



ANALIZA RAZMER NA ZASEBNEM NAJEMNEM TRGU

POLLETNA ANALIZA OGLAŠEVANIH PODATKOV ZASEBNEGA NAJEMNEGA TRGA

Ljubljana 2025

ANALIZA RAZMER NA ZASEBNEM NAJEMNEM TRGU
POLLETNA 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
Robi Koščak
Oto Kern
Tjaša Kolar
Ajda Šeme
Richard Sendi

Uredništvo, redakcija in oblikovanje:

Boštjan Kerbler
Oto Kern

Lektoriranje in korekture:

Nina Novak

Ljubljana, 31. 5. 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	49

12.3 PRIMERJALNA ANALIZA NAJEMNIN NA KVADRATNI METER OGLAŠEVANIH STANOVANJ	52
13 PRIMERJALNA ANALIZA POVPREČNIH NAJEMNIN OGLAŠEVANIH STANOVANJ PO POSAMEZNIH MESECIH.....	55
14 POVZETEK UGOTOVITEV	57
15 VIRI IN LITERATURA.....	58

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 stanovanj, 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, ter (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,
- enajstmesečno 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 dve fazi, ki se izvajata tako:

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

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.

To poročilo je drugo vmesno poročilo. V njem je predstavljena polletna analiza oglaševanih podatkov zasebnega najemnega trga, kar je del drugega cilja projektne naloge.

Polletna 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 marca 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 6.248 novih oglasov za stanovanja, za katere smo sklepali, da oglašujejo oddajo stanovanj v najem na zasebnem najemnem trgu v izbranih občinah. Ustrezni oglasi za vključitev v analizo je bilo 5.681 (90,9 %), neustreznih pa 567 (9,1 %). Neustrezni oglasi, ki so bili izločeni, so bili:

- 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;

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).

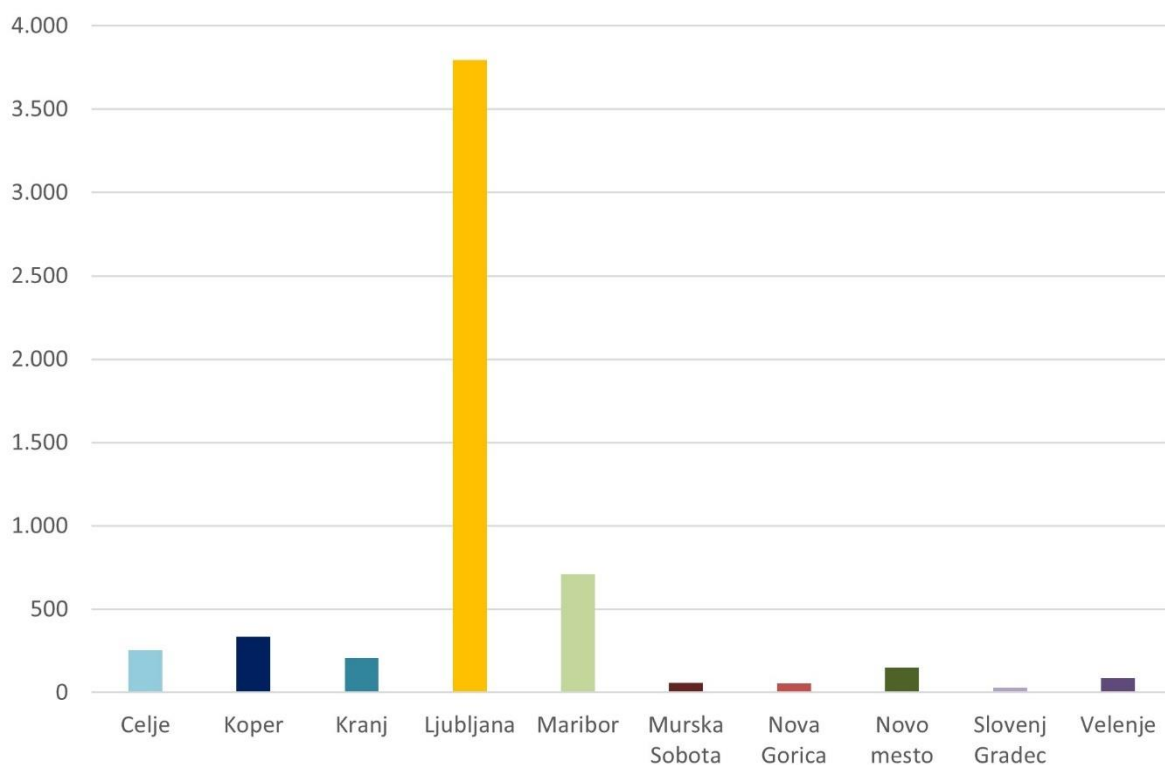
- oglasi, ki so bili na spletnem portalu nepremicnine.net razvrščeni v kategorijo stanovanja, vendar se je pri njihovem pregledu izkazalo, da gre za poslovne ali druge nestanovanjske prostore.

Od 5.681 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 3.796 oziroma 66,8 %, sledili sta občini Maribor (709 oziroma 12,5 %) in Koper (334 oziroma 5,9 %). Najmanj oglaševanih stanovanj je bilo v občinah Slovenj Gradec (30 oziroma 0,5 %), Nova Gorica (55 oziroma 1 %) in Murska Sobota (57 oziroma 1 %).

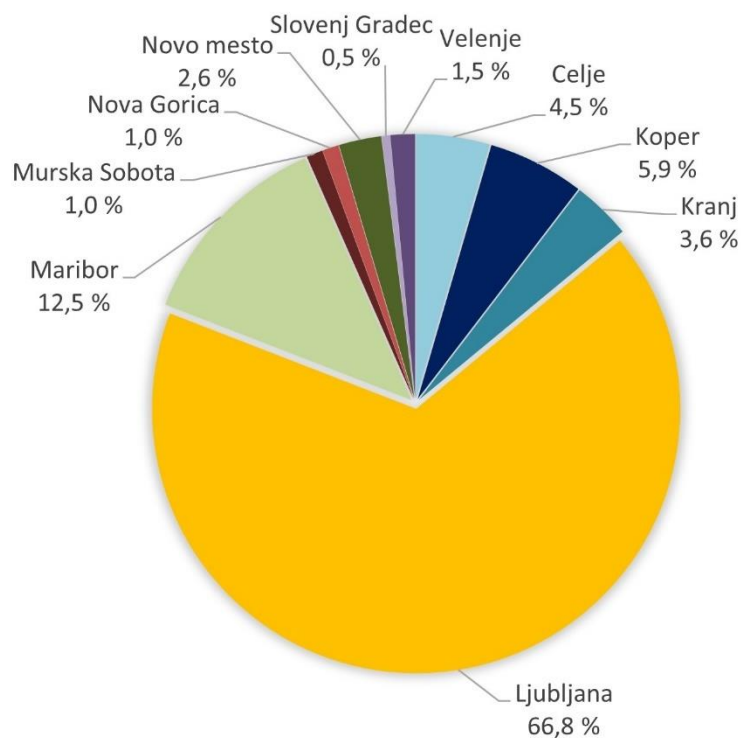
Preglednica 1: Število in deleži ustreznih oglasov v izbranih občinah v proučevanem obdobju

Občina	Število	Delež (%)
skupaj – vse občine	5.681	100,0
Ljubljana	3.796	66,8
Maribor	709	12,5
Kranj	207	3,6
Koper	334	5,9
Celje	256	4,5
Novo mesto	150	2,6
Velenje	87	1,5
Nova Gorica	55	1,0
Murska Sobota	57	1,0
Slovenj Gradec	30	0,5

Vir: nepremicnine.net, 2024, 2025

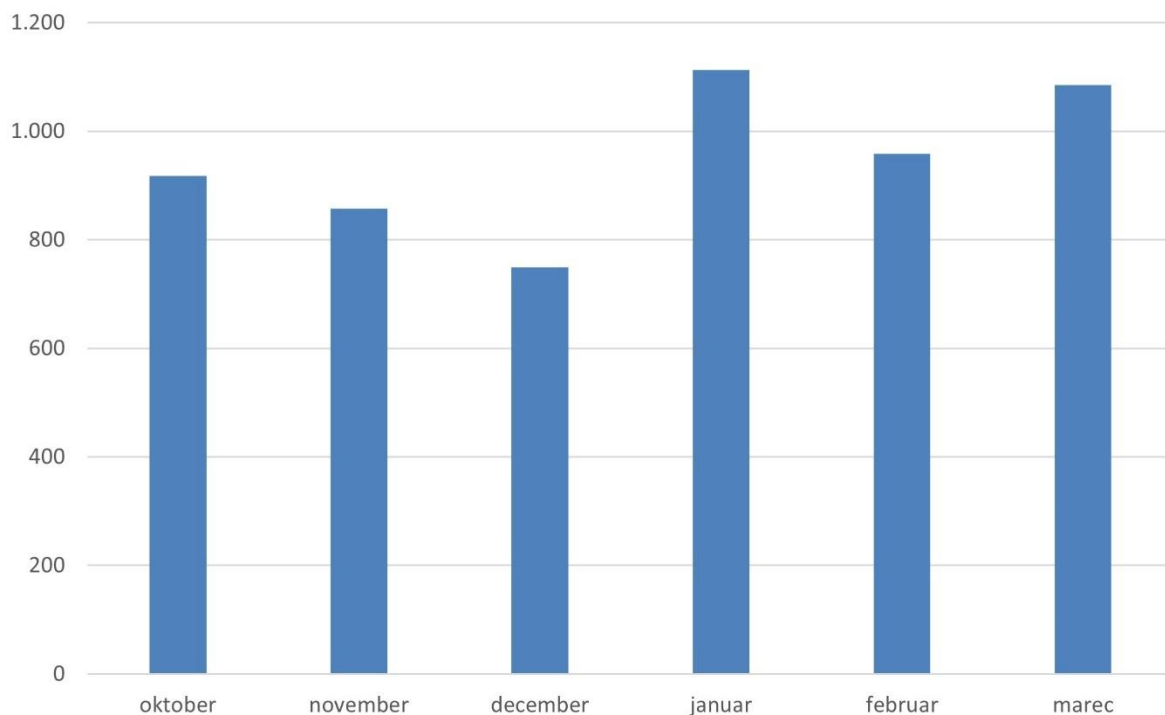


Grafikon 1: Število ustreznih oglasov v izbranih občinah v proučevanem obdobju (vir: nepremičnine.net, 2024, 2025)



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 januarja, in sicer 1.113, najmanj pa decembra (749). Oktobra je bilo dodanih 918 ustreznih oglasov, novembra 858, februarja 958, marca pa 1.085.



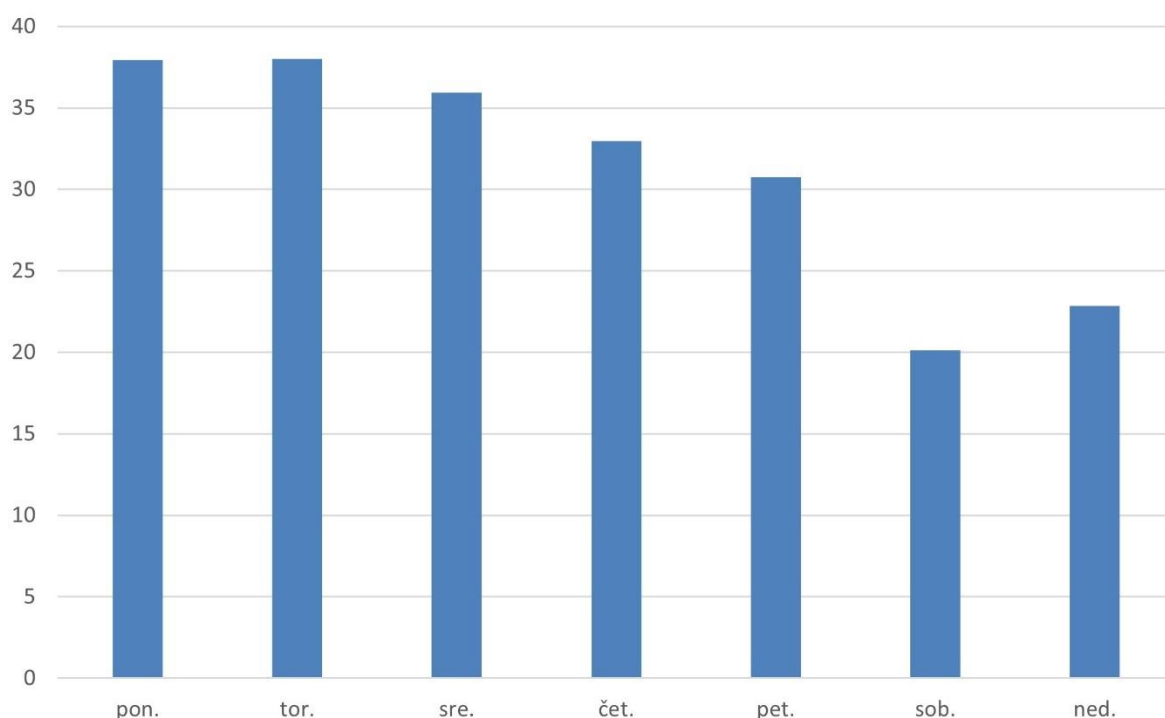
Grafikon 3: Povprečno število ustreznih oglasov po mesecih v izbranih občinah v proučevanem obdobju (vir: nepremičnine.net, 2024, 2025)

Glede na dan v tednu je bilo največ ustreznih oglasov dodanih ob ponedeljkih in sredo, nekoliko manj ob četrtek in petki, bistveno manj pa med vikendi. Največ ustreznih oglasov je bilo dodanih ob torkih, in sicer 988, sledili so ponedeljki (986) in sredo (934). Nekoliko manj jih je bilo dodanih ob četrtek (857) in petki (799). Med vikendom je bilo dodanih najmanj takih oglasov, in sicer 523 ob sobotah in 594 ob nedeljah. Največje povprečno število ustreznih dodanih oglasov je bilo ob torkih, in sicer 38, sledili so ponedeljki (37,92) in sredo (35,92). Najmanjše povprečno število takih oglasov je bilo ob sobotah, in sicer 20,12, sledile so nedelje (22,85) in petki (30,73).

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

Dnevi	Skupno število	Povprečno število
ponedeljki	986	37,92
torki	988	38
srede	934	35,92
četrtek	857	32,96
petki	799	30,73
sobote	523	20,12
nedelje	594	22,85

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 in analizirani 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 dodan 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.

Vsi navedeni podatki so prikazani v preglednicah v prilogi, v poročilu pa 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 postelj 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

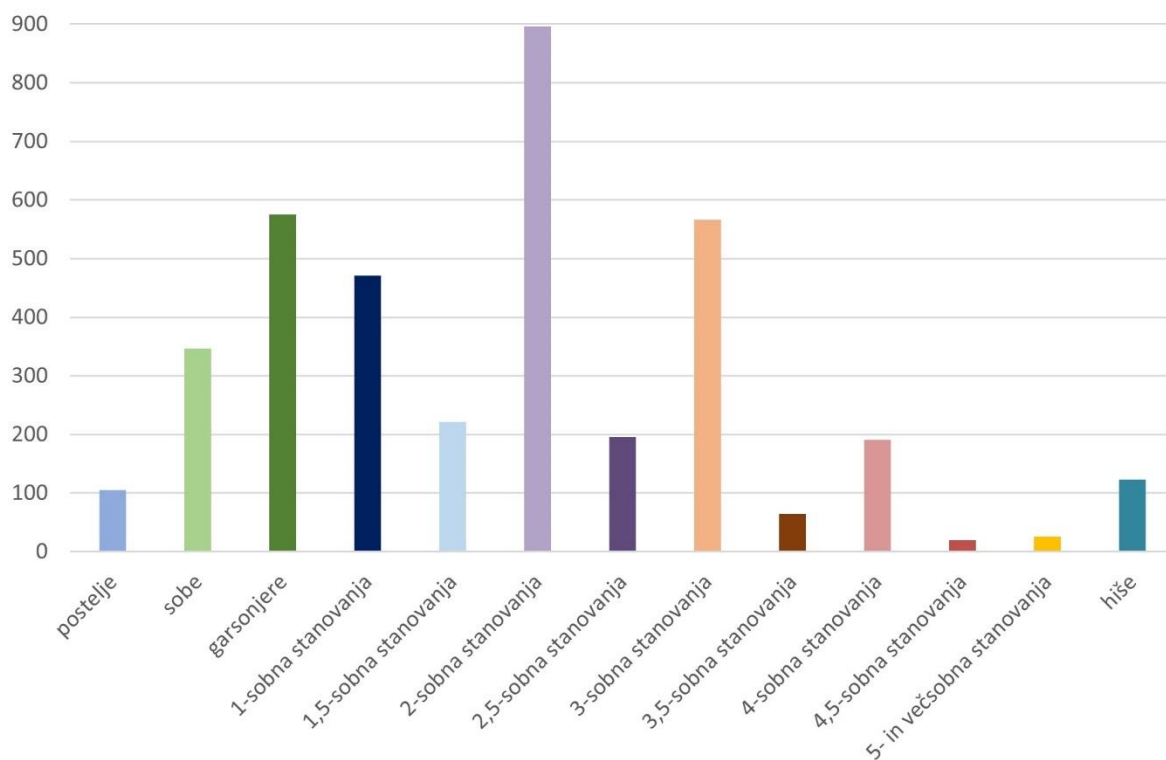
2.1 SPLOŠNI PREGLED

V proučevanem obdobju je bilo v občini Ljubljana 3.796 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 (23,6 %), sledile so garsonjere (15,1 %) in 3-sobna stanovanja (14,9 %). Najmanj je bilo oglaševanih 4,5-sobnih stanovanj (0,5 %), 5- in večsobnih (0,7 %) in 3,5-sobnih (1,7 %).

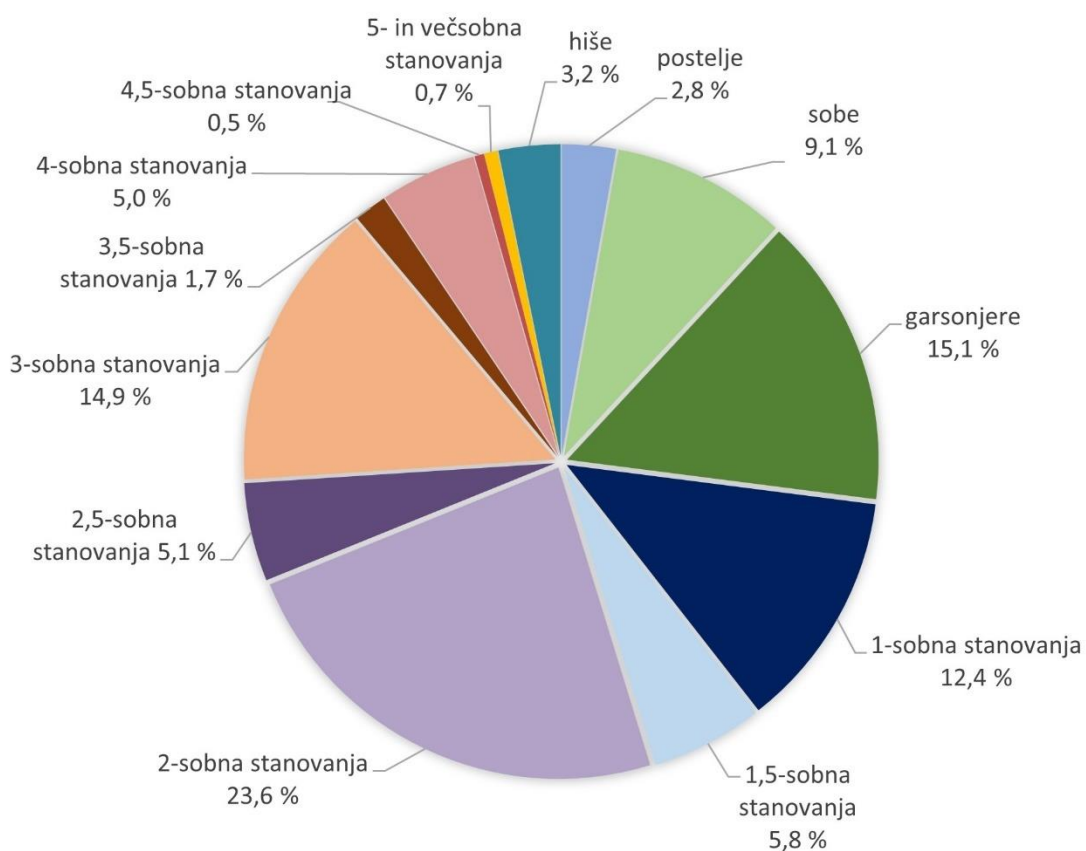
Preglednica 3: Število in deleži ustreznih oglasov glede na tip stanovanja v občini Ljubljana v proučevanem obdobju

Tip stanovanja	Število	Delež (%)
skupaj – občina Ljubljana	3.796	100,0
postelja	105	2,8
soba	346	9,1
garsonjera	575	15,1
1-sobno	471	12,4
1,5-sobno	221	5,8
2-sobno	896	23,6
2,5-sobno	195	5,1
3-sobno	566	14,9
3,5-sobno	64	1,7
4-sobno	190	5,0
4,5-sobno	19	0,5
5- in večsobno	25	0,7
hiša	123	3,2

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)

