

Kako kratkoročni najemi spreminjajo stanovanjski trg: Kvantitativna analiza za Slovenijo in Ljubljano

December 2024



Image © Acabashi / Creative Commons CC-BY-SA 4.0; Source: Wikimedia Commons

About the Institute of Place Management

The Institute of Place Management is the professional network for people involved in making, maintaining and marketing places. As part of Manchester Metropolitan University, the Institute of Place Management is dedicated to supporting people who serve places, providing them with unbiased research, continuing professional development, qualifications, conferences, events and networking opportunities.

Copyright information

Intellectual property rights: All intellectual property rights arising from the research and the deliverables (including, but not limited to, copyrights, patents, design rights, registered designs, trademarks, service marks, know-how, and the rights to apply for any of the foregoing), or any drawings, reports, calculations, and other documents created or developed exclusively in connection with the research and the deliverables, shall become the property of the Ministry of Economy, Tourism, and Sport (Republic of Slovenia). Manchester Metropolitan University hereby assigns such rights to the Ministry of Economy, Tourism, and Sport (Republic of Slovenia). The Ministry of Economy, Tourism, and Sport (Republic of Slovenia) grants Manchester Metropolitan University the right to use these intellectual property rights for academic research and (subject to prior consent, which shall not be unreasonably withheld) for academic publication purposes.”

Foreword

This analysis is part of the project “Examining the Impact of Short-term Rentals of Residential Properties on Housing: A Review of European and International Studies and Policies with Implications for Slovenia”, led by the Institute of Place Management on behalf of the Ministry of Economy, Tourism, and Sport (Republic of Slovenia). The findings are grouped under the following headings corresponding to the literature review and data collection stages of the overall project: a. the impact of STRs on housing and renting availability; b. the impact on renting and selling prices; c. local impact of STRs; d. the regulatory landscape of the short-term rental market in Europe and internationally, on national, regional, or city level, as relevant; and e. impact of regulations on national, regional, or city level.

Image Attribution

Online attribution: Image © Acabashi; Creative Commons CC-BY-SA 4.0; Source: Wikimedia Commons

Print attribution: Image © Acabashi, Creative Commons CC-BY-SA 4.0, Wikimedia Commons

Table of Contents

Table of Contents.....	3
Izvršni povzetek	4
Uvod.....	5
Metodologija.....	6
Slovenija.....	7
Ključne ugotovitve za Slovenijo	10
Ljubljana	11
Ključne ugotovitve za Ljubljano	13
Koper	14
Ključne ugotovitve za Mestno občino Koper	16
Piran.....	17
Ključne ugotovitve za Občino Piran	19
Kranjska Gora	20
Ključne ugotovitve za Kranjsko Goro.....	22
Diskusija.....	23

Izvršni povzetek

Poročilo obravnava vpliv kratkoročnih najemov na dolgoročni najemni trg v Sloveniji, s posebnim poudarkom na Ljubljani, ki ima največji najemni trg. Raziskava temelji na podatkih iz javnih baz, kot so SURS, Računsko sodišče RS, ter analize kratkoročnih najemov, pridobljene z raziskavami platform Airbnb in Vrbo. Osrednje vprašanje je, kako kratkoročni najemi vplivajo na dostopnost dolgoročnih najemnih stanovanj.

Raziskava je pokazala, da je v Sloveniji le 4,3 % vseh naseljenih stanovanj namenjenih tržnemu najemu. Večina stanovanj je v lastniški uporabi (91 %), javni najemi pa predstavljajo dobro polovico vseh najemnih stanovanj.

Podatki kažejo, da kratkoročni najemi predstavljajo 22,8 % vseh tržnih najemnih stanovanj v Sloveniji, kar pomeni približno razmerje 1:3,3 med kratkoročnimi in dolgoročnimi najemi. Takšno stanje vpliva na dostopnost stanovanj za dolgoročno bivanje, saj je tržni stanovanjski fond zaradi preusmeritve v kratkoročne najeme manjši.

Dodatno težavo predstavljajo nenaseljena stanovanja, ki v Sloveniji znašajo 19 % vseh stanovanj (165.576 enot). Čeprav del teh stanovanj služi sezonski ali sekundarni rabi, ostaja velik del neizkoriščen.

V Ljubljani je razmerje med kratkoročnimi in dolgoročnimi najemi nekoliko večje, in sicer 1:3,5, kar kaže na višji delež dolgoročnih tržnih najemov v prestolnici. Še veliko večji delež kratkoročnih najemnin je v turističnih občinah, kjer kratkoročni najemi tudi do 4 x presegajo ponudbo tržnih najemov.

Tudi v občinah predstavljajo nenaseljena stanovanja pomemben izziv, saj jih je v Ljubljani 18 % vseh stanovanj, v ostalih analiziranih občinah pa delež še višji. Ta delež nakazuje na velik potencial za izboljšanje dostopnosti stanovanj, če bi bila ta stanovanja vključena v dolgoročno ali kratkoročno stanovanjsko preskrbo.

Raziskava prispeva k razumevanju vpliva kratkoročnih najemov na stanovanjsko preskrbo in ponuja kvantificirano podlago za oblikovanje ukrepov, ki bi izboljšali ravnotežje med različnimi oblikami uporabe stanovanj.

Uvod

Stanovanjski trg v Sloveniji, ki se zgodovinsko sooča z dinamičnimi spremembami, je v zadnjem desetletju zaznamovala rast kratkoročnih najemov preko digitalnih platform, kot so Airbnb, Booking in drugi. Ti najemi, ki so še posebej zgoščeni v večjih mestih in turistično privlačnih območjih, vplivajo na razpoložljivost dolgoročnih najemnih stanovanj. Namen tega poročila je analizirati vpliv kratkoročnih najemov na dolgoročni najemni trg v Sloveniji, s poudarki na Ljubljano, Koper, Piran in Kranjsko Goro.

Raziskava izhaja iz temeljnega raziskovalnega vprašanja: **Kako kratkoročni najemi stanovanj vplivajo na dolgoročni najemni trg v Sloveniji in Ljubljani?** Na podlagi javno dostopnih podatkov, pridobljenih iz statističnih virov in raziskav, je poročilo osredotočeno na identifikacijo deleža kratkoročnih najemov glede na tržna najemna stanovanja ter na kvantifikacijo razmerja med njima. Pozornost posvečamo tudi nenaseljenim stanovanjem, ki predstavljajo potencial za izboljšanje dostopnosti stanovanjskega fonda.

