČILO

Gesla: STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, NAJEMNA STANOVANJA,



Ptuj • Občinska bloka z novimi stanovanji v fazi »papirologije«

Prve lopate še precej časa ne bo

Mestna občina (MO) Ptuj bo kot soinvestitorica udeležena v dveh projektih gradnje stanovanj; na Potrčevi cesti naj bi v prihodnje zrasla kar dva nova bloka. Enega bi občina gradila v partnerstvu z zasebniki, drugega skupaj z državnim stanovanjskim skladom. Datuma začetka gradnje ni moč napovedati, tudi viri financiranja za oba projekta so v zraku.

V začetku leta smo napovedali, da bi se gradnja bloka s 43 neprofitnimi najemnimi stanovanji na parkirišču za avtobusno postajo lahko letos začela le po čudežu. Ob tej tezi je v občinskih pisarnah završalo, a vse kaže, da smo napovedali pravilno. Smo namreč v drugi polovici leta, projektna dokumentacija je še vedno v izdelavi, viri financiranja nedorečeni, prav tako ni bilo postopka za izbiro izvajalca gradnje.

Načrt občine je bil, da bi sama za gradnjo zagotovila zemljišče in dokumentacijo, gradnjo pa bi financiral Javni stanovanjski sklad RS. Takšna shema najverjetneje ne bo obveljala, saj na občini že računajo, da bo treba primakniti tudi nekaj denarja za gradnjo. Kdaj bi Ptujčani lahko prišli do državnega sofinanciranja, ni moč napovedati. Informacij o morebitnem državnem razpisu zaenkrat nimajo. »Možnosti sofinanciranja, tudi prek Javnega stanovanjskega sklada RS, ves čas spremljamo. Ker so razpisi in njihova časovnica v pristojnosti sklada, informacij o naslednjem roku za prijavo trenutno nimamo,« so pojasnili v kabinetu županje Nuške Gajšek. Povedali so še, da imajo za projekt pridobljeno pravno-močno gradbeno dovoljenje, proti koncu gre priprava projektne dokumentacije za izvedbo (PZI).

Vsekakor je dokumentacija zelo

pomembna, še bolj pa denar za gradnjo, ki ga občina ta čas nima zagotovljenega. »Finančno konstrukcijo bomo dokončno oblikovali glede na razpoložljive vire financiranja in možnosti pridobitve sofinancerskih sredstev,« so odgovorili v županjinem kabinetu.

Tri podjetja zainteresirana za gradnjo

Drugi načrtovani projekt na Potrčevi je gradnja poslovno-stanovanjskega objekta nasproti Platane, na mestu sedanjega doma krajanov četrtne skupnosti Center. Tudi za ta projekt bi občina zagotovila zemljišče in dokumentacijo, del denarja za gradnjo in opremo, gradil pa bi zasebnik, ki bi si vložek poravnal s prodajo stanovanj. V načrtu so prostori za dve ptujski četrti skupnosti (Ljudski vrt in Center) ter stanovanja za trg. V ožjem izboru za gradnjo so tri domača podjetja: Tames, Nival Invest in JP Montage. Kdaj bo občina skupaj z zasebnim partnerjem začela gradnjo, ni znano. Zagotovo to ne bo letos, kot so napovedovali na občini. Do »prve lopate« oziroma trenutka, ko bodo na lokaciji zahrumeli gradbeni stroji, je potrebnih še veliko korakov. »Za projekt imamo pridobljeno pravno-močno gradbeno dovoljenje. Po zaključku vseh predpisanih



Foto: CG

Deset milijonov evrov bo predvidoma stala gradnja obeh blokov. Za blok z neprofitnimi najemnimi stanovanji občina računa na polovično financiranje Javnega stanovanjskega sklada RS (2,5 milijona evrov), za poslovno-stanovanjski objekt bi vložek zasebnika znašal štiri milijone evrov, stanovanja bi prodal na trgu.

postopkov bomo izbrali zasebnega partnerja, s katerim bomo šli v izvedbeno fazo. Ključni namen projekta je zagotoviti nove prostore za četrtno skupnost, društva in večnamenski prostor za potrebe skupnosti. Stanovanjski del je predviden v sodelovanju z zasebnim partnerjem, saj takšen model omogoča učinkovitejšo izrabo prostora in celovito ureditev območja,« se glasi pojasnilo občinarjev.