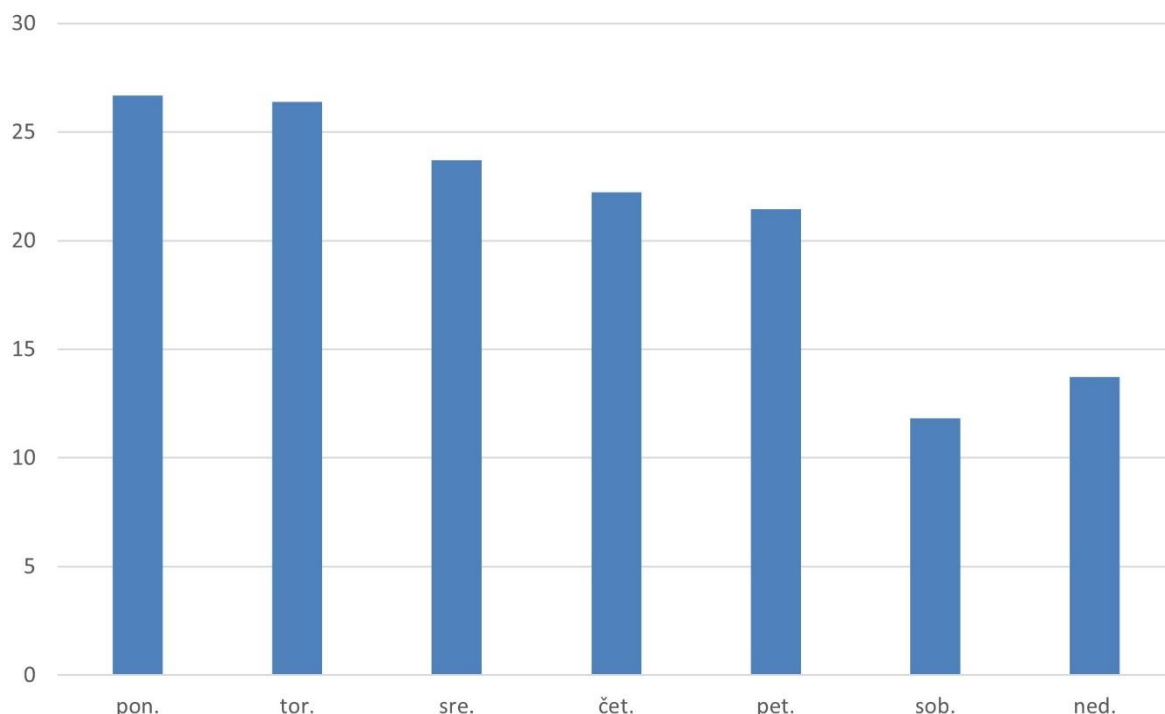
V proučevanem obdobju je bilo na spletni portal nepremicnine.net največ ustreznih oglasov za stanovanja, ki so se oddajala v najem na zasebnem najemnem trgu v občini Ljubljana, dodanih januarja, in sicer 750, najmanj pa decembra (471). Oktobra je bilo dodanih 628 takih oglasov, novembra 551, februarja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

Največ ustreznih oglasov je bilo dodanih ob ponedeljkih, in sicer 694, sledili so torki (686) in srede (616). Malo več kot 550 ustreznih oglasov je bilo na spletni portal dodanih ob petkih (558) in četrtnih (578). Ob koncu tedna je bilo dodanih najmanj ustreznih oglasov, in sicer 307 ob sobotah in 357 ob nedeljah. Največje povprečno število ustreznih dodanih oglasov je bilo ob ponedeljkih, in sicer 26,69, sledili pa so torki (26,38), srede (23,69) in četrtni (22,23). Najmanjše povprečno število ustreznih dodanih oglasov je bilo ob sobotah, in sicer 11,81, sledili so nedelje (13,73) in petki (21,46).

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

Dnevi	Skupno število	Povprečno število
ponedeljki	694	26,69
torki	686	26,38
srede	616	23,69
četrtni	578	22,23
petki	558	21,46
sobote	307	11,81
nedelje	357	13,73

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 28,64 m², in sicer pri garsonjerah, največja pa 194,27 m² pri 5- in večsobnih. Povprečna površina oglaševanih sob je znašala 14,84 m², povprečna površina oglaševanih sob, v katerih so se v najem oddajale postelje, pa 20,7 m². Pri oglaševanih hišah je povprečna površina znašala 186,15 m².

Najnižja povprečna oglaševana najemnina stanovanj je znašala 614 evrov, in sicer za garsonjere, najvišja pa 2.842 evrov, za 5- in večsobna stanovanja. Povprečna oglaševana najemnina za sobe je znašala 321 evrov in za postelje 245 evrov. Povprečna oglaševana najemnina hiš je bila 2.592 evrov.

Najnižja povprečna oglaševana najemnina na kvadratni meter stanovanj je znašala 15,01 evra/m², in sicer pri 5- in večsobnih stanovanjih, najvišja pa 22,17 evra/m² pri garsonjerah. Povprečna oglaševana najemnina na kvadratni meter sob je znašala 23,80 evra/m², povprečna oglaševana najemnina na kvadratni meter sob, v katerih so se v najem oddajale postelje, pa 13,49 evra/m². Pri oglaševanih hišah je ta znašala 14,91 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	20,70	245	13,49
soba	14,84	321	23,80
garsonjera	28,64	614	22,17
1-sobno	38,96	716	18,80
1,5-sobno	45,35	783	17,53
2-sobno	58,57	1.036	17,70
2,5-sobno	68,82	1.142	16,83
3-sobno	86,10	1.471	17,21
3,5-sobno	93,97	1.504	15,99
4-sobno	117,03	1.918	16,50
4,5-sobno	124,19	2.015	16,75
5- in večsobno	194,27	2.842	15,01
hiša	186,15	2.592	14,91

Vir: nepremicnine.net, 2024, 2025

3 OBČINA MARIBOR

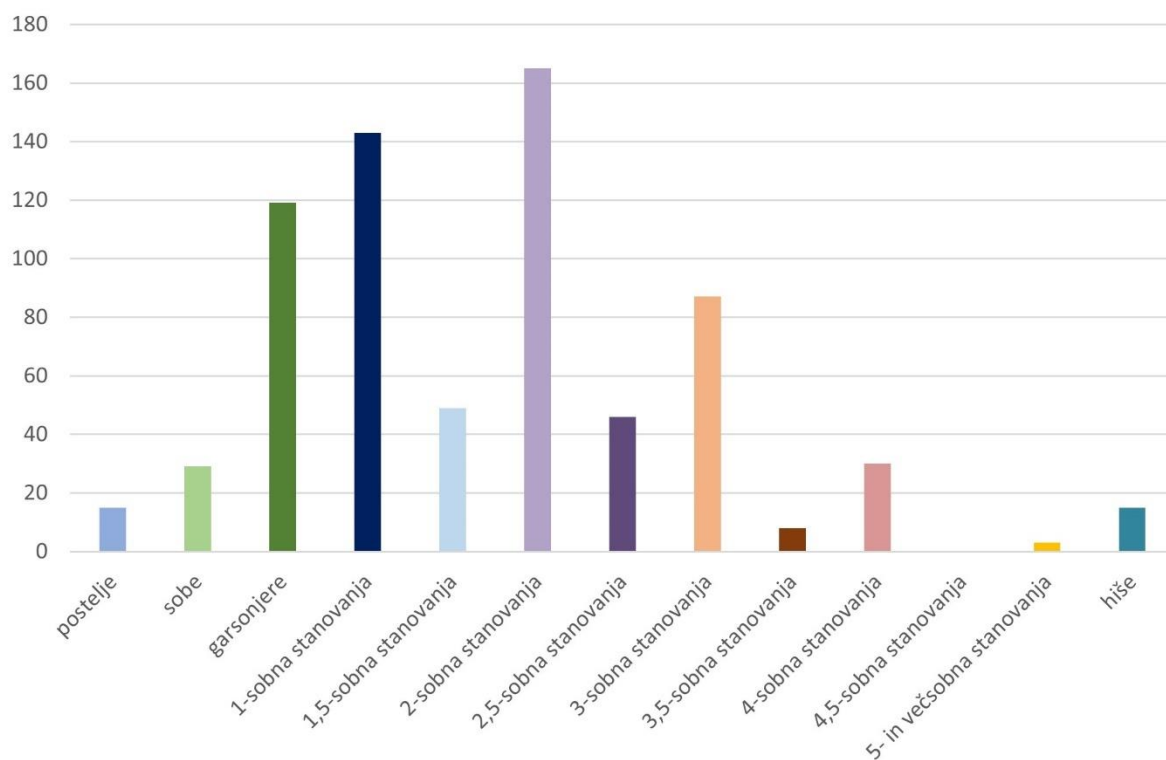
3.1 SPLOŠNI PREGLED

V proučevanem obdobju je bilo v občini Maribor 709 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 (23,3 %), sledila so 1-sobna stanovanja (20,2 %) in garsonjere (16,8 %). Najmanj je bilo oglaševanih 5- in večsobnih stanovanj (0,4 %), 3,5-sobnih stanovanj (1,1 %) ter hiš in postelj (vsakih po 2,1 %). V proučevanem obdobju ni bilo v občini Maribor oglaševano za oddajo v najem nobeno 4,5-sobno stanovanje.

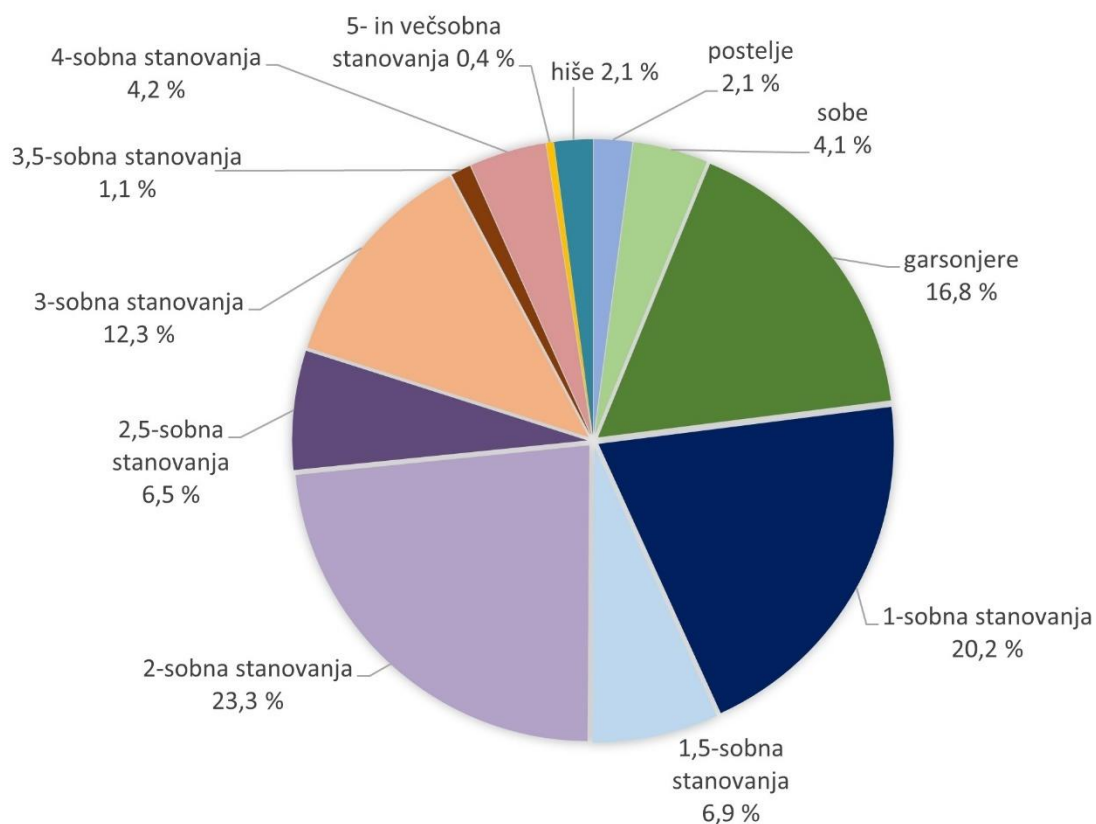
Preglednica 6: Število in deleži ustreznih oglasov glede na tip stanovanja v občini Maribor v proučevanem obdobju

Tip stanovanja	Število	Delež (%)
skupaj – občina Maribor	709	100,0
postelja	15	2,1
soba	29	4,1
garsonjera	119	16,8
1-sobno	143	20,2
1,5-sobno	49	6,9
2-sobno	165	23,3
2,5-sobno	46	6,5
3-sobno	87	12,3
3,5-sobno	8	1,1
4-sobno	30	4,2
4,5-sobno	0	0,0
5- in večsobno	3	0,4
hiša	15	2,1

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)

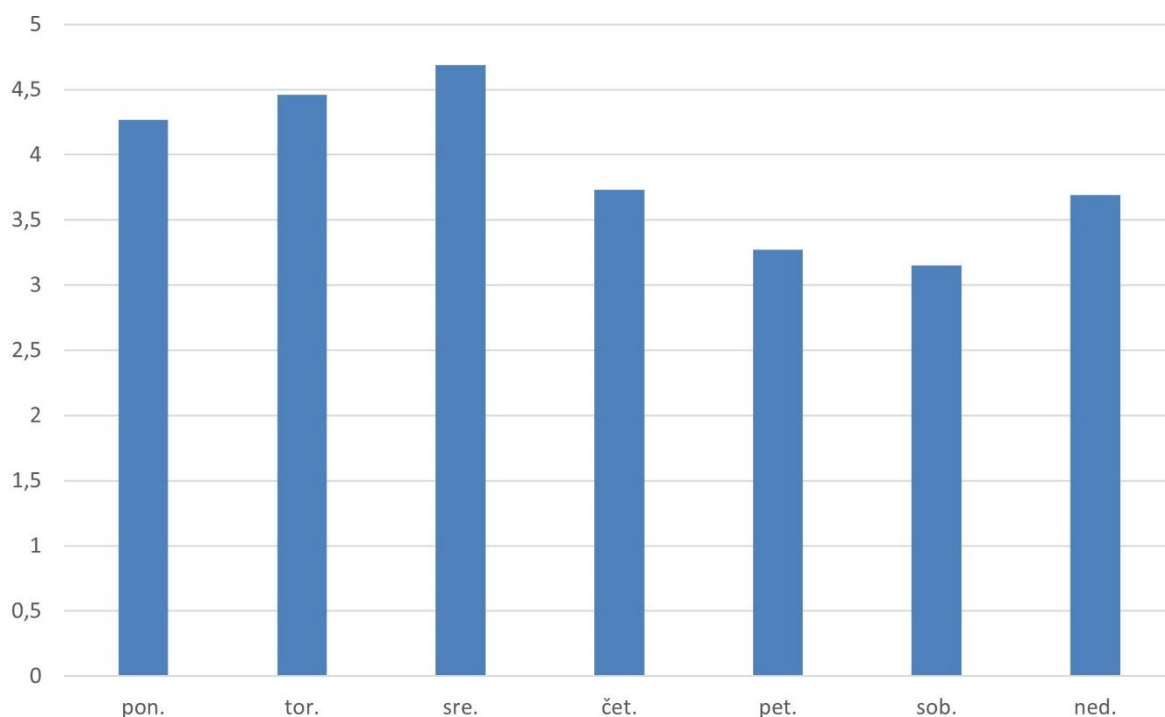
V proučevanem obdobju je bilo na spletni portal nepremicnine.net največ ustreznih oglasov za stanovanja, ki so se oddajala v najem na zasebnem najemnem trgu v občini Maribor, dodanih marca, in sicer 154, najmanj pa oktobra (90). Novembra je bilo dodanih 109 takih oglasov, decembra 108, januarja 135 in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

Največ ustreznih oglasov je bilo dodanih ob sredah, in sicer 122, sledili so torki (116) in ponedeljki (111). Malo manj kot 100 ustreznih oglasov je bilo na spletni portal dodanih ob četrtnih (97) in nedeljah (96), najmanj pa ob sobotah (82) in petkih (85). Največje povprečno število ustreznih dodanih oglasov je bilo ob sredah, in sicer 4,69, sledili so torki (4,46), ponedeljki (4,27) in četrtni (3,73). Najmanjše povprečno število ustreznih dodanih oglasov je bilo ob sobotah, in sicer 3,15, sledili so petki (3,27) in nedelje (3,69).

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

Dnevi	Skupno število	Povprečno število
ponedeljki	111	4,27
torki	116	4,46
srede	122	4,69
četrtni	97	3,73
petki	85	3,27
sobote	82	3,15
nedelje	96	3,69

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 28,75 m², in sicer pri garsonjerah, največja pa 167,13 m² pri 5- in večsobnih stanovanjih. Povprečna površina oglaševanih sob je znašala 14,69 m², povprečna površina oglaševanih sob, v katerih so se v najem oddajale postelje, pa 18,08 m². Povprečna površina oglaševanih hiš je bila 165,73 m².

Najnižja povprečna oglaševana najemnina stanovanj je znašala 404 evre, in sicer za garsonjere, najvišja pa 1.817 evrov za 5- in večsobna stanovanja. Povprečna oglaševana najemnina za sobe je znašala 206 evrov, za postelje pa 211 evrov. Pri oglaševanih hišah je ta znašala 1.346 evrov.

Najnižja povprečna oglaševana najemnina na kvadratni meter stanovanj je znašala 9,60 evra/m², in sicer pri 3,5-sobnih stanovanjih, najvišja pa 14,52 evra/m² pri garsonjerah. Povprečna oglaševana najemnina na kvadratni meter sob je bila 14,75 evra/m², povprečna oglaševana najemnina na kvadratni meter sob, v katerih so se v najem oddajale postelje, pa 12,40 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	18,08	211	12,40
soba	14,69	206	14,75
garsonjera	28,75	404	14,52
1-sobno	39,40	458	11,75
1,5-sobno	48,19	539	11,45
2-sobno	56,86	606	10,76
2,5-sobno	69,81	714	10,26
3-sobno	79,15	800	10,33
3,5-sobno	85,51	810	9,60
4-sobno	104,96	1.150	11,08
4,5-sobno	—**	—**	—**
5- in večsobno	167,13*	1.817*	11,24*
hiša	165,73	1.346	9,54

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

4 OBČINA KRANJ

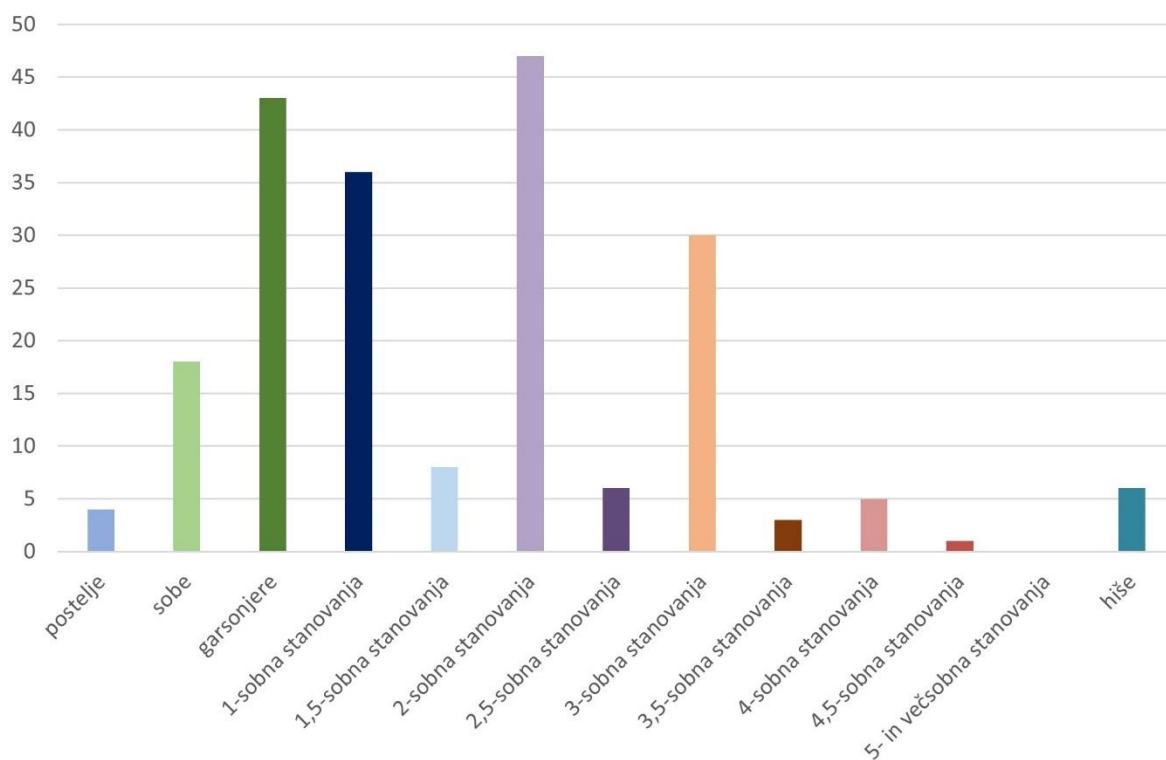
4.1 SPLOŠNI PREGLED

V proučevanem obdobju je bilo v občini Kranj 207 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 (22,7 %), sledile so garsonjere (20,8 %) in 1-sobna stanovanja (17,4 %). Najmanj je bilo oglaševanih 4,5-sobnih stanovanj (0,5 %), 3,5-sobnih (1,4 %) in postelj (1,9 %). V proučevanem obdobju ni bilo v občini Kranj oglaševano za oddajo v najem nobeno 5- in večsobno stanovanje.

