

ANALIZA RAZMER NA ZASEBNEM NAJEMNEM TRGU

Predstavitev:
dr. Boštjan Kerbler

28. 11. 2025



Naročnik:
Ministrstvo za solidarno prihodnost

Izvajalec:
Urbanistični inštitut RS

UVOD

Namen:

- pripraviti:
 - (a) analizo razmer na zasebnem najemnem trgu v tistih občinah, v katerih je najemni trg največji in najrazvitejši,
 - (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.

Trajanje: 1. 10. 2024–31. 12. 2025

Dosedanja poročila:

- testno poročilo (oktober 2024),
- polletno poročilo (oktober 2024–marec 2025),
- letno poročilo (oktober 2024–september 2025),
- poročilo o primerjavi podatkov v ETN in oglaševanih podatkov (oktober 2024–december 2024).

UVOD

Namen:

- pripraviti:
 - (a) analizo razmer na zasebnem najemnem trgu v tistih občinah, v katerih je najemni trg največji in najrazvitejši,
 - (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.

Trajanje: 1. 10. 2024–31. 12. 2025

Dosedanja poročila:

- testno poročilo (oktober 2024),
- polletno poročilo (oktober 2024–marec 2025),
- letno poročilo (oktober 2024–september 2025),
- poročilo o primerjavi podatkov v ETN in oglaševanih podatkov (oktober 2024–december 2024).

ZBIRANJE OGLAŠEVANIH PODATKOV

Vir podatkov:

- portal Nepremicnine.net,
- vsakodnevno zbiranje podatkov.

Vrsta podatkov:

- število oglasov,
- tip ponudbe,
- tip stanovanja,
- površina stanovanja,
- opremljenost stanovanja,
- višina oglaševane najemnine,
- vključenost stroškov v najemnino,
- nadstropje,
- tip stavbe
- leto gradnje,
- parkirišče,
- število spalnic.

Prostorska raven:

- izbrane mestne občine (Ljubljana, Maribor, Kranj, Koper, Celje, Novo mesto, Velenje, Nova Gorica, Murska Sobota in Slovenj Gradec).

Poročila: za vse občine in za vsako posebej po tipih stanovanj

→ glavno poročilo in priloge.

REZULTATI LETNE ANALIZE OGLAŠEVANIH PODATKOV

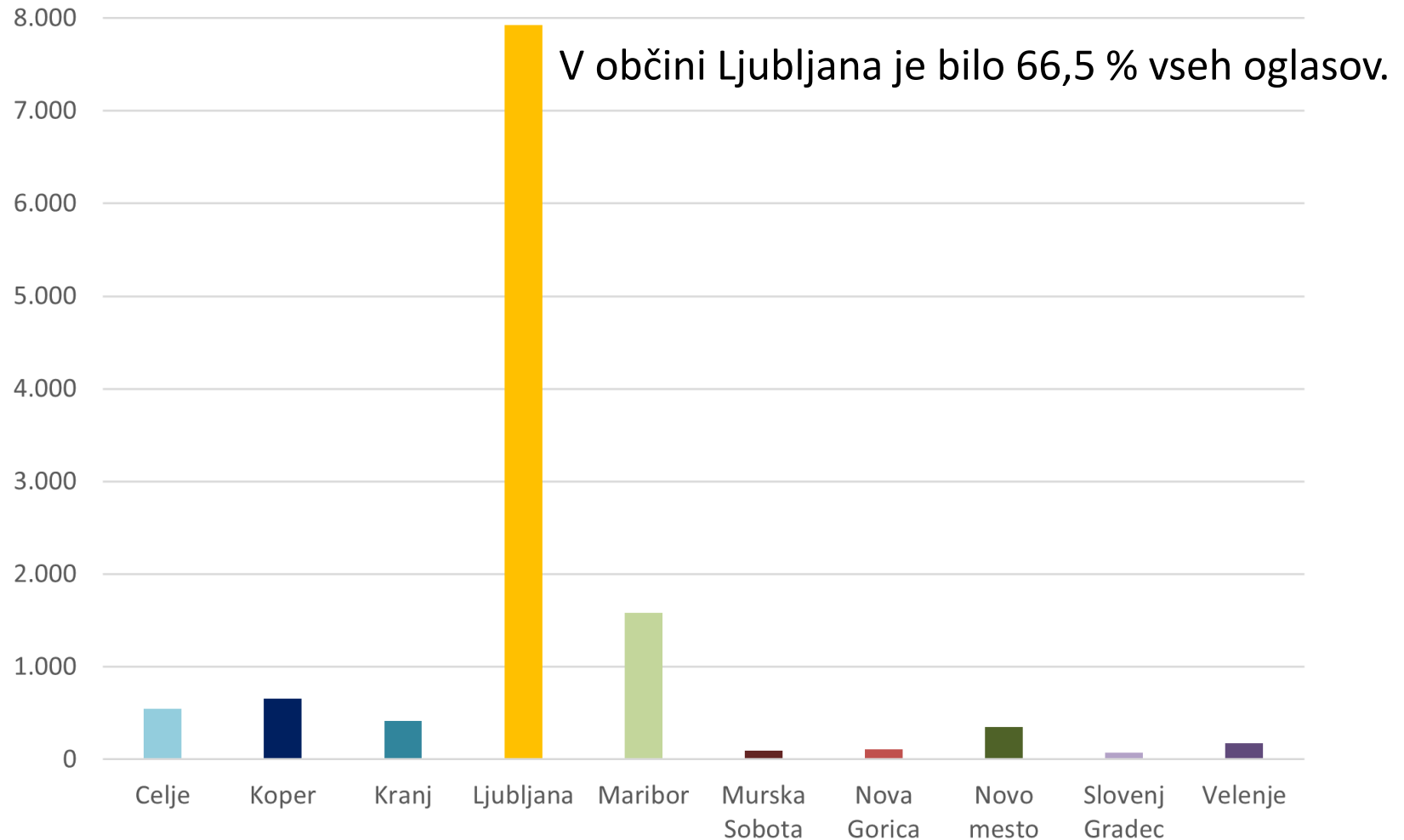
Število oglasov:

- 13.183 novih oglasov,
- **ustreznih** 11.925 (90,5 %), **neustreznih** 1.258 (9,5 %).

