

Ljubljana, 26.11.2025

## **Zaključki 36. posveta Poslovanje z nepremičninami** v živo in na spletu, 12. in 13. novembra 2025

### **SEKCIJA ZA PROMET Z NEPREMIČNINAMI**

*Moderatorica: Violeta Štojs, članica UO ZDNP, Agencija Nera d.o.o.*

Sekcija za promet z nepremičninami je letos ponudila kompleksen in podatkovno podprt prerez stanja slovenskega nepremičninskega trga. Predstavitve so pokazale, da se panoga giblje na presečišču treh ključnih tokov: intenzivnih zakonodajnih sprememb, visoke makroekonomske volatilnosti in potrebe po profesionalizaciji poslovanja. Prav zato so letošnje razprave pomembne tako za posrednike kot za investitorje, nadzorne organe in regulatorje.

### **Posplošene vrednosti nepremičnin in njihov vpliv na nepremičninski trg**

*Boštjan Udovič, GZS-ZPN - moderator*

*Ajda Kaluža, Arvio d.o.o.*

*Mag. Dušan Mitrovič, Urad za množično vrednotenje nepremičnin, GURS*

*Thomas Krelj, FESST d.o.o.*

*Boštjan Boh, Abaka d.o.o.*

Uvodno omizje je celovito prikazalo delovanje sistema množičnega vrednotenja nepremičnin in njegove posledice za delovanje trga.

V uvodu je **Ajda Kaluža** predstavila statistično primerjavo posplošenih vrednosti nepremičnin z realiziranimi cenami po posameznih območjih. Pojasnila je, da so razlike najmanjše v Ljubljani zaradi likvidnega trga, drugod pa bistveno večje. Sicer pa je slovenski model množičnega vrednotenja pohvalila kot zelo dovršen. Namen predstavitve je bil nepremičninskim posrednikom in cenilcem omogočiti, da strankam lažje pojasnijo, zakaj posplošene vrednosti nepremičnin ne sovpadajo nujno s cenami na trgu.

**Mag. Dušan Mitrovič** je v uvodu poudaril, da primerjanje cen in posplošenih vrednosti nepremičnin ni smiselno. Pojasnil je, da Slovenija upravlja enega najbolj naprednih sistemov množičnega vrednotenja na svetu, katerega kakovost so prepoznale številne mednarodne institucije. Sistem deluje na podlagi več kot 17 modelov vrednotenja, zasnovanih na velikih vzorcih transakcij, stroških gradnje in prihodkovnih parametrih. Je pa opozoril, da je slovenski trg kljub visoki transparentnosti izjemno zahteven za ocenjevanje, saj se letno proda le majhen delež nepremičnin (okoli 3 % stanovanj, 0,6 % hiš in minimalen delež stavbnih zemljišč). Zaradi majhnega števila transakcij so modeli ključni za zagotavljanje objektivnih ocen vrednosti. Poudaril je, da posplošene tržne vrednosti pomembno vplivajo na umirjanje pričakovanj lastnikov in kupcev, saj odpravljajo razlike med subjektivnimi ocenami in dejanskimi tržnimi podatki. Poseben poudarek je namenil razliki med ceno, vrednostjo in stroški – elementi, ki jih javnost pogosto meša, kar posredno povzroča nesporazume pri pogajanjih in transakcijah.

V razpravi so udeleženci odpirali ključne težave množičnega vrednotenja: neurejene evidence, nepopolni podatki iz starega popisa, dileme pri obravnavi dvostanovanjskih hiš ter razlike med dejanskim stanjem na terenu in evidentiranimi podatki. Izpostavljen je bil tudi problem nelegalnih in neskladnih gradenj ter pomanjkanje mehanizmov za ažuriranje podatkov. Kot rešitev se razvija projekt LIDAR, ki bo omogočil bistveno natančnejše podatke o stavbah. Udeleženci opozarjajo na odgovornost posrednikov pri preverjanju skladnosti objektov in poudarjajo, da so aktualne cene visoke predvsem zaradi pomanjkanja ponudbe. Razprava potrjuje, da množično vrednotenje daje uporaben približek, vendar individualno ocenjevanje ostaja ključno pri realnih tržnih odločitvah.

