



ANALIZA RAZMER NA ZASEBNEM NAJEMNEM TRGU

LETNA ANALIZA OGLAŠEVANIH PODATKOV ZASEBNEGA NAJEMNEGA TRGA

Ljubljana 2025

ANALIZA RAZMER NA ZASEBNEM NAJEMNEM TRGU
LETNA ANALIZA OGLAŠEVANIH PODATKOV ZASEBNEGA NAJEMNEGA TRGA

Naročnik:

Ministrstvo za solidarno prihodnost, Dunajska cesta 21, 1000 Ljubljana
Številka pogodbe: C2720-24-550011

Izvajalec:

Urbanistični inštitut Republike Slovenije

Avtorji:

Boštjan Kerbler
Oto Kern
Robi Koščak
Tjaša Kolar
Ajda Šeme
Richard Sendi

Uredništvo, redakcija in oblikovanje:

Boštjan Kerbler
Oto Kern

Lektoriranje in korekture:

Nina Novak

Ljubljana, 15. 11. 2025

KAZALO VSEBINE

KAZALO VSEBINE	I
SEZNAM KRATIC	III
1 UVOD	1
2 OBČINA LJUBLJANA	6
2.1 SPLOŠNI PREGLED	6
2.2 PODROBNEJŠI PREGLED	9
3 OBČINA MARIBOR	10
3.1 SPLOŠNI PREGLED	10
3.2 PODROBNEJŠI PREGLED	13
4 OBČINA KRANJ	14
4.1 SPLOŠNI PREGLED	14
4.2 PODROBNEJŠI PREGLED	17
5 OBČINA KOPER	18
5.1 SPLOŠNI PREGLED	18
5.2 PODROBNEJŠI PREGLED	21
6 OBČINA CELJE	22
6.1 SPLOŠNI PREGLED	22
6.2 PODROBNEJŠI PREGLED	25
7 OBČINA NOVO MESTO	26
7.1 SPLOŠNI PREGLED	26
7.2 PODROBNEJŠI PREGLED	29
8 OBČINA VELENJE	30
8.1 SPLOŠNI PREGLED	30
8.2 PODROBNEJŠI PREGLED	33
9 OBČINA NOVA GORICA	34
9.1 SPLOŠNI PREGLED	34
9.2 PODROBNEJŠI PREGLED	37
10 OBČINA MURSKA SOBOTA	38
10.1 SPLOŠNI PREGLED	38
10.2 PODROBNEJŠI PREGLED	41
11 OBČINA SLOVENJ GRADEC	42
11.1 SPLOŠNI PREGLED	42
11.2 PODROBNEJŠI PREGLED	45
12 PRIMERJALNA ANALIZA OGLAŠEVANIH STANOVANJ V PROUČEVANEM OBDOBJU	46
12.1 PRIMERJALNA ANALIZA VELIKOSTI OGLAŠEVANIH STANOVANJ	46
12.2 PRIMERJALNA ANALIZA NAJEMNIN OGLAŠEVANIH STANOVANJ	48

12.3 PRIMERJALNA ANALIZA NAJEMNIN NA KVADRATNI METER OGLAŠEVANIH STANOVANJ	50
13 PRIMERJALNA ANALIZA POVPREČNIH NAJEMNIN OGLAŠEVANIH STANOVANJ PO POSAMEZNIH MESECIH.....	52
14 POVZETEK UGOTOVITEV	55
15 VIRI IN LITERATURA.....	56

SEZNAM KRATIC

ETN – Evidenca trga nepremičnin

SURS – Statistični urad Republike Slovenije

1 UVOD

V Sloveniji je zasebni najemni trg še vedno premalo raziskan, čeprav ima pomembno vlogo pri dodatni ponudbi stanovanj, predvsem v večjih mestih. V ETN se sicer beležijo najemni posli, vendar ni jasno, kolikšen delež stanovanj, ki se oddajajo na trgu, se tudi zabeleži v tej evidenci. Prav tako ni jasno, koliko se podatki v evidenci ujemajo oziroma razlikujejo z oglaševanimi podatki o stanovanjih, ki se oddajajo v najem.

Namen projektne naloge je zato pripraviti (a) analizo razmer na zasebnem najemnem trgu v tistih občinah, v katerih je najemni trg največji in najrazvitejši, in (b) primerjavo med uradno zbranimi podatki v ETN in zbranimi podatki v okviru analize zasebnega najemnega trga, ki se opravi na podlagi oglaševanih najemnih stanovanj. Cilji projektne naloge so zato pripraviti:

- testno analizo oglaševanih podatkov zasebnega najemnega trga,
- štirinajstmesečno analizo oglaševanih podatkov zasebnega najemnega trga,
- analizo zbranih podatkov v ETN,
- primerjavo med zbranimi podatki v okviru analize oglaševanih podatkov zasebnega najemnega trga in uradno zbranimi podatki v ETN.

Projektna naloga vključuje tri faze, ki se izvajajo tako:

- prva faza – od 1. 9. 2024 do 15. 11. 2024,
- druga faza – od 16. 11. 2024 do 15. 11. 2025,
- tretja faza – od 16. 11. 2025 do 15. 11. 2026.

Ob koncu prve faze projektne naloge je bilo pripravljeno prvo vmesno poročilo, v katerem je bila predstavljena testna analiza oglaševanih podatkov zasebnega najemnega trga, kar je bil tudi prvi cilj projektne naloge.

Dodatno je bilo pripravljeno poročilo, v katerem je bila predstavljena polletna analiza oglaševanih podatkov zasebnega najemnega trga, kar je del drugega cilja projektne naloge.

To poročilo je vmesno poročilo, ki je predvideno za drugo fazo, vendar je razširjeno. V njem je predstavljena letna analiza oglaševanih podatkov zasebnega najemnega trga, kar je del drugega cilja projektne naloge.

Letna analiza značilnosti stanovanj, oddanih v najem na zasebnem najemnem trgu, je bila opravljena na podlagi oglasov, ki so bili od začetka oktobra 2024 do konca septembra 2025 (v nadaljevanju: proučevano obdobje) na novo dodani na spletni portal nepremicnine.net. Analiza je bila opravljena za občine Ljubljana, Maribor, Kranj, Koper, Celje, Novo mesto, Velenje, Nova Gorica, Murska Sobota in Slovenj Gradec.¹

Obravnavanih je bilo 13.183 novih oglasov za stanovanja, za katere smo sklepali, da oglašujejo oddajo stanovanj v najem na zasebnem najemnem trgu v izbranih občinah. Ustreznih oglasov za vključitev v analizo je bilo 11.925 (90,5 %), neustreznih pa 1.258 (9,5 %). Neustrezni oglasi, ki so bili izločeni, so bili:

¹ Občine so tukaj in drugje v poročilu razvrščene glede na podatke o številu prebivalcev na 1. 1. 2024, ki so objavljeni pri SURS-u ([SURS](#), 2024).

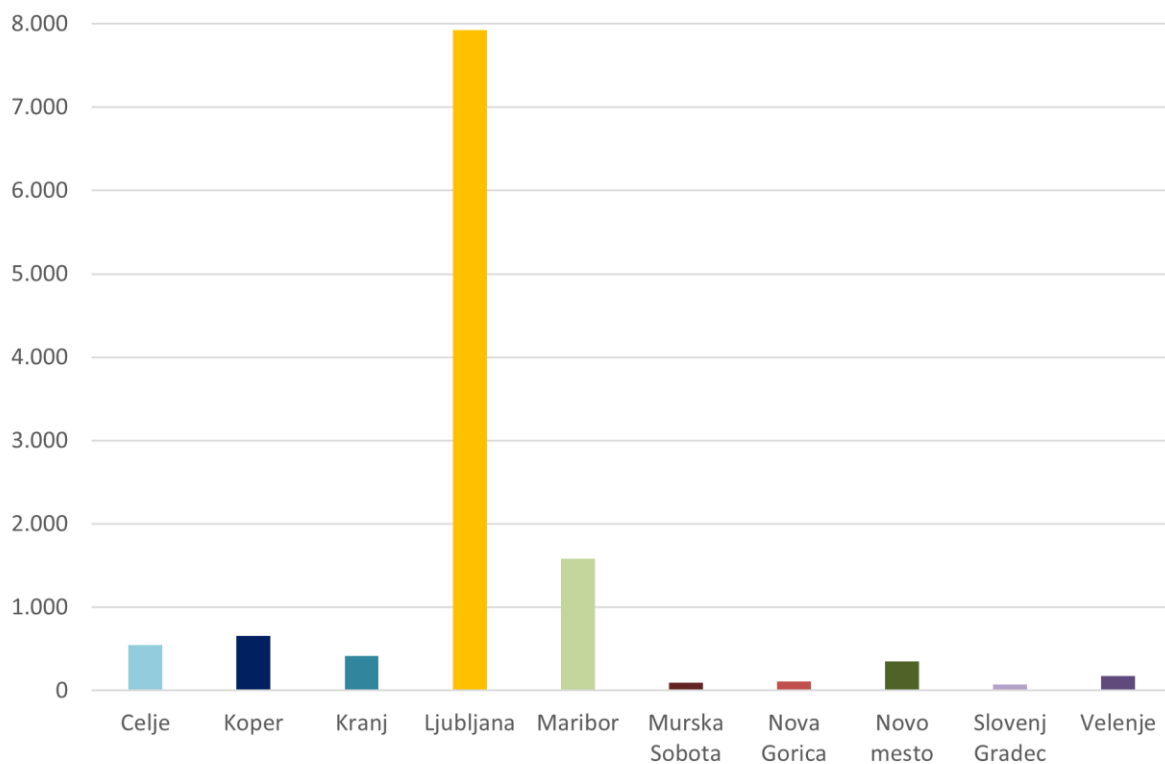
- pomanjkljivi oglasi, iz katerih ni bilo mogoče razbrati niti osnovnih podatkov o oglaševanih stanovanjih;
- podvojeni oglasi istih stanovanj;
- oglasi stanovanj, ki so bili dodani med oglase za izbrane občine, vendar se je pri natančnejšem pregledu izkazalo, da se ne nanašajo na stanovanja v izbranih občinah;
- oglasi, ki so bili na spletnem portalu nepremicnine.net razvrščeni v kategorijo stanovanja, vendar se je pri njihovem pregledu izkazalo, da gre za poslovne ali druge nestanovanjske prostore.

Od 11.925 ustreznih oglasov za stanovanja, ki so se oddajala v najem na zasebnem najemnem trgu v proučevanem obdobju v izbranih občinah, je bilo največ oglaševanih stanovanj v Ljubljani, in sicer 7.927 oziroma 66,5 %, sledili sta občini Maribor (1.583 oziroma 13,3 %) in Koper (656 oziroma 5,5 %). Najmanj oglaševanih stanovanj je bilo v občinah Slovenj Gradec (70 oziroma 0,6 %), Murska Sobota (98 oziroma 0,8 %) in Nova Gorica (107 oziroma 0,9 %).

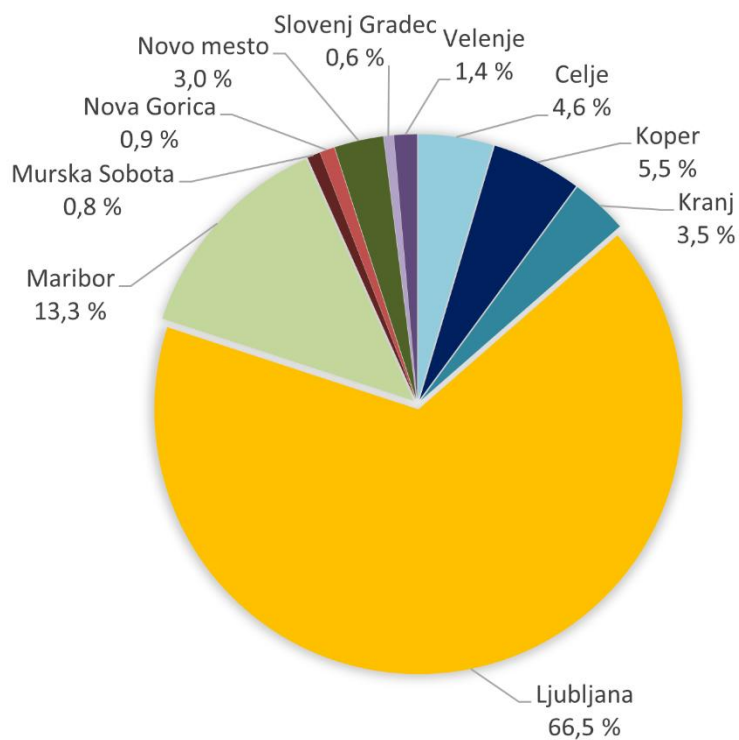
Preglednica 1: Število in deleži ustreznih oglasov v izbranih občinah v proučevanem obdobju

Občina	Število	Delež (%)
skupaj – vse občine	11.925	100,0
Ljubljana	7.927	66,5
Maribor	1.583	13,3
Kranj	412	3,5
Koper	656	5,5
Celje	547	4,6
Novo mesto	353	3,0
Velenje	172	1,4
Nova Gorica	107	0,9
Murska Sobota	98	0,8
Slovenj Gradec	70	0,6

Vir: nepremicnine.net, 2024, 2025

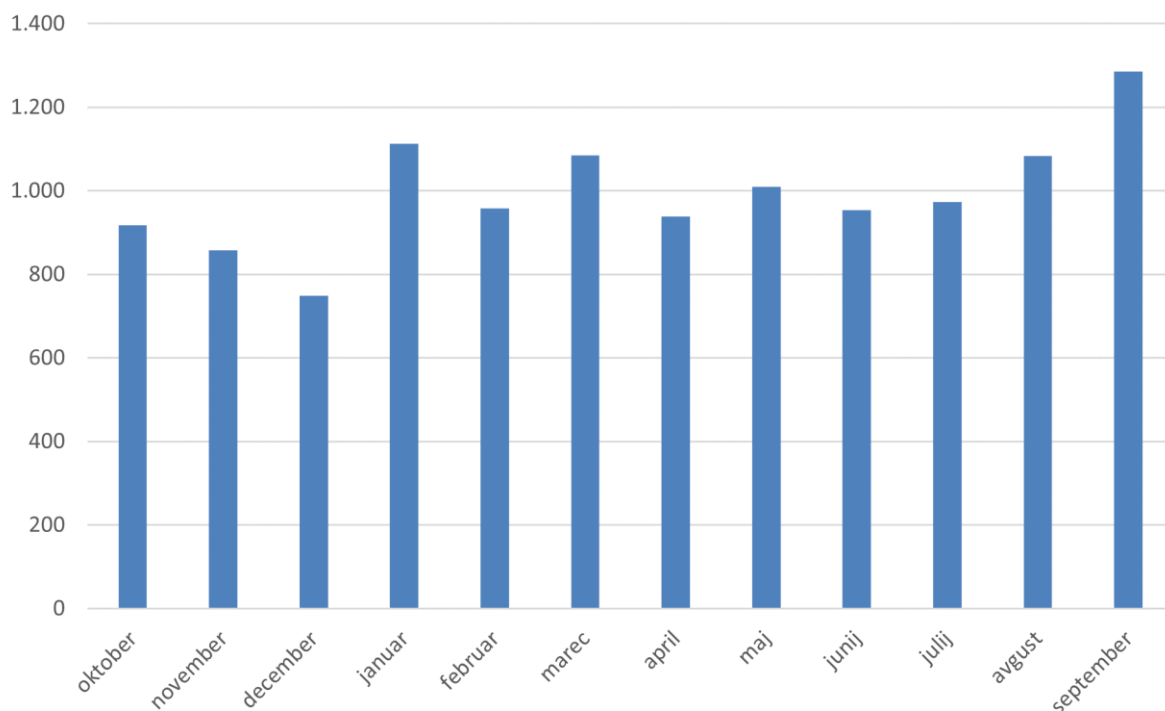


Grafikon 1: Število ustreznih oglasov v izbranih občinah v proučevanem obdobju (vir: nepremičnine.net, 2024, 2025)



Grafikon 2: Deleži ustreznih oglasov v izbranih občinah v proučevanem obdobju (vir: nepremičnine.net, 2024, 2025)

Pri dnevnem spremljanju oglasov smo opazili, da je bilo v proučevanem obdobju največ ustreznih oglasov dodanih septembra, in sicer 1.285, najmanj pa decembra (749).



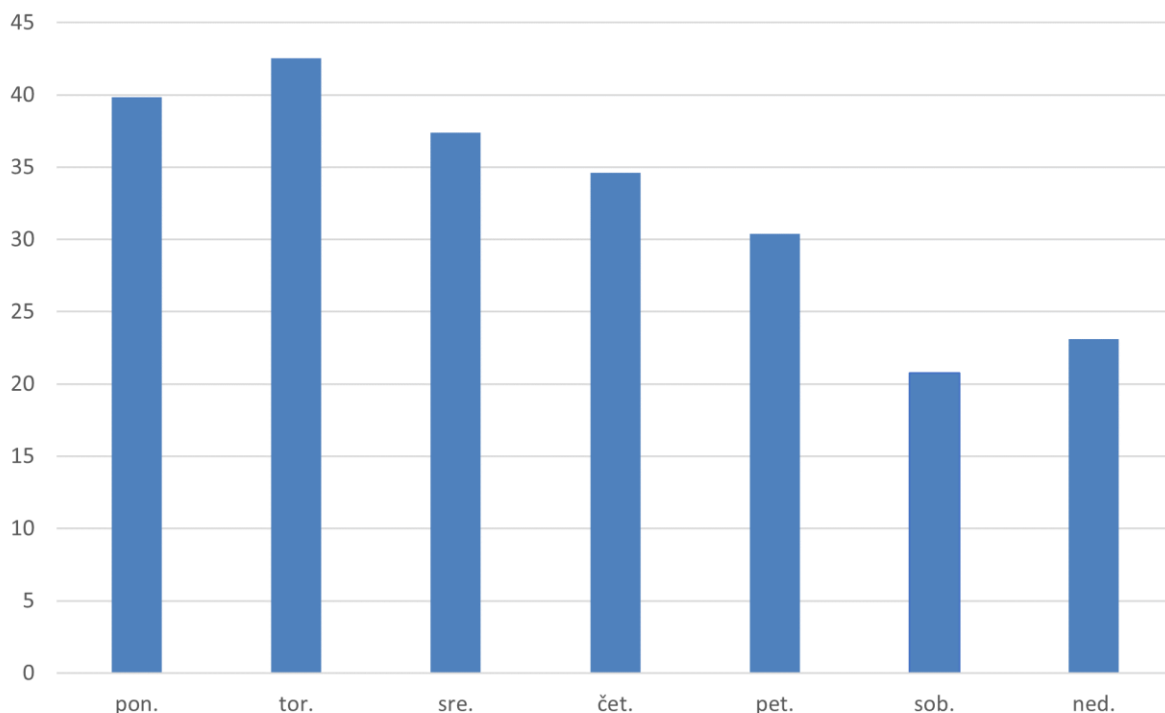
Grafikon 3: Število ustreznih oglasov po mesecih v izbranih občinah v proučevanem obdobju (vir: nepremičnine.net, 2024, 2025)

Glede na dan v tednu je bilo največ ustreznih oglasov dodanih ob ponedeljkih in torkih, nekoliko manj ob sredah, četrtnih in petkih, bistveno manj pa med vikendi. Največ ustreznih oglasov je bilo dodanih ob torkih, in sicer 2.212, sledili so ponedeljki (2.111) in srede (1.943). Nekoliko manj jih je bilo dodanih ob četrtnih (1.799) in petkih (1.579). Med vikendom je bilo dodanih najmanj takih oglasov, in sicer 1.080 ob sobotah in 1.201 ob nedeljah. Največje povprečno število ustreznih dodanih oglasov je bilo ob torkih, in sicer 42,54, sledili so ponedeljki (39,82) in srede (37,37). Najmanjše povprečno število takih oglasov je bilo ob sobotah, in sicer 20,77, sledili so nedelje (23,1) in petki (30,37).

Preglednica 2: Skupno in povprečno število ustreznih oglasov po dnevih v izbranih občinah v proučevanem obdobju

Dnevi	Skupno število	Povprečno število
ponedeljki	2.111	39,83
torki	2.212	42,54
srede	1.943	37,37
četrtni	1.799	34,6
petki	1.579	30,37
sobote	1.080	20,77
nedelje	1.201	23,1

Vir: nepremicnine.net, 2024, 2025



Grafikon 4: Povprečno število ustreznih oglasov po dnevih v izbranih občinah v proučevanem obdobju (vir: nepremičnine.net, 2024, 2025)

Poleg števila ustreznih oglasov in njihove dnevne razporeditve so bili zbrani še podatki o tipu, površini in opremljenosti stanovanj, višini oglaševane najemnine in vključenosti stroškov vanjo, nadstropju, vrsti stavbe, v kateri je stanovanje, letu njene zgraditve in vključenosti parkirišča. Za večsobna stanovanja je bil zbran še podatek o številu spalnic, za hiše pa podatek o njenem tipu. Vključeni so tudi podatki o povprečnih oglaševanih najemninah in povprečnih oglaševanih najemninah na kvadratni meter za vse tipe stanovanj po mesecih.

V poročilu so za vsako izbrano občino posebej prikazani podatki o številu ustreznih oglasov, tipu oglaševanih stanovanj in hiš ter njihovi povprečni površini, povprečni višini oglaševane najemnine, povprečni višini oglaševane najemnine na kvadratni meter in gibanju povprečnih najemnin oglaševanih stanovanj po mesecih v proučevanem obdobju. Po posameznih občinah so v splošnem pregledu analizirani ustrezni oglasi glede na število in dnevno razporeditev teh, v podrobnejšem pregledu pa so prikazani še drugi podatki, in sicer po posameznih tipih stanovanj, torej za garsonjere, 1-sobna, 1,5-sobna, 2-sobna, 2,5-sobna, 3-sobna, 3,5-sobna, 4-sobna, 4,5-sobna, 5- in večsobna stanovanja in hiše. Poleg teh so posebej analizirani tudi podatki o oddaji postelje in sob v najem.

Podatki so prikazani v opisni, tabelarni in grafični obliki. Na koncu poročila so predstavljeni povzetki ugotovitev po posameznih občinah in primerjava rezultatov med njimi.

V poročilu so uporabljeni nekateri izrazi, pojasnila katerih so zaradi lažjega razumevanja navedena v nadaljevanju:

- izraz postelja se uporablja za posteljo v večposteljni sobi, ki si jo deli več oseb, ki za njeno souporabo plačujejo svoj delež najemnine;
- izraz soba se uporablja za sobo v večsobnem stanovanju ali hiši.

