



BREZPLAČNI

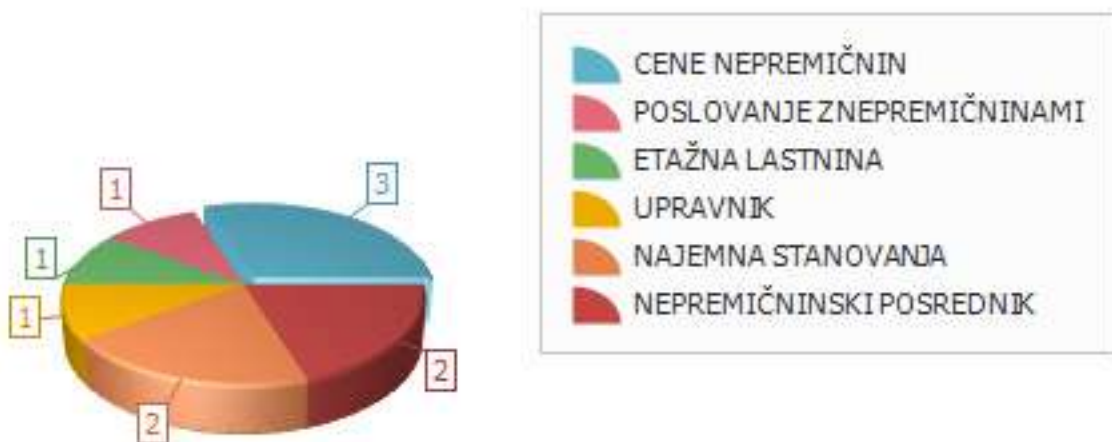
izobraževalni tečaji in tabori za učenje digitalnih kompetenc

6–15 in 16–29 let

Poročilo medijskih objav

Pripravljeno: 08.09.2026

Pojavnost:



Ključne besede v poročilu:

CENE NEPREMIČNIN	3
POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI	1
ETAŽNA LASTNINA	1
UPRAVNIK	1
NAJEMNA STANOVANJA	2
NEPREMIČNINSKI POSREDNIK	2

Pregled objav

7. 09. 2026	POP TV	Stran/Termin: 19:00:00	SLOVENIJA
Naslov:	Visoke najemnine in pomanjkanje študentskih nastanitev		
Vsebina:	Najemnine in cene stanovanj dosegajo rekordne ravni, kakovost nastanitev pa je pogosto slaba. Študenti za sobe plačujejo več sto evrov, študentskih domov pa je premalo. Cene stanovanj v Ljubljani so presegle 5.000 evrov za kvadratni meter.		
Avtor:	Rebeka Tomaduz, Manca Turk		
Žanr:	DIALOGIZIRANO POROČILO		
Gesla:	CENE NEPREMIČNIN		
7. 09. 2026	www.sta.si	Stran/Termin:	SLOVENIJA
Naslov:	Obseg storitev v območju z evrom in EU junija manjši, v Sloveniji večji		
Vsebina:	Obseg opravljenih storitev v območju evra je bil junija na mesečni ravni nižji za 0,3 odstotka, v celotni EU pa za 0,2 odstotka. Medletno se je v obeh okrepil za 1,5 odstotka. Slovenija je na mesečni ravni beležila 1,4-odstotno rast, medletno pa 8,5-odstotno, kar je bila ena najvišjih v EU, je danes objavil evropski		
Avtor:	kad/jb		
Žanr:	SPLETNI ČLANEK		
Gesla:	POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI		
8. 09. 2026	Ločanka	Stran/Termin: 38	SLOVENIJA
Naslov:	Dostop do stanovanja obvezen za vzdrževalna dela		
Vsebina:	Izvajalcem del morate omogočiti dostop.		
Avtor:	Aleš Senožetnik		
Žanr:	POROČILO		
Gesla:	ETAŽNA LASTNINA, UPRAVNIK		
8. 09. 2026	Dnevnik	Stran/Termin: 1	SLOVENIJA
Naslov:	Spletne platforme z vse večjim kosom pogače		
Vsebina:	Sobodajalstvo v turistične namene prek spletnih platform je v Sloveniji leta 2025 ustvarilo 4, 53 milijona prenočitev turistov oziroma 14 odstotkov več kot leto prej. Novela zakona o gostinstvu, ki močno zaostruje pogoje za kratkotrajni najem, je trenutno v ustavni presoji, obenem pa je tudi vključena v interventni		
Avtor:	Igor Dernovšek		
Žanr:	NAPOVEDNIK ČLANKA		
Gesla:	NAJEMNA STANOVANJA		
8. 09. 2026	Dnevnik	Stran/Termin: 2	SLOVENIJA
Naslov:	Spletne platforme poberejo vedno večji kolač		
Vsebina:	Sobodajalstvo v turistične namene prek spletnih platform je v Sloveniji leta 2025 ustvarilo 4, 53 milijona prenočitev turistov oziroma 14 odstotkov več kot leto prej. Novela zakona o gostinstvu, ki močno zaostruje pogoje za kratkotrajni najem, je trenutno v ustavni presoji, obenem pa je tudi vključena v interventni		
Avtor:	Igor Dernovšek		
Žanr:	POROČILO		
Gesla:	NAJEMNA STANOVANJA		
8. 09. 2026	Večer	Stran/Termin: 1	SLOVENIJA
Naslov:	Koliko plač za dom?		
Vsebina:	Za 70 kvadratnih metrov v Ljubljani bi potrebovali več kot 18 let povprečnih neto plač		
Avtor:	Sanja Verovnik		
Žanr:	NAPOVEDNIK ČLANKA		
Gesla:	NEPREMIČNINSKI POSREDNIK, CENE NEPREMIČNIN		
8. 09. 2026	Večer	Stran/Termin: 4	SLOVENIJA
Naslov:	Osemnajst let bi garali samo za stanovanje		
Vsebina:	CENA LASTNEGA DOMA		
Avtor:	Sanja Verovnik		
Žanr:	POROČILO		
Gesla:	NEPREMIČNINSKI POSREDNIK, CENE NEPREMIČNIN		

7. 09. 2026	POP TV	Stran/Termin:	19:00:00
Naslov:	Visoke najemnine in pomanjkanje študentskih nastanitev	Naklada:	
Avtor:	Rebeka Tomaduz, Manca Turk	Površina/Trajanje:	00:04:08
Rubrika/Oddaja:	24 UR	Žanr:	DIALOGIZIRANO POROČILO
Gesla:	CENE NEPREMIČNIN		

DARJA ZGONC: Rekordne ravni dosegajo tudi najemnine, cene letijo v nebo, kakovost ponujenih nastanitev pa je vse bolj vprašljiva. Od garsonjer, ki merijo le 10 kvadratnih metrov, do stanovanj brez tople vode ali s plesnivimi stenami.