S tem prispevkom želimo z dejstvi obogatiti razpravo o nujnosti uravnoteženja med različnimi oblikami najemov ter ponuditi konkretna priporočila za izboljšanje dostopnosti stanovanj za različne družbene skupine.

Metodologija

Raziskava analizira delež kratkoročnih najemov glede na tržna najemna stanovanja v Sloveniji, s poudarkom na Ljubljano, Koper, Piran in Kranjsko Goro. Temelji na kvantitativni analizi sekundarnih podatkov iz javnih baz in raziskav.

Zbiranje podatkov

Podatki o tržnih najemnih stanovanjih izhajajo iz SURS in Revizijskega poročila Računskega sodišča RS (2022), ki zajema stanovanja v lasti SSRS, občin in ZPIZ. Kratkoročne najeme pokriva analiza Centra poslovne odličnosti EF (2024), z vključitvijo platform Airbnb in Vrbo. Lokalno stanovanjsko politiko dopolnjujejo podatki FDV (2024) iz ankete o stanovanjski oskrbi. Podatki o stanovanjih v občinah so od občin in iz podatkov javnih stanovanjskih skladov ter poročila Zadrugator.

Analiza podatkov

Razmerje med kratkoročnimi in tržnimi najemnimi stanovanji bo izračunano za Slovenijo, Ljubljano, Koper, Piran in Kranjsko Goro. Uporabili bomo statistična orodja za identifikacijo razlik ter povezali podatke z anketnimi rezultati FDV.

Etični vidiki in omejitve

Analiza temelji na anonimiziranih, javno dostopnih podatkih. Omejitve podatkovnih virov vključujejo delno nepopolne (npr. obstoj neregistriranih najemov) in asinhrono podatke (npr. podatki za različna leta, ki niso usklajeni). Viri podatkov za kratkoročni najem so omejeni, zato so analizirane samo štiri občine (ki imajo skupaj sicer polovico vseh kratkoročnih najemov v državi) in celotna država.

Slovenija

Število vseh stanovanj v letu 2021 je bilo po statističnih podatkih (SURs, 2021) 864.323.¹ Od tega je malo manj kot **20% stanovanj nenaseljenih (165.576)**¹, od nenaseljenih pa 6% takih, ki v stanovanju nima vode (10.381).² Po zadnjih pridobljenih podatkih iz leta 2018 je skoraj **12% nenaseljenih stanovanj** v registru uvrščenih v stanovanja za **sezonsko** ali sekundarno rabo.¹

Delež naseljenih in nenaseljenih stanovanj v RS

SiStat 2021



Od števila naseljenih (698.747) je **9% najemnih stanovanj** (63.119).³ Od števila najemnih stanovanj lahko sklepamo, da je **47,7% tržnih najemnih in 52,3% javnih najemnih stanovanj**, to je 32.985⁴ (lastni izračun) po statističnih podatkih in oceni Računskega sodišča⁵ o številu najemnih stanovanj v lasti občin, občinskih stanovanjskih skladov, SSRS, NSO in družb, ki so v lasti SSRS, občin ter ZPIZ. To pomeni, da je ocena števila **tržnih najemnih stanovanj 4,3% vseh naseljenih stanovanj** v Sloveniji.⁴

¹ SURs, "Stanovanja po naseljenosti in številu sob, občine, Slovenija, večletno," dostopno na

<https://pxweb.stat.si/SiStatData/pxweb/sl/Data/-/0861125S.px>

² SURs, "Stanovanja po naseljenosti in inštalacijah, občine, Slovenija, večletno," dostopno na

<https://pxweb.stat.si/SiStatData/pxweb/sl/Data/-/0861140S.px/>

³ SURs, "Naseljena stanovanja po tipu lastništva, občine, Slovenija, večletno," dostopno na

<https://pxweb.stat.si/SiStatData/pxweb/sl/Data/-/0861102S.px/>

⁴ lastni izračun iz podatkov

- število vseh najemnih stanovanj [SURs, "Naseljena stanovanja po tipu lastništva, občine, Slovenija, večletno," dostopno na <https://pxweb.stat.si/SiStatData/pxweb/sl/Data/-/0861102S.px/>] in
- ocenjeno število najemnih stanovanj v sati SSRS, občin, občinskih stanovanjskih skladov, NSO, družb, ki so v lasti SSRS, občin ter ZPIZ [Računsko sodišče Republike Slovenije. (2022). Revizijsko poročilo: Izvajanje stanovanjske politike v Republiki Sloveniji. Ljubljana. Dostopno na https://www.rs-rs.si/fileadmin/user_upload/Datoteke/Revizije/2022/StanPolitika/StanPolitika_SP15-21_RevizijskoP_P.pdf]

⁵ Računsko sodišče Republike Slovenije. (2022). Revizijsko poročilo: Izvajanje stanovanjske politike v Republiki Sloveniji. Ljubljana. Dostopno na https://www.rs-rs.si/fileadmin/user_upload/Datoteke/Revizije/2022/StanPolitika/StanPolitika_SP15-21_RevizijskoP_P.pdf

Delež lastniških in najemnih stanovanj v RS

S-Stat 2021



Rezultati lastnih izračunov sovpadajo izračunom raziskave »Stanovanjska oskrba v Sloveniji: družboslovna anketa o stanju in trendih«, ki govori, da je struktura najema sledeča: javnega (neprofitnega) najema je dobra polovica, tretjina je tržnega najema, ostalo pa so službena stanovanja. Torej, če odštejemo službena stanovanja in drugo obliko stanovanj je **javnega najema 58%, tržnega pa 42%.**⁶

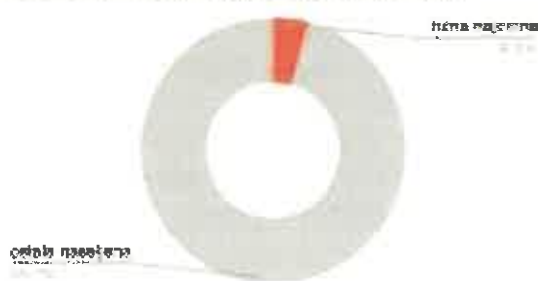
Ocenjen delež javnih in tržnih najemnih stanovanj v RS