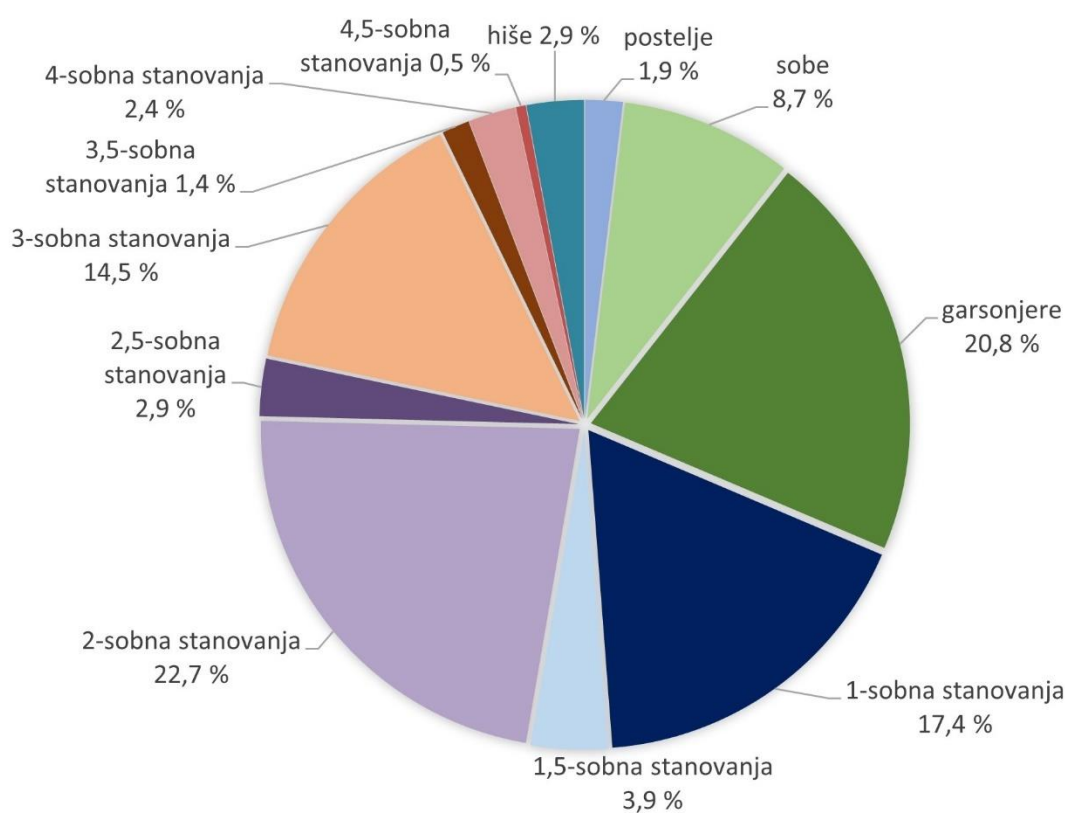
Preglednica 9: Število in deleži ustreznih oglasov glede na tip stanovanja v občini Kranj v proučevanem obdobju

Tip stanovanja	Število	Delež (%)
skupaj – občina Kranj	207	100,0
postelja	4	1,9
soba	18	8,7
garsonjera	43	20,8
1-sobno	36	17,4
1,5-sobno	8	3,9
2-sobno	47	22,7
2,5-sobno	6	2,9
3-sobno	30	14,5
3,5-sobno	3	1,4
4-sobno	5	2,4
4,5-sobno	1	0,5
5- in večsobno	0	0,0
hiša	6	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)

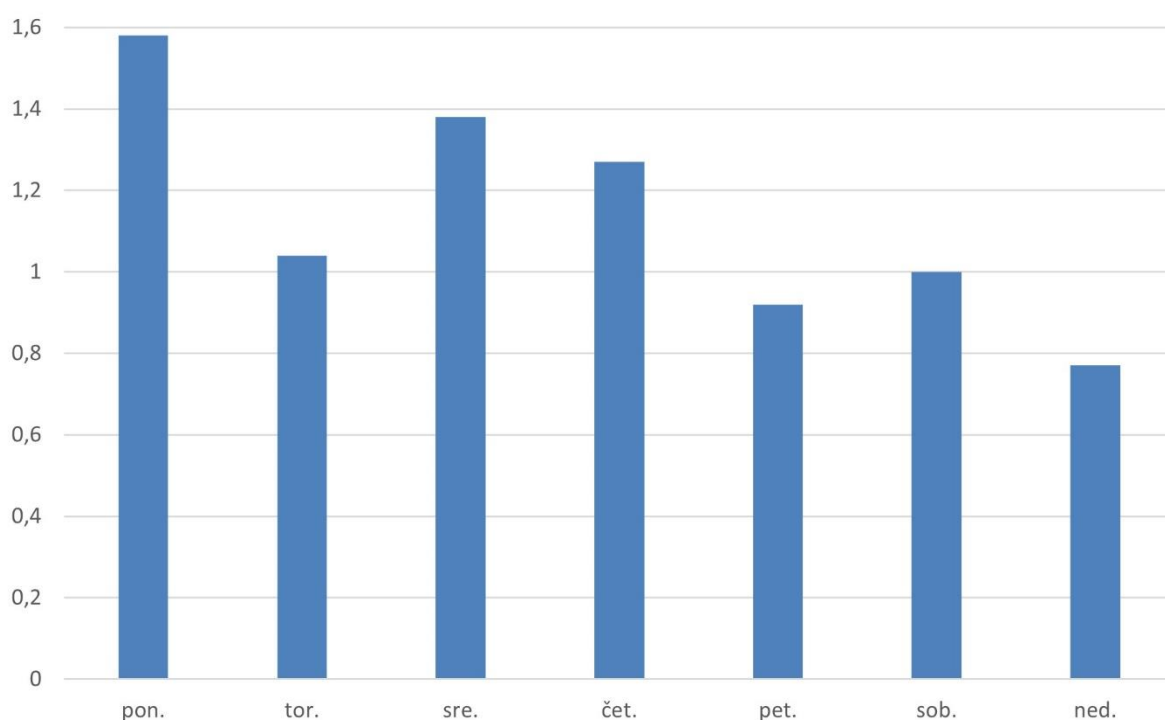
V proučevanem obdobju je bilo na spletni portal nepremicnine.net največ ustreznih oglasov za stanovanja, ki so se oddajala v najem na zasebnem najemnem trgu v občini Kranj, dodanih marca, in sicer 46, najmanj pa decembra (21). Oktobra je bilo dodanih 29 takih oglasov, novembra 39, januarja 35 in februarja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

Največ ustreznih oglasov je bilo dodanih ob ponedeljkih, in sicer 41, sledili so srede (36) in četrтки (33). Malo več kot 25 ustreznih oglasov je bilo na spletni portal dodanih ob sobotah (26) in torkih (27), najmanj pa ob nedeljah (20) in petkih (24). Največje povprečno število ustreznih dodanih oglasov je bilo ob ponedeljkih, in sicer 1,58, sledili so srede (1,38), četrтки (1,27) in torki (1,04). Najmanj ustreznih dodanih oglasov je bilo ob nedeljah, in sicer 0,77, sledili so petki (0,92) in sobote (1).

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

Dnevi	Skupno število	Povprečno število
ponedeljki	41	1,58
torki	27	1,04
srede	36	1,38
četrтки	33	1,27
petki	24	0,92
sobote	26	1
nedelje	20	0,77

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 27,69 m², in sicer pri garsonjerah, največja pa 109,44 m² pri 4-sobnih. Povprečna površina oglaševanih sob je znašala 18,72 m², povprečna površina oglaševanih sob, v katerih so se v najem oddajale postelje, pa 22,75 m². Pri oglaševanih hišah je ta znašala 173,22 m².

Najnižja povprečna oglaševana najemnina stanovanj je znašala 493 evrov, in sicer za garsonjere, najvišja pa 1.093 evrov za 4-sobna stanovanja. Povprečna oglaševana najemnina za sobe je znašala 279 evrov, za postelje pa 250 evrov. Pri oglaševanih hišah je znašala 1.475 evrov.

Najnižja povprečna oglaševana najemnina na kvadratni meter stanovanj je znašala 9,91 evra/m², in sicer pri 4-sobnih stanovanjih, najvišja pa 14,77 evra/m² pri garsonjerah. Povprečna oglaševana najemnina na kvadratni meter sob je bila 19,32 evra/m², povprečna oglaševana najemnina na kvadratni meter sob, v katerih so se v najem oddajale postelje, pa 12,06 evra/m². Pri oglaševanih hišah je ta znašala 10,25 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	22,75	250	12,06
soba	18,72	279	19,32
garsonjera	27,69	493	18,47
1-sobno	39,77	584	14,77
1,5-sobno	46,96	641	13,78
2-sobno	59,28	718	12,43
2,5-sobno	64,25	650	10,17
3-sobno	69,26	877	12,77
3,5-sobno	93,80*	1.093*	12,32*
4-sobno	109,44	1.060	9,91
4,5-sobno	76,14*	950*	12,48*
5- in večsobno	—**	—**	—**
hiša	173,22	1.475	10,25

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

5 OBČINA KOPER

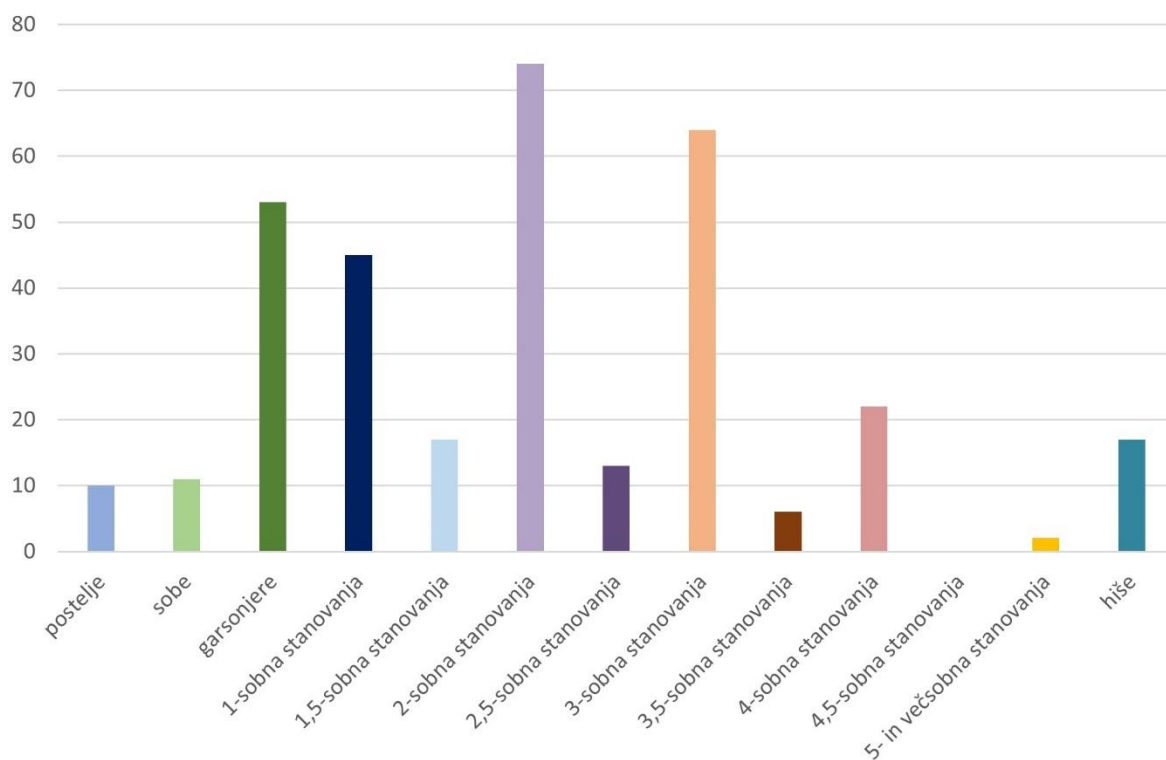
5.1 SPLOŠNI PREGLED

V proučevanem obdobju je bilo v občini Koper 334 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 (22,2 %), sledili so 3-sobna stanovanja (19,2 %) in garsonjere (15,9 %). Najmanj je bilo oglaševanih 5- in večsobnih stanovanj (0,6 %), 3,5-sobnih (1,8 %) in postelj (3 %). V proučevanem obdobju ni bilo v občini Koper oglaševano za oddajo v najem nobeno 4,5-sobno stanovanje.

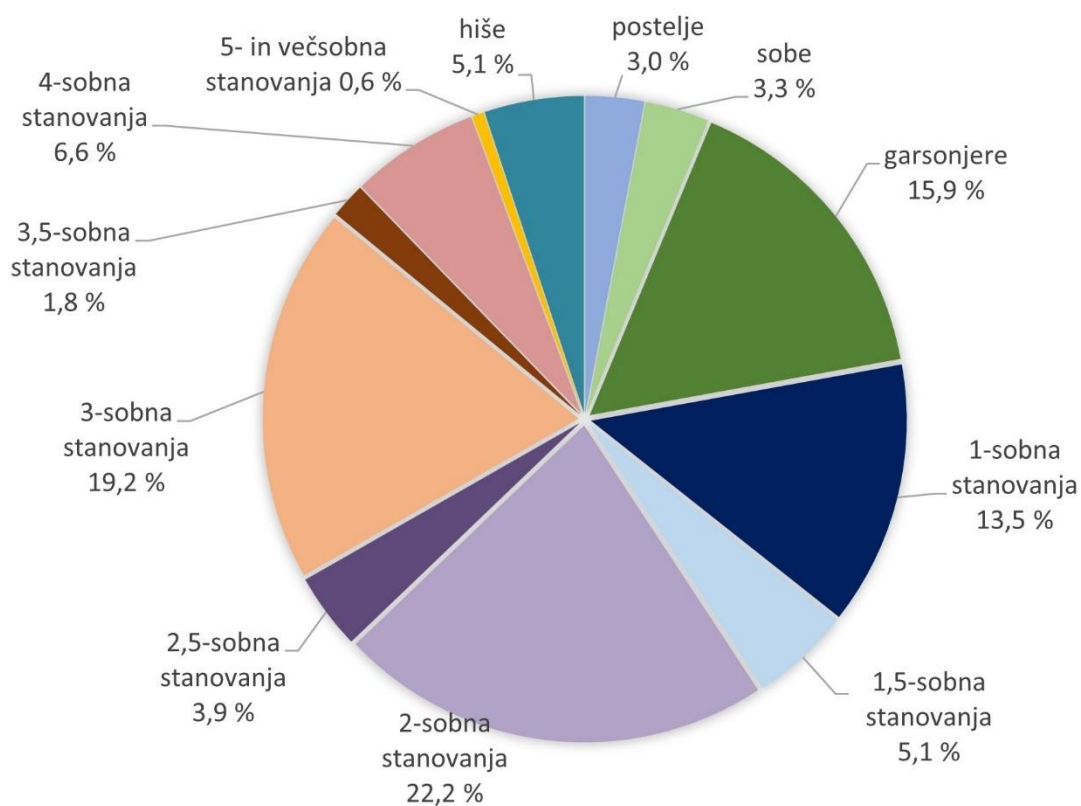
Preglednica 12: Število in deleži ustreznih oglasov glede na tip stanovanja v občini Koper v proučevanem obdobju

Tip stanovanja	Število	Delež (%)
skupaj – občina Koper	334	100,0
postelja	10	3,0
soba	11	3,3
garsonjera	53	15,9
1-sobno	45	13,5
1,5-sobno	17	5,1
2-sobno	74	22,2
2,5-sobno	13	3,9
3-sobno	64	19,2
3,5-sobno	6	1,8
4-sobno	22	6,6
4,5-sobno	0	0,0
5- in večsobno	2	0,6
hiša	17	5,1

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)

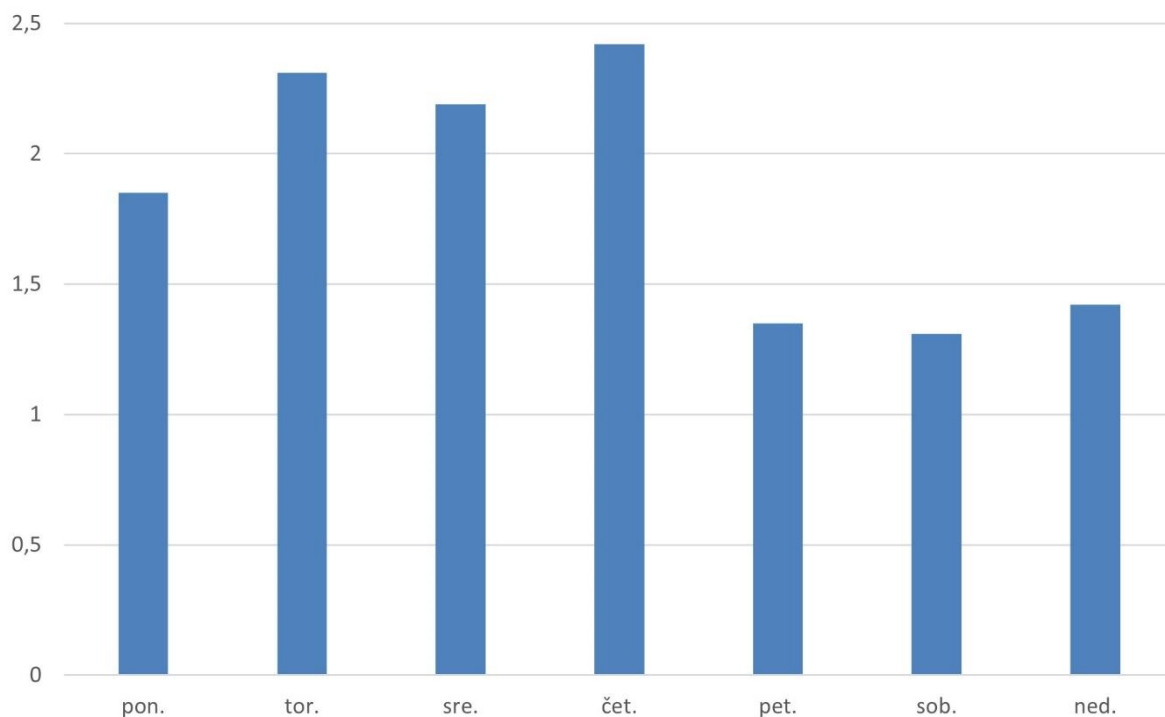
V proučevanem obdobju je bilo na spletni portal nepremicnine.net največ ustreznih oglasov za stanovanja, ki so se oddajala v najem na zasebnem najemnem trgu v občini Koper, dodanih oktobra, in sicer 72, najmanj pa marca (42). Novembra je bilo dodanih 62 takih oglasov, decembra 43, januarja 63 in februarja 52.

Največ ustreznih oglasov je bilo dodanih ob četrtnih, in sicer 63, sledili so torki (60) in srede (57). Malo manj kot 50 ustreznih oglasov je bilo na spletni portal dodanih ob ponedeljkih (48), najmanj pa ob sobotah, in sicer 34, petkih (35) in nedeljah (37). Največje povprečno število ustreznih dodanih oglasov je bilo ob četrtnih, in sicer 2,42, sledili so torki (2,31), srede (2,19) in ponedeljki (1,85). Najmanjše povprečno število ustreznih dodanih oglasov je bilo ob sobotah, in sicer 1,31, sledili so petki (1,35) in nedelje (1,42).

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

Dnevi	Skupno število	Povprečno število
ponedeljki	48	1,85
torki	60	2,31
srede	57	2,19
četrtni	63	2,42
petki	35	1,35
sobote	34	1,31
nedelje	37	1,42

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 28,51 m², in sicer pri garsonjerah, največja pa 117,45 m² pri 5- in večsobnih. Povprečna površina oglaševanih sob je bila 18,69 m², povprečna površina oglaševanih sob, v katerih so se v najem oddajale postelje, pa 18,44 m². Pri oglaševanih hišah je ta znašala 110,59 m².

Najnižja povprečna oglaševana najemnina stanovanj je znašala 591 evrov, in sicer za garsonjere, najvišja pa 1.375 evrov za 5- in večsobna stanovanja. Povprečna oglaševana najemnina za sobe je znašala 314 evrov, za postelje pa 211 evrov. Pri oglaševanih hišah je znašala 1.408 evrov.