EDI PUCER: Študentje morajo samo za sobo plačati tudi več kot 400 evrov na mesec. V stanovanju jih pogosto živi več, kot bi bilo primerno. Veliko težav pri iskanju stanovanja imajo tudi družine, saj so zaradi otrok za večino najemodajalcev neprivlačne. Rebeka Tomaduz.

REBEKA TOMADUZ: V samo 1 letu je naša sogovornica, ki želi ostati anonimna, zamenjala že tri nastanitve.

NEIMENOVANA: Živela sem vmes v tej eni majhni mansardnem stanovanju z res majhnimi sobami, skoraj nisi imel prostora. Nisem si mogla sušiti las, zravnano, ker je pač strop že pač bil mansarden. Prav tako nismo imeli tudi pralnega stroja, ker sosed spodaj ni dovolil pralnega stroja.

REBEKA TOMADUZ: Poleg nesklepanja pogodb tudi -

NEIMENOVANA: Včasih se je tudi zgodilo po par tednov, da nismo imeli tople vode. Električno je ven metalo.

REBEKA TOMADUZ: Cene pa -

NEIMENOVANA: Nekje med 300 do 500 evrov plus stroški, da si sam v sobi.

REBEKA TOMADUZ: Nekakovostne in predrage nastanitve so preplavile trg, opaža tudi David Muster s sindikata Mladi plus. Na eni od platform naletimo na 10 kvadratnih metrov veliko garsonjero, ki se oddaja za 290 evrov.

DAVID MUSTER (Sindikat Mladi plus): To je soba, ne stanovanje.

REBEKA TOMADUZ: Verjetno je tale pisarna, kjer midva stojiva.

DAVID MUSTER (Sindikat Mladi plus): 10, mogoče celo več. Tako je, ja.

REBEKA TOMADUZ: Garsonjera z 20 kvadratnimi metri, 650 evrov na mesec.

DAVID MUSTER (Sindikat Mladi plus): Recimo nek študent, ki dobi recimo najvišjo zagotovljeno stipendijo, 230 evrov, mogoče, da pokrije polovico tega, kar pač mora plačati. Mislim, to je grozna cena za študenta. In kdo bo živel na pogradu drug kot študent?

REBEKA TOMADUZ: Najemnine lahko segajo tudi do 1.000 evrov in več, številni pa si tega, primere našteva Muster, ne morejo privoščiti.

DAVID MUSTER (Sindikat Mladi plus): So študentje, ena študentka spala na faksu, ki je odprt 24/7. Postane na koncu študentsko delo socialni korektiv, ne nabiranje izkušenj.

REBEKA TOMADUZ: Manjši pritisk na trg in s tem tudi bolj kakovostne nastanitve bi, po mnenju študentskih organizacij, prinesle dodatne študentske postelje.

LOVRO ČEH BREŽNIK (predsednik Študentske organizacije Slovenije): Star sem 24 let, pa v

bistvu zadnji študentski dom je bil zgrajen, ko sem jaz bil star štiri leta.

REBEKA TOMADUZ: Denimo, v ljubljanskih domovih lahko biva skupno nekaj več kot 7.000 študentov, medtem pa je prošelj, tako kot običajno, prišlo skoraj 2.000 več.

LOVRO ČEH BREŽNIK (predsednik Študentske organizacije Slovenije): Najhujše je stanje v Ljubljani in pa na Primorskem, v Kopru. Dejstvo pa je, da je študentov v Sloveniji 86.000, postelj v študentskih domovih pa je 10.000. Torej ena postelja na 8,5 študenta.

DAVID MUSTER (Sindikar Mladi plus): So nam obljubljali, da bodo začeli z gradnjo na Roški. To bi naj začeli 2024. Šele lansko leto, konec leta, so potrdili prostorski načrt na občini.

REBEKA TOMADUZ: A ni še znano, kdaj se bo gradnja začela.

EDI PUCER: Visoke najemnine so predvsem posledica rasti cen stanovanj, ki so v zadnjem četrtletju doživele nov pospešek. Povprečna cena kvadratnega metra stanovanja v Ljubljani je prvič presegla 5.000 evrov. V družbi Arvio so v sodelovanju s spletnimi financami analizirali nepremičninski trg in ugotovili, da so se stanovanja v primerjavi s prvim četrtletjem v povprečju podražila za 4,6 odstotka. Povprečni kvadratni meter se je v drugem četrtletju podražil iz 4.792 evrov na 5.013 evrov. Če današnje cene primerjamo s tistimi pred letom dni, je podražitev še bistveno večja, kar 12,7-odstotna. Oziroma 565 evrov na kvadratni meter, če preračunamo to razliko. V primerjavi s prvim četrtletjem se je v drugem trimesečju povečalo tudi število nepremičninskih poslov. Prodanih je bilo dobrih 12 odstotkov več stanovanj, je pa to še vedno skoraj polovica manj prodanih stanovanj od najboljših četrtletij.