2 OBČINA LJUBLJANA

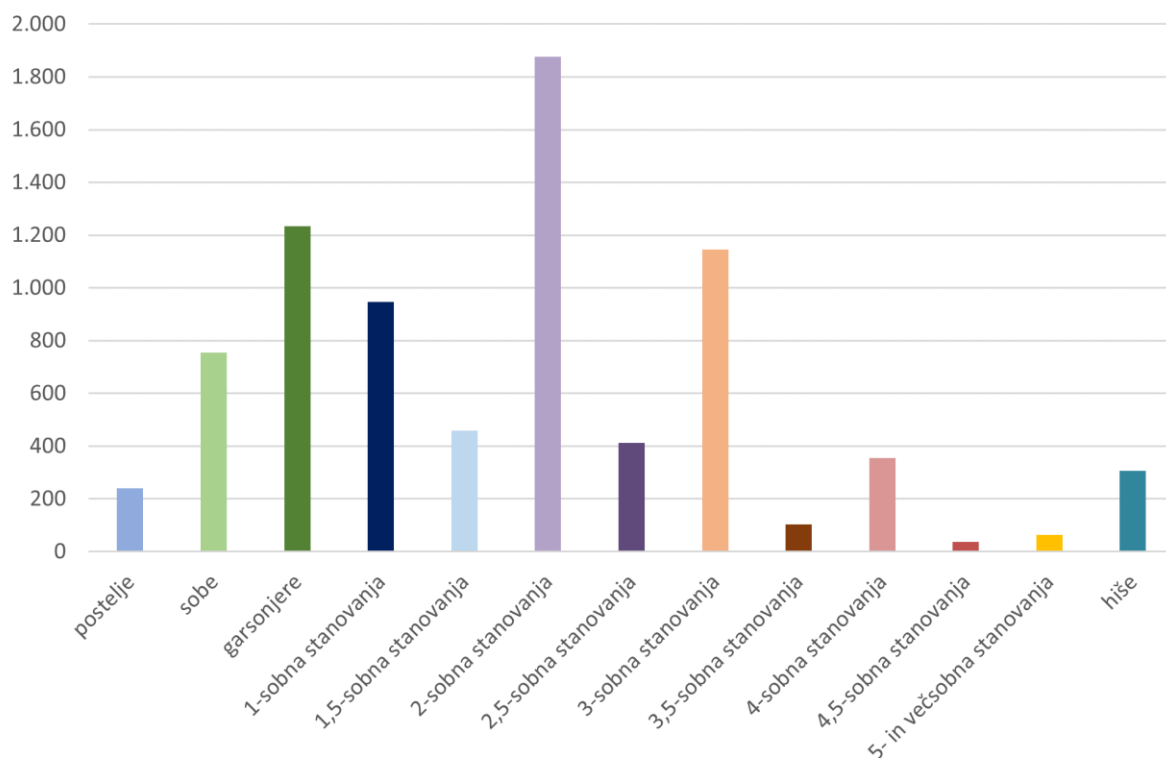
2.1 SPLOŠNI PREGLED

V proučevanem obdobju je bilo v občini Ljubljana 7.927 ustreznih oglasov za stanovanja, ki so se oddajala v najem na zasebnem najemnem trgu. Glede na tip stanovanja je bilo oglaševanih največ 2-sobnih stanovanj (23,7 %), sledili so garsonjere (15,6 %) in 3-sobna stanovanja (14,5 %). Najmanj je bilo oglaševanih 4,5-sobnih stanovanj (0,5 %), 5- in večsobnih (0,8 %) in 3,5-sobnih (1,3 %).

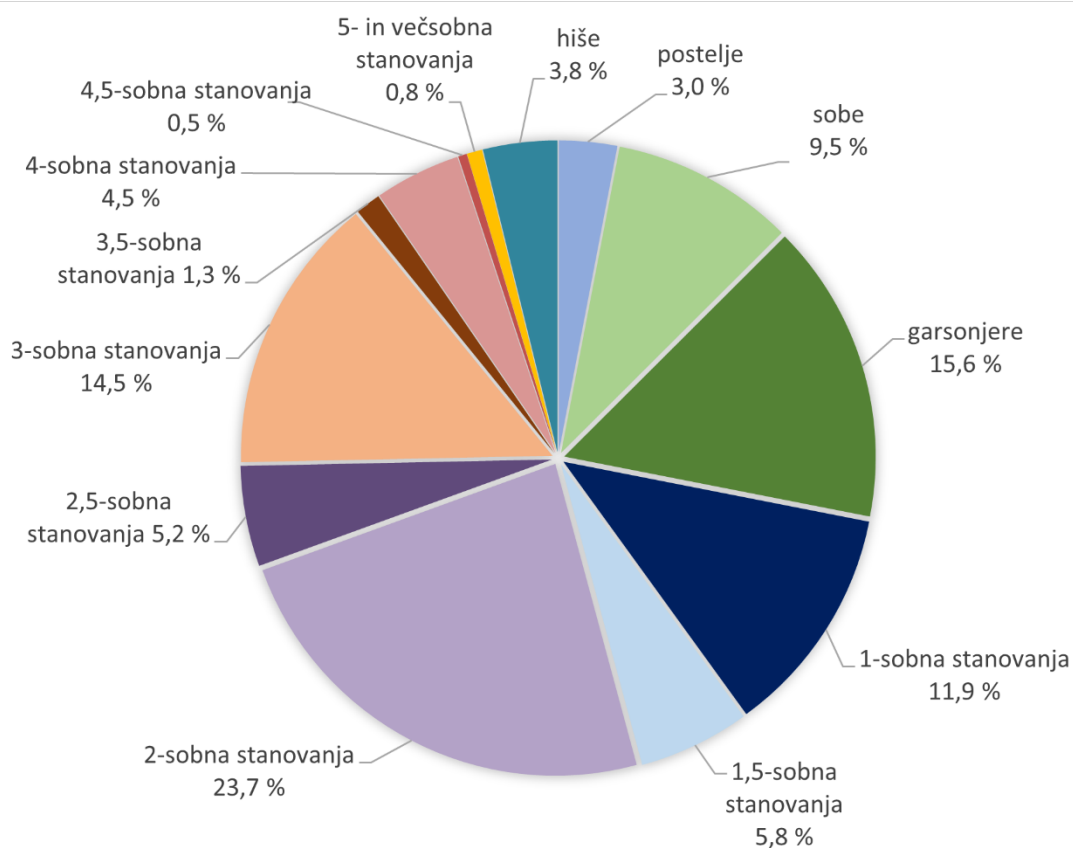
Preglednica 3: Število in deleži ustreznih oglasov glede na tip stanovanja v občini Ljubljana v proučevanem obdobju

Tip stanovanja	Število	Delež (%)
skupaj – občina Ljubljana	7.927	100,0
postelja	239	3,0
soba	754	9,5
garsonjera	1.233	15,6
1-sobno	946	11,9
1,5-sobno	458	5,8
2-sobno	1.876	23,7
2,5-sobno	413	5,2
3-sobno	1.146	14,5
3,5-sobno	104	1,3
4-sobno	354	4,5
4,5-sobno	36	0,5
5- in večsobno	63	0,8
hiša	305	3,8

Vir: nepremicnine.net, 2024, 2025



Grafikon 5: Število ustreznih oglasov glede na tip stanovanja v občini Ljubljana v proučevanem obdobju (vir: nepremicnine.net, 2024, 2025)



Grafikon 6: Deleži ustreznih oglasov glede na tip stanovanja v občini Ljubljana v proučevanem obdobju (vir: nepremicnine.net, 2024, 2025)

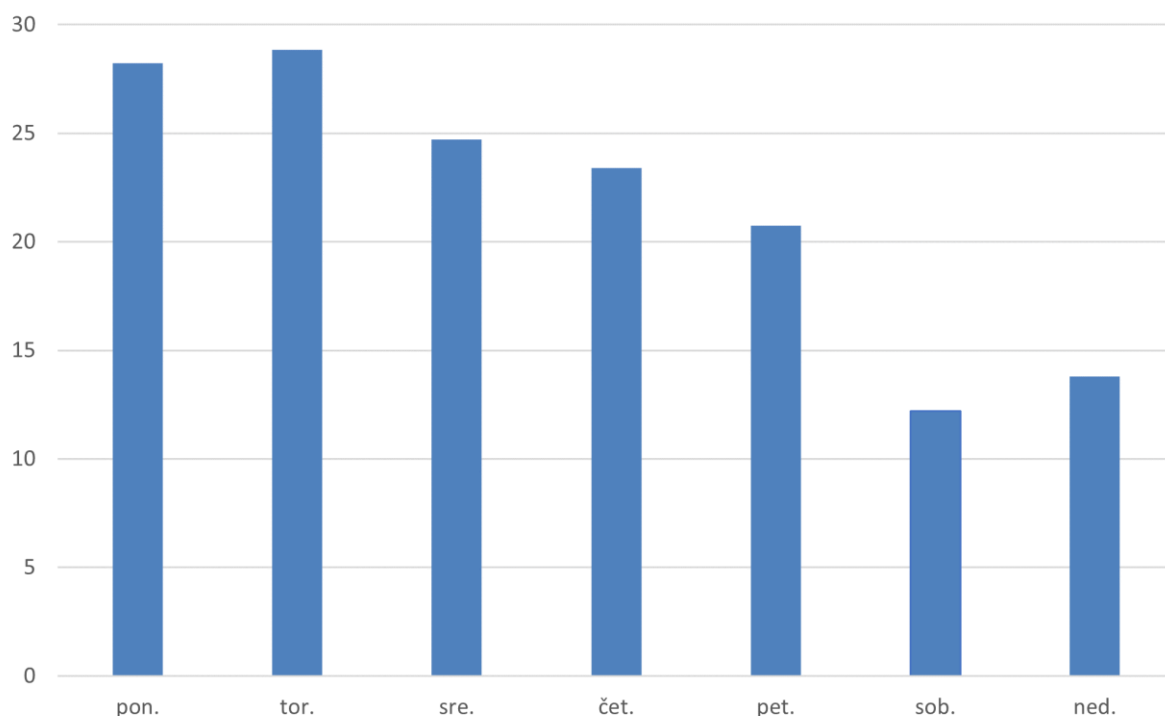
V proučevanem obdobju je bilo na spletni portal nepremicnine.net največ ustreznih oglasov za stanovanja, ki so se oddajala v najem na zasebnem najemnem trgu v občini Ljubljana, dodanih septembra, in sicer 854, najmanj pa decembra (471). Oktobra je bilo dodanih 628 takih oglasov, novembra 551, januarja 750, februarja 660, marca 736, aprila 629, maja 685, junija 628, julija 648 in avgusta 687.

Največ ustreznih oglasov je bilo dodanih ob torkih, in sicer 1.500, sledili so ponedeljki (1.496) in srede (1.285). Malo manj oglasov je bilo na spletni portal dodanih ob četrtnih (1.217) in petkih (1.078). Ob koncu tedna je bilo dodanih najmanj ustreznih oglasov, in sicer 634 ob sobotah in 717 ob nedeljah. Največje povprečno število ustreznih dodanih oglasov je bilo ob torkih, in sicer 28,85, sledili pa so ponedeljki (28,23), srede (24,71) in četrtni (23,4). Najmanjše povprečno število ustreznih dodanih oglasov je bilo ob sobotah, in sicer 12,19, sledili so nedelje (13,79) in petki (20,73).

Preglednica 4: Skupno in povprečno število ustreznih oglasov po dnevih v tednu v občini Ljubljana v proučevanem obdobju

Dnevi	Skupno število	Povprečno število
ponedeljki	1.496	28,23
torki	1.500	28,85
srede	1.285	24,71
četrtni	1.217	23,4
petki	1.078	20,73
sobote	634	12,19
nedelje	717	13,79

Vir: nepremicnine.net, 2024, 2025



Grafikon 7: Povprečno število ustreznih oglasov po dnevih v občini Ljubljana v proučevanem obdobju (vir: nepremicnine.net, 2024,2025)

2.2 PODROBNEJŠI PREGLED

V proučevanem obdobju je v občini Ljubljana najmanjša povprečna površina oglaševanih stanovanj znašala 28,96 m², in sicer pri garsonjerah, največja pa 191,6 m² pri 5- in večsobnih. Povprečna površina oglaševanih sob je znašala 14,77 m², povprečna površina oglaševanih sob, v katerih so se v najem oddajale postelje, pa 19,85 m². Pri oglaševanih hišah je povprečna površina znašala 187,24 m².

Najnižja povprečna oglaševana najemnina stanovanj je znašala 617 evrov, in sicer za garsonjere, najvišja pa 2.710 evrov za 5- in večsobna stanovanja. Povprečna oglaševana najemnina za sobe je znašala 327 evrov, za postelje pa 256 evrov. Povprečna oglaševana najemnina hiš je bila 2.635 evrov.

Najnižja povprečna oglaševana najemnina na kvadratni meter stanovanj je znašala 14,49 evra/m², in sicer pri 5- in večsobnih stanovanjih, najvišja pa 22,09 evra/m² pri garsonjerah. Povprečna oglaševana najemnina na kvadratni meter sob je znašala 24,07 evra/m², povprečna oglaševana najemnina na kvadratni meter sob, v katerih so se v najem oddajale postelje, pa 14,09 evra/m². Pri oglaševanih hišah je ta znašala 15,02 evra/m².

Preglednica 5: Povprečna velikost, povprečna višina oglaševane najemnine in povprečna višina oglaševane najemnine na kvadratni meter različnih tipov stanovanj v občini Ljubljana v proučevanem obdobju

Tip stanovanja	Površina (m ²)	Višina najemnine (evri)	Višina najemnine (evri/m ²)
postelja	19,85	256	14,09
soba	14,77	327	24,07
garsonjera	28,96	617	22,09
1-sobno	38,46	709	18,87
1,5-sobno	44,76	788	18,02
2-sobno	58,78	1.033	17,67
2,5-sobno	68,14	1.117	16,60
3-sobno	84,69	1.425	16,97
3,5-sobno	93,79	1.429	15,40
4-sobno	118,65	1.922	16,45
4,5-sobno	132,27	2.154	16,78
5- in večsobno	191,60	2.710	14,49
hiša	187,24	2.635	15,02

Vir: nepremicnine.net, 2024, 2025

3 OBČINA MARIBOR

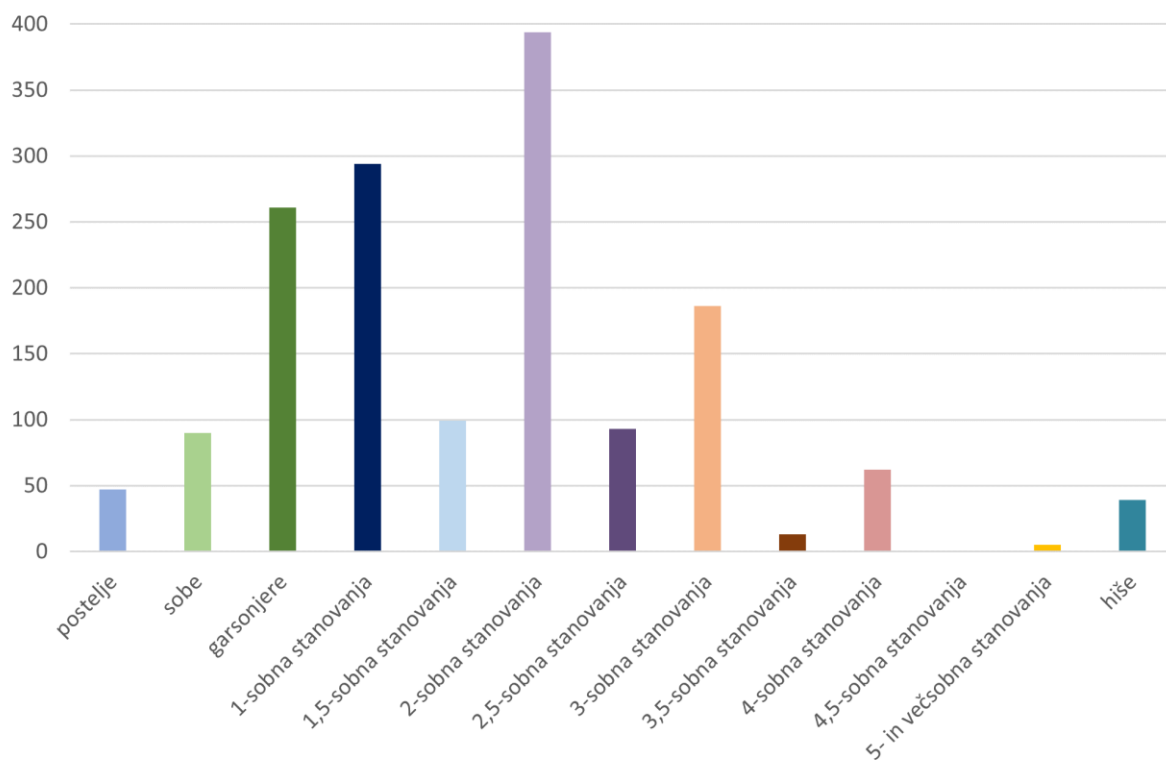
3.1 SPLOŠNI PREGLED

V proučevanem obdobju je bilo v občini Maribor 1.583 ustreznih oglasov za stanovanja, ki so se oddajala v najem na zasebnem najemnem trgu. Glede na tip stanovanja je bilo oglaševanih največ 2-sobnih stanovanj (24,9 %), sledila so 1-sobna stanovanja (18,6 %) in garsonjere (16,5 %). Najmanj je bilo oglaševanih 5- in večsobnih stanovanj (0,3 %), 3,5-sobnih stanovanj (0,8 %) in hiš (2,5 %). V proučevanem obdobju ni bilo v občini Maribor oglaševano za oddajo v najem nobeno 4,5-sobno stanovanje.

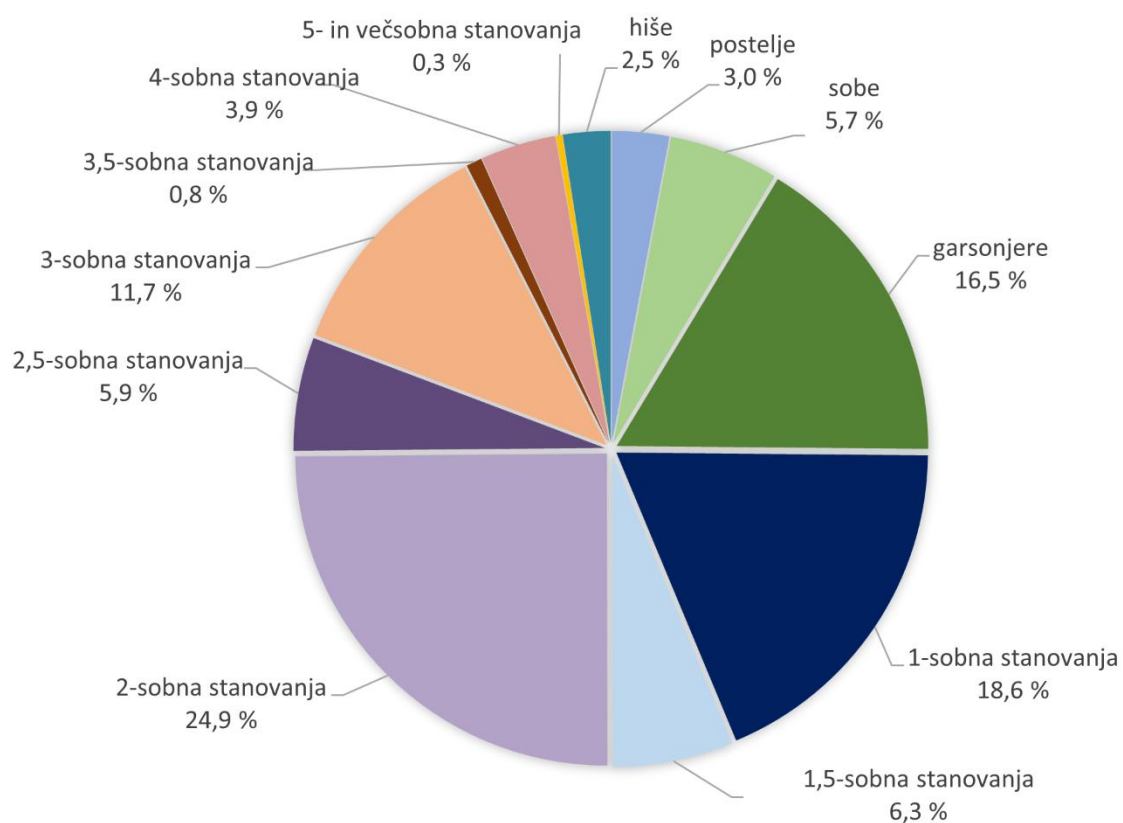
Preglednica 6: Število in deleži ustreznih oglasov glede na tip stanovanja v občini Maribor v proučevanem obdobju

Tip stanovanja	Število	Delež (%)
skupaj – občina Maribor	1.583	100,0
postelja	47	3,0
soba	90	5,7
garsonjera	261	16,5
1-sobno	294	18,6
1,5-sobno	99	6,3
2-sobno	394	24,9
2,5-sobno	93	5,9
3-sobno	186	11,7
3,5-sobno	13	0,8
4-sobno	62	3,9
4,5-sobno	0	0,0
5- in večsobno	5	0,3
hiša	39	2,5

Vir: nepremicnine.net, 2024, 2025



Grafikon 8: Število ustreznih oglasov glede na tip stanovanja v občini Maribor v proučevanem obdobju (vir: nepremicnine.net, 2024, 2025)



Grafikon 9: Deleži ustreznih oglasov glede na tip stanovanja v občini Maribor v proučevanem obdobju (vir: nepremicnine.net, 2024, 2025)

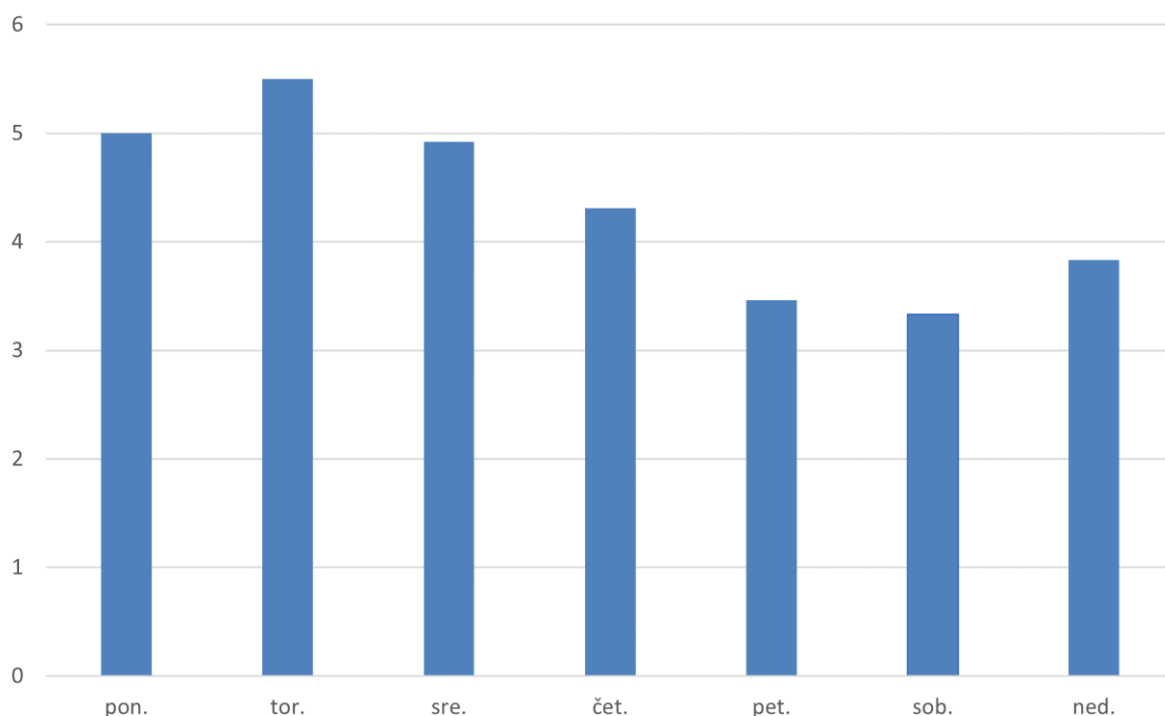
V proučevanem obdobju je bilo na spletni portal nepremicnine.net največ ustreznih oglasov za stanovanja, ki so se oddajala v najem na zasebnem najemnem trgu v občini Maribor, dodanih septembra, in sicer 174, najmanj pa oktobra (90). Novembra je bilo dodanih 109 takih oglasov, decembra 108, januarja 135, februarja 113, marca 154, aprila 122, maja 152, junija 135, julija 136 in avgusta 155.

Največ ustreznih oglasov je bilo dodanih ob torkih, in sicer 286, sledili so ponedeljki (265) in srede (256). Manj ustreznih oglasov je bilo na spletni portal dodanih ob četrtnih (224) in nedeljah (199), najmanj pa ob sobotah (173) in petkih (180). Največje povprečno število ustreznih dodanih oglasov je bilo ob torkih, in sicer 5,5, sledili so ponedeljki (5), srede (4,92) in četrtni (4,31). Najmanjše povprečno število ustreznih dodanih oglasov je bilo ob sobotah, in sicer 3,33, sledili so petki (3,46) in nedelje (3,83).