S-Stat 2021, Računsko sodišče 2022, javni izračun



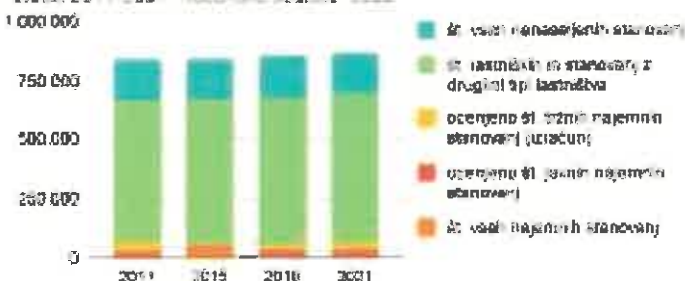
Delež tržnih najemnih stanovanj od vseh naseljenih stanovanj v RS

S-Stat 2021, Računsko sodišče 2022, javni izračun



Število naseljenih stanovanj po tipu lastništva v RS

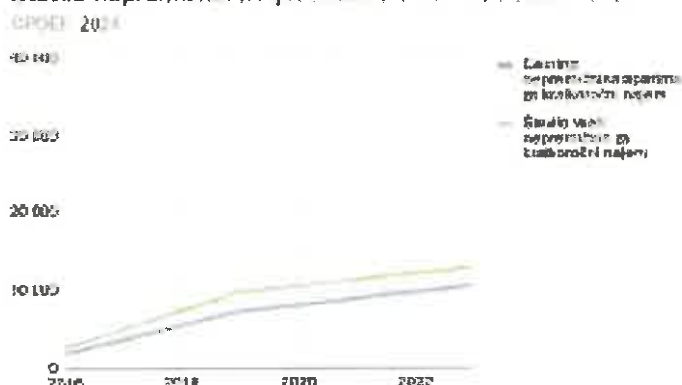
S-Stat 2011-2021, Računsko sodišče 2022



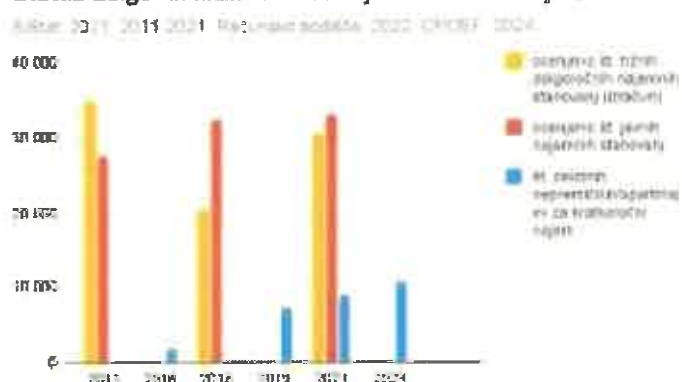
⁶ FDV (2024). Stanovanjska oskrba v Sloveniji: družboslovna anketa o stanju in trendih. Sumarni pregled rezultatov in poročilo o izvedbi ankete. Ljubljana: Fakulteta za družbene vede.

V letih 2019 in 2023 je v Sloveniji zabeleženo med 9.728 in 12.912 vseh nepremičnin na platformah za kratkoročni najem Airbnb in Vrbo (booking.com in ostale niso vključene).⁷ Pri tem je v letu 2023 več kot 80% teh nepremičnin predstavljala celotno stanovanje (10.549).

Število nepremičnin na platformah Airbnb in Vrbo v RS



Število dolgo- in kratkoročnih najemnih stanovanj v RS



Če primerjamo število tržnih dolgoročnih najemnih stanovanj, ki je leta 2021 znašalo **30.134**,⁴ (77,2 %) s številom nepremičnin za kratkoročni najem, ki je med leti 2019 in 2023 v povprečju znašalo **11.320**,⁸ (22,8 %) ugotovimo, da razmerje med stanovanji kratkoročnega najema in tržnimi stanovanji skoraj 1:3. To pomeni, da je na **vsaka 3 tržna dolgoročna najemna stanovanja približno 1 stanovanje namenjeno kratkoročnemu najemu**.

Če med nepremičninami na platformi Airbnb in Vrbo upoštevamo samo celotna stanovanja, brez hotelskih, zasebnih in deljenih sob, to je 8.885 celotnih stanovanj,⁷ je ta delež malo manjši in sicer 1:3,4. To pomeni, da je na **vsaka približno 3,4 tržna dolgoročna najemna stanovanja eno stanovanje namenjeno kratkoročnemu najemu**.

⁷ Center poslovne odličnosti Ekonomske fakultete Univerze v Ljubljani. (2024). *Analiza ponudbe namestitev kratkoročnega najema*. Ljubljana. Naročnik: Ministrstvo za gospodarstvo, turizem in šport.

⁸ Izračun iz podatkov o številu nepremičnin za kratkoročni najem v (Center poslovne odličnosti Ekonomske fakultete Univerze v Ljubljani, 2024): povprečje med obdobjem november 2018-november 2019 in marcem 2023-marcem 2024.

Pri tem je treba opozoriti, da je v letu 2021 obstajalo **165.576¹ nenaseljenih** stanovanj, ki so večinoma opremljena z osnovno infrastrukturo in bi prav tako lahko služila za kratkoročno namestitvev. Od vseh nenaseljenih stanovanj je bilo v letu 2018 **več kot desetina uvrščenih za sezonsko ali sekundarno rabo.**¹

Deleža kratko- in dolgoročnih tržnih najemnih stanovanj v RS

Vir: Stat. 2021, 2021, 2021, Računsko sodišče, 2022, CPOEF, 2024



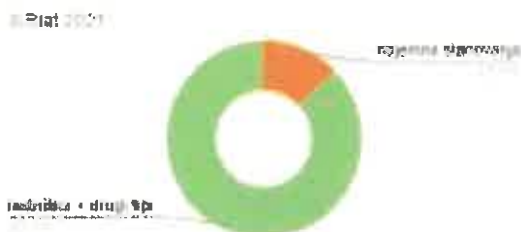
Ključne ugotovitve za Slovenijo

- Po podatkih iz leta 2021 je v Sloveniji 864.323 stanovanj, od tega je 19 % nenaseljenih.
- Od vseh naseljenih stanovanj je 9 % najemnih (63.119), pri čemer je 52,3 % teh javnih, 47,7 % pa tržnih.
- V povprečju med leti 2019 in 2023 je bilo na platformah Airbnb in Vrbo zabeleženih 11.320 nepremičnin za kratkoročni najem.
- Razmerje med tržnimi najemnimi stanovanji in kratkoročnimi najemi je 3:1.

