

# **PRIMERJAVA PODATKOV IZ EVIDENCE TRGA NEPREMIČNIN IN RAZMER NA ZASEBNEM NAJEMNEM TRGU**

**TRIMESEČNA PRIMERJAVA PODATKOV IZ EVIDENCE TRGA  
NEPREMIČNIN IN OGLAŠEVANIH PODATKOV ZASEBNEGA  
NAJEMNEGA TRGA**

**PRIMERJAVA PODATKOV IZ EVIDENCE TRGA NEPREMIČNIN IN RAZMER NA  
ZASEBNEM NAJEMNEM TRGU**  
**TRIMESEČNA PRIMERJAVA PODATKOV IZ EVIDENCE TRGA NEPREMIČNIN IN OGLAŠEVANIH  
PODATKOV ZASEBNEGA NAJEMNEGA TRGA**

**Naročnik:**

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

**Izvajalec:**

Urbanistični inštitut Republike Slovenije

**Avtorji:**

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

**Uredništvo, redakcija in oblikovanje:**

Boštjan Kerbler  
Oto Kern

**Lektoriranje in korekture:**

Nina Novak

Ljubljana, 15. 11. 2025

## KAZALO VSEBINE

|                                                                                                 |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| KAZALO VSEBINE .....                                                                            | I         |
| SEZNAM KRATIC .....                                                                             | II        |
| <b>1 UVOD .....</b>                                                                             | <b>3</b>  |
| <b>2 OBČINA LJUBLJANA .....</b>                                                                 | <b>7</b>  |
| <b>3 OBČINA MARIBOR .....</b>                                                                   | <b>9</b>  |
| <b>4 OBČINA KRANJ .....</b>                                                                     | <b>11</b> |
| <b>5 OBČINA KOPER .....</b>                                                                     | <b>13</b> |
| <b>6 OBČINA CELJE .....</b>                                                                     | <b>15</b> |
| <b>7 OBČINA NOVO MESTO .....</b>                                                                | <b>17</b> |
| <b>8 OBČINA VELENJE .....</b>                                                                   | <b>19</b> |
| <b>9 OBČINA NOVA GORICA .....</b>                                                               | <b>21</b> |
| <b>10 OBČINA MURSKA SOBOTA .....</b>                                                            | <b>23</b> |
| <b>11 OBČINA SLOVENJ GRADEC .....</b>                                                           | <b>25</b> |
| <b>12 PRIMERJALNA ANALIZA SREDNJIH VREDNOSTI NAJEMNIN STANOVANJ PO POSAMEZNIH MESECIH .....</b> | <b>27</b> |
| <b>14 TEŽAVE S PODATKI IZ ETN .....</b>                                                         | <b>30</b> |
| <b>15 POVZETEK UGOTOVITEV .....</b>                                                             | <b>31</b> |
| <b>16 VIRI IN LITERATURA .....</b>                                                              | <b>33</b> |

## **SEZNAM KRATIC**

ETN – Evidenca trga nepremičnin

GURS – Geodetska uprava Republike Slovenije

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 z oglaševanimi podatki stanovanj, ki se oddajajo v najem, oziroma razlikujejo od njih.

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

- priprava testne analize oglaševanih podatkov zasebnega najemnega trga,
- priprava štirinajstmesečne analize oglaševanih podatkov zasebnega najemnega trga,
- priprava analize zbranih podatkov v ETN,
- primerjava zbranih podatkov v okviru analize oglaševanih podatkov zasebnega najemnega trga in uradno zbranimi podatki v ETN.

Projektna naloga vključuje tri faze, ki se izvajajo tako:

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

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

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

To poročilo je vmesno poročilo, ki je predvideno za drugo fazo. Združuje analizo zbranih podatkov v ETN med 1. 10. 2024 in 31. 12. 2024 in njihovo primerjavo s podatki, ki so bili v istem obdobju zbrani v okviru analize oglaševanih podatkov zasebnega najemnega trga, kar je del tretjega in četrtega cilja projektne naloge.

Trimesečna analiza podatkov ETN, je bila opravljena na podlagi najemnih poslov stanovanj, hiš in sob, ki so bili zbrani v ETN in so bili glede na datume sklenitve sklenjeni od začetka oktobra do konca decembra 2024 (v nadaljevanju: proučevano obdobje). Analiza je bila opravljena za občine Ljubljana, Maribor, Kranj, Koper, Celje, Novo mesto, Velenje, Nova Gorica, Murska Sobota in Slovenj Gradec.<sup>1</sup>

Obravnavanih je bilo 4.846 najemnih poslov z datumi sklenitve v proučevanem obdobju, ki so bili zbrani v ETN. Oglasov, ki so bili ustrezni za vključitev v analizo, je bilo 1.958 (40,4 %), neustreznih pa 2.888 (59,6 %). Neustrezni najemni posli, ki so bili izločeni, so bili:

- najemni posli, katerih vrsta najemnega posla v ETN ni bila zabeležena kot (1) oddajanje stavb ali njihovih delov na prostem trgu;

---

<sup>1</sup> 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).

- najemni posli, ki so se nanašali na en beležen del stavbe in katerih vrsta oddanih prostorov v ETN ni bila zabeležena kot (1) stanovanjska hiša, (2) stanovanje ali (16) stanovanjska soba ali sobe;
- najemni posli, katerih vrsta akta v ETN ni bila zabeležena kot (1) osnovna pogodba;
- najemni posli, ki so se nanašali na več ločeno zabeleženih delov stavb, pri čemer niso bile vse vrste oddanih prostorov zabeležene kot (1) stanovanjska hiša, (2) stanovanje, (3) parkirni prostor, (4) garaža, (14) tehnični ali pomožni prostori, (15) drugo ali (16) stanovanjska soba ali sobe.

Od 1.958 ustreznih najemnih poslov z datumi sklenitve v proučevanem obdobju se jih je največ nanašalo na stanovanja, hiše in sobe v občini Ljubljana, in sicer 1.117 oziroma 57 %, sledili sta občini Maribor (208 oziroma 14,7 %) in Koper (165 oziroma 8,4 %). Najmanj teh poslov se je nanašalo na stanovanja, hiše in sobe v občinah Murska Sobota (21 oziroma 1,1 %), Slovenj Gradec (22 oziroma 1,1 %) in Velenje (33 oziroma 1,7 %).

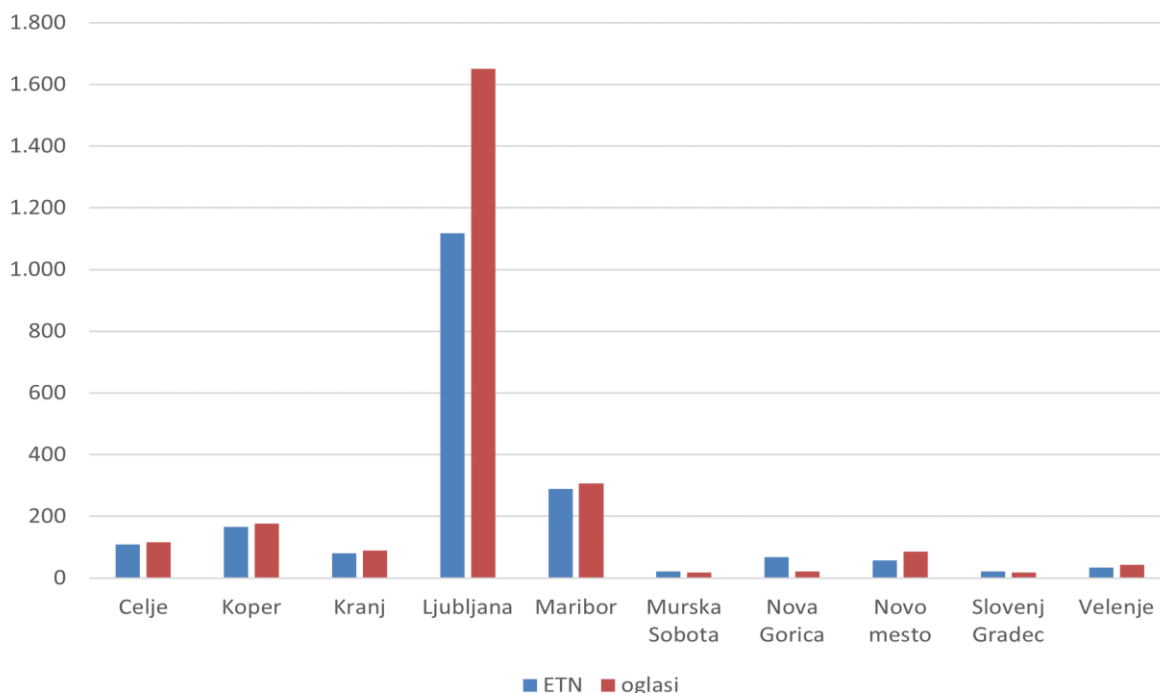
Preglednica 1: Število in deleži ustreznih najemnih poslov in ustreznih oglasov v izbranih občinah v proučevanem obdobju in primerjava teh

| Občina              | Število iz ETN | Delež (%) iz ETN | Število oglasov | Delež (%) oglasov | Razlika med številoma* | Razlika med deležema** | Delež (%) razlike med številoma*** |
|---------------------|----------------|------------------|-----------------|-------------------|------------------------|------------------------|------------------------------------|
| skupaj – vse občine | 1.958          | 100,0            | 2.525           | 100,0             | –567                   | 0,0                    | 77,5                               |
| Ljubljana           | 1.117          | 57,0             | 1.650           | 65,3              | –533                   | –8,3                   | 67,7                               |
| Maribor             | 288            | 14,7             | 307             | 12,2              | –19                    | 2,5                    | 93,8                               |
| Kranj               | 80             | 4,1              | 89              | 3,5               | –9                     | 0,6                    | 89,9                               |
| Koper               | 165            | 8,4              | 177             | 7,0               | –12                    | 1,4                    | 93,2                               |
| Celje               | 108            | 5,5              | 116             | 4,6               | –8                     | 0,9                    | 93,1                               |
| Novo mesto          | 57             | 2,9              | 85              | 3,4               | –28                    | –0,5                   | 67,1                               |
| Velenje             | 33             | 1,7              | 43              | 1,7               | –10                    | 0,0                    | 76,7                               |
| Nova Gorica         | 67             | 3,4              | 22              | 0,9               | 45                     | 2,5                    | 304,5                              |
| Murska Sobota       | 21             | 1,1              | 18              | 0,7               | 3                      | 0,4                    | 116,7                              |
| Slovenj Gradec      | 22             | 1,1              | 18              | 0,7               | 4                      | 0,4                    | 122,2                              |

Opombe: \* Razlika med številom ustreznih oglasov, zbranih v okviru analize oglaševanih podatkov zasebnega najemnega trga, in številom ustreznih najemnih poslov, zbranih v ETN. \*\* Razlika med deležem ustreznih oglasov, zbranih v okviru analize oglaševanih podatkov zasebnega najemnega trga, in deležem ustreznih najemnih poslov, zbranih v ETN, v odstotnih točkah. \*\*\* Delež, ki ga dosega število ustreznih najemnih poslov, zbranih v ETN, glede na število ustreznih oglasov, zbranih v okviru analize oglaševanih podatkov zasebnega najemnega trga.

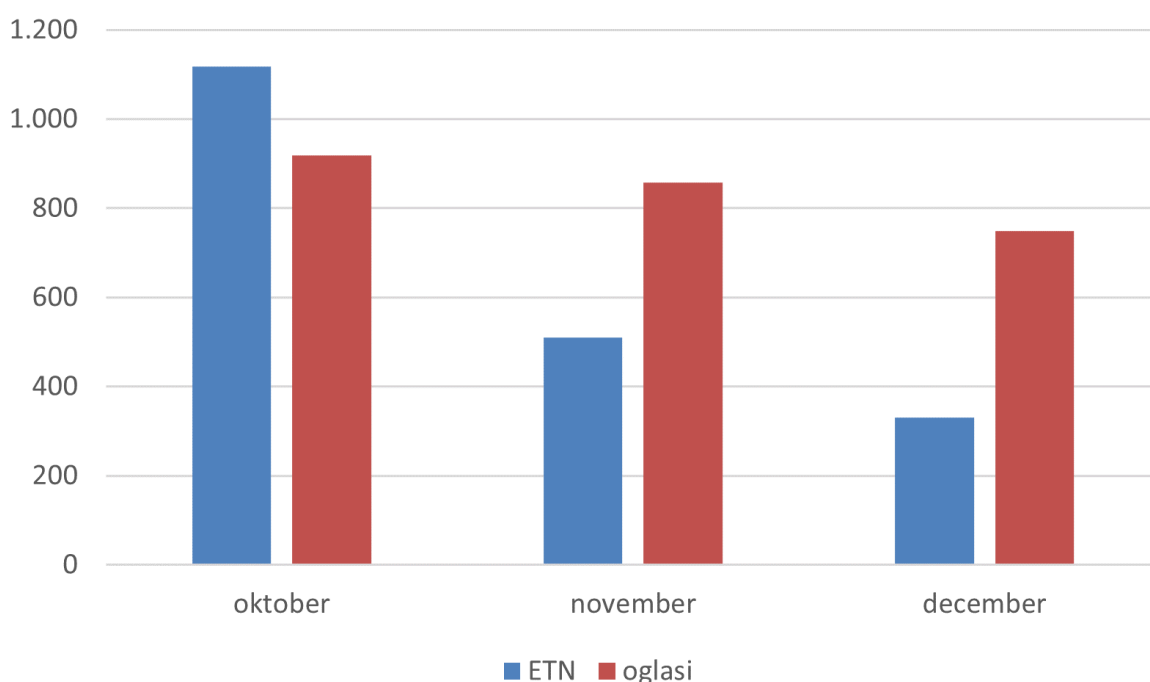
Vir: ETN, 2025; nepremicnine.net, 2024

V primerjavi s številom ustreznih oglasov, ki so bili v proučevanem obdobju zbrani v okviru analize oglaševanih podatkov zasebnega najemnega trga, je bilo število ustreznih najemnih poslov z datumi sklenitve v proučevanem obdobju precej manjše. Skupaj je razlika znašala 567, največja pa je bila v občini Ljubljana, kjer je znašala 533. Precejšnja je bila tudi v občini Nova Gorica, kjer je bilo število ustreznih najemnih poslov za 45 večje od števila ustreznih oglasov, in občini Novo mesto, kjer je bilo 28 ustreznih oglasov več, kot je bilo ustreznih najemnih poslov.



