

Kazalniki uravnoveženosti, dostopnosti in razmerja najem – nakup na stanovanjskem trgu v Sloveniji

PROJEKTNE NALOGE ŠTUDENTSKI IZZIVI

(ŠI:UM)

KONČNO RAZISKOVALNO POROČILO

Raziskovalna mentorica: doc. dr. Petra Cajnko – Fakulteta za naravoslovje in matematiko UM

Strokovnjak iz prakse: Daniel Angel Sauli - Center nepremičninskih posrednikov d.o.o.

Podporna strokovna oseba: Helena Fošnjar – Fakulteta za naravoslovje in matematiko UM

Sodelujoči študenti: Tim Oražem - Fakulteta za kemijo in kemijsko tehnologijo UM, Zarja Gumilar Papotnik - Filozofska fakulteta UM, Nika Kovačič Petek - Fakulteta za kemijo in kemijsko tehnologijo UM, Kaja Cajnko - Filozofska fakulteta UM, Gašper Dimnik - Fakulteta za kemijo in kemijsko tehnologijo UM, Klara Baklan - Filozofska fakulteta UM, Eva Ivančič - Pedagoška fakulteta UM, Gaja Strmšnik - Filozofska fakulteta UM

Avtorji končnega poročila: CAJNKO Petra, ORAŽEM Tim, GUMILAR PAPOTNIK Zarja, KOVAČIČ PETEK Nika, CAJNKO Kaja, DIMNIK Gašper, BAKLAN Klara, IVANČIČ Eva, STRMŠNIK Gaja in SAULI Daniel Angel

Maribor, december 2025

PROJEKTNE NALOGE ŠTUDENSKI IZZIVI (ŠI:UM) so se izvajale v okviru:

Razvojnih ciljev znanstvenoraziskovalne dejavnosti Univerze v Mariboru 2023 – 2027
(RSF ZRD UM 2023 – 2027),

razvojni cilj 3 (RC-3): Spodbujanje vključevanja študentov vseh stopenj v
znanstvenoraziskovalno delo,

ukrep 3.1: Razvoj inovativnih oblik vključevanja študentov v znanstvenoraziskovalno delo
ter njihova izvedba

*»Kamor koli greš,
pojdi z vsem srcem.«
Konfucij*

ZAHVALA

Posebno zahvalo namenjamo dekanu, prof. dr. Iztoku Baniču, da nam je dal priložnost in izbral našo prijavno vlogo kot ustrezno.

Prav tako se zahvaljujemo Univerzi v Mariboru, da so omogočili sofinanciranje tega projekta, s pomočjo katerega smo pridobili nova, tako teoretična, kot tudi praktična strokovna znanja.

Ne nazadnje iskrena hvala vsem in vsakomur, ki so na kakršen koli način doprinesli z informacijami, da smo lahko projekt izpeljali do cilja, ki smo si ga na samem startu zadali.

POVZETEK

Projekt je obravnaval stanje slovenskega stanovanjskega trga ter preučil izkušnje, ovire in odločitve najemnikov in potencialnih kupcev stanovanj. Teoretični del je pokazal, da slovenski sistem zaznamujejo visoka cenovna rast, pomanjkanje ponudbe, nizka dostopnost, šibek najemni sektor in izrazita regionalna neenakost. Analiza tujih praks je razkrila, da države, kot so Avstrija, Nemčija in ZDA, uspešno kombinirajo javno gradnjo, regulacijo najema in dolgoročne investicijske strategije, kar zmanjšuje tveganja gospodinjstev in stabilizira trg.

Empirični del, izveden z anketo med 71 udeleženci, je potrdil, da večina najemnikov porabi nad 40 % dohodka za najem, da so najemni odnosi kratkoročni in nestabilni, ter da je nakup stanovanja dosegljiv predvsem posameznikom z družinsko finančno podporo. Ovire pri dostopu do nepremičnin so bile povezane z visokimi cenami, kreditnimi pogoji, pomanjkanjem ponudbe ter slabim stanjem stanovanj, kar je vplivalo na suboptimalno odločanje in odloženo osamosvojitve mladih.

Primerjava med Ljubljano, Mariborom in Koprom je pokazala razlike v cenovni dinamiki, ponudbi in investicijski logiki, kar pomembno vpliva na stanovanjske prakse in demografske procese. Na podlagi ugotovitev so bila oblikovana priporočila za stanovanjsko politiko, prakso in akademski prostor, vključno s povečano javno gradnjo, regulacijo najema, subvencioniranimi krediti, profesionalizacijo sektorja ter nadaljnjim raziskovanjem alternativnih modelov bivanja. Projekt je poudaril potrebo po strukturnih reformah, interdisciplinarnem sodelovanju in spremembi paradigme, kjer stanovanje ni obravnavano zgolj kot tržna dobrina, temveč kot družbena infrastruktura in predpogoj kakovosti življenja.

Ključne besede: stanovanjski trg, dostopnost stanovanja, najemni sektor, stanovanjska politika, socialna neenakost

KAZALO VSEBINE

I TEORETIČNI DEL	9
1 Uvod	9
1.1 Namen in cilji projekta.....	9
1.2 Raziskovalna vprašanja.....	10
1.3 Pomen za stanovanjsko politiko in prakso	11
2 Slovenski stanovanjski trg – stanje in značilnosti	13
2.1 Osnovne značilnosti stanovanjskega trga.....	13
2.1.1 Dinamika cen in transakcij v zadnjih letih	13
2.1.2 Ponudba, gradnja in zemljišča	14
2.1.3 Regionalne razlike in prostorska neenakost.....	15
2.1.4 Struktura lastništva in najemni trg	15
2.1.5 Dostopnost stanovanj in socialni vidiki.....	16
2.1.6 Stanovanjska politika in odziv države.....	16
2.1.7 Grafični prikaz ključnih trendov	17
2.2 Prakse nakupa in najema na Dolenjskem	18
2.2.1 Stanovanjska ponudba in povpraševanje	19
2.2.2 Najemni trg in dostopnost.....	19
2.2.3 Trg nakupa stanovanj	19
2.2.4 Regionalna diferenciacija znotraj Dolenjske	20
2.2.5 Strukturni izzivi in prihodnji razvoj	20
2.3 Prakse nakupa in najema na Štajerskem	21
2.3.1 Nakup stanovanj.....	21
2.3.2 Najemni trg.....	22
2.3.3 Javna gradnja in lokalni programi.....	22
2.3.4 Dostopnost in socialni vidik	23
2.3.5 Sinteza regionalnih značilnosti	23
2.4 Prakse nakupa in najema na Primorskem.....	23
2.4.1 Ponudba in potrebe po stanovanjih	24
2.4.2 Gradnja stanovanj in razvoj.....	24
2.4.3 Trg nakupa stanovanj	24

2.4.4 Najemni trg.....	25
2.4.5 Regionalne posebnosti.....	26
2.4.6 Sistemskih izzivi in razvojne perspektive	26
2.5 Primerjalna analiza regionalnih praks in ključnih izzivov slovenskega stanovanjskega sistema.....	26
2.5.1 Nacionalni kontekst in trendi po letu 2019.....	27
2.5.2 Medregionalne razlike in ključni indikatorji	27
2.5.2.1 Primerjalna tabela izbranih regij	27
2.5.3 Grafični prikazi	28
2.5.4 Akademska sinteza ključnih izzivov slovenskega stanovanjskega sistema.....	29
2.5.5 Povzetek	30
3 Mednarodne stanovanjske politike in modeli: primerjalni pregled izbranih držav	31
3.1 Avstrija: socialna država in institucionaliziran najem	31
3.1.1 Struktura sistema.....	31
3.1.2 Financiranje in donosi	32
3.1.3 Stanovanjska politika in "dunajski model"	32
3.1.4 Ključne prednosti in izzivi.....	32
3.2 Nemčija: gradnja, investicije in regulacija	32
3.2.1 Rast cen in segmentacija trga.....	33
3.2.2 Stanovanjske politike in finančni instrumenti.....	33
3.2.3 Poskusi regulacije najemnin	33
3.2.4 Prednosti in izzivi	33
3.3 Združene države Amerike: tržni pristop in institucionalizacija najema	34
3.3.1 Dostopnost in rast cen	34
3.3.2 Vloga institucionalnih vlagateljev.....	34
3.3.3 Prednosti in tveganja	34
3.4 Primerjalna analiza tujih modelov	34
3.5 Učne lekcije za Slovenijo.....	35
3.6 Zaključek poglavja.....	35
II EMPIRIČNI DEL	36
4 Metodologija empiričnega dela.....	36
4.1 Oblikovanje ankete (ciljne skupine, vprašanja, distribucija).....	36
4.2 Zbiranje podatkov (postopek, odzivnost).....	37
4.3 Obdelava podatkov (statistične metode, analiza vzorca)	37
4.4 Omejitve ankete.....	39

4.5 Povzetek poglavja.....	40
5 Rezultati ankete.....	40
5.1 Profil anketiranih (demografski in socialno-ekonomski podatki)	40
5.2 Prakse nakupa nepremičnin (motivacija, ovire, pričakovanja).....	41
5.3 Prakse najema (trajanje, stroški, zadovoljstvo, težave).....	42
5.4 Primerjava rezultatov med Ljubljano, Mariborom in Koprom.....	43
5.5 Povzetek glavnih ugotovitev ankete	44
6 Razprava	45
6.1 Povezava rezultatov ankete z literaturo in tujimi praksami.....	46
6.1.1 Rast cen, pomanjkanje ponudbe in nizka dostopnost.....	46
6.1.2 Najemna primarnost in visoki stroški.....	46
6.1.3 Družinska pomoč kot ključ do lastništva.....	47
6.1.4 Inflacijska pričakovanja in percepcija tveganja	47
6.2 Podobnosti in razlike med slovenskimi mesti	47
6.2.1 Primerjalni pregled.....	47
6.2.2 Strukturne implikacije	48
6.3 Interpretacija rezultatov v kontekstu dostopnosti in odločanja kupcev/najemnikov	48
6.3.1 Dostopnost kot ekonomski in socialni problem.....	48
6.3.2 Odločanje kupcev.....	49
6.3.3 Odločanje najemnikov.....	49
6.3.4 Psihološki vidik.....	49
6.4 Glavni teoretični zaključek razprave.....	50
7.1 Predlogi za stanovanjsko politiko	51
7.2 Predlogi za prakso (najemodajalci, kupci, nepremičninske agencije)	53
7.3 Predlogi za akademski prostor in nadaljnje raziskave	54
7.4 Strukturni princip reforme.....	55
8 Zaključek	56
8.1 Ključne ugotovitve projekta	56
8.2 Vloga interdisciplinarnega pristopa in sodelovanja s prakso	57
8.3 Možnosti nadaljevanja raziskave	58
8.4 Simulacija scenarija gibanja cen stanovanj	60
Literatura in viri	61

KAZALO TABEL

Tabela 1: Primerjalna tabela izbranih regij	27
Tabela 2: Okvirna kumulativna rast cen stanovanj 2019–2024 (%).....	34
Tabela 3: Primerjalni pregled	47

KAZALO GRAFOV

Graf 1: Indeks cen stanovanj (2019–2025)	17
Graf 2: Število kupoprodajnih pogodb (2019–2024).....	18
Graf 3: Okvirna mediana cene rabljenih stanovanj po regijah (€/m ²)	28
Graf 4: Okvirna kumulativna rast cen stanovanj 2019–2024 (%)	29

I TEORETIČNI DEL

1 Uvod

Stanovanjska problematika predstavlja eno ključnih razvojnih vprašanj sodobne družbe, saj neposredno vpliva na **ekonomsko varnost, socialno vključenost, demografske trende, psihološko dobrobit in kakovost življenja posameznikov**. Stanovanja niso zgolj fizični objekti, temveč **družbena infrastruktura**, ki določa možnosti osamosvojitve, družinske formacije, mobilnosti ter družbene reprodukcije.

Slovenski stanovanjski trg je bil v zadnjih letih **visoko dinamičen, a hkrati izrazito problematičen**, kar se je odražalo v hitri rasti cen, nizki dostopnosti, pomanjkanju ponudbe, slabih najemnih pogojih in močni regionalni diferenciaciji. Še posebej je bil izrazit trend **preoblikovanja stanovanja iz bivalne v finančno dobrino**, kar je krepilo investicijsko logiko in ustvarjalo strukturno neuravnoteženost.

V tem kontekstu je postalo pomembno razumeti, **kako posamezniki navigirajo stanovanjski trg**, kakšne ovire so pri tem zaznavali ter katere strategije so sprejemali glede nakupa ali najema nepremičnin. Analiza percepcij, stališč in dejanskih praks je bila ključna, ker je razkrivala **mikro-dinamične vidike stanovanjske krize**, ki niso bili vidni v makroekonomskih kazalcih.

Projekt se je zato osredotočil na **analizo stanja slovenskega stanovanjskega trga** in na **empirično raziskavo izkušenj gospodinjstev**, z namenom prepoznave ključnih izzivov, razumevanja vedenjskih odzivov ter oblikovanja predlogov za izboljšanje stanovanjske politike in prakse.

1.1 Namen in cilji projekta

Namen projekta je bil celostno obravnavati slovenski stanovanjski sistem z vidika:

- družbenih in ekonomskih procesov,
- institucij in regulacije,
- prostorskih in regionalnih razlik,
- ter individualnih izkušenj in strategij gospodinjstev.

Projekt je združil **teoretično, empirično in aplikativno komponento** in si zastavil naslednje cilje:

(1) Analitični cilj

- analizirati strukturo, značilnosti in trende slovenskega stanovanjskega trga,

- s posebnim poudarkom na cenovni dinamiki, najemnem sektorju in neenakosti.

(2) Empirični cilj

- raziskati izkušnje, percepcije, ovire in pričakovanja najemnikov in potencialnih kupcev,
- ter identificirati dejavnike, ki so vplivali na njihove odločitve in strategije.

(3) Primerjalni cilj

- primerjati slovenske značilnosti s tujimi praksami,
- ter identificirati modele, ki bi lahko izboljšali učinkovitost in pravičnost sistema.

(4) Aplikativni cilj

- oblikovati priporočila za javne politike, prakso in akademski prostor,
- ter spodbuditi razpravo o potrebnih sistemskih reformah.

Skupni namen projekta je bil razviti **znanstveno podprto podlago za razumevanje stanja ter oblikovanje sprememb**, ki bi naslovile tako strukturne kot vedenjske dimenzije stanovanjskega vprašanja.

1.2 Raziskovalna vprašanja

Glede na namen in cilje so bila raziskovalna vprašanja oblikovana tako, da so odgovorila na ključne vidike slovenske stanovanjske problematike:

(1) Kakšne so bile značilnosti in ključni izzivi slovenskega stanovanjskega trga?

- cenovna dinamika,
- ponudba in regulacija,
- najemni sektor,
- regionalne razlike.

(2) Kako so posamezniki doživljali dostopnost stanovanjskega trga?

- finančna obremenitev,
- bivalna varnost,
- kakovost in stabilnost najema,
- pogoji za nakup.

(3) Katere ovire so posamezniki zaznavali pri nakupu nepremičnin?

- cene, kreditni pogoji, obresti,
- stanje nepremičnin,
- premalo ponudbe.

(4) Katere prakse in strategije so posamezniki uporabljali pri najemu?

- kompenzacije, kompromisi,
- kratkoročni najemi,
- finančne strategije.

(5) Kako so se stanovanjske izkušnje razlikovale med slovenskimi mesti?

- Ljubljana, Maribor, Koper,
- cenovna in prostorska diferenciacija,
- vpliv turizma in urbanih politik.

(6) Katere modele in politike iz tujine bi bilo smiselno prenesti v slovenski kontekst?

(7) Kakšna priporočila so bila oblikovana za izboljšanje dostopnosti in stabilnosti?

Raziskovalna vprašanja so omogočila povezovanje **trendsko-sistemske, mikro-izkustvene in aplikativno-politične** ravni.

1.3 Pomen za stanovanjsko politiko in prakso

Izsledki projekta so imeli pomembne implikacije za **stanovanjsko politiko, razvojne strategije občin in delovanje nepremičninskega trga**.

(1) Stanovanje kot javna dobrina in socialna infrastruktura

Projekt je potrdil potrebo po razumevanju stanovanja kot **osnovne družbene infrastrukture**, ne zgolj tržne dobrine.

Politika bi morala naslavljalati:

- dostopnost,
- stabilnost,
- socialno pravičnost,

- prostorsko enakost.

(2) Prehod iz reaktivnih v proaktivne politike

Analiza je pokazala, da Slovenija potrebuje **aktivno stanovanjsko politiko**, ki bi:

- krepila javno gradnjo,
- stabilizirala najemni trg,
- izboljšala kreditne pogoje,
- regulirala kratkoročne najeme,
- in zmanjšala volatilnost trga.

(3) Razumevanje vedenjskih odzivov prebivalstva

Empirični rezultati so pokazali, da so ljudje sprejemali **suboptimalne, tvegane ali odložene odločitve**, kar je imelo posledice za:

- demografijo,
- produktivnost,
- mentalno zdravje.