7. 09. 2026 www.sta.si

Stran/Termin:

Naslov: Obseg storitev v območju z evrom in EU junija manjši, v Naklada:

Avtor: kad/jb Površina/Trajanje: 1,00

Rubrika/Oddaja: Žanr: SPLETNI ČLANEK

Gesla: POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI

<https://www.sta.si/3595713>

Obseg opravljenih storitev v območju evra je bil junija na mesečni ravni nižji za 0,3 odstotka, v celotni EU pa za 0,2 odstotka. Medletno se je v obeh okrepil za 1,5 odstotka. Slovenija je na mesečni ravni beležila 1,4-odstotno rast, medletno pa 8,5-odstotno, kar je bila ena najvišjih v EU, je danes objavil evropski statistični urad Eurostat. Obseg storitev v informacijski in komunikacijski dejavnosti se je junija v območju evra na mesečni ravni zvišal za 0,8 odstotka, v transportu in skladiščenju ter v turizmu in gostinstvu pa za 0,1 odstotka. Medtem se je obseg storitev v [poslovanju z nepremičninami](#) znižal za en odstotek, v strokovnih, znanstvenih in tehničnih dejavnostih za 0,7 odstotka, v administrativnih in pomožnih storitvenih dejavnostih pa za 0,4 odstotka. Tudi v EU je bilo podobno. Obseg storitev je bil glede na maj v informacijski in komunikacijski dejavnosti višji za 0,7 odstotka ter v turizmu in gostinstvu za 0,1 odstotka. V transportu in skladiščenju je obseg storitev ostal stabilen. V [poslovanju z nepremičninami](#) se je medtem obseg storitev znižal za 0,8 odstotka, v strokovnih, znanstvenih in tehničnih dejavnostih za 0,7 odstotka, v administrativnih in pomožnih storitvenih dejavnostih pa za 0,4 odstotka. Med državami, za katere so bili na voljo podatki, so na mesečni ravni največje padce imele Latvija (-3,7 odstotka), Nemčija (-2,1 odstotka) in Bolgarija (-1,1 odstotka). Največje rasti so na drugi strani zabeležili Luksemburg (+7,8 odstotka), Portugalska (+3,1 odstotka) in Litva (+2,6 odstotka). V medletni primerjavi je v območju z evrom obseg storitev v informacijski in komunikacijski dejavnosti porasel za 5,2 odstotka ter v transportu in skladiščenju za tri odstotke. V strokovnih, znanstvenih in tehničnih dejavnostih je bil večji za 0,8 odstotka. V gostinstvu in turizmu je bil obseg storitev manjši za 1,4 odstotka, v administrativnih in pomožnih storitvenih dejavnostih za 0,4 odstotka ter v [poslovanju z nepremičninami](#) za 0,3 odstotka. V EU se je v informacijski in komunikacijski dejavnosti povečal za 4,9 odstotka, v transportu in skladiščenju za 2,4 odstotka ter v strokovnih, znanstvenih in tehničnih dejavnostih za 1,4 odstotka. Na drugi strani je bil v turizmu in gostinstvu nižji za 1,3 odstotka, v [poslovanju z nepremičninami](#) za 0,5 odstotka ter v administrativnih in pomožnih storitvenih dejavnostih za 0,2 odstotka. Med članicami, za katere je Eurostat imel podatke, se je obseg storitev na medletni ravni najbolj povečal v Grčiji (+9,3 odstotka), Sloveniji (+8,5 odstotka) ter v Estoniji in Litvi (v obeh +7,1 odstotka). Padce so beležile Danska (-6,5 odstotka), Nemčija (-0,6 odstotka), Italija (-0,5 odstotka) in Avstrija (-0,1 odstotka).

8. 09. 2026

Ločanka

Stran/Termin: 38

Naslov: Dostop do stanovanja obvezen za vzdrževalna dela

Naklada: 14.000,00

Avtor: Aleš Senožetnik

Površina/Trajanje: 132,77

Rubrika/Oddaja: DOM IN DRUŽINA

Žanr: POROČILO

Gesla: ETAŽNA LASTNINA, UPRAVNIK



Dostop do stanovanja obvezen za vzdrževalna dela

Izvajalcem del morate omogočiti dostop.

Aleš Senožetnik

Stanovajska inšpekcija opozarja, da morajo etažni lastniki ki izvajalcem omogočiti vstop, kadar je nujen za popravilo skupnih delov stavbe, denimo inštalacij, ki potekajo skozi posamezne enote.



Fotografija je simbolična. / Foto: arhiv Gorenjskega glasa

Pri izvajanju vzdrževalnih del se etažni lastniki in upravniki namreč včasih srečujejo s primeri, ko je dostop do skupnih delov stavbe mogoč le skozi posamezno stanovanje.

Ustava sicer zagotavlja nedotakljivost stanovanja, a mora lastnik dostop omogočiti, če del dru-

gače ni mogoče izvesti. Če vstopa ne dovoli, na predlog upravnika odloči sodišče. Neizvršitev odločbe se kaznuje s prvo denarno kaznijo od 200 do 500 evrov.

Če zavezanec odločbe kljub temu ne izvrši, se mu lahko izrekajo nadaljnje denarne kazni do skupnega zneska deset tisoč evrov.



8. 09. 2026	Dnevnik	Stran/Termin:	1
Naslov:	Spletne platforme z vse večjim kosom pogače	Naklada:	15.822,00
Avtor:	Igor Dernovšek	Površina/Trajanje:	232,23
Rubrika/Oddaja:	Naslovna stran	Žanr:	NAPOVEDNIK ČLANKA
Gesla:	NAJEMNA STANOVANJA		

SLOVENSKI TURIZEM / KRATKOROČNO ODDAJANJE V NAJEM

Spletne platforme z vse večjim kosom pogače

Sobodajalstvo v turistične namene prek spletnih platform je v Sloveniji leta 2025 ustvarilo 4,53 milijona prenočitev turistov oziroma 14 odstotkov več kot leto prej. Novela zakona o gostinstvu, ki močno zastruje pogoje za kratkotrajni najem, je trenutno v ustavni presoji, obenem pa je tudi vključena v interventni zakon, ki čaka na referendum.