Grafikon 1: Število ustreznih najemnih poslov in ustreznih oglasov v izbranih občinah v proučevanem obdobju (vir: ETN, 2025; nepremicnine.net, 2024)

Pri analizi podatkov, zbranih v ETN, smo opazili, da je bilo v proučevanem obdobju največ ustreznih najemnih poslov sklenjenih oktobra, in sicer 1.118. Novembra jih je bilo 509, decembra pa 331. Razporeditev ustreznih najemnih poslov po mesecih v proučevanem obdobju tako precej odstopa od razporeditve ustreznih oglasov, ki jih je bilo oktobra manj (918), novembra (858) in decembra (749) pa precej več.



Grafikon 2: Število ustreznih najemnih poslov in ustreznih oglasov po mesecih v izbranih občinah v proučevanem obdobju (vir: ETN, 2025; nepremicnine.net, 2024)

Poleg števila ustreznih najemnih poslov in njihove mesečne razporeditve so bili analizirani še podatki o vrsti oddanih prostorov, višini pogodbene najemnine in površini oddanih prostorov. Zaradi težav s podatki iz ETN (več o tem je zapisano na koncu poročila) smo v poročilo za vse analizirane podatke vključili srednje vrednosti, saj bi bili rezultati, ki bi prikazovali le povprečja, izkrivljeni.

V poročilu so za vsako izbrano občino posebej prikazani podatki o številu ustreznih najemnih poslov, vrsti oddanih prostorov ter njihovi povprečni površini, srednji vrednosti površine, povprečni pogodbeni najemnini, srednji vrednosti pogodbene najemnine, povprečni pogodbeni najemnini na kvadratni meter, srednji vrednosti pogodbene najemnine na kvadratni meter in gibanju srednjih vrednosti pogodbenih najemnin na kvadratni meter po mesecih v proučevanem obdobju.

Podatki so prikazani v opisni, tabelarični in grafični obliki in primerjani s podatki, ki so bili v istem obdobju zbrani v okviru analize oglaševanih podatkov zasebnega najemnega trga. Na koncu poročila so predstavljeni povzetek ugotovitev in težave s podatki iz ETN, ki smo jih opazili pri njihovi analizi.

Vsa povprečja in srednje vrednosti so izračunani s programskim orodjem Microsoft Excel. Prav tako so s tem programskim orodjem zaokroženi rezultati, in sicer:

- vsi deleži na eno decimalno mesto,
- vse površine na dve decimalni mesti,
- vse najemnine na cela števila,
- vse najemnine na kvadratni meter na dve decimalni mesti.

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

- izraz oglasi se uporablja za oglaševana najemna stanovanja, podatki katerih so bili zbrani v okviru analize zasebnega najemnega trga;
- izraz stanovanje se uporablja za vrsto oddanih prostorov, ki je v ETN zabeležena kot (2) stanovanje, ter za vse tipe oglaševanih najemnih stanovanj, podatki katerih so bili zbrani v okviru analize zasebnega najemnega trga, razen postelj, sob in hiš;
- izraz hiša se uporablja za vrsto oddanih prostorov, ki je v ETN zabeležena kot (1) stanovanjska hiša, ter za oglaševana najemna stanovanja, podatki katerih so bili zbrani v okviru analize zasebnega najemnega trga in katerih tip stanovanja je hiša;
- izraz soba se uporablja za sobo v večsobnem stanovanju ali hiši, za posteljo v večposteljni sobi, ki si jo deli več oseb in za njeno souporabo plačujejo svoj delež najemnine, in za vrsto oddanih prostorov, ki je v ETN zabeležena kot (16) stanovanjska soba ali sobe;
- izraz srednja vrednost se uporablja za mediano.

## 2 OBČINA LJUBLJANA

V proučevanem obdobju je bilo v občini Ljubljana 1.117 ustreznih najemnih poslov. Glede na vrsto oddanih prostorov jih je bilo največ za stanovanja (81,1 %), precej manj pa za sobe (15,8 %) in hiše (3,1 %). V primerjavi z ustreznimi oglasi je bil večji delež najemnih poslov za sobe, manjši za stanovanja, za hiše pa skoraj enak.

Preglednica 2: Število in deleži ustreznih najemnih poslov in ustreznih oglasov glede na vrsto prostorov v občini Ljubljana v proučevanem obdobju

| Vrsta prostorov           | Število iz ETN | Delež (%) iz ETN | Število oglasov | Delež (%) oglasov | Razlika med številoma* | Razlika med deležema** | Delež (%) razlike med številoma*** |
|---------------------------|----------------|------------------|-----------------|-------------------|------------------------|------------------------|------------------------------------|
| skupaj – občina Ljubljana | 1.117          | 100,0            | 1.650           | 100,0             | –533                   | 0,0                    | 67,7                               |
| stanovanje                | 906            | 81,1             | 1.419           | 86,0              | –513                   | –4,9                   | 63,8                               |
| hiša                      | 35             | 3,1              | 52              | 3,2               | –17                    | –0,1                   | 67,3                               |
| soba                      | 176            | 15,8             | 179             | 10,8              | –3                     | 5,0                    | 98,3                               |

Opombe: \* Razlika med številom ustreznih oglasov, zbranih v okviru analize oglaševanih podatkov zasebnega najemnega trga, in številom ustreznih najemnih poslov, zbranih v ETN. \*\* Razlika med deležem ustreznih oglasov, zbranih v okviru analize oglaševanih podatkov zasebnega najemnega trga, in deležem ustreznih najemnih poslov, zbranih v ETN, v odstotnih točkah. \*\*\* Delež, ki ga dosega število ustreznih najemnih poslov, zbranih v ETN, glede na število ustreznih oglasov, zbranih v okviru analize oglaševanih podatkov zasebnega najemnega trga.

Vir: ETN, 2025; nepremicnine.net, 2024

V proučevanem obdobju je v občini Ljubljana povprečna površina stanovanj pri ustreznih najemnih poslih znašala 58,52 m<sup>2</sup>, srednja vrednost površin pa 48 m<sup>2</sup>, kar je bilo v obeh primerih malo manj od istovrstnih površin stanovanj pri ustreznih oglasih. Pri hišah je pri ustreznih najemnih poslih povprečna površina znašala 128,06 m<sup>2</sup>, srednja vrednost površin pa 65 m<sup>2</sup>, kar je bilo v obeh primerih veliko manj od istovrstnih površin hiš pri ustreznih oglasih, pri sobah pa je povprečna površina pri ustreznih najemnih poslih (23,9 m<sup>2</sup>) opazno presegala tisto pri ustreznih oglasih (15 m<sup>2</sup>), medtem ko pri srednjih vrednostih (v obeh primerih 15 m<sup>2</sup>) ni bilo odstopanja.

Povprečna najemnina stanovanj je pri ustreznih najemnih poslih znašala 686 evrov, srednja vrednost najemnin pa 480 evrov, kar je bilo v prvem primeru za približno tretjino manj od istovrstnih najemnin stanovanj pri ustreznih oglasih, v drugem primeru pa za skoraj polovico. Pri hišah je pri ustreznih najemnih poslih povprečna najemnina znašala 800 evrov, srednja vrednost najemnin pa 450 evrov, kar je bilo v obeh primerih za več kot dve tretjini manj od istovrstnih najemnin pri ustreznih oglasih za hiše. Pri sobah sta bili povprečna najemnina (206 evrov) in srednja vrednost najemnin (170 evrov) pri ustreznih najemnih poslih za približno tretjino nižji od istovrstnih najemnin sob pri ustreznih oglasih.

Povprečna najemnina na kvadratni meter stanovanj je pri ustreznih najemnih poslih znašala 12,33 evra/m<sup>2</sup>, srednja vrednost najemnin na kvadratni meter pa 10,28 evra/m<sup>2</sup>, kar je bilo v obeh primerih za približno tretjino manj od istovrstnih najemnin stanovanj pri ustreznih oglasih. Pri hišah je pri ustreznih najemnih poslih povprečna najemnina na kvadratni meter znašala 7,97 evra/m<sup>2</sup>, srednja vrednost najemnin na kvadratni meter pa 7,27 evra/m<sup>2</sup>, kar je bilo za skoraj polovico manj od istovrstnih najemnin hiš pri ustreznih oglasih. Tudi pri sobah sta bili pri ustreznih najemnih poslih povprečna najemnina na kvadratni meter (11,61 evra/m<sup>2</sup>) in tudi srednja vrednost najemnin na kvadratni meter (9,53 evra/m<sup>2</sup>) za skoraj polovico nižji od istovrstnih najemnin sob pri ustreznih oglasih.

Preglednica 3: Povprečne površine in srednje vrednosti površin prostorov pri ustreznih najemnih poslih in ustreznih oglasih glede na vrste prostorov v občini Ljubljana v proučevanem obdobju

| Vrsta prostorov | Povprečna površina (m²) iz ETN | Povprečna površina (m²) iz oglasov | Razlika med povprečnima površinama (m²) | Srednja vrednost površin (m²) iz ETN | Srednja vrednost površin (m²) iz oglasov | Razlika med srednjima vrednostma (m²) |
|-----------------|--------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------------|---------------------------------------|
| 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                                  |

Vir: ETN, 2025; nepremicnine.net, 2024

Preglednica 4: Povprečne najemnine in srednje vrednosti najemnin prostorov pri ustreznih najemnih poslih 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 najemnina (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                                    |

Vir: ETN, 2025; nepremicnine.net, 2024

Preglednica 5: Povprečne najemnine in srednje vrednosti najemnin na kvadratni meter prostorov pri ustreznih najemnih poslih in ustreznih oglasih glede na vrste prostorov v občini Ljubljana v proučevanem obdobju

| Vrsta prostorov | Povprečna najemnina iz ETN (evri/m²) | Povprečna najemnina iz oglasov (evri/m²) | Razlika med povprečnima najemnina (evri/m²) | Srednja vrednost najemnin iz ETN (evri/m²) | Srednja vrednost najemnin iz oglasov (evri/m²) | Razlika med srednjima vrednostma (evri/m²) |
|-----------------|--------------------------------------|------------------------------------------|---------------------------------------------|--------------------------------------------|------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| 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                                      |

Vir: ETN, 2025; nepremicnine.net, 2024

### 3 OBČINA MARIBOR

V proučevanem obdobju je bilo v občini Maribor 288 ustreznih najemnih poslov. Glede na vrsto oddanih prostorov jih je bilo največ za stanovanja (83 %), precej manj pa za sobe (13,2 %) in hiše (3,8 %). V primerjavi z ustreznimi oglasi je bil večji delež najemnih poslov za sobe in hiše, manjši pa za stanovanja.

Preglednica 6: Število in deleži ustreznih najemnih poslov in ustreznih oglasov glede na vrsto prostorov v občini Maribor v proučevanem obdobju

| Vrsta prostorov         | Število iz ETN | Delež (%) iz ETN | Število oglasov | Delež (%) oglasov | Razlika med številoma* | Razlika med deležema** | Delež (%) razlike med številoma*** |
|-------------------------|----------------|------------------|-----------------|-------------------|------------------------|------------------------|------------------------------------|
| skupaj – občina Maribor | 288            | 100,0            | 307             | 100,0             | –19                    | 0,0                    | 93,8                               |
| stanovanje              | 239            | 83,0             | 286             | 93,2              | –47                    | –10,2                  | 83,6                               |
| hiša                    | 11             | 3,8              | 4               | 1,3               | 7                      | 2,5                    | 275,0                              |
| soba                    | 38             | 13,2             | 17              | 5,5               | 21                     | 7,7                    | 223,5                              |

Opombe: \* Razlika med številom ustreznih oglasov, zbranih v okviru analize oglaševanih podatkov zasebnega najemnega trga, in številom ustreznih najemnih poslov, zbranih v ETN. \*\* Razlika med deležem ustreznih oglasov, zbranih v okviru analize oglaševanih podatkov zasebnega najemnega trga, in deležem ustreznih najemnih poslov, zbranih v ETN, v odstotnih točkah. \*\*\* Delež, ki ga dosega število ustreznih najemnih poslov, zbranih v ETN, glede na število ustreznih oglasov, zbranih v okviru analize oglaševanih podatkov zasebnega najemnega trga.

Vir: ETN, 2025; nepremicnine.net, 2024

V proučevanem obdobju je v občini Maribor povprečna površina stanovanj pri ustreznih najemnih poslih znašala 53,14 m<sup>2</sup>, srednja vrednost površin pa 50 m<sup>2</sup>, kar je bilo v obeh primerih skoraj enako kot pri istovrstnih površinah stanovanj pri ustreznih oglasih. Tudi pri sobah sta bili povprečna površina (18,34 m<sup>2</sup>) in srednja vrednost površin (18 m<sup>2</sup>) pri ustreznih najemnih poslih skoraj enaki kot pri ustreznih oglasih. Pri hišah je pri ustreznih najemnih poslih povprečna površina znašala 75,65 m<sup>2</sup>, srednja vrednost površin pa 63 m<sup>2</sup>, kar je bilo v obeh primerih za več kot 110 m<sup>2</sup> manj od istovrstnih površin hiš pri ustreznih oglasih.

Povprečna najemnina stanovanj je pri ustreznih najemnih poslih znašala 349 evrov, srednja vrednost najemnin pa 350 evrov, kar je bilo obeh primerih primeru za več kot 200 evrov manj od istovrstnih najemnin stanovanj pri ustreznih oglasih. Pri hišah je pri ustreznih najemnih poslih povprečna najemnina znašala 350 evrov, srednja vrednost najemnin pa 400 evrov, kar je bilo v prvem primeru za več kot tri četrtine manj od istovrstnih najemnin pri ustreznih oglasih za hiše, v drugem primeru pa za skoraj dve tretjini. Pri sobah sta bili povprečna najemnina (148 evrov) in srednja vrednost najemnin (113 evrov) pri ustreznih najemnih poslih za malo manj kot tretjino nižji od istovrstnih najemnin sob pri ustreznih oglasih.

Povprečna najemnina na kvadratni meter stanovanj je pri ustreznih najemnih poslih znašala 7,09 evra/m<sup>2</sup>, srednja vrednost najemnin na kvadratni meter pa 7,14 evra/m<sup>2</sup>, kar je bilo v obeh primerih za malo več kot tretjino manj od istovrstnih najemnin stanovanj pri ustreznih oglasih. Pri hišah je pri ustreznih najemnih poslih povprečna najemnina na kvadratni meter znašala 6,08 evra/m<sup>2</sup>, srednja vrednost najemnin na kvadratni meter pa 6,11 evra/m<sup>2</sup>, kar je bilo v obeh primerih približno 1,65 evra/m<sup>2</sup> manj od istovrstnih najemnin hiš pri ustreznih oglasih. Pri sobah sta bili pri ustreznih najemnih poslih povprečna najemnina na kvadratni meter (8,45 evra/m<sup>2</sup>) in tudi srednja vrednost najemnin na kvadratni meter (8,06 evra/m<sup>2</sup>) za približno tretjino nižji od istovrstnih najemnin sob pri ustreznih oglasih.