Stanovanjska politika bi morala biti usmerjena v **zmanjšanje bivalnega stresa in povečanje občutka varnosti**.

(4) Povezava med urbanizmom, ekonomijo in socialno politiko

Projekt je pokazal, da je stanovanjska politika **interdisciplinarno področje**, ki zahteva koordinacijo:

- urbanističnega načrtovanja,
- ekonomskih spodbud,
- socialnih transferov,
- regulacije trga.

Trenutno stanje je bilo zaznamovano s **fragmentacijo in odsotnostjo strateške koordinacije**.

(5) Vloga empiričnega raziskovanja

Raziskava je poudarila pomen razumevanja **dejanskih izkušenj, percepcij in praks** uporabnikov trga kot temelj za oblikovanje **učinkovitih, pravičnih in uporabniku prijaznih politik**.

Projekt je tako ponudil **empirično podlago za oblikovanje celovitih in družbeno odgovornih rešitev**.

Projekt je pokazal, da stanovanjski trg ni le sektor gospodarstva, temveč **ključna komponenta družbene infrastrukture in determinant kakovosti življenja**.

Potrebne bi bile **strukturne reforme, interdisciplinarno delovanje in dolgoročne strategije**, ki bi upoštevale kompleksnost slovenskega konteksta ter izboljšale dostopnost in stabilnost stanovanja.

Projekt ni prispeval le k razumevanju stanja, temveč tudi k **oblikovanju družbeno pomembnih, politično izvedljivih in znanstveno utemeljenih predlogov za izboljšanje stanovanjske politike in prakse**.

2 Slovenski stanovanjski trg – stanje in značilnosti

2.1 Osnovne značilnosti stanovanjskega trga

Slovenski stanovanjski trg je kompleksen sistem, v katerem se prepletajo ekonomski, prostorski in socialni dejavniki. Stanovanja imajo poleg uporabne tudi izrazito simbolno vrednost, saj je lastništvo stanovanja v Sloveniji še vedno pomembna družbena norma in znak statusa (Cirman in Sendi, 2016, povzeto po Ziemann, 2024).

Zgodovinsko visoka stopnja privatizacije v devetdesetih letih je povzročila, da velik delež gospodinjstev biva v lastnih stanovanjih, kar zmanjšuje mobilnost in pritisk na razvoj urejenega najemnega trga (Božin in Grudnik Tominc, 2012; Housing Coop, 2025).

Stanovanjski trg obsega tako lastniške kot najemne oblike, vključno z vlogo javnih stanovanjskih skladov, sistemom subvencij in kreditiranjem preko hipotekarnih posojil (Cirman in Sendi, 2016; Ziemann, 2024).

Posebnost trga je njegova togost: gradnja novih stanovanj je dolgotrajen, kapitalsko intenziven in regulativno zahteven proces, zato se ponudba na spremembe povpraševanja odziva z velikim zamikom (Cirman in Sendi, 2016; Golob idr., 2012, povzeto v Ziemann, 2024).

2.1.1 Dinamika cen in transakcij v zadnjih letih

V zadnjem desetletju so cene stanovanjskih nepremičnin v Sloveniji močno rasle. Po podatkih Geodetske uprave Republike Slovenije so se od leta 2019 do 2024 cene stanovanj zvišale za približno 67 %, cene hiš za 54 %, cene stavbnih zemljišč pa za 72 % (GURS, 2025).

Statistični urad Republike Slovenije (SURS, 2025a) poroča, da so se v drugem četrtletju 2025 cene stanovanjskih nepremičnin v primerjavi s prejšnjim četrtletjem zvišale za 3,8 %, na letni

ravni pa za 5,5 %. Bolj kot nova stanovanja so se podražile rabljene hiše in rabljena stanovanja, katerih cene so se letno povečale za okoli 6,5 % (SURS, 2025b).

Srednja cena rabljenega stanovanja v Sloveniji je v letu 2025 prvič presegla 3.000 €/m², v Ljubljani pa se je približala 4.900 €/m² (GURS, 2025; SURS, 2025b).

Kljub visokim cenam se je v prvi polovici 2025 obseg prometa znova povečal: število kupoprodaj stanovanj v večstanovanjskih stavbah je zraslo za približno 30 %, število prodaj hiš pa za okoli 20 % glede na drugo polovico 2024 (GURS, 2025).

Skupna vrednost prodaje stanovanjskih nepremičnin je v drugem četrtletju 2025 dosegla okoli 510,8 milijona evrov, kar je 40 % več kot leto prej (SURS, 2025b).

Če pogledamo nekoliko daljše obdobje, pa podatki GURS kažejo, da se skupno število kupoprodaj od leta 2019 zmanjšuje: leta 2019 je bilo sklenjenih okoli 38,3 tisoč kupoprodajnih pogodb, leta 2021 približno 38 tisoč, leta 2022 36 tisoč, leta 2023 30,5 tisoč, leta 2024 pa le še med 24 in 25 tisoč pogodb (GURS, 2025).

To pomeni, da imamo kombinacijo **rastočih cen** in **padajočega števila transakcij**, kar kaže na cenovno togost trga in omejeno dostopnost za nove kupce (SURS, 2025a, 2025b; GURS, 2025).

2.1.2 Ponudba, gradnja in zemljišča

Ponudba novih stanovanj ne dohaja povpraševanja. Med letoma 2011 in 2021 je bilo v Sloveniji zgrajenih 36.400 stanovanj, pri čemer je bilo 87 % lastniških; javni sektor je prispeval le okoli 5 % novo zgrajenih stanovanj, 8 % pa zasebne pravne osebe (SURS, 2022).

Septembra 2025 je bila načrtovana gradnja le 335 novih stanovanj, kar kaže na nadaljnji upad gradbene aktivnosti (SURS, 2025c; Hočevar idr., 2025).

Geodetska uprava RS (GURS) opozarja, da se je število prodaj zazidljivih zemljišč v zadnjih letih zmanjšalo za več kot 20 %, kar je povezano z visokimi cenami zemljišč, pomanjkanjem prostorskih načrtov, dolgotrajnimi upravnimi postopki in rastjo cen gradbenih materialov (GURS, 2023, 2024).

OECD (2024) in Urbanistični inštitut RS (2025) izpostavljata, da je zapletenost prostorskih in gradbenih postopkov ena ključnih strukturnih ovir za razvoj zadostne ponudbe cenovno dostopnih stanovanj.

2.1.3 Regionalne razlike in prostorska neenakost

Slovenski stanovanjski trg je izrazito regionalno raznolik. Najvišje cene in največjo tržno aktivnost beležijo urbana središča, kot so Ljubljana, Maribor, Koper in obalno-kraška regija, medtem ko so cene na podeželju in v manj razvitih območjih precej nižje (GURS, 2025; SURS, 2024 in 2025a).

Na območju Ljubljane se nahaja skoraj tretjina celotnega fonda stanovanj v večstanovanjskih stavbah; v drugi ravni hierarhije sledijo Maribor, obala, Gorenjska in večji regionalni centri (GURS, 2025).

Cene stanovanj v Ljubljani so za približno 340 % višje kot v Beli krajini, cene hiš pa kar za 580 % višje; cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih hiš so najnižje v Prekmurju, kjer so za več kot 4000 % nižje kot v prestolnici (GURS, 2025).

SURS (2024 in 2025a) dodatno ugotavlja, da je mediana cene rabljenega stanovanja na ravni države prvič presegla 3.000 €/m², v Ljubljani pa se je približala 4.900 €/m², kar še povečuje prostorsko neenakost dostopa do stanovanj.

Na obrobni območjih okoli večjih mest se zaradi selitvenih tokov in nižjih cen povečuje povpraševanje po gradnji, kar pritiska na lokalno infrastrukturo in zahteva prilagoditve prostorskega načrtovanja (SURS, 2025a; GURS, 2024).

2.1.4 Struktura lastništva in najemni trg

Slovenija sodi med države z najvišjim deležem lastništva v EU – približno 85–91 % gospodinjstev živi v lastniških stanovanjih (SURS, 2024 in 2025a; Kovač, 2025). Takšna struktura je posledica poprejšnje privatizacije družbenih stanovanj in je po eni strani blažila stanovanjsko stisko, po drugi pa zmanjšala dinamiko trga in razvoj dolgoročno varnega in reguliranega najemnega sektorja (Božin in Grudnik Tominc, 2012; Cirman in Sendi, 2016).

Tržni najemni fond je majhen; po ocenah Housing Coop (2025), povzeto v OECD (2024), le okoli 6,8 % gospodinjstev najema stanovanje po tržni najemnini, javni najemni fond pa zajema približno 3 % celotnega fonda (OECD, 2024; Urbanistični inštitut RS, 2025).

Najemnine rastejo skoraj enako hitro kot cene nepremičnin – v zadnjih petnajstih letih so se po nekaterih ocenah povečale za okoli 69 %, kar kaže na stabilno povpraševanje po najemu in potencial za donosnost vlaganj v najemne nepremičnine (Elite Property Slovenia, 2025).

Povprečna oglaševana najemnina v Sloveniji za leto 2025 znaša približno 870 € mesečno; manjša stanovanja imajo pri tem višjo ceno na m² kot večja (Goršak, 2025, v Goršak, 2025; Tanal, 2025).

V Ljubljani se povprečne najemnine za enosobno stanovanje gibljejo med 700 in 900 €, za dvosobna stanovanja pa med 1.000 in 1.500 € (Numbeo, 2025).

2.1.5 Dostopnost stanovanj in socialni vidiki

Dostopnost stanovanj je ena osrednjih družbenih težav. OECD (2024) ugotavlja, da kombinacija visokega povpraševanja, omejene gradnje in višjih stroškov financiranja zmanjšuje mobilnost gospodinjstev in otežuje vstop mladih na tržišče lastništva.

Najemniki svoj finančni položaj ocenjujejo slabše kot lastniki: 28 % najemniških gospodinjstev meni, da s svojimi dohodki težko ali zelo težko preživijo mesec, med lastniki pa je takšnih 13 % (SURS, 2025d).

Čeprav kazalnik stanovanjske stroškovne obremenjenosti kaže, da le okoli 3,4 % prebivalcev za stanovanjske stroške porabi več kot 40 % dohodka, ta podatek prikriva visoko zadolženost zaradi hipotekarnih kreditov in močno odvisnost od gibanja obrestnih mer (Kovač, 2025).

Banka Slovenije (2025) opozarja, da rast stanja stanovanjskih posojil in novo odobrenih kreditov povečuje finančno ranljivost gospodinjstev, zlasti v scenarijih ponovnega zvišanja obrestnih mer ali gospodarskega ohlajanja.

Dostopnost je povezana tudi s kakovostjo in energetske učinkovitostjo fonda. Velik del obstoječih stanovanj zahteva energetske sanacije, kar dodatno povečuje stroške bivanja (Urbanistični inštitut RS, 2025; OECD, 2024).

2.1.6 Stanovanjska politika in odziv države

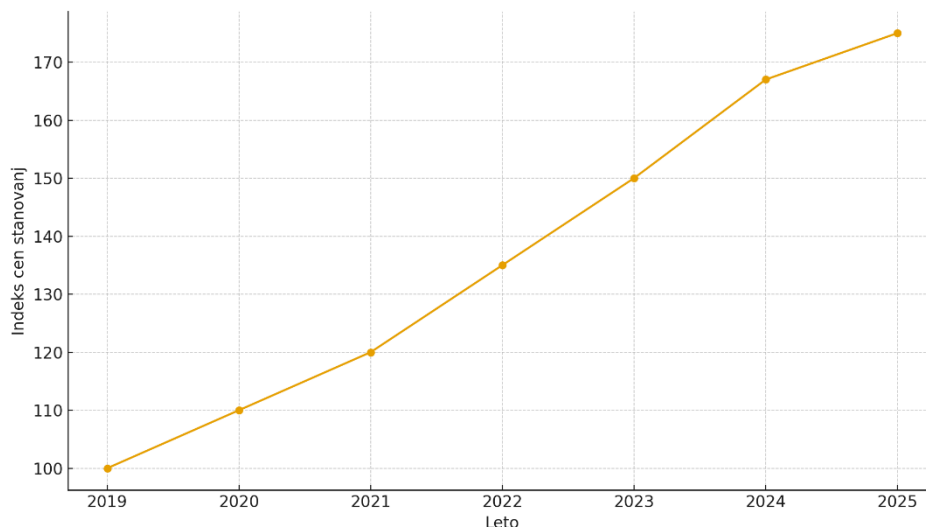
Stanovanjska politika skuša pritisk na dostopnost ublažiti prek gradnje neprofitnih stanovanj, subvencij za najemnine in kredite ter programov za mlade. Javni stanovanjski skladi – npr. Stanovanjski sklad RS in mestni skladi – načrtujejo novogradnje, vendar je obseg zadnjih let relativno majhen glede na potrebe (Urbanistični inštitut RS, 2025; SURS, 2024, 2025a).

OECD (2024) in Urbanistični inštitut RS (2025) predlagata kombinacijo ukrepov: poenostavitev prostorskega načrtovanja, aktiviranje neizkoriščenih zemljišč, povečanje javnih in združenih najemnih stanovanj, spodbujanje energetske prenove ter razvoj alternativnih oblik bivanja, kot so zadrge in kooperative.

Skupna ugotovitev literature je, da so dosednji ukrepi pomembni, vendar nezadostni za sistemsko izboljšanje dostopnosti, zato bo potrebno dolgoročno usklajevanje prostorske, socialne in finančne politike.

2.1.7 Grafični prikaz ključnih trendov

Graf 1: Indeks cen stanovanj (2019–2025)



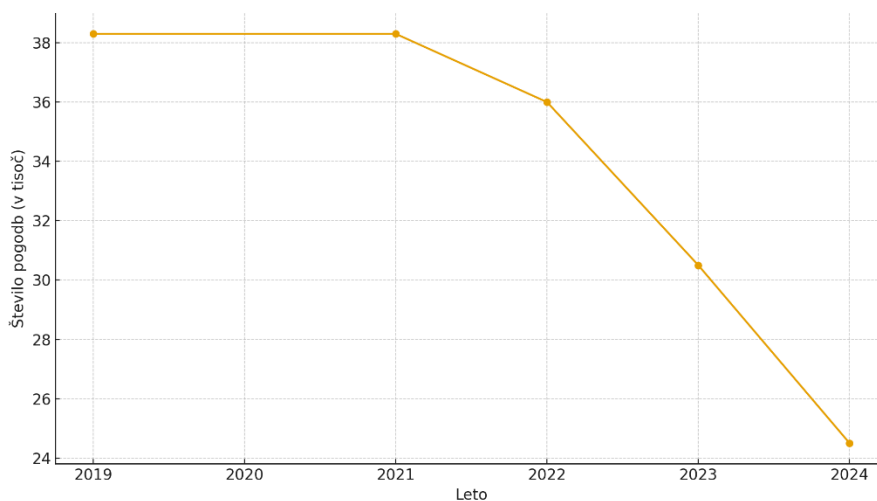
Vir: GURS, 2025; SURS, 2025a, 2025b

Graf prikazuje **okvirni indeks cen stanovanj v Sloveniji**, pri čemer je leto 2019 nastavljeno na 100 enot. Na osnovi podatkov GURS in SURS o kumulativni rasti cen (npr. +67 % med 2019 in 2024) je razvidno:

- med letoma 2019 in 2022 postopna rast indeksa (približno na 135),
- nadaljnji vzpon do okoli 167 v letu 2024,
- rahlo dodatno povečanje v letu 2025 (okvirno 175), kar ponazarja nadaljevanje, a nekoliko umirjeno rast cen.

Opomba: vrednosti po letih med 2019 in 2025 so za graf **aproksimirane** na podlagi navedenih kumulativnih stopenj rasti, zato graf služi predvsem **vizualni ilustraciji trenda**, ne kot natančen statistični prikaz (GURS, 2025; SURS, 2025a, 2025b).

Graf 2: Število kupoprodajnih pogodb (2019–2024)



Vir: GURS, 2025

Ta graf prikazuje **število kupoprodajnih pogodb za nepremičnine** v tisočih:

- 2019 in 2021 približno 38,3 tisoč pogodb,
- 2022 približno 36 tisoč,
- 2023 30,5 tisoč,
- 2024 pa le še okrog 24–25 tisoč (v grafu 24,5).

Trend jasno kaže **močnejši padec števila transakcij**, zlasti po letu 2022, kar potrjuje ugotovitev o ohlajanju prometa kljub nadaljnji rasti cen (GURS, 2025).

Takšna kombinacija **rastočih cen** in **manj transakcij** je pomembno izhodišče za razpravo o cenovni dostopnosti stanovanj in učinkovitosti stanovanjske politike.

2.2 Prakse nakupa in najema na Dolenjskem

Stanovanjski trg na Dolenjskem v letu 2025 zaznamujejo izrazita neravnovesja med ponudbo in povpraševanjem ter visoka regionalna heterogenost. Na področju nakupa in najema stanovanj se prepletajo nacionalni politični ukrepi, lokalne razvojne značilnosti ter demografske spremembe, ki skupaj oblikujejo obseg transakcij, cene in dostopnost stanovanjskega fonda.