Preglednica 7: Skupno in povprečno število ustreznih oglasov po dnevih v tednu v občini Maribor v proučevanem obdobju

Dnevi	Skupno število	Povprečno število
ponedeljki	265	5
torki	286	5,5
srede	256	4,92
četrtni	224	4,31
petki	180	3,46
sobote	173	3,33
nedelje	199	3,83

Vir: nepremicnine.net, 2024, 2025



Grafikon 10: Povprečno število ustreznih oglasov po dnevih v občini Maribor v proučevanem obdobju (vir: nepremicnine.net, 2024, 2025)

3.2 PODROBNEJŠI PREGLED

V proučevanem obdobju je v občini Maribor najmanjša povprečna površina oglaševanih stanovanj znašala 28,81 m², in sicer pri garsonjerah, največja pa 161,88 m² pri 5- in večsobnih stanovanjih. Povprečna površina oglaševanih sob je znašala 14,77 m², povprečna površina oglaševanih sob, v katerih so se v najem oddajale postelje, pa 20,96 m². Povprečna površina oglaševanih hiš je bila 148,54 m².

Najnižja povprečna oglaševana najemnina stanovanj je znašala 412 evrov, in sicer za garsonjere, najvišja pa 1.850 evrov za 5- in večsobna stanovanja. Povprečna oglaševana najemnina za sobe je znašala 234 evrov, za postelje pa 222 evrov. Pri oglaševanih hišah je ta znašala 1.294 evrov.

Najnižja povprečna oglaševana najemnina na kvadratni meter stanovanj je znašala 10,29 evra/m², in sicer pri 3-sobnih stanovanjih, najvišja pa 14,89 evra/m² pri garsonjerah. Povprečna oglaševana najemnina na kvadratni meter sob je bila 17,19 evra/m², povprečna oglaševana najemnina na kvadratni meter sob, v katerih so se v najem oddajale postelje, pa 11,42 evra/m². Pri oglaševanih hišah je ta znašala 9,54 evra/m².

Preglednica 8: Povprečna velikost, povprečna višina oglaševane najemnine in povprečna višina oglaševane najemnine na kvadratni meter različnih tipov stanovanj v občini Maribor v proučevanem obdobju

Tip stanovanja	Površina (m ²)	Višina najemnine (evri)	Višina najemnine (evri/m ²)
postelja	20,96	222	11,42
soba	14,77	234	17,19
garsonjera	28,81	412	14,89
1-sobno	38,78	467	12,20
1,5-sobno	47,42	548	11,81
2-sobno	57,34	617	10,90
2,5-sobno	68,48	724	10,66
3-sobno	80,64	810	10,29
3,5-sobno	81,55	844	10,46
4-sobno	108,93	1.173	10,97
4,5-sobno	—**	—**	—**
5- in večsobno	161,88	1.850	11,68
hiša	148,54	1.294	9,54

Opomba: ** V proučevanem obdobju ni bilo ustreznih oglasov.

Vir: nepremicnine.net, 2024, 2025

4 OBČINA KRANJ

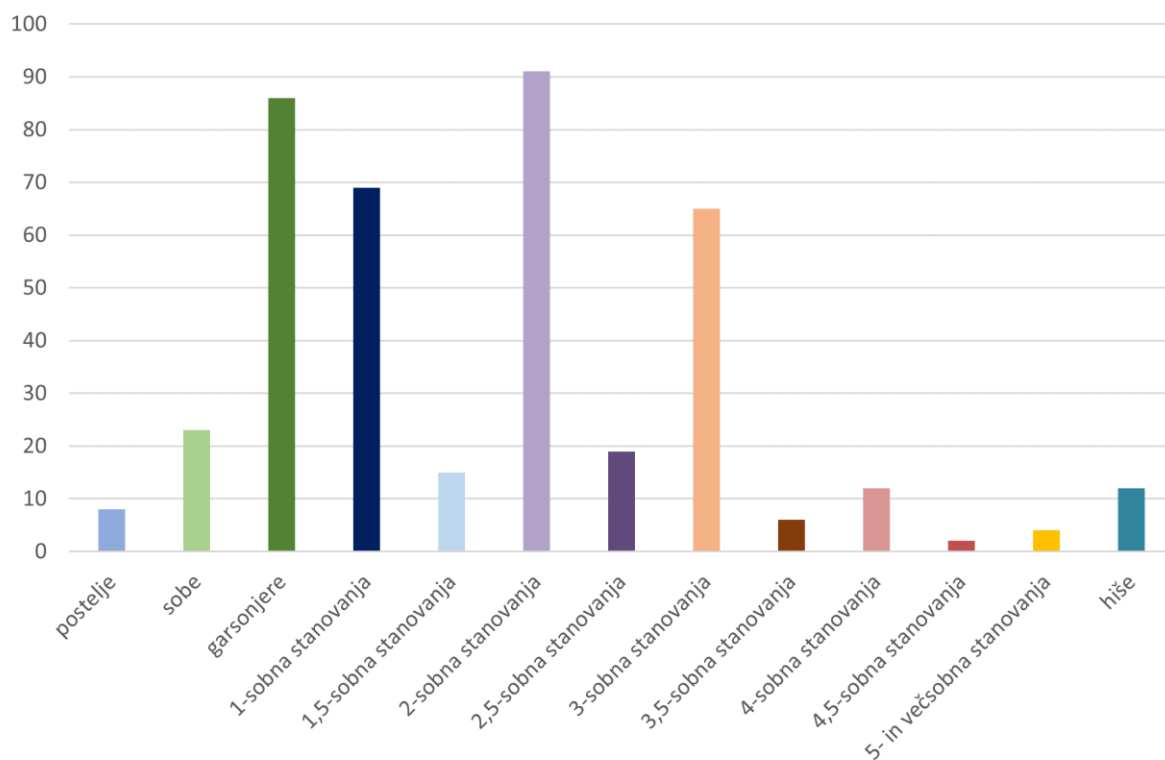
4.1 SPLOŠNI PREGLED

V proučevanem obdobju je bilo v občini Kranj 412 ustreznih oglasov za stanovanja, ki so se oddajala v najem na zasebnem najemnem trgu. Glede na tip stanovanja je bilo oglaševanih največ 2-sobnih stanovanj (22,1 %), sledili so garsonjere (20,9 %) in 1-sobna stanovanja (16,7 %). Najmanj je bilo oglaševanih 4,5-sobnih stanovanj (0,5 %), 5- in večsobnih (1,0 %) in 3,5-sobnih (1,5 %).

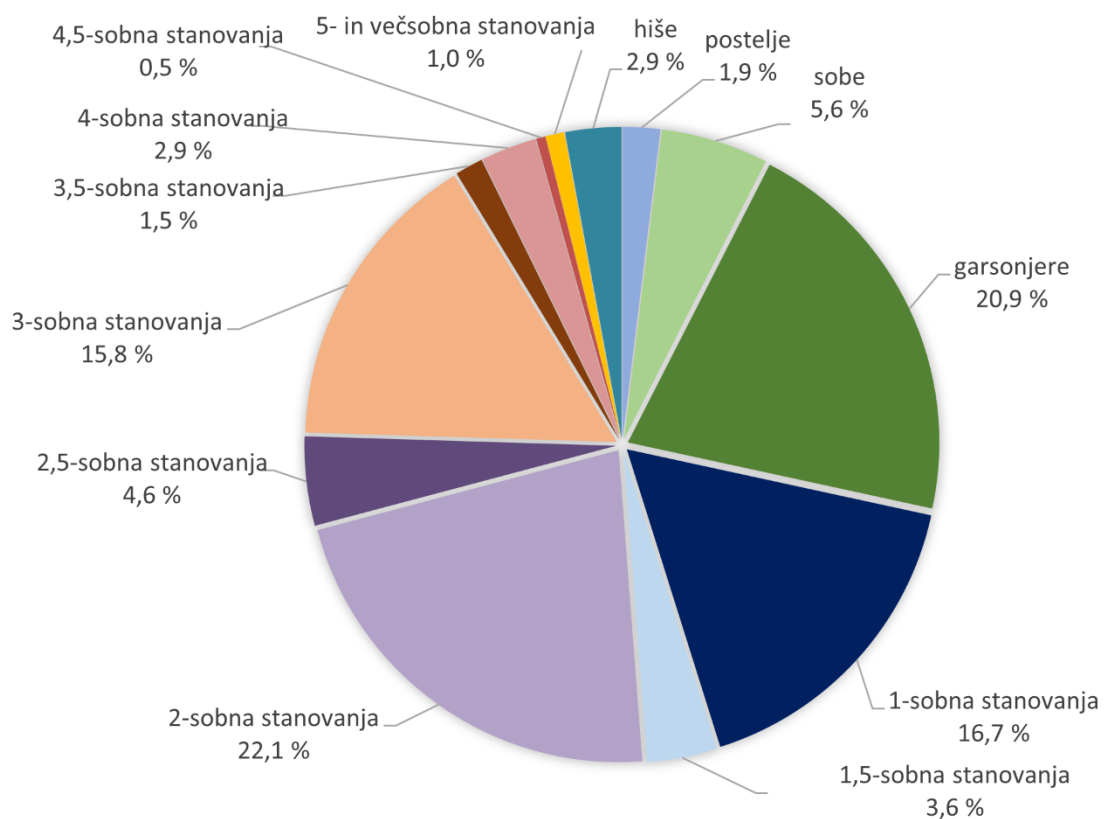
Preglednica 9: Število in deleži ustreznih oglasov glede na tip stanovanja v občini Kranj v proučevanem obdobju

Tip stanovanja	Število	Delež (%)
skupaj – občina Kranj	412	100,0
postelja	8	1,9
soba	23	5,6
garsonjera	86	20,9
1-sobno	69	16,7
1,5-sobno	15	3,6
2-sobno	91	22,1
2,5-sobno	19	4,6
3-sobno	65	15,8
3,5-sobno	6	1,5
4-sobno	12	2,9
4,5-sobno	2	0,5
5- in večsobno	4	1,0
hiša	12	2,9

Vir: nepremicnine.net, 2024, 2025



Grafikon 11: Število ustreznih oglasov glede na tip stanovanja v občini Kranj v proučevanem obdobju (vir: nepremicnine.net, 2024, 2025)



Grafikon 12: Deleži ustreznih oglasov glede na tip stanovanja v občini Kranj v proučevanem obdobju (vir: nepremicnine.net, 2024, 2025)

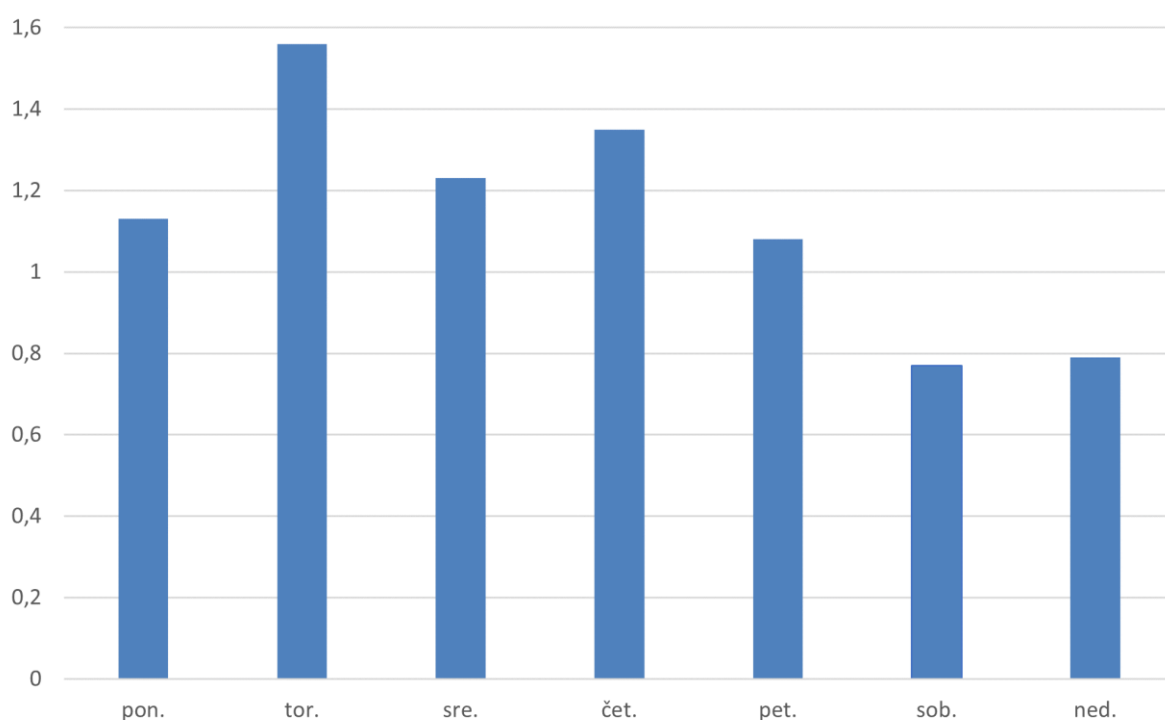
V proučevanem obdobju je bilo na spletni portal nepremicnine.net največ ustreznih oglasov za stanovanja, ki so se oddajala v najem na zasebnem najemnem trgu v občini Kranj, dodanih marca, in sicer 46, najmanj pa decembra (21). Oktobra je bilo dodanih 29 takih oglasov, novembra 39, januarja 35, februarja 37, aprila 35, maja 34, junija 29, julija 38, avgusta 32 in septembra 37.

Največ ustreznih oglasov je bilo dodanih ob torkih, in sicer 81, sledili so četrтки (70) in srede (64). Manj ustreznih oglasov je bilo na spletni portal dodanih ob ponedeljkih (60) in petkih (56), najmanj pa ob sobotah (40) in nedeljah (41). Največje povprečno število ustreznih dodanih oglasov je bilo ob torkih, in sicer 1,56, sledili so četrтки (1,35), srede (1,23) in ponedeljki (1,13). Najmanj ustreznih dodanih oglasov je bilo ob sobotah, in sicer 0,77, sledili so nedelje (0,79) in petki (1,08).

Preglednica 10: Skupno in povprečno število ustreznih oglasov po dnevih v tednu v občini Kranj v proučevanem obdobju

Dnevi	Skupno število	Povprečno število
ponedeljki	60	1,13
torki	81	1,56
srede	64	1,23
četrтки	70	1,35
petki	56	1,08
sobote	40	0,77
nedelje	41	0,79

Vir: nepremicnine.net, 2024, 2025



Grafikon 13: Povprečno število ustreznih oglasov po dnevih v občini Kranj v proučevanem obdobju (vir: nepremicnine.net, 2024, 2025)

4.2 PODROBNEJŠI PREGLED

V proučevanem obdobju je v občini Kranj najmanjša povprečna površina oglaševanih stanovanj znašala 29,34 m², in sicer pri garsonjerah, največja pa 233,33 m² pri 5- in večsobnih. Povprečna površina oglaševanih sob je znašala 18,17 m², povprečna površina oglaševanih sob, v katerih so se v najem oddajale postelje, pa 24,86 m². Pri oglaševanih hišah je ta znašala 171,19 m².

Najnižja povprečna oglaševana najemnina stanovanj je znašala 500 evrov, in sicer za garsonjere, najvišja pa 1.500 evrov za 5- in večsobna stanovanja. Povprečna oglaševana najemnina za sobe je znašala 277 evrov, za postelje pa 250 evrov. Pri oglaševanih hišah je znašala 1.581 evrov.

Najnižja povprečna oglaševana najemnina na kvadratni meter stanovanj je znašala 6,30 evra/m², in sicer pri 5- in večsobnih stanovanjih, najvišja pa 17,65 evra/m² pri garsonjerah. Povprečna oglaševana najemnina na kvadratni meter sob je bila 19,07 evra/m², povprečna oglaševana najemnina na kvadratni meter sob, v katerih so se v najem oddajale postelje, pa 11,04 evra/m². Pri oglaševanih hišah je ta znašala 10,12 evra/m².

Preglednica 11: Povprečna velikost, povprečna višina oglaševane najemnine in povprečna višina oglaševane najemnine na kvadratni meter različnih tipov stanovanj v občini Kranj v proučevanem obdobju

Tip stanovanja	Površina (m ²)	Višina najemnine (evri)	Višina najemnine (evri/m ²)
postelja	24,86	250	11,04
soba	18,17	277	19,07
garsonjera	29,34	500	17,65
1-sobno	39,27	586	15,10
1,5-sobno	47,45	662	14,27
2-sobno	60,11	726	12,38
2,5-sobno	68,68	737	10,82
3-sobno	75,20	943	12,75
3,5-sobno	85,92	1.101	13,32
4-sobno	115,79	1.058	9,59
4,5-sobno	116,07*	1.000*	9,60*
5- in večsobno	233,33	1.500	6,30
hiša	171,19	1.581	10,12

Opomba: * V proučevanem obdobju so bili ustrezni trije oglasi ali manj.

5 OBČINA KOPER

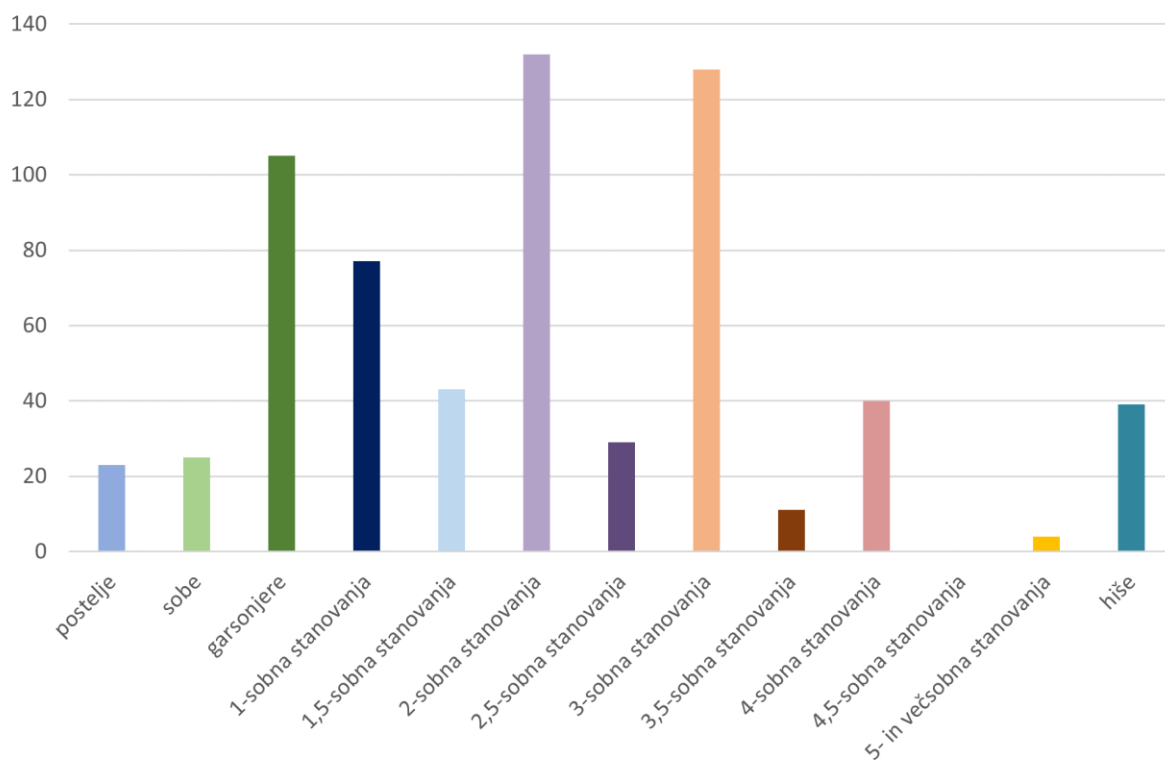
5.1 SPLOŠNI PREGLED

V proučevanem obdobju je bilo v občini Koper 656 ustreznih oglasov za stanovanja, ki so se oddajala v najem na zasebnem najemnem trgu. Glede na tip stanovanja je bilo oglaševanih največ 2-sobnih stanovanj (20,1 %), sledili so 3-sobna stanovanja (19,5 %) in garsonjere (16 %). Najmanj je bilo oglaševanih 5- in večsobnih stanovanj (0,6 %), 3,5-sobnih (1,7 %) in postelj (3,5 %). V proučevanem obdobju ni bilo v občini Koper oglaševano za oddajo v najem nobeno 4,5-sobno stanovanje.

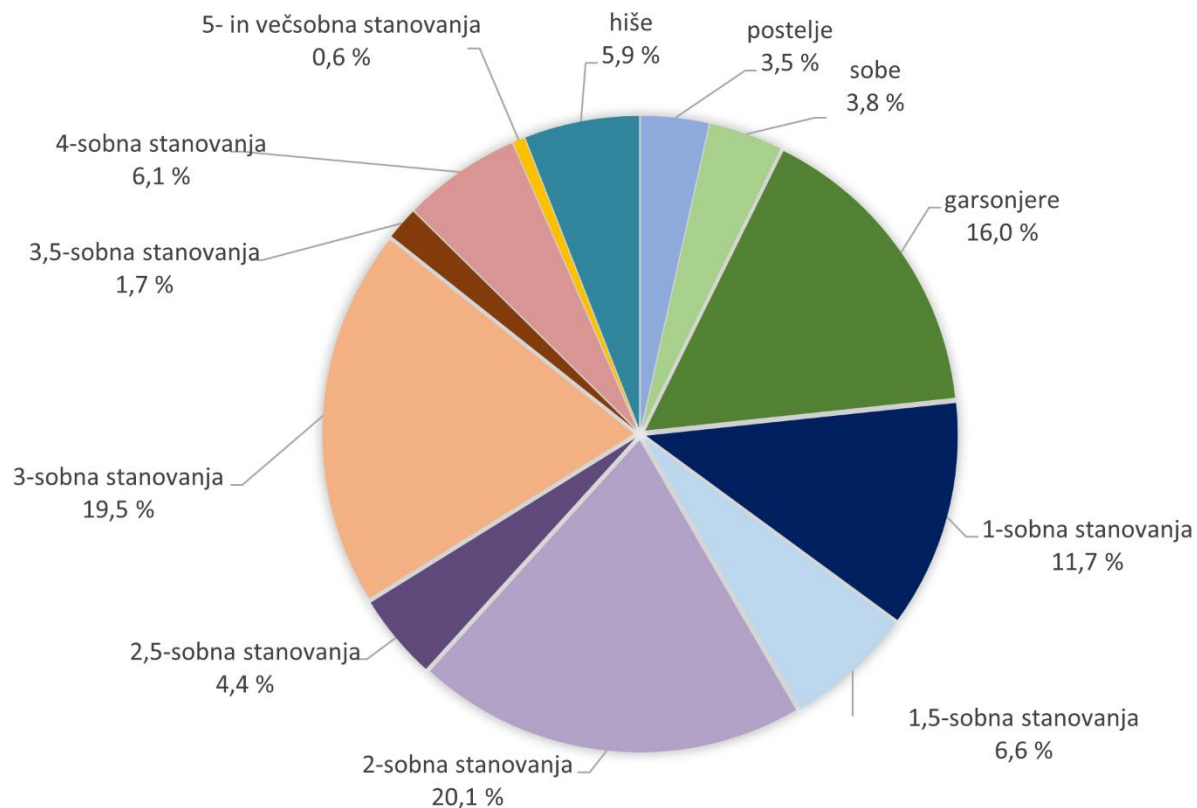
Preglednica 12: Število in deleži ustreznih oglasov glede na tip stanovanja v občini Koper v proučevanem obdobju

Tip stanovanja	Število	Delež (%)
skupaj – občina Koper	656	100,0
postelja	23	3,5
soba	25	3,8
garsonjera	105	16,0
1-sobno	77	11,7
1,5-sobno	43	6,6
2-sobno	132	20,1
2,5-sobno	29	4,4
3-sobno	128	19,5
3,5-sobno	11	1,7
4-sobno	40	6,1
4,5-sobno	0	0,0
5- in večsobno	4	0,6
hiša	39	5,9

Vir: nepremicnine.net, 2024, 2025



Grafikon 14: Število ustreznih oglasov glede na tip stanovanja v občini Koper v proučevanem obdobju (vir: nepremicnine.net, 2024, 2025)



Grafikon 15: Deleži ustreznih oglasov glede na tip stanovanja v občini Koper v proučevanem obdobju (vir: nepremicnine.net, 2024, 2025)

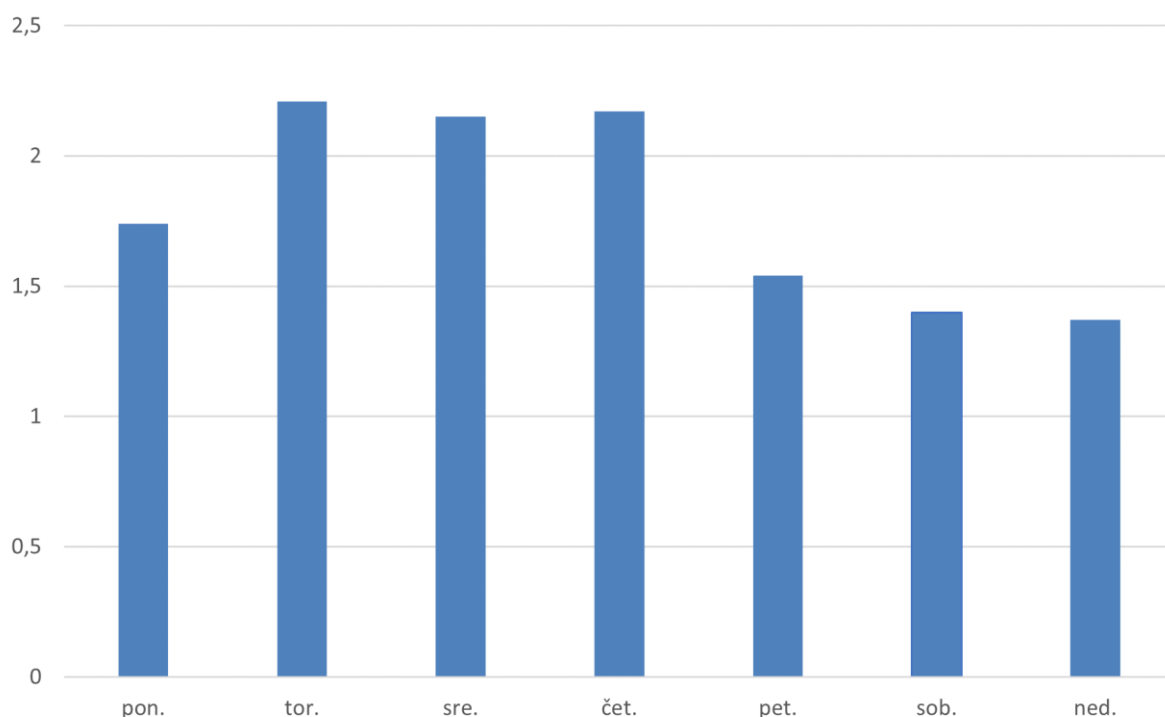
V proučevanem obdobju je bilo na spletni portal nepremicnine.net največ ustreznih oglasov za stanovanja, ki so se oddajala v najem na zasebnem najemnem trgu v občini Koper, dodanih septembra, in sicer 96, najmanj pa maja (34). Oktobra je bilo dodanih 72 takih oglasov, novembra 62, decembra 43, januarja 63, februarja 52, marca 42, aprila in junija po 36, julija 40 in avgusta 80.