Preglednica 7: Povprečne površine in srednje vrednosti površin prostorov pri ustreznih najemnih poslih in ustreznih oglasih glede na vrste prostorov v občini Maribor v proučevanem obdobju

| Vrsta prostorov | Povprečna površina (m <sup>2</sup> ) iz ETN | Povprečna površina (m <sup>2</sup> ) iz oglasov | Razlika med povprečnima površinama (m <sup>2</sup> ) | Srednja vrednost površin (m <sup>2</sup> ) iz ETN | Srednja vrednost površin (m <sup>2</sup> ) iz oglasov | Razlika med srednjima vrednostma (m <sup>2</sup> ) |
|-----------------|---------------------------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| stanovanje      | 53,14                                       | 54,34                                           | -1,21                                                | 50,00                                             | 52,00                                                 | -2,00                                              |
| hiša            | 75,65                                       | 188,88                                          | -113,23                                              | 63,00                                             | 177,50                                                | -114,50                                            |
| soba            | 18,34                                       | 17,47                                           | 0,87                                                 | 18,00                                             | 18,00                                                 | 0,00                                               |

Vir: ETN, 2025; nepremicnine.net, 2024

Preglednica 8: Povprečne najemnine in srednje vrednosti najemnin prostorov pri ustreznih najemnih poslih in ustreznih oglasih glede na vrste prostorov v občini Maribor 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      | 349                               | 604                                   | -256                                       | 350                                     | 555                                         | -205                                    |
| hiša            | 350                               | 1.460                                 | -1.110                                     | 400                                     | 1.175                                       | -775                                    |
| soba            | 148                               | 210                                   | -62                                        | 113                                     | 190                                         | -78                                     |

Vir: ETN, 2025; nepremicnine.net, 2024

Preglednica 9: Povprečne najemnine in srednje vrednosti najemnin na kvadratni meter prostorov pri ustreznih najemnih poslih in ustreznih oglasih glede na vrste prostorov v občini Maribor v proučevanem obdobju

| Vrsta prostorov | Povprečna najemnina iz ETN (evri/m <sup>2</sup> ) | Povprečna najemnina iz oglasov (evri/m <sup>2</sup> ) | Razlika med povprečnima najemninama (evri/m <sup>2</sup> ) | Srednja vrednost najemnin iz ETN (evri/m <sup>2</sup> ) | Srednja vrednost najemnin iz oglasov (evri/m <sup>2</sup> ) | Razlika med srednjima vrednostma (evri/m <sup>2</sup> ) |
|-----------------|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| stanovanje      | 7,09                                              | 11,70                                                 | -4,61                                                      | 7,14                                                    | 11,28                                                       | -4,14                                                   |
| hiša            | 6,08                                              | 7,74                                                  | -1,66                                                      | 6,11                                                    | 7,75                                                        | -1,64                                                   |
| soba            | 8,45                                              | 12,67                                                 | -4,23                                                      | 8,06                                                    | 12,22                                                       | -4,16                                                   |

Vir: ETN, 2025; nepremicnine.net, 2024

## 4 OBČINA KRANJ

V proučevanem obdobju je bilo v občini Kranj 80 ustreznih najemnih poslov. Glede na vrsto oddanih prostorov jih je bilo največ za stanovanja (96,3 %), manj pa za sobe (2,5 %) in hiše (1,3 %). V primerjavi z ustreznimi oglasi je bil večji delež najemnih poslov za stanovanja, manjši za sobe, za hiše pa skoraj enak.

Preglednica 10: Število in deleži ustreznih najemnih poslov in ustreznih oglasov glede na vrsto prostorov v občini Kranj v proučevanem obdobju

| Vrsta prostorov       | Število iz ETN | Delež (%) iz ETN | Število oglasov | Delež (%) oglasov | Razlika med številoma* | Razlika med deležema** | Delež (%) razlike med številoma*** |
|-----------------------|----------------|------------------|-----------------|-------------------|------------------------|------------------------|------------------------------------|
| skupaj – občina Kranj | 80             | 100,0            | 89              | 100,0             | –9                     | 0,0                    | 89,9                               |
| stanovanje            | 77             | 96,3             | 78              | 87,6              | –1                     | 8,6                    | 98,7                               |
| hiša                  | 2              | 2,5              | 1               | 1,1               | 1                      | 1,4                    | 200,0                              |
| soba                  | 1              | 1,3              | 10              | 11,2              | –9                     | –10,0                  | 10,0                               |

Opombe: \* Razlika med številom ustreznih oglasov, zbranih v okviru analize oglaševanih podatkov zasebnega najemnega trga, in številom ustreznih najemnih poslov, zbranih v ETN. \*\* Razlika med deležem ustreznih oglasov, zbranih v okviru analize oglaševanih podatkov zasebnega najemnega trga, in deležem ustreznih najemnih poslov, zbranih v ETN, v odstotnih točkah. \*\*\* Delež, ki ga dosega število ustreznih najemnih poslov, zbranih v ETN, glede na število ustreznih oglasov, zbranih v okviru analize oglaševanih podatkov zasebnega najemnega trga.

Vir: ETN, 2025; nepremicnine.net, 2024

V proučevanem obdobju je v občini Kranj povprečna površina stanovanj pri ustreznih najemnih poslih znašala 52,85 m<sup>2</sup>, srednja vrednost površin pa 49 m<sup>2</sup>, kar je bilo v obeh primerih skoraj enako kot pri istovrstnih površinah stanovanj pri ustreznih oglasih. Pri hišah sta pri ustreznih najemnih poslih povprečna površina in srednja vrednost površin znašali 58 m<sup>2</sup>, kar je bilo 104,2 m<sup>2</sup> manj od površine edine hiše pri ustreznih oglasih. Edina soba pri ustreznih najemnih poslih je imela površino 13 m<sup>2</sup>, kar je bilo za skoraj polovico manj od povprečne površine in za več kot tretjino manj od srednje vrednosti površin sob pri ustreznih oglasih.

Povprečna najemnina stanovanj je pri ustreznih najemnih poslih znašala 333 evrov, srednja vrednost najemnin pa 260 evrov, kar je bilo v obeh primerih za več kot polovico manj od istovrstnih najemnin stanovanj pri ustreznih oglasih. Pri hišah sta pri ustreznih najemnih poslih povprečna najemnina in srednja vrednost najemnin znašali 525 evrov, kar je bilo 325 evrov manj od najemnine edine hiše pri ustreznih oglasih. Edina soba pri ustreznih najemnih poslih je imela najemnino 120 evrov, kar je bilo za več kot polovico manj od povprečne najemnine in srednje vrednosti najemnin sob pri ustreznih oglasih.

Povprečna najemnina na kvadratni meter stanovanj je pri ustreznih najemnih poslih znašala 6,52 evra/m<sup>2</sup>, srednja vrednost najemnin na kvadratni meter pa 4,90 evra/m<sup>2</sup>, kar je bilo v obeh primerih za več kot polovico manj od istovrstnih najemnin stanovanj pri ustreznih oglasih. Pri hišah sta pri ustreznih najemnih poslih povprečna najemnina na kvadratni meter in srednja vrednost najemnin na kvadratni meter znašali 8,06 evra/m<sup>2</sup>, kar je bilo za malo več kot tretjino več od najemnine edine hiše pri ustreznih oglasih. Edina soba pri ustreznih najemnih poslih je imela najemnino 9,23 evra/m<sup>2</sup>, kar je bilo za skoraj polovico manj od povprečne najemnine in malo manj od srednje vrednosti najemnin sob pri ustreznih oglasih.

Preglednica 11: Povprečne površine in srednje vrednosti površin prostorov pri ustreznih najemnih poslih in ustreznih oglasih glede na vrste prostorov v občini Kranj v proučevanem obdobju

| Vrsta prostorov | Povprečna površina (m <sup>2</sup> ) iz ETN | Povprečna površina (m <sup>2</sup> ) iz oglasov | Razlika med povprečnima površinama (m <sup>2</sup> ) | Srednja vrednost površin (m <sup>2</sup> ) iz ETN | Srednja vrednost površin (m <sup>2</sup> ) iz oglasov | Razlika med srednjima vrednostma (m <sup>2</sup> ) |
|-----------------|---------------------------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| stanovanje      | 52,85                                       | 50,18                                           | 2,68                                                 | 49,00                                             | 47,50                                                 | 1,50                                               |
| hiša            | 58,00*                                      | 162,20*                                         | -104,20                                              | 58,00*                                            | 162,20*                                               | -104,20                                            |
| soba            | 13,00*                                      | 25,10                                           | -12,10                                               | 13,00*                                            | 20,50                                                 | -7,50                                              |

Opomba: \* V proučevanem obdobju so bili trije primerni oglasi oziroma najemni posli ali manj.

Vir: ETN, 2025; nepremicnine.net, 2024

Preglednica 12: Povprečne najemnine in srednje vrednosti najemnin prostorov pri ustreznih najemnih poslih in ustreznih oglasih glede na vrste prostorov v občini Kranj v proučevanem obdobju

| Vrsta prostorov | Povprečna najemnina iz ETN (evri) | Povprečna najemnina iz oglasov (evri) | Razlika med povprečnima najemnina (evri) | Srednja vrednost najemnin iz ETN (evri) | Srednja vrednost najemnin iz oglasov (evri) | Razlika med srednjima vrednostma (evri) |
|-----------------|-----------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------------------------------|-----------------------------------------|
| stanovanje      | 333                               | 668                                   | -336                                     | 260                                     | 650                                         | -390                                    |
| hiša            | 525*                              | 850*                                  | -325                                     | 525*                                    | 850*                                        | -325                                    |
| soba            | 120*                              | 289                                   | -169                                     | 120*                                    | 250                                         | -130                                    |

Opomba: \* V proučevanem obdobju so bili trije primerni oglasi oziroma najemni posli ali manj.

Vir: ETN, 2025; nepremicnine.net, 2024

Preglednica 13: Povprečne najemnine in srednje vrednosti najemnin na kvadratni meter prostorov pri ustreznih najemnih poslih in ustreznih oglasih glede na vrste prostorov v občini Kranj v proučevanem obdobju

| Vrsta prostorov | Povprečna najemnina iz ETN (evri/m <sup>2</sup> ) | Povprečna najemnina iz oglasov (evri/m <sup>2</sup> ) | Razlika med povprečnima najemnina (evri/m <sup>2</sup> ) | Srednja vrednost najemnin iz ETN (evri/m <sup>2</sup> ) | Srednja vrednost najemnin iz oglasov (evri/m <sup>2</sup> ) | Razlika med srednjima vrednostma (evri/m <sup>2</sup> ) |
|-----------------|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| stanovanje      | 6,52                                              | 14,43                                                 | -7,90                                                    | 4,90                                                    | 13,47                                                       | -8,57                                                   |
| hiša            | 8,06*                                             | 5,24*                                                 | 2,82                                                     | 8,06*                                                   | 5,24*                                                       | 2,82                                                    |
| soba            | 9,23*                                             | 17,42                                                 | -8,19                                                    | 9,23*                                                   | 11,25                                                       | -2,02                                                   |

Opomba: \* V proučevanem obdobju so bili trije primerni oglasi oziroma najemni posli ali manj.

Vir: ETN, 2025; nepremicnine.net, 2024

## 5 OBČINA KOPER

V proučevanem obdobju je bilo v občini Koper 165 ustreznih najemnih poslov. Glede na vrsto oddanih prostorov jih je bilo največ za stanovanja (84,2 %), precej manj pa za sobe (8,5 %) in hiše (7,3 %). V primerjavi z ustreznimi oglasi je bil večji delež najemnih poslov za hiše in sobe, manjši pa za stanovanja.

Preglednica 14: Število in deleži ustreznih najemnih poslov in ustreznih oglasov glede na vrsto prostorov v občini Koper v proučevanem obdobju

| Vrsta prostorov       | Število iz ETN | Delež (%) iz ETN | Število oglasov | Delež (%) oglasov | Razlika med številoma* | Razlika med deležema** | Delež (%) razlike med številoma*** |
|-----------------------|----------------|------------------|-----------------|-------------------|------------------------|------------------------|------------------------------------|
| skupaj – občina Koper | 165            | 100,0            | 177             | 100,0             | –12                    | 0,0                    | 93,2                               |
| stanovanje            | 139            | 84,2             | 159             | 89,8              | –20                    | –5,6                   | 87,4                               |
| hiša                  | 12             | 7,3              | 8               | 4,5               | 4                      | 2,8                    | 150,0                              |
| soba                  | 14             | 8,5              | 10              | 5,6               | 4                      | 2,8                    | 140,0                              |

Opombe: \* Razlika med številom ustreznih oglasov, zbranih v okviru analize oglaševanih podatkov zasebnega najemnega trga, in številom ustreznih najemnih poslov, zbranih v ETN. \*\* Razlika med deležem ustreznih oglasov, zbranih v okviru analize oglaševanih podatkov zasebnega najemnega trga, in deležem ustreznih najemnih poslov, zbranih v ETN, v odstotnih točkah. \*\*\* Delež, ki ga dosega število ustreznih najemnih poslov, zbranih v ETN, glede na število ustreznih oglasov, zbranih v okviru analize oglaševanih podatkov zasebnega najemnega trga.

Vir: ETN, 2025; nepremicnine.net, 2024

V proučevanem obdobju je v občini Koper povprečna površina stanovanj pri ustreznih najemnih poslih znašala 53,12 m<sup>2</sup>, srednja vrednost površin pa 53 m<sup>2</sup>, kar je bilo v obeh primerih zelo podobno kot pri istovrstnih površinah stanovanj pri ustreznih oglasih. Pri hišah je pri ustreznih najemnih poslih povprečna površina znašala 70,64 m<sup>2</sup>, srednja vrednost površin pa 51,23 m<sup>2</sup>, kar je bilo v obeh primerih veliko manj od istovrstnih površin hiš pri ustreznih oglasih. Pri sobah je bila povprečna površina pri ustreznih najemnih poslih (23,13 m<sup>2</sup>) skoraj enaka tisti pri ustreznih oglasih, srednja vrednost površin pa je bila pri ustreznih najemnih poslih (16,5 m<sup>2</sup>) malo manjša kot pri ustreznih oglasih.