Igor Dernovšek

Slovenski turizem si letos obeta nove rekordne rezultate. Po podatkih Statističnega urada Republike Slovenije (Surs) je bilo med letošnjim januarjem in julijem turističnih prihodov skupno

nekaj več kot 4,1 milijona, prenočitev pa več kot 10,5 milijona, kar je 7 odstotkov več kot lani. Največjo rast zaznavajo tako imenovani nastanitveni obrati za kratkotrajno bivanje. Julija so turisti po podatkih Sursa v zasebnih sobah, apartmajih in hišah ustvarili 30 odstotkov prenočitev ali 11 odstotkov

več kot julija lani. Po drugi strani je bilo v hotelih zabeleženih 29 odstotkov vseh prenočitev, 5 odstotkov več kot leto prej.

Sobodajalci so lani prek treh največjih mednarodnih spletnih rezervacijskih platform (Airbnb, Booking in Expedia) ustvarili 4,53 milijona turističnih prenočitev ali 14 odstotkov več kot leta 2024. V primerjavi z letom 2023 se je število tovrstnih prenočitev po podatkih Sursa povečalo kar za tretjino.

Sobodajalci v veliki negotovosti

Nadaljnji razvoj sobodajalstva v turistične namene pa je, kot je znano, pod velikim vprašajem. Državni zbor v prej-

Zagovorniki novele ocenjujejo, da kratkoročni najemi zmanjšujejo dostop do stanovanj, nasprotniki iz vrst sobodajalcev pa trdijo, da za zakonom stoji hotelirski lobi, in opozarjajo na problematiko praznih stanovanj.

šnji sestavi je lani sprejel novelo zakona o gostinstvu, ki močno zastruje pogoje za kratkotrajno oddajanje v najem. Nova Janševa vlada je v zakonu o interventnih ukrepih za razvoj Slove-

nije določila zadržanje novega zakona o gostinstvu do 31. decembra 2026. Sindikati so ob podpori civilne družbe v DZ vložili pobudo za naknadni zakonodajni referendum o interventnem zakonu, ki ga je ustavno sodišče v začetku avgusta tudi dopustilo.

Kratkoročnemu najemu pa očitno ni naklonjena Turistično gostinska zbornica Slovenije. Njen direktor Fedja Po-begajlo je na novinarski konferenci v okviru Blejskega strateškega foruma povedal, da nagla rast števila nočitev in obiska v zasebnih sobah in apartmajih ni skladna s ciljem zviševanja dodane vrednosti. x

Več 2-3

8. 09. 2026 Dnevnik

Stran/Termin: 2

Naslov: Spletne platforme poberejo vedno večji kolač

Naklada: 15.822,00

Avtor: Igor Dernovšek

Površina/Trajanje: 1.034,22

Rubrika/Oddaja: V OSPREDJU

Žanr: POROČILO

Gesla: NAJEMNA STANOVANJA



SLOVENSKI TURIZEM / KRATKOROČNO ODDAJANJE V NAJEM

Spletne platforme poberejo vedno večji kolač

Sobodajalstvo v turistične namene prek spletnih platform je v Sloveniji leta 2025 ustvarilo 4,53 milijona prenočitev turistov oziroma 14 odstotkov več kot leto prej. Novela zakona o gostinstvu, ki močno zastruje pogoje za kratkotrajni najem, je trenutno v ustavni prešoji, obenem pa je tudi vključena v interventni zakon, ki čaka na referendum.

 Igor Dernovšek

Zagovorniki novele ocenjujejo, da kratkoročni najemi zmanjšujejo dostop do stanovanj, nasprotniki iz vrst sobodajalcev pa trdijo, da za zakonom stoji hotelirski lobi, in opozarjajo na problematiko praznih stanovanj.

Slovenski turizem si letos obeta nove rekordne rezultate. Po podatkih Statističnega urada Republike Slovenije (Surs) je bilo med letošnjim januarjem in julijem turističnih prihodov skupno nekaj več kot 4,1 milijona, prenočitev pa več kot 10,5 milijona, kar je 7 odstotkov več kot lani. Tuji gostje so ustvarili tri četrte vse prenočitev ali 8 odstotkov več kot leto prej, največ jih je bilo iz Nemčije, sledili so gostje iz Italije in Češke. Najbolj obiskane občine so bile Ljubljana, Piran in Bled.

Največjo rast beležijo tako imenovani nastanitveni obrati za kratkotrajno bivanje. V juliju so turisti po podatkih Sursa v zasebnih sobah,

apartmajih in hišah ustvarili 30 odstotkov prenočitev ali 11 odstotkov več kot julija lani. Po drugi strani je bilo v hotelih zabeleženih 29 odstotkov vseh prenočitev, 5 odstotkov več kot leto prej.

Sobodajalci so lani prek treh največjih mednarodnih spletnih rezervacijskih platform (Airbnb, Booking in Expedia) ustvarili 4,53 milijona turističnih prenočitev ali 14 odstotkov več kot leta 2024. V primerjavi z letom 2023 se je število tovrstnih prenočitev po podatkih Sursa povečalo kar za tretjino.

Kar 91 odstotkov prenočitev v nastanitvah za kratkotrajno bivanje so opravili tuji turisti, največ turisti iz Nemčije, sledili so gostje iz Češke, Italije, Madžarske in Francije. Domači turisti so ustvarili 306.000 prenočitev, kar je 10 odstotkov več kot leto prej. Največ prenočitev, urejenih z rezervacijami prek spletnih platform, so našli v Ljubljani (skoraj 942.000), na Bledu (452.000) in v Piranu (419.000 prenočitev).

Sobodajalci v veliki negotovosti

Nadaljnji razvoj sobodajalstva v turistične namene pa je, kot je znano, pod velikim vprašajem. Državni zbor

v prejšnji sestavi je lani sprejel novo zakona o gostinstvu, ki močno zastruje pogoje za kratkotrajno oddajanje v najem. V občinah s tako imenovanim visokim tveganjem negativnih vplivov kratkotrajnega najema na stanovanjski trg, kamor je nekdanje ministrstvo za solidarno prihodnost za leti 2027 in 2028 uvrstilo Ankarano, Bled, Bohinj, Bovec, Cerklje na Gorenjskem, Gorje, Izolo, Koper, Kranjsko Goro, Ljubljano, Piran, Preddvor, Radovljico in Žirovnico, bi bilo oddajanje v najem od 1. januarja 2027 omejeno na največ 60 dni v letu, preostale občine pa bi lahko omejitev določile na obdobje od 30 do 270 dni.