Najnižja povprečna oglaševana najemnina na kvadratni meter stanovanj je znašala 11,14 evra/m², in sicer pri 4-sobnih stanovanjih, najvišja pa 21,71 evra/m² pri garsonjerah. Povprečna oglaševana najemnina na kvadratni meter sob je znašala 21,19 evra/m², povprečna oglaševana najemnina na kvadratni meter sob, v katerih so se v najem oddajale postelje, pa 14,57 evra/m². Pri oglaševanih hišah je ta znašala 12,54 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	18,44	211	14,57
soba	18,69	314	21,19
garsonjera	28,51	591	21,71
1-sobno	38,99	620	16,36
1,5-sobno	45,41	644	14,65
2-sobno	54,20	839	15,80
2,5-sobno	63,81	931	14,84
3-sobno	76,89	1.066	14,25
3,5-sobno	89,03	1.100	12,59
4-sobno	100,27	1.095	11,14
4,5-sobno	—**	—**	—**
5- in večsobno	117,45*	1.375*	11,73*
hiša	110,59	1.408	12,54

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

6 OBČINA CELJE

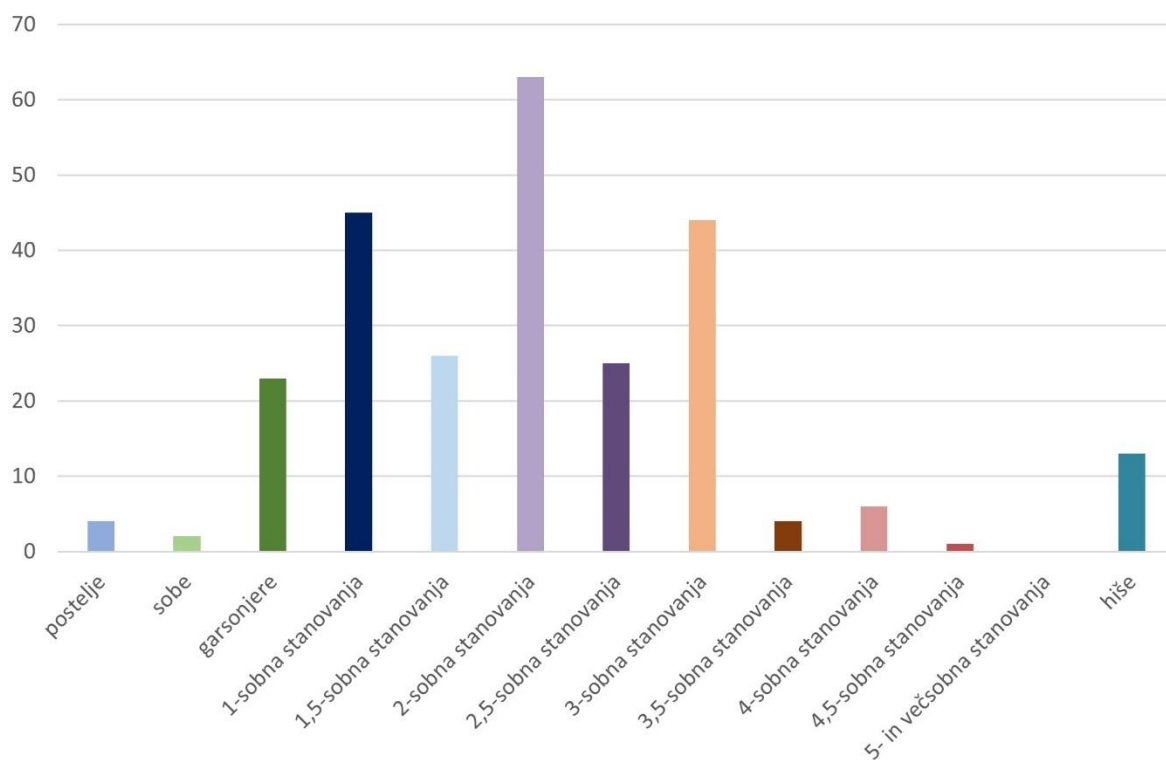
6.1 SPLOŠNI PREGLED

V proučevanem obdobju je bilo v občini Celje 256 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 (24,6 %), sledila so 1-sobna (17,6 %) in 3-sobna (17,2 %). Najmanj je bilo oglaševanih 4,5-sobnih stanovanj (0,4 %), sob (0,8 %) ter 3,5-sobnih stanovanj in postelj (vsakih po 1,6 %). V proučevanem obdobju ni bilo v občini Celje oglaševano za oddajo v najem nobeno 5- in večsobno stanovanje.

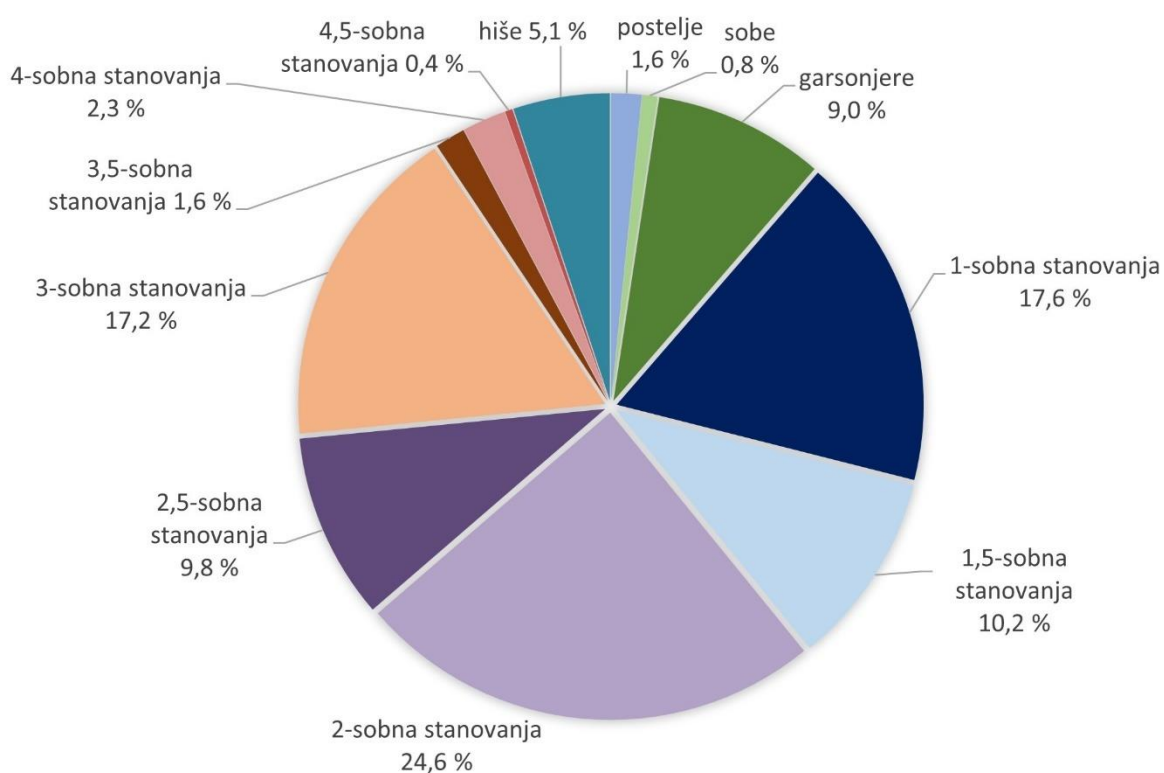
Preglednica 15: Število in deleži ustreznih oglasov glede na tip stanovanja v občini Celje v proučevanem obdobju

Tip stanovanja	Število	Delež (%)
skupaj – občina Celje	256	100,0
postelja	4	1,6
soba	2	0,8
garsonjera	23	9,0
1-sobno	45	17,6
1,5-sobno	26	10,2
2-sobno	63	24,6
2,5-sobno	25	9,8
3-sobno	44	17,2
3,5-sobno	4	1,6
4-sobno	6	2,3
4,5-sobno	1	0,4
5- in večsobno	0	0,0
hiša	13	5,1

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)

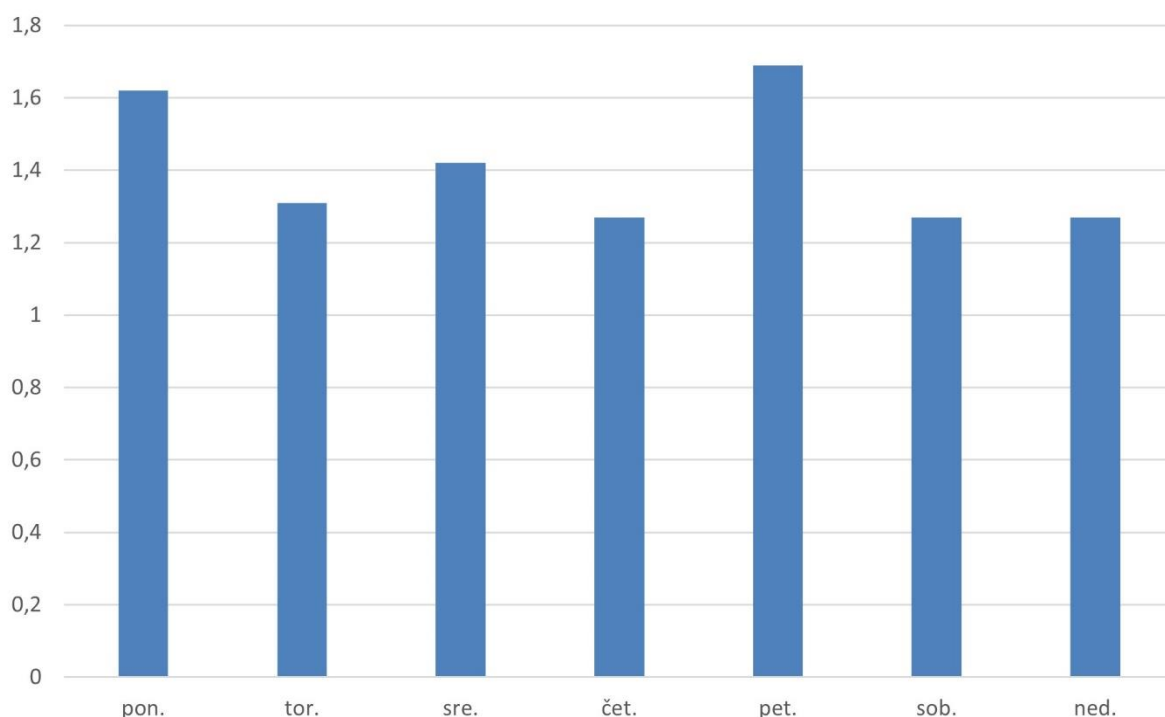
V proučevanem obdobju je bilo na spletni portal nepremicnine.net največ ustreznih oglasov za stanovanja, ki so se oddajala v najem na zasebnem najemnem trgu v občini Celje, dodanih januarja, in sicer 61, najmanj pa oktobra (30). Novembra je bilo dodanih 41 takih oglasov, decembra 45, februarja 37 in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

Največ ustreznih oglasov je bilo dodanih ob petkih, in sicer 44, sledili so ponedeljki (42) in srede (37). 34 ustreznih oglasov je bilo na spletni portal dodanih ob torkih, najmanj pa ob četrtnih, sobotah in nedeljah (po 33). Največje povprečno število ustreznih dodanih oglasov je bilo ob petkih, in sicer 1,69, sledili pa so ponedeljki (1,62), srede (1,42) in torki (1,31). Najmanjše povprečno število ustreznih dodanih oglasov je bilo ob četrtnih, sobotah in nedeljah, in sicer po 1,27.

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

Dnevi	Skupno število	Povprečno število
ponedeljki	42	1,62
torki	34	1,31
srede	37	1,42
četrtni	33	1,27
petki	44	1,69
sobote	33	1,27
nedelje	33	1,27

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 28,51 m², in sicer pri garsonjerah, največja pa 91,52 m² pri 4-sobnih stanovanjih. Povprečna površina oglaševanih sob je znašala 28,5 m², povprečna površina oglaševanih sob, v katerih so se v najem oddajale postelje, pa 17 m². Pri oglaševanih hišah je ta znašala 141,32 m².

Najnižja povprečna oglaševana najemnina stanovanj je znašala 430 evrov, in sicer za garsonjere, najvišja pa 1.183 evrov za 4-sobna stanovanja. Povprečna oglaševana najemnina za sobe je znašala 255 evrov, za postelje pa 211 evrov. Pri oglaševanih hišah je znašala 873 evrov.

Najnižja povprečna oglaševana najemnina na kvadratni meter stanovanj je znašala 8,81 evra/m², in sicer pri 3,5-sobnih stanovanjih, najvišja pa 15,69 evra/m² pri garsonjerah. Povprečna oglaševana najemnina na kvadratni meter sob je znašala 9,50 evra/m², povprečna oglaševana najemnina na kvadratni meter sob, v katerih so se v najem oddajale postelje, pa 12,90 evra/m². Pri oglaševanih hišah je ta znašala 6,34 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	17,00	211	12,90
soba	28,50*	255*	9,50*
garsonjera	28,51	430	15,69
1-sobno	39,34	444	11,37
1,5-sobno	43,52	533	12,58
2-sobno	58,53	662	11,42
2,5-sobno	62,73	652	10,53
3-sobno	79,41	786	10,16
3,5-sobno	86,50	760	8,81
4-sobno	91,52	1.183	12,42
4,5-sobno	76,10*	800*	10,51*
5- in večsobno	—**	—**	—**
hiša	141,32	873	6,34

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

7 OBČINA NOVO MESTO

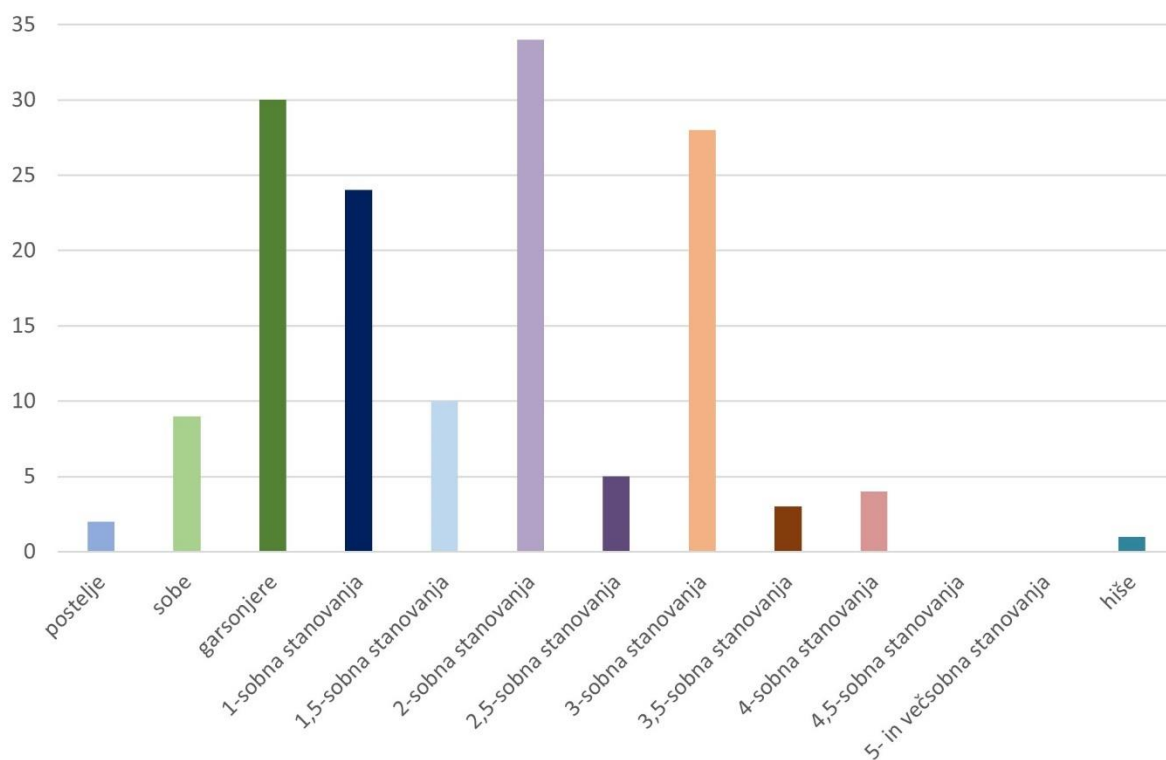
7.1 SPLOŠNI PREGLED

V proučevanem obdobju je bilo v občini Novo mesto 256 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 (22,7 %), sledili so garsonjere (20 %) in 3-sobna stanovanja (18,7 %). Najmanj je bilo oglaševanih hiš (0,7 %), postelj (1,3 %) in 3,5-sobnih stanovanj (2 %). V proučevanem obdobju ni bilo v občini Novo mesto oglaševano za oddajo v najem nobeno 4,5-sobno stanovanje niti 5- in večsobno.

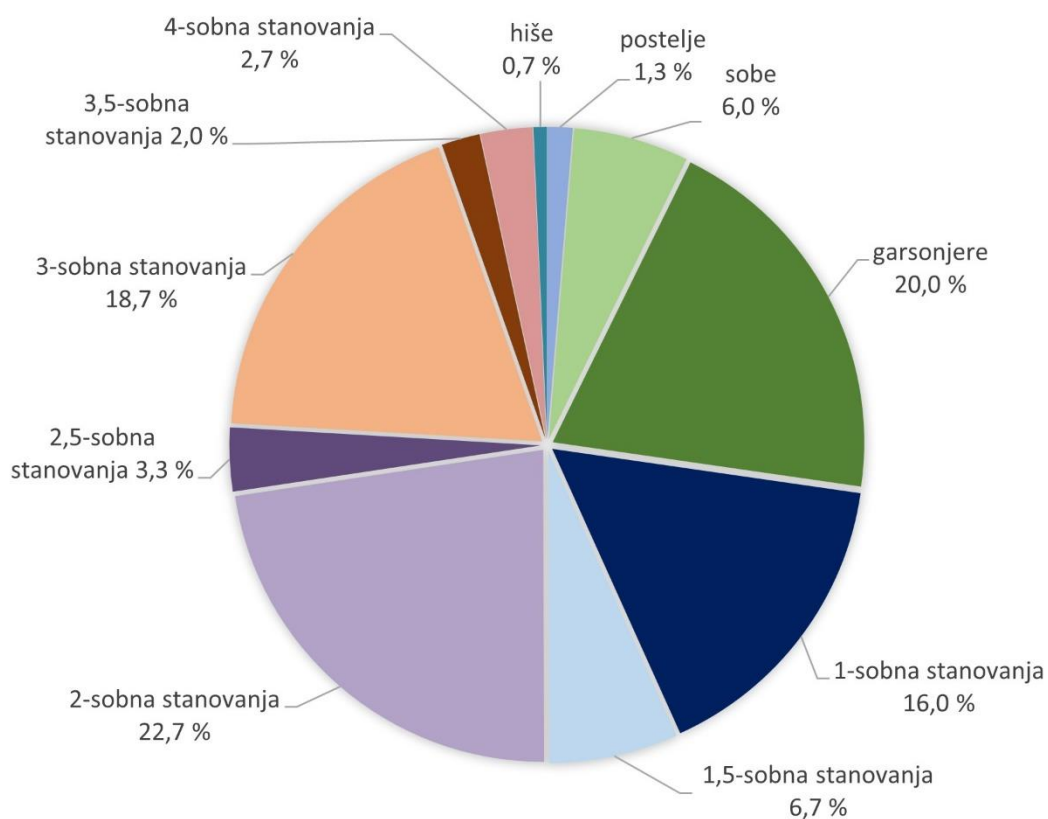
Preglednica 18: Število in deleži ustreznih oglasov glede na tip stanovanja v občini Novo mesto v proučevanem obdobju

Tip stanovanja	Število	Delež (%)
skupaj – občina Novo mesto	150	100,0
postelja	2	1,3
soba	9	6,0
garsonjera	30	20,0
1-sobno	24	16,0
1,5-sobno	10	6,7
2-sobno	34	22,7
2,5-sobno	5	3,3
3-sobno	28	18,7
3,5-sobno	3	2,0
4-sobno	4	2,7
4,5-sobno	0	0,0
5- in večsobno	0	0,0
hiša	1	0,7

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)

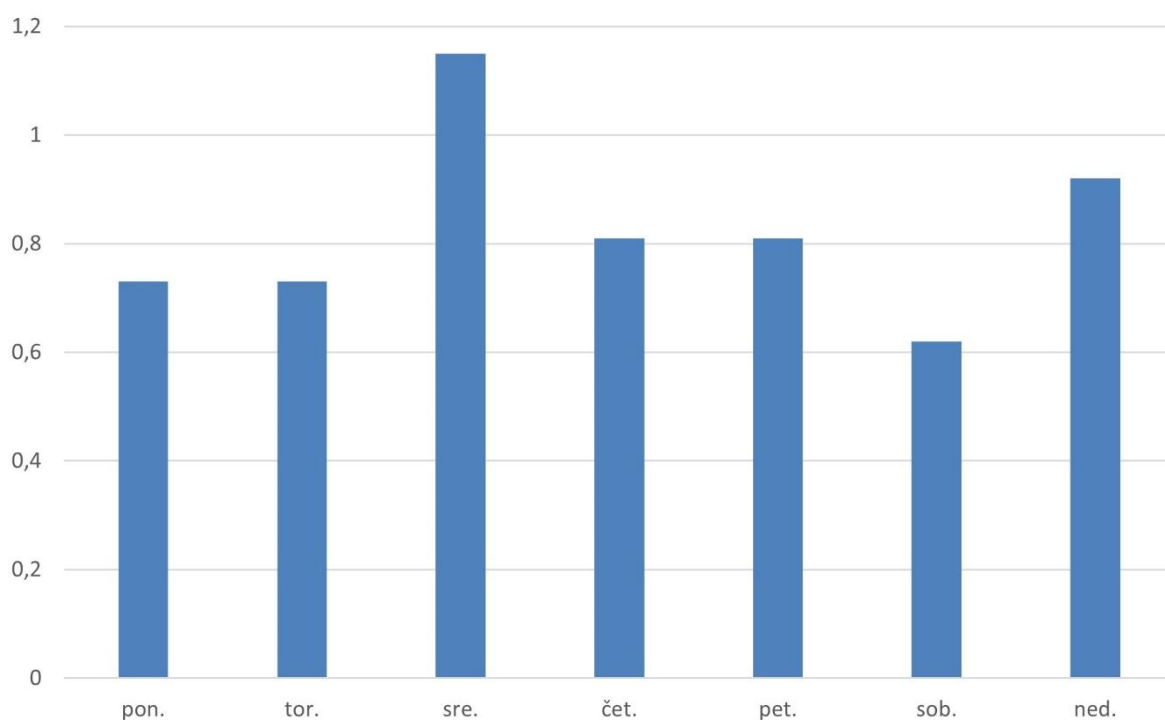
V proučevanem obdobju je bilo na spletni portal nepremicnine.net največ ustreznih oglasov za stanovanja, ki so se oddajala v najem na zasebnem najemnem trgu v občini Novo mesto, dodanih oktobra, in sicer 32, najmanj pa februarja (18). Novembra je bilo dodanih 26 takih oglasov, decembra 27, januarja 25 in marca pa 22.