Največ ustreznih oglasov je bilo dodanih ob torkih, in sicer 115, sledili so četrтки (113) in srede (112). Manj ustreznih oglasov je bilo na spletni portal dodanih ob ponedeljkih (92), najmanj pa ob nedeljah, in sicer 71, sobotah (73) in petkih (80). Največje povprečno število ustreznih dodanih oglasov je bilo ob torkih, in sicer 2,21, sledili so četrтки (2,17), srede (2,15) in ponedeljki (1,74). Najmanjše povprečno število ustreznih dodanih oglasov je bilo ob nedeljah, in sicer 1,37, sledili so sobote (1,4) in petki (1,54).

Preglednica 13: Skupno in povprečno število ustreznih oglasov po dnevih v tednu v občini Koper v proučevanem obdobju

Dnevi	Skupno število	Povprečno število
ponedeljki	92	1,74
torki	115	2,21
srede	112	2,15
četrтки	113	2,17
petki	80	1,54
sobote	73	1,4
nedelje	71	1,37

Vir: nepremicnine.net, 2024, 2025



Grafikon 16: Povprečno število ustreznih oglasov po dnevih v občini Koper v proučevanem obdobju (vir: nepremicnine.net, 2024, 2025)

5.2 PODROBNEJŠI PREGLED

V proučevanem obdobju je v občini Koper najmanjša povprečna površina oglaševanih stanovanj znašala 28,71 m², in sicer pri garsonjerah, največja pa 158,73 m² pri 5- in večsobnih. Povprečna površina oglaševanih sob je bila 15,84 m², povprečna površina oglaševanih sob, v katerih so se v najem oddajale postelje, pa 18,81 m². Pri oglaševanih hišah je ta znašala 127,99 m².

Najnižja povprečna oglaševana najemnina stanovanj je znašala 607 evrov, in sicer za garsonjere, najvišja pa 1.983 evrov za 5- in večsobna stanovanja. Povprečna oglaševana najemnina za sobe je znašala 321 evrov, za postelje pa 232 evrov. Pri oglaševanih hišah je znašala 1.458 evrov.

Najnižja povprečna oglaševana najemnina na kvadratni meter stanovanj je znašala 11,89 evra/m², in sicer pri 5- in večsobnih stanovanjih, najvišja pa 22,08 evra/m² pri garsonjerah. Povprečna oglaševana najemnina na kvadratni meter sob je znašala 22,82 evra/m², povprečna oglaševana najemnina na kvadratni meter sob, v katerih so se v najem oddajale postelje, pa 13,90 evra/m². Pri oglaševanih hišah je ta znašala 12,32 evra/m².

Preglednica 14: Povprečna velikost, povprečna višina oglaševane najemnine in povprečna višina oglaševane najemnine na kvadratni meter različnih tipov stanovanj v občini Koper v proučevanem obdobju

Tip stanovanja	Površina (m ²)	Višina najemnine (evri)	Višina najemnine (evri/m ²)
postelja	18,81	232	13,90
soba	15,84	321	22,82
garsonjera	28,71	607	22,08
1-sobno	39,52	657	17,08
1,5-sobno	43,05	691	16,43
2-sobno	56,81	849	15,39
2,5-sobno	62,70	959	15,61
3-sobno	77,64	1.119	14,73
3,5-sobno	83,56	1.073	12,95
4-sobno	99,41	1.209	12,48
4,5-sobno	—**	—**	—**
5- in večsobno	158,73	1.983	11,89
hiša	127,99	1.458	12,32

Opomba: ** V proučevanem obdobju ni bilo ustreznih oglasov.

Vir: nepremicnine.net, 2024, 2025

6 OBČINA CELJE

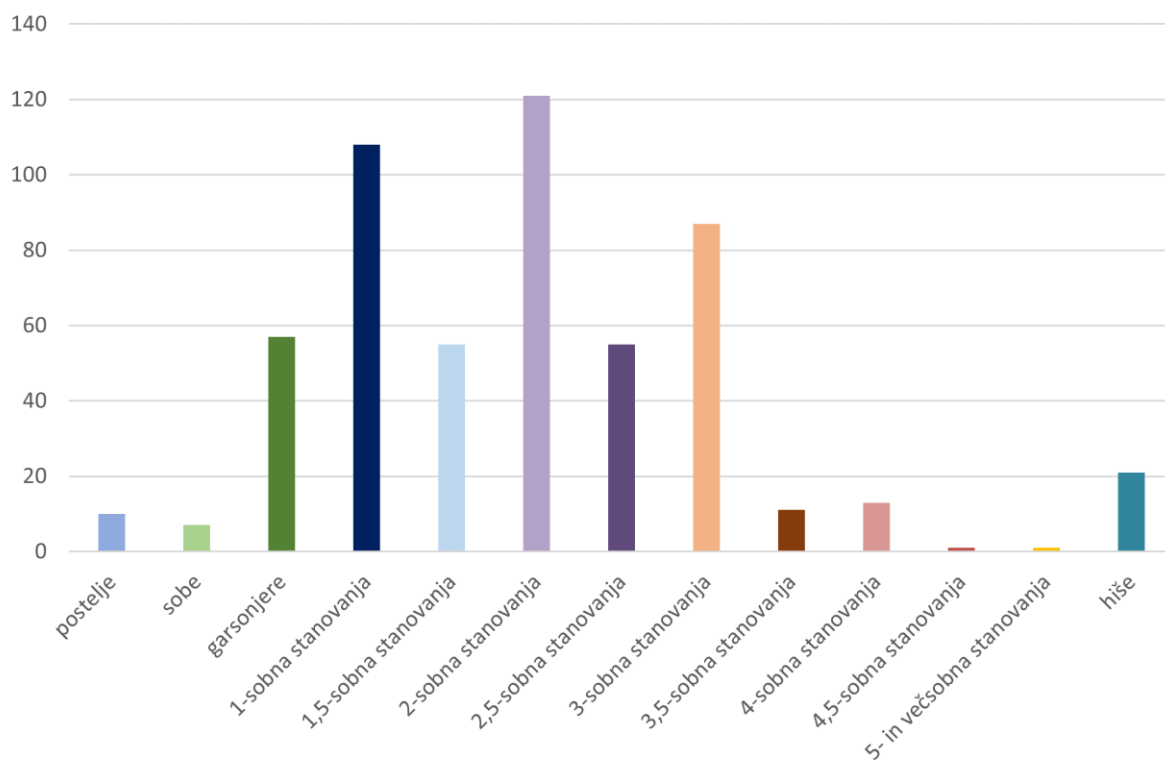
6.1 SPLOŠNI PREGLED

V proučevanem obdobju je bilo v občini Celje 547 ustreznih oglasov za stanovanja, ki so se oddajala v najem na zasebnem najemnem trgu. Glede na tip stanovanja je bilo oglaševanih največ 2-sobnih stanovanj (22,1 %), sledila so 1-sobna (19,7 %) in 3-sobna (15,9 %). Najmanj je bilo oglaševanih 4,5-sobnih, 5- in večsobnih stanovanj (vsakih po 0,2 %) ter sob (1,3 %).

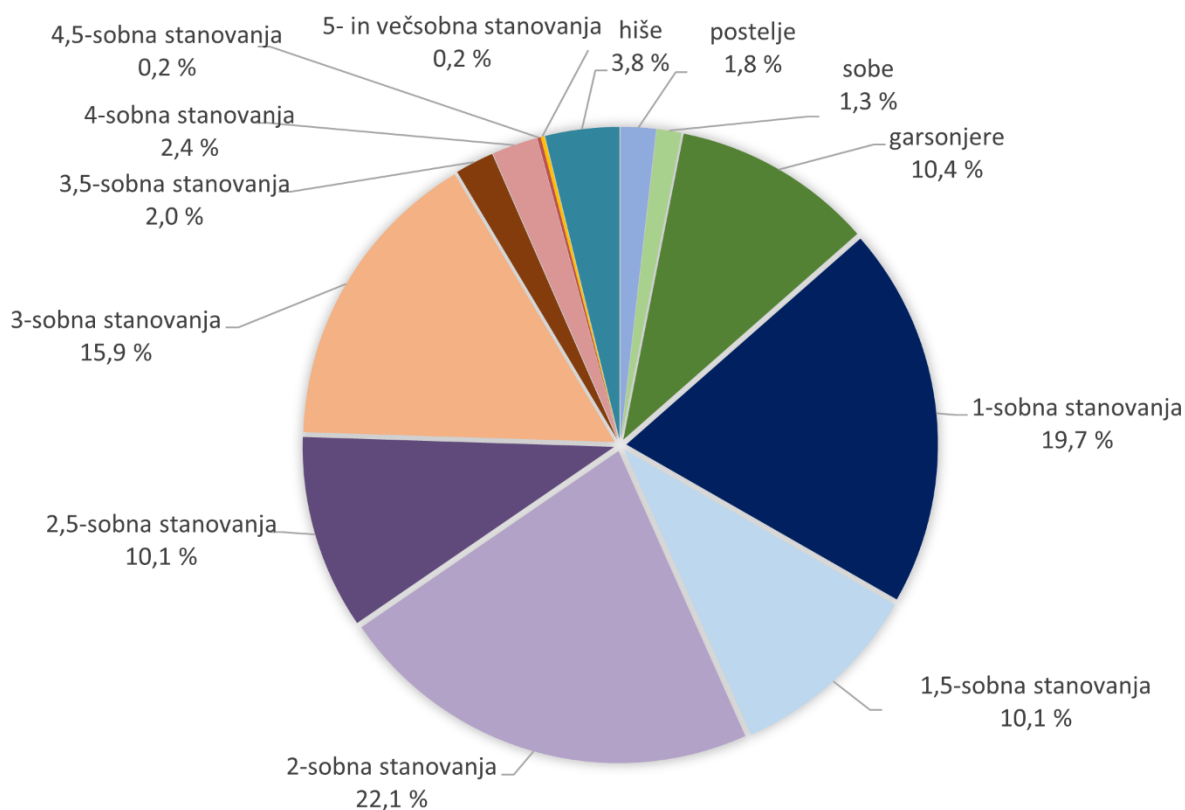
Preglednica 15: Število in deleži ustreznih oglasov glede na tip stanovanja v občini Celje v proučevanem obdobju

Tip stanovanja	Število	Delež (%)
skupaj – občina Celje	547	100,0
postelja	10	1,8
soba	7	1,3
garsonjera	57	10,4
1-sobno	108	19,7
1,5-sobno	55	10,1
2-sobno	121	22,1
2,5-sobno	55	10,1
3-sobno	87	15,9
3,5-sobno	11	2,0
4-sobno	13	2,4
4,5-sobno	1	0,2
5- in večsobno	1	0,2
hiša	21	3,8

Vir: nepremicnine.net, 2024, 2025



Grafikon 17: Število ustreznih oglasov glede na tip stanovanja v občini Celje v proučevanem obdobju (vir: nepremicnine.net, 2024, 2025)



Grafikon 18: Deleži ustreznih oglasov glede na tip stanovanja v občini Celje v proučevanem obdobju (vir: nepremicnine.net, 2024, 2025)

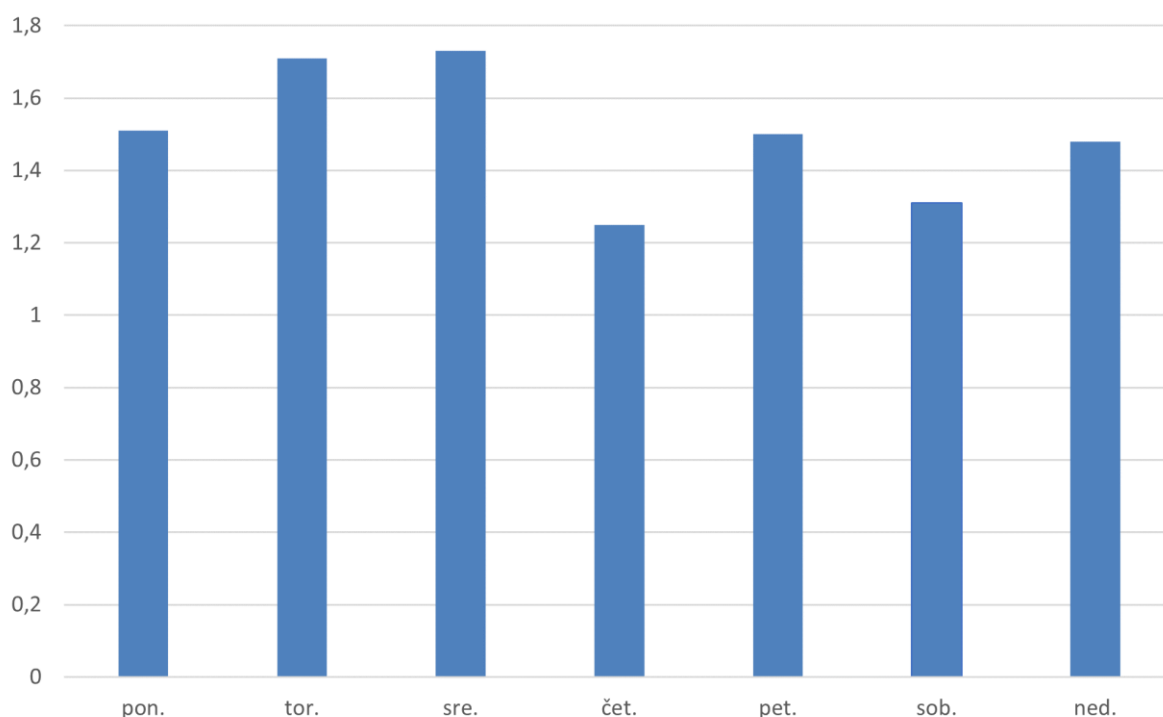
V proučevanem obdobju je bilo na spletni portal nepremicnine.net največ ustreznih oglasov za stanovanja, ki so se oddajala v najem na zasebnem najemnem trgu v občini Celje, dodanih januarja, in sicer 61, najmanj pa oktobra (30). Novembra je bilo dodanih 41 takih oglasov, decembra 45, februarja 37, marca 42, aprila 55, maja 45, junija 48, julija 47, avgusta in septembra pa po 48.

Največ ustreznih oglasov je bilo dodanih ob sredah, in sicer 90, sledili so torki (89) in ponedeljki (80). 78 ustreznih oglasov je bilo na spletni portal dodanih ob petkih, najmanj pa ob četrtnih (65), sobotah (68) in nedeljah (77). Največje povprečno število ustreznih dodanih oglasov je bilo ob sredah, in sicer 1,73, sledili pa so torki (1,71), ponedeljki (1,51) in petki (1,5). Najmanjše povprečno število ustreznih dodanih oglasov je bilo ob četrtnih, in sicer 1,25, sobotah (1,31) in nedeljah (1,48).

Preglednica 16: Skupno in povprečno število ustreznih oglasov po dnevih v tednu v občini Celje v proučevanem obdobju

Dnevi	Skupno število	Povprečno število
ponedeljki	80	1,51
torki	89	1,71
srede	90	1,73
četrtni	65	1,25
petki	78	1,5
sobote	68	1,31
nedelje	77	1,48

Vir: nepremicnine.net, 2024, 2025



Grafikon 19: Povprečno število ustreznih oglasov po dnevih v občini Celje v proučevanem obdobju (vir: nepremicnine.net, 2024, 2025)

6.2 PODROBNEJŠI PREGLED

V proučevanem obdobju je v občini Celje najmanjša povprečna površina oglaševanih stanovanj znašala 28,19 m², in sicer pri garsonjerah, največja pa 160 m² pri 5- in večsobnih stanovanjih. Povprečna površina oglaševanih sob je znašala 23,14 m², povprečna površina oglaševanih sob, v katerih so se v najem oddajale postelje, pa 16,25 m². Pri oglaševanih hišah je ta znašala 129,6 m².

Najnižja povprečna oglaševana najemnina stanovanj je znašala 404 evrov, in sicer za garsonjere, najvišja pa 1.200 evrov za 5- in večsobna stanovanja. Povprečna oglaševana najemnina za sobe je znašala 290 evrov, za postelje pa 219 evrov. Pri oglaševanih hišah je znašala 873 evrov.

Najnižja povprečna oglaševana najemnina na kvadratni meter stanovanj je znašala 7,50 evra/m², in sicer pri 5- in večsobnih stanovanjih, najvišja pa 14,61 evra/m² pri garsonjerah. Povprečna oglaševana najemnina na kvadratni meter sob je znašala 13,79 evra/m², povprečna oglaševana najemnina na kvadratni meter sob, v katerih so se v najem oddajale postelje, pa 13,20 evra/m². Pri oglaševanih hišah je ta znašala 6,93 evra/m².

Preglednica 17: Povprečna velikost, povprečna višina oglaševane najemnine in povprečna višina oglaševane najemnine na kvadratni meter različnih tipov stanovanj v občini Celje v proučevanem obdobju

Tip stanovanja	Površina (m ²)	Višina najemnine (evri)	Višina najemnine (evri/m ²)
postelja	16,25	219	13,20
soba	23,14	290	13,79
garsonjera	28,19	404	14,61
1-sobno	38,75	451	11,78
1,5-sobno	43,09	512	12,13
2-sobno	57,83	641	11,23
2,5-sobno	61,94	649	10,63
3-sobno	79,35	809	10,36
3,5-sobno	96,32	839	8,77
4-sobno	101,90	1.107	10,92
4,5-sobno	76,10*	800*	10,51*
5- in večsobno	160,00*	1.200*	7,50*
hiša	129,60	873	6,93

Opomba: * V proučevanem obdobju so bili ustrezni trije oglasi ali manj.

7 OBČINA NOVO MESTO

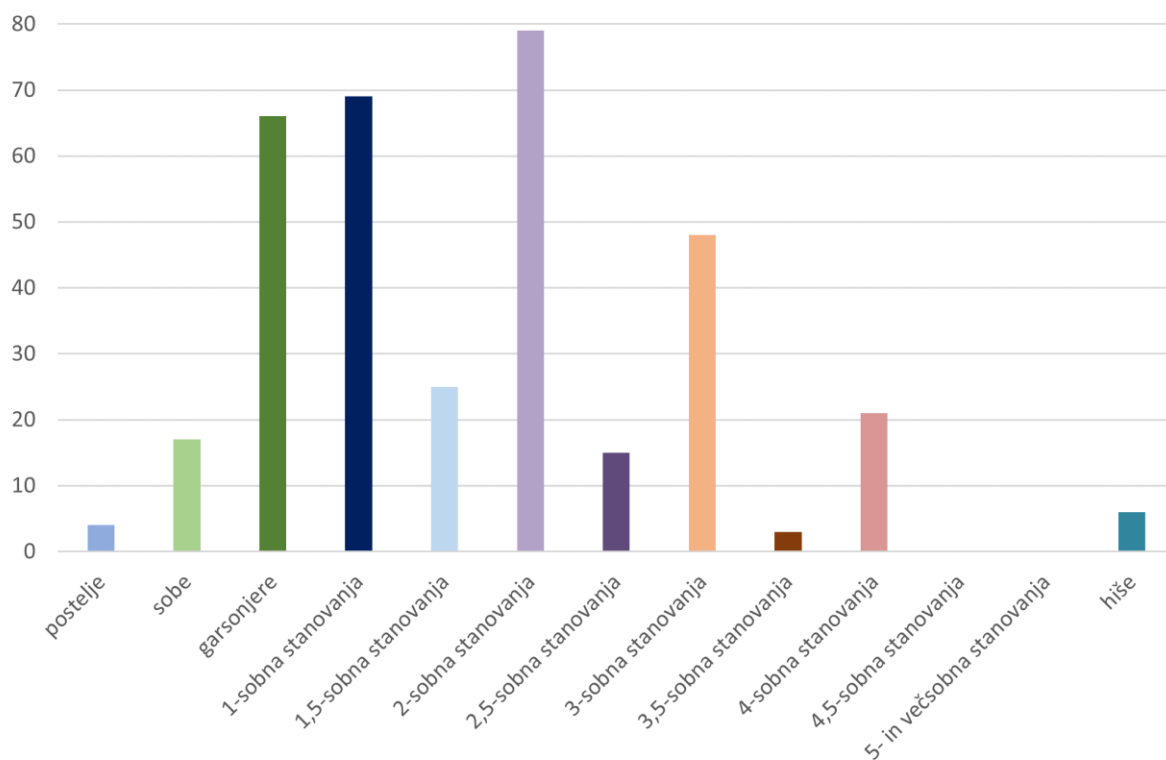
7.1 SPLOŠNI PREGLED

V proučevanem obdobju je bilo v občini Novo mesto 353 ustreznih oglasov za stanovanja, ki so se oddajala v najem na zasebnem najemnem trgu. Glede na tip stanovanja je bilo oglaševanih največ 2-sobnih stanovanj (22,4 %), sledili so 1-sobna stanovanja (19,5 %) in garsonjere (18,7 %). Najmanj je bilo oglaševanih 3,5-sobnih stanovanj (0,8 %), postelj (1,1 %) in hiš (1,7 %). V proučevanem obdobju ni bilo v občini Novo mesto oglaševano za oddajo v najem nobeno 4,5-sobno stanovanje niti 5- in večsobno.