Povprečna najemnina stanovanj je pri ustreznih najemnih poslih znašala 356 evrov, srednja vrednost najemnin pa 260 evrov, kar je bilo v prvem primeru za več kot polovico manj od istovrstnih najemnin stanovanj pri ustreznih oglasih, v drugem primeru pa za več kot dve tretjini. Pri hišah je pri ustreznih najemnih poslih povprečna najemnina znašala 444 evrov, srednja vrednost najemnin pa 265 evrov, kar je bilo v obeh primerih več 1.100 evrov manj od istovrstnih najemnin pri ustreznih oglasih za hiše. Pri sobah je pri ustreznih najemnih poslih povprečna najemnina znašala 142 evrov, srednja vrednost najemnin pa 100 evrov in je bila v prvem primeru za skoraj polovico nižja od istovrstnih najemnin pri ustreznih oglasih, v drugem primeru pa za tri petine.

Povprečna najemnina na kvadratni meter stanovanj je pri ustreznih najemnih poslih znašala 7,47 evra/m<sup>2</sup>, srednja vrednost najemnin na kvadratni meter pa 6,06 evra/m<sup>2</sup>, kar je bilo v obeh primerih za več kot polovico manj od istovrstnih najemnin stanovanj pri ustreznih oglasih. Pri hišah je pri ustreznih najemnih poslih povprečna najemnina na kvadratni meter znašala 7,04 evra/m<sup>2</sup>, srednja vrednost najemnin na kvadratni meter pa 5,63 evra/m<sup>2</sup>, kar je bilo za približno polovico manj od istovrstnih najemnin hiš pri ustreznih oglasih. Tudi pri sobah sta bili pri ustreznih najemnih poslih povprečna najemnina na kvadratni meter (7,44 evra/m<sup>2</sup>) in tudi srednja vrednost najemnin na kvadratni meter (8,11 evra/m<sup>2</sup>) veliko nižji od istovrstnih najemnin pri ustreznih oglasih.

Preglednica 15: Povprečne površine in srednje vrednosti površin prostorov pri ustreznih najemnih poslih in ustreznih oglasih glede na vrste prostorov v občini Koper v proučevanem obdobju

| Vrsta prostorov | Povprečna površina (m <sup>2</sup> ) iz ETN | Povprečna površina (m <sup>2</sup> ) iz oglasov | Razlika med povprečnima površinama (m <sup>2</sup> ) | Srednja vrednost površin (m <sup>2</sup> ) iz ETN | Srednja vrednost površin (m <sup>2</sup> ) iz oglasov | Razlika med srednjima vrednostma (m <sup>2</sup> ) |
|-----------------|---------------------------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| stanovanje      | 53,12                                       | 56,28                                           | -3,16                                                | 53,00                                             | 52,00                                                 | 1,00                                               |
| hiša            | 70,64                                       | 125,21                                          | -54,58                                               | 51,23                                             | 122,50                                                | -71,28                                             |
| soba            | 23,13                                       | 23,50                                           | -0,37                                                | 16,50                                             | 20,00                                                 | -3,50                                              |

Vir: ETN, 2025; nepremicnine.net, 2024

Preglednica 16: Povprečne najemnine in srednje vrednosti najemnin prostorov pri ustreznih najemnih poslih in ustreznih oglasih glede na vrste prostorov v občini Koper 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      | 356                               | 822                                   | -466                                       | 260                                     | 800                                         | -540                                    |
| hiša            | 444                               | 1.685                                 | -1.241                                     | 265                                     | 1.375                                       | -1.110                                  |
| soba            | 142                               | 281                                   | -139                                       | 100                                     | 250                                         | -150                                    |

Vir: ETN, 2025; nepremicnine.net, 2024

Preglednica 17: Povprečne najemnine in srednje vrednosti najemnin na kvadratni meter prostorov pri ustreznih najemnih poslih in ustreznih oglasih glede na vrste prostorov v občini Koper v proučevanem obdobju

| Vrsta prostorov | Povprečna najemnina iz ETN (evri/m <sup>2</sup> ) | Povprečna najemnina iz oglasov (evri/m <sup>2</sup> ) | Razlika med povprečnima najemninama (evri/m <sup>2</sup> ) | Srednja vrednost najemnin iz ETN (evri/m <sup>2</sup> ) | Srednja vrednost najemnin iz oglasov (evri/m <sup>2</sup> ) | Razlika med srednjima vrednostma (evri/m <sup>2</sup> ) |
|-----------------|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| stanovanje      | 7,47                                              | 16,07                                                 | -8,60                                                      | 6,06                                                    | 15,69                                                       | -9,63                                                   |
| hiša            | 7,04                                              | 12,98                                                 | -5,94                                                      | 5,63                                                    | 11,85                                                       | -6,23                                                   |
| soba            | 7,44                                              | 13,18                                                 | -5,74                                                      | 8,11                                                    | 11,75                                                       | -3,64                                                   |

Vir: ETN, 2025; nepremicnine.net, 2024

## 6 OBČINA CELJE

V proučevanem obdobju je bilo v občini Celje 108 ustreznih najemnih poslov. Glede na vrsto oddanih prostorov jih je bilo največ za stanovanja (94,4 %), zelo malo pa za sobe in hiše (vsakih po 2,8 %). V primerjavi z ustreznimi oglasi so bili deleži ustreznih najemnih poslov za stanovanja, hiše in sobe zelo podobni.

Preglednica 18: Število in deleži ustreznih najemnih poslov in ustreznih oglasov glede na vrsto prostorov v občini Celje v proučevanem obdobju

| Vrsta prostorov       | Število iz ETN | Delež (%) iz ETN | Število oglasov | Delež (%) oglasov | Razlika med številoma* | Razlika med deležema** | Delež (%) razlike med številoma*** |
|-----------------------|----------------|------------------|-----------------|-------------------|------------------------|------------------------|------------------------------------|
| skupaj – občina Celje | 108            | 100,0            | 116             | 100,0             | –8                     | 0,0                    | 93,1                               |
| stanovanje            | 102            | 94,4             | 108             | 93,1              | –6                     | 1,3                    | 94,4                               |
| hiša                  | 3              | 2,8              | 5               | 4,3               | –2                     | –1,5                   | 60,0                               |
| soba                  | 3              | 2,8              | 3               | 2,6               | 0                      | 0,2                    | 100,0                              |

Opombe: \* Razlika med številom ustreznih oglasov, zbranih v okviru analize oglaševanih podatkov zasebnega najemnega trga, in številom ustreznih najemnih poslov, zbranih v ETN. \*\* Razlika med deležem ustreznih oglasov, zbranih v okviru analize oglaševanih podatkov zasebnega najemnega trga, in deležem ustreznih najemnih poslov, zbranih v ETN, v odstotnih točkah. \*\*\* Delež, ki ga dosega število ustreznih najemnih poslov, zbranih v ETN, glede na število ustreznih oglasov, zbranih v okviru analize oglaševanih podatkov zasebnega najemnega trga.

Vir: ETN, 2025; nepremicnine.net, 2024

V proučevanem obdobju je v občini Celje povprečna površina stanovanj pri ustreznih najemnih poslih znašala 55,59 m<sup>2</sup>, srednja vrednost površin pa 53 m<sup>2</sup>, kar je bilo v obeh primerih malo manj od istovrstnih površin stanovanj pri ustreznih oglasih. Pri hišah je pri ustreznih najemnih poslih povprečna površina znašala 98,67 m<sup>2</sup>, srednja vrednost površin pa 116 m<sup>2</sup>, kar je bilo v prvem primeru za približno četrtnino manj od istovrstnih površin hiš pri ustreznih oglasih, v drugem primeru pa malo več kot četrtnino. Pri sobah sta bili pri ustreznih najemnih poslih povprečna površina (18,67 m<sup>2</sup>) in tudi srednja vrednost površin (20 m<sup>2</sup>) manjši od istovrstnih površin sob pri ustreznih oglasih.

Povprečna najemnina stanovanj je pri ustreznih najemnih poslih znašala 342 evrov, srednja vrednost najemnin pa 300 evrov, kar je bilo v obeh primerih za približno polovico manj od istovrstnih najemnin stanovanj pri ustreznih oglasih. Pri hišah je pri ustreznih najemnih poslih povprečna najemnina znašala 567 evrov, srednja vrednost najemnin pa 350 evrov, kar je bilo v prvem primeru za več kot četrtnino manj od istovrstnih najemnin pri ustreznih oglasih za hiše, v drugem pa za polovico. Pri sobah je pri ustreznih najemnih poslih povprečna najemnina znašala 93 evrov, srednja vrednost najemnin pa 120 evrov in je bila v prvem primeru za približno polovico nižja od istovrstnih najemnin pri ustreznih oglasih, v drugem primeru pa za dve petini.

Povprečna najemnina na kvadratni meter stanovanj je pri ustreznih najemnih poslih znašala 6,42 evra/m<sup>2</sup>, srednja vrednost najemnin na kvadratni meter pa 5,69 evra/m<sup>2</sup>, kar je bilo v obeh primerih za malo manj kot polovico manj od istovrstnih najemnin stanovanj pri ustreznih oglasih. Pri hišah je pri ustreznih najemnih poslih povprečna najemnina na kvadratni meter znašala 5,73 evra/m<sup>2</sup>, srednja vrednost najemnin na kvadratni meter pa 5,83 evra/m<sup>2</sup>, kar je bilo v obeh primerih zelo malo manj od istovrstnih najemnin hiš pri ustreznih oglasih. Pri sobah sta bili pri ustreznih najemnih poslih povprečna najemnina na kvadratni meter (4,83 evra/m<sup>2</sup>) in tudi srednja vrednost najemnin na kvadratni meter (6 evrov/m<sup>2</sup>) za več kot tretjino nižji od istovrstnih najemnin sob pri ustreznih oglasih.

Preglednica 19: Povprečne površine in srednje vrednosti površin prostorov pri ustreznih najemnih poslih in ustreznih oglasih glede na vrste prostorov v občini Celje v proučevanem obdobju

| Vrsta prostorov | Povprečna površina (m <sup>2</sup> ) iz ETN | Povprečna površina (m <sup>2</sup> ) iz oglasov | Razlika povprečnih površin (m <sup>2</sup> ) | Srednja vrednost površin (m <sup>2</sup> ) iz ETN | Srednja vrednost površin (m <sup>2</sup> ) iz oglasov | Razlika med srednjima vrednostma (m <sup>2</sup> ) |
|-----------------|---------------------------------------------|-------------------------------------------------|----------------------------------------------|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| stanovanje      | 55,59                                       | 57,58                                           | -1,99                                        | 53,00                                             | 57,00                                                 | -4,00                                              |
| hiša            | 98,67*                                      | 134,60                                          | -35,93                                       | 116,00*                                           | 110,00                                                | 6,00                                               |
| soba            | 18,67*                                      | 23,50*                                          | -4,83                                        | 20,00*                                            | 23,50*                                                | -3,50                                              |

Opomba: \* V proučevanem obdobju so bili trije primerni oglasi oziroma najemni posli ali manj.

Vir: ETN, 2025; nepremicnine.net, 2024

Preglednica 20: Povprečne najemnine in srednje vrednosti najemnin prostorov pri ustreznih najemnih poslih in ustreznih oglasih glede na vrste prostorov v občini Celje v proučevanem obdobju

| Vrsta prostorov | Povprečna najemnina iz ETN (evri) | Povprečna najemnina iz oglasov (evri) | Razlika med povprečnima najemnima (evri) | Srednja vrednost najemnin iz ETN (evri) | Srednja vrednost najemnin iz oglasov (evri) | Razlika med srednjima vrednostma (evri) |
|-----------------|-----------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------------------------------|-----------------------------------------|
| stanovanje      | 342                               | 639                                   | -297                                     | 300                                     | 600                                         | -300                                    |
| hiša            | 567*                              | 800                                   | -233                                     | 350*                                    | 700                                         | -350                                    |
| soba            | 93*                               | 187*                                  | -94                                      | 120*                                    | 200*                                        | -80                                     |

Opomba: \* V proučevanem obdobju so bili trije primerni oglasi oziroma najemni posli ali manj.

Vir: ETN, 2025; nepremicnine.net, 2024

Preglednica 21: Povprečne najemnine in srednje vrednosti najemnin na kvadratni meter prostorov pri ustreznih najemnih poslih in ustreznih oglasih glede na vrste prostorov v občini Celje v proučevanem obdobju

| Vrsta prostorov | Povprečna najemnina iz ETN (evri/m <sup>2</sup> ) | Povprečna najemnina iz oglasov (evri/m <sup>2</sup> ) | Razlika med povprečnima najemnima (evri/m <sup>2</sup> ) | Srednja vrednost najemnin iz ETN (evri/m <sup>2</sup> ) | Srednja vrednost najemnin iz oglasov (evri/m <sup>2</sup> ) | Razlika med srednjima vrednostma (evri/m <sup>2</sup> ) |
|-----------------|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| stanovanje      | 6,42                                              | 11,40                                                 | -4,98                                                    | 5,69                                                    | 11,12                                                       | -5,43                                                   |
| hiša            | 5,73*                                             | 6,02                                                  | -0,29                                                    | 5,83*                                                   | 6,36                                                        | -0,53                                                   |
| soba            | 4,83*                                             | 9,17*                                                 | -4,34                                                    | 6,00*                                                   | 9,17*                                                       | -3,17                                                   |

Opomba: \* V proučevanem obdobju so bili trije primerni oglasi oziroma najemni posli ali manj.

Vir: ETN, 2025; nepremicnine.net, 2024

## 7 OBČINA NOVO MESTO

V proučevanem obdobju je bilo v občini Novo mesto 57 ustreznih najemnih poslov. Glede na vrsto oddanih prostorov jih je bilo največ za stanovanja (82,5 %), precej manj pa za hiše (10,5 %) in sobe (7 %). V primerjavi z ustreznimi oglasi je bil večji delež najemnih poslov za hiše, manjši za stanovanja, za sobe pa skoraj enak.

Preglednica 22: Število in deleži ustreznih najemnih poslov in ustreznih oglasov glede na vrsto prostorov v občini Novo mesto v proučevanem obdobju

| Vrsta prostorov            | Število iz ETN | Delež (%) iz ETN | Število oglasov | Delež (%) oglasov | Razlika med številoma* | Razlika med deležema** | Delež (%) razlike med številoma*** |
|----------------------------|----------------|------------------|-----------------|-------------------|------------------------|------------------------|------------------------------------|
| skupaj – občina Novo mesto | 57             | 100,0            | 85              | 100,0             | –28                    | 0,0                    | 67,1                               |
| stanovanje                 | 47             | 82,5             | 78              | 91,8              | –31                    | –9,3                   | 60,3                               |
| hiša                       | 6              | 10,5             | 1               | 1,2               | 5                      | 9,3                    | 600,0                              |
| soba                       | 4              | 7,0              | 6               | 7,1               | –2                     | 0,0                    | 66,7                               |

Opombe: \* Razlika med številom ustreznih oglasov, zbranih v okviru analize oglaševanih podatkov zasebnega najemnega trga, in številom ustreznih najemnih poslov, zbranih v ETN. \*\* Razlika med deležem ustreznih oglasov, zbranih v okviru analize oglaševanih podatkov zasebnega najemnega trga, in deležem ustreznih najemnih poslov, zbranih v ETN, v odstotnih točkah. \*\*\* Delež, ki ga dosega število ustreznih najemnih poslov, zbranih v ETN, glede na število ustreznih oglasov, zbranih v okviru analize oglaševanih podatkov zasebnega najemnega trga.