Največ ustreznih oglasov je bilo dodanih ob sredah, in sicer 30, sledili so nedelje (24) ter četrtki in petki (po 21). Najmanj ustreznih oglasov je bilo na spletni portal dodanih ob sobotah (16) ter ponedeljkih in torkih (po 19). Največje povprečno število ustreznih dodanih oglasov je bilo ob sredah, in sicer 1,15, sledili so nedelje (0,92) ter četrtki in petki (po 0,81). Najmanjše povprečno število ustreznih dodanih oglasov je bilo ob sobotah (0,62) ter ponedeljkih in torkih (po 0,73).

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	19	0,73
torki	19	0,73
srede	30	1,15
četrtki	21	0,81
petki	21	0,81
sobote	16	0,62
nedelje	24	0,92

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 27,30 m², in sicer pri garsonjerah, največja pa 115,14 m² pri 4-sobnih stanovanjih. Povprečna površina oglaševanih sob je znašala 17,27 m², povprečna površina oglaševanih sob, v katerih so se v najem oddajale postelje, pa 20 m². Pri oglaševanih hišah je ta znašala 170 m².

Najnižja povprečna oglaševana najemnina stanovanj je znašala 440 evrov, in sicer za garsonjere, najvišja pa 908 evrov za 4-sobna stanovanja. Povprečna oglaševana najemnina za sobe je znašala 241 evrov, za postelje pa 200 evrov. Pri oglaševanih hišah je znašala 1.000 evrov.

Najnižja povprečna oglaševana najemnina na kvadratni meter stanovanj je znašala 8,36 evra/m², in sicer pri 3,5-sobnih stanovanjih, najvišja pa 13,90 evra/m² pri garsonjerah. Povprečna oglaševana najemnina na kvadratni meter sob je znašala 16,26 evra/m², povprečna oglaševana najemnina na kvadratni meter sob, v katerih so se v najem oddajale postelje, pa 10 evra/m². Pri oglaševanih hišah je ta znašala 5,88 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	20,00*	200*	10,00*
soba	17,27	241	16,26
garsonjera	27,30	371	13,90
1-sobno	43,48	440	10,40
1,5-sobno	58,00	543	9,50
2-sobno	59,76	591	10,11
2,5-sobno	75,14	630	8,57
3-sobno	80,23	770	9,81
3,5-sobno	90,00*	733*	8,36*
4-sobno	115,14	908	8,46
4,5-sobno	—**	—**	—**
5- in večsobno	—**	—**	—**
hiša	170,00*	1.000*	5,88*

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

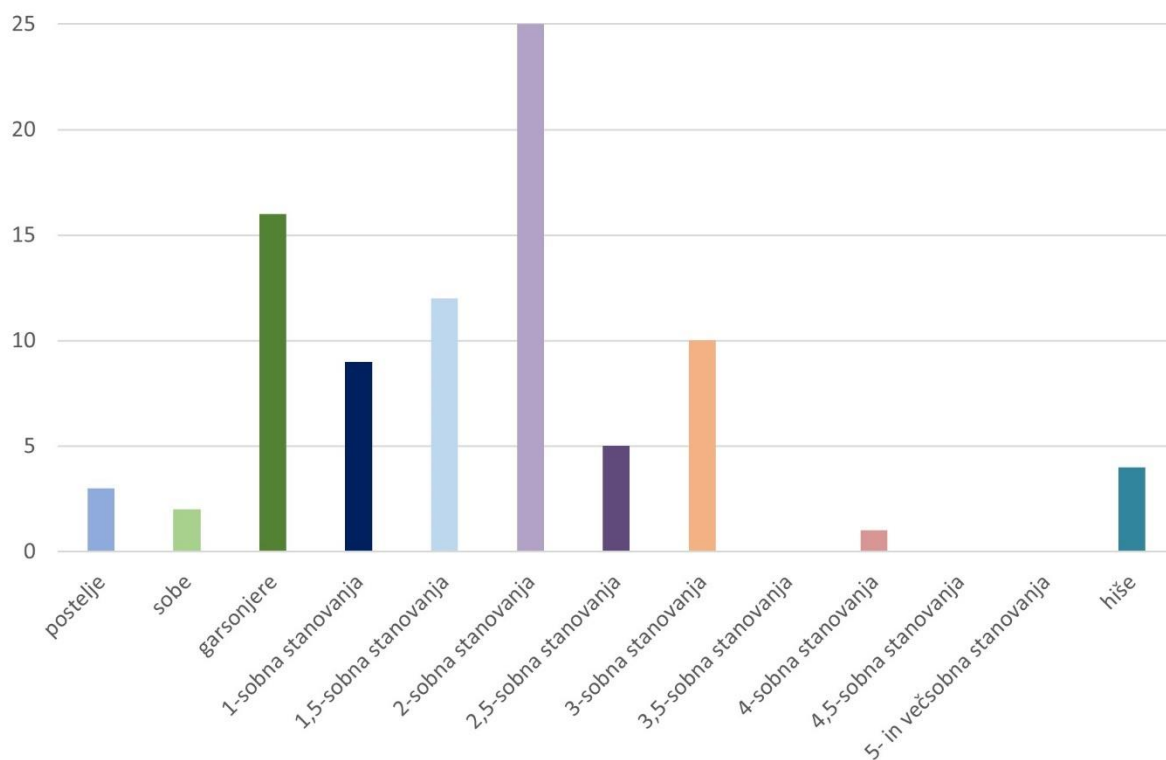
8.1 SPLOŠNI PREGLED

V proučevanem obdobju je bilo v občini Velenje 87 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 (28,7 %), sledile so garsonjere (18,4 %) in 3-sobna stanovanja (11,5 %). Najmanj je bilo oglaševanih 4-sobnih stanovanj (1,1 %), sob (2,3 %) in postelj (3,4 %). V proučevanem obdobju ni bilo v občini Velenje oglaševano za oddajo v najem nobeno 3,5-, 4,5- niti 5- in večsobno stanovanje.

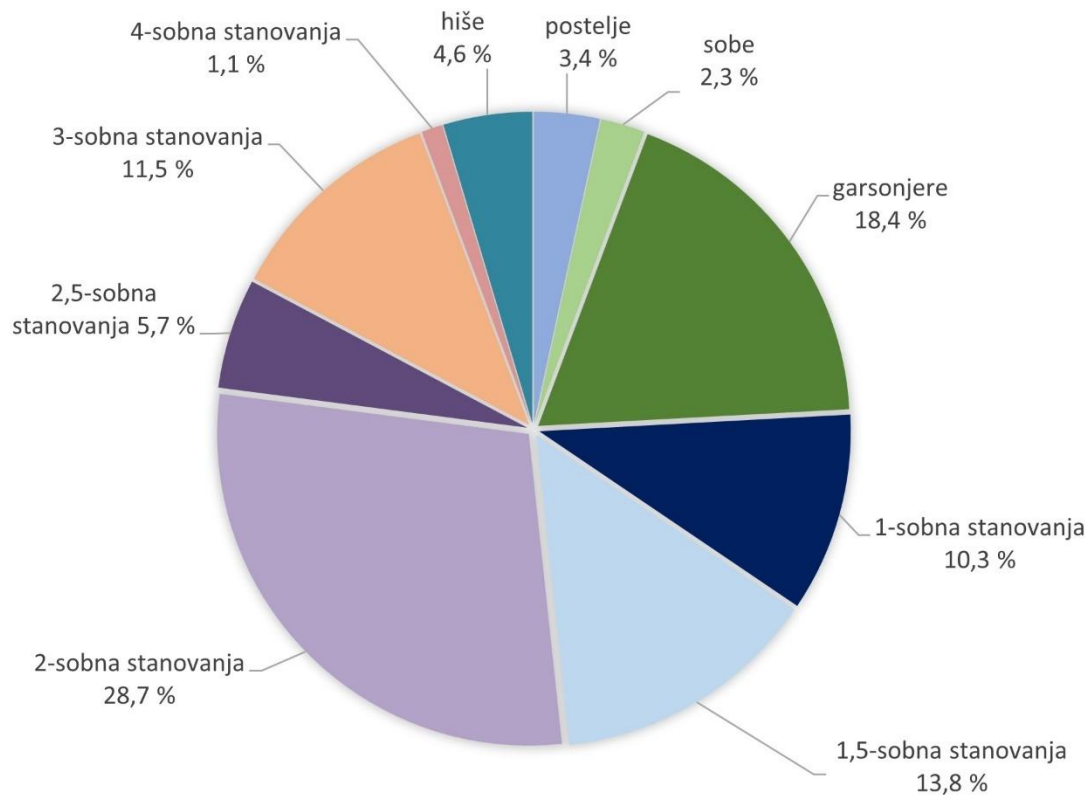
Preglednica 21: Število in deleži ustreznih oglasov glede na tip stanovanja v občini Velenje v proučevanem obdobju

Tip stanovanja	Število	Delež (%)
skupaj – občina Velenje	87	100,0
postelja	3	3,4
soba	2	2,3
garsonjera	16	18,4
1-sobno	9	10,3
1,5-sobno	12	13,8
2-sobno	25	28,7
2,5-sobno	5	5,7
3-sobno	10	11,5
3,5-sobno	0	0,0
4-sobno	1	1,1
4,5-sobno	0	0,0
5- in večsobno	0	0,0
hiša	4	4,6

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)

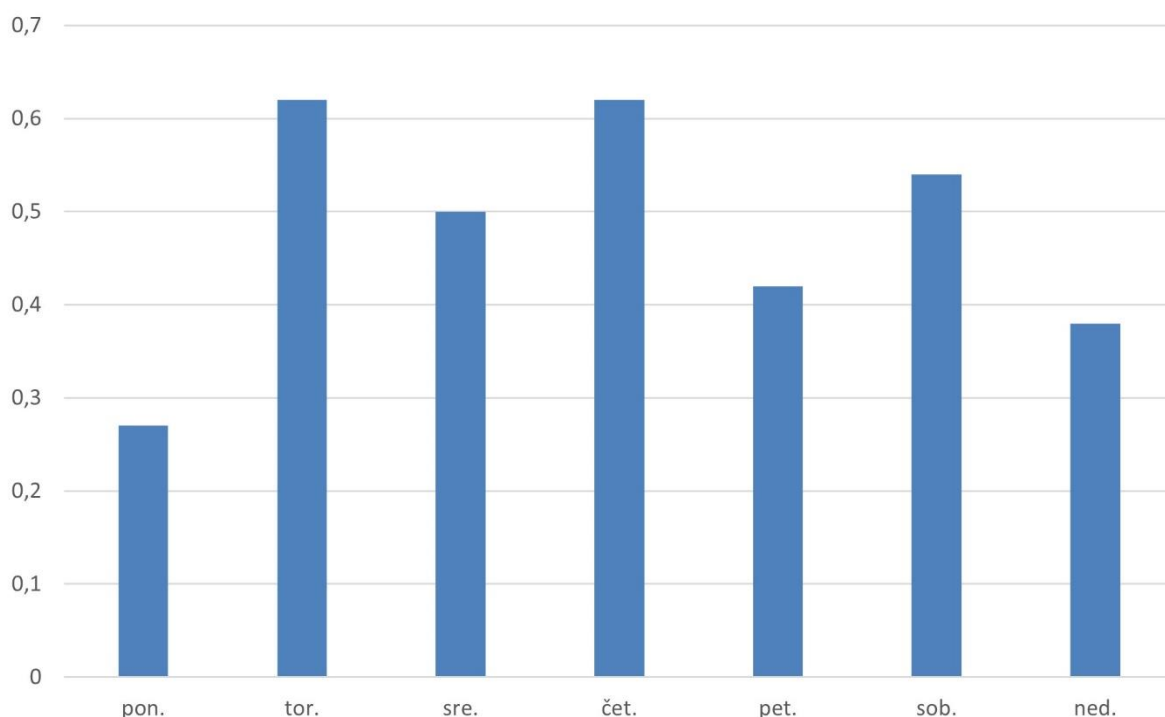
V proučevanem obdobju je bilo na spletni portal nepremicnine.net največ ustreznih oglasov za stanovanja, ki so se oddajala v najem na zasebnem najemnem trgu v občini Velenje, dodanih decembra, in sicer 20, najmanj pa novembra (11). Oktobra je bilo dodanih 12 takih oglasov, januarja 16, februarja 14 in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

Največ ustreznih oglasov je bilo dodanih ob torkih in četrtnih, in sicer po 16, sledile so sobote (14) in srede (13). Najmanj ustreznih oglasov je bilo na spletni portal dodanih ob ponedeljkih (7), nedeljah (10) in petkih (11). Največje povprečno število ustreznih dodanih oglasov je bilo ob torkih in četrtnih, in sicer po 0,62, sledile so sobote (0,54) in srede (0,5). Najmanjše povprečno število ustreznih dodanih oglasov je bilo ob ponedeljkih (0,27), nedeljah (0,38) in petkih (0,42).

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

Dnevi	Skupno število	Povprečno število
ponedeljki	7	0,27
torki	16	0,62
srede	13	0,50
četrtni	16	0,62
petki	11	0,42
sobote	14	0,54
nedelje	10	0,38

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 27,16 m², in sicer pri garsonjerah, največja pa 88,3 m² pri 4-sobnih stanovanjih. Povprečna površina oglaševanih sob je znašala 15 m², povprečna površina oglaševanih sob, v katerih so se v najem oddajale postelje, pa 52,67 m². Pri oglaševanih hišah je ta znašala 152,5 m².

Najnižja povprečna oglaševana najemnina stanovanj je znašala 374 evrov, in sicer za garsonjere, najvišja pa 691 evrov za 3-sobna stanovanja. Povprečna oglaševana najemnina za sobe je znašala 200 evrov, za postelje pa 232 evrov. Pri oglaševanih hišah je znašala 1.100 evrov.

Najnižja povprečna oglaševana najemnina na kvadratni meter stanovanj je znašala 7,36 evra/m², in sicer pri 4-sobnih stanovanjih, najvišja pa 14,16 evra/m² pri garsonjerah. Povprečna oglaševana najemnina na kvadratni meter sob je znašala 12,67 evra/m², povprečna oglaševana najemnina na kvadratni meter sob, v katerih so se v najem oddajale postelje, pa 4,78 evra/m². Pri oglaševanih hišah je ta znašala 7,42 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	52,67*	232*	4,78*
soba	15,00*	200*	12,67*
garsonjera	27,16	374	14,16
1-sobno	43,06	491	11,54
1,5-sobno	46,62	503	10,92
2-sobno	58,05	597	10,36
2,5-sobno	65,86	570	8,74
3-sobno	82,66	691	8,43
3,5-sobno	—**	—**	—**
4-sobno	88,30*	650*	7,36*
4,5-sobno	—**	—**	—**
5- in večsobno	—**	—**	—**
hiša	152,50	1.100	7,42

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

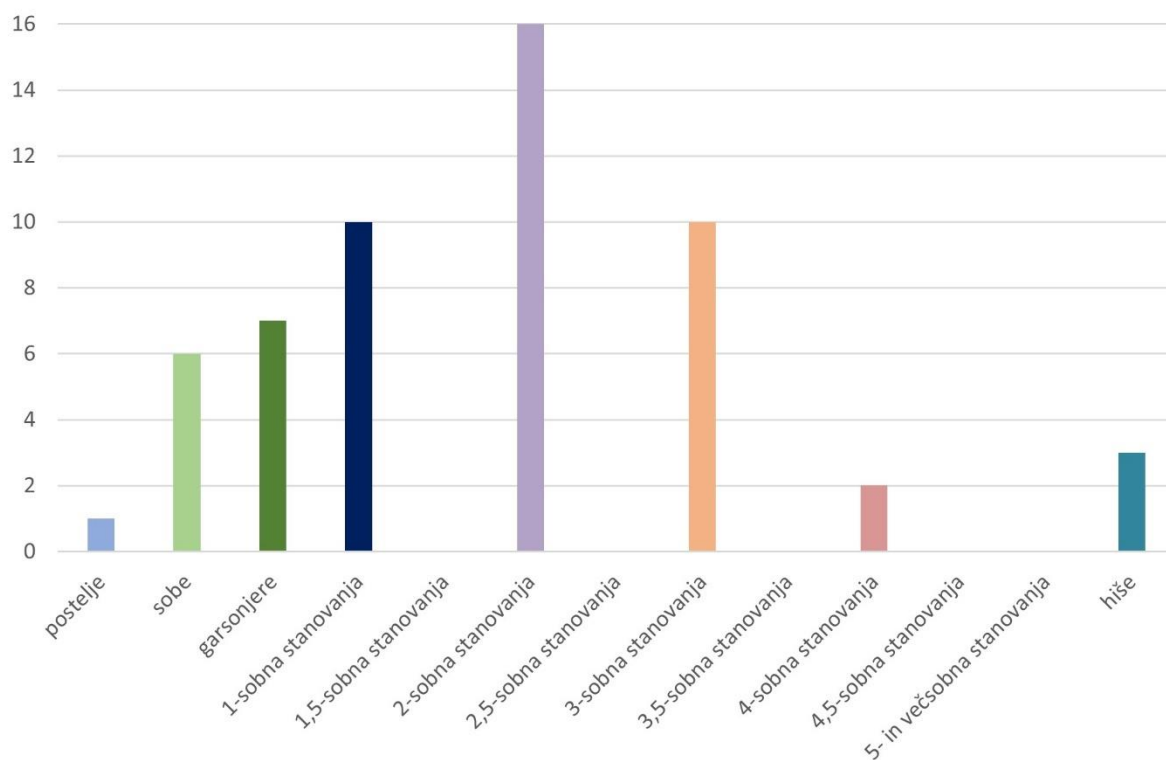
9.1 SPLOŠNI PREGLED

V proučevanem obdobju je bilo v občini Nova Gorica 55 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 (29,1 %), sledile so garsonjere in 1-sobna stanovanja (vsakih po 18,2 %). Najmanj je bilo oglaševanih postelj (1,8 %), 4-sobnih stanovanj (3,6 %) in hiš (5,5 %). V proučevanem obdobju ni bilo v občini Nova Gorica oglaševano za oddajo v najem nobeno 1,5-, 2,5-, 3,5-, 4,5- niti 5- in večsobno stanovanje.