Ljubljana

Število vseh stanovanj v letu 2021 je bilo po statističnih podatkih (SURS, 2021) 129.816.¹ Od tega je malo manj kot **18% stanovanj nenaseljenih** (23.050).¹ **Od števila naseljenih (106.766) je 12,7% najemnih stanovanj (13.581).**³

Deleža lastniških in najetih stanovanj v LJ



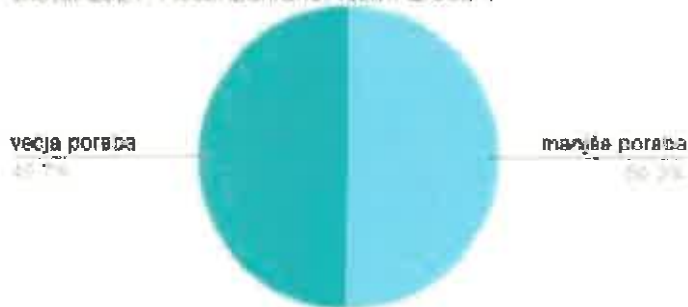
Deleža naseljenih in nenaseljenih stanovanj v LJ



Po podatkih Elektro Ljubljana (Necenzurirano, 2023) je bilo v letu 2022 na **11.592⁹ merilnih mestih** zabeleženih manj kot 500 kWh porabe električne energije, kar nakazuje, da so to prazna stanovanja. To predstavlja **približno polovico vseh nenaseljenih stanovanj v letu 2021.**¹⁰

Nenaseljena stanovanja glede na porabo elektrike v LJ

SiStat 2021, Necenzurirano, lastni izračuni



⁹ Necenzurirano.si. (25. 9. 2024). *V Ljubljani več kot 11.000 praznih stanovanj, najemnine in prodajne cene pa v nebo.* Dostopno na <https://necenzurirano.si/clanek/novice/v-ljubljani-vec-kot-11000-praznih-stanovanj-najemnine-in-prodajne-cene-pa-v-nebo-1295145>

¹⁰ Primerjava podatkov o številu nenaseljenih stanovanj v letu 2021 23.050¹ (SURS, 2021) in podatkom o praznih nepremičninah leta 2022 iz spletnega članka *V Ljubljani več kot 11.000 praznih stanovanj, najemnine in prodajne cene pa v nebo.*⁸

Skupno je bilo leta **2023 v javnem najemu 5.695¹¹ stanovanj** (JSS MOL, SSRS). Glede na ocene lahko sklepamo, da je bilo leta **2021 v javni lasti 5.084¹² stanovanj** (JSS MOL, lastna ocena), medtem ko je bilo **8.494^{10,11} stanovanj v tržnem najemu**. Od vseh najemnih stanovanj v Ljubljani je bilo leta 2021 po oceni torej **62% tržnih najemnih stanovanj**. To predstavlja **8% vseh naseljenih stanovanj v letu 2021**.

Deleža javnih in tržnih najemnih stanovanj v LJ

6-Sep-2021 JSS MOL, SSRS, lastna ocena



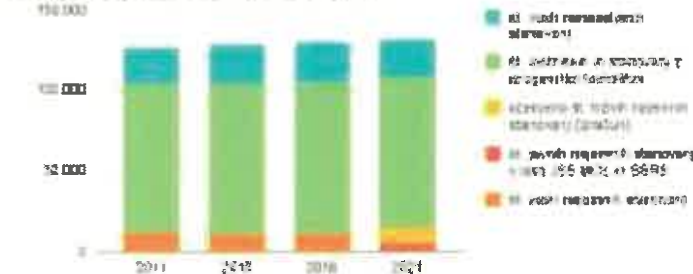
Deleža tržnih najemnih stanovanj od vseh naseljenih stanovanj v LJ

6-Sep-2021 JSS MOL, SSRS, lastna ocena



Število naseljenih stanovanj po tipu lastništva v LJ

6-Sep-2021 JSS MOL, SSRS, lastna ocena



V letih 2019 in 2023 je v Ljubljani zabeleženo med 2.509 (l. 2019) in **2.356** (l. 2023) vseh **nepremičnin na aplikacijah Airbnb in Vrbo** (Analiza ponudbe namestitev kratkoročnega najema, EF).⁶

¹¹ Seštevek podatkov:

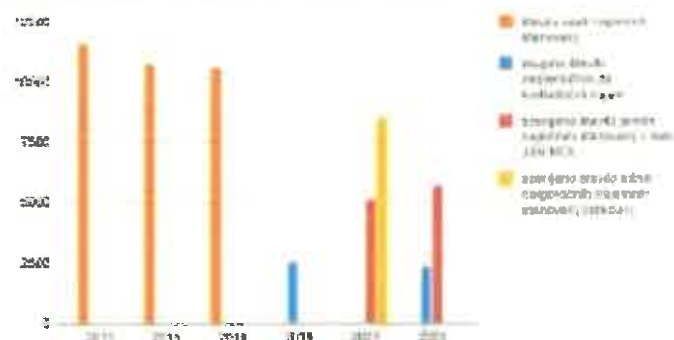
- Stanovanjski sklad Republike Slovenije. (b. d.). *Novinarska vprašanja – Delo*. Dostopno na https://ssrs.si/ssrs_nv/novinarska-vprasanja-delo-20/
- Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana. (2024). *Letno poročilo Javnega stanovanjskega sklada MOL* (str 34). Dostopno na https://www.jssmol.si/Portals/0/14_a-tocka-Letno-porocilo-JSS-MOL.pdf

¹² Seštevek podatkov:

- Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana. (2024). *Letno poročilo Javnega stanovanjskega sklada MOL* (str 34). Dostopno na https://www.jssmol.si/Portals/0/14_a-tocka-Letno-porocilo-JSS-MOL.pdf
- Izračun podatkov glede na delež stanovanj SSRS leta 2023 v Mestni občini Ljubljana (1117)¹⁰ in številom stanovanj V RS v lasti SSRS:
 - število najemnih stanovanj SSRS leta 2023 je 7.247: Stanovanjski sklad Republike Slovenije. (2024, december 18). *Ljubljana dobila 40 novih javnih najemnih stanovanj*. Dostopno na <https://ssrs.si/novice/ljubljana-dobila-40-novih-javnih-najemnih-stanovanj/>
 - število najemnih stanovanj SSRS leta 2021 je 4223: Stanovanjski sklad Republike Slovenije. (2021). *Poročilo o poslovanju Stanovanjskega sklada Republike Slovenije za leto 2021* (str 20). Dostopno na https://ssrs.si/wp-content/uploads/2022/05/P_LPSSRS21.pdf

Število dolgo- in kratkoročnih najemnih stanovanj v LJ

Vir: Statistični urad Republike Slovenije, 2023



Če primerjamo število tržnih dolgoročnih najemnih stanovanj, ki je leta 2021 znašalo **8.494^{10,11}** (77,7 %), s številom stanovanj za kratkoročni najem, ki je med leti 2019 in 2023 v povprečju znašalo **2.437⁷** (22,3 %), ugotovimo, da približno **22,3 % vseh tržnih najemnih stanovanj** pripada kratkoročnemu najemu. To pomeni, da na **3,5 tržnega najemnega stanovanja** pride **1 stanovanje za kratkoročni najem**.

Pri tem je treba opozoriti, da je bilo leta **2021 kar 23.050¹ stanovanj nenaseljenih**. Od tega lahko sklepamo, da ima skoraj **polovica teh stanovanj** zabeleženo **večjo porabo elektrike od 500 kWh**, kar nakazuje, da so stanovanja verjetno v **uporabi**, bodisi za stalno bivanje bodisi za kratkoročni najem.⁹

Delež kratko- in dolgoročnih tržnih najemnih stanovanj v LJ

Vir: Statistični urad Republike Slovenije, 2023



Ključne ugotovitve za Ljubljano

- Leta 2021 je bilo v Ljubljani 129.816 stanovanj, od tega 18 % nenaseljenih.
- Od 106.766 naseljenih stanovanj je 12,7 % najemnih (13.581), pri čemer je 62 % tržnih najemnih stanovanj.
- V povprečju med leti 2019 in 2023 je bilo na platformah Airbnb in Vrbo zabeleženih 2.437 nepremičnin za kratkoročni najem.
- Razmerje med tržnimi najemnimi stanovanji in kratkoročnimi najemi je 3,5:1.

Koper

Število vseh stanovanj v letu 2021 je bilo po statističnih podatkih (SURS, 2021) 23.097.¹ Od tega je malo manj kot **21,3% stanovanj nenaseljenih** (4.918).¹ **Od števila naseljenih (18.179) je 10% najemnih stanovanj (1.813).**³

Delež lastniških in najemnih stanovanj v MOK



Število naseljenih in nenaseljenih stanovanj v MOK



Skupno je bilo leta **2021 v javnem najemu 789¹³ stanovanj** (JSS MOK). Glede na ocene lahko sklepamo, da je bilo leta **2021 v tržnem najemu 1.024 stanovanj**. Od vseh najemnih stanovanj v Mestni občini Koper je bilo leta 2021 po oceni torej **56,5% tržnih najemnih stanovanj**. To predstavlja **5,6% vseh naseljenih stanovanj v letu 2021**.

Delež lastniških in najemnih stanovanj v MOK



Število naseljenih in nenaseljenih stanovanj v MOK



Skupno je bilo leta **2021 v javnem najemu 789¹⁴ stanovanj** (JSS MOK). Glede na ocene lahko sklepamo, da je bilo leta **2021 v tržnem najemu 1.024 stanovanj**. Od vseh najemnih stanovanj v Mestni občini Koper je bilo leta 2021 po oceni torej **56,5% tržnih najemnih stanovanj**. To predstavlja **5,6% vseh naseljenih stanovanj v letu 2021**.

¹³ Javni stanovanjski sklad Mestne občine Koper. Dostopno na: <https://www.jss-mok.si/premozenje>

¹⁴ Javni stanovanjski sklad Mestne občine Koper. Dostopno na: <https://www.jss-mok.si/premozenje>

Delež javni in tržni najemnih stanovanj v MOK

(2019 in 2023, MOK, lastni izračuni)



Delež tržni najemnih stanovanj od vseh naseljenih stanovanj v MOK

(2019 in 2023, MOK, lastni izračuni)



Število naseljenih stanovanj po tipu lastništva v MOK

(2019 in 2023, MOK, lastni izračuni)



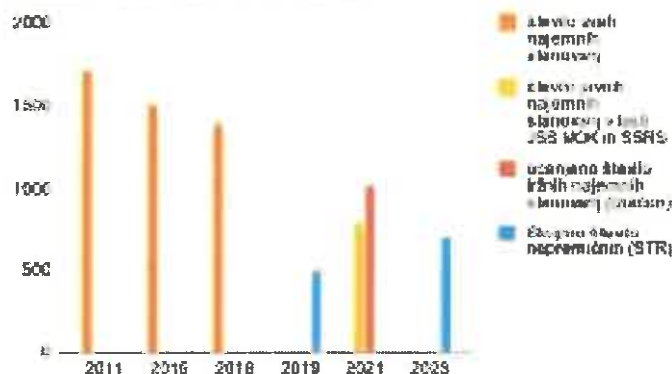
V letih 2019 in 2023 je v Kopru zabeleženo med **494** (l. 2019) in **701** (l. 2023) vseh **nepremičnin na aplikacijah Airbnb in Vrbo** (Analiza ponudbe namestitev kratkoročnega najema, EF).⁷

Between 2019 and 2023, the number of properties listed on Airbnb and Vrbo in Koper ranged from 494 (in 2019) to 701 (in 2023) (Short-Term Rental Market Analysis, EF).