Neustrezni oglasi:

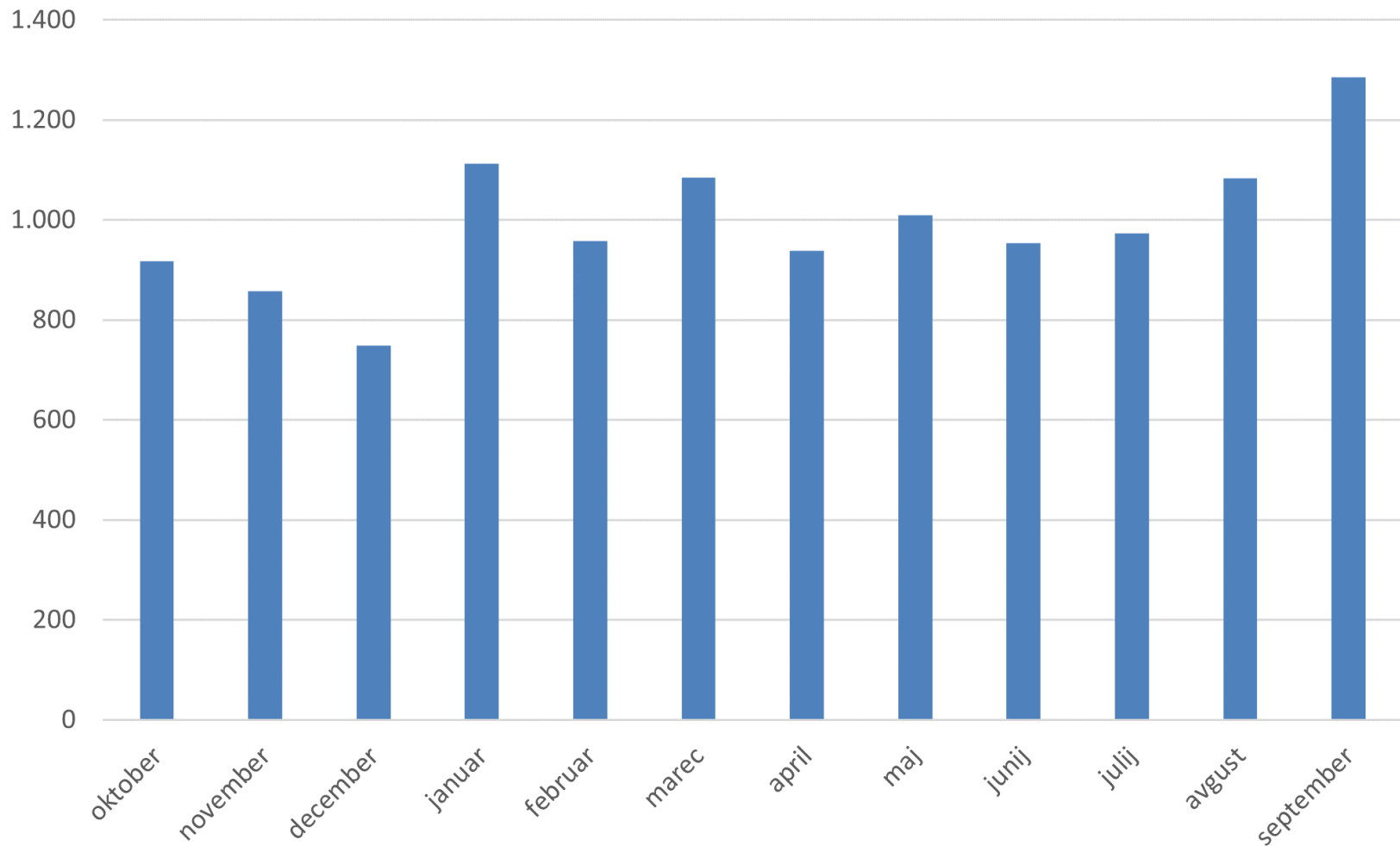
- pomanjkljivi oglasi,
- podvojeni oglasi,
- oglasi, ki ne oglašujejo stanovanj iz izbranih občin,
- oglasi, ki ne oglašujejo stanovanj.