## **Predlogi ZDNP za spremembe ZVKSES in pregled aktualne sodne prakse**

*Miha Štepec, IMS Štepec d.o.o.*

*Aleksander Kumer, odvetnik*

**Miha Štepec** je podal temeljit pregled predlogov sprememb ZVKSES, ki jih ZDNP zagovarja zaradi nenehnih težav in pravnih praznin, ki se kažejo predvsem pri prodaji stanovanj v novogradnjah. Predlog sprememb je usmerjen v strožji nadzor nad sprejemanjem plačil kupcev, kar naj bi zmanjšalo tveganja v fazi predprodaje. Posebej je bila poudarjena potreba po obveznem fiduciarnem računu, s čimer bi se kupce učinkoviteje zaščitilo pred tveganji nedokončanih projektov. Razprava se je dotaknila tudi zahtev glede zadržanja kupnine, kar naj bi zagotovilo bolj jasno razmejitev odgovornosti pri odpravi napak. **Odvetnik Aleksander Kumer** pa je predstavil pregled sodne prakse, zlasti odločbe VSRS Ips 39/2024, ki je osvetlila meje med informiranjem in oglaševanjem nepremičnin. Sodba jasno določa, da že tlorisi, oznaka rezervacij ali povabila k povpraševanju pomenijo oglaševanje, kar lahko sproži nadzorne postopke. Gre za pomembno usmeritev za posrednike in investitorje, saj informiranje trga ne sme prehajati v prikrito prodajo brez izpolnjenih zakonskih pogojev.

## **Novela Gradbenega zakona in njen vpliv na nepremičninsko posredovanje**

*Tanja Mencin, MNVP, Sektor za sistem prostora in graditve*

*Matija Kralj, MNVP, Sektor za stavbna zemljišča in javne površine*

**Tanja Mencin** in **Matija Kralj** sta predstavila obsežen paket sprememb v gradbeni zakonodaji, ki posega v skoraj vse elemente gradbenih postopkov – od izdaje dovoljenj, preverjanja pravice graditi, evidence gradbenih parcel, legalizacij do mnenjedajalcev. Poseben poudarek je bil na uvedbi fikcije pozitivnega mnenja mnenjedajalcev po 30 dneh, kar bo bistveno skrajšalo postopke pri izdaji gradbenih dovoljenj. Prav tako pomembna je nova ureditev domneve legalnosti starejših objektov, ki naj bi razbremenila postopke dokazovanja obstoja dovoljenj za stavbe, zgrajene pred ključnimi datumi. Predavateljica sta opozorila tudi na pomembne spremembe pri gradbenih parcelah: gradbena parcela mora biti pred izdajo uporabnega dovoljenja natančno določena in evidentirana, kar je ključno za pravno varnost transakcij. To pomeni, da bodo posredniki morali posvečati več pozornosti preverjanju skladnosti in lastniških razmerij, saj bo napačna evidenca parcel ustvarjala tveganja pri prodaji in financiranju objektov.

## **Predstavitev odločitve Ustavnega sodišča RS glede ZNPosr**

*Boštjan Sedmak, odvetnik*

**Odvetnik Boštjan Sedmak** je predstavil izjemno pomembno odločitev Ustavnega sodišča, ki je odpravilo omejitve višine plačila za posredovanje ter omejitev dejanskih stroškov posredovanja na 150 EUR. Razveljavitev pomeni, da država ne sme vplivati na določanje cen posredniških storitev,

saj tak poseg ni izkazal nobene z ustavo skladne javne koristi. Sodišče je posebej izpostavilo, da zakonodajalec ni predstavil nobenih podatkov, ki bi dokazovali, da bi omejitve provizij prispevale k večji dostopnosti stanovanj. Po mnenju sodišča tak poseg nedopustno posega v svobodno gospodarsko pobudo. Odločitev je pomembna za celoten sektor, saj ponovno vzpostavlja tržno oblikovanje cen, kar spodbuja zdravo konkurenco in višjo kakovost storitev. Predstavitev je vključila tudi pregled ločenih mnenj, ki kažejo na širši družbeni in politični kontekst odločitve.

## **Povezovanje trga plemenitih kovin z nepremičninami**

*Peter Slapšak, Elementum d.o.o.*

**Peter Slapšak** je naslovil razmerje med trgom nepremičnin in trgom plemenitih kovin, ki je po njegovih besedah posebej zanimivo v obdobjih negotovosti. Plemenite kovine tradicionalno predstavljajo varno zatočišče kapitala, medtem ko so nepremičnine dolgoročno privlačna in stabilna naložba. Predstavitev je poudarila, da se investitorji pogosto odločajo za kombinacijo obeh vrst naložb kot zaščito pred inflacijo, valutnimi nihanjem ali padci vrednosti finančnih trgov. Slapšak je opozoril tudi na psihološke dejavnike, saj vlagatelji običajno občutijo večje zaupanje v fizično obliko premoženja. Hkrati pa takšno prelivanje vpliva tudi na nepremičninski trg, saj lahko v obdobjih visoke inflacije ali hitrega zviševanja obrestnih mer poveča povpraševanje po alternativnih naložbah.