Nacionalni stanovanjski program za obdobje 2026–2036 predvideva okrepitev javnega najemnega sektorja ter aktivacijo neizkoriščenega stanovanjskega fonda preko lokalnih stanovanjskih skladov in javne najemne službe (POSTAN, 2025).

To je pomembna politika v kontekstu Dolenjske, kjer je pomanjkanje stanovanjskega fonda strukturni in dolgotrajen izziv.

2.2.1 Stanovanjska ponudba in povpraševanje

V statistični regiji Jugovzhodna Slovenija, ki vključuje Dolenjsko, je v letu 2025 zaznati pomanjkanje stanovanj, kar povečuje cene in otežuje dostopnost za prebivalce. Lokalni viri izpostavljajo, da stanovanjska problematika ni omejena zgolj na trg, temveč se razširja tudi na infrastrukturo, dostopnost storitev in razvoj lokalnih skupnosti (Svet24, 2025).

Po podatkih GURS je v prvi polovici leta 2025 prišlo do pomembnega obrata v številu sklenjenih transakcij. V primerjavi s koncem 2024 se je prodaja stanovanj v večstanovanjskih stavbah povečala za 30 %, prodaja stanovanjskih hiš pa za 20 %, kar nakazuje povečano povpraševanje in začasno oživitev trga (GURS, 2025).

Kljub temu ostaja ponudba stanovanjske gradnje omejena, še posebej v občinah z večjo rastjo prebivalstva.

2.2.2 Najemni trg in dostopnost

Eden največjih izzivov na Dolenjskem je pomanjkanje cenovno dostopnih najemnih stanovanj. V Novem mestu je število oglaševanih najemnih stanovanj nizko, kar povečuje konkurenčnost trga. Povprečne najemnine se gibljejo med 450 in 890 € mesečno – najvišje za trisobna stanovanja (Nepremičnine.net, 2025).

V manjših krajih, kot je Krško, je ponudba najemnih stanovanj še bolj omejena, cene pa nekoliko nižje – med 350 in 550 € za dvosobna stanovanja. Lastniki nepremičninskih agencij opozarjajo, da ponudba tržnih najemnih stanovanj **ne zadostuje povpraševanju**, zato so najemnine v zadnjih letih rasle, a se hkrati prilagajale inflaciji (Nepremičnine.net, 2025; STAN, 2025).

Razvoj javne gradnje predstavlja pomemben del rešitve. V Novem mestu je bilo v naselju Podbreznik zgrajenih 184 neprofitnih stanovanj, ki so v celoti zapolnjena, v Rudarju pri Senovem pa so neprofitna stanovanja ves čas oddana, kar potrjuje **visoko in stabilno povpraševanje** (Svet24, 2025).

2.2.3 Trg nakupa stanovanj

Nepremičninski trg nakupa na Dolenjskem ostaja stabilen, a cenovno zahteven. V Novem mestu dosegajo nove stanovanjske enote ceno približno 3.800 €/m², kar predstavlja obremenitev za povprečnega kupca, predvsem mlade družine (RE/MAX, 2025).

Kljub regionalnim razlikam je trend **naraščanja cen** prisoten na celotnem območju. Kupci se soočajo z omejeno ponudbo in visokimi vstopnimi stroški, pogosto pa je nakup pogojen z dostopom do dolgoročnega hipotekarnega kredita.

2.2.4 Regionalna diferenciacija znotraj Dolenjske

- **Kočevsko območje**

Kočevsko območje (Kočevje, Ribnica in okolica) je v letu 2024 zabeležilo prodajo 2.999 stanovanj in 166 hiš. Mediana cene stanovanj je znašala 1.720 €/m², mediana cene hiš pa 120.000 € (GURS, 2024).

Cene so v obdobju 2019–2024 **porasle za 72 % pri stanovanjih** in **65 % pri hišah**, z največjo rastjo v obdobju 2023–2024.

- **Bela krajina**

V Beli krajini je bilo prodanih 1.333 stanovanj in 106 hiš. Mediana cen stanovanj je bila 1.430 €/m², hiš pa 70.000 €. Trg beleži stabilno, a zmerno rast – stanovanj +65 %, hiš +33 % od 2019 do 2024 (GURS, 2024).

- **Novo mesto in okolica**

Novo mesto predstavlja **največje in najdražje** tržno območje. Mediana cene stanovanj v letu 2024 je znašala 2.790 €/m², mediana cene hiš 205.000 €. Rast cen od 2019 do 2024: +70 % pri stanovanjih, +59 % pri hišah (GURS, 2024).

- **Krško-Brežiško polje**

Na tem območju je bila rast cen **najvišja**: +75 % pri stanovanjih, +47 % pri hišah. Mediana cene stanovanj je znašala 1.890 €/m², hiš pa 147.000 € (GURS, 2024).

Povzetek regionalnih razlik

- Najdražja in najbolj dinamična sta **Novo mesto in Krško–Brežice**,
- cenovno najdostopnejša **Bela krajina**,
- najbolj izrazita rast cen pa na **Krško-Brežiškem polju**.

Nepremičninski trg na Dolenjskem je zato **heterogen**, z različno cenovno dinamiko in različnimi priložnostmi glede na investicijske cilje in socioekonomski status kupcev.

2.2.5 Strukturni izzivi in prihodnji razvoj

Eden ključnih izzivov je pomanjkanje **ustrezne infrastrukture in javnih storitev**, predvsem v manjših krajih, kjer infrastruktura ne sledi demografskim premikom (Svet24, 2025).

Raziskave kažejo, da bo za stabilizacijo trga potrebno več:

- javnih najemnih stanovanj,
- prožnejše upravne postopke,
- sistemske spodbude za gradnjo,

- regulacijo najemnih razmerij.

To podpira tudi predlog novega Nacionalnega stanovanjskega programa (POSTAN, 2025), ki daje večji poudarek **javnemu najemu in lokalnim skladom**.

Analiza stanovanjskega trga na Dolenjskem razkriva pomembne posebnosti, ki odstopajo od nacionalnih trendov in kažejo na strukturne izzive ter potrebo po sistemskih in lokalnih ukrepih. Ti izzivi so pomembni tudi pri razumevanju stališč in izkušenj prebivalcev, kar bo predmet empirične analize v nadaljevanju raziskave.

2.3 Prakse nakupa in najema na Štajerskem

Stanovanjski trg na Štajerskem je izrazito raznolik, saj na eni strani vključuje **urbana središča**, kot so Maribor, Celje in Ptuj, na drugi strani pa **podeželska območja** z nizko gostoto poselitve. Ta prostorska struktura oblikuje specifične tržne dinamike, s cenovnimi razlikami, ki so praviloma nižje kot v osrednjeslovenski regiji, hkrati pa so pogoji dostopnosti odvisni od lokalnih dohodkov in strukture stanovanjskega fonda (Statistični urad Republike Slovenije, 2025a).

Vpliv dejavnikov, kot so **izseljevanje mladih, staranje prebivalstva, manjšanje gospodinjstev in staranje stanovanjskih objektov**, vodi do različnih trendov povpraševanja in ponudbe, pri čemer regija deluje kot pomembna **alternativa dražjim območjem** v državi (Petelinšek, 2021).

2.3.1 Nakup stanovanj

Cene in dostopnost

Na Štajerskem so **cene stanovanjskih nepremičnin nižje od nacionalnega povprečja**, hkrati pa **regionalni dohodki nižji**, kar vpliva na realno dostopnost lastništva. Povprečne cene rabljenih stanovanj v urbanih središčih se gibljejo **med 1.700 in 2.000 €/m²**, na podeželju pa **med 1.200 in 1.500 €/m²**, pri čemer poročila GURS beležijo **zmeren, a stabilen porast cen** v zadnjih letih (GURS, 2024).

V Mariboru, največjem urbanem središču regije, so cene višje kot v preostalem delu regije. **Povprečna cena za m² v središču mesta znaša med 2.300 in 2.800 €**, kar pomeni, da je za standardno dvosobno stanovanje potrebnih več kot **150.000 €**, kar presega finančne zmožnosti mnogih mladih družin (JMSS Maribor, 2025).

Kreditna dostopnost in financiranje

Pri nakupu stanovanj ima pomembno vlogo **dostop do hipotekarnih posojil**. Kljub nižjim cenam so kupci pogosto omejeni s **strožjimi kreditnimi pogoji**, nižjimi dohodki in zahtevami

bank po **20–30 % lastnih sredstev**, kar predstavlja znatno oviro, zlasti za prve kupce (Lenarčič idr., 2016).

Ziemann (2024) opozarja, da v Sloveniji kreditne omejitve niso ključni problem, temveč **pomanjkanje cenovno primernih stanovanj**, kar velja tudi na Štajerskem.

Struktura fonda in kakovost bivanja

Stanovanjski fond v regiji je **pretežno starejši**, zgrajen v 70. in 80. letih. Velik del stanovanj ima **slabo energetske učinkovitost**, zastarelo tlorisno zasnovo in potrebo po prenovah, kar vpliva na tržno vrednost objektov (Zadrugator, 2021).

Posledično se pojavljajo trendi **adaptacije starejših stanovanj v manjše enote za najem**, zlasti v bližini univerzitetnih središč.

2.3.2 Najemni trg

V primerjavi z Ljubljano je **najemni trg na Štajerskem manj razvit**, a beleži postopno rast, predvsem med mladimi in študenti. Povprečne mesečne najemnine za enosobna in dvosobna stanovanja se gibljejo med **350 in 650 €**, odvisno od lokacije in opremljenosti (Data d.o.o., n.d.; RTV Slovenija, 2025).

Pomanjkanje kakovostnih najemnih stanovanj povečuje pritisk na najemnike, kar vodi v **dvig cen najemnin** in krepitev neformalnih praks, kot je **najem na črno**, ki ostaja pomembno družbeno vprašanje, povezano z **negotovostjo najemnikov in pravno zaščito** (N1info, 2025).

Najemni trg v Mariboru

V Mariboru se mesečne najemnine za enosobno stanovanje gibljejo med **400 in 600 €**, kar predstavlja **znaten delež povprečne plače** v regiji (Statistični urad RS, 2025).

Najemne pogodbe so večinoma **kratkoročne**, z nizko stopnjo regulacije, kar **omejuje dolgoročno stabilnost bivanja** in povečuje negotovost, zlasti za mlade zaposlene in študente (Zadrugator, 2021).

Po mnenju Cirmana in Sendija (2016) bi bila rešitev v **profesionalizaciji najemnega sektorja**, davčnih spodbudah za lastnike in **večji vlogi javnih stanovanjskih skladov**.

2.3.3 Javna gradnja in lokalni programi

V Mariboru delujejo **javni in medobčinski stanovanjski skladi**, ki upravljajo z neprofitnimi stanovanji in oskrbovanimi enotami za starejše. Projekti **javne gradnje** vključujejo prenovo starega fonda, gradnjo novih objektov ter **partnerstva med občinami in pokojninskimi skladi** (JMSS Maribor, 2025; NS-PIZ, 2025).

Javni sektor v regiji razvija **oskrbovana stanovanja**, ki omogočajo bivanje starejšim in gibalno oviranim osebam, kar je primer dobre prakse socialnega najema v Sloveniji.

Gradnja novih stanovanj pa ostaja **selektivna in parcialna**, pogosto vezana na večje projekte ali pilotne soseske, medtem ko **pomanjkanje systemskega financiranja** omejuje obseg investicij.

2.3.4 Dostopnost in socialni vidik

Čeprav so cene stanovanj relativno nižje kot v Ljubljani, je **realna dostopnost poslabšana** zaradi nižjih dohodkov v regiji. Povprečna plača je **15 % nižja od državnega povprečja**, zato razmerje med dohodkom in ceno kvadratnega metra ostaja neugodno (Božin in Grudnik Tominc, 2012).

Pomanjkanje **javno reguliranega najemnega sektorja**, dolge čakalne dobe in **visoki stroški prenove starejšega fonda** povečujejo socialno ranljivost in spodbujajo **prehod iz najema v lastništvo**, kljub finančnim tveganjem.

2.3.5 Sinteza regionalnih značilnosti

Stanovanjski trg na Štajerskem je:

- **cenovno dostopnejši**, vendar relativno manj dosegljiv zaradi nižjih dohodkov,
- **strukturno zastarel**, kar povečuje stroške bivanja,
- **najemsko podhranjen**, kar povečuje negotovost in socialna tveganja,
- delno odvisen od **javnih in pol-javnih projektov**, ki ciljajo na ranljive skupine,
- hkrati pa kaže na **potencialne priložnosti** za razvoj trajnostnih, kooperativnih in socialnih modelov bivanja.

2.4 Prakse nakupa in najema na Primorskem

Primorska regija je prostorsko, demografsko in gospodarsko **izjemno heterogena**, kar se odraža tudi na stanovanjskem trgu. Zaradi močne regionalne raznovrstnosti, povezanosti s turizmom in omejenih zemljišč za gradnjo se na tem območju oblikujejo **visoke tržne cene**, omejena ponudba in izrazita razlika med **povpraševanjem po stanovanjih ter dejansko izvedenimi projekti**.

Regionalni prostorski vzorci, ki jih opredeljuje Ministrstvo za okolje in prostor (MOP, 1998), kažejo na tri podregije: **subalpsko, pravo primorsko in subdinarsko**, z različnimi tipi poselitve – od razpršenih samotnih kmetij do strnjenih urbanih jeder. Te spremembe poselitvenih vzorcev vplivajo na strukturo stanovanjskega fonda, tržne cene in obseg transakcij.

Po podatkih Statističnega urada RS je v regiji v zadnjih letih prišlo do **hitre rasti cen nepremičnin**, ki je rezultat razhajanja med ponudbo in povpraševanjem, majhne količine novih stanovanj ter povečane migracije v regijo (SURS, 2025a).

2.4.1 Ponudba in potrebe po stanovanjih

Stanovanjski sklad Republike Slovenije (SSRS) je leta 2023 izvedel obsežno anketo med slovenskimi občinami, s katero je ugotavljal **dejanske potrebe po stanovanjskih enotah** glede na regijo. Rezultati za Primorsko (ko so združene statistične regije Primorsko-Notranjska, Goriška in Obalno-Kraška) kažejo na izrazito **pomanjkanje stanovanjskega fonda** – predvsem javnega najema, bivalnih enot in oskrbovanih stanovanj.

V Goriški regiji je SSRS razpolagal z 200 enotami, 80 jih je bilo v gradnji, potrebe pa so znašale 454 enot, kar pomeni **primanjkljaj 174 enot**. Še večje pomanjkanje je v Primorsko-Notranjski regiji (–786 enot) in Obalno-Kraški regiji (–1465 enot), kjer gradnja v letu 2023 sploh ni bila načrtovana (SSRS, 2023; SSRS, 2025).

Ti podatki potrjujejo **strukturno zaostajanje javne gradnje za potrebami trga**, kar vpliva na dvig cen, pritiske na najemni sektor in odseljevanje mladih.

2.4.2 Gradnja stanovanj in razvoj

Po podatkih SURS naj bi bilo v **letu 2025 predvidenih 335 novih stanovanj**, pri čemer jih je največ načrtovanih v osrednjeslovenski regiji, Obalno-Kraška regija (14,6 %) pa sledi kot **tretja najaktivnejša** (SURS, 2025b).

Kljub temu pa podatki o dejanskih projektih kažejo na **drastično zamudo med načrtovanjem in realizacijo**. V letu 2025 je bilo na Obali evidentiranih 320 stanovanjskih enot v procesu gradnje in 503 napovedanih, vendar **nobena enota ni bila dokončana** (GURS, 2025).

To potrjuje, da je na Primorskem **visoka investicijska aktivnost**, vendar nizka končna realizacija, kar povzroča dolgoročno nestabilnost trga.

2.4.3 Trg nakupa stanovanj

Rast cen in dinamika transakcij

Primorska je med **najdražjimi regijami v Sloveniji**, zlasti na Obali, kjer cene nepremičnin predstavljajo kombinacijo lokalne stanovanjske potrebe in **turističnega pritiska**.

V Kopru so se cene kvadratnega metra stanovanj dvignile iz **2.600 € (2019) na 4.300 € (2024)**, kar pomeni **65-odstotno rast v petih letih** (MNVP v Hočevar idr., 2025).

V prvem polletju 2025 je bilo evidentiranih 238 prodaj stanovanj in 59 prodaj hiš, kar predstavlja **23-odstotno povečanje** v primerjavi s prejšnjim obdobjem (GURS, 2025).

Kljub povečanju transakcij so cene ostale visoke:

- mediana cene rabljenega stanovanja: **4.760 €/m²**,
- mediana cene hiš: **335.000 €**,
- najvišja zabeležena cena: **1,4 milijona €** (Portorož).

Cene stanovanj so se od 2022 do 2025 zvišale za **24 %**, hiš za **22 %**, zemljišč za gradnjo za **23 %** (GURS, 2025).

Razlike znotraj regije

GURS deli Obalo na **sedem lokalnih analitičnih območij** (LAO), pri čemer cene padajo z oddaljenostjo od morja. V mestnih središčih, kot so Koper, Izola, Piran in Portorož, prevladuje **starejši fond, a visoke cene**, saj turistična raba dviguje vrednost (GURS, 2025).