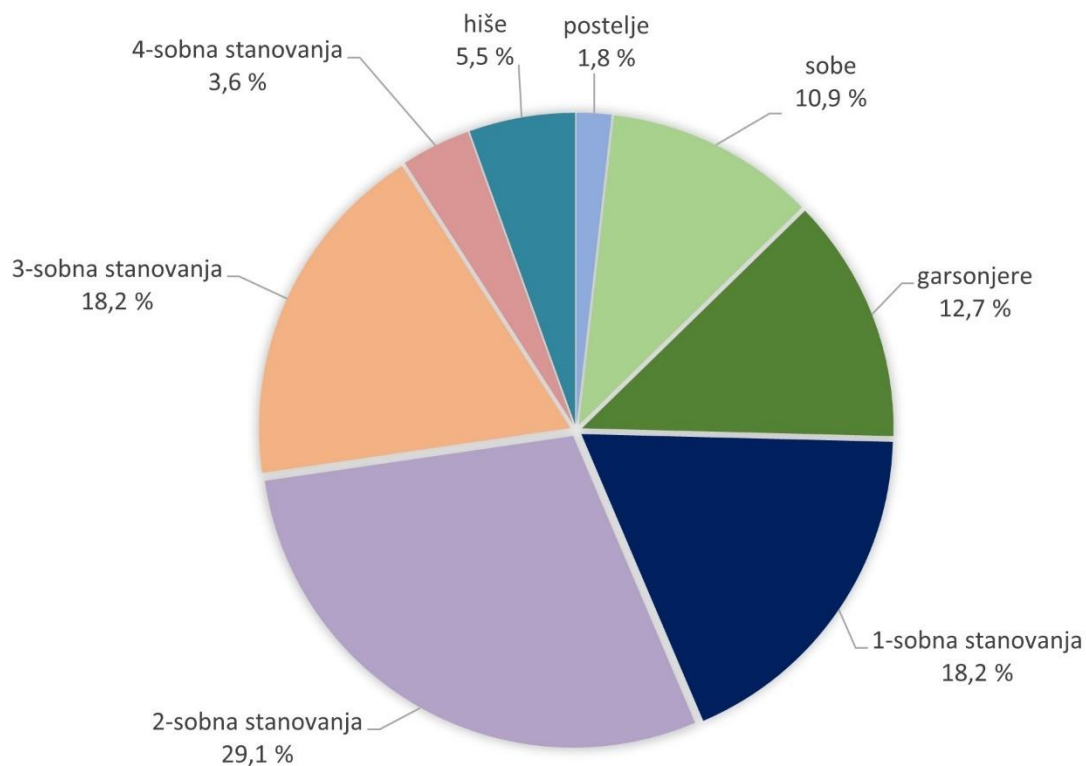
Preglednica 24: Število in deleži ustreznih oglasov glede na tip stanovanja v občini Nova Gorica v proučevanem obdobju

Tip stanovanja	Število	Delež (%)
skupaj – občina Nova Gorica	55	100,0
postelja	1	1,8
soba	6	10,9
garsonjera	7	12,7
1-sobno	10	18,2
1,5-sobno	0	0,0
2-sobno	16	29,1
2,5-sobno	0	0,0
3-sobno	10	18,2
3,5-sobno	0	0,0
4-sobno	2	3,6
4,5-sobno	0	0,0
5- in večsobno	0	0,0
hiša	3	5,5

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)

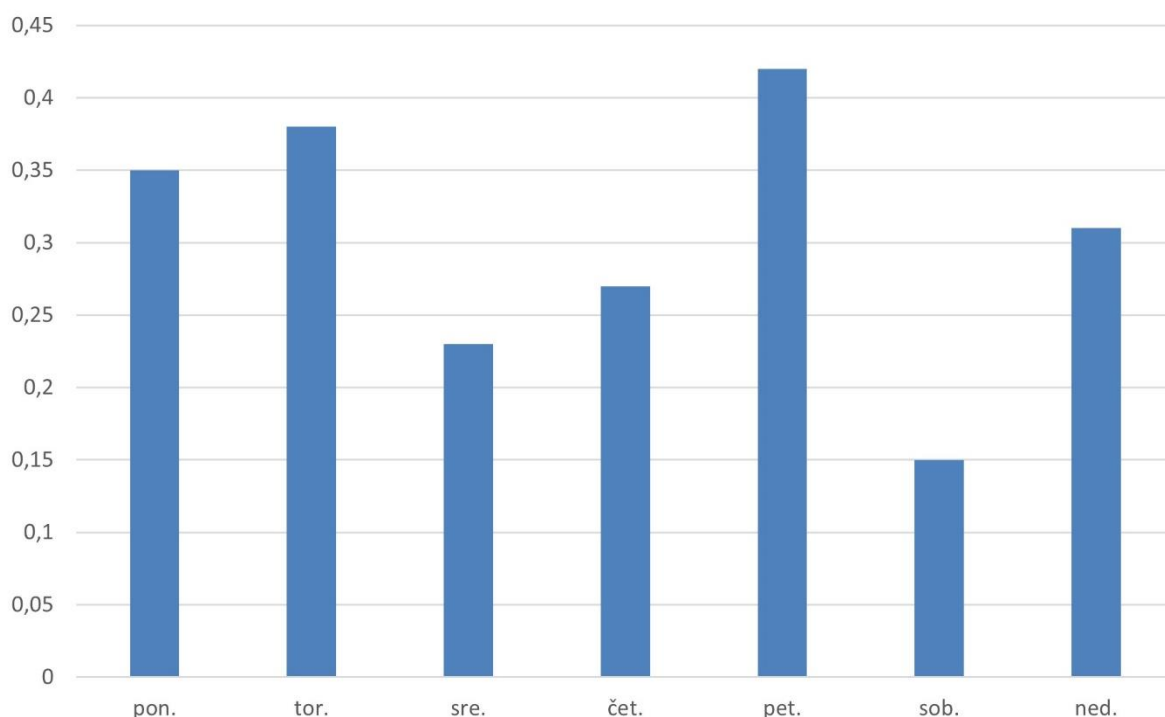
V proučevanem obdobju je bilo na spletni portal nepremicnine.net največ ustreznih oglasov za stanovanja, ki so se oddajala v najem na zasebnem najemnem trgu v občini Nova Gorica, dodanih marca, in sicer 14, najmanj pa decembra (4). Oktobra je bilo dodanih 10 takih oglasov, novembra 8, januarja 9 in februarja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

Največ ustreznih oglasov je bilo dodanih ob petkih, in sicer 11, sledili so torki (10) in ponedeljki (9). Ob nedeljah je bilo dodanih 8 ustreznih oglasov, najmanj teh pa ob sobotah (4), sredah (6) in četrtnih (7). Največje povprečno število ustreznih dodanih oglasov je bilo ob petkih, in sicer 0,42, sledili so torki (0,38), ponedeljki (0,35) in nedelje (0,31). Najmanjše povprečno število ustreznih dodanih oglasov je bilo ob sobotah (0,15), sredah (0,23) in četrtnih (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	9	0,35
torki	10	0,38
srede	6	0,23
četrtni	7	0,27
petki	11	0,42
sobote	4	0,15
nedelje	8	0,31

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 28,33 m², in sicer pri garsonjerah, največja pa 100,65 m² pri 4-sobnih stanovanjih. Povprečna površina oglaševanih sob je znašala 15,5 m², povprečna površina oglaševanih sob, v katerih so se v najem oddajale postelje, pa 15 m². Pri oglaševanih hišah je ta znašala 93,93 m².

Najnižja povprečna oglaševana najemnina stanovanj je znašala 426 evrov, in sicer za garsonjere, najvišja pa 850 evrov za 3-sobna stanovanja. Povprečna oglaševana najemnina za sobe je znašala 204 evrov, za postelje pa 200 evrov. Pri oglaševanih hišah je znašala 1.010 evrov.

Najnižja povprečna oglaševana najemnina na kvadratni meter stanovanj je znašala 8,40 evra/m², in sicer pri 4-sobnih stanovanjih, najvišja pa 15,54 evra/m² pri garsonjerah. Povprečna oglaševana najemnina na kvadratni meter sob je znašala 13,94 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 11,21 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	15,50	204	13,94
garsonjera	28,33	426	15,54
1-sobno	43,19	545	12,69
1,5-sobno	—**	—**	—**
2-sobno	57,06	701	12,35
2,5-sobno	—**	—**	—**
3-sobno	72,22	752	10,71
3,5-sobno	—**	—**	—**
4-sobno	100,65*	850*	8,40*
4,5-sobno	—**	—**	—**
5- in večsobno	—**	—**	—**
hiša	93,93*	1.010*	11,21*

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

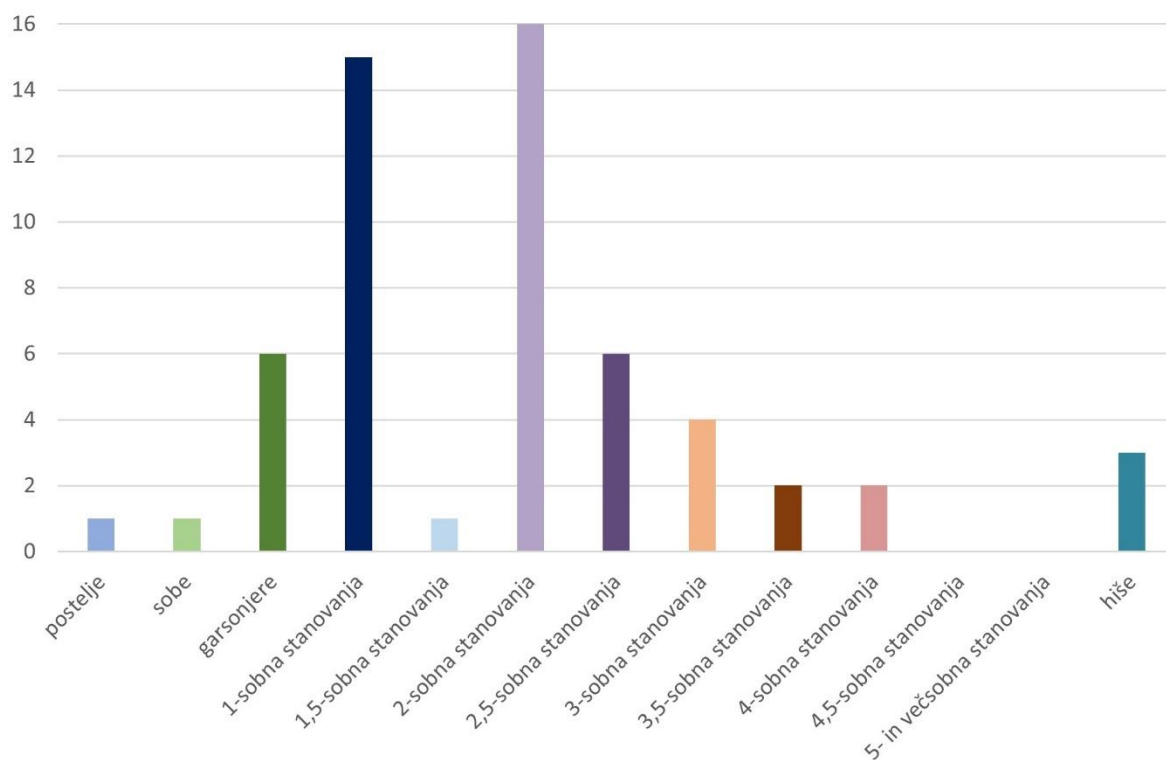
10.1 SPLOŠNI PREGLED

*V proučevanem obdobju je bilo v občini Murska Sobota 57 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 (28,1 %), sledila pa so in 1-sobna stanovanja (26,3 %) in garsonjere ter 2,5-sobna stanovanja (vsakih po 10,5 %). Najmanj je bilo oglaševanih postelj, sob in 1,5-sobnih stanovanj (vsakih po 1,8 %). V proučevanem obdobju ni bilo v občini Murska Sobota oglaševano za oddajo v najem nobeno 4,5-sobno in 5- in večsobno stanovanje.

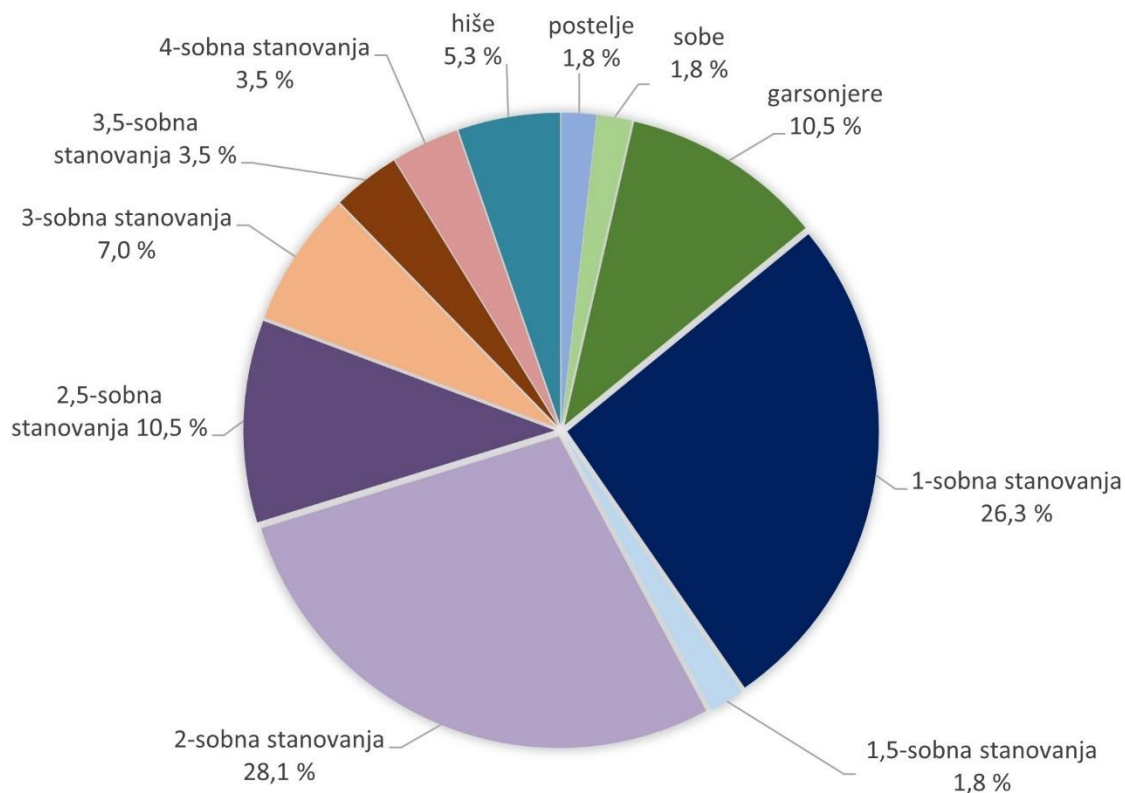
Preglednica 27: Število in deleži ustreznih oglasov glede na tip stanovanja v občini Murska Sobota v proučevanem obdobju

Tip stanovanja	Število	Delež (%)
skupaj – občina Murska Sobota	57	100,0
postelja	1	1,8
soba	1	1,8
garsonjera	6	10,5
1-sobno	15	26,3
1,5-sobno	1	1,8
2-sobno	16	28,1
2,5-sobno	6	10,5
3-sobno	4	7,0
3,5-sobno	2	3,5
4-sobno	2	3,5
4,5-sobno	0	0,0
5- in večsobno	0	0,0
hiša	3	5,3

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)

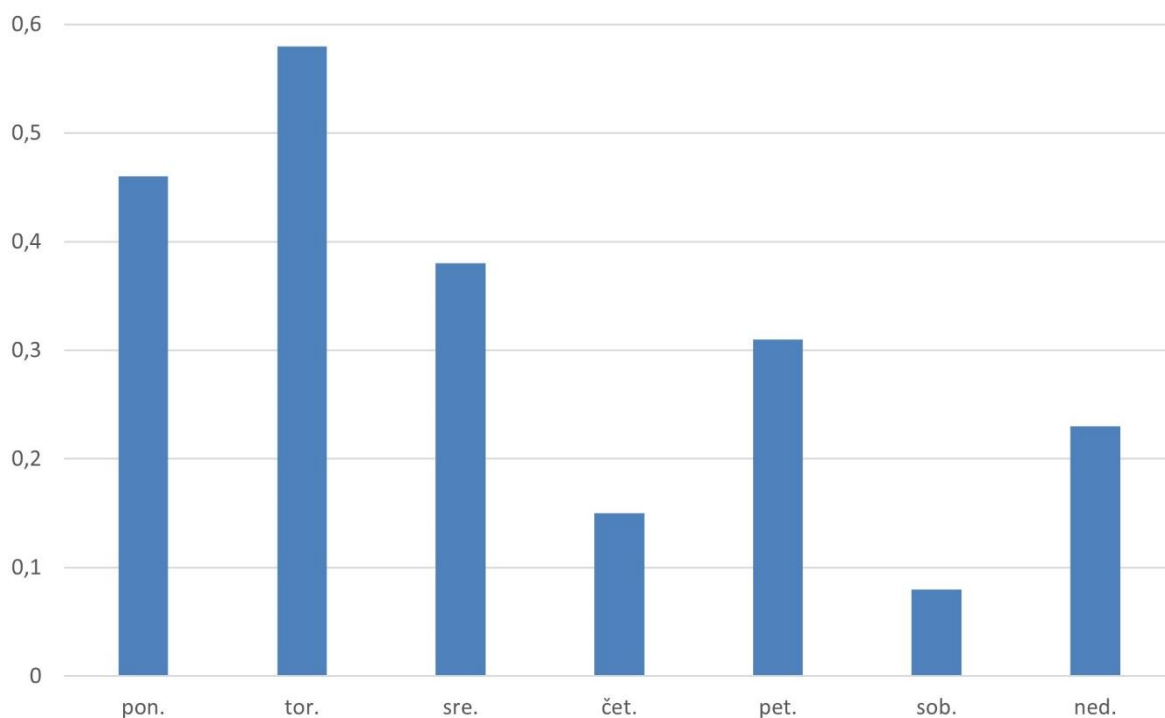
V proučevanem obdobju je bilo na spletni portal nepremicnine.net največ ustreznih oglasov za stanovanja, ki so se oddajala v najem na zasebnem najemnem trgu v občini Murska Sobota, dodanih januarja, in sicer 15, najmanj pa novembra (4). Oktobra in decembru je bilo dodanih po 7 takih oglasov, februarja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

Največ ustreznih oglasov je bilo dodanih ob torkih, in sicer 15, sledili so ponedeljki (12) in srede (10). Ob petkih je bilo dodanih 8 ustreznih oglasov, najmanj takih oglasov pa ob sobotah (2), četrtnih (4) in nedeljah (6). Največje povprečno število ustreznih dodanih oglasov je bilo ob torkih, in sicer 0,58, sledili pa so ponedeljki (0,46), srede (0,38) in petki (0,31). Najmanjše povprečno število ustreznih dodanih oglasov je bilo ob sobotah (0,08), četrtnih (0,15) in nedeljah (0,23).

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	12	0,46
torki	15	0,58
srede	10	0,38
četrtni	4	0,15
petki	8	0,31
sobote	2	0,08
nedelje	6	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 26,82 m², in sicer pri garsonjerah, največja pa 99,7 m² pri 4-sobnih stanovanjih. Povprečna površina oglaševanih sob je znašala 12 m², povprečna površina oglaševanih sob, v katerih so se v najem oddajale postelje, pa 20 m². Pri oglaševanih hišah je ta znašala 121,33 m².

Najnižja povprečna oglaševana najemnina stanovanj je znašala 290 evrov, in sicer za garsonjere, najvišja pa 585 evrov za 3-sobna stanovanja. Povprečna oglaševana najemnina za sobe je znašala 200 evrov, za postelje pa 165 evrov. Pri oglaševanih hišah je znašala 617 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 16,67 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 6,05 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	12,00*	200*	16,67*
garsonjera	26,82	290	11,51
1-sobno	38,66	334	8,88
1,5-sobno	40,00*	500*	12,50*
2-sobno	56,12	479	8,67
2,5-sobno	69,33	505	7,31
3-sobno	79,81	585	7,34
3,5-sobno	93,00*	520*	5,60*
4-sobno	99,70*	575*	5,77*
4,5-sobno	—**	—**	—**
5- in večsobno	—**	—**	—**
hiša	121,33*	617*	6,05*

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

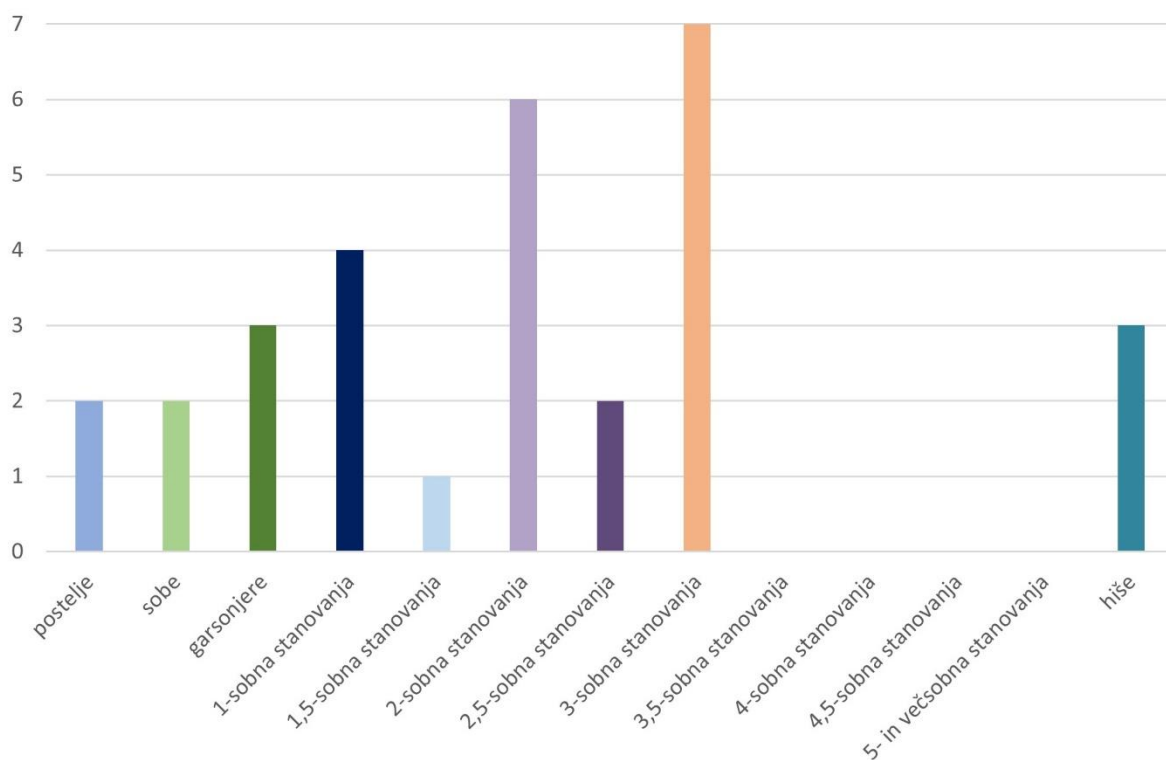
11.1 SPLOŠNI PREGLED

V proučevanem obdobju je bilo v občini Slovenj Gradec 30 ustreznih oglasov za stanovanja, ki so se oddajala v najem na zasebnem najemnem trgu. Glede na tip stanovanja je bilo oglaševanih največ 3-sobnih stanovanj (20 %), sledila so in 2-sobna (20 %) in 1-sobna stanovanja (13,3 %). Najmanj je bilo oglaševanih 1,5-sobnih stanovanj (3,3 %) ter postelj, sob in 2,5-sobnih stanovanj (vsakih po 6,7 %). V proučevanem obdobju ni bilo v občini Slovenj Gradec oglaševano za oddajo v najem nobeno 3,5-, 4-, 4,5- niti 5- in večsobno stanovanje.