Stanovanja za 300 tisočakov?!

MO Ptuj je lani jeseni mestnim svetnikom in javnosti predstavila predvidene stroške gradnje poslovno-stanovanjskega objekta. Stal bi okoli pet milijonov evrov, prispevek zasebnika so ocenili na štiri milijone evrov, vložek občine na 800.000 evrov. Ob teh zneskih so nekateri svetniki privzdignili

li obrvi. Po tej kalkulaciji bi cena gradnje presegla 3.000 evrov na kvadratni meter. »Vemo, da bo investitor s prodajo stanovanj pričakoval dobiček, torej lahko pričakujemo, da bo cena za stanovanje 300.000 evrov. Pri takšni ceni ne vem, ali lahko govorimo o reševanju stanovanjskega problema mladih družin,« je bil kritičen Sergej Ivanuša. Županja Gajškova je takrat odgovorila, da so stroški



in cene samo ugibanja, o točnih zneskih bo moč govoriti, ko bo dokončno izdelana dokumentacija in izbran izvajalec. Ivanuša je izpostavil še problem parkiranja, saj bo del objekta služil javni rabi. Opozoril je, da bodo vsa parkirna mesta zasedli stanovalci, medtem ko prostora za parkiranje uporabnikov javnega dela ne bo.

Obstoječi objekt na Potrčevi neuporaben

Na občini so prepričani, da bi nov objekt nedvomno dal pečat temu delu mesta, z novimi stanovanji bi ponudili višjo raven bivanja, s poslovnimi prostori in manjšo dvorano pa boljše pogoje za delo četrtnih skupnosti. Sedanji objekt četrtne skupnosti po županjinih besedah ni več uporaben, zaradi dotrajanosti obnova ne bi bila smiselna. »Zagotovo krajani in četrtna skupnost ne bodo oškodovani. V investicijo bomo šli pod pogojem, da bo za občino vzdržna,« je lani oktobra poudarila županja Gajškova. Danes, deset mesecev kasneje, točna kalkulacija za projekt še vedno ni znana, prav tako ne cena stanovanj. »Standard in končna prodajna cena stanovanj bosta v pristojnosti izbranega zasebnega partnerja ter bosta odvisna od razmer na trgu, zato ju občina ne more vnaprej določati. Obseg naše finančne udeležbe bo dokončno znan po zaključku postopka izbire partnerja in sklenitvi pogodbe,« so pojasnili na občini.

Mojca Zemljarič

19. 08. 2026

Delo

Stran/Termin: 7

Naslov: Z betonskim mešalnikom v stare čase

Naklada: 16.187,00

Avtor: Miloš Kosec

Površina/Trajanje: 746,93

Rubrika/Oddaja: MNENJA

Žanr: KOMENTAR

Gesla: NAJEMNA STANOVANJA



Miloš Kosec
arhitekt

Z betonskim mešalnikom v stare čase



V Sloveniji skoraj ni razvojnega problema, ki ne bi bil povezan s stanovanjsko krizo. Varstvo okolja, urbanizem, pregrevanje mest, razpršenost poselitve, plazovi, poplave in suše, problem javnega prevoza nasploh in razvojni krč posodobitve železnic še posebej, neenakomeren regionalni razvoj, brezdomstvo in naraščanje odvisnosti, družbena neenakost in socialne stiske, ki se dedujejo iz generacije v generacijo, duševno zdravje, kulturna dediščina – z urejenim sistemom stanovanjske preskrbe bi bilo bistveno lažje reševati vsakega izmed teh problemov. Še več, če bi sistem stanovanjske preskrbe omogočal racionalno in človeka vredno domovanje vsem, bi kmalu ugotovili, kako med seboj prepletena so ta na prvi pogled resorsko jasno zamejena področja.

Po desetletjih sistemskega molka je prejšnja vlada prvič izpostavila stanovanjsko problematiko kot enega osrednjih stebrov svojega programa. Na koncu njenega mandata so rezultati mešani; prvič so bila iz proračuna zagotovljena občutna sredstva za gradnjo javnih najemnih stanovanj (kako sistemska so, se bo izkazalo pri ključnem preizkusu vsakega »sistemskega« ukrepa: v kolikšni meri bo preživel menjava vlade in postal dolgoročna državna infrastrukturna naložba). Na področju obdavčitve nepremičnin in omejevanja kratkoročnih turističnih najemov pa je stanje približno enako kot prej.