Vir: ETN, 2025; nepremicnine.net, 2024

V proučevanem obdobju je v občini Novo mesto povprečna površina stanovanj pri ustreznih najemnih poslih znašala 52,81 m<sup>2</sup>, srednja vrednost površin pa 54 m<sup>2</sup>, kar je bilo v prvem primeru malo manj od istovrstnih površin stanovanj pri ustreznih oglasih, v drugem primeru pa malo več. Pri hišah je pri ustreznih najemnih poslih povprečna površina znašala 44 m<sup>2</sup>, srednja vrednost površin pa 39,96 m<sup>2</sup>, kar je bilo v obeh primerih približno 130 m<sup>2</sup> manj od površine edine hiše pri ustreznih oglasih. Pri sobah sta povprečna površina (52,5 m<sup>2</sup>) in srednja vrednost površin (50 m<sup>2</sup>) pri ustreznih najemnih poslih za več kot dvakrat presegali istovrstni površini sob ustreznih oglasov.

Povprečna najemnina stanovanj je pri ustreznih najemnih poslih znašala 340 evrov, srednja vrednost najemnin pa 333 evrov, kar je bilo v obeh primerih več kot 200 evrov manj od istovrstnih najemnin stanovanj pri ustreznih oglasih. Pri hišah je pri ustreznih najemnih poslih povprečna najemnina znašala 345 evrov, srednja vrednost najemnin pa 385 evrov, kar je bilo v obeh primerih za več 600 evrov manj od najemnine edine hiše pri ustreznih oglasih. Pri sobah sta bili povprečna najemnina (113 evrov) in srednja vrednost najemnin (100 evrov) pri ustreznih najemnih poslih za približno polovico nižji od istovrstnih najemnin sob pri ustreznih oglasih.

Povprečna najemnina na kvadratni meter stanovanj je pri ustreznih najemnih poslih znašala 6,59 evra/m<sup>2</sup>, srednja vrednost najemnin na kvadratni meter pa 6,38 evra/m<sup>2</sup>, kar je bilo v obeh primerih več kot tretjino manj od istovrstnih najemnin stanovanj pri ustreznih oglasih. Pri hišah je pri ustreznih najemnih poslih povprečna najemnina na kvadratni meter znašala 11,03 evra/m<sup>2</sup>, srednja vrednost najemnin na kvadratni meter pa 10,35 evra/m<sup>2</sup>, kar je bilo za skoraj polovico več od najemnine edine hiše pri ustreznih oglasih. Pri sobah sta bili pri ustreznih najemnih poslih povprečna najemnina na kvadratni meter (2,34 evra/m<sup>2</sup>) in tudi srednja vrednost najemnin na kvadratni meter (2,08 evra/m<sup>2</sup>) za več kot petkrat nižji od istovrstnih najemnin sob pri ustreznih oglasih.

Preglednica 23: Povprečne površine in srednje vrednosti površin prostorov pri ustreznih najemnih poslih in ustreznih oglasih glede na vrste prostorov v občini Novo mesto v proučevanem obdobju

| Vrsta prostorov | Povprečna površina (m <sup>2</sup> ) iz ETN | Povprečna površina (m <sup>2</sup> ) iz oglasov | Razlika med povprečnima površinama (m <sup>2</sup> ) | Srednja vrednost površin (m <sup>2</sup> ) iz ETN | Srednja vrednost površin (m <sup>2</sup> ) iz oglasov | Razlika med srednjima vrednostma (m <sup>2</sup> ) |
|-----------------|---------------------------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| stanovanje      | 52,81                                       | 57,33                                           | -4,52                                                | 54,00                                             | 50,00                                                 | 4,00                                               |
| hiša            | 44,00                                       | 170,00*                                         | -126,00                                              | 39,96                                             | 170,00*                                               | -130,04                                            |
| soba            | 52,50                                       | 14,68                                           | 37,82                                                | 50,00                                             | 14,00                                                 | 36,00                                              |

Opomba: \* V proučevanem obdobju so bili trije primerni oglasi oziroma najemni posli ali manj.

Vir: ETN, 2025; nepremicnine.net, 2024

Preglednica 24: Povprečne najemnine in srednje vrednosti najemnin prostorov pri ustreznih najemnih poslih in ustreznih oglasih glede na vrste prostorov v občini Novo mesto v proučevanem obdobju

| Vrsta prostorov | Povprečna najemnina iz ETN (evri) | Povprečna najemnina iz oglasov (evri) | Razlika med povprečnima najemnina (evri) | Srednja vrednost najemnin iz ETN (evri) | Srednja vrednost najemnin iz oglasov (evri) | Razlika med srednjima vrednostma (evri) |
|-----------------|-----------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------------------------------|-----------------------------------------|
| stanovanje      | 340                               | 574                                   | -234                                     | 333                                     | 545                                         | -212                                    |
| hiša            | 345                               | 1.000*                                | -655                                     | 385                                     | 1.000*                                      | -615                                    |
| soba            | 113                               | 223                                   | -111                                     | 100                                     | 225                                         | -125                                    |

Opomba: \* V proučevanem obdobju so bili trije primerni oglasi oziroma najemni posli ali manj.

Vir: ETN, 2025; nepremicnine.net, 2024

Preglednica 25: Povprečne najemnine in srednje vrednosti najemnin na kvadratni meter prostorov pri ustreznih najemnih poslih in ustreznih oglasih glede na vrste prostorov v občini Novo mesto v proučevanem obdobju

| Vrsta prostorov | Povprečna najemnina iz ETN (evri/m <sup>2</sup> ) | Povprečna najemnina iz oglasov (evri/m <sup>2</sup> ) | Razlika med povprečnima najemnina (evri/m <sup>2</sup> ) | Srednja vrednost najemnin iz ETN (evri/m <sup>2</sup> ) | Srednja vrednost najemnin iz oglasov (evri/m <sup>2</sup> ) | Razlika med srednjima vrednostma (evri/m <sup>2</sup> ) |
|-----------------|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| stanovanje      | 6,59                                              | 10,62                                                 | -4,02                                                    | 6,38                                                    | 10,11                                                       | -3,73                                                   |
| hiša            | 11,03                                             | 5,88*                                                 | 5,15                                                     | 10,35                                                   | 5,88*                                                       | 4,47                                                    |
| soba            | 2,34                                              | 15,58                                                 | -13,24                                                   | 2,08                                                    | 14,87                                                       | -12,79                                                  |

Opomba: \* V proučevanem obdobju so bili trije primerni oglasi oziroma najemni posli ali manj.

Vir: ETN, 2025; nepremicnine.net, 2024

## 8 OBČINA VELENJE

V proučevanem obdobju je bilo v občini Velenje 33 ustreznih najemnih poslov. Glede na vrsto oddanih prostorov jih je bilo največ za stanovanja (90,9 %), precej manj pa jih je bilo za hiše (6,1 %) in sobe (3 %). V primerjavi z ustreznimi oglasi so bili deleži ustreznih najemnih poslov za stanovanja, hiše in sobe zelo podobni.

Preglednica 26: Število in deleži ustreznih najemnih poslov in ustreznih oglasov glede na vrsto prostorov v občini Velenje v proučevanem obdobju

| Vrsta prostorov         | Število iz ETN | Delež (%) iz ETN | Število oglasov | Delež (%) oglasov | Razlika med številoma* | Razlika med deležema** | Delež (%) razlike med številoma*** |
|-------------------------|----------------|------------------|-----------------|-------------------|------------------------|------------------------|------------------------------------|
| skupaj – občina Velenje | 33             | 100,0            | 43              | 100,0             | –10                    | 0,0                    | 76,7                               |
| stanovanje              | 30             | 90,9             | 38              | 88,4              | –8                     | 2,5                    | 78,9                               |
| hiša                    | 2              | 6,1              | 3               | 7,0               | –1                     | –0,9                   | 66,7                               |
| soba                    | 1              | 3,0              | 2               | 4,7               | –1                     | –1,6                   | 50,0                               |

Opombe: \* Razlika med številom ustreznih oglasov, zbranih v okviru analize oglaševanih podatkov zasebnega najemnega trga, in številom ustreznih najemnih poslov, zbranih v ETN. \*\* Razlika med deležem ustreznih oglasov, zbranih v okviru analize oglaševanih podatkov zasebnega najemnega trga, in deležem ustreznih najemnih poslov, zbranih v ETN, v odstotnih točkah. \*\*\* Delež, ki ga dosega število ustreznih najemnih poslov, zbranih v ETN, glede na število ustreznih oglasov, zbranih v okviru analize oglaševanih podatkov zasebnega najemnega trga.

Vir: ETN, 2025; nepremicnine.net, 2024

V proučevanem obdobju je v občini Velenje povprečna površina stanovanj pri ustreznih najemnih poslih znašala 59 m<sup>2</sup>, srednja vrednost površin pa 61,3 m<sup>2</sup>, kar je bilo v prvem primeru malo več od istovrstnih površin stanovanj pri ustreznih oglasih, v drugem primeru pa precej več. Pri hišah sta pri ustreznih najemnih poslih povprečna površina in srednja vrednost površin znašali 87,5 m<sup>2</sup>, kar je bilo v prvem primeru za več kot tretjino manj od istovrstnih površin hiš pri ustreznih oglasih, v drugem primeru pa za več kot polovico. Površina edine sobe pri ustreznih najemnih poslih je znašala 16 m<sup>2</sup>, kar je znašalo dve petini povprečne površine in srednje vrednosti površin sob pri ustreznih oglasih.

Povprečna najemnina stanovanj je pri ustreznih najemnih poslih znašala 210 evrov, srednja vrednost najemnin pa 184 evrov, kar je bilo v prvem primeru za približno tri petine manj od istovrstnih najemnin stanovanj pri ustreznih oglasih, v drugem primeru pa za skoraj dve tretjini. Pri hišah sta pri ustreznih najemnih poslih povprečna najemnina in srednja vrednost najemnin znašali 290 evrov, kar je bilo v obeh primerih za več kot 700 evrov manj od istovrstnih najemnin pri ustreznih oglasih za hiše. Najemnina edine sobe pri ustreznih najemnih poslih je znašala 66 evrov, kar je bilo manj kot tretjina povprečne najemnine in srednje vrednosti najemnin sob pri ustreznih oglasih.

Povprečna najemnina na kvadratni meter stanovanj je pri ustreznih najemnih poslih znašala 4,10 evra/m<sup>2</sup>, srednja vrednost najemnin na kvadratni meter pa 3,13 evra/m<sup>2</sup>, kar je bilo v obeh primerih za približno dve tretjini manj od istovrstnih najemnin stanovanj pri ustreznih oglasih. Pri hišah sta pri ustreznih najemnih poslih povprečna najemnina na kvadratni meter in srednja vrednost najemnin na kvadratni meter znašali 3,37 evra/m<sup>2</sup>, kar je bilo v obeh primerih za več kot polovico manj od istovrstnih najemnin hiš pri ustreznih oglasih. Tudi pri edini sobi pri ustreznih najemnih poslih je bila najemnina na kvadratni meter (4,13 evra/m<sup>2</sup>) za polovico nižja od povprečne najemnine na kvadratni meter in srednje vrednosti najemnin na kvadratni meter sob pri ustreznih oglasih.

Preglednica 27: Povprečne površine in srednje vrednosti površin prostorov pri ustreznih najemnih poslih in ustreznih oglasih glede na vrste prostorov v občini Velenje v proučevanem obdobju

| Vrsta prostorov | Povprečna površina (m <sup>2</sup> ) iz ETN | Povprečna površina (m <sup>2</sup> ) iz oglasov | Razlika med povprečnima površinama (m <sup>2</sup> ) | Srednja vrednost površin (m <sup>2</sup> ) iz ETN | Srednja vrednost površin (m <sup>2</sup> ) iz oglasov | Razlika med srednjima vrednostma (m <sup>2</sup> ) |
|-----------------|---------------------------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| stanovanje      | 59,00                                       | 56,59                                           | 2,42                                                 | 61,30                                             | 53,00                                                 | 8,30                                               |
| hiša            | 87,50*                                      | 143,33*                                         | -55,83                                               | 87,50*                                            | 180,00*                                               | -92,50                                             |
| soba            | 16,00*                                      | 40,00*                                          | -24,00                                               | 16,00*                                            | 40,00*                                                | -24,00                                             |

Opomba: \* V proučevanem obdobju so bili trije primerni oglasi oziroma najemni posli ali manj.

Vir: ETN, 2025; nepremicnine.net, 2024

Preglednica 28: Povprečne najemnine in srednje vrednosti najemnin prostorov pri ustreznih najemnih poslih in ustreznih oglasih glede na vrste prostorov v občini Velenje 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      | 210                               | 547                                   | -337                                       | 184                                     | 550                                         | -366                                    |
| hiša            | 290*                              | 1.033*                                | -743                                       | 290*                                    | 1.200*                                      | -910                                    |
| soba            | 66*                               | 220*                                  | -154                                       | 66*                                     | 220*                                        | -154                                    |

Opomba: \* V proučevanem obdobju so bili trije primerni oglasi oziroma najemni posli ali manj.

Vir: ETN, 2025; nepremicnine.net, 2024

Preglednica 29: Povprečne najemnine in srednje vrednosti najemnin na kvadratni meter prostorov pri ustreznih najemnih poslih in ustreznih oglasih glede na vrste prostorov v občini Velenje v proučevanem obdobju

| Vrsta prostorov | Povprečna najemnina iz ETN (evri/m <sup>2</sup> ) | Povprečna najemnina iz oglasov (evri/m <sup>2</sup> ) | Razlika med povprečnima najemninama (evri/m <sup>2</sup> ) | Srednja vrednost najemnin iz ETN (evri/m <sup>2</sup> ) | Srednja vrednost najemnin iz oglasov (evri/m <sup>2</sup> ) | Razlika med srednjima vrednostma (evri/m <sup>2</sup> ) |
|-----------------|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| stanovanje      | 4,10                                              | 10,54                                                 | -6,44                                                      | 3,13                                                    | 10,00                                                       | -6,87                                                   |
| hiša            | 3,37*                                             | 7,49*                                                 | -4,12                                                      | 3,37*                                                   | 7,22*                                                       | -3,85                                                   |
| soba            | 4,13*                                             | 8,26*                                                 | -4,13                                                      | 4,13*                                                   | 8,26*                                                       | -4,13                                                   |

Opomba: \* V proučevanem obdobju so bili trije primerni oglasi oziroma najemni posli ali manj.