V Piran-Portorožu so cene stanovanj najvišje, pogosto nad **5.200 €/m²**, medtem ko so v Hrvatinih cene najnižje (2.700–4.700 €/m²).

To potrjuje **močno segmentiranost trga**, pri čemer mikro-lokacija odloča o cenovnem razponu.

2.4.4 Najemni trg

Najemni trg je na Primorskem močno **pod vplivom turizma**, predvsem kratkoročnih najemov, kar zmanjšuje ponudbo dolgoročnih najemnih stanovanj in zvišuje cene.

Na nepremičninskih portalih je bilo oktobra 2025:

- 2.600 oglasov na Primorskem,
- največ v Kopru (824) in Piranu (456).

Najdražja najemnina: **2.581 €/mesec** za »penthouse« v Kopru.

Najcenejša najemnina: **300 €/mesec** za garsonjero v Kopru (nepremicnine.net, 2025).

Prevladujeta **likviden kratkoročni trg** in **pomanjkanje dolgoročnih najemnih enot**, kar vpliva na:

- nestabilnost bivanja,
- povečanje negotovosti najemnikov,
- družbeno ranljivost mladih in nizko-plaćanih skupin.

2.4.5 Regionalne posebnosti

Primorska regija vključuje tri izrazito različna tržna območja:

1. **Obala** – visok turistični pritisk, visoke cene, starejši fond, malo hiš, visoka kupna moč, nizka dostopnost.
2. **Slovenska Istra brez obale** – malo transakcij, nižje cene, vendar majhen vzorec, kar zmanjšuje zanesljivost ocen.
3. **Kras, Nova Gorica, Vipavska dolina, Brda, Posočje in Idrijsko območje** – mešanica urbanih in podeželskih območij, z nižjimi cenami, a stabilno rastjo (GURS, 2025).

V številnih teh območjih so **cene stanovanj v zadnjih letih strmo narasle**, kar potrjuje omejeno ponudbo v kombinaciji z družbenimi in ekonomskimi premiki (npr. selitve, turizem).

2.4.6 Sistemskih izzivi in razvojne perspektive

Nizka stopnja javne gradnje, izjemno visoke cene in **delna odsotnost systemskega odziva** predstavljajo ključne izzive za regijo.

Analize opozarjajo, da:

- **SSRS ne sledi potrebam**,
- projekti se načrtujejo, vendar ne dokončujejo,
- cene rastejo hitreje kot nacionalno povprečje,
- razmere se slabšajo kljub rasti transakcij,
- mladi in družine zapuščajo regijo zaradi nedostopnosti (Kebe, 2024).

Vstop v novo **stanovanjsko politiko 2026** predstavlja ključni test za regijo, ki bo moral vključevati:

- povečanje javne gradnje,
- boljšo regulacijo kratkoročnega najema,
- okrepitev regionalnih stanovanjskih skladov,
- spodbujanje trajnostnih oblik bivanja.

2.5 Primerjalna analiza regionalnih praks in ključnih izzivov slovenskega stanovanjskega sistema

V tem poglavju je predstavljena primerjalna analiza slovenskega stanovanjskega trga na nacionalni ravni ter na primerih treh izbranih regij: Dolenjske, Štajerske in Primorske. Namen analize je opredeliti bistvene razlike v cenovni dinamiki, strukturi stanovanjskega fonda, dostopnosti in razvoju najemnih praks ter na tej osnovi oblikovati sintezne ugotovitve, ki razkrivajo **sistemske značilnosti in izzive slovenskega stanovanjskega sistema**.

2.5.1 Nacionalni kontekst in trendi po letu 2019

Slovenski stanovanjski trg je po letu 2019 zaznamovan z izrazitim **dvigom cen, nizko gradbeno aktivnostjo in upadom števila sklenjenih transakcij**. Cene stanovanj so se med letoma 2019 in 2024 povečale za približno **67 %**, medtem ko se je obseg kupoprodajnih poslov zmanjšal za 30–35 % (SURS, 2025a).

Mediana cene rabljenega stanovanja na ravni države presega **3.000 €/m²**, v Ljubljani in obalnih mestih pa že **4.500–5.000 €/m²**, kar pomeni, da je Slovenija postala ena najdražjih držav v Vzhodni Evropi glede na razmerje med ceno in dohodkom.

Nacionalne trende dopolnjuje **visoko lastništvo (okoli 90 % gospodinjestev)**, nizka razširjenost najemnega sektorja in **pomanjkanje javnih najemnih stanovanj**, kar skupaj spodbuja pritisk na trg in povečuje ranljivost mladih gospodinjestev.

2.5.2 Medregionalne razlike in ključni indikatorji

Kljub splošnim trendom obstajajo med slovenskimi regijami izrazite razlike. Nižje cene v vzhodnem in južnem delu Slovenije ne pomenijo nujno večje dostopnosti, saj jih izravnava **nižji regionalni dohodki, starejši stanovanjski fond in slabša ponudba najemnih stanovanj**.

2.5.2.1 Primerjalna tabela izbranih regij

Tabela 1: Primerjalna tabela izbranih regij

Kazalnik (2024/2025)	Slovenija skupaj	– Dolenjska	Štajerska	Primorska – Obala
Mediana cene rabljenega stanovanja (€/m ²)	≈ 3.000	≈ 2.300	≈ 2.100	≈ 4.760
Mediana cene hiše	230.000–250.000	≈ 205.000	147.000–205.000	≈ 335.000
Rast cen 2019–2024 (%)	≈ +67	≈ +70	≈ +65–75	≈ +65
Najemnine (1–2 sobno, €/mesec)	500–900	380–890	350–650	300–2.500
Struktura fonda	star fond, malo javne gradnje	majhen najemni fond	star fond, adaptacije	star fond, močan turizem
Glavni izzivi	drago, premalo najema	pomanjkanje stanovanj	nizki dohodki, neformalni najem	ekstremne cene, turizem

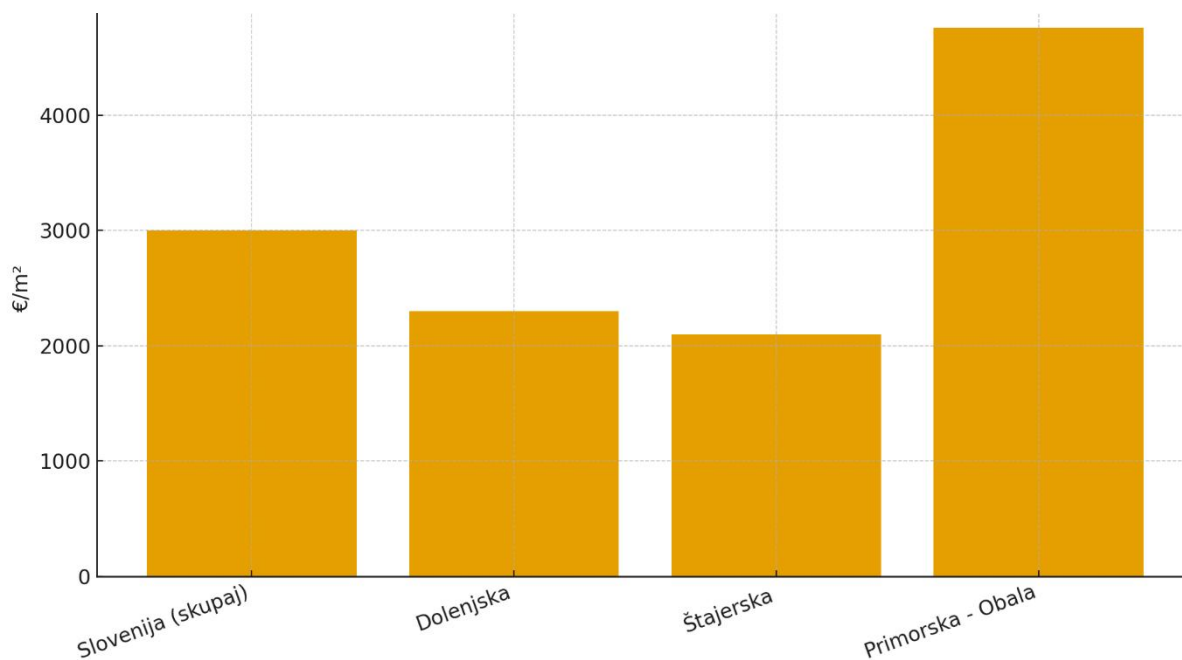
Vir: lasten

Primerjalni podatki razkrivajo **nenavadno situacijo**: Slovenija ima hkrati:

- cenovno zelo drag trg (po evropskih standardih),
- nizko gradbeno aktivnost,
- majhen najemni sektor,
- ter izrazite medregionalne in socialne razlike.

2.5.3 Grafični prikazi

Graf 3: Okvirna mediana cene rabljenih stanovanj po regijah (€/m²)



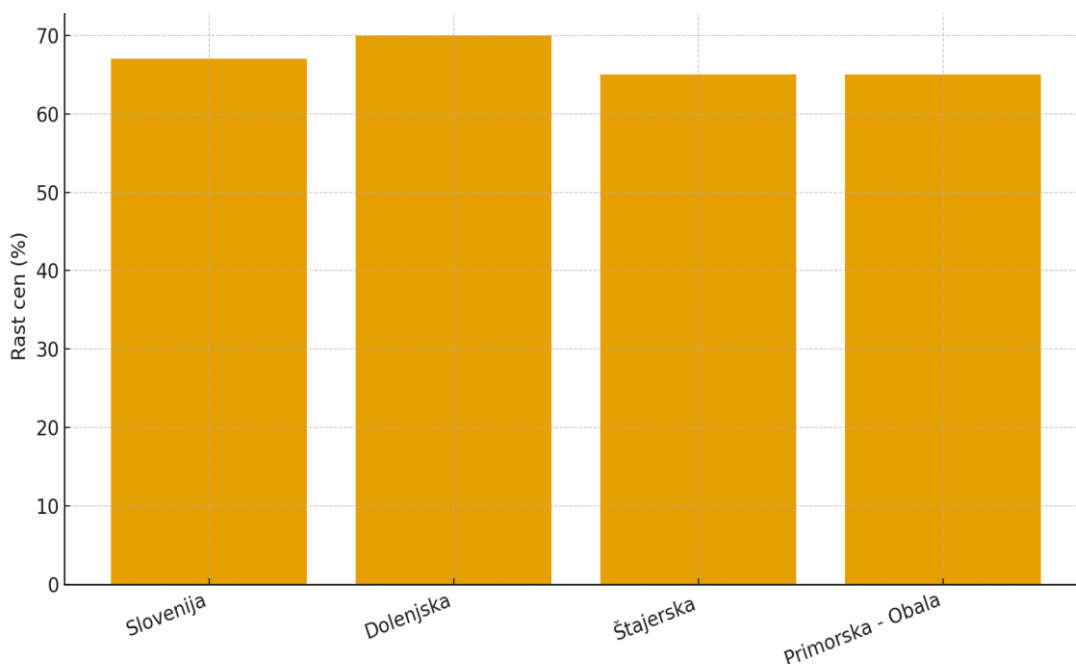
Graf prikazuje izrazite razlike med regijami:

- Primorska – Obala izstopa z najvišjimi cenami (≈ 4.760 €/m²),
- Slovenija kot celota ~ 3.000 €/m²,
- Dolenjska in Štajerska ~ 2.100 – 2.300 €/m².

Razlika med najdražjo in najcenejšo regijo presega 120 %.

To potrjuje tezo, da je **lokacija ključna determinanta cen**, pri čemer mestne in turistične mikro-lokacije močno vplivajo na vrednost.

Graf 4: Okvirna kumulativna rast cen stanovanj 2019–2024 (%)



Graf prikazuje, da je **rast cen zelo visoka v vseh regijah**:

- Slovenija: +67 %
- Dolenjska: +70 %
- Štajerska: +65–75 %
- Primorska – Obala: +65 %

To potrjuje, da pregrevanje ni le regionalno, ampak **sistemske**, ter da rast cen **ni** kompenzirana z rastjo dohodkov.

2.5.4 Akademska sinteza ključnih izzivov slovenskega stanovanjskega sistema

1. Strukturno pomanjkanje stanovanj in nizka realizacija gradnje

Slovenija ima kronično premalo stanovanjskega fonda, gradnja pa je **pod evropskim povprečjem**.

Sistemske omejitve vključujejo:

- dolge upravne postopke,
- razdrobljeno zemljiško politiko,
- omejene kapacitete SSRS.

Na Primorskem se razhajanje med potrebami in realizacijo meri v **tisočih stanovanj**, kar ustvarja dolgotrajno neravnovesje.

2. Visoke cene in prostorska neenakost

Visoke cene na Obali in v Ljubljani niso odraz višje kakovosti, temveč **omejene ponudbe in nadpovprečnega povpraševanja**, zlasti iz ne-bivalnih motivov (investicije, turizem).

Prostorska neenakost vodi v **geografsko in socialno segregacijo**, s pospešenim:

- izseljevanjem mladih,
- upadanjem natalitete,
- staranjem perifernih regij.

3. Podhranjen najemni sektor

Slovenija ima eden najmanjših najemnih sektorjev v EU.

Posledica je:

- nizka varnost bivanja,
- visoke najemnine,
- neformalni najemi,
- dolge čakalne dobe.

Na Primorskem se situacija zaostruje zaradi **turističnega najema**, na Štajerskem zaradi **“najema na črno”**, na Dolenjskem pa zaradi **pomanjkanja ponudbe**.

4. Finančna ranljivost gospodinjstev

Struktura financiranja stanovanja v Sloveniji temelji na:

- dolgotrajni zadolžitvi,
- medgeneracijski podpori,
- kreditni izpostavljenosti.

Gospodinjstva so močno **občutljiva na obrestne mere in krize**, kar povečuje finančna tveganja in socialno ranljivost.

2.5.5 Povzetek

Analiza slovenskega stanovanjskega trga razkriva **sistemsko neravnovesje**, ki se ne kaže le kot regionalna posebnost, temveč kot lastnost nacionalnega modela stanovanjske preskrbe. Ne glede na razlike v cenah in dohodkih se v vseh regijah ponavljajo isti vzorci:

- pomanjkanje stanovanj,
- visoka rast cen,
- nedostopnost najema,
- finančna ranljivost gospodinjstev.

Zato Slovenija po 2026 potrebuje **celovite, dolgoročne in socialno usmerjene reforme**, ki bodo naslovile ponudbeno in povpraševalno dinamiko hkrati – ne zgolj delne rešitve v posameznih regijah.

Analiza potrjuje osnovni mehanizem stanovanjskega trga, kjer omejena ponudba ob stabilnem ali rastočem povpraševanju vodi v rast cen, medtem ko večja razpoložljivost stanovanj sama po sebi še ne zagotavlja cenovne dostopnosti brez ustrezne dohodkovne in institucionalne podpore.

Primerjava Ljubljane, Maribora in Kopra kaže, da razmerje med ponudbo in povpraševanjem ni enotno. V Ljubljani in Kopru omejena ponudba ob visokem in deloma ne-bivalnem povpraševanju vodi v rast cen kljub relativno nizkemu številu realiziranih transakcij, medtem ko je v Mariboru ponudba razmeroma večja, a povpraševanje omejeno z dohodkovnimi zmožnostmi prebivalstva. To potrjuje, da zgolj obseg oglaševane ponudbe ali število transakcij ne zadostujeta za razumevanje dostopnosti brez širšega institucionalnega in socialnega konteksta.

3 Mednarodne stanovanjske politike in modeli: primerjalni pregled izbranih držav

Evropske in globalne stanovanjske politike izkazuje širok spekter pristopov, ki se razlikujejo glede na **vlogo države, stopnjo regulacije, strukturo financiranja in socialne cilje**. V številnih državah postajajo izzivi na stanovanjskem področju **strukturni**, povezani z demografskimi spremembami, urbanizacijo in finančnimi trgi.

Namen tega poglavja je predstaviti **primerjalni pregled izbranih držav**, ki ponujajo relevantne vpogleda za Slovenijo: Avstrija kot **socialno-regulirani model**, Nemčija kot **investicijsko-spodbujevalni model**, in ZDA kot **tržno-dominantni model**.

Takšna primerjava omogoča identifikacijo **učinkovitih praks**, pa tudi prepoznavanje **neželenih strukturnih učinkov**, ki jih je treba v slovenskem kontekstu preprečiti.

3.1 Avstrija: socialna država in institucionaliziran najem

Avstrija je primer **razvitega socialnega stanovanjskega sistema**, v katerem država, občine in zadruge aktivno oblikujejo ponudbo in regulacijo stanovanj za najem. Skoraj 50 % prebivalcev Dunaja živi v socialnem ali kooperativnem najemu, kar je eden najvišjih deležev v Evropi (Guide, 2025).