Uspešnost stanovanjske politike je mogoče zares ocenjevati šele po desetletjih. Kratkoročno so stvari boleče: povprečno stanovanje v slovenskih turističnih središčih je danes kakšnih sto tisočakov dražje kot pred štirimi leti, možnosti za najem neprofitnega pa so približno enake. Če bi moral na področju reševanja stanovanjske krize izpostaviti bistveno spremembo, ki jo lahko opazimo že danes, pa bi se brez ironije odločil za dejstvo, da je stanovanjski krizi v programu nove, desne vlade namenjena cela stran, čez palec kakšne štiri odstotke vsebine, kar ni malo.

Nobena skrivnost ni, da so desne stranke v Sloveniji izrazito proti vsaki obdavčitvi nepremičnin, nekoliko manj izrazito pa tudi proti vlaganju v javna najemna stanovanja. Deloma to velja tudi za nekdanjo glavno vladno stranko Svoboda, ki s finančnim ministrstvom na čelu ni pokazala nobene pripravljenosti za uvedbo nepremičninskega davka, brez stranke Levica v vladi pa verjetno ne bi prišli niti do

FOTO UROŠ HOČEVAR



FOTO ROMAN ŠIPIČ

zagona bolj ambicioznega financiranja javnega stanovanjskega programa. Ignorantski odnos do stanovanjske krize v Sloveniji presega običajne politične delitve. Zato je zanimivo, da je reševanje stanovanjske krize danes v dokumentih vseh političnih opcij. To verjetno pomeni, da strankarski strategji razumejo, da so stanovanja postala problem za takšno število ljudi vseh svetovnih nazorov, da je treba problem vsaj priznati in se do njega opredeliti.

Česa si torej glede na koalicijsko pogodbo v prihodnjih štirih letih lahko obetata posameznik in družina, ki išče ta primerno stanovanje? Jasno je, da davka na nepremičnine ne bo, davki na oddajanje stanovanj pa bodo zmanjšani. Cene obstoječih stanovanj se bodo torej še naprej višale. Računati bo treba na novogradnje. Na tem področju bolje kaže družini kot posamezniku: mlade družine so večkrat izpostavljene kot tista ciljna skupina, za katero je dopustno porabiti tudi proračunska sredstva, da bi si lahko zagotovila lastno streho. Lastna streha je v pogodbi razumljena povsem dobesedno. Država naj »ustvarja pogoje, v katerih si lahko čim več posameznikov zgradi lastno streho in lasten dom«. Glede na formulacije v dokumentu to pomeni eno- in dvodružinske hiše. Zaman je iskanje obljub o nadaljevanju gradnje javnih najemnih stanovanj. Nova prioriteta bodo enodružinske hiše, urejanje prostora pa bo pomenilo rahljanje pravil in hitro umeščanje novogradenj v prostor. Ker prav veliko parcel za enodru-

V Sloveniji skoraj ni razvojnega problema, ki ne bi bil povezan s stanovanjsko krizo.

žinske hiše v Ljubljani in turističnih občinah ni, to pomeni nadaljnjo suburbanizacijo države. Kako bodo nameni prevedeni v prostor? V vsakem primeru to pomeni, da bo poselitev še manj racionalna, načini reševanja stanovanjske krize še manj prilagojeni različnim življenjskim obdobjem in oblikam gospodinjstev, da bo pozidanih več poljedelskih ali poplavnih površin in da bo še težje zasnovati racionalen sistem javnega prevoza, ki bi lahko konkuriral osebnemu avtomobilu. Kaj to pomeni za okolje in kulturno dediščino, pa si sploh ne upam pomisliti.

Vladna napoved betonskih mešalnikov na lastnih parcelah je vrnitev v preteklost. Zanimivo se mi zdi, da gre za vrnitev ravno v tisto preteklost, ki se je desne stranke največkrat otepajo. Kljub ambiciozni in pogosto tudi zelo kakovostno izvedeni gradnji urbanih sosesk v času socializma je bila potreba po primernih stanovanjih tako velika, da je država in lokalne skupnosti nikoli niso mogle povsem zadovoljiti. Zato so omogočale tudi reševanje stanovanjskega problema v lastni režiji. Predimenzionirana eno-

ali dvodružinska hiša, postavljena na nekdanji obdelovalni površini, je zato nastala prav takrat, ko je vladajoča ideologija razglašala čas modernizacije in racionalizacije. Slovenija kot veliko predmestje, povezana z osebnim avtomobilom iz časa realnega socializma, je očitno enako aktualna tudi v enaindvajsetem stoletju.