Če primerjamo število tržnih dolgoročnih najemnih stanovanj, ki je leta 2021 znašalo **1.024** (63,2%), s številom stanovanj za kratkoročni najem, ki je med leti 2019 in 2023 v povprečju znašalo **597**⁷ (36,8 %), ugotovimo, da približno **63,2 % stanovanj pripada kratkotrajnemu najemu**.

Število dolgo- in kratkoročnih najemnih stanovanj v MOK

ŠTEVIL (2011-2021) / ŠTEVIL (2011-2021) / ŠTEVIL (2011-2021)



Pri tem je treba opozoriti, da je bilo leta **2021 kar 4.918¹ stanovanj nenaseljenih**, ki so večinoma opremljena z osnovno infrastrukturo in bi prav tako lahko služila za kratkoročno namestitvev. Od vseh nenaseljenih stanovanj je bilo v letu 2018 **nekaj več kot 6% uvrščenih za sezonsko ali sekundarno rabo.**¹

Deleža kratko- in dolgoročnih tržnih najemnih stanovanj v MOK

ŠTEVIL (2021) / ŠTEVIL (2021) / ŠTEVIL (2021) / ŠTEVIL (2021)



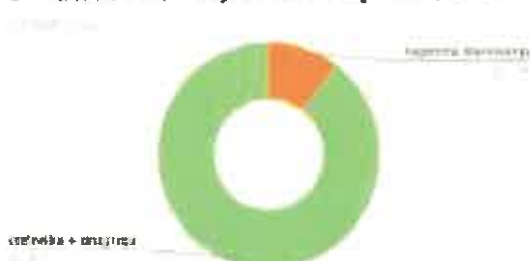
Ključne ugotovitve za Mestno občino Koper

- Leta 2021 je bilo v Mestni občini Koper 23.097 stanovanj, od tega 4918 (21 %) nenaseljenih.
- Od 18.179 naseljenih stanovanj je 1813 (10 %) najemnih, Če pa gledamo samo najemna stanovanja, jih je 1024 (56 %) tržnih najemnih stanovanj, 789 (44 %) pa javnih najemnih stanovanj.
- V povprečju med leti 2019 in 2023 je bilo na platformah Airbnb in Vrbo v Mestni občini Koper zabeleženih 598 nepremičnin za kratkoročni najem.
- Razmerje med tržnimi najemnimi stanovanji in kratkoročnimi najemi je 1,7:1, kar pomeni, da je stanovanj za dolgoročno bivanje 1,7-krat več kot stanovanj za kratkoročni najem.

Piran

Število vseh stanovanj v letu 2021 je bilo po statističnih podatkih (SURS, 2021) 10.493.¹ Od tega je malo manj kot **35,6% stanovanj nenaseljenih** (3.739).¹ **Od števila naseljenih (6.754) je 10,2% najemnih stanovanj (689).**³

Delež lastniških in najemnih stanovanj v Občini Piran



Število naseljenih in nenaseljenih stanovanj v

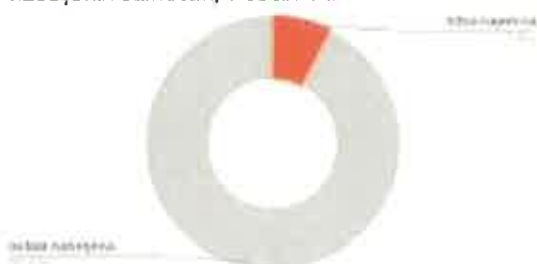


Skupno je bilo leta **2021 v javnem najemu 188¹⁵ stanovanj** (Zadrugator, 2021). Glede na ocene lahko sklepamo, da je bilo leta **2021 v tržnem najemu 501 stanovanje**. Od vseh najemnih stanovanj v občini Piran je bilo leta 2021 po oceni torej **72,7% tržnih najemnih stanovanj**. To predstavlja **7,4% vseh naseljenih stanovanj v letu 2021**.

Delež javni in tržni najemni stanovanj v Občini Piran



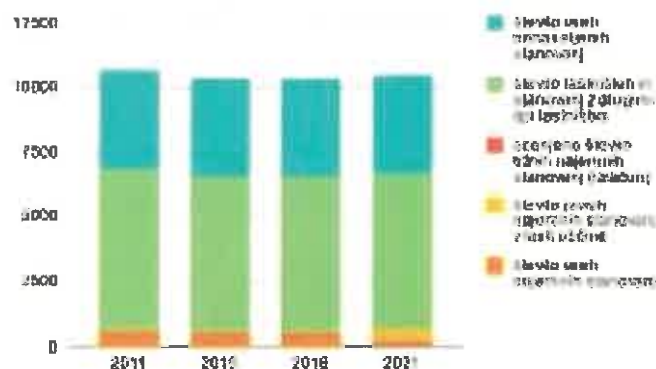
Delež tržnih najemnih stanovanj od vseh naseljenih stanovanj v občini Piran



¹⁵ Zadrugator. (2021). *Pregled stanovanjskega stanja v Občini Piran in priložnosti za razvoj stanovanj*. (zajeta so vsa stanovanja v časti Občine Piran, ne vključujemo ruševine). Dostopno na <https://zadrugator.org/wp-content/uploads/2021/08/Pregled-stanovanjskega-stanja-v-Obcini-Piran-in-priloznosti-za-razvoj-stanov.pdf>

Število naseljenih stanovanj po tipu lastništva v Občini Pirani

Vir: SURS, 2011, 2017, 2018, 2021; Zbiranje podatkov: 2011, 2019 in 2021

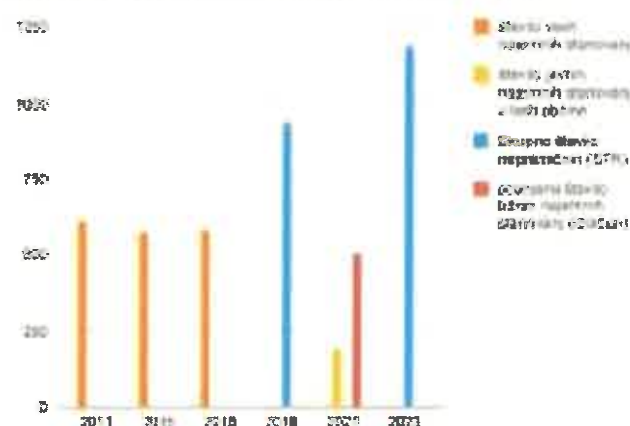


V letih 2019 in 2023 je v Kopru zabeleženo med **941** (l. 2019) in **1.188** (l. 2023) vseh **nepremičnin na aplikacijah Airbnb in Vrbo** (Analiza ponudbe namestitev kratkoročnega najema, EF).⁷

Če primerjamo število tržnih dolgoročnih najemnih stanovanj, ki je leta 2021 znašalo **501** (32%), s številom stanovanj za kratkoročni najem, ki je med leti 2019 in 2023 v povprečju znašalo **1064**⁷ (68%), ugotovimo, da približno **68% stanovanj pripada kratkotrajnemu najemu**.