Nova Janševa vlada je v zakonu o interventnih ukrepih za razvoj Slovenije določila zadržanje novega zakona o gostinstvu do 31. decembra 2026. Sindikati so ob podpori civilne družbe v DZ vložili pobudo za naknadni zakonodajni referendum o interventnem zakonu, ki ga je ustavno sodišče v začetku avgusta tudi dopustilo.



**V Sloveniji je nenaseljenih
okoli 166.000 stanovanj ali
skoraj 20 odstotkov vsega
stanovanjskega fonda.**

V Združenju sobodajalcev Slovenije opozarjajo, da je novi zakon o gostinstvu v dejavnosti sobodajalstva povzročil totalen kaos in pravni vakuum. Določbe zakona naj bi bile v praksi popolnoma nefunkcionalne, hkrati pa novela ni izpolnila svoje primarne vloge – ustrezne implementacije evropske regulacije iz uredbe o kratkoročnem najemu.

»Namesto da bi si sistematično prizadevali za integracijo celotne verige turistične ponudbe in oblikovanje stabilnega poslovnega okolja turističnega gospodarstva, smo s Hanovim gostinskim zakonom zasebne ponudnike 14 najbolj turističnih občin izpostavili negotovosti. Ob tem pa se je treba zavedati, da gostje, ki rezervirajo zasebne apartmaje prek platform, v primeru uničenja zasebne ponudbe nastanitev ne bodo iskali hotelov, ampak jim bodo te platforme ponudile nastanitve na drugi

strani državne meje – namesto v Piranu ali Portorožu na savudrijskem Crvenem Vrhu, namesto v Kranjski Gori v italijanskem Trbižu,« opozarja Tadej Cotič, koordinator Združenja sobodajalcev Slovenije.

Nevladniki proti sobodajalcem

Golobova vlada je omejitvev kratkoročnega najema argumentirala s tem, da rast tega segmenta neposredno vpliva na dostopnost stanovanj za prebivalce. »Večje povpraševanje po stanovanjih spodbuja rast cen, kar otežuje dostopnost stanovanj za dolgoročne najemnike,« so marca lani zapisali na ministrstvu za gospodarstvo, turizem in šport ter dodali, da se »z regulacijo in časovno omejitvijo oddajanja stanovanja vrne njihovega osnovnemu namenu«.

Novelo zakona so podprli tudi nevladniki. »Slovenija se sooča z zgodovinsko nepremičninsko krizo, zato naj vlada čim prej v skladu z obstoječim zakonom sprejme vse potrebne podzakonske akte in začne izvajati nadzor, ki bo čim več stanovanj, ki se trenutno oddajajo turistom in kupujejo za te namene, pripeljal na trg dolgoročnega oddajanja,« je za Dnevnik povedal Tadej Štrok z inštituta Danes je nov dan. Urban Jeriha, direktor Inštituta za politike prostora (IPoP), meni, da potrebujemo jasno, stabilno in izvedljivo ureditev, ki bo nedvoumno razlikovala med občasnim oddajanjem dela lastnega doma in profesionalno dejavnostjo v stanovanjih.

Na ministrstvu so se pri pripravi zakona sklicevali na analizo Kako kratkoročni najemi spreminjajo stanovanjski trg iz decembra 2024, ki jo je po njihovem naročilu naredil Poslovni center Ekonomske fakultete. V njej so avtorji ugotovili, da je bilo v Sloveniji leta 2021 okoli 30.130 ali 4,3 odstotka vseh naseljenih stanovanj namenjenih tržnemu najemu. Od tega jih je bilo za kratkoročni najem namenjenih 11.320, kar pomeni, da je bilo od treh dolgoročno najemnih

stanovanj kratkoročnemu najemu namenjeno eno stanovanje.

V Ljubljani, kjer je bilo tržnemu najemu namenjenih 8 odstotkov stanovanj, je razmerje v prid dolgoročnim najemom celo še nekoliko večje in je znašalo 1 proti 3,5. Največji delež naj bi kratkoročni najem imel v »turističnih občinah«. V Piranu, denimo, jih je bilo dvakrat, v Kranjski Gori pa celo štirikrat več od dolgoročnih najemov. Kako naj bi ti podatki vplivali na stanovanjski trg, avtorji analize ne pojasnjujejo.

**Prazna stanovanja in
hotelirski lobi**

V Združenju sobodajalcev opozarjajo, da zares relevantnih podatkov o številu stanovanj, v katerih se opravljajo kratkoročni najemi, v bistvu sploh ni. Še najbolj natančna naj bi bila statistika Sursa, ki pa dejavnosti ne loči po tipu nepremičnin, v katerih se opravlja. Po njej je bilo leta 2019 v podkategoriji »zasebne sobe, apartmaji, hiše« registriranih 14.560 nastanitvenih obratov, leta 2024 pa 17.512, kar pomeni na nacionalni ravni približno 20-odstotno rast. V sami Ljubljani pa je število obratov te podkategorije v tem obdobju celo upadlo za 7,6 odstotka, z 2061 v letu 2019 na 1904 v letu 2024.

Še precej nižje so številke, ki jih je gospodarsko ministrstvo pred kratkim pridobilo od Ajpesa iz registra nastanitvenih obratov. Po teh podatkih je bilo konec julija 2025 aktivnih 11.935 takšnih nastanitvenih obratov, konec julija 2026 pa 12.244, kar pomeni 309 več kot v enakem obdobju preteklega leta.