Vir: ETN, 2025; nepremicnine.net, 2024

## 9 OBČINA NOVA GORICA

V proučevanem obdobju je bilo v občini Nova Gorica 67 ustreznih najemnih poslov. Glede na vrsto oddanih prostorov jih je bilo največ za stanovanja (92,5 %), precej manj pa za hiše (4,5 %) in sobe (3 %). V primerjavi z ustreznimi oglasi je bil večji delež najemnih poslov za stanovanja, manjši pa za sobe in hiše.

Preglednica 30: Število in deleži ustreznih najemnih poslov in ustreznih oglasov glede na vrsto prostorov v občini Nova Gorica v proučevanem obdobju

| Vrsta prostorov             | Število iz ETN | Delež (%) iz ETN | Število oglasov | Delež (%) oglasov | Razlika med številoma* | Razlika med deležema** | Delež (%) razlike med številoma*** |
|-----------------------------|----------------|------------------|-----------------|-------------------|------------------------|------------------------|------------------------------------|
| skupaj – občina Nova Gorica | 67             | 100,0            | 22              | 100,0             | 45                     | 0,0                    | 304,5                              |
| stanovanje                  | 62             | 92,5             | 18              | 81,8              | 44                     | 10,7                   | 344,4                              |
| hiša                        | 3              | 4,5              | 2               | 9,1               | 1                      | -4,6                   | 150,0                              |
| soba                        | 2              | 3,0              | 2               | 9,1               | 0                      | -6,1                   | 100,0                              |

Opombe: \* Razlika med številom ustreznih oglasov, zbranih v okviru analize oglaševanih podatkov zasebnega najemnega trga, in številom ustreznih najemnih poslov, zbranih v ETN. \*\* Razlika med deležem ustreznih oglasov, zbranih v okviru analize oglaševanih podatkov zasebnega najemnega trga, in deležem ustreznih najemnih poslov, zbranih v ETN, v odstotnih točkah. \*\*\* Delež, ki ga dosega število ustreznih najemnih poslov, zbranih v ETN, glede na število ustreznih oglasov, zbranih v okviru analize oglaševanih podatkov zasebnega najemnega trga.

Vir: ETN, 2025; nepremicnine.net, 2024

V proučevanem obdobju je v občini Nova Gorica povprečna površina stanovanj pri ustreznih najemnih poslih znašala 48,13 m<sup>2</sup>, srednja vrednost površin pa 48 m<sup>2</sup>, kar je bilo v obeh primerih manj od istovrstnih površin stanovanj pri ustreznih oglasih. Pri hišah je pri ustreznih najemnih poslih povprečna površina znašala 78,69 m<sup>2</sup>, srednja vrednost površin pa 75,08 m<sup>2</sup>, kar je bilo v obeh primerih malo manj od istovrstnih površin hiš pri ustreznih oglasih, pri sobah pa sta povprečna površina in srednja vrednost površin pri ustreznih najemnih poslih (obe 33,18 m<sup>2</sup>) za več kot enkrat presegali istovrstni površini pri ustreznih oglasih (obe 15,5 m<sup>2</sup>).

Povprečna najemnina stanovanj je pri ustreznih najemnih poslih znašala 289 evrov, srednja vrednost najemnin pa 225 evrov, kar je bilo v obeh primerih za več kot polovico manj od istovrstnih najemnin stanovanj pri ustreznih oglasih. Pri hišah sta pri ustreznih najemnih poslih povprečna najemnina in srednja vrednost najemnin znašali 300 evrov, kar je bilo v obeh primerih za 615 evrov manj od istovrstnih najemnin pri ustreznih oglasih za hiše. Pri sobah sta bili povprečna najemnina in srednja vrednost najemnin (obe 125 evrov) pri ustreznih najemnih poslih skoraj enaki istovrstnima najemnina sob pri ustreznih oglasih (obe po 128 evrov).

Povprečna najemnina na kvadratni meter stanovanj je pri ustreznih najemnih poslih znašala 6,22 evra/m<sup>2</sup>, srednja vrednost najemnin na kvadratni meter pa 5,40 evra/m<sup>2</sup>, kar je bilo v obeh primerih za približno polovico manj od istovrstnih najemnin stanovanj pri ustreznih oglasih. Pri hišah je pri ustreznih najemnih poslih povprečna najemnina na kvadratni meter znašala 3,69 evra/m<sup>2</sup>, srednja vrednost najemnin na kvadratni meter pa 4 evre/m<sup>2</sup>, kar je bilo v obeh primerih za približno dve tretjini manj od istovrstnih najemnin hiš pri ustreznih oglasih. Pri sobah sta bili pri ustreznih najemnih poslih povprečna najemnina na kvadratni meter in srednja vrednost najemnin na kvadratni meter (obe po 3,87 evra/m<sup>2</sup>) za 6,43 evra/m<sup>2</sup> nižji od istovrstnih najemnin sob pri ustreznih oglasih.

Preglednica 31: Povprečne površine in srednje vrednosti površin prostorov pri ustreznih najemnih poslih in ustreznih oglasih glede na vrste prostorov v občini Nova Gorica v proučevanem obdobju

| Vrsta prostorov | Povprečna površina (m <sup>2</sup> ) iz ETN | Povprečna površina (m <sup>2</sup> ) iz oglasov | Razlika med povprečnima površinama (m <sup>2</sup> ) | Srednja vrednost površin (m <sup>2</sup> ) iz ETN | Srednja vrednost površin (m <sup>2</sup> ) iz oglasov | Razlika med srednjima vrednostma (m <sup>2</sup> ) |
|-----------------|---------------------------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| stanovanje      | 48,13                                       | 56,97                                           | -8,84                                                | 48,00                                             | 52,50                                                 | -4,50                                              |
| hiša            | 78,69*                                      | 79,40*                                          | -0,71                                                | 75,08*                                            | 79,40*                                                | -4,32                                              |
| soba            | 33,18*                                      | 15,50*                                          | 17,68                                                | 33,18*                                            | 15,50*                                                | 17,68                                              |

Opomba: \* V proučevanem obdobju so bili trije primerni oglasi oziroma najemni posli ali manj.

Vir: ETN, 2025; nepremicnine.net, 2024

Preglednica 32: Povprečne najemnine in srednje vrednosti najemnin prostorov pri ustreznih najemnih poslih in ustreznih oglasih glede na vrste prostorov v občini Nova Gorica v proučevanem obdobju

| Vrsta prostorov | Povprečna najemnina iz ETN (evri) | Povprečna najemnina iz oglasov (evri) | Razlika med povprečnima najemnina (evri) | Srednja vrednost najemnin iz ETN (evri) | Srednja vrednost najemnin iz oglasov (evri) | Razlika med srednjima vrednostma (evri) |
|-----------------|-----------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------------------------------|-----------------------------------------|
| stanovanje      | 289                               | 662                                   | -373                                     | 225                                     | 600                                         | -375                                    |
| hiša            | 300*                              | 915*                                  | -615                                     | 300*                                    | 915*                                        | -615                                    |
| soba            | 125*                              | 128*                                  | -3                                       | 125*                                    | 128*                                        | -3                                      |

Opomba: \* V proučevanem obdobju so bili trije primerni oglasi oziroma najemni posli ali manj.

Vir: ETN, 2025; nepremicnine.net, 2024

Preglednica 33: Povprečne najemnine in srednje vrednosti najemnin na kvadratni meter prostorov pri ustreznih najemnih poslih in ustreznih oglasih glede na vrste prostorov v občini Nova Gorica v proučevanem obdobju

| Vrsta prostorov | Povprečna najemnina iz ETN (evri/m <sup>2</sup> ) | Povprečna najemnina iz oglasov (evri/m <sup>2</sup> ) | Razlika med povprečnima najemnina (evri/m <sup>2</sup> ) | Srednja vrednost najemnin iz ETN (evri/m <sup>2</sup> ) | Srednja vrednost najemnin iz oglasov (evri/m <sup>2</sup> ) | Razlika med srednjima vrednostma (evri/m <sup>2</sup> ) |
|-----------------|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| stanovanje      | 6,22                                              | 12,14                                                 | -5,92                                                    | 5,40                                                    | 11,67                                                       | -6,27                                                   |
| hiša            | 3,69*                                             | 11,81*                                                | -8,12                                                    | 4,00*                                                   | 11,81*                                                      | -7,81                                                   |
| soba            | 3,87*                                             | 10,30*                                                | -6,43                                                    | 3,87*                                                   | 10,30*                                                      | -6,43                                                   |

Opomba: \* V proučevanem obdobju so bili trije primerni oglasi oziroma najemni posli ali manj.

Vir: ETN, 2025; nepremicnine.net, 2024

## 10 OBČINA MURSKA SOBOTA

V proučevanem obdobju je bilo v občini Murska Sobota 21 ustreznih najemnih poslov. Glede na vrsto oddanih prostorov jih je bilo največ za stanovanja (95,2 %), precej manj pa za hiše (4,8 %). Ustreznih najemnih poslov za sobe ni bilo. V primerjavi z ustreznimi oglasi je bil večji delež najemnih poslov za stanovanja, manjši za hiše, za sobe pa enak.

Preglednica 34: Število in deleži ustreznih najemnih poslov in ustreznih oglasov glede na vrsto prostorov v občini Murska Sobota v proučevanem obdobju

| Vrsta prostorov               | Število iz ETN | Delež (%) iz ETN | Število oglasov | Delež (%) oglasov | Razlika med številoma* | Razlika med deležema** | Delež (%) razlike med številoma*** |
|-------------------------------|----------------|------------------|-----------------|-------------------|------------------------|------------------------|------------------------------------|
| skupaj – občina Murska Sobota | 21             | 100,0            | 18              | 100,0             | 3                      | 0,0                    | 116,7                              |
| stanovanje                    | 20             | 95,2             | 16              | 88,9              | 4                      | 6,3                    | 125,0                              |
| hiša                          | 1              | 4,8              | 2               | 11,1              | -1                     | -6,3                   | 50,0                               |
| soba                          | 0              | 0,0              | 0               | 0,0               | 0                      | 0,0                    | –                                  |

Opombe: \* Razlika med številom ustreznih oglasov, zbranih v okviru analize oglaševanih podatkov zasebnega najemnega trga, in številom ustreznih najemnih poslov, zbranih v ETN. \*\* Razlika med deležem ustreznih oglasov, zbranih v okviru analize oglaševanih podatkov zasebnega najemnega trga, in deležem ustreznih najemnih poslov, zbranih v ETN, v odstotnih točkah.

\*\*\* Delež, ki ga dosega število ustreznih najemnih poslov, zbranih v ETN, glede na število ustreznih oglasov, zbranih v okviru analize oglaševanih podatkov zasebnega najemnega trga.

Vir: ETN, 2025; nepremicnine.net, 2024

V proučevanem obdobju je v občini Murska Sobota povprečna površina stanovanj pri ustreznih najemnih poslih znašala 52,32 m<sup>2</sup>, srednja vrednost površin pa 55 m<sup>2</sup>, kar je bilo v obeh primerih opazno manj od istovrstnih površin stanovanj pri ustreznih oglasih. Edina hiša pri ustreznih najemnih poslih je imela površino 32,6 m<sup>2</sup>, kar je bilo za 115,4 m<sup>2</sup> manj od povprečne površine in srednje vrednosti površin hiš pri ustreznih oglasih (v obeh primerih 148 m<sup>2</sup>).

Povprečna najemnina stanovanj je pri ustreznih najemnih poslih znašala 224 evrov, srednja vrednost najemnin pa 205 evrov, kar je bilo v obeh primerih več kot 250 evrov manj od istovrstnih najemnin stanovanj pri ustreznih oglasih. Najemnina edine hiše pri ustreznih najemnih poslih je znašala 300 evrov, kar je bilo za skoraj polovico manj od povprečne najemnine in srednje vrednosti najemnin hiš pri ustreznih oglasih (v obeh primerih 575 evrov).

Povprečna najemnina na kvadratni meter stanovanj je pri ustreznih najemnih poslih znašala 4,72 evra/m<sup>2</sup>, srednja vrednost najemnin na kvadratni meter pa 4,74 evra/m<sup>2</sup>, kar je bilo v obeh primerih za več kot tretjino manj od istovrstnih najemnin stanovanj pri ustreznih oglasih. Najemnina na kvadratni meter edine hiše pri ustreznih najemnih poslih je znašala 9,20 evra/m<sup>2</sup>, kar je bilo 5,27 evra/m<sup>2</sup> več od povprečne najemnine na kvadratni meter in srednje vrednosti najemnin na kvadratni meter hiš pri ustreznih oglasih.

Preglednica 35: Povprečne površine in srednje vrednosti površin prostorov pri ustreznih najemnih poslih in ustreznih oglasih glede na vrste prostorov v občini Murska Sobota v proučevanem obdobju

| Vrsta prostorov | Povprečna površina (m <sup>2</sup> ) iz ETN | Povprečna površina (m <sup>2</sup> ) iz oglasov | Razlika med povprečnima površinama (m <sup>2</sup> ) | Srednja vrednost površin (m <sup>2</sup> ) iz ETN | Srednja vrednost površin (m <sup>2</sup> ) iz oglasov | Razlika med srednjima vrednostma (m <sup>2</sup> ) |
|-----------------|---------------------------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| stanovanje      | 52,32                                       | 64,84                                           | -12,53                                               | 55,00                                             | 63,50                                                 | -8,50                                              |
| hiša            | 32,60*                                      | 148,00*                                         | -115,40                                              | 32,60*                                            | 148,00*                                               | -115,40                                            |
| soba            | —**                                         | —**                                             | —**                                                  | —**                                               | —**                                                   | —**                                                |

Opomba: \* V proučevanem obdobju so bili trije primerni oglasi oziroma najemni posli ali manj. \*\* V proučevanem obdobju ni bilo primernih oglasov oziroma najemnih poslov.

Vir: ETN, 2025; nepremicnine.net, 2024

Preglednica 36: Povprečne najemnine in srednje vrednosti najemnin prostorov pri ustreznih najemnih poslih in ustreznih oglasih glede na vrste prostorov v občini Murska Sobota v proučevanem obdobju

| Vrsta prostorov | Povprečna najemnina iz ETN (evri) | Povprečna najemnina iz oglasov (evri) | Razlika med povprečnima najemnina (evri) | Srednja vrednost najemnin iz ETN (evri) | Srednja vrednost najemnin iz oglasov (evri) | Razlika med srednjima vrednostma (evri) |
|-----------------|-----------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------------------------------|-----------------------------------------|
| stanovanje      | 224                               | 479                                   | -255                                     | 205                                     | 500                                         | -295                                    |
| hiša            | 300*                              | 575*                                  | -275                                     | 300*                                    | 575*                                        | -275                                    |
| soba            | —**                               | —**                                   | —**                                      | —**                                     | —**                                         | —**                                     |

Opomba: \* V proučevanem obdobju so bili trije primerni oglasi oziroma najemni posli ali manj. \*\* V proučevanem obdobju ni bilo primernih oglasov oziroma najemnih poslov.