Število najemnih stanovanj po tipu najema in nenaseljena stanovanja

Vir: SURS, 2011, 2017, 2018, 2021; Zbiranje podatkov: 2011, 2019 in 2021



Pri tem je treba opozoriti, da je bilo leta **2021 kar 3.739¹ stanovanj nenaseljenih**, ki so večinoma opremljena z osnovno infrastrukturo in bi prav tako lahko služila za kratkoročno namestitve. Od vseh nenaseljenih stanovanj je bilo v letu 2018 **27% uvrščenih za sezonsko ali sekundarno rabo**.¹

Deleža kratko- in dolgoročnih tržnih najemnih stanovanj v Občini Piran

Tržni najemni stanovanj 2021 in 2023



Ključne ugotovitve za Občino Piran

- Leta 2021 je bilo v Občini Piran 10.493 stanovanj, od tega 3.739 (36 %) nenaseljenih.
- Od 6754 naseljenih stanovanj je 689 (10 %) najemnih, Če pa gledamo samo najemna stanovanja, jih je 501 (73 %) tržnih najemnih stanovanj, 188 (27 %) pa javnih najemnih stanovanj.
- V povprečju med leti 2019 in 2023 je bilo na platformah Airbnb in Vrbo zabeleženih 1065 nepremičnin za kratkoročni najem.
- Razmerje med tržnimi najemnimi stanovanji in kratkoročnimi najemi je 1:2, kar pomeni, da je stanovanj za kratkoročni najem 2-krat več kot stanovanj za dolgoročno bivanje.

Kranjska Gora

Število vseh stanovanj v letu 2021 je bilo po statističnih podatkih (SURSTAT, 2021) 10.493.¹ Od tega je malo manj kot **38,2% stanovanj nenaseljenih** (1.588).¹ **Od števila naseljenih (2.568) je 6,7% najemnih stanovanj (172).**³

Delež lastniških in najemnih stanovanj v Občini



Delež naseljenih in nenaseljenih stanovanj v



Skupno je bilo leta **2021 v javnem najemu 51¹⁶ stanovanj** (Občina Kranjska Gora). Glede na ocene lahko sklepamo, da je bilo leta **2021 v tržnem najemu 121 stanovanj**. Od vseh najemnih stanovanj v Občini Kranjska Gora je bilo leta 2021 po oceni torej **70,3% tržnih najemnih stanovanj**. To predstavlja **4,7% vseh naseljenih stanovanj v letu 2021**.

Delež javni in tržni najemni stanovanj



Delež tržnih najemnih stanovanj od vseh naseljenih stanovanj v Občini KG



¹⁶ Občina Kranjska Gora

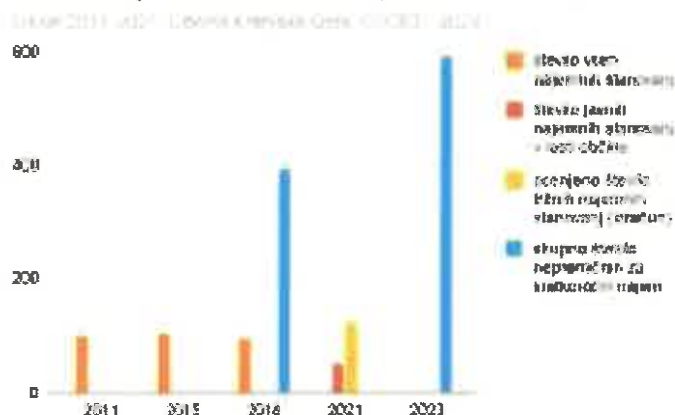
Število naseljenih stanovanj po tipu lastništva v KG



V letih 2019 in 2023 je v Kranjski Gori zabeleženo med **392** (l. 2019) in **592** (l. 2023) vseh **nepremičin na aplikacijah Airbnb in Vrbo** (Analiza ponudbe namestitev kratkoročnega najema, EF).⁷

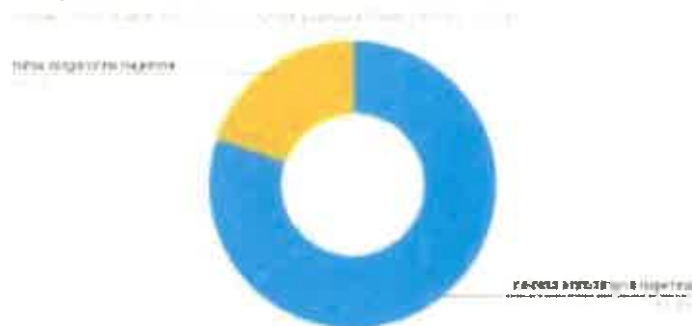
Če primerjamo število tržnih dolgoročnih najemnih stanovanj, ki je leta 2021 znašalo **121** (19,7%), s številom stanovanj za kratkoročni najem, ki je med leti 2019 in 2023 v povprečju znašalo **492⁷** (80,3 %), ugotovimo, da približno **80,3 % stanovanj pripada kratkotrajnemu najemu**. Kratkoročnih najemnih stanovanj je 10-krat več kot javnih najemnih stanovanj. Podobno je kratkoročnih najemnih stanovanj 4-krat več kot tržnih najemnih stanovanj.