REZULTATI LETNE ANALIZE OGLAŠEVANIH PODATKOV



Število ustreznih oglasov v izbranih občinah v proučevanem obdobju

REZULTATI LETNE ANALIZE OGLAŠEVANIH PODATKOV



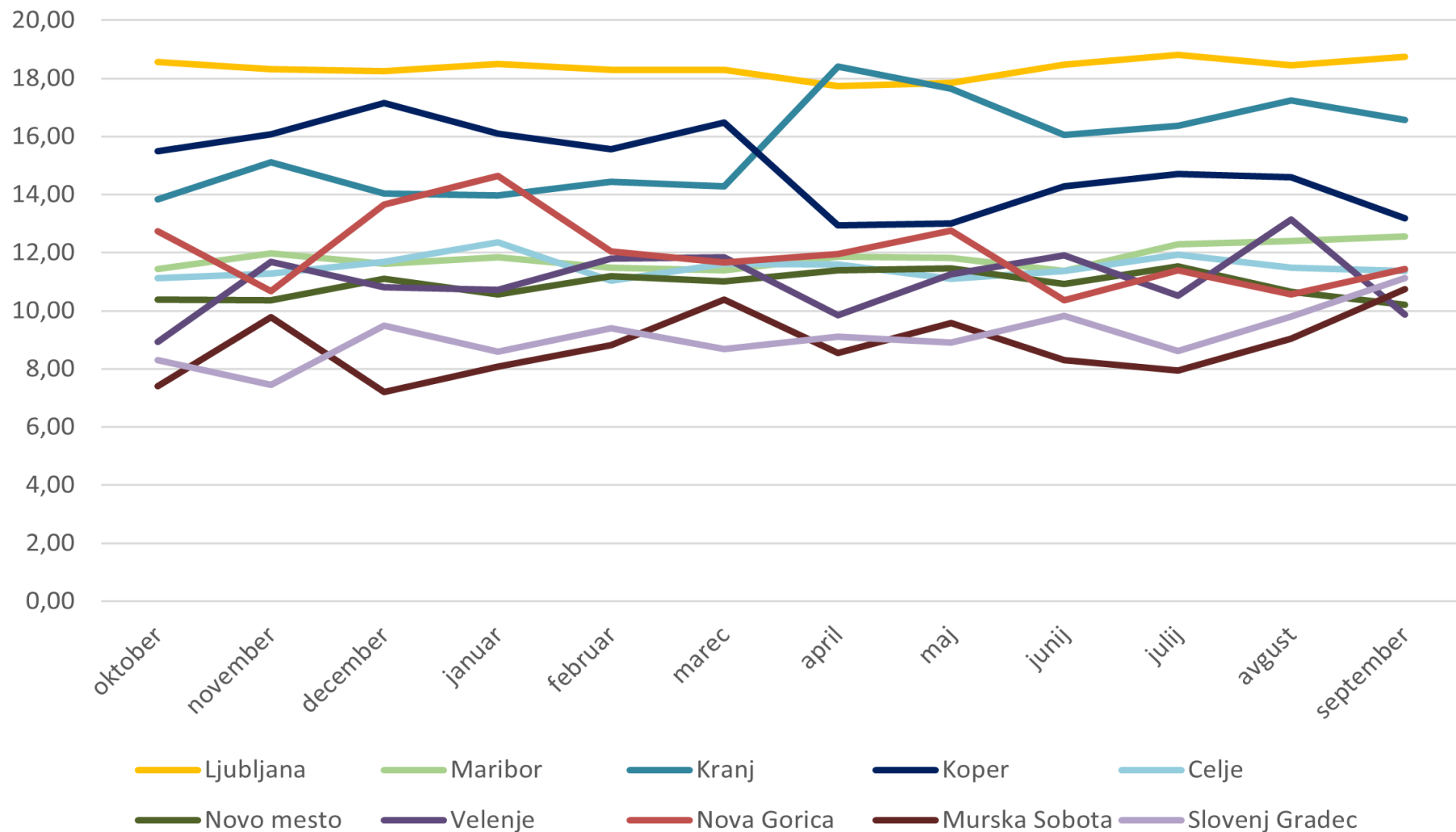
Število ustreznih oglasov po mesecih v izbranih občinah v proučevanem obdobju

REZULTATI LETNE ANALIZE OGLAŠEVANIH PODATKOV

Gibanje najemnin po mesecih:

- združeni podatki o povprečnih najemninah na kvadratni meter vseh tipov oglaševanih stanovanj razen sob, postelj in hiš

REZULTATI LETNE ANALIZE OGLAŠEVANIH PODATKOV



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

REZULTATI LETNE ANALIZE OGLAŠEVANIH PODATKOV

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 večsob.	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

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

PRIMERJAVA PODATKOV V ETN IN OGLAŠEVANIH PODATKOV

Vrsta podatkov v ETN in obdobje:

- najemni posli stanovanj, hiš in sob,
- 1. 10. 2024–31. 12. 2024.

Število oglasov v ETN:

- 4.846 najemnih poslov,
- **ustreznih** 1.958 (40,4 %), **neustreznih** 2.888 (59,6 %).

Neustrezni oglasi v ETN:

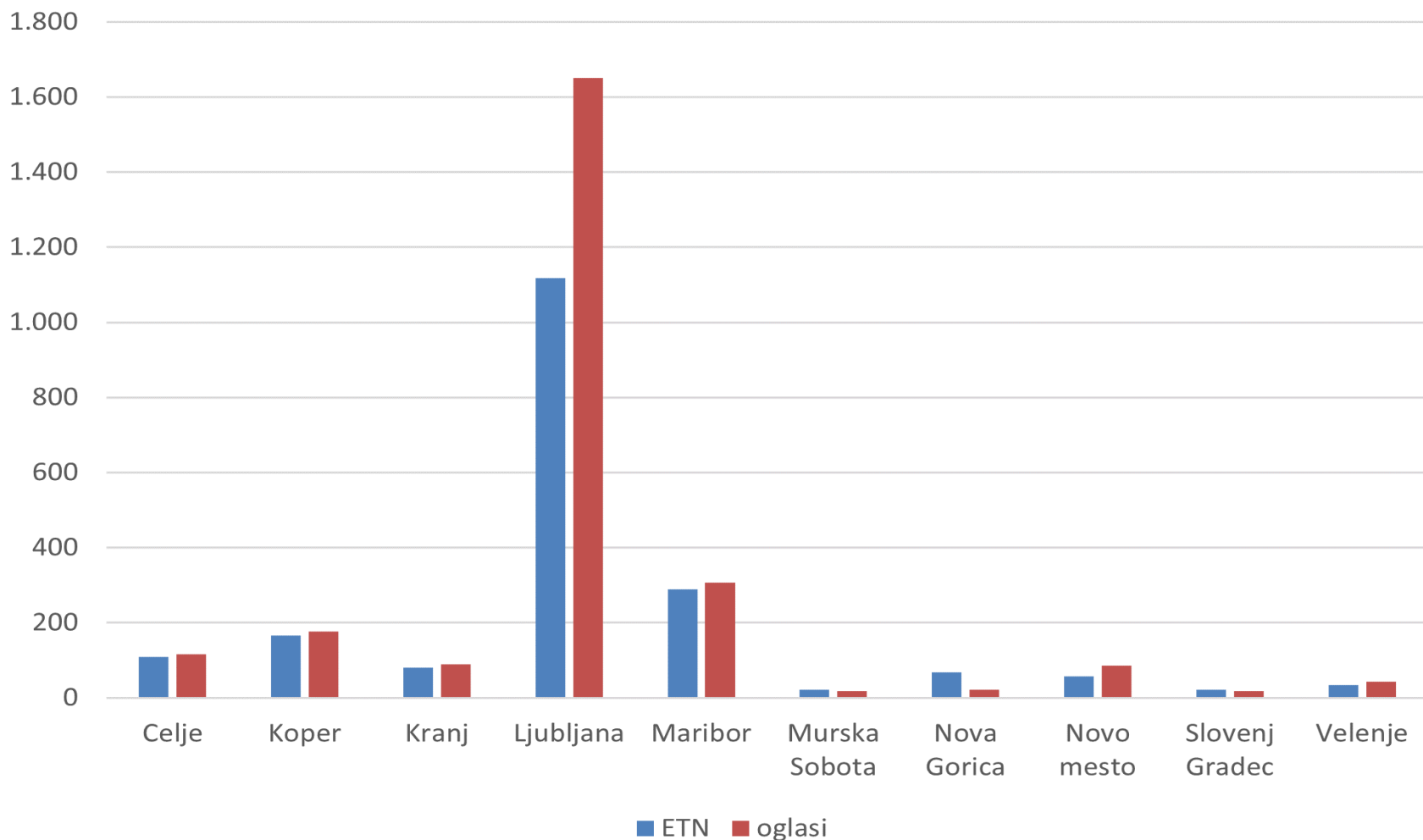
- vrsta najemnega posla **ni bila** zabeležena kot (1) oddajanje stavb ali njihovih delov na prostem trgu,
- vrsta oddanih prostorov v ETN **ni bila** zabeležena kot (1) stanovanjska hiša, (2) stanovanje ali (16) stanovanjska soba ali sobe,
- vrsta akta **ni bila** zabeležena kot (1) osnovna pogodba.

PRIMERJAVA PODATKOV V ETN IN OGLAŠEVANIH PODATKOV

Število ustreznih najemnih poslov po izbranih občinah:

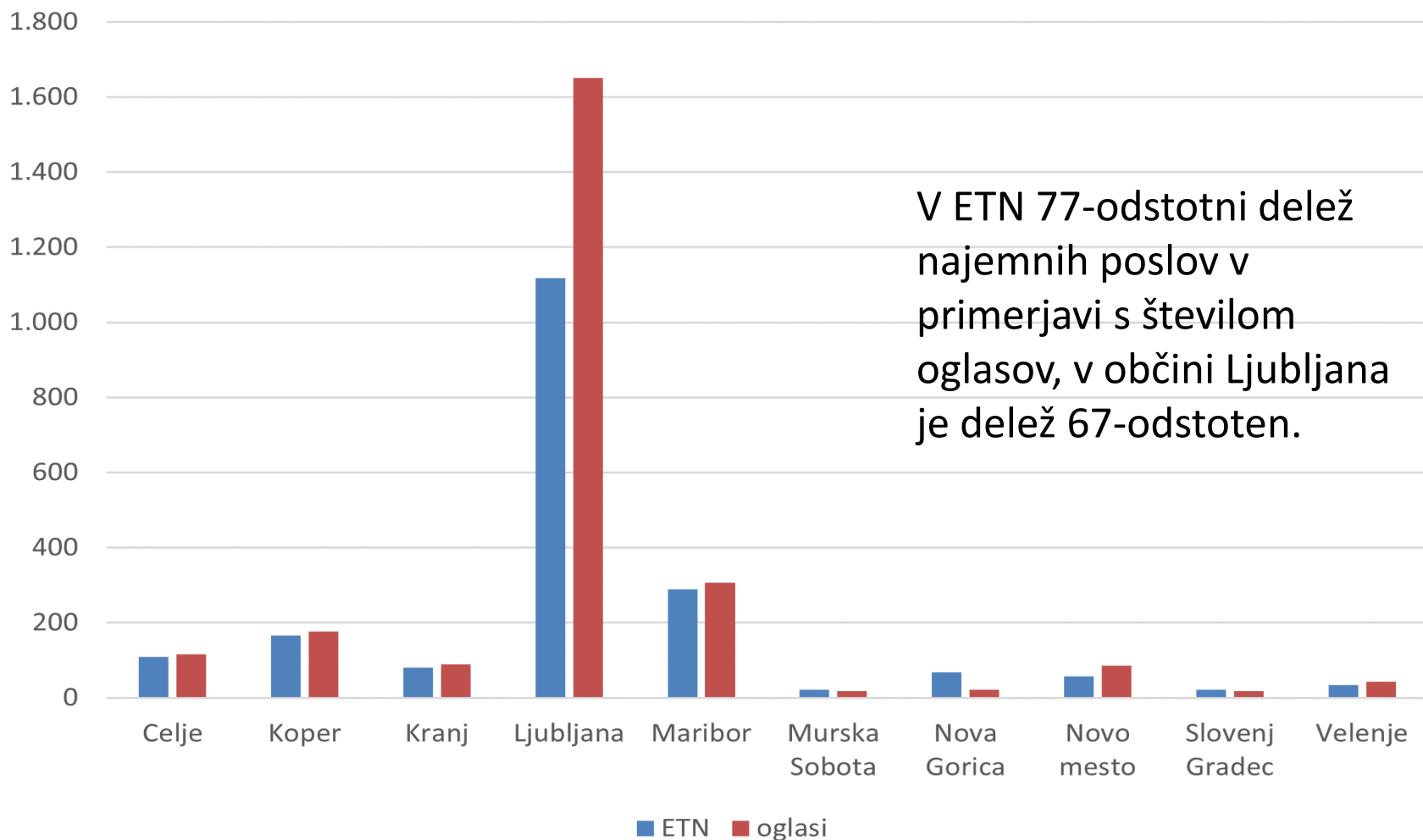
- občina Ljubljana (1.117 oziroma 57 %),
- občini Maribor (208 oziroma 14,7 %) in Koper (165 oziroma 8,4 %),
- Murska Sobota (21 oziroma 1,1 %), Slovenj Gradec (22 oziroma 1,1 %).