»Tuje izkušnje kažejo, da je segment preprosto premajhen, da bi njegovo omejevanje prineslo statistično zaznavne vplive. V Sloveniji delež stanovanj, ki je v izključni rabi za kratkotrajne najeme, ocenjujemo na približno en odstotek stanovanjskega fonda. Obenem pa po podatkih lanskega sobodajalskega barometra kar 85 odstotkov ponudnikov →



Kratkoročnemu najemu očitno ni naklonjena Turistično gostinska zbornica Slovenije (TGZS). Njen direktor Fedja Pobegajlo (na fotografiji) je nedavno povedal, da nagla rast števila nočitev in obiska v zasebnih sobah in apartmajih ni skladna s ciljem zviševanja dodane vrednosti. 📷 Matjaž Rušt



Omejitev kratkotrajnega oddajanja v najem naj bi po mnenju sobodajalcev kršila



ustavno pravico do svobodne gospodarske pobude. Tomaž Skale

MOL vztraja pri 60 dneh

Med 14 občinami s tako imenovanim visokim tveganjem negativnih vplivov kratkotrajnega najema na stanovanjski trg je tudi Ljubljana. Kot so na MOL povedali za Dnevnik, bi bilo v Ljubljani smiselno dovoliti kratkotrajno oddajanje stanovanj le do 60

dni na leto v poletnih mesecih, torej julija in avgusta, ko je v mestu najmanj študentov in hkrati največ turistov. Takšna časovna omejitev po njihovem mnenju omogoča ravnotežje med potrebami prebivalcev po stanovanjih in turistično dejavnostjo.



→ stanovanj iz različnih razlogov ne bi oddajalo dolgoročno. Celo ob polni prepovedi dejavnosti bi se v dolgoročni najem preusmerilo manj kot tisoč stanovanj, realno pa v vsej državi le od 100 do 200,« ocenjuje Cotič.

Ob tem poudarja, da glavni vzrok za pomanjkanje stanovanj niso ponudniki kratkoročnih turističnih najemov, ampak v tem, da imamo v Sloveniji kar 165.000 uradno praznih stanovanj ali skoraj 20 odstotkov vsega stanovanjskega fonda, od tega samo v Ljubljani 23.000.

Čakanje na odločitev ustavnega sodišča

Čeprav so sobodajalci pričakovali, da se bo s spremembo vlade korenito spremenil tudi odnos do kratkoročnega najema, pa stališče novega ministrstva za gospodarstvo, delo in šport ni povsem jasno. Po eni strani pravijo, da je bil cilj moratorija v interventnem zakonu omogočiti postopno uvedbo ureditve, ki jo določa novi zakon o gostinstvu, ter zagotoviti razumen rok, da se ponudniki kratkotrajnega najema z letom 2027 lahko prilagodijo novim zakonskim zahtevam. Po drugi strani pa naj bi »preučili vse možnosti in ponovno strokovno preverili ureditev kratkotrajnega najema«.

Kratkoročnemu najemu pa očitno ni naklonjena Turistično gostinska zbornica Slovenije (TGZS). Njen direktor **Fedja Pobegajlo** je na novinarski konferenci v okviru Blejskega strate-

škega foruma (BSF) povedal, da nagla rast števila nočitev in obiska v zasebnih sobah in apartmajih ni skladna s ciljem zviševanja dodane vrednosti.

Na to izjavo so se ostro odzvali v združenju sobodajalcev. »Trditve vodstva TGZS o nižji kakovosti malih zasebnih ponudnikov nastanitev so popolnoma neutemeljene in zavajajoče. Vse mednarodne primerjave in analize kažejo, da ti ponudniki ustvarjajo višjo dodano vrednost, in to neposredno v lokalnem okolju, kjer gostje trošijo pri lokalnih ponudnikih. Na globalnih rezervacijskih platformah imajo slovenski sobodajalci redno bistveno višje ocene kakovosti storitev in gostoljubnosti kot hotelski sektor, ki ga zastopa TGZS,« je oster Cotič, ki trdi, da je za novelo zakona stal hotelirski lobi, ki vidi v kratkoročnih najemih največjo grožnjo za svoje poslovanje.

V združenju sobodajalcev ob novih pogovorih z ministrstvom upajo na zanje pozitivno odločitev ustavnega sodišča. Državni svet je namreč marca letos vložil zahtevo za začetek postopka za oceno ustavnosti več členov novega zakona o gostinstvu. Svetniki menijo, da »nova zakonska omejitev za opravljanje dejavnosti kratkotrajnega oddajanja presega dopustne okvire urejanja gospodarske dejavnosti in lahko dejansko onemogoči kratkoročno oddajanje, s čimer posega v ustavno pravico do svobodne gospodarske pobude«. Ustavno sodišče se do zahteve še ni izreklo. ✕

8. 09. 2026

Večer

Stran/Termin: 1

Naslov: Koliko plač za dom?

Naklada: 17.789,00

Avtor: Sanja Verovnik

Površina/Trajanje: 515,33

Rubrika/Oddaja: Naslovna stran

Žanr: NAPOVEDNIK ČLANKA

Gesla: NEPREMIČNINSKI POSREDNIK, CENE NEPREMIČNIN



V žarišču

Koliko plač za dom?

Za 70 kvadratnih metrov v Ljubljani bi potrebovali več kot 18 let povprečnih neto plač



Sanja Verovnik

Koliko let bi morali delati za svoje stanovanje, če bi lahko prav vsak evro plače namenili samo zanj? V Ljubljani bi za 70 kvadratnih metrov rabljenega stanovanja potrebovali kar 18 let in pet mesecev povprečnih neto plač. V Mari-

boru in Celju nekaj manj kot deset let. In to ob nerealni predpostavki, da v tem času ne bi porabili niti evra za hrano, položnice, avtomobil ali karkoli drugega.

Medtem ko so se povprečne plače lani zvišale za pet odstotkov, so se stanovanjske nepremičnine podražile za 7,4 odstotka, letos pa je rast še izrazitejša.

Rabljena stanovanja so bila v prvem četrtletju v Sloveniji za 10,7 odstotka dražja kot leto prej, v Mariboru celo za 17,5 odstotka.