Število dolgo- in kratkoročnih najemnih stanovanj v KG



Pri tem je treba opozoriti, da je bilo leta **2021 kar 1.588¹ stanovanj nenaseljenih**, ki so večinoma opremljena z osnovno infrastrukturo in bi prav tako lahko služila za kratkoročno namestitev. Od vseh nenaseljenih stanovanj je bilo v letu 2018 **polovica uvrščenih za sezonsko ali sekundarno rabo**.¹

Deleža kratko- in dolgoročnih tržnih najemnih stanovanj v Občini Kranjska Gora



Ključne ugotovitve za Kranjsko Goro

- Leta 2021 je bilo v Občini Kranjska Gora 4156 stanovanj, od tega 1.588 (38 %) nenaseljenih.
- Od 2568 naseljenih stanovanj je 172 (6,7 %) najemnih, Če pa gledamo samo najemna stanovanja, jih je 121 (70 %) tržnih najemnih stanovanj, 51 (30%) pa javnih najemnih stanovanj.
- V povprečju med leti 2019 in 2023 je bilo na platformah Airbnb in Vrbo zabeleženih 492 nepremičnin za kratkoročni najem.
- Razmerje med tržnimi najemnimi stanovanji in kratkoročnimi najemi je 1:4, kar pomeni, da je stanovanj za kratkoročni najem kar 4-krat več kot stanovanj za dolgoročno bivanje.

Diskusija

Kratkoročna in dolgoročna najemna stanovanja si neposredno konkurirajo na trgu stanovanjskih enot, saj je prehajanje med tema oblikama najema možno brez večjih administrativnih ovir. To pomeni, da se lastniki stanovanj lahko prilagajajo povpraševanju in hitro spreminjajo namen uporabe svojih stanovanj.

Lastniška in javna najemna stanovanja pa predstavljajo stabilnejšo in manj fleksibilno obliko stanovanjske preskrbe. Lastniška stanovanja so praviloma namenjena lastni uporabi, medtem ko so javna najemna stanovanja strogo omejena na upravičence, kar pomeni, da na trg kratkoročnih najemov nimajo bistvenega vpliva.

Za boljše razumevanje vpliva kratkoročnih najemov na stanovanjski trg je ključno analizirati delež tržnih dolgoročnih najemnih stanovanj v primerjavi s kratkoročnimi najemi. Pri tem je treba upoštevati tudi nenaseljena stanovanja, ki jim zaradi pomanjkljivih podatkov trenutno ni mogoče z veliko gotovostjo pripisati nobenega od segmentov najema.

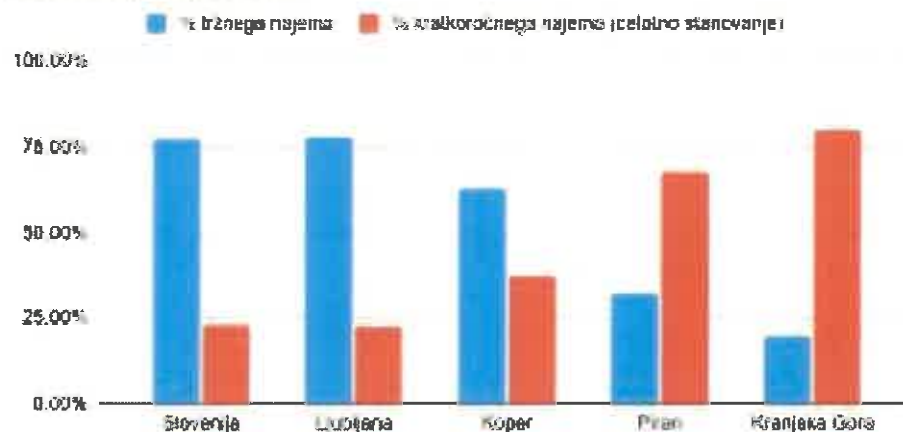
Čeprav kratkoročne namestitve predstavljajo le 1,6 % vseh naseljenih stanovanj (1,3 % od vseh) v Sloveniji in 2,3 % (1,9 % od vseh) v Ljubljani, njihov vpliv na stanovanjski trg ni zanemarljiv. Analiza strukture stanovanjskega fonda razkriva, da velik delež stanovanj ne vstopa na trg najemnih stanovanj. Največji delež predstavljajo lastniška stanovanja (73,5 % v Sloveniji, 71,8 % v Ljubljani), sledijo nenaseljena stanovanja (19,2 % v Sloveniji, 17,8 % v Ljubljani), ki so iz različnih razlogov izključena iz najemnega trga, in javna najemna stanovanja (3,8 % v Sloveniji, 3,9 % v Ljubljani). Delež tržnih najemnih stanovanj je relativno nizek, saj v Sloveniji predstavlja zgolj 4,3 % vseh naseljenih stanovanj, v Ljubljani pa 8,0 %.

Analiza kaže, da na vsaka dobra tri tržna dolgoročna najemna stanovanja v Sloveniji pride eno kratkoročno najemno stanovanje. V Ljubljani je takšno razmerje 3,5 tržnih najemnih proti enem kratkoročno najemnem. Takšno razmerje pomembno vpliva na dostopnost stanovanj, še posebej za družbene skupine z manjšimi možnostmi za stanovanjsko preskrbo, kot so mlade družine, študenti in druge ranljive skupine.

Še bolj zaskrbljujoče je stanje v turistično zanimivih občinah, saj v Kopru na vsako kratkoročno najemno stanovanje pride 1,7 dolgoročnega najema. V Piranu je kratkoročnih najemnih stanovanj 2 x več, v Kranjski Gori pa kar 4 x več od dolgoročnih tržnih najemnih stanovanj. Zlasti slednja dva primera kažeta na izjemno velik vpliv kratkoročnega najema na turistično zanimive občine.

Število in delež kratko- in dolgoročnih tržnih najemnih stanovanj

Sistat, CPOEF, lastni izračuni



Razmere v Ljubljani se razlikujejo od razmer v celotni Sloveniji. Kratkoročne namestitve so močno zgoščene v urbanih in turistično zanimivih območjih, kar povečuje pritisk na stanovanjski trg v teh okoljih. Delež tržnih najemnih stanovanj je v Ljubljani skoraj dvakrat višji kot v Sloveniji, vendar je delež javnih najemnih stanovanj v Ljubljani bistveno nižji. Zlasti je presenetljivo spoznanje, da v Ljubljani kratkoročna najemna stanovanja (2,3%) predstavljajo več kot polovico javnih najemnih (3,9%).

Prikazani podatki kažejo na nujnost regulativne intervencije, ki bi omejila povečevanje ali zmanjšala delež kratkoročnega najema.