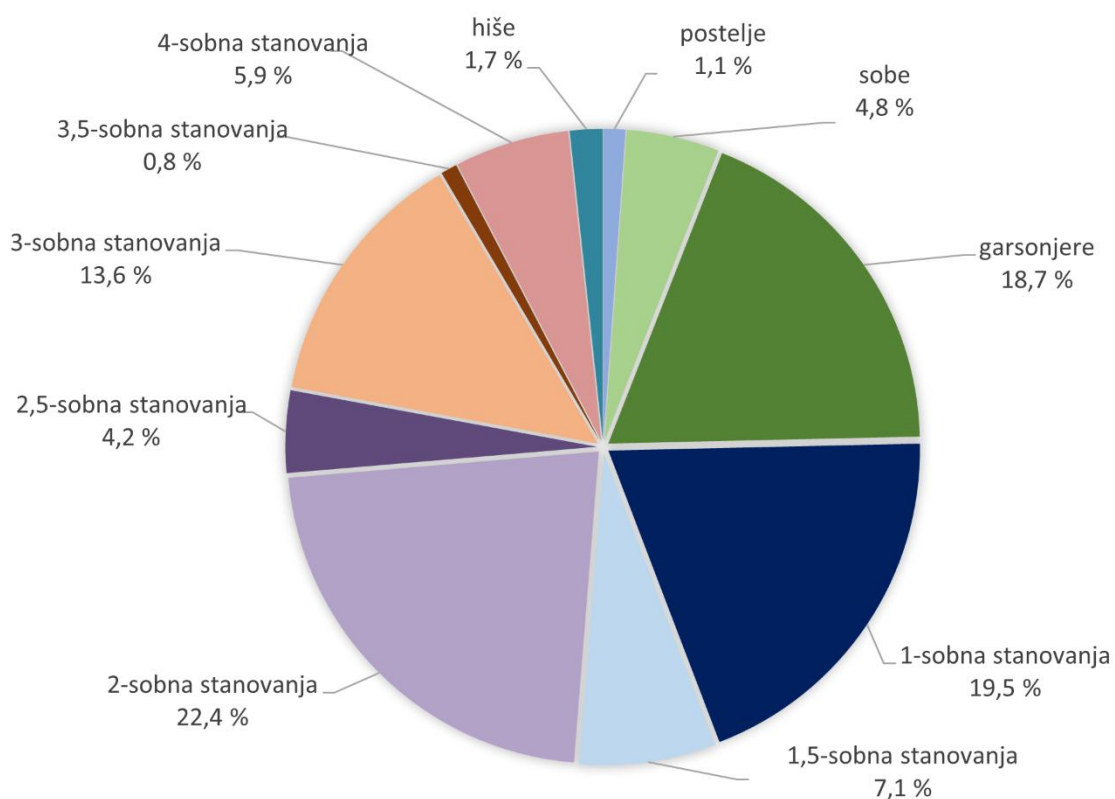
Preglednica 18: Število in deleži ustreznih oglasov glede na tip stanovanja v občini Novo mesto v proučevanem obdobju

Tip stanovanja	Število	Delež (%)
skupaj – občina Novo mesto	353	100,0
postelja	4	1,1
soba	17	4,8
garsonjera	66	18,7
1-sobno	69	19,5
1,5-sobno	25	7,1
2-sobno	79	22,4
2,5-sobno	15	4,2
3-sobno	48	13,6
3,5-sobno	3	0,8
4-sobno	21	5,9
4,5-sobno	0	0,0
5- in večsobno	0	0,0
hiša	6	1,7

Vir: nepremicnine.net, 2024, 2025



Grafikon 20: Število ustreznih oglasov glede na tip stanovanja v občini Novo mesto v proučevanem obdobju (vir: nepremicnine.net, 2024, 2025)



Grafikon 21: Deleži ustreznih oglasov glede na tip stanovanja v občini Novo mesto v proučevanem obdobju (vir: nepremicnine.net, 2024, 2025)

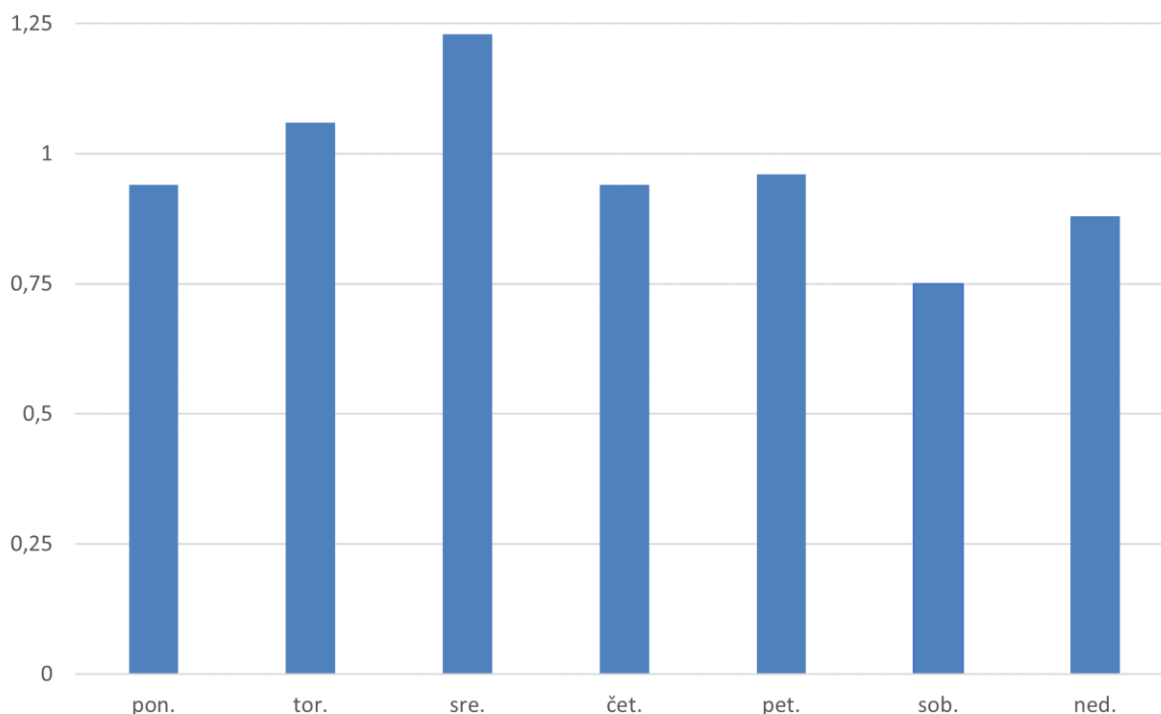
V proučevanem obdobju je bilo na spletni portal nepremicnine.net največ ustreznih oglasov za stanovanja, ki so se oddajala v najem na zasebnem najemnem trgu v občini Novo mesto, dodanih septembra, in sicer 41, najmanj pa februarja (18). Oktobra je bilo dodanih 32 takih oglasov, novembra 26, decembra 27, januarja 25, marca in aprila po 22, maja 28, junija 38, julija 34 in avgusta 40.

Največ ustreznih oglasov je bilo dodanih ob sredah, in sicer 64, sledili so torki (55) ter ponedeljki in petki (po 50). Najmanj ustreznih oglasov je bilo na spletni portal dodanih ob sobotah (39), nedeljah (46) in četrtnih (49). Največje povprečno število ustreznih dodanih oglasov je bilo ob sredah, in sicer 1,23, sledili so torki (1,06) in petki (0,96). Najmanjše povprečno število ustreznih dodanih oglasov je bilo ob sobotah (0,75), nedeljah (0,88) ter ponedeljkih in četrtnih (po 0,94).

Preglednica 19: Skupno in povprečno število ustreznih oglasov po dnevih v tednu v občini Novo mesto v proučevanem obdobju

Dnevi	Skupno število	Povprečno število
ponedeljki	50	0,94
torki	55	1,06
srede	64	1,23
četrtni	49	0,94
petki	50	0,96
sobote	39	0,75
nedelje	46	0,88

Vir: nepremicnine.net, 2024, 2025



Grafikon 22: Povprečno število ustreznih oglasov po dnevih v občini Novo mesto v proučevanem obdobju (vir: nepremicnine.net, 2024, 2025)

7.2 PODROBNEJŠI PREGLED

V proučevanem obdobju je v občini Novo mesto najmanjša povprečna površina oglaševanih stanovanj znašala 27,95 m², in sicer pri garsonjerah, največja pa 109,98 m² pri 4-sobnih stanovanjih. Povprečna površina oglaševanih sob je znašala 17,26 m², povprečna površina oglaševanih sob, v katerih so se v najem oddajale postelje, pa 25 m². Pri oglaševanih hišah je ta znašala 102,33 m².

Najnižja povprečna oglaševana najemnina stanovanj je znašala 437 evrov, in sicer za garsonjere, najvišja pa 865 evrov za 4-sobna stanovanja. Povprečna oglaševana najemnina za sobe je znašala 281 evrov, za postelje pa 178 evrov. Pri oglaševanih hišah je znašala 833 evrov.

Najnižja povprečna oglaševana najemnina na kvadratni meter stanovanj je znašala 8,23 evra/m², in sicer pri 4-sobnih stanovanjih, najvišja pa 14,02 evra/m² pri garsonjerah. Povprečna oglaševana najemnina na kvadratni meter sob je znašala 17,73 evra/m², povprečna oglaševana najemnina na kvadratni meter sob, v katerih so se v najem oddajale postelje, pa 7,88 evra/m². Pri oglaševanih hišah je ta znašala 8,43 evra/m².

Preglednica 20: Povprečna velikost, povprečna višina oglaševane najemnine in povprečna višina oglaševane najemnine na kvadratni meter različnih tipov stanovanj v občini Novo mesto v proučevanem obdobju

Tip stanovanja	Površina (m ²)	Višina najemnine (evri)	Višina najemnine (evri/m ²)
postelja	25,00	178	7,88
soba	17,26	281	17,73
garsonjera	27,95	385	14,02
1-sobno	39,93	437	11,20
1,5-sobno	53,69	530	10,04
2-sobno	60,46	582	9,97
2,5-sobno	69,51	634	9,27
3-sobno	78,98	754	9,75
3,5-sobno	90,00*	733*	8,36*
4-sobno	109,98	865	8,23
4,5-sobno	—**	—**	—**
5- in večsobno	—**	—**	—**
hiša	102,33	833	8,43

Opomba: * V proučevanem obdobju so bili ustrezni trije oglasi ali manj. ** V proučevanem obdobju ni bilo ustreznih oglasov.
Vir: nepremicnine.net, 2024, 2025

8 OBČINA VELENJE

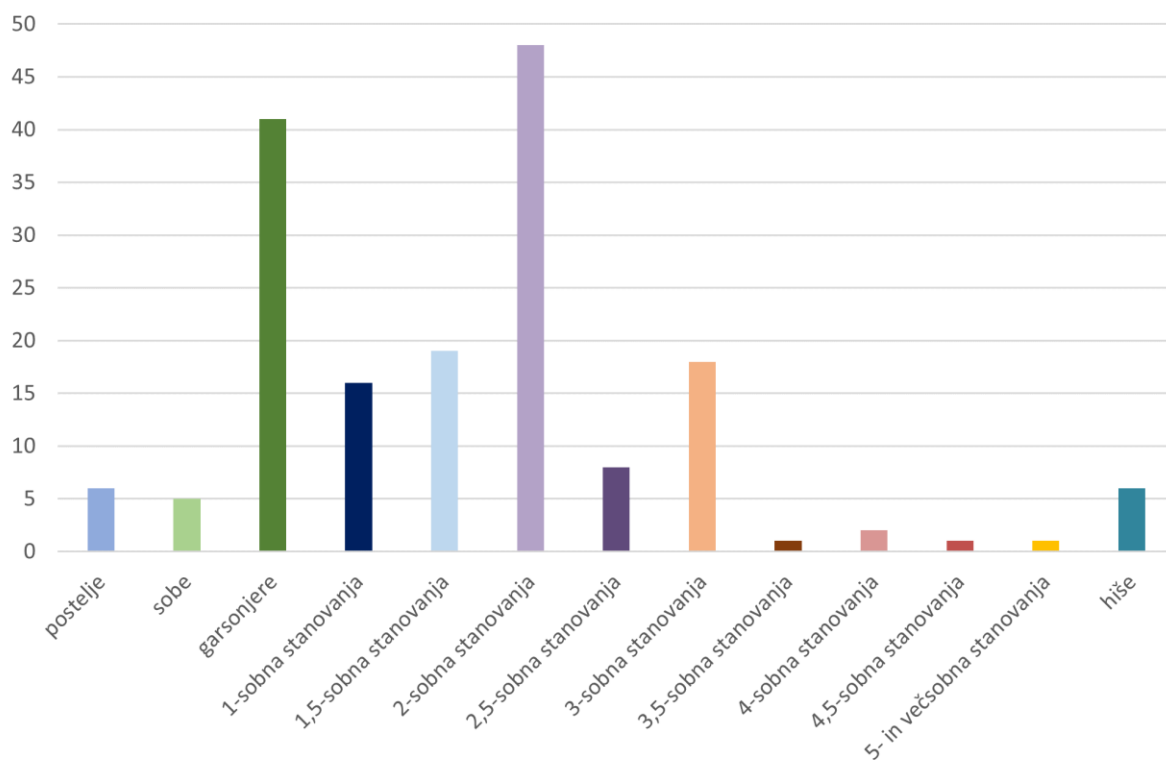
8.1 SPLOŠNI PREGLED

V proučevanem obdobju je bilo v občini Velenje 172 ustreznih oglasov za stanovanja, ki so se oddajala v najem na zasebnem najemnem trgu. Glede na tip stanovanja je bilo oglaševanih največ 2-sobnih stanovanj (27,9 %), sledili so garsonjere (23,8 %) in 1,5-sobna stanovanja (11 %). Najmanj je bilo oglaševanih 3,5-sobnih, 4-sobnih in 5- in večsobnih stanovanj, in sicer vsakih po 0,6 %.

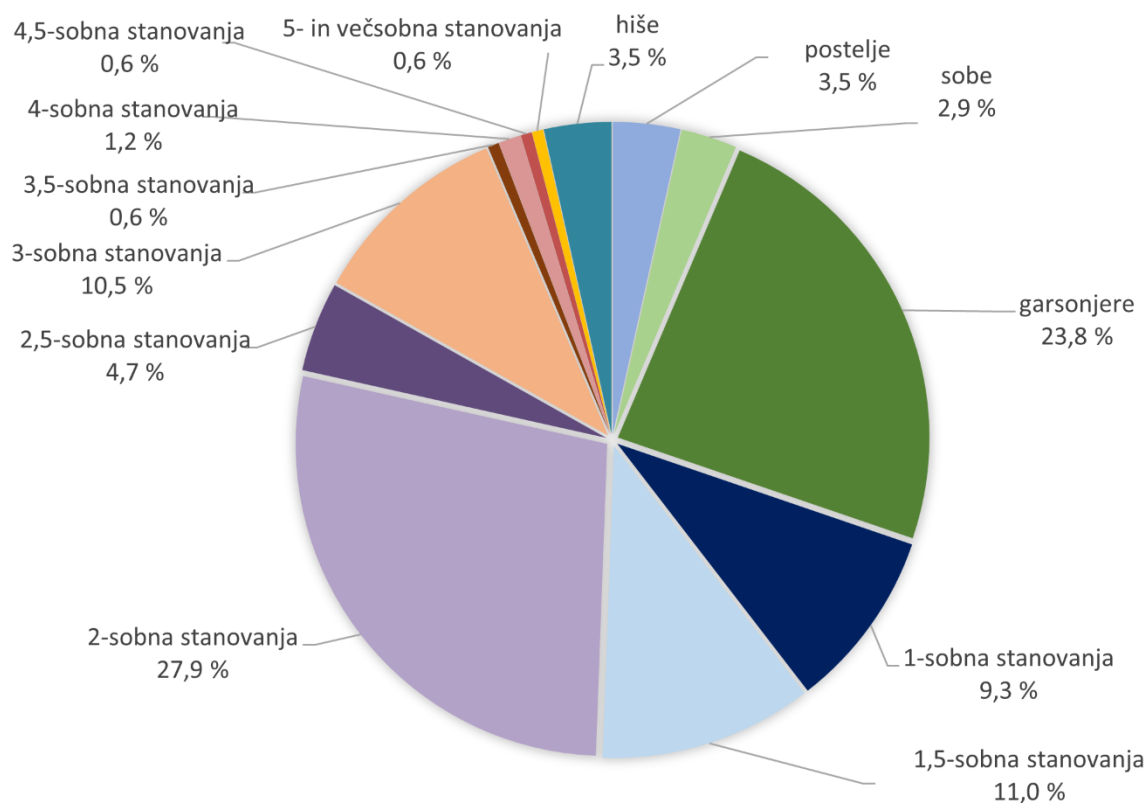
Preglednica 21: Število in deleži ustreznih oglasov glede na tip stanovanja v občini Velenje v proučevanem obdobju

Tip stanovanja	Število	Delež (%)
skupaj – občina Velenje	172	100,0
postelja	6	3,5
soba	5	2,9
garsonjera	41	23,8
1-sobno	16	9,3
1,5-sobno	19	11,0
2-sobno	48	27,9
2,5-sobno	8	4,7
3-sobno	18	10,5
3,5-sobno	1	0,6
4-sobno	2	1,2
4,5-sobno	1	0,6
5- in večsobno	1	0,6
hiša	6	3,5

Vir: nepremicnine.net, 2024, 2025



Grafikon 23: Število ustreznih oglasov glede na tip stanovanja v občini Velenje v proučevanem obdobju (vir: nepremicnine.net, 2024, 2025)



Grafikon 24: Deleži ustreznih oglasov glede na tip stanovanja v občini Velenje v proučevanem obdobju (vir: nepremicnine.net, 2024, 2025)

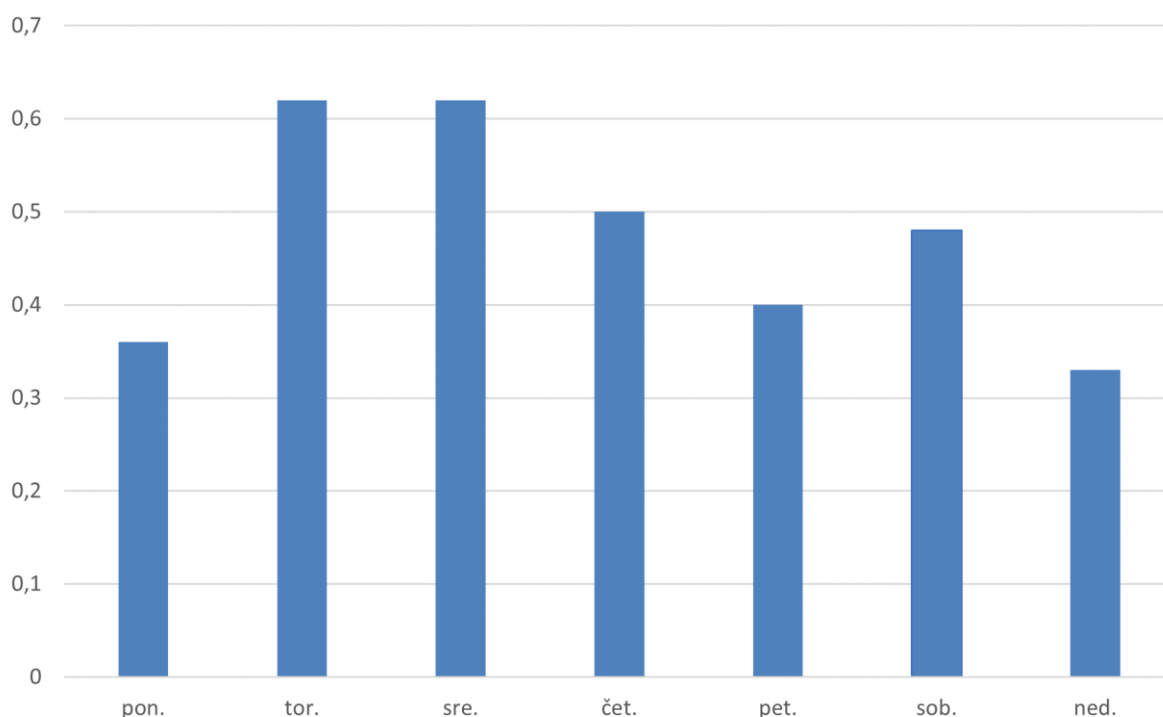
V proučevanem obdobju je bilo na spletni portal nepremicnine.net največ ustreznih oglasov za stanovanja, ki so se oddajala v najem na zasebnem najemnem trgu v občini Velenje, dodanih decembra, in sicer 20, najmanj pa julija (9). Oktobra je bilo dodanih 12 takih oglasov, novembra 11, januarja 18, februarja 14, marca 12. aprila 18, maja 12, junija 18, avgusta 12 in septembra 16.

Največ ustreznih oglasov je bilo dodanih ob torkih in sredah, in sicer po 32, sledili so četrтки (26) in sobote (25). Najmanj ustreznih oglasov je bilo na spletni portal dodanih ob nedeljah (17), ponedeljkih (19) in petkih (21). Največje povprečno število ustreznih dodanih oglasov je bilo ob torkih in sredah, in sicer po 0,62, sledili so četrтки (0,5) in sobote (0,48). Najmanjše povprečno število ustreznih dodanih oglasov je bilo ob nedeljah (0,33), ponedeljkih (0,36) in petkih (0,4).

Preglednica 22: Skupno in povprečno število ustreznih oglasov po dnevih v tednu v občini Velenje v proučevanem obdobju

Dnevi	Skupno število	Povprečno število
ponedeljki	19	0,36
torki	32	0,62
srede	32	0,62
četrтки	26	0,5
petki	21	0,4
sobote	25	0,48
nedelje	17	0,33

Vir: nepremicnine.net, 2024, 2025



Grafikon 25: Povprečno število ustreznih oglasov po dnevih v občini Velenje v proučevanem obdobju (vir: nepremicnine.net, 2024, 2025)

8.2 PODROBNEJŠI PREGLED

V proučevanem obdobju je v občini Velenje najmanjša povprečna površina oglaševanih stanovanj znašala 27,8 m², in sicer pri garsonjerah, največja pa 150 m² pri 5- in večsobnih stanovanjih. Povprečna površina oglaševanih sob je znašala 12,75 m², povprečna površina oglaševanih sob, v katerih so se v najem oddajale postelje, pa 44,5 m². Pri oglaševanih hišah je ta znašala 145,83 m².

Najnižja povprečna oglaševana najemnina stanovanj je znašala 365 evrov, in sicer za garsonjere, najvišja pa 2.250 evrov za 4,5-sobna stanovanja. Povprečna oglaševana najemnina za sobe je znašala 210 evrov, za postelje pa 231 evrov. Pri oglaševanih hišah je znašala 1.008 evrov.

Najnižja povprečna oglaševana najemnina na kvadratni meter stanovanj je znašala 6,00 evra/m², in sicer pri 5- in večsobnih stanovanjih, najvišja pa 21,43 evra/m² pri 4,5-sobnih stanovanjih. Povprečna oglaševana najemnina na kvadratni meter sob je znašala 19,73 evra/m², povprečna oglaševana najemnina na kvadratni meter sob, v katerih so se v najem oddajale postelje, pa 6,33 evra/m². Pri oglaševanih hišah je ta znašala 6,99 evra/m².