Za 70 kvadratnih metrov bi bilo treba po lanskih medianah odšteti približno 353.500 evrov v Ljubljani ter okoli 187.000 evrov v Mariboru in Celju. Tudi nižje obrestne mere stanovanj-

skih kreditov zato ne rešujejo glavne težave: kupec mora najprej zbrati več deset tisoč evrov lastnega denarja. Pocenitve za zdaj ni na vidiku, saj povpraševanje še vedno presega ponudbo, stroški gradnje ostajajo visoki, kupci pa se vse bolj prilagajajo z manjšimi stanovanji, slabšo lokacijo in višjimi krediti.

STRAN 4

8. 09. 2026

Večer

Stran/Termin: 4

Naslov: Osemnajst let bi garali samo za stanovanje

Naklada: 17.789,00

Avtor: Sanja Verovnik

Površina/Trajanje: 982,87

Rubrika/Oddaja: V ŽARIŠČU

Žanr: POROČILO

Gesla: NEPREMIČNINSKI POSREDNIK, CENE NEPREMIČNIN



CENA LASTNEGA DOMA

Osemnajst let bi garali samo za stanovanje

Naš izračun pokaže, kako težko dosegljiv je postal lasten dom: 70 kvadratnih metrov v Ljubljani pomeni 221 povprečnih neto plač. Maribor je skoraj polovico cenejši, a prav tam cene trenutno rastejo najhitreje

Sanja Verovnik

Koliko let bi morali delati za stanovanje, če bi lahko prav vsak evro svoje plače namenili samo zanj? Brez hrane, položnic, avtomobila, dopusta in vseh drugih življenjskih stroškov. Odgovor precej nazorno pokaže, kako težko dosegljiv je postal lasten dom. Za 70 kvadratnih metrov veliko rabljeno stanovanje v Ljubljani bi po našem orientacijskem izračunu potrebovali več kot 18 let celotnih povprečnih neto plač. V Mariboru in Celju nekaj manj kot deset let. In medtem ko plače rastejo, cene stanovanj rastejo še hitreje.



"Glavni motor trenutne rasti sta splošna inflacija in višanje stroškov"

Povprečna mesečna neto plača zaposlenih pri pravnih osebah je v Sloveniji leta 2025 znašala 1602,05 evra in je bila za pet odstotkov višja kot leto prej. Toda cene stanovanjskih nepremičnin so rasle še hitreje. Po podatkih Statističnega urada RS (SURS) so se lani zvišale za 7,4 odstotka. Podražitve se nadaljujejo tudi letos. Stanovanjske nepremičnine so bile v prvih treh mesecih leta za 9,3 odstotka dražje kot v enakem obdobju lani, rabljena stanovanja pa za 10,7 odstotka. Podatki za prvo četrtletje 2026 so sicer še začasni.

Maribor dražji za 17,5 odstotka

Posebej izstopa Maribor. Rabljena stanovanja v Mestni občini Maribor so bila v prvem četrtletju letošnjega leta za kar 17,5 odstotka dražja kot v prvih treh mesecih lani. Če primerjamo zadnje tri mesece leta 2025 in prve tri mesece letošnjega leta, so se podražila za 5,5 odstotka.

Tako močno rast opažajo tudi neposredno na mariborskem trgu. **Aljaž Berginc**, nepremičninski posrednik iz 24nep, pravi, da njen glavni razlog niso drastične spremembe v povpraševanju ali profilu kupcev. Število prodanih stanovanj po njegovih besedah iz leta v leto le minimalno niha, ponudba novogradenj pa se že več let giblje v podobnem obsegu. Tudi struktura kupcev ostaja nespremenjena – več kot 90 odstotkov jih po njegovih izkušnjah prihaja iz Slovenije in držav nekdanje Jugoslavije.



Aljaž Berginc: "Ne spomnim se mladega para ali družine, ki bi sama ali s pomočjo staršev v celoti odštela kupnino za družinsko stanovanje."



"Glavni motor trenutne rasti sta splošna inflacija in višanje stroškov," pojasnjuje Berginc. Zaradi dražjih surovin, energentov in predvsem delovne sile se zvišujejo cene novogradenj, višje cene novih stanovanj pa po njegovih besedah za seboj potegnejo tudi cene rabljenih nepremičnin, čeprav se povpraševanje ni bistveno povečalo.

V Ljubljani je bila rast precej manjša. Rabljena stanovanja so bila v prvem četrtletju letos za 6,3 odstotka dražja kot leto prej, v primerjavi z zadnjimi tremi meseci lanskega leta pa so se celo nekoliko pocenila, za 0,3 odstotka. Ljubljana kljub temu ostaja daleč najdražja med primerjanimi mesti. Tudi Geodetska uprava RS (GURS) ugotavlja, da so cene stanovanj v Mariboru lani dosegle rekordno raven in da se je zaradi njihove hitre rasti v zadnjih letih razlika med Mariborom in Ljubljano zmanjšala.

Najbolj nazorno razliko pokažejo dejanske prodajne cene. GURS zbira podatke o sklenjenih poslih, zato ne

gre za cene iz oglasov, temveč za cene, po katerih so bila rabljena stanovanja dejansko prodana. Leta 2025 je mediana prodajne cene rabljenega stanovanja v Sloveniji znašala 3200 evrov za kvadratni meter. V Ljubljani je dosegla 5050 evrov, v Mariboru 2670 in v Celju 2660 evrov.

Kaj to pomeni za kupca?

Če za lažjo predstavbo te cene preračunamo na 70 kvadratnih metrov, pridemo v Ljubljani do približno 353.500 evrov, v Mariboru do 186.900 in v Celju do 186.200 evrov. Gre za orientacijski izračun na podlagi mediane cene kvadratnega metra, saj je dejanska cena posameznega stanovanja odvisna od vrste dejavnikov. Razlika je kljub temu nazorna: 70 kvadratnih metrov po lanskim medianah prodajnih cen pomeni v

Ljubljani skoraj 167.000 evrov več kot v Mariboru.

Visoke cene spreminjajo tudi vede nje kupcev. **Urška Hočever**, vodja RE/MAX Ljubljana, pravi, da je rast cen stanovanj v prestolnici stalnica zadnjih let in da za zdaj nič ne kaže na večjo spremembo. Kupci pa so postali bolj selektivni, zahtevni in previdni. Skrbneje pretehtajo, kaj za svoj denar dobijo, zato se nekoliko podaljšuje tudi čas od objave oglasa do prodaje. "S takšnim bolj premišljenim pristopom se kupci velikokrat postavijo v položaj, ko zamudijo priložnost za nakup, saj je povpraševanja v določenih segmentih nepremičnin v Ljubljani precej več od ponudbe," pravi.