PRIMERJAVA PODATKOV V ETN IN OGLAŠEVANIH PODATKOV



Število ustreznih najemnih poslov in ustreznih oglasov v izbranih občinah v proučevanem obdobju

PRIMERJAVA PODATKOV V ETN IN OGLAŠEVANIH PODATKOV



Število ustreznih najemnih poslov in ustreznih oglasov v izbranih občinah v proučevanem obdobju

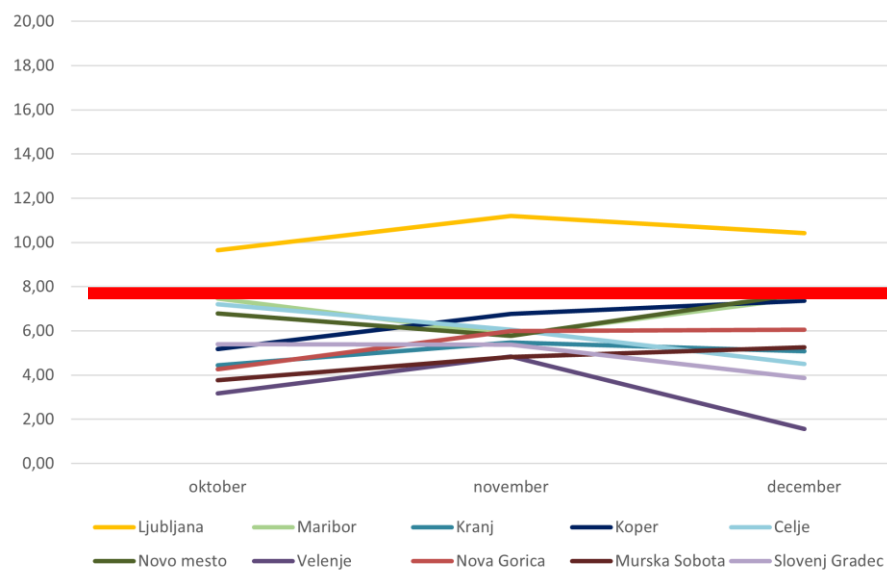
PRIMERJAVA PODATKOV V ETN IN OGLAŠEVANIH PODATKOV

Drugi analizirani podatki:

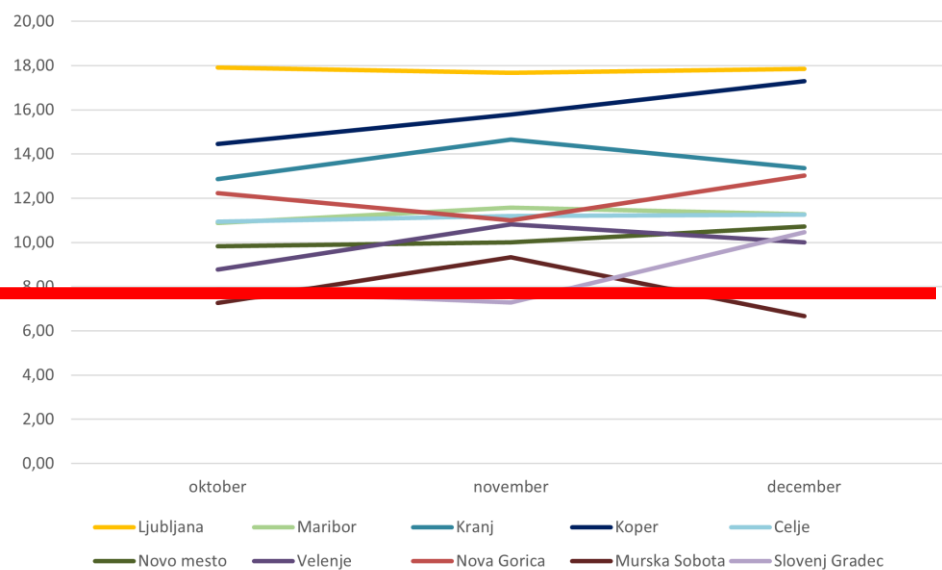
- vrsta oddanih prostorov,
- višina pogodbene najemnine,
- površina oddanih prostorov.