Zanimivo pa se mi zdi še nekaj, česar ni niti v programu prejšnje niti zdajšnje vlade. Tudi zato, ker gre za manjkajoči element reševanja skupnih problemov, s katerim smo imeli v preteklosti že bogate izkušnje in ki je povrh v veliki meri nastal v idejnem arzenalu slovenskega katoliškega gibanja. Govorim o zadružništvu, ki je bilo že od konca devetnajstega stoletja obramba pred nasilnostjo prostega trga, v socializmu pa je postalo z davčnimi olajšavami pomembno skupnostno orodje tudi pri realizaciji številnih manjših naselij. Stanovanjske zadruge omogočajo dolgoročno in posameznikom prilagojeno rešitev stanovanjskega problema, ki ni niti špekulativna naložba na trgu niti oblika izkoriščanja vse večje in vse bolj obupane skupine najemnikov. Zadružništvo kot idealna tretja pot iz razvojne zagate? Ne za slovenske vladne programe.

Prispevek je mnenje avtorja in ne izraža nujno stališča uredništva.

19. 08. 2026 Večer

Stran/Termin: 4

Naslov: V Mariboru se splačajo stanovanja

Naklada: 17.789,00

Avtor: Sanja Verovnik

Površina/Trajanje: 818,55

Rubrika/Oddaja: V ŽARIŠČU

Žanr: POROČILO

Gesla: NEPREMIČNINSKI POSREDNIK, CENE NEPREMIČNIN, NEPREMIČNINSKA



KAM VLOŽITI DENAR

V Mariboru se splačajo stanovanja

Cene stanovanj, garaž in poslovnih prostorov še naprej rastejo, vendar se pogledi strokovnjakov iz Ljubljane in Maribora razlikujejo. Preverili smo, katera nepremičnina ponuja največ možnosti za dober donos

Sanja Verovnik

Cene stanovanjskih nepremičnin v Sloveniji so se v zadnjem desetletju v povprečju več kot podvojile. Odvisno od regije in vrste nepremičnine so se zvišale za približno 100 do 140 odstotkov. Toda medtem ko so stanovanja za mnoge vse težje dosegljiva, postajajo skoraj luksuz tudi garaže in parkirna mesta, predvsem v večjih mestih, kjer kronično primanjkuje parkirišč.

V Ljubljani je bilo po podatkih Evidence trga nepremičnin med januarjem in junijem letos prodanih 135 garaž in parkirnih mest s pogodbeno ceno do 50.000 evrov. Njihove cene v zadnjih letih rastejo celo hitreje kot cene stanovanj. Občutno so se podražili tudi poslovni prostori. Po podatkih Geodetske uprave RS so se cene poslovnih nepremičnin v zadnjih petih letih zvišale za približno 40 odstotkov – pisarne so dražje za okoli 43 odstotkov, trgovski in storitveni lokali pa za približno 38 odstotkov.

Ob takšnih gibanjih na trgu se zato postavlja vprašanje, katera nepremičnina je danes z vidika naložbe najbolj smiselna. Se bolj izplača kupiti stanovanje, garažo ali poslovni prostor?

Po oceni Alena Komića, nepremičninskega posrednika iz ljubljanske agencije ABC nepremičnine, so se cene stanovanj in garaž oziroma parkirnih prostorov v prestolnici v zadnjih letih zvišale precej hitreje kot cene poslovnih prostorov. Z naložbenega vidika je zanimivejša izbira poslovni prostor.

"Kvadratni meter pisarne v Ljubljani lahko danes kupimo že za približno 2500 evrov, kar je skoraj polovica zneska, ki ga je treba odšteti za kvadratni meter stanovanja. Pri najemninah pa vsekakor razlika ni niti približno tako velika, da bi lahko kvadratni meter stanovanja oddali skoraj za enkrat višjo ceno kot kvadratni meter pisarne," pojasnjuje. Dodaja, da so z vidika amortizacije in prihodnjih vlaganj garaže oziroma parkirna mesta sicer zelo zanimiva naložba, saj zahtevajo bistveno manj vzdrževanja. Vendar opozarja, da so tudi njihove cene v zadnjih letih močno poskočile in dosegajo rekordne ravni.