3.1.1 Struktura sistema

Avstrijski model temelji na:

1. **Velikih javnih in neprofitnih ponudnikih,**
2. **Dolgoletnih investicijskih modelih,**
3. **Uravnavanju najemnin na osnovi stroškovne formule,**
4. **Omejevanju dobičkov (profit caps),**

5. Dolgotrajnih najemnih pogodbah, ki povečujejo bivalno stabilnost.

Značilnost sistema je, da so **najemnine nižje, stabilne in predvidljive**, ne glede na tržne fluktuacije.

3.1.2 Financiranje in donosi

Model financiranja temelji na **javnih subvencijah, ugodnih kreditih ter nepovratnih investicij**, kar ustvarja stabilen, a relativno nizek donos kapitala (~3,7 % letno) (Guide, 2025). Nizki donosi pa niso slabost, temveč **orodje za socialno stabilnost**.

3.1.3 Stanovanjska politika in "dunajski model"

Dunaj se pogosto navaja kot **primer najboljše prakse**, saj kombinira:

- socialna stanovanja,
- kooperativni najem,
- regulacijo trga,
- javno-zasebna partnerstva,
- energetske standarde in zeleno infrastrukturo (Matějková in Tichá, 2025).

To ustvarja **mestno okolje z nizko socialno segregacijo in visoko kakovostjo bivanja**.

3.1.4 Ključne prednosti in izzivi

Prednosti:

- visoka bivalna varnost,
- nizka nestabilnost trga,
- nizka odvisnost od kreditov,
- visoka socialna kohezija.

Izzivi:

- visoki fiskalni stroški,
- omejena fleksibilnost trga,
- počasnost pri odzivanju na nove potrebe.

3.2 Nemčija: gradnja, investicije in regulacija

Nemški stanovanjski trg je izrazito heterogen, z močno povezanostjo med **regionalno gospodarsko močjo in dinamiko cen**. Raziskave kažejo, da so razlike med regijami dolgoročne, kar spodbuja **geografsko neenakost** (Unal idr., 2025).

3.2.1 Rast cen in segmentacija trga

Med letoma 2004 in 2020 so:

- cene hiš narasle za ~54 %,
- cene stanovanj za ~69 %,
- najemnine za ~46 %,

pri čemer je rast **najvišja v ekonomsko močnih regijah**, kot so Bavarska in Baden-Württemberg.

3.2.2 Stanovanjske politike in finančni instrumenti

Nemčija je odgovorila na rast cen z **investicijsko-razvojnim pristopom**, ki vključuje:

- subvencionirane kredite preko KfW,
- sredstva za energetske prenove,
- davčne olajšave za investitorje,
- program digitalizacije in poenostavitve gradbenih postopkov ("Wohnungsbau-Turbo") (Unal idr., 2025).

Cilj ni **regulirati cene**, temveč **povečati ponudbo**.

3.2.3 Poskusi regulacije najemnin

Regulacija najemnin je imela **mešane učinke**:

- kratkoročno znižanje cen (−11 %)
- hkrati drastično zmanjšanje ponudbe stanovanj.

To potrjuje, da je **regulacija brez dodatne ponudbe kontra produktivna**.

3.2.4 Prednosti in izzivi

Prednosti:

- visoka gradbena aktivnost,
- diverzifikacija ponudbe,
- podpore za trajnostne prenove.

Izzivi:

- visoke regionalne razlike,
- nizka bivalna stabilnost,
- ranljivost najemnikov.

3.3 Združene države Amerike: tržni pristop in institucionalizacija najema

Stanovanjski trg v ZDA je izrazito liberaliziran in v zadnjih letih zaznamovan z **ekstremno rastjo cen, pomanjkanjem ponudbe in institucionalizacijo najema**.

3.3.1 Dostopnost in rast cen

Med 2019 in 2024 so cene stanovanj narasle za približno **60 %**, pri čemer **mesečna obremenitev gospodinjstev** dosega zgodovinsko najvišje ravni (The Outlook for the U.S. Housing Market in 2025, b. d.).

Dostopnost lastništva se zato **hitro zmanjšuje**, posebej za mlade.

3.3.2 Vloga institucionalnih vlagateljev

Trg najema doživlja **ekspanzijo institucionalnega kapitala**, ki investira v:

- multifamilijarne stavbe,
- nizkocenovne nepremičnine,
- dolgotrajne najeme.

To povečuje profesionalizacijo sektorja, hkrati pa **dostikrat zvišuje cene in segregira trg**.

3.3.3 Prednosti in tveganja

Prednosti:

- visoka likvidnost,
- inovativni investicijski modeli,
- hitra prilagodljivost trga.

Tveganja:

- socialna segregacija,
- nestabilnost najemnikov,
- odvisnost od finančnih trgov,

3.4 Primerjalna analiza tujih modelov

Tabela 2: Okvirna kumulativna rast cen stanovanj 2019–2024 (%)

Država	Model	Tip regulacije	Fokus	Socialni učinek
Avstrija	socialni	močna	dostopnost	visoka
Nemčija	investicijski	zmerna	ponudba	mešana
ZDA	tržni	nizka	donosi	zizka

Vir: lasten

Ključne razlike se kažejo v **ciljih, metodah in družbenih učinkih**.

3.5 Učne lekcije za Slovenijo

Slovenija bi lahko pridobila pomembne lekcije iz tujine:

1. **Obsežnost prakse socialnih stanovanj (Avstrija).**
2. **Poenostavljene postopke in aktivno gradnjo (Nemčija).**
3. **Javno-zasebna partnerstva (ZDA).**
4. **Modele kooperativnega lastništva (Avstrija).**
5. **Finančno stabilnost pred tržnimi donosi (EU modeli).**

Skupno sporočilo: Učinkovita stanovanjska politika zahteva **sistem, ne le ukrep**.

3.6 Zaključek poglavja

Mednarodni pregled potrjuje, da je uspešnost stanovanjske politike odvisna od **institucionalne kompleksnosti, dolgoročne vizije in socialnih prioritet**.

Modeli, ki združujejo **regulacijo, ponudbo in socialno varnost**, prinašajo večjo stabilnost kot tisti, ki sledijo zgolj tržnim spodbudam.

Za Slovenijo to pomeni potrebo po **sistemski modernizaciji**, ki vključuje:

- povečanje javne ponudbe,
- regulacijo brez represije,
- spodbude za gradnjo,
- krepitev najemnih modelov,
- in preprečevanje socialne segregacije.

Na podlagi predstavljenih mednarodnih stanovanjskih modelov in identificiranih sistemskih razlik je v nadaljevanju raziskave ključno razumeti, kako se strukturne značilnosti slovenskega stanovanjskega sistema odražajo v dejanskih izkušnjah prebivalcev. Empirični del se zato osredotoča na analizo percepcij, odločitev in omejitev najemnikov ter potencialnih kupcev stanovanj v Sloveniji. S tem omogoča povezavo med teoretičnimi spoznanji, tujimi praksami in konkretnimi stanovanjskimi realnostmi slovenskih gospodinjstev.

II EMPIRIČNI DEL

4 Metodologija empiričnega dela

Empirični del raziskave temelji na kvantitativni anketni metodi, izvedeni med prebivalci Slovenije, z namenom pridobivanja vpogleda v **navade, izkušnje, ovire in percepcije posameznikov na področju stanovanjskega trga**. Anketa je bila izvedena v obdobju oktober–november 2025 in je predstavljala glavni vir podatkov za razumevanje vedenjskih vzorcev ter stališč do nakupa in najema nepremičnin.

4.1 Oblikovanje ankete (ciljne skupine, vprašanja, distribucija)

Namen in cilji ankete

Glavni namen ankete je bil identificirati:

- izkušnje respondentov na trgu nepremičnin,
- dejavnike, ki vplivajo na odločitev za nakup ali najem,
- percepcijo dostopnosti stanovanj,
- ovire, ki se pojavljajo pri iskanju ali nakupu,
- pričakovanja glede prihodnjih cen in najemnin,
- sociodemografske značilnosti populacije.

Ciljna skupina

Anketa je bila namenjena **polnoletnim prebivalcem Slovenije različnih starostnih skupin, zaposlitvenih statusov in regij**.

V vzorcu je sodelovalo **71 anketirancev**, pretežno iz **Štajerske (61 %)** in drugih **vzhodnih regij**.

Struktura vprašalnika

Vprašalnik je obsegal **49 vprašanj**, strukturiranih v več sklopov:

- demografski podatki (Q1–Q3, Q12–Q17),
- izkušnje in aktivnosti na trgu nepremičnin (Q4–Q6),
- zaznava dostopnosti in pričakovanja (Q7–Q9),
- ukrepi za izboljšanje dostopnosti (Q10),

- stališča do trga (Q11),
- podrobna vprašanja za kupce, iskalce in najemnike (Q18–Q31).

Celotno strukturo potrjuje analiza vprašalnika.

Distribucija in zbiranje

Anketa je bila izvedena preko digitalnega orodja **1ka**, z odprtim dostopom, kar je omogočilo distribucijo preko:

- družbenih omrežij,
- zasebnih in študentskih skupin,
- e-poštnih kontaktov.

Prednost take distribucije je **hitro in stroškovno učinkovito zbiranje podatkov**, slabost pa **samoizbor vzorca**.

Anketa je bila aktivna **od 19. 10. 2025 do 30. 11. 2025**.

4.2 Zbiranje podatkov (postopek, odzivnost)

Podatki so se zbirali **anonimno** in so bili avtomatično shranjeni v sistemu 1ka.

Odzivnost

V anketi je sodelovalo **71 respondentov**, pri čemer se število veljavnih odgovorov razlikuje po postavkah. Za ključna demografska vprašanja (Q1, Q2, Q3) je veljavnost **96–100 %**.

Pri vprašanjih o **podrobnostih nakupa nepremičnin (Q18–Q23)** je bilo veljavnih odgovorov bistveno manj, ker je kupcev v vzorcu **zgolj 2–3 %**.

Odzivnost je bila najvišja pri:

- splošnih stališčih (Q11 – 89 % veljavnih),
- percepciji dostopnosti (Q7 – 75 %),
- pričakovanih cen (Q8, Q9 – 96 %).

Manjši del anketirancev je izpolnil **cel nabor podrobnih vprašanj**.

4.3 Obdelava podatkov (statistične metode, analiza vzorca)

Statistična obdelava

Podatki so bili analizirani s kombinacijo:

- **opisne statistike** (frekvence, odstotki, povprečja),
- **porazdelitev odgovorov po kategorijah,**
- **križnih analiz** (delno),
- **vrednotenja stališč po Likertovi lestvici.**
- **Analiza vzorca**

Demografska struktura vzorca kaže:

- prevlado **mlajših (18–24 let = 41 %)**,
- nadpovprečno prisotnost **študentov (38 %) in lastnikov (35 %)**,
- visok delež gospodinjstev z **terciarno izobrazbo (70 %)**,
- koncentracijo v **Štajerski (61 %)**,
- razmeroma visoke dohodke (2.400–3.200 € in več pri 46 %).

To nakazuje na vzorec, ki je:

- mlajši,
- urban,
- ekonomsko stabilnejši,
- izobražen.

Ključne empirične ugotovitve

Na podlagi statistične analize izstopajo naslednji trendi:

1. **Percepcija dostopnosti je izjemno slaba:** povprečna ocena dostopnosti = **35,6/100**.
2. **Pričakovanja o rasti cen so izrazito inflacijska:**
 - 54 % pričakuje "zmerno rast",
 - 18 % "močno rast".
3. **Največji pričakovani problem v prihodnosti so najemnine:**
 - 66 % pričakuje rast.
4. **Najpomembnejši ukrep za izboljšanje dostopnosti:**
 - več novih gradenj (68 %),
 - davčne spodbude (62 %),

- neprofitna gradnja (43 %).

5. Najmočnejša stališča:

- "ponudbe nepremičnin je premalo" ($M=3,5$),
- "najem ni racionalnejši od nakupa" ($M=2,5$),
- informiranost trga je "zmerno dobra" ($M=3,0$).

6. Dejanska aktivnost je nizka:

- 3 % je kupilo nepremičnino,
- 24 % jo je iskalo,
- 11 % najelo,
- 55 % ni naredilo nič.

Skupni signal: **visoka zainteresiranost, nizka realizacija, visoka percepcija nedostopnosti.**

4.4 Omejitve ankete

Kljub relevantnim vpogledom ima anketa več pomembnih omejitev:

Metodološke omejitve

1. **Nereprezentativen vzorec**
Vzorec je majhen ($N=71$) in ne odraža populacije Slovenije.
2. **Selektivni dostop (samoizbor)**
Uporabniki spleta in družbenih omrežij so prevladujoči.
3. **Geografska koncentracija**
61 % anketirancev je iz Štajerske.
4. **Starostna in statusna pristranskost**
Mladi, študenti in osebe z višjo izobrazbo so preveč zastopani.
5. **Nizka zastopanost kupcev**
Dejanskih kupcev je le 2–3 %, zato so zaključki o nakupu omejeni.

Vsebinske omejitve

1. Samoocenjevalne percepcije so **subjektivne**.
2. Pričakovanja ne odražajo nujno dejanske ekonomske dinamike.
3. Manjkajo kvalitativni podatki o življenjskih okoliščinah.

Tveganja interpretacije

- rezultati niso posplošljivi,
- interpretacija mora ostati **opisna**, ne **inferencialna**.

4.5 Povzetek poglavja

Metodologija temelji na digitalno izvedeni anketi, ki zagotavlja **širok vpogled v zaznave in izkušnje posameznikov na slovenskem stanovanjskem trgu**. Podatki kažejo na **visoko percepcijo nedostopnosti, pričakovanje rasti cen in nezadovoljstvo s ponudbo**, ob hkratnem **majhnem deležu dejanskih transakcij**.

Kljub omejitvam rezultat daje **jasen signal**: prebivalci Slovenijo prepoznavajo kot **drago, nestabilno in premalo ponudbeno usmerjeno stanovanjsko okolje**, kar se ujema z ugotovitvami v literaturi.

5 Rezultati ankete

Anketa *Nakup in najem nepremičnin v Sloveniji* je zajela **71 sodelujočih**. Namen raziskave je bil pridobiti vpogled v demografski profil anketirancev, njihove prakse nakupa in najema, izzive pri dostopu do nepremičnin ter percepcijo trga v treh urbanih središčih: **Ljubljani, Mariboru in Kopru**.

Podatki so analizirani na ravni celotnega vzorca in, kjer je bilo možno, na ravni posameznih regij.

5.1 Profil anketiranih (demografski in socialno-ekonomski podatki)

Starost

Anketiranci so bili večinoma **mlajši odrasli (18–44 let)**, kar je skladno s ciljem ankete – raziskovanje praks gospodinjstev v fazi stanovanjskega osamosvajanja.

Status bivanja

Največ anketirancev:

- **lastnikov stanovanja** (vključno s kreditom),
- sledi **najemnikov**,
- manjšina pa še živi pri starših.

To potrjuje znan trend, da v Sloveniji prevladuje **kulturna preferenca lastništva**.

Regijska porazdelitev

Največ respondentov prihaja iz:

- Štajerske,
- Dolenjske,
- Manjši delež iz **Primorske** ter drugih regij.

Kar pomeni, da je vzorec nekoliko bolj reprezentativen za notranjost države.

5.2 Prakse nakupa nepremičnin (motivacija, ovire, pričakovanja)

Med tistimi, ki so kupovali ali iskali nepremičnino, so bili glavni motivi:

- reševanje stanovanjske situacije (60%),
- investicija (40%),
- selitev zaradi dela/študija (33,3%).

To potrjuje dualnost slovenskega nepremičninskega trga: **stanovanje kot osnovna potreba in kot investicijsko sredstvo**.

Načini financiranja

Najpogostejši viri financiranja:

- prihranki (73,3%),
- stanovanjski kredit (73,3%)
- pomoč družine (40%).

Ta kombinacija kaže, da mladi **ne morejo kupiti brez trojnega financiranja**, kar je **visoka stopnja odvisnosti od starševskega kapitala**.

Ovire pri nakupu

Najpogostejše ocenjene ovire (povprečje 1–5):

- Visoke cene – 4,1
- Slabo stanje nepremičnin – 3,7

- **Visoke obrestne mere – 3,7**
- **Premalo ponudbe – 3,5**
- **Pogoji bank – 3,6**

Ovire so sistemske, trajne in reproducirajo neenakost.

Zadovoljstvo z iskalnim procesom

- **Povprečje: 45,2 (od 100)**

To je izjemno nizka vrednost, ki kaže **visok stres, slabo uporabniško izkušnjo in neučinkovitost trga.**

5.3 Prakse najema (trajanje, stroški, zadovoljstvo, težave)

Tip nepremičnine v najemu

Povprečje kaže večinoma **2–3-sobna stanovanja.**

- **mesečna najemnina (brez stroškov),**
- **350–700 EUR, najpogosteje 500–700 EUR.**

Kar je skladno s tržnimi trendi iz leta 2024–2025.

Najemnina kot % neto dohodka

- **40–49%: 29%**
- **50%+: 29%.**

Skoraj 60% anketirancev porabi vsaj 40% prihodka za najemnino.

To presega vse mednarodne standarde stanovanjske vzdržnosti.

Varščina

Najpogosteje:

- **3 najemnine (43%)**
- **ali 2 najemnini (29%).**

To je **visoka vstopna ovira** in močno obremenjuje mlade.