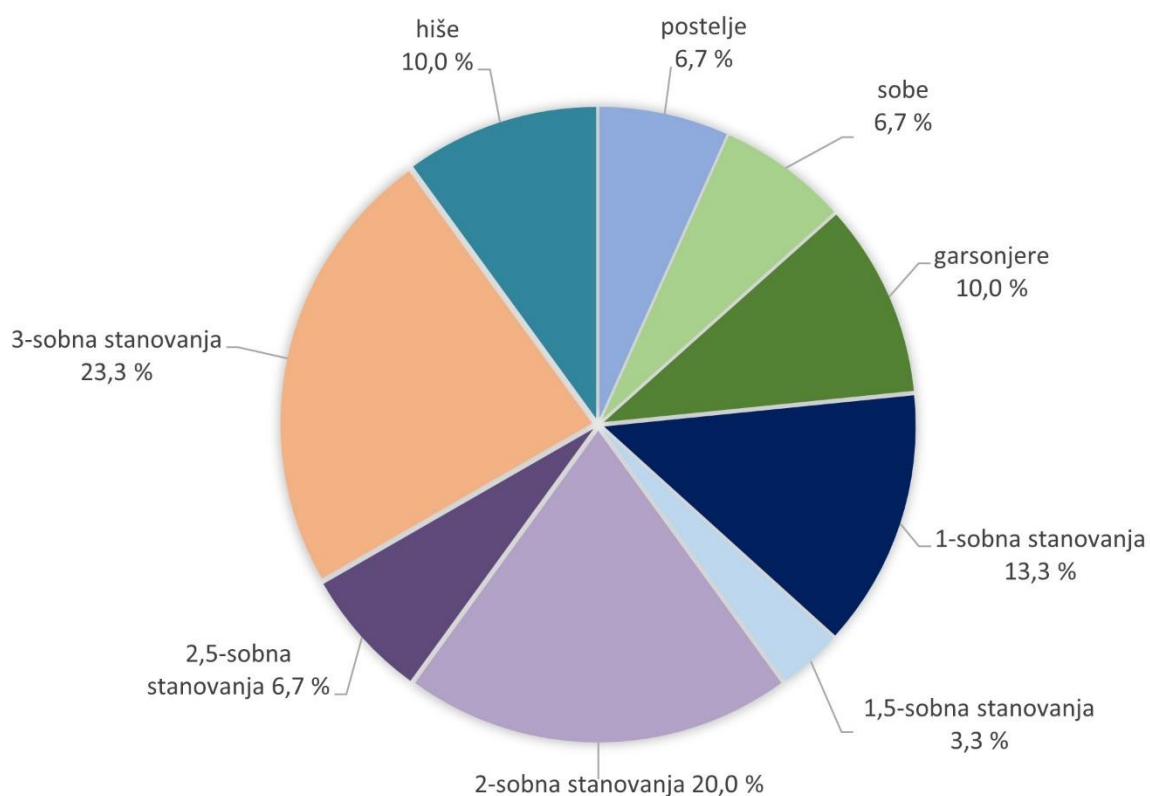
Preglednica 30: Število in deleži ustreznih oglasov glede na tip stanovanja v občini Slovenj Gradec v proučevanem obdobju

Tip stanovanja	Število	Delež (%)
skupaj – občina Slovenj Gradec	30	100,0
postelja	2	6,7
soba	2	6,7
garsonjera	3	10,0
1-sobno	4	13,3
1,5-sobno	1	3,3
2-sobno	6	20,0
2,5-sobno	2	6,7
3-sobno	7	23,3
3,5-sobno	0	0,0
4-sobno	0	0,0
4,5-sobno	0	0,0
5- in večsobno	0	0,0
hiša	3	10,0

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)

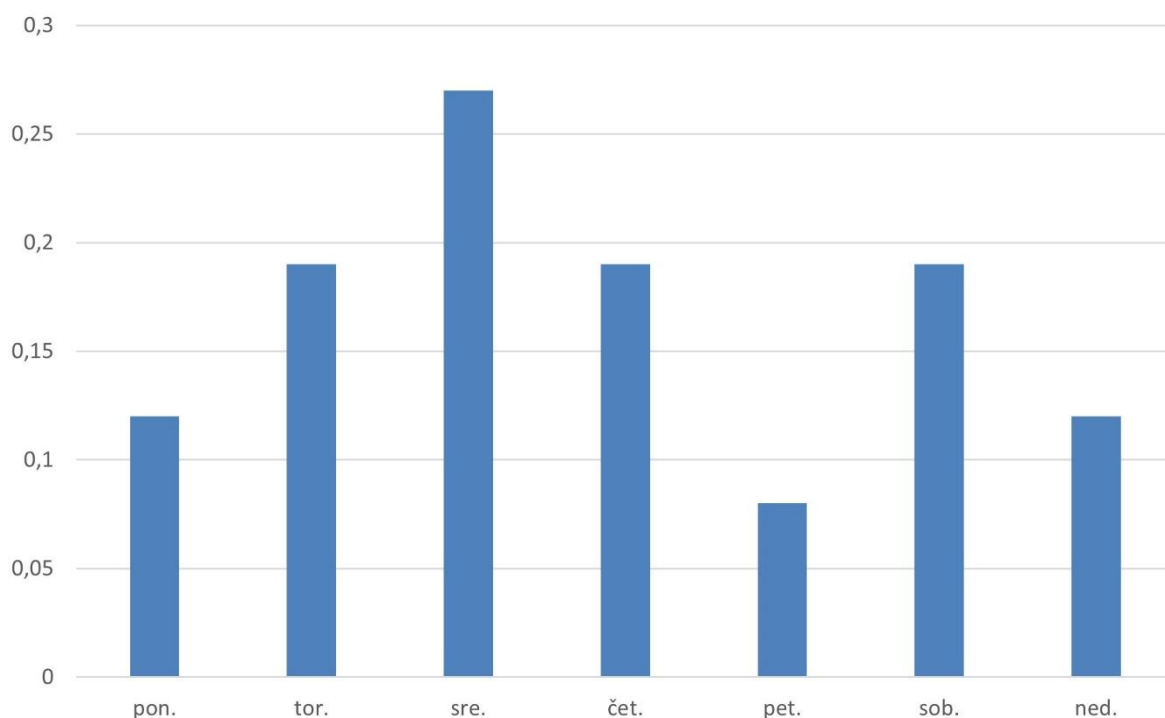
V proučevanem obdobju je bilo na spletni portal nepremicnine.net največ ustreznih oglasov za stanovanja, ki so se oddajala v najem na zasebnem najemnem trgu v občini Slovenj Gradec, dodanih oktobra, in sicer 8, najmanj pa januarja (2). Novembra je bilo dodanih 7 takih oglasov, decembra 3, februarja 4 in marca pa 6.

Največ ustreznih oglasov je bilo dodanih ob sredah, in sicer 7, sledili pa so torki, četrтки in sobote (po 5). Najmanj ustreznih oglasov je bilo na spletni portal dodanih ob petkih (2) ter ponedeljkih in nedeljah (po 3). Največje povprečno število ustreznih dodanih oglasov je bilo ob sredah, in sicer 0,27, sledili so torki, četrтки in sobote (po 0,19). Najmanjše povprečno število ustreznih dodanih oglasov je bilo ob petkih (0,08) ter ponedeljkih in nedeljah (po 0,12).

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	3	0,12
torki	5	0,19
srede	7	0,27
četrтки	5	0,19
petki	2	0,08
sobote	5	0,19
nedelje	3	0,12

Vir: nepremicnine.net, 2024, 2025



Grafikon 34: Povprečno število ustreznih oglasov po dnevih v občini Slovenj Gradec v proučevanem obdobju

11.2 PODROBNEJŠI PREGLED

V proučevanem obdobju je v občini Slovenj Gradec najmanjša povprečna površina oglaševanih stanovanj znašala 39,18 m², in sicer pri 1-sobnih stanovanjih, največja pa 90 m² pri 2,5-sobnih. Povprečna površina oglaševanih sob je znašala 14 m², povprečna površina oglaševanih sob, v katerih so se v najem oddajale postelje, pa 16 m². Pri oglaševanih hišah je ta znašala 251 m².

Najnižja povprečna oglaševana najemnina stanovanj je znašala 410 evrov, in sicer za 1-sobna stanovanja, najvišja pa 564 evrov za 3-sobna. Povprečna oglaševana najemnina za sobe je znašala 275 evrov, za postelje pa 210 evrov. Pri oglaševanih hišah je znašala 1.033 evrov.

Najnižja povprečna oglaševana najemnina na kvadratni meter stanovanj je znašala 4,78 evra/m², in sicer pri 2,5-sobnih stanovanjih, najvišja pa 10,50 evra/m² pri 1-sobnih. Povprečna oglaševana najemnina na kvadratni meter sob je znašala 21,15 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 4,13 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	14,00*	275*	21,15*
garsonjera	51,67*	480*	9,15*
1-sobno	39,18	410	10,50
1,5-sobno	53,00*	415*	7,83*
2-sobno	55,65	510	9,35
2,5-sobno	90,00*	430*	4,78*
3-sobno	76,14	564	7,42
3,5-sobno	—**	—**	—**
4-sobno	—**	—**	—**
4,5-sobno	—**	—**	—**
5- in večsobno	—**	—**	—**
hiša	251,00*	1.033*	4,13*

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 26,28 m² v občini Murska Sobota in 51,67 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 29 m².

Povprečne površine oglaševanih 1-sobnih stanovanj so znašale med 38,66 in 43,48 m². Najmanjša je bila v občini Murska Sobota, največja pa v občini Novo Mesto.

Pri 1,5-sobnih stanovanjih so povprečne površine znašale med 40 m² v občini Murska Sobota in 58 m² v občini Novo mesto. Večinoma so znašale okoli 45 m², najbolj pa sta odstopali občini Murska Sobota in Slovenj Gradec (53 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 54,2 m² v občini Koper in 59,76 m² v občini Novo mesto.

Povprečne površine oglaševanih 2,5-sobnih stanovanj so znašale med 62,73 m² v občini Celje in 90 m² v občini Slovenj Gradec. Poleg zadnje je med izbranimi občinami odstopala tudi občina Novo mesto (75,15 m²), druge pa niso presegle 70 m².

Pri 3-sobnih stanovanjih so povprečne površine večinoma znašale okoli 80 m². Največja je bila v občini Ljubljana, in sicer 86,1 m², najmanjši pa v občinah Kranj (69,26 m²) in Nova Gorica (72,22 m²).

Pri 3,5-sobnih stanovanjih so povprečne površine znašale med 85,51 m² v občini Maribor in 93,97 m² v občini Ljubljana.

Pri 4-sobnih stanovanjih so povprečne površine znašale med 88,3 m² v občini Velenje in 117,03 m² v občini Ljubljana. Poleg teh dveh sta med izbranimi občinami precej odstopali tudi občini Celje (91,52 m²) in Novo mesto (115,14 m²).

4,5-sobna stanovanja so bila oglaševana le v treh izbranih občinah. Največja povprečna površina teh stanovanj je bila v občini Ljubljana (124,19 m²), sledili pa sta občini Kranj (76,14 m²) in Celje (76,1 m²).

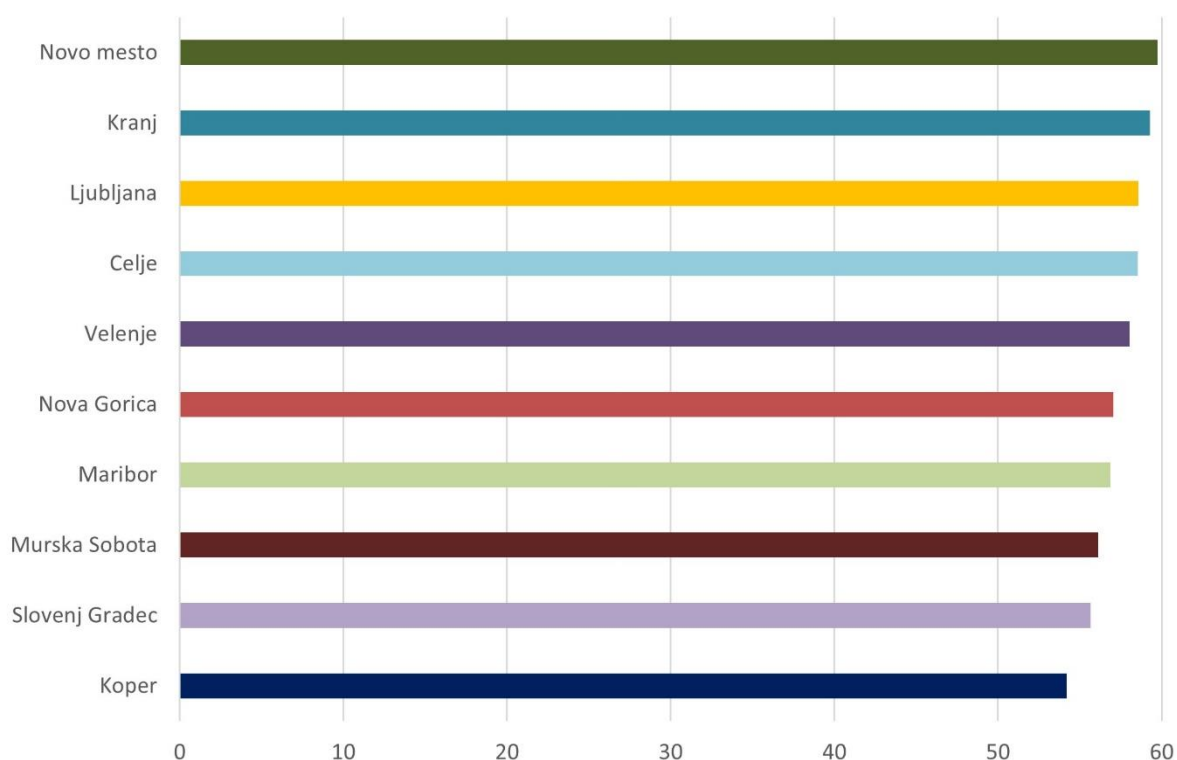
Tudi 5- in večsobna stanovanja so bila oglaševana le v treh izbranih občinah. Največja povprečna površina teh stanovanj je bila v občini Ljubljana, in sicer 194,29 m², v občini Maribor je ta znašala 167,13 m² in v občini Koper 117,45 m².

Povprečne površine oglaševanih sob so znašale med 12 m² v občini Murska Sobota in 28,5 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 52,67 m² v občini Velenje. Razen te nobena izbrana občina ni dosegla povprečne površine 23 m².

Povprečne površine oglaševanih hiš so znašale med 93,93 m² v občini Nova Gorica in 251 m² v občini Slovenj Gradec, v vseh drugih izbranih občinah pa so bile večje od 110 m² in manjše od 190 m².

Za lažjo primerjavo površin 2-sobnih stanovanj, ki so bila v proučevanem obdobju najpogostejše oglaševane tip stanovanj, so za izbrane občine grafično prikazane njihove povprečne površine. Velikih odstopanj ni bilo, saj so bile v vseh izbranih občinah njihove povprečne površine med več kot 50 m² in manj kot 60 m². Največjo povprečno velikost oglaševanih 2-sobnih stanovanj je imela občina Novo mesto, takoj za njo pa občina Kranj. Sledile so občine Ljubljana, Celje in Velenje, ki so imele podobne povprečne površine oglaševanih 2-sobnih stanovanj. Skoraj enaki povprečni površini teh stanovanj sta imeli tudi občini Nova Gorica in Maribor, ki sta zasedali šesto in sedmo mesto. Najmanjšo povprečno površino oglaševanih 2-sobnih stanovanj je imela občina Koper, sledili pa sta ji občini Slovenj Gradec in Murska Sobota.



Grafikon 35: Povprečna velikost oglaševanih 2-sobnih stanovanj v kvadratnih metrih v izbranih občinah v proučevanem obdobju (vir: nepremicnine.net, 2024, 2025)

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	20,70	18,08	22,75	18,44	17,00	20,00*	52,67*	15,00*	20,00*	16,00*
soba	14,84	14,69	18,72	18,69	28,50*	17,27	15,00*	15,50	12,00*	14,00*
garsonjera	28,64	28,75	27,69	28,51	28,51	27,30	27,16	28,33	26,82	51,67*
1-sobno	38,96	39,40	39,77	38,99	39,34	43,48	43,06	43,19	38,66	39,18
1,5-sobno	45,35	48,19	46,96	45,41	43,52	58,00	46,62	—**	40,00*	53,00*
2-sobno	58,57	56,86	59,28	54,20	58,53	59,76	58,05	57,06	56,12	55,65
2,5-sobno	68,82	69,81	64,25	63,81	62,73	75,14	65,86	—**	69,33	90,00*
3-sobno	86,10	79,15	69,26	76,89	79,41	80,23	82,66	72,22	79,81	76,14
3,5-sobno	93,97	85,51	93,80*	89,03	86,50	90,00*	—**	—**	93,00*	—**
4-sobno	117,03	104,96	109,44	100,27	91,52	115,14	88,30*	100,65*	99,70*	—**
4,5-sobno	124,19	—**	76,14*	—**	76,10*	—**	—**	—**	—**	—**
5- in večsobno	194,27	167,13*	—**	117,45*	—**	—**	—**	—**	—**	—**
hiša	186,15	165,73	173,22	110,59	141,32	170,00*	152,50	93,93*	121,33*	251,00*

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 290 evri v občini Murska Sobota in 614 evri v občini Ljubljana. Zadnja je bila ob občini Koper (591 evrov) edina med izbranimi občinami, v kateri je ta najemnina dosegla 500 evrov.

Povprečne najemnine oglaševanih 1-sobnih stanovanj so znašale med 334 in 716 evri. Najnižja je bila oglaševana v občini Murska Sobota, najvišja pa v občini Ljubljana.

Pri 1,5-sobnih stanovanjih so povprečne najemnine znašale med 415 evri v občini Slovenj Gradec in 783 evri v občini Ljubljana, v vseh drugih izbranih občinah pa so znašale med 500 in 644 evri.

Pri 2-sobnih stanovanjih so povprečne najemnine znašale med 479 evri v občini Murska Sobota in 1.036 evri v občini Ljubljana. Ob tej je povprečna najemnina presegla 720 evrov le še v občini Koper, in sicer 839 evrov.

Povprečne najemnine oglaševanih 2,5-sobnih stanovanj so znašale med 430 evri v občini Slovenj Gradec in 1.142 evri v občini Ljubljana. Med izbranimi občinami sta po najemninah teh stanovanj odstopali tudi občina Koper (931 evrov) in občina Murska Sobota (505 evrov).

Pri 3-sobnih stanovanjih so povprečne najemnine znašale med 564 evri v občini Slovenj Gradec in 1.471 evrov v občini Ljubljana.

Pri 3,5-sobnih stanovanjih so povprečne najemnine znašale med 520 evri v občini Murska Sobota in 1.504 evri v občini Ljubljana.

Pri 4-sobnih stanovanjih so povprečne najemnine znašale med 575 evri v občini Murska Sobota in 1.918 evri v občini Ljubljana. Poleg teh dveh sta med izbranimi občinami precej odstopali tudi občini Velenje (650 evrov) in Nova Gorica (850 evrov).

4,5-sobna stanovanja so bila oglaševana le v treh izbranih občinah. Najvišja povprečna najemnina teh stanovanj je bila v občini Ljubljana (2.015 evrov), v občini Kranj je ta znašala 950 evrov in v občini Celje 800 evrov.