Kdo si stanovanje v Ljubljani ob današnjih cenah še lahko privošči? Po njenih izkušnjah predvsem kupci z nadpovprečnimi prihodki, tako domači kot tuji, kupci s finančno podporo širše družine ter tisti, ki nakup nove nepremičnine delno ali v celoti financirajo s prodajo obstoječe. Drugi morajo sklopiti kompromise. Eden prvih je lokacija. Namesto za središče Ljubljane se

odločajo za okolico, kjer so cene nekoliko nižje, čeprav Hočever opozarja, da se zaradi razvoja infrastrukture meja med prestolnico in okolico vse bolj briše, temu pa sledi tudi rast cen. Drugi kompromis je velikost. Kdor želi ostati v Ljubljani, se pogosto usmeri v manjše stanovanje. Posebej iskana so tlorisno učinkovita eno- in dvosobna stanovanja. Tistim, ki si nakupa niti s takšnimi prilagoditvami ne morejo privoščiti, preostane najemniški trg.

Tudi v cenovno precej ugodnejšem Mariboru postaja pot do lastnega stanovanja težja. Berginc pravi, da se večina stanovanj kupuje za lastno uporabo, za mlajše generacije ali kot investicija, velika večina nakupov pa se izvede s pomočjo kredita. "Ne spomnim se mladega para ali družine, ki bi sama ali s pomočjo staršev v celoti odštela kupnino

za družinsko stanovanje," pravi. Še bolj zgovorna postane primerjava, ko ceno postavimo ob plačo. Če bi človek prejemal lansko povprečno mesečno neto plačo 1602,05 evra in bi lahko prav ves denar namenil izključno stanovanju, bi za 70 kvadratnih metrov v Ljubljani potreboval približno 221 mesečnih plač oziroma 18 let in pet mesecev celotnega zaslužka. V Mariboru bi potreboval približno 117 plač oziroma devet let in devet mesecev. Skoraj enako velja za Celje.

Seveda nihče ne more cele plače nameniti za stanovanje. Plaćati je treba hrano, položnice, prevoz in druge življenjske stroške. Izračun zato ne pove, koliko časa človek v resnici potrebuje za nakup, ampak pokaže, kako visoka je cena nepremičnine v primerjavi s povprečnim zaslužkom.

Najprej več deset tisočakov

Kupcem je letos nekoliko lažje vsaj pri stanovanjskih kreditih. Po zadnjih objavljenih podatkih Banke Slovenije je povprečna obrestna mera za nova stanovanjska posojila gospodinjstvom junija znašala 3,1 odstotka. Toda nižje obresti še ne pomenijo poceni stanovanja. Če bi imel kupec 20 odstotkov denarja sam, preostalih 80 odstotkov pa bi si v našem primeru za nakup 70 kvadratnih metrov velikega stanovanja izposodil za 25 let po 3,1-odstotni letni obrestni meri, bi izračunani mesečni obrok v Ljubljani znašal približno 1356 evrov, v Mariboru 717 in v Celju 714



evrov. Gre zgolj za ponazoritveni matematični izračun, saj so dejanski pogoji kredita odvisni od banke in finančnega položaja kupca.

Še pred kreditom pa potrebuje svoj denar. Ob predpostavljenem 20-odstotnem lastnem vložku bi moral imeti za takšno stanovanje v Ljubljani približno 70.700 evrov, v Mariboru 37.380 in v Celju 37.240 evrov. Za številne kupce, predvsem mlajše, je lahko prav to največja ovira. Berginc opisuje vzorec, ki kaže, kako se mladi prilagajajo visokim cenam. Najprej s kreditom kupijo manjše stanovanje, ga delno odplačajo, nato pa ob nakupu večjega, družinskega stanovanja vzamejo še višji kredit. Po njegovi oceni trg takšne rasti cen pravzaprav že več let težko prenaša. "Trg se bo upočasnil, če bodo banke kreditno manj radodarne, bodisi zaradi večje globalne krize ali kakšne druge nepredvidene situacije," ocenjuje.

Pocenitve za zdaj ni na vidiku

Zakaj se torej cene kljub vse slabši dostopnosti ne umirijo? Hočevnar za Ljubljano kot ključni razlog izpostavlja razmerje med ponudbo in povpraševanjem: primernih nepremičnin je glede na število kupcev še vedno premalo. Pomembni so tudi visoki stroški gradnje. Cene stavbnih zemljišč, gradbenih materialov in dela ostajajo visoke, kar investitorjem po njenih besedah praktično ne pušča prostora za zniževanje prodajnih cen novogradenj.

Urška Hočevnar:

"Primernih nepremičnin je glede na število kupcev še vedno premalo."



Cene v prestolnici po njeni oceni dodatno podpirajo gospodarska rast, rast plač, visoki prihranki gospodinjstev in veliko kupcev, ki nepremičnine kupujejo z lastnimi sredstvi oziroma potrebujejo le delno kreditno financiranje. "Ob upoštevanju vseh znanih dejstev in okoliščin na nepremičninskem trgu v Ljubljani bistvenih sprememb v prihodnjem letu ne pričakujemo," napoveduje.

In tako pridemo nazaj do začetnega vprašanja. Koliko dela danes stane lasten dom? Po našem orientacijskem izračunu 70 kvadratnih metrov v Ljubljani pomeni več kot 18 let povprečnih neto plač, v Mariboru in Celju nekaj manj kot deset. In to ob nemogoči predpostavki, da v vseh teh letih za nič drugega ne porabimo niti evra.



Medtem ko plače rastejo, cene stanovanj rastejo še hitreje. Foto: Sašo Bizjak





Pot do lastnega doma zahteva vse globlji
poseg v denarnico. Foto: Andrej Petelinšek