Vir: ETN, 2025; nepremicnine.net, 2024

Preglednica 37: Povprečne najemnine in srednje vrednosti najemnin na kvadratni meter pri ustreznih najemnih poslih in ustreznih oglasih glede na vrste prostorov v občini Murska Sobota v proučevanem obdobju

| Vrsta prostorov | Povprečna najemnina iz ETN (evri/m <sup>2</sup> ) | Povprečna najemnina iz oglasov (evri/m <sup>2</sup> ) | Razlika med povprečnima najemnina (evri/m <sup>2</sup> ) | Srednja vrednost najemnin iz ETN (evri/m <sup>2</sup> ) | Srednja vrednost najemnin iz oglasov (evri/m <sup>2</sup> ) | Razlika med srednjima vrednostma (evri/m <sup>2</sup> ) |
|-----------------|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| stanovanje      | 4,72                                              | 7,92                                                  | -3,20                                                    | 4,74                                                    | 7,48                                                        | -2,74                                                   |
| hiša            | 9,20*                                             | 3,93*                                                 | 5,27                                                     | 9,20*                                                   | 3,93*                                                       | 5,27                                                    |
| soba            | —**                                               | —**                                                   | —**                                                      | —**                                                     | —**                                                         | —**                                                     |

Opomba: \* V proučevanem obdobju so bili trije primerni oglasi oziroma najemni posli ali manj. \*\* V proučevanem obdobju ni bilo primernih oglasov oziroma najemnih poslov.

Vir: ETN, 2025; nepremicnine.net, 2024

## 11 OBČINA SLOVENJ GRADEC

V proučevanem obdobju je bilo v občini Slovenj Gradec 22 ustreznih najemnih poslov. Glede na vrsto oddanih prostorov jih je bilo največ za stanovanja (72,7 %), precej manj pa za sobe (22,7 %) in hiše (4,5 %). V primerjavi z ustreznimi oglasi je bil večji delež najemnih poslov za sobe, manjši pa za hiše in stanovanja.

Preglednica 38: Število in deleži ustreznih najemnih poslov in ustreznih oglasov glede na vrsto prostorov v občini Slovenj Gradec v proučevanem obdobju

| Vrsta prostorov                | Število iz ETN | Delež (%) iz ETN | Število oglasov | Delež (%) oglasov | Razlika med številoma* | Razlika med deležema** | Delež (%) razlike med številoma*** |
|--------------------------------|----------------|------------------|-----------------|-------------------|------------------------|------------------------|------------------------------------|
| skupaj – občina Slovenj Gradec | 22             | 100,0            | 18              | 100,0             | 4                      | 0,0                    | 122,2                              |
| stanovanje                     | 16             | 72,7             | 14              | 77,8              | 2                      | -5,1                   | 114,3                              |
| hiša                           | 1              | 4,5              | 3               | 16,7              | -2                     | -12,1                  | 33,3                               |
| soba                           | 5              | 22,7             | 1               | 5,6               | 4                      | 17,2                   | 500,0                              |

Opombe: \* Razlika med številom ustreznih oglasov, zbranih v okviru analize oglaševanih podatkov zasebnega najemnega trga, in številom ustreznih najemnih poslov, zbranih v ETN. \*\* Razlika med deležem ustreznih oglasov, zbranih v okviru analize oglaševanih podatkov zasebnega najemnega trga, in deležem ustreznih najemnih poslov, zbranih v ETN, v odstotnih točkah.

\*\*\* Delež, ki ga dosega število ustreznih najemnih poslov, zbranih v ETN, glede na število ustreznih oglasov, zbranih v okviru analize oglaševanih podatkov zasebnega najemnega trga.

Vir: ETN, 2025; nepremicnine.net, 2024

V proučevanem obdobju je v občini Slovenj Gradec povprečna površina stanovanj pri ustreznih najemnih poslih znašala 54,88 m<sup>2</sup>, srednja vrednost površin pa 55,7 m<sup>2</sup>, kar je bilo v obeh primerih za več kot 5 m<sup>2</sup> manj od istovrstnih površin stanovanj pri ustreznih oglasih. Edina hiša pri ustreznih najemnih poslih je imela površino 65 m<sup>2</sup>, kar je bilo za več kot 180 m<sup>2</sup> manj od povprečne površine in srednje vrednosti površin hiš pri ustreznih oglasih. Pri sobah pa sta bili povprečna površina (30,6 m<sup>2</sup>) in srednja vrednost površin (45 m<sup>2</sup>) pri ustreznih najemnih poslih opazno večji od površine edine sobe pri ustreznih oglasih (12 m<sup>2</sup>).

Povprečna najemnina stanovanj je pri ustreznih najemnih poslih znašala 290 evrov, srednja vrednost najemnin pa 245 evrov, kar je bilo v prvem primeru za več kot tretjino manj od istovrstnih najemnin stanovanj pri ustreznih oglasih, v drugem primeru pa za skoraj polovico. Najemnina edine hiše pri ustreznih najemnih poslih je znašala 500 evrov, kar je bilo za približno polovico manj od povprečne najemnine in srednje vrednosti najemnin hiš pri ustreznih oglasih. Pri sobah sta povprečna najemnina (87 evrov) in srednja vrednost najemnin (95 evrov) pri ustreznih najemnih poslih znašali približno eno četrtno najemnine edine sobe pri ustreznih oglasih.

Povprečna najemnina na kvadratni meter stanovanj je pri ustreznih najemnih poslih znašala 5,61 evra/m<sup>2</sup>, srednja vrednost najemnin na kvadratni meter pa 4,91 evra/m<sup>2</sup>, kar je bilo v obeh primerih več kot 2,50 evra/m<sup>2</sup> manj od istovrstnih najemnin stanovanj pri ustreznih oglasih. Najemnina na kvadratni meter edine hiše pri ustreznih najemnih poslih je znašala 7,69 evra/m<sup>2</sup>, kar je bilo za približno 3,50 evra/m<sup>2</sup> več od povprečne najemnine na kvadratni meter in srednje vrednosti najemnin na kvadratni meter hiš pri ustreznih oglasih. Pri sobah sta bili povprečna najemnina na kvadratni meter (4,77 evra/m<sup>2</sup>) in srednja vrednost najemnin na kvadratni meter (2,11 evra/m<sup>2</sup>) pri ustreznih najemnih poslih za več kot 26 evrov/m<sup>2</sup> nižji od najemnine na kvadratni meter edine sobe pri ustreznih oglasih.

Preglednica 39: Povprečne površine in srednje vrednosti površin prostorov pri ustreznih najemnih poslih in ustreznih oglasih glede na vrste prostorov v občini Slovenj Gradec v proučevanem obdobju

| Vrsta prostorov | Povprečna površina (m <sup>2</sup> ) iz ETN | Povprečna površina (m <sup>2</sup> ) iz oglasov | Razlika med povprečnima površinama (m <sup>2</sup> ) | Srednja vrednost površin (m <sup>2</sup> ) iz ETN | Srednja vrednost površin (m <sup>2</sup> ) iz oglasov | Razlika med srednjima vrednostma (m <sup>2</sup> ) |
|-----------------|---------------------------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| stanovanje      | 54,88                                       | 61,91                                           | -7,03                                                | 55,70                                             | 61,50                                                 | -5,80                                              |
| hiša            | 65,00*                                      | 251,00*                                         | -186,00                                              | 65,00*                                            | 250,00*                                               | -185,00                                            |
| soba            | 30,60                                       | 12,00*                                          | -18,60                                               | 45,00                                             | 12,00*                                                | 33,00                                              |

Opomba: \* V proučevanem obdobju so bili trije primerni oglasi oziroma najemni posli ali manj.

Vir: ETN, 2025; nepremicnine.net, 2024

Preglednica 40: Povprečne najemnine in srednje vrednosti najemnin prostorov pri ustreznih najemnih poslih in ustreznih oglasih glede na vrste prostorov v občini Slovenj Gradec 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      | 290                               | 475                                   | -185                                       | 245                                     | 470                                         | -225                                    |
| hiša            | 500*                              | 1033*                                 | -533                                       | 500*                                    | 950*                                        | -450                                    |
| soba            | 87                                | 380*                                  | -293                                       | 95                                      | 380*                                        | -285                                    |

Opomba: \* V proučevanem obdobju so bili trije primerni oglasi oziroma najemni posli ali manj.

Vir: ETN, 2025; nepremicnine.net, 2024

Preglednica 41: Povprečne najemnine in srednje vrednosti najemnin na kvadratni meter prostorov pri ustreznih najemnih poslih in ustreznih oglasih glede na vrste prostorov v občini Slovenj Gradec v proučevanem obdobju

| Vrsta prostorov | Povprečna najemnina iz ETN (evri/m <sup>2</sup> ) | Povprečna najemnina iz oglasov (evri/m <sup>2</sup> ) | Razlika med povprečnima najemninama (evri/m <sup>2</sup> ) | Srednja vrednost najemnin iz ETN (evri/m <sup>2</sup> ) | Srednja vrednost najemnin iz oglasov (evri/m <sup>2</sup> ) | Razlika med srednjima vrednostma (evri/m <sup>2</sup> ) |
|-----------------|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| stanovanje      | 5,61                                              | 8,19                                                  | -2,58                                                      | 4,91                                                    | 7,68                                                        | -2,77                                                   |
| hiša            | 7,69*                                             | 4,13*                                                 | 3,56                                                       | 7,69*                                                   | 4,14*                                                       | 3,55                                                    |
| soba            | 4,77                                              | 31,67*                                                | -26,90                                                     | 2,11                                                    | 31,67*                                                      | -29,56                                                  |

Opomba: \* V proučevanem obdobju so bili trije primerni oglasi oziroma najemni posli ali manj.

Vir: ETN, 2025; nepremicnine.net, 2024

## 12 PRIMERJALNA ANALIZA SREDNJIH VREDNOSTI NAJEMNIN STANOVANJ PO POSAMEZNIH MESECIH

Za lažjo primerjavo gibanja najemnin stanovanj pri ustreznih najemnih poslih in ustreznih oglasih so za izbrane občine po mesecih analizirani združeni podatki o srednjih vrednostih najemnin na kvadratni meter stanovanj. Podatki za sobe in hiše po mesecih niso analizirani, ker v nekaterih občinah vsak mesec teh podatkov sploh ni bilo oziroma so bili le trije ali manj.

Najvišja srednja vrednost najemnin na kvadratni meter stanovanj je bila v vseh proučevanih mesecih pri ustreznih najemnih poslih v občini Ljubljana, gibala pa se je od malo pod 10 do malo nad 11 evrov/m<sup>2</sup>. V primerjavi s srednjo vrednostjo stanovanj pri ustreznih oglasih v občini Ljubljana je bilo njeno gibanje malo izrazitejše, njuna razlika pa je v proučevanem obdobju znašala od približno 6,5 do približno 8 evrov/m<sup>2</sup>.

Na drugem mestu so bile pri ustreznih najemnih poslih v proučevanem obdobju v različnih mesecih različne občine, in sicer najprej Maribor, nato Koper in nazadnje Novo mesto, pri vseh pa so se srednje vrednosti najemnin na kvadratni meter stanovanj gibale od nekoliko nad 5 do približno 7,50 evrov/m<sup>2</sup>. V primerjavi s srednjimi vrednostmi najemnin na kvadratni meter stanovanj pri ustreznih oglasih v istih občinah je bilo gibanje srednjih vrednosti najemnin na kvadratni meter stanovanj pri ustreznih najemnih poslih v občinah Novo mesto in Maribor izrazitejše, v občini Koper pa manj izrazito. V vseh treh občinah je bila srednja vrednost najemnin stanovanj pri ustreznih najemnih poslih v vseh mesecih v proučevanem obdobju nižja od srednje vrednosti najemnin na kvadratni meter stanovanj pri ustreznih oglasih, razlike pa so bile največje v občini Koper, in sicer nad 9 evrov/m<sup>2</sup>, nekoliko manjše pa v občinah Maribor (od približno 3,5 do malo manj kot 6 evrov/m<sup>2</sup>) in Novo mesto (od približno 3 do malo več kot 4 evre/m<sup>2</sup>).

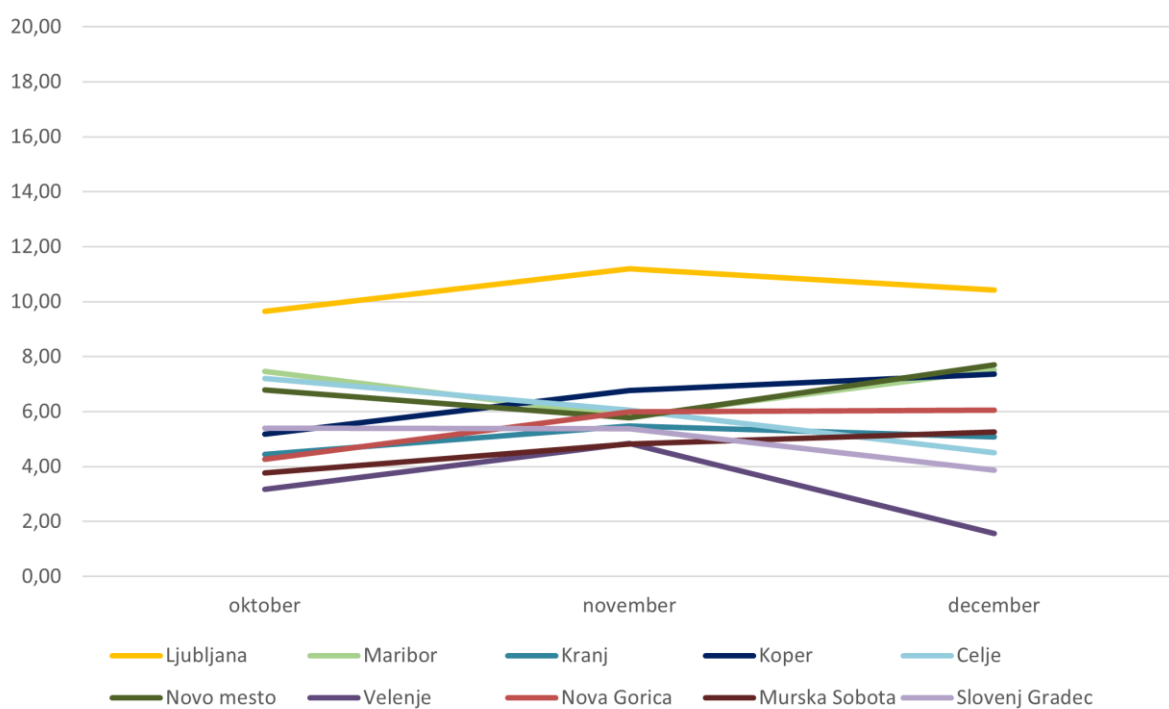
Pri drugih občinah so se srednje vrednosti najemnin na kvadratni meter stanovanj pri ustreznih najemnih poslih gibale med približno 3 evre/m<sup>2</sup> in 6 evrov/m<sup>2</sup>. Izjemi sta bili v občini Celje, kjer je oktobra srednja vrednost najemnin na kvadratni meter stanovanj dosegla 7,20 evrov/m<sup>2</sup>, in občini Velenje, kjer je decembra srednja vrednost najemnin na kvadratni meter stanovanj znašala 1,57 evra/m<sup>2</sup>. Srednja vrednost najemnin na kvadratni meter stanovanj pri ustreznih najemnih poslih v nobeni izbrani občini v nobenem mesecu v proučevanem obdobju ni bila višja od srednje vrednosti najemnin na kvadratni meter stanovanj pri ustreznih oglasih. Glede na njuno razliko je med izbranimi občinami izstopala občina Kranj, kjer je bila ta druga največja (tako za občino Koper) in se je gibala od malo več kot 8 do malo več kot 9 evrov/m<sup>2</sup>. Pri drugih izbranih občinah je bila razlika manjša, zaradi majhnih vzorcev pa so rezultati pri njih verjetno manj natančni.