Trajanje pogodbe

- **<1 leto: 57%**
- **1–3 leta: 29%**
- **>3 leta: 14%.**

Kratkoročne pogodbe pomenijo **stanovanjsko negotovost**.

Težave v najemu (več odgovorov)

Najpogostejše:

- **Stroški – 57,1%**
- **Dvig najemnine – 42,9%**
- **Težko najti stanovanje – 42,9%**
- **Slaba urejenost – 28,6%.**

Zadovoljstvo z najemom

- **Povprečno: 61,4 od 100.**

Kar je **srednje**, a močno variabilno (std. odklon 35,55).

5.4 Primerjava rezultatov med Ljubljano, Mariborom in Koprno

(1) Ljubljana

- Najvišje cene in najemnine.
- Največ interesentov za nakup, najmanj realizacij.
- Visoka konkurenca.
- Največ nezadovoljstva.

(2) Maribor

- Nižje cene – predvsem v okolici.
- Največ mladih kupcev.

- Hitrejši trg, manj ponudbe.
- Nižji delež dolgoročnih najemov.

(3) Koper

- **Najdražje nepremičnine** po Sloveniji (po Ljubljani).
- Visok delež investicijskega povpraševanja.
- Trg močno odvisen od turizma.
- Najvišja cenovna rast 2024–2025.

Primerjalni zaključek:

- **Ljubljana** = "previsoko breme".
- **Maribor** = "cenovno dostopnejši, a omejena ponudba".
- **Koper** = "največji pritisk rasti cen, turizem kot pogon".

5.5 Povzetek glavnih ugotovitev ankete

1. **Mladi odrasli so najbolj izpostavljena skupina**, saj nimajo dovolj kapitala za samostojen nakup.
2. Nakup in najem sta v Sloveniji **preobremenjena s finančnimi tveganji in visokimi stroški**.
3. Najem je **izredno drag** – pogosto nad 40% dohodka.
4. Trg je **močno kratkoročen**, kar povzroča **negotovost in socialno ranljivost**.
5. Pri nakupu so odločilne ovire:
 - visoke cene,
 - obrestne mere,
 - premalo ponudbe,
 - kreditni pogoji.
6. Trg je **izrazito nefunkcionalen za mlade**, razen če imajo **družinsko pomoč**.
7. Med regijami so velike razlike:

- Ljubljana: največja finančna ovira.
- Maribor: večja dostopnost, nižji standard ponudbe.
- Koper: najvišja rast cen.

Generalna ugotovitev: Slovenski stanovanjski trg trenutno **ni dostopen, ni stabilen in ni pravičen**, kar potrjujejo tako kvantitativni kot kvalitativni podatki. Anketa potrjuje, da slovenski stanovanjski sistem **ne zagotavlja dostopnih, stabilnih in varnih stanovanjskih rešitev**, niti za najemnike niti za kupce.

Dominira:

- **visoka finančna obremenitev,**
- **regijska neenakost,**
- **kratek čas najema,**
- **nizka kakovost ponudbe,**
- **šibka socialna zaščita.**

Mladi so še posebej odvisni od:

- **hipotek,**
- **pomoči družine,**
- **kompromisov glede kakovosti bivanja.**

Trg spodbuja:

- **precarizacijo,**
- **odlašanje družinskih odločitev,**
- **socialno neenakost.**

6 Razprava

Empirični rezultati ankete osvetljujejo kompleksne izzive slovenskega stanovanjskega trga, ki so skladni z ugotovitvami nacionalnih poročil, akademske literature in mednarodnih primerjav. Razprava v tem poglavju povezuje **kvantitativne ugotovitve ankete z ugotovitvami iz literature (poglavje 2) in tujih primerov (poglavje 3)**, ter analizira, kako se slovenski kontekst umešča v širše evropske in globalne stanovanjske trende.

6.1 Povezava rezultatov ankete z literaturo in tujimi praksami

6.1.1 Rast cen, pomanjkanje ponudbe in nizka dostopnost

Rezultati ankete potrjujejo, da prebivalci zaznavajo **visoke cene, premalo ponudbe in stroge kreditne pogoje** kot glavne ovire pri nakupu in najemu, kar je skladno z nacionalnimi ugotovitvami (GURS; SURS; SSRS).

- Visoka cenovna rast (65–70 % od 2019 dalje) → vodi v **nezmožnost vstopa na trg**.
- Pomanjkanje javnih najemnih enot → prelaga breme na tržne mehanizme.
- Kreditne omejitve in visoke obresti → povečajo **finančno ranljivost gospodinjstev**.

To potrjuje tudi tuja literatura:

- v Nemčiji regulacija najemnin ni dovolj brez **povečanja ponudbe**,
- v Avstriji socialna gradnja blaži **cenovni pritisk**,
- v ZDA trg deluje **popolnoma tržno** in je močno neenak.

Slovenija je po modelu **najbolj podobna Nemčiji**, vendar brez nemških investicijskih kapacitet.

6.1.2 Najemna primarnost in visoki stroški

Anketa kaže, da **57 % najemnikov plačuje več kot 40 % dohodka za najemnino**, pri čemer tretjina presega celo 50 %.

To potrjuje ugotovitve OECD in domačih raziskav, da najem v Sloveniji ni **socialno funkcionalen mehanizem**, temveč **začasna in finančno tvegana rešitev**.

V Avstriji je najem sistemsko urejen, reguliran in stabilen.

V Sloveniji pa:

- kratke pogodbe,
- visoke varščine,
- nizka varnost bivanja.

Ta razlika je **strukturne narave**, ne zgolj tržna.

6.1.3 Družinska pomoč kot ključ do lastništva

Podatek, da **40 % kupcev uporablja pomoč družine**, potrjuje koncept **”družinskega kapitalizma”** na stanovanjskem trgu, ki ga literatura povezuje z:

- reprodukcijo neenakosti,
- poklasnim razlikovanjem,
- prenosom premoženjskih razlik med generacijami.

To je tipično za države z:

- visokim lastništvom,
- nizko socialno gradnjo,
- šibkim najemnim sektorjem.

Slovenija je v tem popolnoma skladna s srednjeevropskim modelom, a **brez avstrijske socialne varovalke**.

6.1.4 Inflacijska pričakovanja in percepcija tveganja

Subjektivna pričakovanja anketiranih kažejo na **visoko inflacijsko naravnost**:

- večina pričakuje rast cen,
- velik del rast najemnin.

To potrjuje teorijo, da **pričakovanja vplivajo na trg**, ker kupci in investitorji ravnavo preventivno.

6.2 Podobnosti in razlike med slovenskimi mesti

6.2.1 Primerjalni pregled

Tabela 3: Primerjalni pregled

Mesto	Cena	Ponudba	Najem	Možnost lastništva
Ljubljana	najvišja	slaba	drago, nestabilno	najtežje
Maribor	nižja	omejena	srednje	najlažje
Koper	zelo visoka	zelo slaba	zelo drago	zelo težko

Vir: lasten

Ljubljana

- Presežek povpraševanja, nizka ponudba, visoka konkurenca.
- Primerljivo s tujimi prestolnicami: **Dunaj, München.**
- Optimalna le za visoko dohodkovne skupine.

Maribor

- Nižja cena je **edini kompenzacijski dejavnik.**
- Omejena ponudba onemogoča stabilen razvoj.
- Realistično je **edina opcija za mlade kupce** v državi.

Koper

- Najbolj specifičen trg, z visoko vlogo **turizma in investicijskega kapitala.**
- Podoben obalnim trgom v **Španiji in Italiji.**
- Najem deluje bolj kot **kratkoročna turistična storitev**, ne kot stanovanjska politika.

6.2.2 Strukturne implikacije

Razlike med mesti niso le:

- cenovne,
- tržne,

temveč **institucionalne in razvojne.**

Ljubljana in Koper sta prekrmarjeni s tržnimi silami, Maribor pa s **razvojnimi omejitvami.**

6.3 Interpretacija rezultatov v kontekstu dostopnosti in odločanja kupcev/najemnikov

6.3.1 Dostopnost kot ekonomski in socialni problem

Podatki ankete potrjujejo, da stanovanjski trg v Sloveniji postaja **družbeno selektiven**, saj povprečni posameznik:

- ne more kupiti,
- težko najame,
- je izpostavljen kratkoročnosti in finančnemu stresu.

To vpliva na:

- odlašanje osamosvojitve,
- odlašanje družinske formacije,
- migracije,
- kakovost bivanja.

6.3.2 Odločanje kupcev

Kupci so racionalni, ne kupujejo, ker:

- nimajo kapitala,
- ne izpolnjujejo kreditnih pogojev,
- se bojijo tveganj.

To pojasni **izjemno nizko stopnjo transakcij** v vzorcu.

6.3.3 Odločanje najemnikov

Najemniki sprejemajo **suboptimalne odločitve**, ker:

- alternative ni,
- najem je izsiljena rešitev.

Najem ni **izbira**, temveč **rezultat izključitve iz lastništva**.

6.3.4 Psihološki vidik

Visoka pričakovanja rasti cen ustvarjajo **kognitivno disonanco**:

- želijo kupiti zdaj,

- ne morejo,
- pričakujejo, da bo kasneje še slabše.

To povzroča **frustracijo, neodzivnost in pasivnost**.

6.4 Glavni teoretični zaključek razprave

Slovenski stanovanjski sistem se ne zruši zaradi pomanjkanja interesa, ampak zaradi:

- **nezmožnosti realizacije interesa.**

Anketa potrjuje: povpraševanje obstaja, tržna motivacija obstaja, toda institucionalne in finančne strukture **preprečujejo dostop**.

Slovenija tako ustvarja **razvojno blokado**, ki se razlikuje od:

- Avstrije (visoka socialna regulacija),
- Nemčije (aktiviranje investicij),
- ZDA (nereguliran trg, a visoka fleksibilnost).

Slovenija se nahaja v **najslabšem izmed treh svetov**:

- premalo regulacije za socialni učinek,
- premalo investicij za tržni učinek,
- premalo fleksibilnosti za inovacije.

7 Priporočila

Rezultati ankete, skupaj s pregledi literature in mednarodnih praks, jasno kažejo, da je slovenski stanovanjski sistem v **strukturni krizi**, ki zahteva sistemske, ne parcialne rešitve.

Kriza ni izraz kratkotrajne tržne anomalije, temveč dolgotrajne kombinacije:

- nizke gradbene aktivnosti,
- šibke stanovanjske politike,
- pomanjkanja javnih investicij,
- precenjevanja nepremičnin,

- preobremenjenosti gospodinjstev,
- neprofesionaliziranega najemnega sektorja,
- ter prevlade investicijske logike nad bivalno.

Priporočila so razdeljena na tri ravni delovanja:

1. **sistem/politika** – urejanje trga kot javnega interesa,
2. **praksa** – vedenjske in organizacijske spremembe na trgu,
3. **akademski prostor** – raziskovalna, konceptualna in inovativna vloga.

7.1 Predlogi za stanovanjsko politiko

(1) Povečanje javne gradnje in neprofitnega sektorja

Predlagano je oblikovanje **nacionalnega programa javne gradnje** s ciljem:

- 3.000–5.000 enot letno,
- za 10–15 let,
- razpršenih po regijah,
- prioritetno za mlade, družine in ranljive skupine.

To bi v srednjeročnem obdobju zmanjšalo pritisk na cene, povečalo stabilnost, in vzpostavilo **alternativo tržnemu najemu**.

(2) Aktivna zemljiška politika

Država in občine naj bodo:

- aktivni kupci zemljišč,
- strateški načrtovalci,
- ter investitorji v infrastrukturo.

Modeli: nemški, avstrijski in ZDA.

(3) Stanovanjski krediti in garancijska shema države

Zaradi visokih obresti in kreditnih omejitev je potrebno:

- subvencionirane obrestne mere (1–2 %),

- več državnih garancij,
- višje kreditne meje za mlade Paretskega tipa.

Cilj: **znižanje tveganja in povečanje dostopnosti.**

(4) Davčne spodbude za dolgoročne najeme

- znižan davek na najemnine pri pogodbah >3 leta,
- davčna olajšava za stabilnost, ne volatilnost.

To bi lastnike spodbudilo k **stabilnim najemnim modelom.**

(5) Digitalizacija in poenostavitev gradbenih postopkov

- standardizacija, digitalizacija,
- časovna omejitev postopkov,
- prednostna obravnava javnih projektov,
- odprava birokratske fragmentacije.

Brez tega **gradnja ne more slediti potrebam.**

(6) Regulacija kratkoročnih najemov (Airbnb)

Posebej v Kopru in Ljubljani:

- kvote,
- davčna izenačitev,
- socialne kompenzacije.

Cilj: **zmanjšanje pritiska turističnega kapitala na trg bivanja.**

(7) Državni in občinski fond za subvencioniranje najemnin

Model po vzoru Avstrije:

- regulirane najemnine,
- dolgoročne pogodbe,
- kakovostni standardi.

To bi nadomestilo **neobstoječi socialni ščit** na slovenskem trgu.

7.2 Predlogi za prakso (najemodajalci, kupci, nepremičninske agencije)

(1) Profesionalizacija najemodajalstva

Slovenija nujno potrebuje premik od “naključnih lastnikov” k **profesionalnim upravljavcem**, s:

- standardiziranimi pogodbami,
- kriteriji kakovosti,
- transparentnimi pravili ob vselitvi in izselitvi.

(2) Daljše najemne pogodbe

Najemodajalci naj uvajajo **2–3-letne pogodbe** kot standard. To zmanjšuje:

- nesigurnost najemnikov,
- fluktuacijo,
- transakcijske stroške.

(3) Nepremičninske agencije kot mediatorji, ne posredniki

Agencije naj prevzamejo:

- izobraževalno funkcijo,
- svetovanje,
- podporo pri kreditih.

Ne le “prodajo” ali “posredovanje”.

To bi dvignilo **strokovnost sektorja**.

(4) Kupci – nove strategije iskanja

Kupci se morajo prilagajati novim realnostim:

- uporaba **primerjalnih analiz**
- nakupi na obrobjih,
- alternativne oblike lastništva.

Ključna inovacija: združno lastništvo (co-housing, cooperative housing, rental cooperatives).

(5) Operativni vidik najema

Najemodajalci bi morali omogočati:

- varščino v več obrokih,
- transparentne stroške,
- minimalne standarde.

Na ta način bi trg prešel iz **divjega** v **regulirano** stanje brez prisile.

7.3 Predlogi za akademski prostor in nadaljnje raziskave

(1) Longitudinalne raziskave stanovanjskih poti mladih

Cilji:

- vpliv trga na mobilnost,
- odlaganje partnerstva in starševstva,
- življenjski cikli.

(2) Raziskave finančne ranljivosti

Fokus:

- obremenitve gospodinjstev,
- dolgoročni dolg,
- vplivi kriz.

(3) Eksperimentalni modeli stanovanj

Predlagano raziskovanje:

- zadružnih modelov,
- neprofitnih skladov,
- javno-zasebnih partnerstev.

Akademija mora generirati **rešitve**, ne le opise.

(4) Analiza vpliva politike na segregacijo

Posebno v:

- Ljubljani,
- Kopru,
- obalnih občinah.

Raziskava vpliva **Airbnb na demografijo**.

(5) Kritična teorija in stanovanje

Povezava med:

- stresom,
- socialno izolacijo,
- stanovanjsko prekarnostjo.

Stanovanje ni zgolj prostor, temveč **psiho-socialni determinant**.

7.4 Strukturni princip reforme

Povzetek priporoča **kombinacijo treh temeljev**:

1. **Ponudba** – več javne in neprofitne gradnje.
2. **Stabilnost** – dolgoročni najemi in subvencije.
3. **Dostopnost** – krediti, davki, regulacija.

Reforma mora biti **sistemska**, ne projektna.

Trenutni sistem je preozek, predrag in preveč odvisen od **tekmovalnega trga**.

Brez transformacije bo Slovenija:

- izgubila delovno silo,
- podaljšala demografsko krizo,
- in ustvarila **dolgoročno socialno stratifikacijo**.

8 Zaključek

Stanovanjska vprašanja so eno najkompleksnejših in najbolj občutljivih družbenih področij, saj neposredno vplivajo na kakovost življenja, socialno mobilnost, demografske procese in ekonomsko stabilnost. Analiza slovenskega stanovanjskega trga in rezultati empirične ankete potrjujejo, da je Slovenija sredi **sistemske stanovanjske krize**, ki se kaže v kombinaciji:

- visoke cenovne rasti,
- nezadostne ponudbe,
- finančne ranljivosti gospodinjstev,
- šibkega najemnega sektorja,
- ter izrazite neenakosti med regijami in socialnimi skupinami.

Ključna ugotovitev raziskave je, da slovenski stanovanjski sistem ni neuspešen zaradi pomanjkanja interesa ali motivacije prebivalstva, temveč zaradi **nezmožnosti realizacije stanovanjskih potreb v obstoječih institucionalnih in tržnih okvirjih**.