Preglednica 23: Povprečna velikost, povprečna višina oglaševane najemnine in povprečna višina oglaševane najemnine na kvadratni meter različnih tipov stanovanj v občini Velenje v proučevanem obdobju

Tip stanovanja	Površina (m ²)	Višina najemnine (evri)	Višina najemnine (evri/m ²)
postelja	44,50	231	6,33
soba	12,75	210	19,73
garsonjera	27,80	365	13,65
1-sobno	41,24	476	12,09
1,5-sobno	47,44	497	10,59
2-sobno	57,29	572	10,05
2,5-sobno	65,54	581	8,96
3-sobno	80,13	654	8,23
3,5-sobno	65,00*	650*	10,00*
4-sobno	84,15*	625*	7,43*
4,5-sobno	105,00*	2.250*	21,43*
5- in večsobno	150,00*	900*	6,00*
hiša	145,83	1.008	6,99

Opomba: * V proučevanem obdobju so bili ustrezni trije oglasi ali manj. ** V proučevanem obdobju ni bilo ustreznih oglasov.
Vir: nepremicnine.net, 2024,2025

9 OBČINA NOVA GORICA

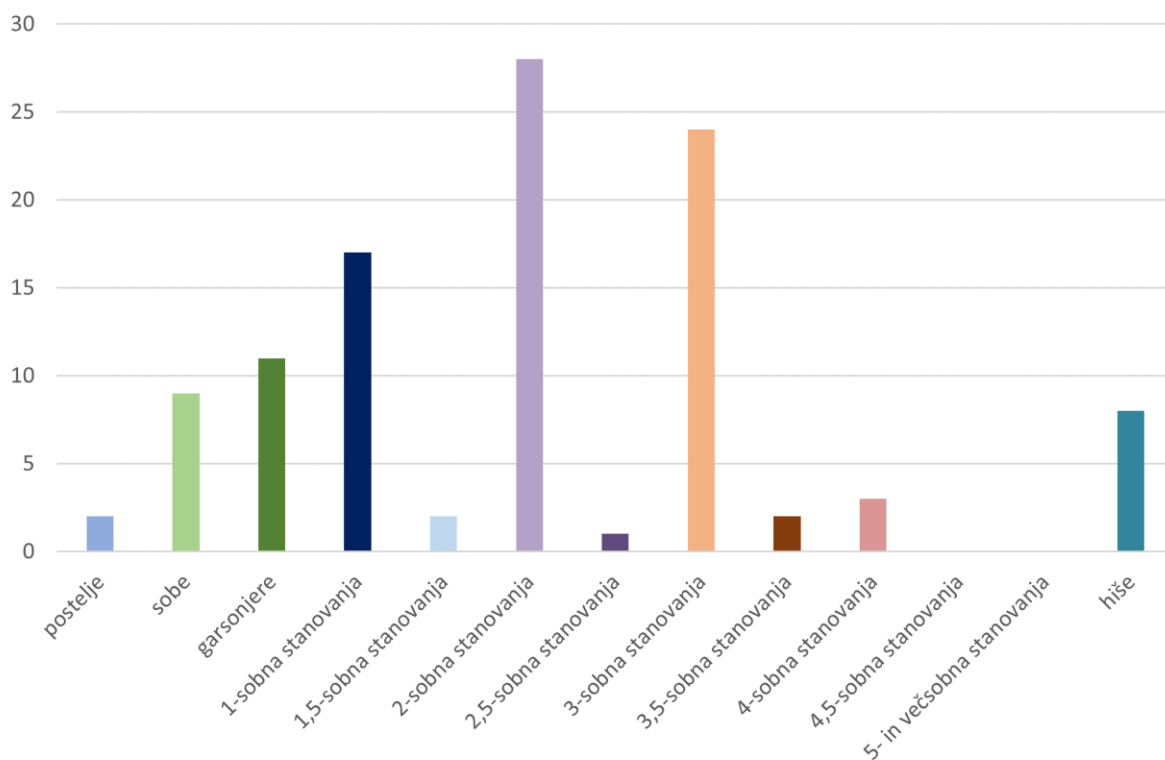
9.1 SPLOŠNI PREGLED

V proučevanem obdobju je bilo v občini Nova Gorica 107 ustreznih oglasov za stanovanja, ki so se oddajala v najem na zasebnem najemnem trgu. Glede na tip stanovanja je bilo oglaševanih največ 2-sobnih stanovanj (26,2 %), sledila so 3-sobna (22,4 %) in 1-sobna (15,9 %). Najmanj je bilo oglaševanih 2,5-sobnih stanovanj (0,9 %) in 1,5-sobnih stanovanj, 3,5-sobnih stanovanj ter postelj (vsakih po 1,9 %). V proučevanem obdobju ni bilo v občini Nova Gorica oglaševano za oddajo v najem nobeno 4,5- niti 5- in večsobno stanovanje.

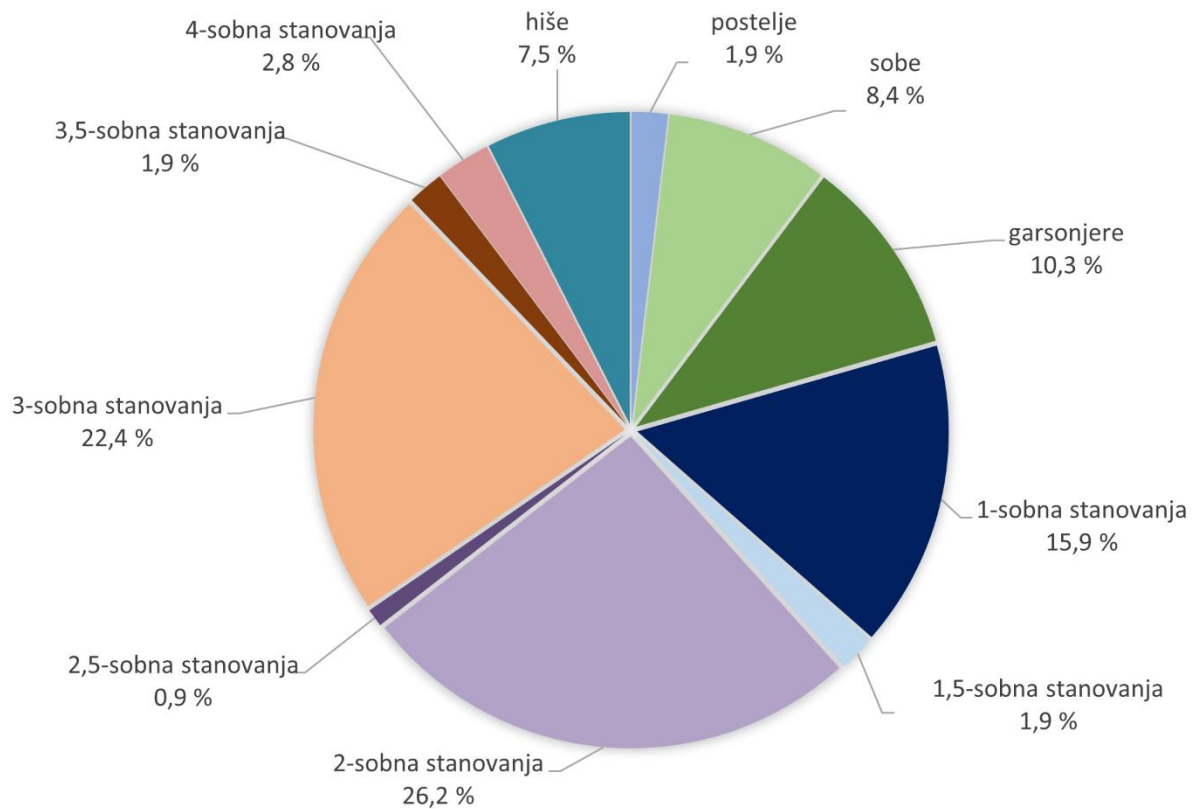
Preglednica 24: Število in deleži ustreznih oglasov glede na tip stanovanja v občini Nova Gorica v proučevanem obdobju

Tip stanovanja	Število	Delež (%)
skupaj – občina Nova Gorica	107	100,0
postelja	2	1,9
soba	9	8,4
garsonjera	11	10,3
1-sobno	17	15,9
1,5-sobno	2	1,9
2-sobno	28	26,2
2,5-sobno	1	0,9
3-sobno	24	22,4
3,5-sobno	2	1,9
4-sobno	3	2,8
4,5-sobno	0	0,0
5- in večsobno	0	0,0
hiša	8	7,5

Vir: nepremicnine.net, 2024, 2025



Grafikon 26: Število ustreznih oglasov glede na tip stanovanja v občini Nova Gorica v proučevanem obdobju (vir: nepremicnine.net, 2024, 2025)



Grafikon 27: Deleži ustreznih oglasov glede na tip stanovanja v občini Nova Gorica v proučevanem obdobju (vir: nepremicnine.net, 2024, 2025)

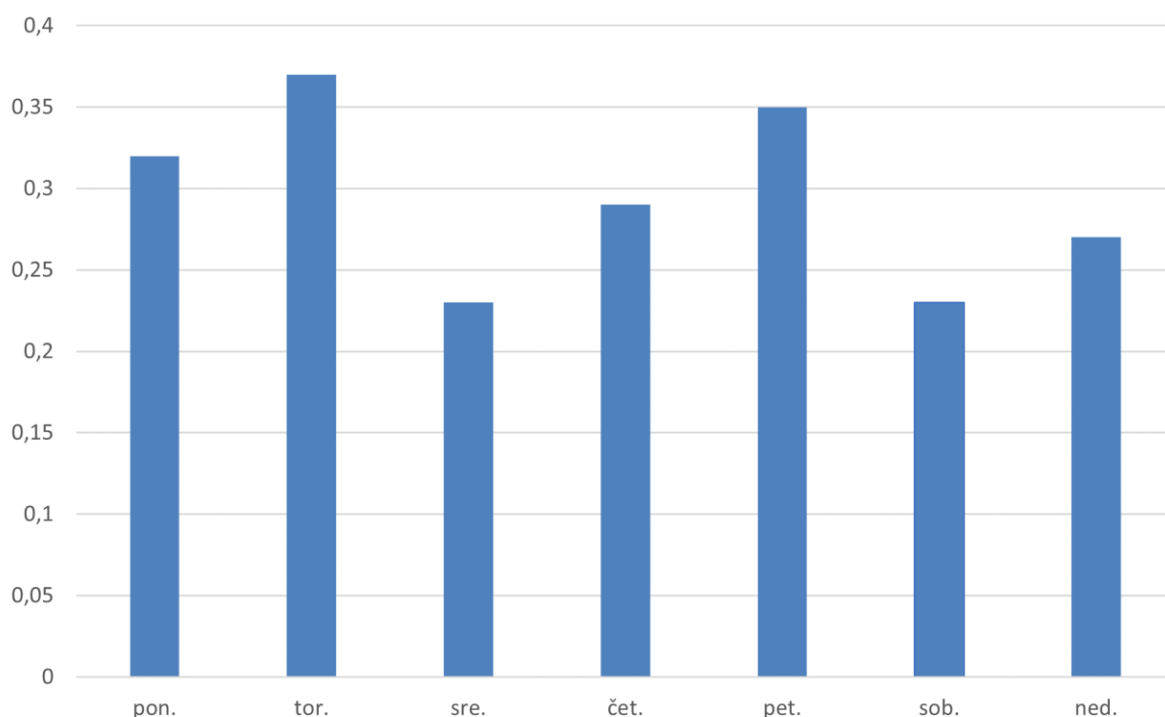
V proučevanem obdobju je bilo na spletni portal nepremicnine.net največ ustreznih oglasov za stanovanja, ki so se oddajala v najem na zasebnem najemnem trgu v občini Nova Gorica, dodanih marca in avgusta, in sicer po 14, najmanj pa decembra (4). Oktobra je bilo dodanih 10 takih oglasov, novembra 8, januarja 9, februarja 10, aprila 9, maja 6, junija 9, julija 8 in septembra 6.

Največ ustreznih oglasov je bilo dodanih ob torkih, in sicer 19, sledili so petki (18) in ponedeljki (17). Ob četrtnih je bilo dodanih 14 ustreznih oglasov, najmanj teh pa je bilo ob sredah in sobotah (po 12) ter nedeljah (14). Največje povprečno število ustreznih dodanih oglasov je bilo ob torkih, in sicer 0,37, sledili so petki (0,35), ponedeljki (0,32) in četrtni (0,29). Najmanjše povprečno število ustreznih dodanih oglasov je bilo ob sredah in sobotah (po 0,23) ter nedeljah (0,27).

Preglednica 25: Skupno in povprečno število ustreznih oglasov po dnevih v tednu v občini Nova Gorica v proučevanem obdobju

Dnevi	Skupno število	Povprečno število
ponedeljki	17	0,32
torki	19	0,37
srede	12	0,23
četrtni	15	0,29
petki	18	0,35
sobote	12	0,23
nedelje	14	0,27

Vir: nepremicnine.net, 2024, 2025



Grafikon 28: Povprečno število ustreznih oglasov po dnevih v občini Nova Gorica v proučevanem obdobju (vir: nepremicnine.net, 2024, 2025)

9.2 PODROBNEJŠI PREGLED

V proučevanem obdobju je v občini Nova Gorica najmanjša povprečna površina oglaševanih stanovanj znašala 28,25 m², in sicer pri garsonjerah, največja pa 91,1 m² pri 4-sobnih stanovanjih. Povprečna površina oglaševanih sob je znašala 15 m² in je bila enaka povprečni površini oglaševanih sob, v katerih so se v najem oddajale postelje. Pri oglaševanih hišah je ta znašala 119,35 m².

Najnižja povprečna oglaševana najemnina stanovanj je znašala 432 evrov, in sicer za garsonjere, najvišja pa 825 evrov za 3,5-sobna stanovanja. Povprečna oglaševana najemnina za sobe je znašala 223 evrov, za postelje pa 200 evrov. Pri oglaševanih hišah je znašala 1.128 evrov.

Najnižja povprečna oglaševana najemnina na kvadratni meter stanovanj je znašala 8,38 evra/m², in sicer pri 4-sobnih stanovanjih, najvišja pa 15,65 evra/m² pri garsonjerah. Povprečna oglaševana najemnina na kvadratni meter sob je znašala 15,67 evra/m², povprečna oglaševana najemnina na kvadratni meter sob, v katerih so se v najem oddajale postelje, pa 13,33 evra/m². Pri oglaševanih hišah je ta znašala 9,69 evra/m².

Preglednica 26: Povprečna velikost, povprečna višina oglaševane najemnine in povprečna višina oglaševane najemnine na kvadratni meter različnih tipov stanovanj v občini Nova Gorica v proučevanem obdobju

Tip stanovanja	Površina (m ²)	Višina najemnine (evri)	Višina najemnine (evri/m ²)
postelja	15,00*	200*	13,33*
soba	15,00	223	15,67
garsonjera	28,25	432	15,65
1-sobno	41,02	522	12,87
1,5-sobno	56,50*	475*	8,53*
2-sobno	59,00	692	11,83
2,5-sobno	60,00*	800*	13,33*
3-sobno	79,71	776	10,13
3,5-sobno	79,90*	825*	10,43*
4-sobno	91,10*	767*	8,38*
4,5-sobno	—**	—**	—**
5- in večsobno	—**	—**	—**
hiša	119,35	1.128	9,69

Opomba: * V proučevanem obdobju so bili ustrezni trije oglasi ali manj. ** V proučevanem obdobju ni bilo ustreznih oglasov.
Vir: nepremicnine.net, 2024, 2025

10 OBČINA MURSKA SOBOTA

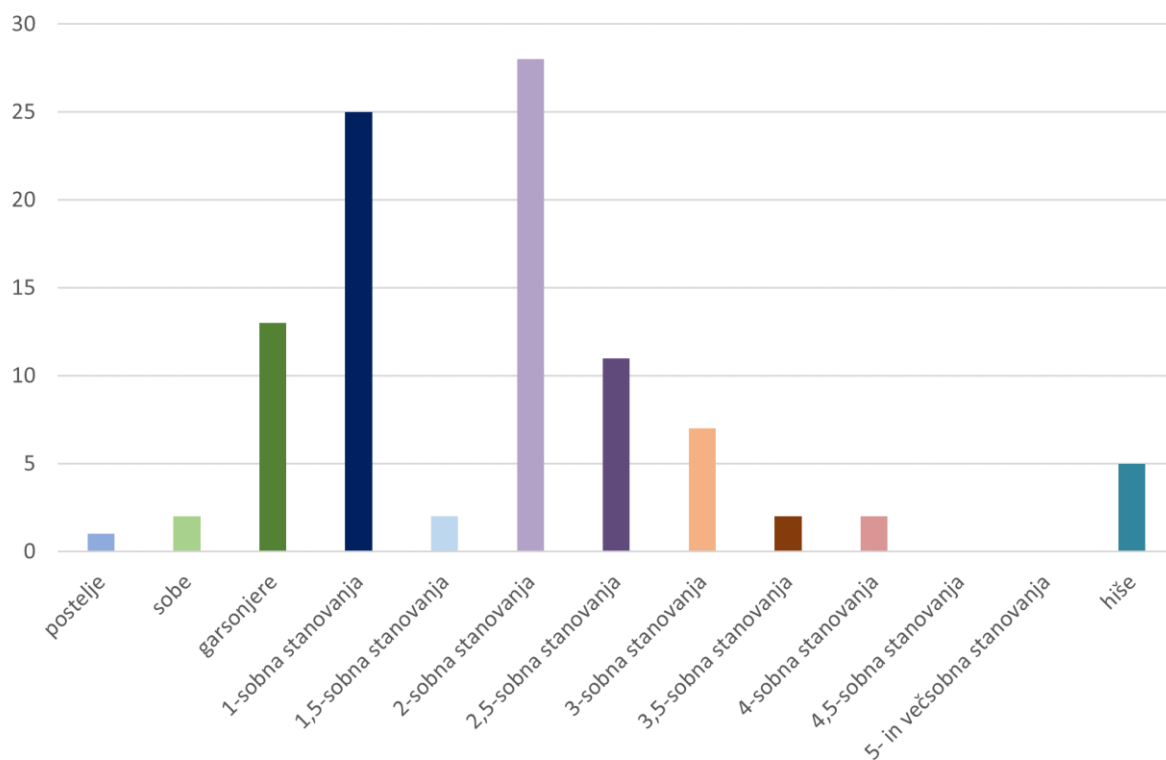
10.1 SPLOŠNI PREGLED

V proučevanem obdobju je bilo v občini Murska Sobota 98 ustreznih oglasov za stanovanja, ki so se oddajala v najem na zasebnem najemnem trgu. Glede na tip stanovanja je bilo oglaševanih največ 2-sobnih stanovanj (28,6 %), sledili pa so in 1-sobna stanovanja (25,5 %) in garsonjere (13,3 %). Najmanj je bilo oglaševanih postelj (1 %), sledila pa so 4-sobna, 3,5-sobna in 1,5-sobna stanovanja ter sobe (vsakih po 2%). V proučevanem obdobju ni bilo v občini Murska Sobota oglaševano za oddajo v najem nobeno 4,5-sobno in 5- in večsobno stanovanje.

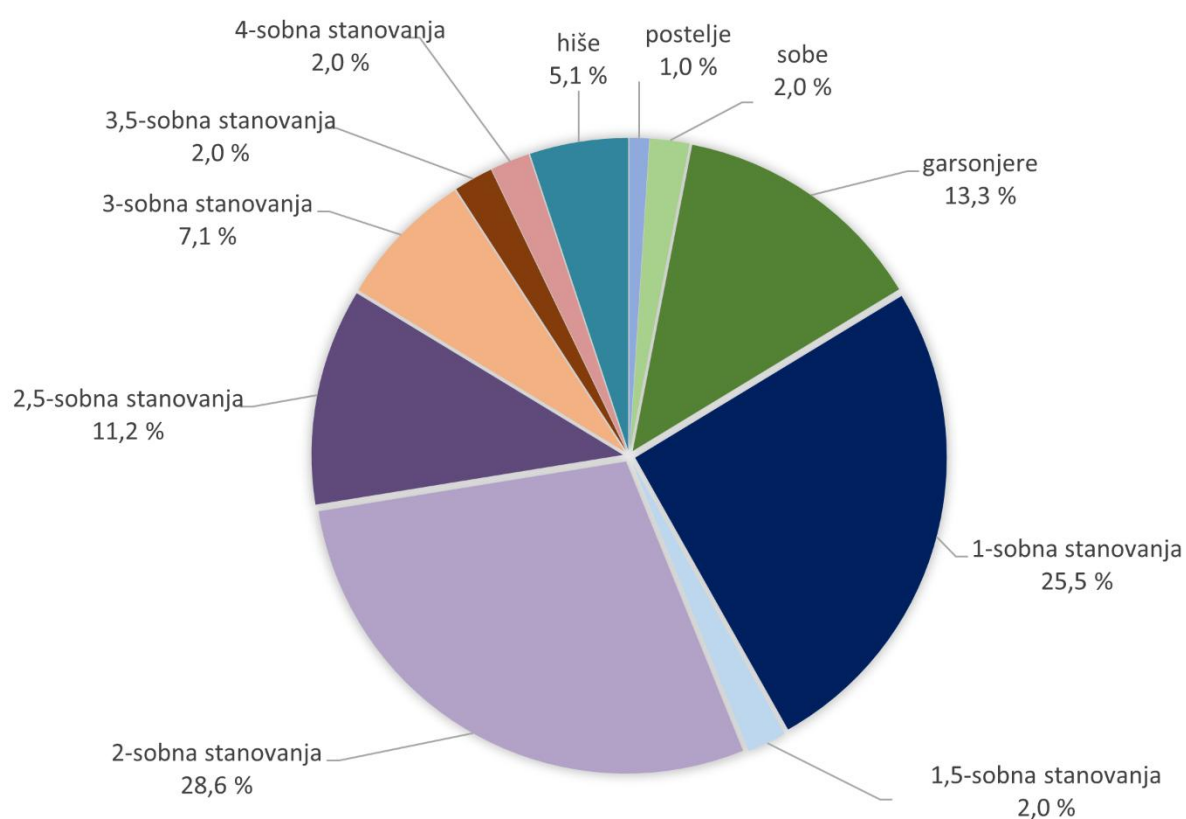
Preglednica 27: Število in deleži ustreznih oglasov glede na tip stanovanja v občini Murska Sobota v proučevanem obdobju

Tip stanovanja	Število	Delež (%)
skupaj – občina Murska Sobota	98	100,0
postelja	1	1,0
soba	2	2,0
garsonjera	13	13,3
1-sobno	25	25,5
1,5-sobno	2	2,0
2-sobno	28	28,6
2,5-sobno	11	11,2
3-sobno	7	7,1
3,5-sobno	2	2,0
4-sobno	2	2,0
4,5-sobno	0	0,0
5- in večsobno	0	0,0
hiša	5	5,1

Vir: nepremicnine.net, 2024, 2025



Grafikon 29: Število ustreznih oglasov glede na tip stanovanja v občini Murska Sobota v proučevanem obdobju (vir: nepremicnine.net, 2024, 2025)



Grafikon 30: Deleži ustreznih oglasov glede na tip stanovanja v občini Murska Sobota v proučevanem obdobju (vir: nepremicnine.net, 2024, 2025)

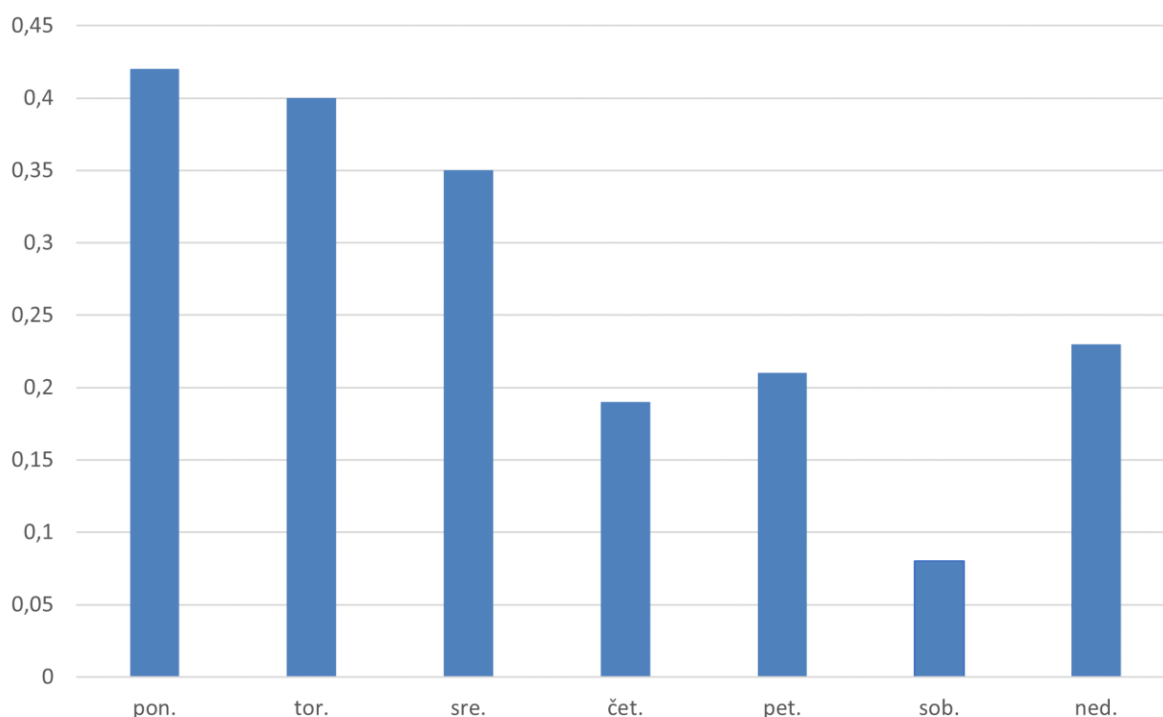
V proučevanem obdobju je bilo na spletni portal nepremicnine.net največ ustreznih oglasov za stanovanja, ki so se oddajala v najem na zasebnem najemnem trgu v občini Murska Sobota, dodanih januarja, in sicer 15, najmanj pa novembra in julija (po 4). Oktobra in decembru je bilo dodanih po 7 takih oglasov, februarja 13, marca 11, aprila 7, maja 9, junija 5, avgusta 6 in septembra 10.