Pri ocenjevanju donosnosti nepremičnine po njegovih besedah ni dovolj pogledati le nakupne cene in višine najemnine. Najpreprostejši kazalnik je bruto donosnost, ki jo izračunamo tako, da letno najemnino delimo z nakupno ceno nepremičnine in rezultat pomnožimo s sto. Veliko bolj realna pa je neto donosnost, ki poleg tega upošteva še stroške vzdrževanja, zavarovanja, davke, upravljanje in druge izdatke.

"Osnova sta začetni vložek in višina najemnine, pomembni so tudi stroški vzdrževanja, povpraševanje po najemu in drugi dejavniki. Po mojem mnenju vlagatelji pri odločitvi najpogosteje pozabijo prav na amortizacijo. Če bo ne-

Ljubljana: poslovni prostori v ospredju



premičnina čez deset let potrebovala celovito prenovo, je treba ta strošek nujno upoštevati že ob nakupu in presoditi, ali je investicija pri določeni ceni sploh smiselna," opozarja.

Glede prihodnjih gibanj cen ocenjuje, da imajo poslovni prostori zaradi precej hitrejši rasti cen stanovanj in garaž v prestolnici v zadnjih letih več prostora za rast vrednosti in donosnosti oziroma jo bodo vsaj ohranili na sedanjih ravneh. Večjih sprememb v razmerju med donosnostjo posameznih vrst nepremičnin za zdaj ne pričakuje. "Razmerje med njimi bo verjetno še nekaj časa ostalo nespremenjeno," napoveduje.

Maribor: največ zaslužka z manjšimi stanovanji

In kako je v drugem največjem slovenskem mestu? Rabljena stanovanja so se po zadnjih statističnih podatkih v prvem letošnjem četrtletju najbolj podražila prav v Mariboru – na četrtletni ravni za 5,5 odstotka, v primerjavi z enakim obdobjem lani pa kar za 17,5 odstotka. Kako ob takšnem dogajanju na trgu ocenjuje razmerje med stanovanji, garažami in poslovnimi prostori ter katera naložba je najbolj smiselna za vlagatelje, pojasnjuje **Mojca Žižek Mesarec**,

rec, direktorica mariborske **nepremičninske agencije Galea** nepremičnine.

Po njenih izkušnjah najboljšo naložbo predstavljajo enosobna in dvosobna stanovanja. "Prav po teh nepremičninah je največ povpraševanja, saj jih kupujejo tako investitorji za oddajanje kot posamezniki, ki rešujejo svoje prvo stanovanjsko vprašanje," pravi.

Njihova največja prednost je po njenih besedah razmeroma nizka začetna investicija, medtem ko so najemnine glede na vrednost nepremičnine zelo ugodne. "Razlika v najemnini med manjšim in precej večjim stanovanjem pogosto ni tako velika, kot je razlika v njuni nakupni ceni, zato manjša stanovanja praviloma prinašajo boljši donos," pojasnjuje. Ob tem se strinja, da vse zanimivejša naložba postajajo tudi garaže. "Parkirnih mest je v Mariboru vse manj, povpraševanje pa narašča, zato postopoma rastejo tako njihove vrednosti kot najemnine," opaza.

Poslovni prostori po njenem mnenju niso prva izbira za vlagatelje. Povpraševanje je namreč precej bolj odvisno od lokacije, vrste dejavnosti in splošnih gospodarskih razmer, zato je tveganje večje kot pri stanovanjih. Kot poudarja, na donosnost naložbe v Mariboru najbolj vplivajo lokacija, višina začetne investicije, povpraševanje, možnost oddajanja, stroški vzdrževanja in li-

kvidnost nepremičnine. "Investitorji danes ne gledajo več zgolj na višino najemnine, ampak predvsem na razmerje med nakupno ceno in prihodki od oddajanja. Pomembno je tudi, kako hitro nepremičnino prodajo, če bi se njihove okoliščine spremenile," je jasna. Opozarja tudi, da imajo velik vpliv na donosnost kakovost gradnje, energetska učinkovitost, bližina infrastrukture in razpoložljivost parkirnih mest.