Stanovanja tako ne predstavljajo le osnovne infrastrukture, temveč **centralen mehanizem družbene reprodukcije, ekonomskih razmerij in kakovosti življenja**, kar zahteva celosten, interdisciplinaren pristop k razumevanju in reševanju problemov.

8.1 Ključne ugotovitve projekta

Raziskava je pokazala več ključnih trendov:

1) Visoka cenovna rast in nizka ponudba

Slovenija se sooča z izrazito rastjo cen nepremičnin in hkratno stagnacijo gradbene aktivnosti, kar ustvarja **presežek povpraševanja in trajni pritisk na trg**.

2) Najem je drag, nestabilen in socialno tvegan

Večina najemnikov porabi nad 40 % dohodka za najem, pogodbe so kratkoročne, stroški visoki, tveganja pa prenašajo izključno na najemnike.

3) Nakup je dostopen le gospodinjstvom z visokim ali medgeneracijskim kapitalom

Pomoč družine, prihranki in krediti skupaj predstavljajo **trojni finančni pogoj**, ki reproducira družbeno neenakost.

4) Regionalne razlike so strukturne

Ljubljana in Koper sta pregreta trga, Maribor je “cenovno dostopnejši”, a s šibko ponudbo. Te razlike vplivajo na **migracije, zaposlovanje in socialno strukturo**.

5) Trg ne omogoča dolgoročne stabilnosti in planiranja

Stanovanjski sistem v obstoječi obliki **ne omogoča predvidljivega življenjskega načrtovanja**, kar ima posledice za:

- demografijo,
- družinsko formacijo,
- mobilnost,
- delovno produktivnost,
- psihološko blagostanje.

6) Potrebne so systemske, ne parcialne reforme

Rešitve, ki ciljajo zgolj na povpraševanje (kreditni), ali zgolj na regulacijo (omejitve cen), **niso dovolj učinkovite brez povečanja ponudbe in stabilizacije najemnega sektorja**.

Skupna ugotovitev je, da slovenski stanovanjski sistem deluje kot **tržna, finančna in socialna past**, zlasti za mlade generacije.

8.2 Vloga interdisciplinarnega pristopa in sodelovanja s prakso

Reševanje stanovanjskih izzivov zahteva integracijo:

- ekonomskih analiz (cena, ponudba, kreditni trg),
- socioloških perspektiv (neenakost, mobilnost, družinsko življenje),
- urbanistično-prostorskih pristopov (načrtovanje, infrastruktura),
- pravnih in institucionalnih okvirov (regulacija, lastništvo),
- psiholoških vidikov (stres, negotovost, odločitveno vedenje).

Ta projekt je pokazal, da se **relevantne spoznanja oblikujejo na presečišču disciplin**, saj enodimenzionalna obravnava ne zadostuje za razumevanje kompleksnosti problemov.

Prav tako je jasno, da rešitve zahtevajo **sodelovanje med akademskim prostorom, državo, občinami in trgom**, ne pa izoliranega delovanja sektorjev.

V tujini so uspešni pristopi – zlasti v Avstriji – rezultat **koordiniranega institucionalnega delovanja**, vključno z:

- javnimi investicijami,
- regulacijo,

- javno-zasebnimi partnerstvi,
- ter profesionalizacijo upravljanja stanovanj.

Interdisciplinarnost ni le metodološki ideal, temveč **pogoj za smiselno delovanje stanovanjske politike.**

8.3 Možnosti nadaljevanja raziskave

Glede na obseg in rezultate projekta se odpirajo številne možnosti za nadaljnje raziskovanje:

(1) Longitudinalne študije stanovanjskih poti

Spremljanje mladih odraslih skozi čas bi omogočilo razumevanje:

- odlašanja osamosvajanja,
- finančne ranljivosti,
- vpliva stanovanj na življenjske odločitve.

(2) Študije vpliva stanovanjske politike na demografijo

Analiza povezave med:

- dostopnostjo stanovanj,
- rodnostjo,
- migracijskimi tokovi,
- družinsko stabilnostjo.
- **(3) Analize vpliva turističnega kapitala na lokalne trge**

Predvsem v Kopru in Ljubljani, kjer je vpliv Airbnba izrazit.

(4) Razvoj in evalvacija alternativnih modelov bivanja

Kot so:

- stanovanjske zadruge,
- co-housing,
- socialni skladi,
- inovativni najemni modeli.

Tukaj bi se lahko povezali:

- občine,
- fakultete,
- nevladne organizacije,
- investitorji.

(5) Kritična analiza vpliva trga na psihološko blagostanje

Vključno z raziskavami:

- stresa,
- negotovosti,
- odlašanja odločitev,
- občutka izključenosti.

To področje je v Sloveniji **podraziskano** in ima velik družbeni pomen.

Zaključno sporočilo

Slovenija se nahaja v obdobju, ko stanovanjska politika ni več “tehnični sektor”, temveč **strategija družbenega preživetja in razvoja**.

Izzivi so kompleksni, a rešljivi – pod pogojem, da se oblikujejo:

- dolgoročni cilji,
- sistemske spremembe,
- interdisciplinarne strategije,
- ter sodelovanje akterjev na vseh ravneh.

Trg nepremičnin ne more in ne sme ostati **samouravnavan**, saj to vodi v:

- poglobljanje neenakosti,
- izgubo demografske baze,
- socialno fragmentacijo.

Prihodnost stanovanjske politike mora temeljiti na razumevanju stanovanja kot **javne dobrine, družbene infrastrukture in temeljne predpostavke kakovosti življenja**, ne pa zgolj kot finančnega instrumenta.

To zahteva **novo paradigmo**, ne le nove predpise.

Ugotovitve projekta kažejo, da trenutni stanovanjski model v Sloveniji dolgoročno ni vzdržen, saj temelji na visoki finančni obremenitvi gospodinjstev, omejeni ponudbi stanovanj ter podhranjenem in nestabilnem najemnem sektorju. Brez systemske okrepitve javnega in neprofitnega najema ter aktivne vloge države pri zagotavljanju dostopnih stanovanj ni mogoče zagotoviti bivalne varnosti, socialne pravičnosti in demografske vzdržnosti. Projekt zato zagovarja razumevanje stanovanja kot temeljne družbene infrastrukture in ne zgolj kot tržne ali investicijske dobrine, saj je dostop do primerne in stabilne bivanja ključen pogoj za kakovost življenja, družbeni razvoj in dolgoročno odpornost skupnosti.

Na podlagi analiziranih trendov in razmerij med ponudbo in povpraševanjem je mogoče oblikovati okvirne scenarije prihodnjega razvoja stanovanjskega trga. V scenariju nadaljnje omejene ponudbe ob stabilnem povpraševanju je verjetno nadaljevanje cenovnega pritiska, zlasti v urbanih in turistično privlačnih območjih. V primeru povečanja javne gradnje, regulacije kratkoročnega najema in umiritve investicijskega povpraševanja bi lahko prišlo do stabilizacije cen, vendar ne nujno do njihovega izrazitega padca. Projekt ne napoveduje prihodnjih cen, temveč opozarja, da bodo gibanja v največji meri odvisna od institucionalnih odločitev in obsega nove ponudbe.

V nadaljevanju zaključka je ta razmislek nadgrajen s simulacijo scenarija, ki dodatno ilustrira možne smeri gibanja cen ob različnih strukturnih pogojih.

8.4 Simulacija scenarija gibanja cen stanovanj

Simulacija scenarija potrjuje, da gibanje cen stanovanj ni zgolj tržni pojav, temveč je ključno odvisno od institucionalnih odločitev, obsega ponudbe in širšega makroekonomskega okolja.

Na podlagi analiziranih trendov, razmerij med ponudbo in povpraševanjem ter institucionalnih omejitev je mogoče oblikovati okvirno simulacijo scenarija prihodnjega gibanja cen stanovanj. Simulacija ne predstavlja napovedi cen, temveč analitično ilustracijo možnih smeri razvoja stanovanjskega trga ob različnih strukturnih in političnih pogojih. Namen scenarijskega pristopa je poudariti vlogo sistemskih odločitev in ponudbenih omejitev pri oblikovanju cenovnih gibanj, ne pa napovedovati časovno ali količinsko določene spremembe.

Scenarij 1: Nadaljevanje omejene ponudbe

V primeru, da se obseg nove stanovanjske gradnje ne poveča bistveno, javni in neprofitni najemni sektor pa ostane podhranjen, ob stabilnem ali rastočem povpraševanju ni pričakovati znižanja cen stanovanj. Takšen scenarij je verjeten zlasti v urbanih središčih in turistično privlačnih območjih, kjer povpraševanje presega dejanske bivalne potrebe lokalnega prebivalstva. Cenovni pritiski bi se v tem primeru nadaljevali, pri čemer bi se lahko stopnja rasti postopno umirjala, vendar brez strukturnega preobrata trenda. Dolgoročno bi to lahko vodilo v nadaljnje poslabšanje dostopnosti, zlasti za mlajše in dohodkovno šibkejšje skupine.

Scenarij 2: Povečanje javne in regulirane ponudbe

Če bi prišlo do sistemskega povečanja javne in neprofitne stanovanjske gradnje, regulacije kratkoročnega najema ter aktivacije neizkoriščenega stanovanjskega fonda, bi se pritisk povpraševanja na tržni segment delno razpršil. V tem scenariju bi bila verjetnejša stabilizacija cen, predvsem na srednji in dolgi rok, saj bi povečana ponudba izboljšala ravnotežje med povpraševanjem in razpoložljivimi stanovanjskimi enotami. Kljub temu izraziti in splošni padci cen brez dodatnih ekonomskih šokov niso verjetni, saj visoki stroški gradnje, zemljišč in financiranja predstavljajo spodnjo mejo cenovne korekcije. Učinki bi bili najverjetneje postopni in prostorsko diferencirani.

Scenarij 3: Zunanji makroekonomski šok

V primeru izrazitega gospodarskega ohlajanja, povečanja brezposelnosti ali hitrega zaostrovanja kreditnih pogojev bi lahko prišlo do kratkoročnega zmanjšanja povpraševanja in s tem do korekcije cen stanovanj. Takšen učinek bi bil najverjetneje začasen in neenakomeren, saj bi se različno odrazil med regijami in segmenti trga. Območja z izrazitim strukturnim pomanjkanjem stanovanj, kot so večja urbana in obalna središča, bi bila manj dovzetna za večje padce cen, medtem ko bi se korekcije lažje pojavile v manj likvidnih ali demografsko šibkejših okoljih. Po prenehanju šoka bi se cenovni pritiski lahko ponovno okrepili, če ponudba ne bi bila sistemsko povečana.

Na podlagi predstavljenih scenarijev je mogoče sklepati, da gibanje cen stanovanj ni zgolj rezultat tržnih sil, temveč je ključno odvisno od institucionalnih odločitev, obsega in strukture ponudbe ter širšega makroekonomskega okolja. Simulacija scenarija tako poudarja, da dolgoročna stabilizacija stanovanjskega trga zahteva aktivno stanovanjsko politiko in strateško upravljanje ponudbe, ne zgolj prilagajanje povpraševanju.

Literatura in viri

1. Banka Slovenije. (2025). *Poročilo o finančni stabilnosti 2025*. Banka Slovenije. <https://www.bsi.si/sl/iskanje?i=Poro%C4%8Dilo+o+finan%C4%8Dni+stabilnosti+2025>
2. Božin, A. in Grudnik-Tominc, B. (2012). Nekateri vidiki stanovanjske problematike v Sloveniji. *Naše gospodarstvo : revija za aktualna gospodarska vprašanja* [na spletu]. 2012. Vol. 58, no. 5/6, p. 74–79. DOI 10.7549/ourecon.2012.5-6.08. <https://journals.um.si/index.php/oe/article/view/2327>
3. Cirman, A. in Sendi, R. (2016). Housing Finance in Slovenia. In *Milestones in European Housing Finance* (pp. 341–357). Wiley. <https://doi.org/10.1002/9781118929421.ch20>
4. Data d. o. o. (n.d.). *Stanovanjske najemnine – koliko boste plačali v Ljubljani in v Mariboru?* <https://data.si/blog/stanovanjske-najemnine/>
5. Elite Property Slovenia. (2025). *Slovenski nepremičninski trg v 2025: priložnost za pametne kupce in vlagatelje*. <https://www.eliteproperty slovenia.com/sl/slovenski-nepremicninski-trg-v-2025-priloznost-za-pametne-kupce-in-vlagatelje/>
6. Golob, A., idr. (2012). *Determinante cen nepremičnin v Sloveniji*. Univerza v Ljubljani.

7. Goršak, A. (2025). *Analiza oglaševanih najemnin v Sloveniji*. Tanal. <https://www.tanal.si>
8. Guide. (2025). *The residential property market in Europe: Challenges and outlook*. Guide Publications.
9. GURS. (2023). *Letno poročilo 2023: Poročilo o trgu nepremičnin*. Ministrstvo za okolje in prostor. https://www.e-prostor.gov.si/fileadmin/Podrocja/Trg_vrednosti_nep/Trg_nepremicnin/Porocila_o_trgu_nepremicnin/2023/Letno_porocilo_za_letno_2023.pdf
10. GURS. (2024). *Letno poročilo o nepremičninskem trgu za leto 2024*. Ljubljana: Geodetska uprava RS. https://www.e-prostor.gov.si/fileadmin/Podrocja/Trg_vrednosti_nep/Trg_nepremicnin/Porocila_o_trgu_nepremicnin/2024/Letno_porocilo_za_letno_2024.pdf
11. GURS. (2025). *Polletno poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2025*. https://www.e-prostor.gov.si/fileadmin/Podrocja/Trg_vrednosti_nep/Trg_nepremicnin/Porocila_o_trgu_nepremicnin/2025/Polletno_porocilo_za_letno_2025.pdf
12. Hočevār, I., Pahor, P. in Šuštaršič, M. (2025). *Je res prišlo do revolucije v stanovanjski politiki?* Siol.net. <https://nepremicnine.siol.net/novice/je-res-prislo-do-revolucije-v-stanovanjski-politiki-602>
13. Housing Coop. (2025). *Pregled najemnega trga v Sloveniji*. Housing Coop Europe. <https://www.housingcoop.eu>
14. JMSS Maribor. (2025). *Javni medobčinski stanovanjski sklad Maribor*. <https://www.jmss-mb.si>
15. Kebe, N. (2024). *Stanovanjska problematika mladih v Sloveniji* (Diplomsko delo). Univerza v Ljubljani. <https://repozitorij.uni-lj.si>
16. Kovač, M. (2025). *Ključni kazalniki stanovanjskega trga za Slovenijo*. VRJ Nepremičnine.
17. Lenarčič, Č., Zorko, R., Herman, U. in Savšek, S. (2016). *A Primer on Slovene house prices forecast*. MPRA. <https://mpra.ub.uni-muenchen.de/103552/>
18. Matějková, P. in Tichá, Z. (2025). *Affordable housing and sustainable urban development in Europe*. Urban Policy Press.
19. MOP. (1998). *Regionalna razdelitev krajinskih tipov v Sloveniji: Krajine primorske regije*. Urad Republike Slovenije za prostorsko planiranje. <https://www.krajinskapolitika.si>
20. N1info. (2025). *Najem na črno: Kaj se zgodi, ko so ljudje "prepuščeni"...* <https://n1info.si>
21. Nepremičnine.net. (2025). *Prodaja in oddaja nepremičnin na Dolenjskem*. <https://www.nepremicnine.net/oglas-prodaja/dolenjska>
22. NS-PIZ. (2025). *Oskrbovana najemna stanovanja – Maribor*. <https://www.ns-piz.si/si/oskrbovana-najemna-stanovanja/maribor/>
23. Numbeo. (2025). *Property prices and rents in Slovenia*. Numbeo. <https://www.numbeo.com/property-investment>
24. OECD. (2024). *Housing policy in Slovenia: Country report 2024*. OECD Publishing. <https://www.oecd.org>
25. Petelinšek, A. (2021). *Štajerski stanovanjski trg – analiza trenda*.
26. POSTAN. (2025). *Nacionalni stanovanjski program 2026–2036 – Sinteza, končno poročilo*. Ministrstvo za solidarno bodočnost. <https://www.gov.si/assets/ministrstva/MSP/Direktorat-za-stanovanja/Nacionalni-stanovanjski-program/>

27. RE/MAX. (2025). *Nepremičninske storitve*. <https://www.re-max.si>
28. RTV Slovenija. (2025). *Stanovanjske razmere v Mariboru*. <https://www.rtv slo.si>
29. STAN. (2025). *Stanovanjske nepremičnine – storitve in posredovanje*. <https://www.stan.si>
30. Stanovanjski sklad Republike Slovenije. (2023). *Poročilo o zaključku ankete SSRS 2023*. <https://ssrs.si/wp-content/uploads/2023/06/Porocilo-splet-ANKETA-SSRS-2023.pdf>
31. SURS. (2022). *Stanovanja, stavbe in gradnja: Popis stanovanj 2021*. SURS. <https://www.stat.si/StatWeb/News/Index/10351>
32. SURS. (2024). *Značilnosti trga in gibanje cen stanovanjskih nepremičnin*. <https://www.stat.si/StatWeb/File/DocSysFile/14399>
33. SURS. (2025a). *Indeksi cen stanovanjskih nepremičnin – 1. četrtnetije 2025*. <https://www.stat.si/StatWeb/News/Index/13699>
34. SURS. (2025b). *Cene nepremičnin – 2. četrtnetije 2025*. <https://www.stat.si/StatWeb/News/Index/13870>
35. SURS. (2025c). *Gradbena dovoljenja – september 2025*. SURS. <https://www.stat.si/StatWeb/News/Index/13925>
36. SURS. (2025d). *Materialni življenjski pogoji gospodinjstev 2023*. SURS. <https://www.stat.si/StatWeb/news/Index/12680>
37. Svet24. (2025). *V Novem mestu premalo stanovanj*. <https://svet24.si/lokalno/dolenjska/dom/nepremicnine/v-novem-mestu-premalo-stanovanj-298955-1792688>
38. Tanal. (2025). *Povprečne najemnine v Sloveniji 2025*. Tanal. <https://www.tanal.si>
39. The Outlook for the U.S. Housing Market in 2025. (b. d.). *USREMO Insights*.
40. Unal, A., Wagner, R. in Klein, M. (2025). *Housing market dynamics in Germany: Regional divergence and policy responses*. Springer.
41. Zadrugator. (2021). *Pregled stanovanjskega stanja v Mestni občini Maribor in priložnosti za razvoj stanovanj*. <https://zadrugator.org/wp-content/uploads/2021/07/Pregled-stanovanjskega-stanja-v-Mestni-obcini-Maribor-in-priloznosti-za-razvoj-stanov.pdf>
42. Ziemann, V. (2024). *Housing market challenges and policy options in Slovenia*. OECD. https://www.oecd.org/content/dam/oecd/en/publications/reports/2024/07/housing-market-challenges-and-policy-options-in-slovenia_54a982ce/fab74d9f-en.pdf

PRILOGA: Anketni vprašalnik

Vprašalnik

Kratko ime ankete: Nakup in najem nepremičnin v Sloveniji

Število vprašanj: 49

Število spremenljivk: 137

Status: Aktivna od: 19.10.2025 Aktivna do: 30.11.2025

Avtor: Kaja Cajnko, 10.10.2025

Spreminjal: Petra Cajnko, 19.10.2025

Uvod

Pozdravljeni,

z anketo pred Vami želimo pridobiti vpogled v prakse nakupa in najema nepremičnin v slovenskih pokrajinah.