Največ ustreznih oglasov je bilo dodanih ob ponedeljkih, in sicer 22, sledili so torki (21) in srede (18). Ob nedeljah je bilo dodanih 12 ustreznih oglasov, najmanj takih oglasov pa je bilo ob sobotah (4), četrtnih (10) in petkih (11). Največje povprečno število ustreznih dodanih oglasov je bilo ob ponedeljkih, in sicer 0,42, sledili pa so torki (0,4), srede (0,35) in nedelje (0,23). Najmanjše povprečno število ustreznih dodanih oglasov je bilo ob sobotah (0,08), četrtnih (0,19) in petkih (0,21).

Preglednica 28: Skupno in povprečno število ustreznih oglasov po dnevih v tednu v občini Murska Sobota v proučevanem obdobju

Dnevi	Skupno število	Povprečno število
ponedeljki	22	0,42
torki	21	0,4
srede	18	0,35
četrtni	10	0,19
petki	11	0,21
sobote	4	0,08
nedelje	12	0,23

Vir: nepremicnine.net, 2024, 2025



Grafikon 31: Povprečno število ustreznih oglasov po dnevih v občini Murska Sobota v proučevanem obdobju (vir: nepremicnine.net, 2024, 2025)

10.2 PODROBNEJŠI PREGLED

V proučevanem obdobju je v občini Murska Sobota najmanjša povprečna površina oglaševanih stanovanj znašala 27,72 m², in sicer pri garsonjerah, največja pa 99,7 m² pri 4-sobnih stanovanjih. Povprečna površina oglaševanih sob je znašala 10 m², povprečna površina oglaševanih sob, v katerih so se v najem oddajale postelje, pa 20 m². Pri oglaševanih hišah je ta znašala 142,8 m².

Najnižja povprečna oglaševana najemnina stanovanj je znašala 305 evrov, in sicer za garsonjere, najvišja pa 581 evrov za 3-sobna stanovanja. Povprečna oglaševana najemnina za sobe je znašala 190 evrov, za postelje pa 165 evrov. Pri oglaševanih hišah je znašala 750 evrov.

Najnižja povprečna oglaševana najemnina na kvadratni meter stanovanj je znašala 5,60 evra/m², in sicer pri 3,5-sobnih stanovanjih, najvišja pa 12,50 evra/m² pri 1,5-sobnih. Povprečna oglaševana najemnina na kvadratni meter sob je znašala 19,58 evra/m², povprečna oglaševana najemnina na kvadratni meter sob, v katerih so se v najem oddajale postelje, pa 8,25 evra/m². Pri oglaševanih hišah je ta znašala 5,76 evra/m².

Preglednica 29: Povprečna velikost, povprečna višina oglaševane najemnine in povprečna višina oglaševane najemnine na kvadratni meter različnih tipov stanovanj v občini Murska Sobota v proučevanem obdobju

Tip stanovanja	Površina (m ²)	Višina najemnine (evri)	Višina najemnine (evri/m ²)
postelja	20,00*	165*	8,25*
soba	10,00*	190*	19,58*
garsonjera	27,72	305	11,59
1-sobno	38,78	345	9,09
1,5-sobno	40,00*	500*	12,50*
2-sobno	57,04	484	8,56
2,5-sobno	69,13	512	7,47
3-sobno	77,08	581	7,56
3,5-sobno	93,00*	520*	5,60*
4-sobno	99,70*	575*	5,77*
4,5-sobno	—**	—**	—**
5- in večsobno	—**	—**	—**
hiša	142,80	750	5,76

Opomba: * V proučevanem obdobju so bili ustrezni trije oglasi ali manj. ** V proučevanem obdobju ni bilo ustreznih oglasov.
Vir: nepremicnine.net, 2024, 2025

11 OBČINA SLOVENJ GRADEC

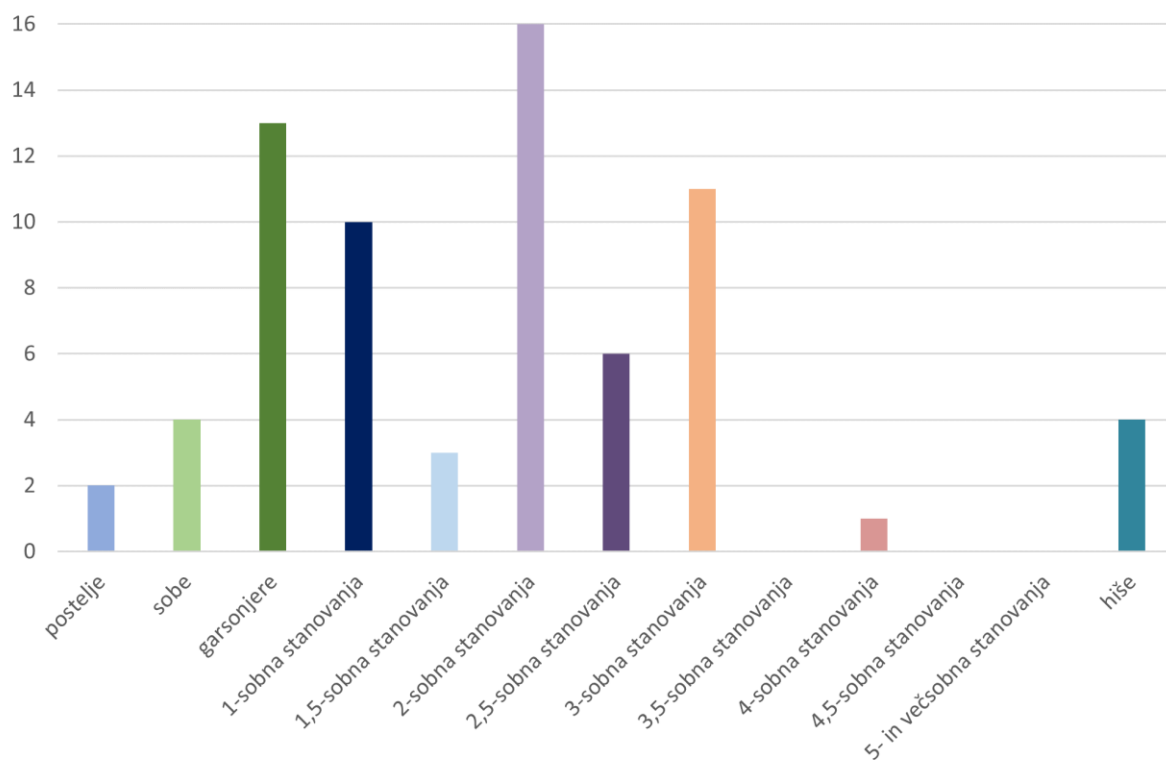
11.1 SPLOŠNI PREGLED

V proučevanem obdobju je bilo v občini Slovenj Gradec 70 ustreznih oglasov za stanovanja, ki so se oddajala v najem na zasebnem najemnem trgu. Glede na tip stanovanja je bilo oglaševanih največ 2-sobnih stanovanj (22,9 %), sledili so garsonjere (18,6 %) in 3-sobna stanovanja (15,7 %). Najmanj je bilo oglaševanih 4-sobnih stanovanj (1,4 %), postelj (2,9 %) in 1,5-sobnih stanovanj (4,3 %). V proučevanem obdobju ni bilo v občini Slovenj Gradec oglaševano za oddajo v najem nobeno 3,5-, 4,5-niti 5- in večsobno stanovanje.

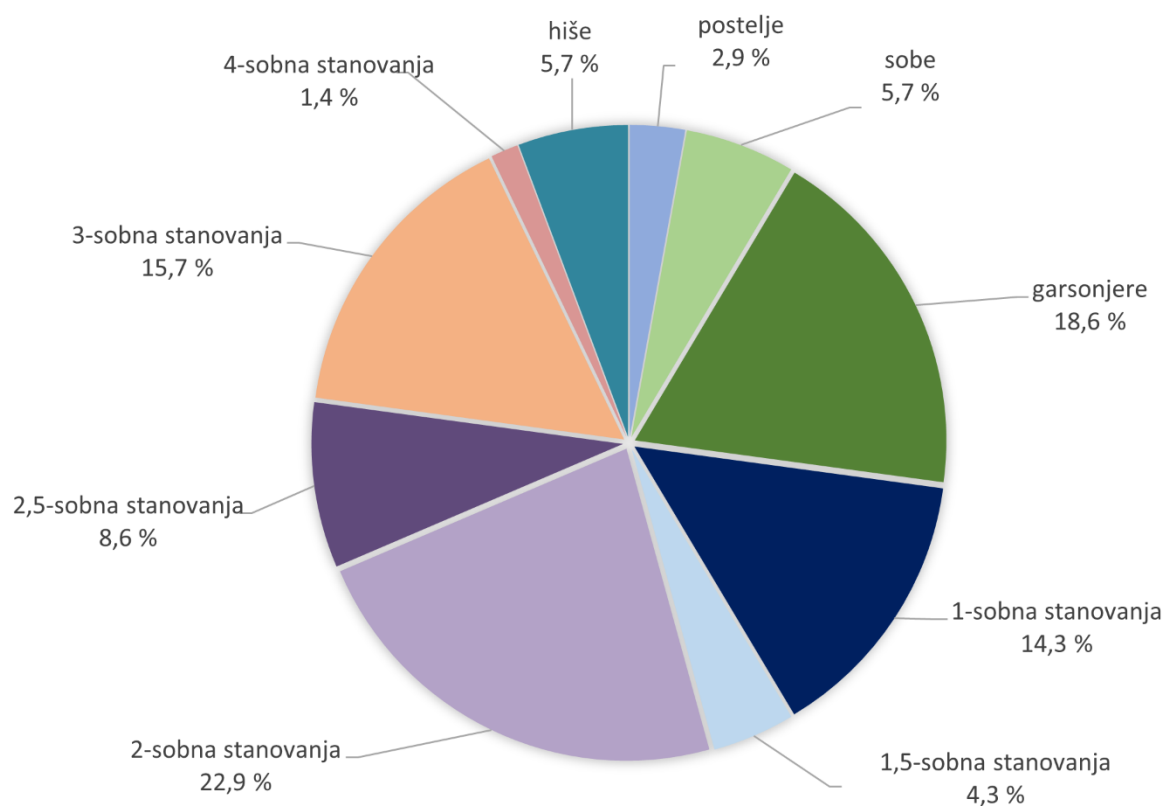
Preglednica 30: Število in deleži ustreznih oglasov glede na tip stanovanja v občini Slovenj Gradec v proučevanem obdobju

Tip stanovanja	Število	Delež (%)
skupaj – občina Slovenj Gradec	70	100,0
postelja	2	2,9
soba	4	5,7
garsonjera	13	18,6
1-sobno	10	14,3
1,5-sobno	3	4,3
2-sobno	16	22,9
2,5-sobno	6	8,6
3-sobno	11	15,7
3,5-sobno	0	0,0
4-sobno	1	1,4
4,5-sobno	0	0,0
5- in večsobno	0	0,0
hiša	4	5,7

Vir: nepremicnine.net, 2024, 2025



Grafikon 32: Število ustreznih oglasov glede na tip stanovanja v občini Slovenj Gradec v proučevanem obdobju (vir: nepremicnine.net, 2024, 2025)



Grafikon 33: Deleži ustreznih oglasov glede na tip stanovanja v občini Slovenj Gradec v proučevanem obdobju (vir: nepremicnine.net, 2024, 2025)

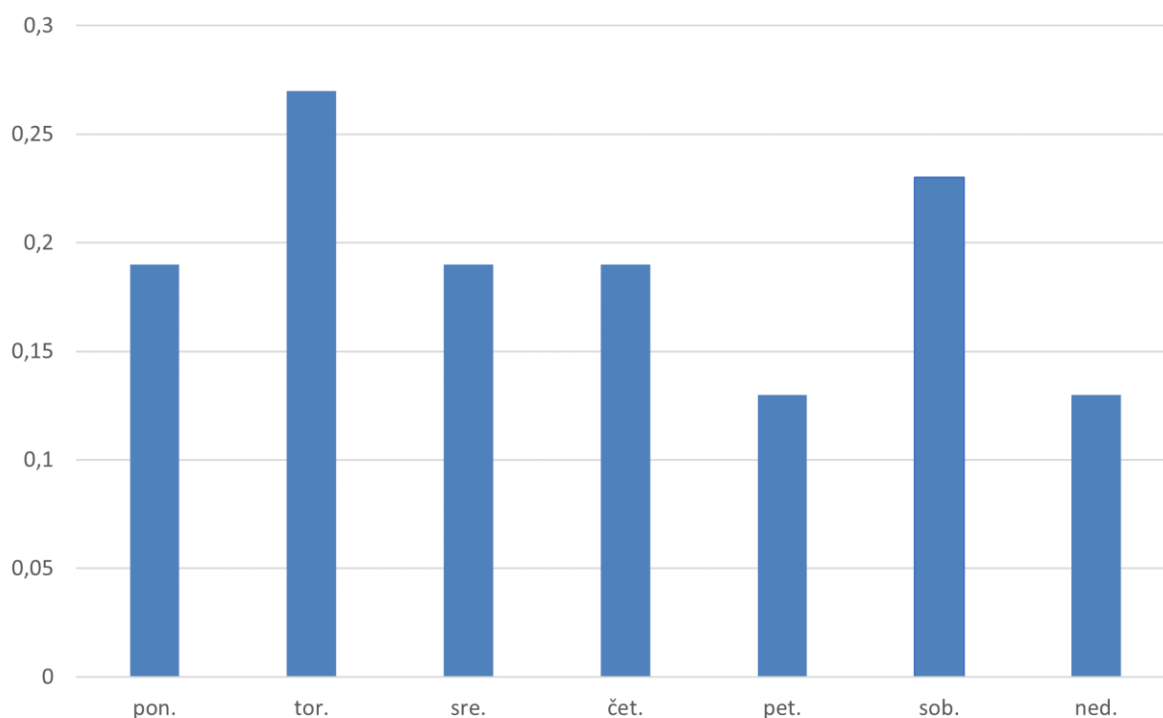
V proučevanem obdobju je bilo na spletni portal nepremicnine.net največ ustreznih oglasov za stanovanja, ki so se oddajala v najem na zasebnem najemnem trgu v občini Slovenj Gradec, dodanih avgusta, in sicer 14, najmanj pa januarja (2). Oktobra je bilo dodanih 8 takih oglasov, novembra 7, decembra 3, februarja 4, marca 6, aprila in maja po 5, junija 8, julija 9 in septembra 3.

Največ ustreznih oglasov je bilo dodanih ob torkih, in sicer 14, sledili so sobote (12) ter ponedeljki, srede in četrтки (po 10). Najmanj ustreznih oglasov je bilo na spletni portal dodanih ob petkih in nedeljah (po 7). Največje povprečno število ustreznih dodanih oglasov je bilo ob torkih, in sicer 0,27, sledili so sobote (0,23) ter ponedeljki, srede in četrтки (po 0,19). Najmanjše povprečno število ustreznih dodanih oglasov je bilo ob petkih in nedeljah (po 0,13).

Preglednica 31: Skupno in povprečno število ustreznih oglasov po dnevih v tednu v občini Slovenj Gradec v proučevanem obdobju

Dnevi	Skupno število	Povprečno število
ponedeljki	10	0,19
torki	14	0,27
srede	10	0,19
četrтки	10	0,19
petki	7	0,13
sobote	12	0,23
nedelje	7	0,13

Vir: nepremicnine.net, 2024, 2025



Grafikon 34: Povprečno število ustreznih oglasov po dnevih v občini Slovenj Gradec v proučevanem obdobju (vir: nepremicnine.net, 2024, 2025)

11.2 PODROBNEJŠI PREGLED

V proučevanem obdobju je v občini Slovenj Gradec najmanjša povprečna površina oglaševanih stanovanj znašala 36,8 m², in sicer pri garsonjerah, največja pa 95,5 m² pri 4-sobnih stanovanjih. Povprečna površina oglaševanih sob je znašala 16 m² in je bila enaka povprečni površini oglaševanih sob, v katerih so se v najem oddajale postelje. Pri oglaševanih hišah je ta znašala 253 m².

Najnižja povprečna oglaševana najemnina stanovanj je znašala 355 evrov, in sicer za garsonjere, najvišja pa 800 evrov za 4-sobna stanovanja. Povprečna oglaševana najemnina za sobe je znašala 240 evrov, za postelje pa 210 evrov. Pri oglaševanih hišah je znašala 975 evrov.

Najnižja povprečna oglaševana najemnina na kvadratni meter stanovanj je znašala 7,15 evra/m², in sicer pri 2,5-sobnih stanovanjih, najvišja pa 10,65 evra/m² pri 1-sobnih stanovanjih. Povprečna oglaševana najemnina na kvadratni meter sob je znašala 17,60 evra/m², povprečna oglaševana najemnina na kvadratni meter sob, v katerih so se v najem oddajale postelje, pa 11,25 evra/m². Pri oglaševanih hišah je ta znašala 3,87 evra/m².

Preglednica 32: Povprečna velikost, povprečna višina oglaševane najemnine in povprečna višina oglaševane najemnine na kvadratni meter različnih tipov stanovanj v občini Slovenj Gradec v proučevanem obdobju

Tip stanovanja	Površina (m ²)	Višina najemnine (evri)	Višina najemnine (evri/m ²)
postelja	16,00*	210*	11,25*
soba	16,00	240	17,60
garsonjera	36,80	355	9,63
1-sobno	43,74	460	10,65
1,5-sobno	45,67*	432*	9,59*
2-sobno	55,74	500	9,27
2,5-sobno	71,17	483	7,15
3-sobno	74,71	571	7,65
3,5-sobno	—**	—**	—**
4-sobno	95,50*	800*	8,38*
4,5-sobno	—**	—**	—**
5- in večsobno	—**	—**	—**
hiša	253,00	975	3,87

Opomba: * V proučevanem obdobju so bili ustrezni trije oglasi ali manj. ** V proučevanem obdobju ni bilo ustreznih oglasov.
Vir: nepremicnine.net, 2024, 2025

12 PRIMERJALNA ANALIZA OGLAŠEVANIH STANOVANJ V PROUČEVANEM OBDOBJU

12.1 PRIMERJALNA ANALIZA VELIKOSTI OGLAŠEVANIH STANOVANJ

V proučevanem obdobju so povprečne površine oglaševanih garsonjer v izbranih občinah znašale med 27,72 m² v občini Murska Sobota in 36,8 m² v občini Slovenj Gradec. Zadnja je med izbranimi občinami po povprečni površini oglaševanih garsonjer zelo odstopala, saj ta v nobeni drugi izbrani občini ni dosegla 30 m².

Povprečne površine oglaševanih 1-sobnih stanovanj so znašale med 38,46 in 43,74 m². Najmanjša je bila v občini Ljubljana, največja pa v občini Slovenj Gradec.

Pri 1,5-sobnih stanovanjih so povprečne površine znašale med 40 m² v občini Murska Sobota in 56,5 m² v občini Nova Gorica. Večinoma so znašale okoli 45 m², najbolj pa sta odstopali občini Nova Gorica in Novo mesto (53,69 m²), ki sta med izbranimi občinami edini presegli 50 m².

Pri 2-sobnih stanovanjih pri povprečnih površinah med izbranimi občinami ni bilo večjih odstopanj, znašale so med 55,74 m² v občini Slovenj Gradec in 60,46 m² v občini Novo mesto.

Povprečne površine oglaševanih 2,5-sobnih stanovanj so znašale med 60 m² v občini Nova Gorica in 71,17 m² v občini Slovenj Gradec.

Pri 3-sobnih stanovanjih so povprečne površine večinoma znašale okoli 80 m². Največja je bila v občini Ljubljana, in sicer 84,69 m², najmanjši pa v občinah Slovenj Gradec (74,71 m²) in Kranj (75,2 m²).

Pri 3,5-sobnih stanovanjih so povprečne površine znašale med 65 m² v občini Velenje in 96,32 m² v občini Celje.

Pri 4-sobnih stanovanjih so povprečne površine znašale med 84,15 m² v občini Velenje in 118,65 m² v občini Ljubljana. Poleg teh je med izbranimi občinami precej odstopala tudi občina Kranj (11,79 m²).

4,5-sobna stanovanja so bila oglaševana le v štirih izbranih občinah. Največja povprečna površina teh stanovanj je bila v občini Ljubljana (132,27 m²), ki so ji sledile občine Kranj (116,07 m²), Velenje (105 m²) in Celje (76,1 m²).

5- in večsobna stanovanja so bila oglaševana v šestih izbranih občinah. Največja povprečna površina teh stanovanj je bila v občini Kranj, in sicer 233,33 m², najmanjša pa v občini Velenje (150 m²).

Povprečne površine oglaševanih sob so znašale med 10 m² v občini Murska Sobota in 23,14 m² v občini Celje. Zadnja je zelo odstopala po povprečni površini oglaševanih sob, saj ta v nobeni drugi izbrani občini ni dosegla 19 m².

Pri sobah, v katerih so se v najem oddajale postelje, so povprečne površine znašale med 15 m² v občini Nova Gorica in 44,5 m² v občini Velenje. Razen zadnje nobena izbrana občina ni presegla povprečne površine 25 m².

Povprečne površine oglaševanih hiš so znašale med 102,33 m² v občini Novo Mesto in 253 m² v občini Slovenj Gradec, v vseh drugih izbranih občinah pa so bile večje od 110 m² in manjše od 190 m².

Preglednica 33: Povprečna površina v kvadratnih metrih glede na tip stanovanja v izbranih občinah v proučevanem obdobju

Tip stanovanja	Ljubljana	Maribor	Kranj	Koper	Celje	Novo mesto	Velenje	Nova Gorica	Murska Sobota	Slovenj Gradec
postelja	19,85	20,96	24,86	18,81	16,25	25,00	44,50	15,00*	20,00*	16,00*
soba	14,77	14,77	18,17	15,84	23,14	17,26	12,75	15,00	10,00*	16,00
garsonjera	28,96	28,81	29,34	28,71	28,19	27,95	27,80	28,25	27,72	36,80
1-sobno	38,46	38,78	39,27	39,52	38,75	39,93	41,24	41,02	38,78	43,74
1,5-sobno	44,76	47,42	47,45	43,05	43,09	53,69	47,44	56,50*	40,00*	45,67*
2-sobno	58,78	57,34	60,11	56,81	57,83	60,46	57,29	59,00	57,04	55,74
2,5-sobno	68,14	68,48	68,68	62,70	61,94	69,51	65,54	60,00*	69,13	71,17
3-sobno	84,69	80,64	75,20	77,64	79,35	78,98	80,13	79,71	77,08	74,71
3,5-sobno	93,79	81,55	85,92	83,56	96,32	90,00*	65,00*	79,90*	93,00*	—**
4-sobno	118,65	108,93	115,79	99,41	101,90	109,98	84,15*	91,10*	99,70*	95,50*
4,5-sobno	132,27	—**	116,07*	—**	76,10*	—**	105,00*	—**	—**	—**
5- in večsobno	191,60	161,88	233,33	158,73	160,00*	—**	150,00*	—**	—**	—**
hiša	187,24	148,54	171,19	127,99	129,60	102,33	145,83	119,35	142,80	253,00

Opomba: * V proučevanem obdobju so bili trije primerni oglasi ali manj. ** V proučevanem obdobju ni bilo primernih oglasov.