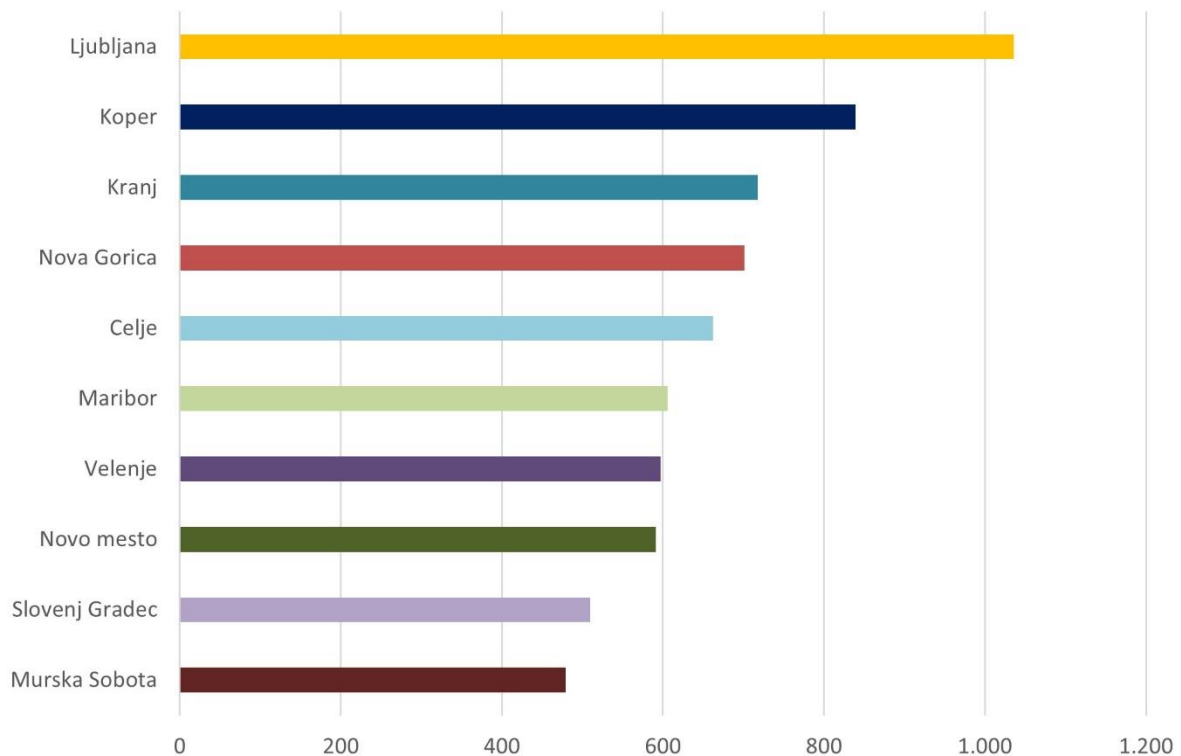
Tudi 5- in večsobna stanovanja so bila oglaševana le v treh izbranih občinah. Najvišja povprečna najemnina teh stanovanj je bila v občini Ljubljana, in sicer 2.842 evrov, medtem ko je za v občini Maribor znašala 1.817 evrov in v občini Koper 1.375 evrov.

Povprečne najemnine oglaševanih sob so znašale med 200 evri v občinah Murska Sobota in Velenje in 321 evri v občini Ljubljana. Ob tej je povprečna najemnina presegla 300 evrov le še v občini Koper, kjer je znašala 314 evrov.

Pri sobah, v katerih so se v najem oddajale postelje, so najemnine znašale med 165 evri v občini Murska Sobota in 245 evri v občini Ljubljana.

Povprečne najemnine oglaševanih hiš so znašale med 617 evri v občini Murska Sobota in 2.592 evri v občini Ljubljana, v vseh drugih izbranih občinah pa so bile nižje od 1.500 evrov.

Za lažjo primerjavo najemnin 2-sobnih stanovanj, ki so bila v proučevanem obdobju najpogosteje oglaševan tip stanovanj, so za izbrane občine grafično prikazane njihove povprečne najemnine. Najvišja povprečna najemnina je bila v občini Ljubljana, ki je edina, v kateri je ta presegala 1.000 evrov. Na drugem mestu je bila občina Koper, ki je bila ob občini Ljubljana edina, v kateri je povprečna oglaševana najemnina 2-sobnih stanovanj presegla 800 evrov. Sledili sta občini Kranj in Nova Gorica, v katerih je bila ta najemnina zelo podobna, in sicer nekoliko nad 700 evri. Na petem mestu je bila občina Celje. Občine Maribor, Velenje in Novo mesto so imele povprečne najemnine oglaševanih 2-sobnih stanovanj okoli 600 evrov, občina Slovenj Gradec nekoliko nad 500 evri, na zadnjem mestu pa je bila občina Murska Sobota, v kateri je ta znašala manj kot 500 evrov.



Grafikon 36: Povprečna najemnina oglaševanih 2-sobnih stanovanj v evrih v izbranih občinah v proučevanem obdobju (vir: nepremicnine.net, 2024, 2025)

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	245	211	250	211	211	200*	232*	200*	165*	210*
soba	321	206	279	314	255*	241	200*	204	200*	275*
garsonjera	614	404	493	591	430	371	374	426	290	480*
1-sobno	716	458	584	620	444	440	491	545	334	410
1,5-sobno	783	539	641	644	533	543	503	—**	500*	415*
2-sobno	1.036	606	718	839	662	591	597	701	479	510
2,5-sobno	1.142	714	650	931	652	630	570	—**	505	430*
3-sobno	1.471	800	877	1.066	786	770	691	752	585	564
3,5-sobno	1.504	810	1.093*	1.100	760	733*	—**	—**	520*	—**
4-sobno	1.918	1.150	1.060	1.095	1.183	908	650*	850*	575*	—**
4,5-sobno	2.015	—**	950*	—**	800*	—**	—**	—**	—**	—**
5- in večsobno	2.842	1.817*	—**	1.375*	—**	—**	—**	—**	—**	—**
hiša	2.592	1.346	1.475	1.408	873	1.000*	1.100	1.010*	617*	1.033*

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 9,15 evra v občini Slovenj Gradec do 22,12 evra v občini Ljubljana.

Povprečne najemnine na kvadratni meter oglaševanih 1-sobnih stanovanj so znašale od 8,88 do 18,80 evra. Najnižja je bila v občini Murska Sobota, najvišja pa v občini Ljubljana. Med izbranimi občinami je odstopala še občina Koper (16,36 evra/m²), v drugih pa so te znašale med 10 in 15 evri/m².

Pri 1,5-sobnih stanovanjih so povprečne najemnine na kvadratni meter znašale od 7,83 evra v občini Slovenj Gradec do 17,53 evra v občini Ljubljana.

Pri 2-sobnih stanovanjih so povprečne najemnine na kvadratni meter znašale od 8,67 evra v občini Murska Sobota do 17,70 evra v občini Ljubljana. Med izbranimi občinami je odstopala še občina Koper, kjer je povprečna najemnina na kvadrati meter znašala 15,80 evra.

Povprečne najemnine na kvadratni meter oglaševanih 2,5-sobnih stanovanj so znašale od 4,78 evra v občini Slovenj Gradec do 16,83 evra v občini Ljubljana. Med izbranimi občinami je odstopala tudi občina Koper (14,84 evra/m²), v drugih pa so te znašale med 7 in 11 evri/m².

Pri 3-sobnih stanovanjih so povprečne najemnine na kvadratni meter znašale od 7,34 evra v občini Murska Sobota do 17,21 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 15,99 evra v občini Ljubljana. V drugih izbranih občinah so znašale med 8 in 13 evri/m².

Pri 4-sobnih stanovanjih so povprečne najemnine na kvadratni meter znašale od 5,77 evra v občini Murska Sobota do 16,50 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 treh izbranih občinah. Najvišja povprečna najemnina na kvadratni meter teh stanovanj je bila v občini Ljubljana (16,75 evra/m²), sledili pa sta občini Kranj (12,48 evra/m²) in Celje (10,51 evra/m²).

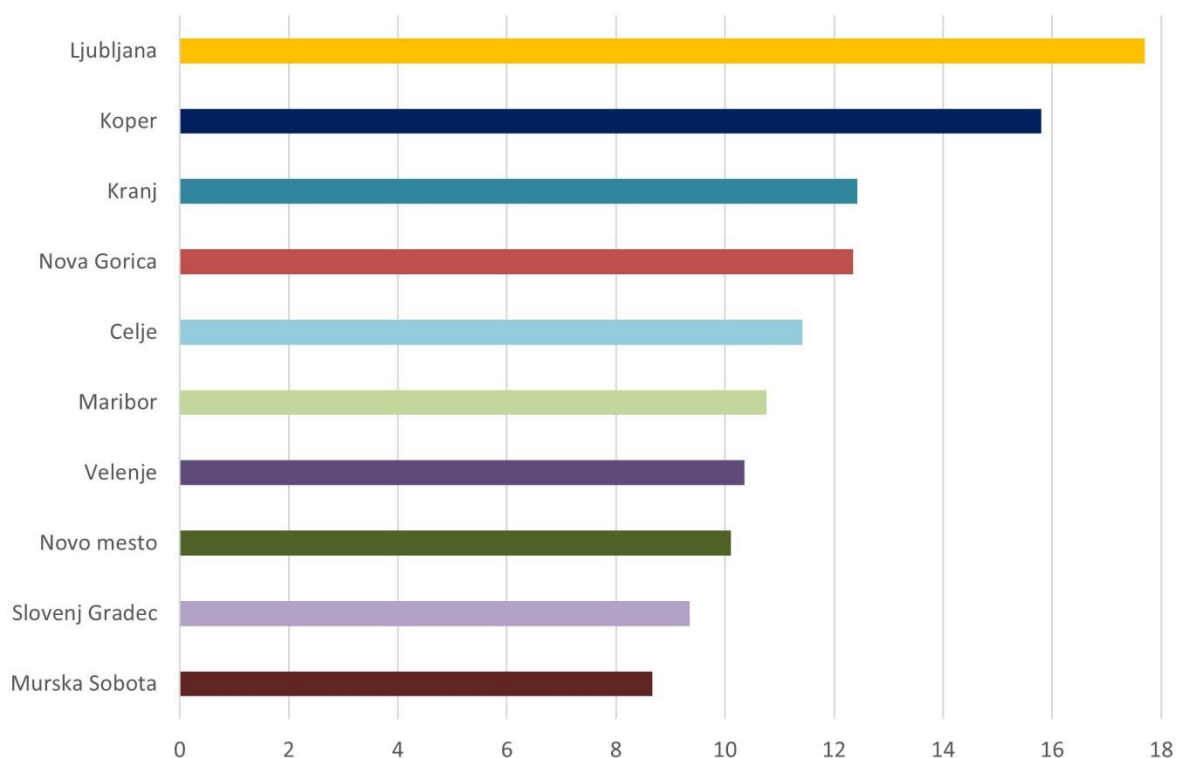
Tudi 5- in večsobna stanovanja so bila oglaševana le v treh izbranih občinah. Najvišja povprečna najemnina na kvadratni meter teh stanovanj je bila v občini Ljubljana, in sicer 15,01 evra, sledili pa sta občini Koper (11,73 evra/m²) in Maribor (11,24 evra/m²).

Povprečne najemnine na kvadratni meter oglaševanih sob so znašale med 9,50 evra v občini Celje in 23,80 evra v občini Ljubljana. V vseh drugih izbranih občinah so presegale 12,50 evra/m².

Pri sobah, v katerih so se v najem oddajale postelje, so znašale med 4,78 evra/m² v občini Velenje in 14,57 evra/m² v občini Koper. V vseh drugih izbranih občinah so presegale 8 evrov/m².

Povprečne najemnine oglaševanih hiš so znašale med 4,13 evra/m² v občini Slovenj Gradec in 14,91 evra/m² v občini Ljubljana.

Za lažjo primerjavo najemnin na kvadratni meter 2-sobnih stanovanj, ki so bila v proučevanem obdobju najpogostejši oglaševani tip stanovanj, so za izbrane občine grafično prikazane njihove povprečne najemnine na kvadratni meter. Najvišja povprečna najemnina na kvadratni meter je bila v občini Ljubljana, v kateri je dosegla skoraj 18 evrov/m². Na drugem mestu je bila občina Koper, ki je bila poleg občine Ljubljana edina, v kateri je ta presegla 14 evrov/m². Sledili sta občini Kranj in Nova Gorica, v katerih je bila ta najemnina zelo podobna, in sicer nekoliko nad 12 evri/m². Na petem mestu je bila občina Celje. Občine Maribor, Velenje in Novo mesto so imele povprečne najemnine oglaševanih 2-sobnih stanovanj nekoliko nad 10 evri/m², občina Slovenj Gradec nekoliko nad 9 evri/m², na zadnjem mestu pa je bila občina Murska Sobota, v kateri ta najemnina ni dosegla 9 evrov/m².



Grafikon 37: Povprečna najemnina oglaševanih 2-sobnih stanovanj v evrih na kvadratni meter v izbranih občinah v proučevanem obdobju (vir: nepremicnine.net, 2024, 2025)

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	13,49	12,40	12,06	14,57	12,90	10,00*	4,78*	13,33*	8,25*	11,25*
soba	23,80	14,75	19,32	21,19	9,50*	16,26	12,67*	13,94	16,67*	21,15*
garsonjera	22,17	14,52	18,47	21,71	15,69	13,90	14,16	15,54	11,51	9,15*
1-sobno	18,80	11,75	14,77	16,36	11,37	10,40	11,54	12,69	8,88	10,50
1,5-sobno	17,53	11,45	13,78	14,65	12,58	9,50	10,92	—**	12,50*	7,83*
2-sobno	17,70	10,76	12,43	15,80	11,42	10,11	10,36	12,35	8,67	9,35
2,5-sobno	16,83	10,26	10,17	14,84	10,53	8,57	8,74	—**	7,31	4,78*
3-sobno	17,21	10,33	12,77	14,25	10,16	9,81	8,43	10,71	7,34	7,42
3,5-sobno	15,99	9,60	12,32*	12,59	8,81	8,36*	—**	—**	5,60*	—**
4-sobno	16,50	11,08	9,91	11,14	12,42	8,46	7,36*	8,40*	5,77*	—**
4,5-sobno	16,75	—**	12,48*	—**	10,51*	—**	—**	—**	—**	—**
5- in večsobno	15,01	11,24*	—**	11,73*	—**	—**	—**	—**	—**	—**
hiša	14,91	9,54	10,25	12,54	6,34	5,88*	7,42	11,21*	6,05*	4,13*

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 je bila v vseh proučevanih mesecih v občini Ljubljana, v kateri se je dokaj enakomerno gibala nekoliko nad 18 evri/m².

Na drugem mestu je bila ves čas občina Koper, v kateri je bilo gibanje opaznejše, in sicer od 15 do 18 evrov/m². Oktobra je bila povprečna najemnina malo manj kot 16 evrov/m², nato je do decembra naraščala in presegla 17 evrov/m², februarja je ponovno padla in znašala 16 evrov/m², marca pa spet nekoliko narasla.

Sledila je občina Kranj, ki je bila v skoraj vseh proučevanih mesecih na tretjem mestu, z gibanjem povprečne najemnine oglaševanih stanovanj od 14 do 15 evrov/m².

Občina Nova Gorica je bila na začetku proučevanega obdobja na četrtem mestu, pozneje pa je imela med vsemi izbranimi občinami najizrazitejše gibanje povprečnih najemnin oglaševanih stanovanj. Januarja je prehitela občino Kranj, marca pa je z večino izbranih občin končala nekoliko pod 12 evri/m².

Občini Maribor in Celje sta imeli ves čas precej podobne povprečne najemnine oglaševanih stanovanj, in sicer od 11 do 12 evrov/m².

Občina Novo mesto je začela na sedmem mestu z nekoliko nad 10 evri/m², končala pa blizu večine izbranih občin z nekoliko nad 11 evri/m².

Povprečna najemnina oglaševanih stanovanj je opazno narasla v občini Velenje, kjer je z okoli 9 evrov/m² oktobra do konca proučevanega obdobja narasla na skoraj 12 evrov/m² ter se s tem povzpela z osmega na četrto mesto.

V občini Slovenj Gradec je bilo gibanje povprečnih najemnin oglaševanih stanovanj po mesecih prav tako precej izrazito, vendar se vrednost oktobra, ki je znašala nekoliko nad 8 evri/m², ni bistveno razlikovala od vrednosti marca.

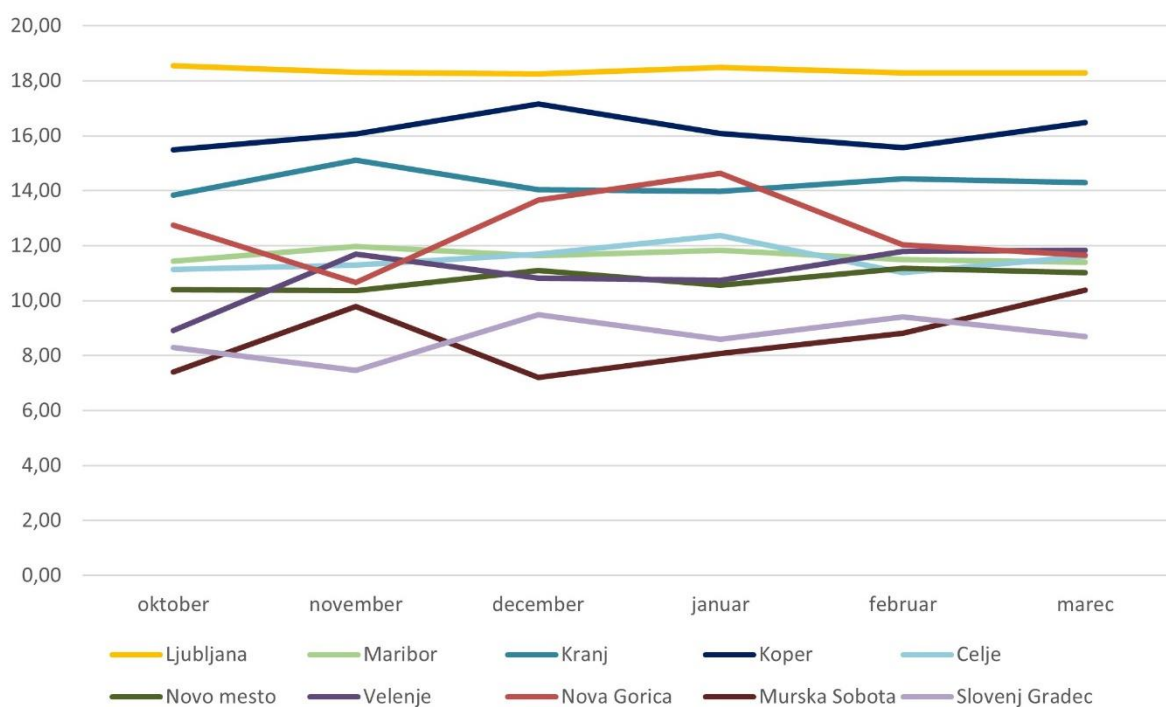
Največjo spremembo povprečne oglaševane najemnine stanovanj v proučevanem obdobju je imela občina Murska Sobota. Oktobra je ta namreč znašala malo več kot 7 evrov/m², marca pa nekoliko več kot 10 evrov/m².

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
Ljubljana	18,56	18,30	18,24	18,49	18,30	18,29
Maribor	11,44	11,98	11,62	11,84	11,49	11,40
Kranj	13,83	15,11	14,04	13,97	14,43	14,29
Koper	15,48	16,07	17,15	16,09	15,57	16,48
Celje	11,13	11,29	11,69	12,36	11,03	11,62
Novo mesto	10,39	10,36	11,10	10,57	11,18	11,01
Velenje	8,92	11,69	10,81	10,73	11,79	11,84
Nova Gorica	12,74	10,67	13,66	14,63	12,04	11,66
Murska Sobota	7,41	9,78	7,21	8,08	8,82	10,38
Slovenj Gradec	8,30	7,46	9,48*	8,60*	9,41*	8,68

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

Vir: nepremicnine.net, 2024, 2025



Grafikon 38: 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 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 občinah Nova Gorica in Slovenj Gradec. Prav tako glede na podatke zelo majhnih vzorcev so bile hiše največje v občini Slovenj Gradec, najmanjše pa v občini Nova Gorica, če teh podatkov ne upoštevamo, so bile največje v občini Ljubljana, najmanjše pa v občini Koper.

Najvišje najemnine stanovanj so bile v občini Ljubljana, sledili sta ji občini Koper in Kranj, najnižje pa so bile v občini Murska Sobota, ki ji je sledila občina Slovenj Gradec. Najvišje najemnine sob so bile v občinah Ljubljana in Koper, najvišje najemnine postelj pa v občinah Kranj in Ljubljana. Najemnine hiš so bile najvišje v občini Ljubljana, sledili pa sta ji občini Kranj in Koper. Glede na podatke zelo majhnega vzorca so bile najnižje najemnine hiš v občini Murska Sobota, če teh podatkov ne upoštevamo, pa so bile najnižje v občini Celje.

Na kvadratni meter površine stanovanj so bile najemnine najvišje v občini Ljubljana. Na drugem mestu je bila občina Koper, na tretjem pa občina Kranj. Najnižje najemnine 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 je občina Koper. Glede na podatke zelo majhnih vzorcev so bile najnižje najemnine v občini Celje, sledila pa je občina Velenje. Najemnine postelj so bile glede na kvadratni meter sob, v katerih so se oddajale te postelje, najvišje v občini Koper, na drugem mestu pa je bila občina Ljubljana. Po podatkih zelo majhnih vzorcev so bile te najemnine najnižje v občini Velenje, sledila pa je občina Murska Sobota. 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, Novo Mesto 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 občini Ljubljana, dokaj neizrazito pa je bilo tudi v občinah Maribor, Celje in Novo mesto. Izrazitejše je bilo v občinah Koper, Kranj in Velenje, najbolj izrazito pa v občinah Nova Gorica, Murska Sobota in Slovenj Gradec. Povprečna najemnina na kvadratni meter površine stanovanj je v proučevanem obdobju najbolj narasla v občinah Murska Sobota in Velenje, nekoliko manj v občini Koper, še manj pa v občinah Novo mesto, Celje, Kranj in Slovenj Gradec. V občinah Maribor in Ljubljana ni bilo bistvenih sprememb, občina Nova Gorica pa je bila med izbranimi občinami edina, v kateri 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.–31. 3. 2025).

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