Pri naložbi ni dovolj spremljati le rasti cen

Glede prihodnjih gibanj na trgu nepremičnin je Mojca Žižek Mesarec optimistična predvsem pri stanovanjih. "Pri stanovanjih pričakujem stabilno povpraševanje tudi v prihodnjih letih, predvsem pri manjših stanovanjih, saj ostajajo cenovno najbolj dostopna in najbolj iskana tako za nakup kot za najem," pravi. Prepričana je tudi, da bodo garaže zaradi vse večjega pomanjkanja parkirnih mest postajale vse bolj iskana naložba, kar bo vplivalo tudi na nadaljnjo rast njihove vrednosti. "Pri poslovnih prostori-

rih pa bo uspešnost še naprej zelo odvisna od lokacije in namembnosti. Dobri prostori bodo vedno našli najemnike ali kupce, vendar kot investicija ne predstavljajo tako varne izbire kot manjša stanovanja ali garaže," napoveduje.

Na splošno meni, da bodo tudi v prihodnje v Mariboru največ zanimanja pritegnile nepremičnine, ki ustrezajo dejanskim potrebam ljudi – predvsem manjša stanovanja na dobrih lokacijah in garaže na območjih, kjer primanjkuje parkirnih mest. "To najbolj odraža tudi trenutno dogajanje na mariborskem nepremičninskem trgu," sklene.

Čeprav se oceni razmer na ljubljanskem in mariborskem nepremičninskem trgu nekoliko razlikujeta, sta sogovornika enotna, da pri naložbi ni dovolj spremljati le rasti cen. Donosnost vse bolj določajo razmerje med nakupno ceno in najemnino, stroški vzdrževanja, lokacija in možnost, da bo nepremičnino mogoče tudi v prihodnje hitro oddati ali prodati. V Ljubljani zato več priljubljenosti vidijo pri poslovnih prostorih, v Mariboru pa ostajajo najzanimivejša izbira manjša stanovanja, vse več pozornosti pa pritegnejo tudi garaže.



■ "Investitorji danes ne gledajo več zgolj na višino najemnine, ampak predvsem na razmerje med nakupno ceno in prihodki od oddajanja"

■ V Ljubljani je bilo med januarjem in junijem letos prodanih 135 garaž in parkirnih mest s pogodbeno ceno do 50.000 evrov.

■ Cene pisarn v prestolnici so se v petih letih zvišale za okoli 43 odstotkov, trgovski in storitveni lokali pa so dražji za približno 38 odstotkov.

■ Rabljena stanovanja so se v prvem četrletju najbolj podražila v Mariboru – na četrletni ravni za 5,5 odstotka, v primerjavi z enakim obdobjem lani pa kar za 17,5 odstotka.

Koliko stanejo najcenejše in najdražje nepremičnine

Najcenejše stanovanje, ki je naprodaj v Ljubljani na portalu Nepremičnine.net, je 17 kvadratnih metrov velika garsonjera v Šiški za 98.000 evrov. V Mariboru je najcenejša 16 kvadratnih metrov velika garsonjera na Betnavi, za katero lastnik zahteva 55.000 evrov.

Med garažami in parkirnimi mesti je v Ljubljani najcenejše parkirno mesto v garaži v središču za 21.000 evrov, v Mariboru pa starejša garaža na Studencih za 13.000 evrov. Najugodnejši poslovni prostor v Ljubljani je 21 kvadratnih metrov veliko skladišče v Bežigradu za 33.000 evrov, v Mariboru pa 42 kvadratnih metrov velik poslovni prostor v središču mesta za 42.000 evrov.

V Ljubljani je najdražje 4,5-sobno stanovanje v Bežigradu, veliko 326 kvadratnih metrov, za katerega prodajalec zahteva 3,2 milijona evrov, v Mariboru pa pet- ali večsobno stanovanje na Studencih, veliko 205 kvadratnih metrov, s ceno 890.000 evrov.

Najdražje parkirno mesto v Ljubljani je v Trnovem za 80.000 evrov. V Mariboru se za najvišjo ceno prodaja garaža v Tezenskem naselju, in to za 29.000 evrov.

Najdražji poslovni prostor v Ljubljani je v središču mesta. Obsega 1850 kvadratnih metrov in je naprodaj za 4,6 milijona evrov. V Mariboru pa na Studencih z izključno ceno 4,5 milijona evrov, prostor je velik nekaj več kot 2000 kvadratnih metrov.

Cene stanovanj in garaž oziroma parkirnih prostorov so se v Ljubljani v zadnjih letih zvišale precej hitreje kot cene poslovnih prostorov. Foto: Večer