Pri grafikonih, ki prikazujeta srednje vrednosti najemnin stanovanj pri ustreznih najemnih poslih in ustreznih oglasih, sta številčni osi enaki. Tako je mogoče neposredno primerjati višino najemnin, saj enaka merila na obeh grafikonih omogočajo takojšen vpogled v razlike med najemninami stanovanj pri ustreznih najemnih poslih in ustreznih oglasih.

Preglednica 42: Srednje vrednosti najemnin stanovanj pri ustreznih najemnih poslih v evrih na kvadratni meter v izbranih občinah po posameznih mesecih proučevanega obdobja

| 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     |

Vir: ETN, 2025



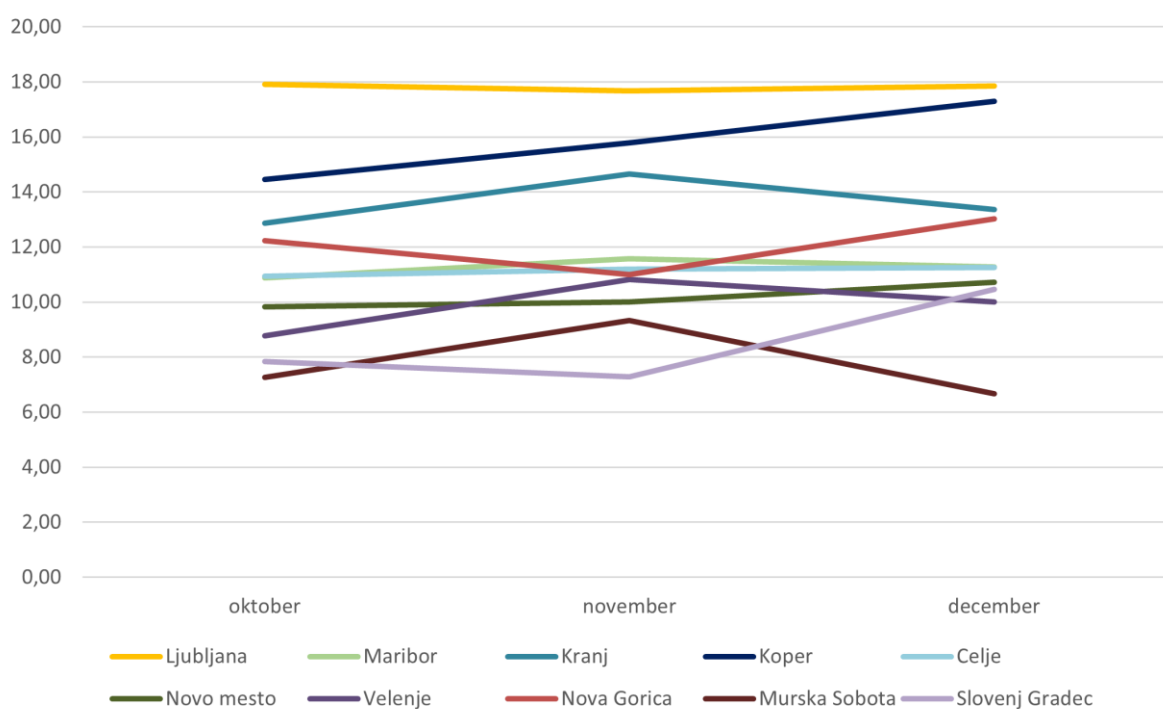
Grafikon 3: Srednje vrednosti najemnin stanovanj pri ustreznih najemnih poslih v evrih na kvadratni meter v izbranih občinah po posameznih mesecih proučevanega obdobja (vir: ETN, 2025)

Preglednica 43: Srednje vrednosti najemnin stanovanj pri ustreznih oglasih v evrih na kvadratni meter v izbranih občinah po posameznih mesecih proučevanega obdobja

| 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*   |

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

Vir: nepremicnine.net, 2024



Grafikon 4: Srednje vrednosti najemnin stanovanj pri ustreznih oglasih v evrih na kvadratni meter v izbranih občinah po posameznih mesecih proučevanega obdobja (vir: nepremicnine.net, 2024)

## 14 TEŽAVE S PODATKI IZ ETN

Pri analizi podatkov smo opazili več težav s podatki iz ETN, ki so vplivale na rezultate analiz, predstavljene v tem poročilu, in sicer:

- **Nepravilno zabeležene vrste oddanih prostorov**

Pri nekaterih najemnih poslih so vrste oddanih prostorov zabeležene kot (1) stanovanjska hiša, (2) stanovanje ali (16) stanovanjska soba ali sobe, čeprav je iz dejanske rabe delov stavb, prostorov delov stavb, opomb o oddanih prostorih in opomb o pravnih poslih razvidno, da gre za druge vrste oddanih prostorov. Primeri so: sobe, ki so zabeležene kot (1) stanovanjska hiša ali (2) stanovanje; proizvodni in skladiščni prostori in poslovni prostori, ki so zabeleženi kot (16) stanovanjska soba ali sobe; pomožni kmetijski deli stavb, ki so beleženi kot (1) stanovanjska hiša, in ruševine, ki so beležene kot (2) stanovanje.

- **Nepravilno zabeležene pogodbene najemnine**

Pri nekaterih najemnih poslih so pogodbene najemnine izjemno visoke, pri nekaterih pa izjemno nizke. To je lahko posledica napak pri vnosu podatkov o najemninah ali namerne napake vnosa teh podatkov, malo verjetno pa je, da so ti podatki pravilni. Primeri so: 111,6 m<sup>2</sup> veliko stanovanje v Ljubljani, ki ima zabeleženo pogodbeno najemnino 140.000 evrov; 27 m<sup>2</sup> veliko stanovanje v Ljubljani, ki ima zabeleženo pogodbeno najemnino 10 evrov, in 70 m<sup>2</sup> veliko stanovanje v Ljubljani, ki ima zabeleženo pogodbeno najemnino 35 evrov.

- **Nepravilno zabeležene površine oddanih prostorov**

Pri nekaterih najemnih poslih so površine oddanih prostorov izjemno visoke, pri nekaterih pa izjemno nizke. To je lahko posledica napak pri vnosu podatkov o površinah oddanih prostorov ali napačnega beleženja vrste oddanih prostorov. Primeri: 4.235 m<sup>2</sup> veliko stanovanje v Ljubljani, ki ima zabeleženo uporabno površino dela stavbe 42,4 m<sup>2</sup>; 1.500 m<sup>2</sup> veliko stanovanje v Ljubljani, ki ima zabeleženo uporabno površino dela stavbe 70,5 m<sup>2</sup>, in 7 m<sup>2</sup> veliko stanovanje v Ljubljani, ki ima uporabno površino dela stavbe zabeleženo 80,9 m<sup>2</sup>.

- **Nepravilno zabeleženi datumi sklenitev pogodb**

Za nekatere prostore sta zabeležena dva najemna posla z enakim datumom sklenitve pogodbe ter enakima datumoma začetka in prenehanja najema. To je lahko posledica napak pri vnosu datumov začetka in prenehanja najema ali pa je najemni posel pomotoma zabeležen dvakrat. Primer: 70 m<sup>2</sup> veliko stanovanje na Čopovi ulici 19 v Ljubljani s številko dela stavbe 2, ki je zabeleženo pri dveh enakih najemnih poslih, in sicer pri najemnih poslih z ID-jema posla 915284 in 915287.

Poleg opisanih težav s podatki iz ETN smo opazili tudi nekaj drugih, ki niso vplivale na rezultate analiz, predstavljene v tem poročilu. Najpogostejše so:

- 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.

## 15 POVZETEK UGOTOVITEV

Iz obravnavanih ustreznih oglasov in ustreznih najemnih poslov za stanovanja v proučevanem obdobju smo ugotovili, da so bila stanovanja pri ustreznih najemnih poslih v večini izbranih občin manjša kot pri ustreznih oglasih. Največja razlika je bila pri občinah z manjšimi vzorci, v občinah Ljubljana, Maribor in Celje je bila nekoliko manjša, občini Kranj in Velenje pa sta bili edini med izbranimi občinami, v katerih sta povprečna in srednja vrednost površin stanovanj pri ustreznih najemnih poslih presegali tiste pri ustreznih oglasih. Pri hišah so bile razlike veliko večje, povprečna površina pri ustreznih najemnih poslih v nobeni izbrani občini ni presegala tiste pri ustreznih oglasih, srednja vrednost površin pa le v občini Celje. Pri sobah so bile razlike zelo različne, kar je morda posledica majhnih vzorcev, saj so bile srednje vrednosti njihovih površin v občinah z največjimi vzorci (Ljubljana in Maribor) pri ustreznih najemnih poslih in pri ustreznih oglasih enake.

Vse vrste prostorov so imele pri ustreznih najemnih poslih v vseh izbranih občinah, kjer so bili na voljo podatki, nižje povprečne najemnine in srednje vrednosti najemnin kot pri ustreznih oglasih. Pri stanovanjih je bila največja razlika v občinah Ljubljana in Koper, nekoliko manjša, toda kljub temu velika, pa v drugih izbranih občinah. Pri hišah je bila največja razlika v občini Ljubljana. Sledili sta ji občini Koper in Maribor, kjer je bila razlika še vedno zelo velika, njima pa občine Velenje, Novo mesto, Nova Gorica, Slovenj Gradec, Kranj, Celje in Murska Sobota (v tem vrstnem redu). Pri sobah je bila razlika največja v občini Slovenj Gradec, kar je morda posledica majhnih vzorcev, velika pa je bila tudi v drugih izbranih občinah razen v občini Nova Gorica, kjer je skoraj ni bilo, in v občini Murska Sobota, kjer za sobe v proučevanem obdobju ni bilo nobenega ustreznega najemnega posla niti nobenega ustreznega oglasa.

Na kvadratni meter površine stanovanj so bile povprečne najemnine in tudi srednje vrednosti najemnin pri ustreznih najemnih poslih v vseh izbranih občinah nižje kot pri ustreznih oglasih. Največja razlika je bila v občinah Koper, Kranj in Ljubljana (v tem vrstnem redu), velika pa je bila tudi v drugih izbranih občinah. Pri hišah sta bili povprečna najemnina na kvadratni meter površine in srednja vrednost najemnin na kvadratni meter površine pri ustreznih najemnih poslih v občinah Ljubljana, Maribor, Koper, Celje, Velenje in Nova Gorica nižji kot pri ustreznih oglasih, v občinah Kranj, Novo mesto, Murska Sobota in Slovenj Gradec pa višji. Na kvadratni meter površine sob so bile povprečne najemnine in tudi srednje vrednosti najemnin pri ustreznih najemnih poslih v vseh izbranih občinah nižje kot pri ustreznih oglasih, razen v občini Murska Sobota, kjer za sobe v proučevanem obdobju ni bilo nobenega ustreznega najemnega posla niti nobenega ustreznega oglasa. Največja razlika je bila v občini Slovenj Gradec, kar je morda posledica majhnih vzorcev, velika pa je bila tudi v drugih izbranih občinah, za katere so bili na voljo podatki.

Gibanja srednjih vrednosti najemnin na kvadratni meter površine stanovanj po mesecih so bila v izbranih občinah v proučevanem obdobju pri ustreznih najemnih poslih in ustreznih oglasih zelo različna. Edina podobnost pri obeh je bila, da se je srednja vrednost najemnin na kvadratni meter stanovanj v občini Ljubljana v vseh mesecih v proučevanem obdobju gibala nad srednjimi vrednostmi najemnin na kvadratni meter stanovanj v vseh drugih izbranih občinah. Srednja vrednost najemnin na kvadratni meter površine stanovanj pri ustreznih najemnih poslih v nobeni izbrani občini v nobenem mesecu v proučevanem obdobju ni bila višja od srednje vrednosti najemnin na kvadratni meter površine stanovanj pri ustreznih oglasih in v nobeni izbrani občini v nobenem mesecu v proučevanem obdobju ni dosegla 80 % srednje vrednosti najemnin na kvadratni meter površine stanovanj pri ustreznih oglasih. V primeru z največjo razliko je dosegla manj kot 16 %, v večini primerov pa med 40 in 70 % srednje vrednosti najemnin na kvadratni meter površine stanovanj pri ustreznih oglasih.

Pri analizi podatkov iz ETN smo imeli težave, ki so vplivale na rezultate analiz, in sicer nepravilno zabeležene vrste oddanih prostorov, nepravilno zabeležene pogodbene najemnine, nepravilno zabeležene površine oddanih prostorov in nepravilno zabeleženi datumi sklenitev pogodb pri nekaterih najemnih poslih.

## 16 VIRI IN LITERATURA

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

ETN – Evidenca trga nepremičnin (2025): *Kupoprodajni in najemni posli*. Geodetska uprava Republike Slovenije. Dostopno na: <https://ipi.eprostor.gov.si/jgp/data> (sneto 1. 10. 2025).

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