Vir: nepremicnine.net, 2024,2025

12.2 PRIMERJALNA ANALIZA NAJEMNIN OGLAŠEVANIH STANOVANJ

V proučevanem obdobju so povprečne najemnine oglaševanih garsonjer v izbranih občinah znašale med 305 evri v občini Murska Sobota in 617 evri v občini Ljubljana. Zadnja je bila ob občini Koper (607 evrov) edina med izbranimi občinami, v kateri je ta najemnina presegla 500 evrov.

Povprečne najemnine oglaševanih 1-sobnih stanovanj so znašale med 345 in 709 evri. Najnižja je bila oglaševana v občini Murska Sobota, najvišja pa v občini Ljubljana.

Pri 1,5-sobnih stanovanjih so povprečne najemnine znašale med 432 evri v občini Slovenj Gradec in 788 evri v občini Ljubljana.

Pri 2-sobnih stanovanjih so povprečne najemnine znašale med 484 evri v občini Murska Sobota in 1.033 evri v občini Ljubljana. Ob tej je povprečna najemnina presegla 730 evrov le še v občini Koper, in sicer 849 evrov.

Povprečne najemnine oglaševanih 2,5-sobnih stanovanj so znašale med 483 evri v občini Slovenj Gradec in 1.117 evri v občini Ljubljana. Med izbranimi občinami sta po najemninah teh stanovanj odstopali tudi občini Koper (959 evrov) in Murska Sobota (512 evrov).

Pri 3-sobnih stanovanjih so povprečne najemnine znašale med 571 evri v občini Slovenj Gradec in 1.425 evrov v občini Ljubljana. Poleg zadnje je med izbranimi občinami 1.000 evrov presegla le občina Koper (1.119 evrov).

Pri 3,5-sobnih stanovanjih so povprečne najemnine znašale med 520 evri v občini Murska Sobota in 1.429 evri v občini Ljubljana.

Pri 4-sobnih stanovanjih so povprečne najemnine znašale med 575 evri v občini Murska Sobota in 1.922 evri v občini Ljubljana. Poleg teh dveh sta med izbranimi občinami precej odstopali tudi občini Velenje (625 evrov) in Nova Gorica (767 evrov).

4,5-sobna stanovanja so bila oglaševana le v štirih izbranih občinah. Najvišja povprečna najemnina teh stanovanj je bila v občini Velenje (2.250 evrov), v občini Ljubljana je ta znašala 2.154 evrov, v občini Kranj 1000 evrov, v občini Celje pa 800 evrov.

5- in večsobna stanovanja so bila oglaševana le v šestih izbranih občinah. Najvišja povprečna najemnina teh stanovanj je bila v občini Ljubljana, in sicer 2.710 evrov, najnižja pa v občini Velenje (900 evrov).

Povprečne najemnine oglaševanih sob so znašale med 190 evri v občinah Murska Sobota in 327 evri v občini Ljubljana. Ob tej je povprečna najemnina presegla 300 evrov le še v občini Koper, kjer je znašala 321 evrov.

Pri sobah, v katerih so se v najem oddajale postelje, so najemnine znašale med 165 evri v občini Murska Sobota in 256 evri v občini Ljubljana.

Povprečne najemnine oglaševanih hiš so znašale med 750 evri v občini Murska Sobota in 2.635 evri v občini Ljubljana, v vseh drugih izbranih občinah pa so bile nižje od 1.600 evrov.

Preglednica 34: Povprečna višina oglaševane najemnine v evrih glede na tip stanovanja v izbranih občinah v proučevanem obdobju

Tip stanovanja	Ljubljana	Maribor	Kranj	Koper	Celje	Novo mesto	Velenje	Nova Gorica	Murska Sobota	Slovenj Gradec
postelja	256	222	250	232	219	178	231	200*	165*	210*
soba	327	234	277	321	290	281	210	223	190*	240
garsonjera	617	412	500	607	404	385	365	432	305	355
1-sobno	709	467	586	657	451	437	476	522	345	460
1,5-sobno	788	548	662	691	512	530	497	475*	500*	432*
2-sobno	1.033	617	726	849	641	582	572	692	484	500
2,5-sobno	1.117	724	737	959	649	634	581	800*	512	483
3-sobno	1.425	810	943	1.119	809	754	654	776	581	571
3,5-sobno	1.429	844	1.101	1.073	839	733*	650*	825*	520*	—**
4-sobno	1.922	1.173	1.058	1.209	1.107	865	625*	767*	575*	800*
4,5-sobno	2.154	—**	1.000*	—**	800*	—**	2.250*	—**	—**	—**
5- in večsobno	2.710	1.850	1.500	1.983	1.200*	—**	900*	—**	—**	—**
hiša	2.635	1.294	1.581	1.458	873	833	1.008	1.128	750	975

Opomba: * V proučevanem obdobju so bili trije primerni oglasi ali manj. ** V proučevanem obdobju ni bilo primernih oglasov.

Vir: nepremicnine.net, 2024,2025

12.3 PRIMERJALNA ANALIZA NAJEMNIN NA KVADRATNI METER OGLAŠEVANIH STANOVANJ

V proučevanem obdobju so povprečne najemnine na kvadratni meter oglaševanih garsonjer v izbranih občinah znašale od 9,63 evra v občini Slovenj Gradec do 22,09 evra v občini Ljubljana. V občini Koper je ta znašala skoraj enako kot v občini Ljubljana, in sicer 22,08 evra.

Povprečne najemnine na kvadratni meter oglaševanih 1-sobnih stanovanj so znašale od 9,09 do 18,87 evra. Najnižja je bila v občini Murska Sobota, najvišja pa v občini Ljubljana.

Pri 1,5-sobnih stanovanjih so povprečne najemnine na kvadratni meter znašale od 8,53 evra v občini Nova Gorica do 18,02 evra v občini Ljubljana.

Pri 2-sobnih stanovanjih so povprečne najemnine na kvadratni meter znašale od 8,56 evra v občini Murska Sobota do 17,67 evra v občini Ljubljana. Med izbranimi občinami je odstopala še občina Koper, kjer je povprečna najemnina na kvadrati meter znašala 15,39 evra.

Povprečne najemnine na kvadratni meter oglaševanih 2,5-sobnih stanovanj so znašale od 7,15 evra v občini Slovenj Gradec do 16,60 evra v občini Ljubljana.

Pri 3-sobnih stanovanjih so povprečne najemnine na kvadratni meter znašale od 7,56 evra v občini Murska Sobota do 16,97 evra v občini Ljubljana.

Pri 3,5-sobnih stanovanjih so povprečne najemnine na kvadratni meter znašale od 5,60 evra v občini Murska Sobota do 15,40 evra v občini Ljubljana. V drugih izbranih občinah so znašale med 8 in 14 evri/m².

Pri 4-sobnih stanovanjih so povprečne najemnine na kvadratni meter znašale od 5,77 evra v občini Murska Sobota do 16,45 evra v občini Ljubljana. Zadnja med izbranimi občinami precej odstopa, saj je edina, ki presega 12,50 evra/m².

4,5-sobna stanovanja so bila oglaševana le v štirih izbranih občinah. Najvišja povprečna najemnina na kvadratni meter teh stanovanj je bila v občini Velenje (21,43 evra/m²), sledile pa so občine Ljubljana (16,78 evra/m²), Celje (10,51 evra/m²) in Kranj (9,60 evra/m²).

5- in večsobna stanovanja so bila oglaševana le v šestih izbranih občinah. Najvišja povprečna najemnina na kvadratni meter teh stanovanj je bila v občini Ljubljana, in sicer 14,49 evra, najnižja pa v občini Velenje (6,00 evra/m²).

Povprečne najemnine na kvadratni meter oglaševanih sob so znašale med 13,79 evra v občini Celje in 24,07 evra v občini Ljubljana. V vseh drugih izbranih občinah so presegale 15 evrov/m².

Pri sobah, v katerih so se v najem oddajale postelje, so znašale med 6,33 evra/m² v občini Velenje in 14,09 evra/m² v občini Ljubljana.

Povprečne najemnine oglaševanih hiš so znašale med 3,87 evra/m² v občini Slovenj Gradec in 15,02 evra/m² v občini Ljubljana.

Preglednica 35: Povprečna višina oglaševane najemnine različnih tipov stanovanj v evrih na kvadratni meter v izbranih občinah v proučevanem obdobju

Tip stanovanja	Ljubljana	Maribor	Kranj	Koper	Celje	Novo mesto	Velenje	Nova Gorica	Murska Sobota	Slovenj Gradec
postelja	14,09	11,42	11,04	13,90	13,20	7,88	6,33	13,33*	8,25*	11,25*
soba	24,07	17,19	19,07	22,82	13,79	17,73	19,73	15,67	19,58*	17,60
garsonjera	22,09	14,89	17,65	22,08	14,61	14,02	13,65	15,65	11,59	9,63
1-sobno	18,87	12,20	15,10	17,08	11,78	11,20	12,09	12,87	9,09	10,65
1,5-sobno	18,02	11,81	14,27	16,43	12,13	10,04	10,59	8,53*	12,50*	9,59*
2-sobno	17,67	10,90	12,38	15,39	11,23	9,97	10,05	11,83	8,56	9,27
2,5-sobno	16,60	10,66	10,82	15,61	10,63	9,27	8,96	13,33*	7,47	7,15
3-sobno	16,97	10,29	12,75	14,73	10,36	9,75	8,23	10,13	7,56	7,65
3,5-sobno	15,40	10,46	13,32	12,95	8,77	8,36*	10,00*	10,43*	5,60*	—**
4-sobno	16,45	10,97	9,59	12,48	10,92	8,23	7,43*	8,38*	5,77*	8,38*
4,5-sobno	16,78	—**	9,60*	—**	10,51*	—**	21,43*	—**	—**	—**
5- in večsobno	14,49	11,68	6,30	11,89	7,50*	—**	6,00*	—**	—**	—**
hiša	15,02	9,54	10,12	12,32	6,93	8,43	6,99	9,69	5,76	3,87

Opomba: * V proučevanem obdobju so bili trije primerni oglasi ali manj. ** V proučevanem obdobju ni bilo primernih oglasov.

Vir: nepremicnine.net, 2024, 2025

13 PRIMERJALNA ANALIZA POVPREČNIH NAJEMNIN OGLAŠEVANIH STANOVANJ PO POSAMEZNIH MESECIH

Za lažjo primerjavo gibanja najemnin za oglaševana stanovanja so za izbrane občine po mesecih analizirani združeni podatki o povprečnih najemninah na kvadratni meter vseh tipov oglaševanih stanovanj razen sob, postelj in hiš, ki zaradi svojih lastnosti niso primerljivi z drugimi tipi oglaševanih stanovanj in bi, če bi jih vključili v analizo, bistveno izkrivili predstavo o dejanskih oglaševanih najemninah drugih tipov stanovanj. Tudi primerjava gibanja najemnin samo za oglaševane hiše ni mogoča, ker v večini izbranih občin (razen v občini Ljubljana) mesečno teh oglasov sploh ni bilo oziroma so bili le trije ali pa jih je bilo manj.

Najvišja povprečna najemnina na kvadratni meter stanovanj je bila v skoraj vseh proučevanih mesecih v občini Ljubljana, v kateri se je dokaj enakomerno gibala okoli 18 evrov/m². Izjema je bil april, v katerem je povprečna najemnina na kvadratni meter stanovanj v občini Kranj presegla tisto v občini Ljubljana.

Na drugem mestu je bila od oktobra do marca občina Koper, pozneje pa skoraj vse proučevane mesece občina Kranj. Obe občini sta imeli opazno mesečno gibanje povprečne najemnine na kvadratni meter stanovanj, razlikovali pa sta se v smeri gibanja, saj se je v občini Koper v proučevanem obdobju povprečna najemnina na kvadratni meter stanovanj znižala, v občini Kranj pa zvišala.

Občina Nova Gorica je bila na začetku proučevanega obdobja na četrtem mestu, pozneje pa je imela izrazito mesečno gibanje povprečnih najemnin oglaševanih stanovanj. Januarja je prehitela občino Kranj in se povzpela na tretje mesto, junija je padla pod večino izbranih občin na sedmo mesto, septembra pa je končala na četrtem mestu nekoliko pod 12 evri/m².

Občini Maribor in Celje sta imeli ves čas precej podobne povprečne najemnine oglaševanih stanovanj, in sicer med 11 in 13 evrov/m².

Občina Novo mesto je začela na sedmem mestu z nekoliko nad 10 evri/m², končala pa na predzadnjem mestu z nekoliko nižjo povprečno najemnino oglaševanih stanovanj.

Povprečna najemnina oglaševanih stanovanj je v občini Velenje opazno nihala, in sicer med nekoliko pod 9 in nekoliko nad 13 evri/m², septembra pa je bila najnižja med vsemi izbranimi občinami.

V občini Slovenj Gradec je bilo gibanje povprečnih najemnin oglaševanih stanovanj po mesecih prav tako precej izrazito, in sicer med nekoliko pod 7,5 evra/m² in nekoliko nad 11 evri/m².

Največjo spremembo povprečne oglaševane najemnine stanovanj v proučevanem obdobju je imela občina Murska Sobota. Oktobra je ta namreč znašala malo več kot 7 evrov/m², septembra pa več kot 10 evrov/m².

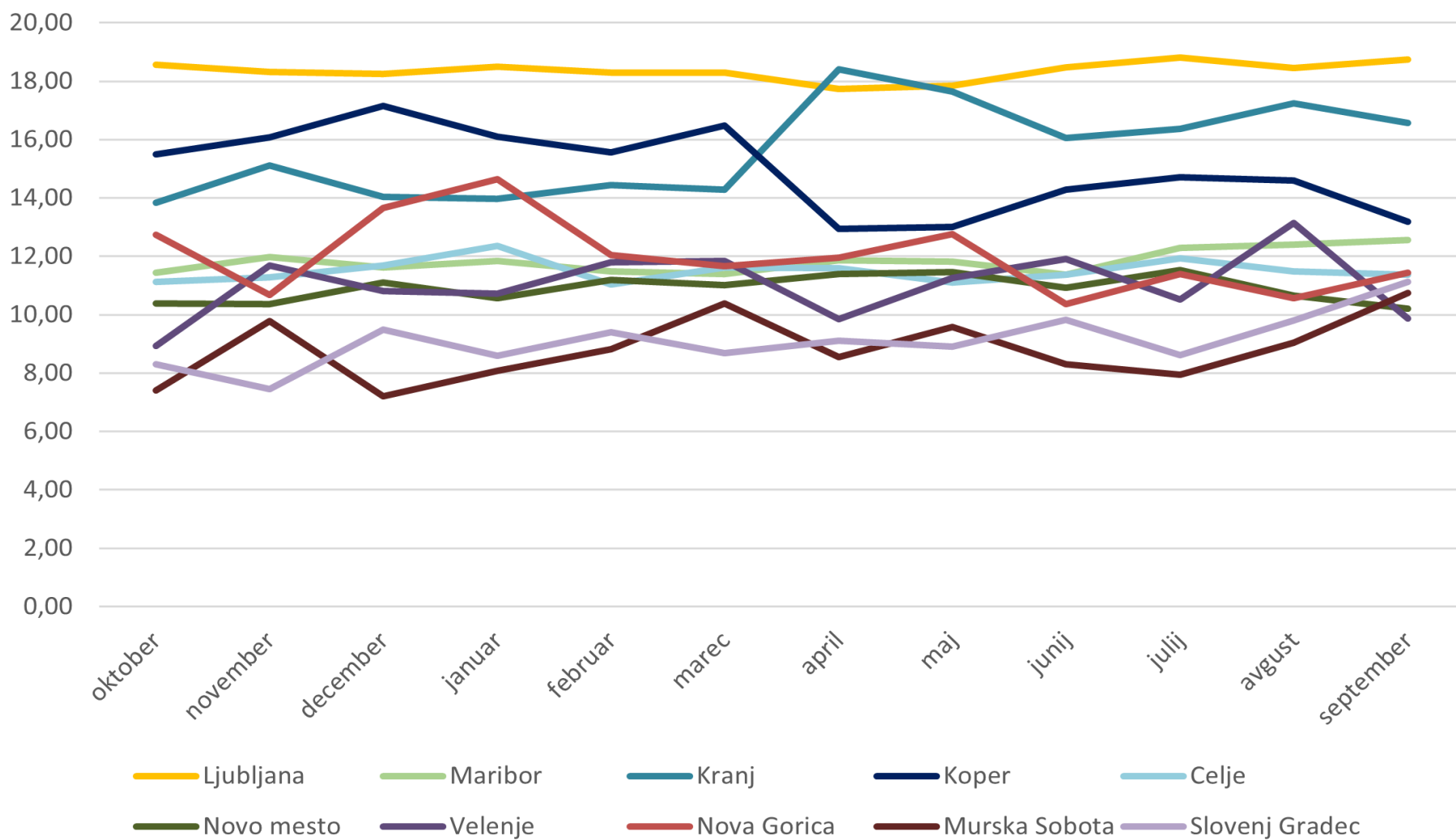
Med izbranimi občinami so se v proučevanem obdobju povprečne oglaševane najemnine zvišale v sedmih občinah, v treh pa so se znižale. Največje zvišanje je bilo v občinah Murska Sobota (za približno 3,34 evra/m²), Slovenj Gradec (za približno 2,83 evra/m²) in Kranj (za približno 2,74 evra/m²), največje znižanje pa v občinah Koper (za približno 2,29 evra/m²), Nova Gorica (za približno 1,30 evra/m²) in Novo mesto (za približno 0,19 evra/m²).

Preglednica 36: Povprečne najemnine oglaševanih stanovanj v evrih na kvadratni meter v izbranih občinah po posameznih mesecih proučevanega obdobja

Občina	Oktober	November	December	Januar	Februar	Marec	April	Maj	Junij	Julij	Avgust	September
Ljubljana	18,56	18,30	18,24	18,49	18,30	18,29	17,74	17,84	18,48	18,80	18,45	18,75
Maribor	11,44	11,98	11,62	11,84	11,49	11,40	11,86	11,82	11,38	12,28	12,40	12,56
Kranj	13,83	15,11	14,04	13,97	14,43	14,29	18,39	17,64	16,06	16,37	17,25	16,57
Koper	15,48	16,07	17,15	16,09	15,57	16,48	12,95	13,00	14,29	14,70	14,60	13,19
Celje	11,13	11,29	11,69	12,36	11,03	11,62	11,59	11,09	11,37	11,93	11,49	11,38
Novo mesto	10,39	10,36	11,10	10,57	11,18	11,01	11,39	11,45	10,92	11,54	10,65	10,21
Velenje	8,92	11,69	10,81	10,73	11,79	11,84	9,86	11,25	11,92	10,51	13,13	9,86
Nova Gorica	12,74	10,67	13,66	14,63	12,04	11,66	11,96	12,75	10,36	11,38	10,56	11,44
Murska Sobota	7,41	9,78	7,21	8,08	8,82	10,38	8,55	9,57	8,30	7,93	9,04	10,75
Slovenj Gradec	8,30	7,46	9,48*	8,60*	9,41*	8,68	9,11	8,90	9,83	8,61	9,80	11,13*

Opomba: * V proučevanem obdobju so bili ustrezni trije oglasi ali manj.

Vir: nepremicnine.net, 2024, 2025



Grafikon 35: Povprečne najemnine oglaševanih stanovanj v evrih na kvadratni meter v izbranih občinah po posameznih mesecih proučevanega obdobja (vir: nepremicnine.net, 2024, 2025)

14 POVZETEK UGOTOVITEV

Iz obravnavanih ustreznih oglasov za stanovanja, ki so se v proučevanem obdobju oddajala v najem na zasebnem najemnem trgu, smo ugotovili, da so se največja stanovanja oddajala v občinah Ljubljana, Slovenj Gradec in Novo mesto. Podatki tudi kažejo, da so se največje sobe oddajale v občini Celje, najmanjše pa v občini Murska Sobota, vendar je v obeh primerih ta rezultat lahko posledica zelo majhnega vzorca. Prav tako je verjetno posledica zelo majhnih vzorcev tudi podatek, da so bile sobe, v katerih so se v najem oddajale postelje, največje v občini Velenje, najmanjše pa v občini Nova Gorica. Hiše so bile največje v občini Slovenj Gradec, najmanjše pa v občini Novo mesto.

Najvišje najemnine stanovanj so bile v občini Ljubljana, sledili sta ji občini Koper in Kranj, najnižje pa so bile v občinah Murska Sobota in Slovenj Gradec. Najvišje najemnine sob so bile v občinah Ljubljana in Koper, najvišje najemnine postelj pa v občinah Ljubljana in Kranj. Najemnine hiš so bile najvišje v občini Ljubljana, sledili pa sta ji občini Kranj in Koper. Najnižje so bile v občini Murska Sobota, sledili pa sta ji občini Novo mesto in Celje.

Na kvadratni meter površine stanovanj so bile najemnine najvišje v občini Ljubljana. Sledili sta ji občini Koper in Kranj. Najnižje so bile v občini Murska Sobota, sledili pa sta ji občini Slovenj Gradec in Novo mesto. Najvišje najemnine sob na kvadratni meter so bile v občini Ljubljana, sledila pa ji je občina Koper. Najnižje so bile v občini Celje, sledila pa ji je občina Nova Gorica. Najemnine postelj so bile glede na kvadratni meter sob, v katerih so se oddajale te postelje, najvišje v občini Ljubljana, na drugem mestu pa je bila občina Koper. Po podatkih zelo majhnih vzorcev so bile te najemnine najnižje v občini Velenje, sledila pa ji je občina Novo mesto. Najemnine na kvadratni meter hiš so bile najvišje v občini Ljubljana, sledila pa ji je občina Koper. Podatki zelo majhnih vzorcev kažejo, da so bile te najemnine najnižje v občinah Slovenj Gradec in Murska Sobota (v tem vrstnem redu), če teh podatkov ne upoštevamo, pa so bile najnižje v občini Celje.

Gibanje povprečne najemnine na kvadratni meter površine stanovanj po mesecih je bilo v proučevanem obdobju najmanj izrazito v občinah Ljubljana, Maribor, Celje in Novo mesto. Izrazitejše je bilo v občinah Velenje, Murska Sobota in Slovenj Gradec, najizrazitejše pa v občinah Kranj, Koper in Nova Gorica. Povprečna najemnina na kvadratni meter površine stanovanj se je v proučevanem obdobju najbolj povečala v občinah Murska Sobota, Slovenj Gradec in Kranj (v tem vrstnem redu), nekoliko manj pa v občinah Maribor in Velenje. V občinah Ljubljana, Novo mesto in Celje ni bilo bistvenih sprememb, občini Koper in Nova Gorica pa sta bili med izbranimi občinami edini, v katerih je povprečna najemnina na kvadratni meter površine stanovanj opazno padla. Pri gibanju povprečnih najemnin na kvadratni meter površine stanovanj v občinah Nova Gorica, Murska Sobota in Slovenj Gradec je bil vzorec, na podlagi katerega so bile narejene analize, majhen, kar verjetno vpliva na rezultate, ki so zaradi tega manj natančni kot v drugih izbranih občinah.

15 VIRI IN LITERATURA

Nepremicnine.net (2024): *Nepremicnine.net. Največji slovenski nepremičninski portal*. Dostopno na: <https://www.nepremicnine.net> (sneto 1. 10.–31. 12. 2024).

Nepremicnine.net (2025): *Nepremicnine.net. Največji slovenski nepremičninski portal*. Dostopno na: <https://www.nepremicnine.net> (sneto 1. 1.–30. 9. 2025).

SURS – Statistični urad Republike Slovenije (2024): *Podatkovna baza SiStat*. Dostopno na: <https://pxweb.stat.si/SiStat/sl> (sneto 1. 10.–31. 12. 2024).