→ srednje vrednosti → predstavitev primerjave srednjih vrednosti najemnin na kvadratni meter stanovanj po mesecih (ETN : oglaševani podatki) → številčni osi grafikonov sta enaki (omogoča primerljivost)

PRIMERJAVA PODATKOV V ETN IN OGLAŠEVANIH PODATKOV

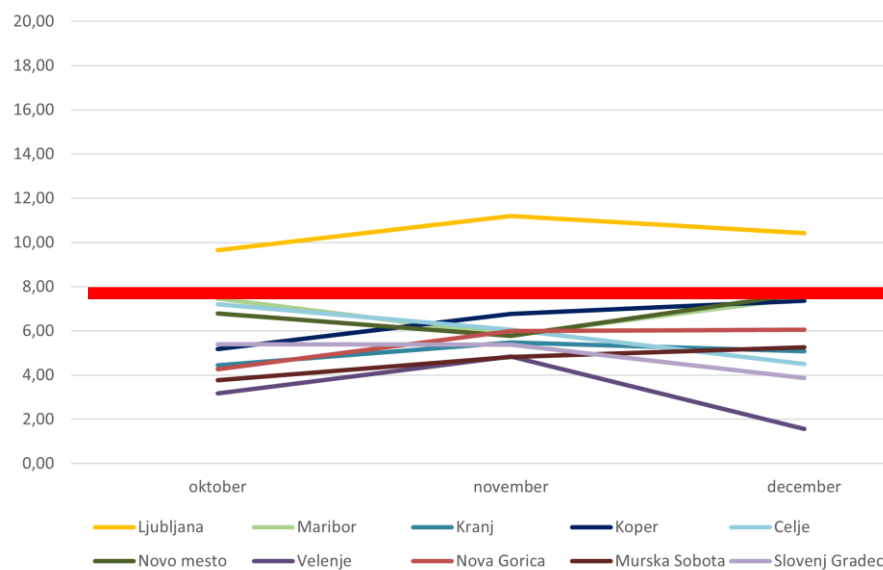


Srednje vrednosti najemnin stanovanj pri
ustreznih **najemnih poslih (ETN)** v evrih na
kvadratni meter

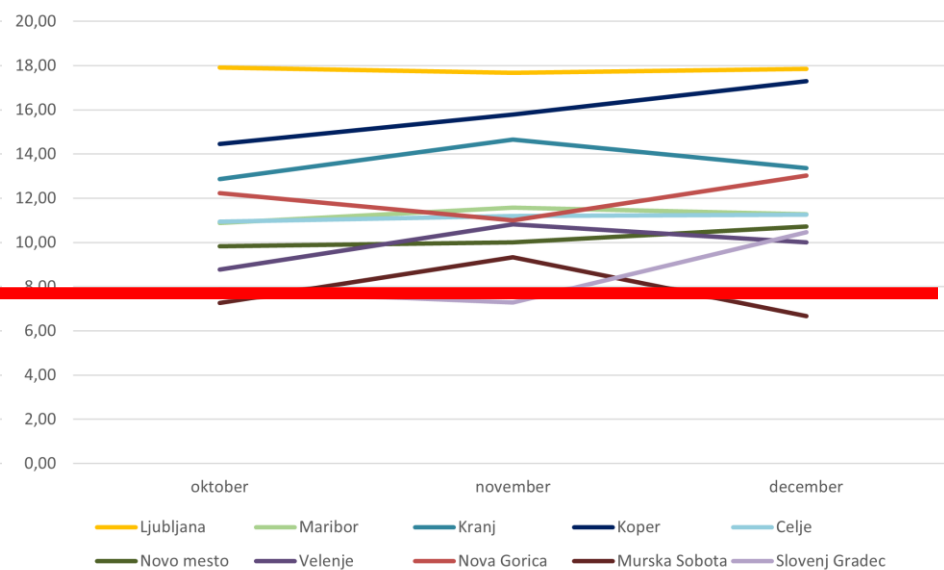


Srednje vrednosti najemnin stanovanj pri
ustreznih **oglasih** v evrih na kvadratni
meter

PRIMERJAVA PODATKOV V ETN IN OGLAŠEVANIH PODATKOV



Srednje vrednosti najemnin stanovanj pri ustreznih **najemnih poslih (ETN)** v evrih na kvadratni meter



Srednje vrednosti najemnin stanovanj pri ustreznih **oglasih** v evrih na kvadratni meter

- kjer se najvišje vrednosti najemnin na m² v ETN končajo, se začnejo najnižje pri oglasih (razen pri občini Ljubljana),
- gibanje najemnin po občinah se med obema grafikonoma razlikuje, v obeh primerih pa se vrednost pri občini Ljubljana giba nad vrednostmi drugih občin,
- vrednost najemnin v ETN je v vseh občinah nižja v primerjavi z najemnimi pri oglasih (v nobeni občini ne dosega niti 80 % vrednosti najemnin iz oglasov).