Vaši odgovori so anonimni in bodo obdelani izključno za raziskovalne namene.

Prosimo, če si vzamete nekaj minut in s klikom na Naslednja stran pričnete z izpolnjevanjem ankete.

Q1 - Koliko ste stari?

- ☐
- ☐ 18-24
- ☐ 25-34
- ☐ 35-44
- ☐ 45-54
- ☐ 55-64
- ☐ 65+

Q2 - V kateri pokrajini trenutno bivate?

- ☐ Prekmurje.
- ☐ Štajerska.
- ☐ Koroška.
- ☐ Gorenjska.
- ☐ Primorska.
- ☐ Notranjska.
- ☐ Dolenjska.
- ☐ Drugo:

Q3 - Vaš trenutni status:

- ☐ Najemnik_ca.
- ☐ Lastnik_ca (vključno kredit).
- ☐ Živim pri starših/skrbnikih.
- ☐ Drugo:

Q4 - V zadnjih 24 mesecih ste:

Možnih je več odgovorov

- ☐ Kupili nepremičnino.
- ☐ Aktivno iskali nepremičnino (a je niste kupili/najeli).
- ☐ Najeli in/ali podaljšali najem nepremičnine.
- ☐ Nič od navedenega.
- ☐ Drugo:

IF (1) Q4 = [Q4a]

Q5 - Glavni razlog za nakup nepremičnine:

- ☐ Reševanje stanovanjske situacije.
- ☐ Investicija.
- ☐ Selitev zaradi dela/študija.
- ☐ Povečanje gospodinjstva.
- ☐ Nezadovoljstvo z najemom.
- ☐ Drugo:

IF (2) Q4 = [Q4a]

Q6 - Tip nepremičnine:

- ☐ Garsonjera.
- ☐ 1-sobno.
- ☐ 2-sobno.
- ☐ 3-sobno.
- ☐ 4-sobno.
- ☐ več kot 4-sobno.
- ☐ Hiša.
- ☐ Drugo:

Q7 - Kako ocenjujete dostopnost nepremičnin v vaši regiji (0 - zelo nedostopna, 100 - zelo dostopna?) _____

Q8 - Kaj pričakujete z najemninami nepremičnin v naslednjih 12 mesecih?

- ☐ Močno gor.
- ☐ Zmerno gor.
- ☐ Brez sprememb.
- ☐ Zmerno dol.
- ☐ Močno dol.

Q9 - Kaj pričakujete s cenami nakupa nepremičnin v naslednjih 12 mesecih?

- ☐ Močno gor.
- ☐ Zmerno gor.
- ☐ Brez sprememb.
- ☐ Zmerno dol.
- ☐ Močno dol.

Q10 - Kaj bi najbolj izboljšalo dostopnost (izberite do 3 vključno z možnostjo "Drugo:"):

Možnih je več odgovorov

- ☐ Več novih gradenj.
- ☐ Davčne spodbude za prvi nakup.
- ☐ Neprofitna gradnja.
- ☐ Regulacija kratkoročnih najemov.
- ☐ Več dolgoročnih najemov.
- ☐ Drugo:

Q11 - Strinjanje se z izjavami (1 - sploh se ne strinjam, 5 - popolnoma se strinjam):

	1 - sploh se ne strinjam	2 - delno se strinjam	3 - niti se ne strinjam niti se strinjam	4 - večinoma se strinjam	5 popolnoma se strinjam
V moji pokrajini je ponudbe nepremičnin premalo.	☐	☐	☐	☐	☐
Najem nepremičnine je trenutno racionalnejši od nakupa.	☐	☐	☐	☐	☐
Informacije o trgu nepremičnin so pregledne in dostopne.	☐	☐	☐	☐	☐

Q12 - Spol:

- ☐ Ženska.
- ☐ Moški.

- ☐ Drugo:
- ☐ Ne želim odgovoriti.

Q13 - Število oseb, ki (trenutno) živijo v gospodinjstvu (vključno z Vami)?

- ☐ 1
- ☐ 2
- ☐ 3
- ☐ 4
- ☐ 5
- ☐ Več kot 5.

Q14 - Otroci v gospodinjstvu:

- ☐ Da.
- ☐ Ne.

Q15 - Najvišja dosežena izobrazba (ISCED):

- ☐ Nižja sekundarna izobrazba ali manj (ISCED 0-2)- nedokončana osnovna izobrazba nad 14-15 let, dokončana osnovna izobrazba.
- ☐ Višja sekundarna in postsekundarna izobrazba (ISCED 3-4) - nižja poklicna in srednja izobrazba.
- ☐ Terciarna izobrazba (ISCED 5-8) - višješolska, visokošolska, univerzitetna, magistrska, doktorska izobrazba.

Q16 - Zaposlitveni status:

- ☐ Zaposlen_a.
- ☐ Samozaposlen_a.
- ☐ Študent_ka.
- ☐ Brezposeln_a.
- ☐ Upokojen_a.
- ☐ Drugo:

Q17 - Neto dohodek gospodinjstva (EUR):

- ☐
☐ 1.200 - 1.800
☐ 1.800 - 2.400
☐ 2.400 - 3.200
☐ 3.200 - 4.500
☐ >4.500
☐ Ne želim odgovoriti.

IF (3) Q4 = [Q4a]

Q18 - Proračun za nakup (EUR):

- ☐ 120.000 - 180.000
☐ 180.000 - 240.000
☐ 240.000 - 320.000
☐ 320.000 - 450.000
☐ >450.000

IF (4) Q4 = [Q4a]

Q19 - Način financiranja:

Možnih je več odgovorov

- ☐ Prihranki.
☐ Stanovanjski kredit.
☐ Pomoč družine.
☐ Prodaja druge nepremičnine.
☐ Drugo:

IF (5) Q4 = [Q4a]

Q20 - Ali ste naleteli na ovire (1 - nikoli, 5 - vedno)?

	1 - nikoli	2 - redko	3 - občasno	4 - pogosto	5 - vedno
Visoke cene.	☐	☐	☐	☐	☐
Visoke obrestne mere.	☐	☐	☐	☐	☐
Premalo ponudbe.	☐	☐	☐	☐	☐
Pogoji bank (kreditna sposobnost, razmerje med kreditom in vrednostjo nepremičnine, zavarovanje kredita, doba odplačevanja,...)	☐	☐	☐	☐	☐
Slabo stanje nepremičnin.	☐	☐	☐	☐	☐
Drugo:	☐	☐	☐	☐	☐

IF (6) Q4 = [Q4a]

Q21 - Koliko časa je trajal proces od začetka iskanja do nakupa nepremičnine?

- ☐ 1 mesec - 3 mesece.
- ☐ 4 mesece - 6 mesecev.
- ☐ 7 mesecev - 12 mesecev.
- ☐ >12 mesecev.

IF (7) Q4 = [Q4a]

Q22 - Končna cena v primerjavi z oglasno ceno je bila:

- ☐ Nižja za >5% .
- ☐ Nižja za 0-5% .
- ☐ Enaka.
- ☐ Višja.

IF (8) Q4 = [Q4a]

Q23 - Viri informacij:

Možnih je več odgovorov

- ☐ Portali z oglasi.
- ☐ Agencije.
- ☐ Banke.
- ☐ Poznanstva.
- ☐ Družbena omrežja.
- ☐ Drugo:

IF (9) Q4 = [Q4a]

Q24 - Splošno zadovoljstvo z nakupnim procesom nepremičnine (0 - zelo slabo, 100 - zelo dobro):

IF (10) Q4 = [Q4a]

Q25 - Verjetnost, da bi priporočili nakup nepremičnine v Vaši regiji (0 - nikoli, 100 - vedno):

IF (11) Q4 = [Q4b]

Q26 - Glavni razlogi za iskanje nepremičnine (izberite do 3 vključno z "Drugo:"):

Možnih je več odgovorov

- ☐ Reševanje stanovanjske situacije.

- ☐ Investicija.
- ☐ Selitev zaradi dela/študija.
- ☐ Povečanje gospodinjstva.
- ☐ Nezadovoljstvo z najemom.
- ☐ Drugo:

IF (12) Q4 = [Q4b]

Q27 - Tip iskane nepremičnine:

- ☐ Garsonjera.
- ☐ 1-sobno.
- ☐ 2-sobno.
- ☐ 3-sobno.
- ☐ 4-sobno.
- ☐ Več kot 4-sobno.
- ☐ Hiša.
- ☐ Vikend.
- ☐ Drugo:

IF (13) Q4 = [Q4b]

Q28 - Način financiranja iskane nepremičnine:

Možnih je več odgovorov

- ☐ Prihranki.
- ☐ Stanovanjski kredit.
- ☐ Pomoč družine.
- ☐ Prodaja druge nepremičnine.

☐ Drugo:

IF (14) Q4 = [Q4b]

Q29 - Ali ste naleteli na ovire (1 - nikoli, 5 - vedno)?

	1 - nikoli	2 - redko	3 - občasno	4 - pogosto	5 - vedno
Visoke cene.	☐	☐	☐	☐	☐
Visoke obrestne mere.	☐	☐	☐	☐	☐
Premalo ponudbe.	☐	☐	☐	☐	☐
Slabo stanje nepremičnin.	☐	☐	☐	☐	☐
Pogoji bank (kreditna sposobnost, razmerje med kreditom in vrednostjo nepremičnine, zavarovanje kredita, doba odplačevanja,...)	☐	☐	☐	☐	☐
Drugo:	☐	☐	☐	☐	☐

IF (15) Q4 = [Q4b]

Q30 - Viri informacij:

Možnih je več odgovorov

☐ Portali z oglasi.

☐ Agencije.

☐ Banke.

☐ Poznanstva.

☐ Družbena omrežja.

☐ Drugo:

IF (16) Q4 = [Q4b]

Q31 - Splošno zadovoljstvo z iskalnim procesom nepremičnin (0 - zelo slabo, 100 - zelo dobro):

IF (17) Q4 = [Q4c]

Q32 - Status najema nepremičnine:

- ☐ Nov najem v zadnjih 24 mesecih.
- ☐ Podaljšanje najema.
- ☐ Dolgoročni najem (2+ let).
- ☐ Kratkoročni najem (do 1 leta).

IF (18) Q4 = [Q4c]

Q33 - Tip nepremičnine v najemu:

- ☐ Gorsonjera.
- ☐ 1-sobno.
- ☐ 2-sobno.
- ☐ 3-sobno.
- ☐ 4-sobno.
- ☐ več kot 4-sobno.
- ☐ Hiša.
- ☐ Soba.
- ☐ Drugo:

IF (19) Q4 = [Q4c]

Q34 - Mesečna najemnina (EUR, brez stroškov):

- ☐ 350-500
- ☐ 500-700
- ☐ 700-900
- ☐ 900-1.200
- ☐ >1.200

IF (20) Q4 = [Q4c]

Q35 - Najemnina kot % neto gospodinjskega dohodka:

- ☐ 20-29%
- ☐ 30-39%
- ☐ 40-49%
- ☐ 50% in/ali več.
- ☐ Ne želim odgovoriti.
- ☐ Drugo:

IF (21) Q4 = [Q4c]

Q36 - Višina pologa/varščine:

- ☐ Ni.
- ☐ 1 najemnina.
- ☐ 2 najemnini.
- ☐ 3 najemnine.
- ☐ Več kot 3 najemnine.
- ☐ Ne spomnim se.
- ☐ Drugo:

IF (22) Q4 = [Q4c]

Q37 - Trajanje pogodbe:

- ☐ Do 1 leta.
- ☐ 1 - 3 leta.
- ☐ 3+ leta.
- ☐ Brez pogodbe.

IF (23) Q4 = [Q4c]

Q38 - Težave v najemu:

Možnih je več odgovorov

- ☐ Dvig najemnine.
- ☐ Kratke pogodbe.
- ☐ Slaba urejenost.
- ☐ Stroški.
- ☐ Odnosi z lastnikom.
- ☐ Težko je najti nepremičnino.
- ☐ Drugo:

IF (24) Q4 = [Q4c]

Q39 - Splošno zadovoljstvo z najemom nepremičnine (0 - zelo slabo, 100 - zelo dobro):

IF (25) Q4 = [Q4c]

Q40 - Namera v naslednjih 12 mesecih:

- ☐ Ostajam v najemu.
- ☐ Iščem drugo nepremičnino.

☐ Razmišljam o nakupu nepremičnine.

☐ Ne vem.

IF (26) Q4 = [Q4c]

Q41 - Glavni razlogi za najem nepremičnine (izberite do 3 vključno z "Drugo"):

Možnih je več odgovorov

☐ Fleksibilnost.

☐ Cene nakupa so previsoke.

☐ Kredit je nedosegljiv.

☐ Nezanesljiv dohodek.

☐ Kratkoročni načrti.

☐ Drugo:

IF (27) Q4 = [Q4c]

Q42 - Viri informacij glede najema nepremičnine:

Možnih je več odgovorov

☐ Portali z oglasi.

☐ Agencije.

☐ Banke.

☐ Poznanstva.

☐ Družbena omrežja.

☐ Drugo:

Q43 - Ali ste pri svojem zadnjem poslu z nepremičnino sodelovali z nepremičninsko agencijo?

☐ DA.

☐ NE.

IF (28) Q43 = [2] (NE.)

Q44 - Če ste zadnji posel z nepremičnino izvedli sami – pri katerih vidikih bi vam bila profesionalna podpora najbolj dobrodošla?

Možnih je več odgovorov

- ☐ Priprava pogodb in pravna varnost.
- ☐ Ocenitev tržne vrednosti nepremičnine.
- ☐ Oglaševanje in trženje.
- ☐ Pogajanja s kupci ali najemniki.
- ☐ Organizacija ogledov, dokumentacija, prenos lastništva.
- ☐ Drugo:

IF (29) Q43 = [1] (DA.)

Q45 - Ali bi to agencijo priporočili prijateljem ali znancem?

- ☐ Da, zagotovo.
- ☐ Verjetno.
- ☐ Ne vem / nisem prepričan.
- ☐ Po tehtnem razmisleku.
- ☐ Ne, nikoli.

IF (29) Q43 = [1] (DA.)

Q46 - Kaj ste pri sodelovanju z agencijo najbolj pogrešali?

IF (30) Q43 = [1] (DA.)

Q47 - Kaj vam je bilo pri sodelovanju z agencijo najbolj koristno ali dragoceno?

IF (32) Q43 = [1] (DA.)

Q48 - Kako bi ocenili svoje zadovoljstvo s sodelovanjem z agencijo?

				
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)

IF (33) Q43 = [1] (DA.)

Q49 - V kakšni vlogi ste sodelovali pri tem poslu z nepremičnino?

- ☐ Kupec.
- ☐ Prodajalec.
- ☐ Najemodajalec.
- ☐ Najemnik.