PRIMERJAVA PODATKOV V ETN IN OGLAŠEVANIH PODATKOV

Občina	Oktober	November	December
Ljubljana	9,66	11,19	10,42
Maribor	7,45	5,81	7,50
Kranj	4,44	5,48	5,07
Koper	5,18	6,77	7,37
Celje	7,20	6,05	4,50
Novo mesto	6,78	5,77	7,69
Velenje	3,16	4,85	1,57
Nova Gorica	4,27	5,99	6,06
Murska Sobota	3,76	4,82	5,26
Slovenj Gradec	5,41	5,38	3,87

Srednje vrednosti najemnin stanovanj pri ustreznih **najemnih poslih (ETN)** v evrih na kvadratni meter

Občina	Oktober	November	December
Ljubljana	17,91	17,67	17,86
Maribor	10,87	11,57	11,29
Kranj	12,87	14,66	13,37
Koper	14,45	15,79	17,30
Celje	10,94	11,20	11,25
Novo mesto	9,82	10,00	10,72
Velenje	8,77	10,81	10,01
Nova Gorica	12,22	11,00	13,02
Murska Sobota	7,27	9,34	6,67
Slovenj Gradec	7,83	7,29	10,47*

Srednje vrednosti najemnin stanovanj pri ustreznih **oglasih** v evrih na kvadratni meter

PRIMERJAVA PODATKOV V ETN IN OGLAŠEVANIH PODATKOV

Vrsta prostorov	Povprečna površina (m ²) iz ETN	Povprečna površina (m ²) iz oglasov	Razlika med povprečnima površinama (m ²)	Srednja vrednost površin (m ²) iz ETN	Srednja vrednost površin (m ²) iz oglasov	Razlika med srednjima vrednostma (m ²)
stanovanje	58,52	60,59	-2,07	48,00	55,00	-7,00
hiša	128,06	186,70	-58,64	65,00	162,50	-97,50
soba	23,90	15,96	7,94	15,00	15,00	0,00

Povprečne površine in srednje vrednosti **površin** prostorov pri ustreznih najemnih poslih (ETN) in ustreznih oglasih glede na vrste prostorov v občini **Ljubljana** v proučevanem obdobju

Vrsta prostorov	Povprečna najemnina iz ETN (evri)	Povprečna najemnina iz oglasov (evri)	Razlika med povprečnima najemninama (evri)	Srednja vrednost najemnin iz ETN (evri)	Srednja vrednost najemnin iz oglasov (evri)	Razlika med srednjima vrednostma (evri)
stanovanje	686	1.062	-376	480	900	-420
hiša	800	2.515	-1.715	450	2.500	-2.050
soba	206	293	-87	170	280	-110

Povprečne najemnine in srednje vrednosti **najemnin** prostorov pri ustreznih najemnih poslih (ETN) in ustreznih oglasih glede na vrste prostorov v občini **Ljubljana** v proučevanem obdobju

Vrsta prostorov	Povprečna najemnina iz ETN (evri/m ²)	Povprečna najemnina iz oglasov (evri/m ²)	Razlika med povprečnima najemninama (evri/m ²)	Srednja vrednost najemnin iz ETN (evri/m ²)	Srednja vrednost najemnin iz oglasov (evri/m ²)	Razlika med srednjima vrednostma (evri/m ²)
stanovanje	12,33	18,39	-6,06	10,28	17,82	-7,54
hiša	7,97	14,48	-6,51	7,27	14,37	-7,10
soba	11,61	20,78	-9,17	10,47	20,00	-9,53

Povprečne najemnine in srednje vrednosti **najemnin na kvadratni meter** prostorov pri ustreznih najemnih poslih (ETN) in ustreznih oglasih glede na vrste prostorov v občini **Ljubljana** v proučevanem obdobju

PRIMERJAVA PODATKOV V ETN IN OGLAŠEVANIH PODATKOV

Ugotovitev:

- tudi če gre za primerjavo treh mescev, smo empirično dokazali, da obstajajo velike razlike med oglaševanimi podatki in uradnimi podatki.

Ukrepi:

- takojšnje medsebojno in usklajeno sodelovanje različnih akterjev,
- nadaljevanje zbiranja oglaševanih podatkov.

ZAKAJ NADALJEVATI Z ZBIRANJEM OGLAŠEVANIH PODATKOV

Argumenti:

- prva tovrstna analiza v Sloveniji, v okviru katere se redno, sistematično in z natančno metodologijo spremljajo oglaševani podatki zasebnih najemnih stanovanj,
- vzpostavitev trajne javne baze podatkov bi omogočilo spremljanje podatkov/sprememb skozi čas in njihovo primerjavo z uradnimi podatki zbranimi v ETN,
- podatki v bazi bi prikazovali aktualno stanje pri odstopanju med oglaševanimi najemninami in podatki v ETN ter tako odražali prisotnost in razsežnost sive ekonomije in oddajanja stanovanj na t. i. črnem trgu,
- brez tovrstne baze bi bili vsi prihodnji vpogledi v stanje zasebnega najemnega trga omejeni na parcialne in časovno neprimerljive podatke (različna spremljanja),
- s takšno bazo bi lahko spremljali in evalvirali vse izboljšave ETN ter predvsem učinke stanovanjske, prostorske in davčne politike, usmerjene v uravnavanje zasebnega najemnega trga, obenem pa bi bila osnova za oblikovanje teh politik.

POMANJKLJIVOSTI PODATKOV V ETN

Pomanjkljivosti, ki so vplivale na rezultate analiz:

- nepravilno zabeležene vrste oddanih prostorov,
- nepravilno zabeležene pogodbene najemnine,
- nepravilno zabeležene površine oddanih prostorov,
- nepravilno zabeleženi datumi sklenitev pogodb.

Pomanjkljivosti, ki (še) niso vplivale na rezultate analiz:

- nepravilno zabeležene vrste najemnih poslov,
- manjkajoči podatki o hišnih številkah oddanih prostorov,
- manjkajoči podatki o legi dela stavbe v stavbi,
- pomanjkljivi podatki o prostorih delov stavb.

Druge pomanjkljivosti:

- ETN uporabniku neprijazna baza podatkov,
- razdrobljenost informacij (šifranti, opisi),
- manjkajoča informacija o poteku in končanju vpisa podatkov v ETN,
- druge pomanjkljivosti (nekateri isti ID_POSLA se nanašajo na več delov stavb, neustrezna informacija o opremljenosti oddanih prostorov itd.).

PREDLOG ZA BOLJ NATANČNO SPREMLJANJE OGLAŠEVANIH PODATKOV (PROSTORSKA RAVEN)

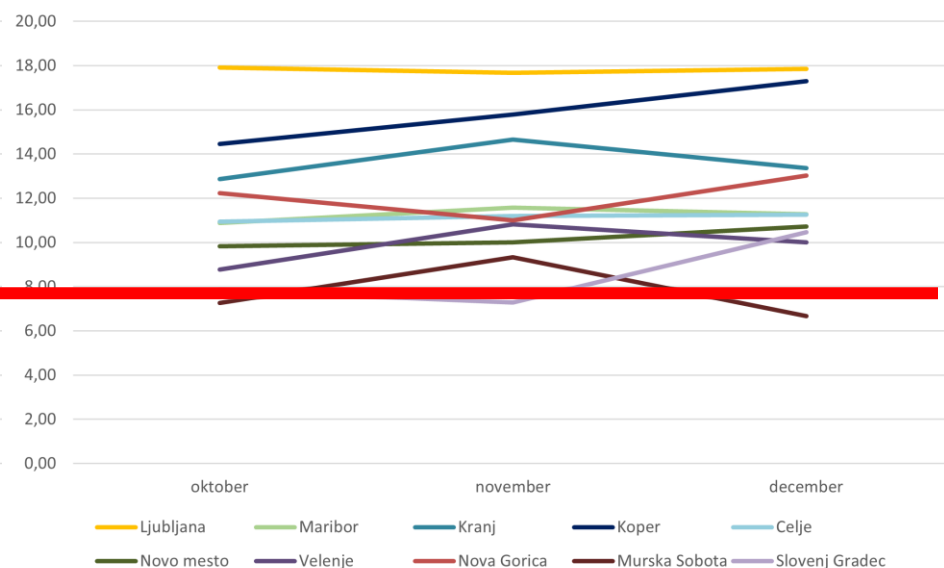
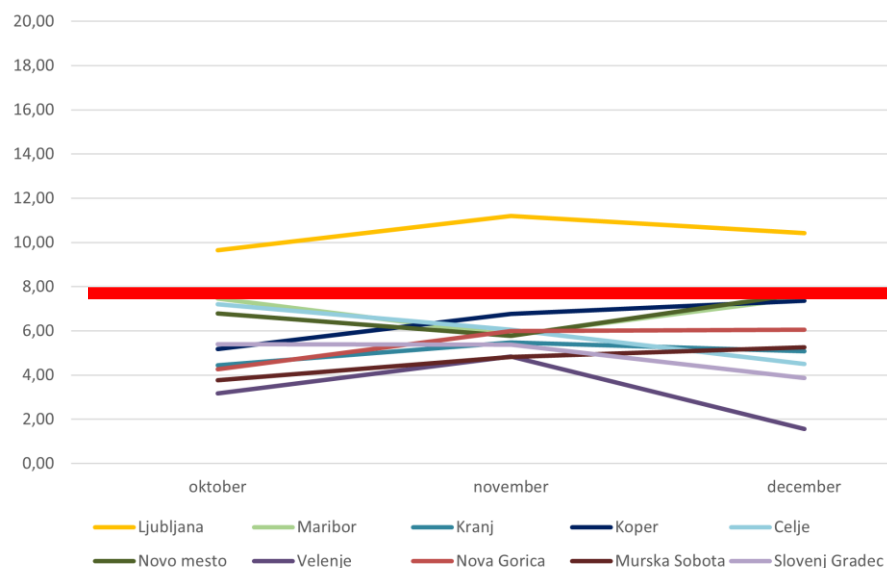
Pomanjkljivosti:

- spremljanje podatkov na ravni občin – različne velikosti občin (središče z več ali manj zaledja) – podatki so izkrivljeni in primerljivost ni povsem ustrezna.

Predlog:

- spremljanje oglaševanih podatkov na ravni naselij:
 - večja primerljivost podatkov, spremljanje podatkov v središčih in zunaj njih – ugotavljanje razlik in zaznavanje različnih procesov v prostoru,
 - združevanje podatkov na višje prostorske ravni (občine, statistične regije, država).

RAZPRAVA



Srednje vrednosti najemnin stanovanj pri ustreznih **najemnih poslih (ETN)** v evrih na kvadratni meter

Srednje vrednosti najemnin stanovanj pri ustreznih **oglasih** v evrih na kvadratni meter

NAJLEPŠA HVALA ZA POZORNOST!

E: bostjan.kerbler@uirs.si

Spletna stran projekta s poročili ([kliknite](#))

QR koda spletne strani