## **Predstavitev National Association of Realtors in prednosti članstva**

*Ivana Kucera, Globalna ambasadorica NAR za Češko, Slovaško, Slovenijo in Madžarsko*

**Ivana Kucera** je podrobno predstavila delovanje National Association of REALTORS® (NAR), največje nepremičninske organizacije na svetu, ki združuje več kot milijon in pol članov. Predavanje je poudarilo prednosti globalnega povezovanja, izobraževanja in certificiranja (CIPS, ABR, CCIM), ter pomen etičnega kodeksa, ki predstavlja temelj profesionalnega poslovanja. Kucera je izpostavila, da članstvo v NAR ponuja slovenskim posrednikom dostop do najbolj naprednih orodij, izobraževanj, tržnih podatkov in globalnih poslovnih priložnosti. Poudarila je, da se slovenski trg vedno bolj odpira mednarodnim vlagateljem, zato je razumevanje mednarodnih standardov ter poglobljena povezanost z globalnimi mrežami ključna konkurenčna prednost.

## **Gospodarski izgledi za Slovenijo in njihov vpliv na nepremičninski trg**

*Bojan Ivanc, glavni ekonomist pri Analitiki GZS*

**Bojan Ivanc** je predstavil poglobljen pogled na gospodarsko sliko Slovenije, ki v zadnjih letih doživlja visoke geopolitične pritiske, nižjo industrijsko rast in izrazito previdnost gospodinjstev pri potrošnji. Kljub temu napovedi nakazujejo umirjanje rasti inflacije, izboljševanje kreditnih pogojev in rast priseljevanja, kar vpliva na stabilno povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah. Posebej izpostavljeno je bilo, da gospodinjstva nepremičnine še vedno dojemajo kot najvarnejšo obliko dolgoročnega varčevanja, zato nepremičninski trg ostaja izredno odporen. Komercialni segment pa je bolj razgiban: pisarniški trgi se soočajo z vplivom hibridnega dela, medtem ko skladišča in logistika ostajata v zmerni rasti. Predstavitev nakazuje, da bo razvoj v letu 2026 odvisen predvsem od stabilnosti gradbeništva ter učinkovitosti javnih investicij.

## **Okrogla miza o aktualnih razmerah v panogi**

*Helena Florenin Pasinato - moderatorica*

*Alen Komić, ABC nepremičnine d.o.o.*  
*Jelena Kravoščanec Todorović, Opereta d.o.o., Zagreb*  
*Sašo Tement, C 21 Agencija i3 d.o.o.*  
*Karmen Vidmar, Media nepremičnine d.o.o.*  
*Maja Vrtovec, Immobili Senza Confini, Trst*

Razprava je pokazala, da slovenski nepremičninski trg ostaja izrazito neuravnotežen. Povpraševanje se krepi zaradi nižjih obrestnih mer, sproščanja prej zadržanih nepremičnin ter okrepljenega priseljevanja, medtem ko ponudba zaostaja. Regionalne razlike so velike: v Ljubljani prevladuje povpraševanje po hišah, v Mariboru po stanovanjih, skupen imenovalec pa je izrazit pritisk na cene. Povprečna cena rabljenega stanovanja v Sloveniji je prvič preseгла 3.000 evrov na kvadratni meter, v Ljubljani dosega skoraj 4.900 evrov, pri luksuznih projektih pa se povzpne tudi nad 10.000 evrov.

Govorci so ocenili, da resnega ohlajanja ni pričakovati, saj je primanjkljaj stanovanj prevelik, investicijska aktivnost pa prepočasna, da bi vplivala na znižanje cen. Tudi načrti države za gradnjo javnih najemnih stanovanj – 9.000 enot v desetih letih – so ocenjeni kot nezadostni in brez potenciala za občutnejši vpliv na trg.

Kot enega največjih neizkoriščenih virov so udeleženci izpostavili več kot 160.000 praznih stanovanj, od katerih bi bilo po realnih ocenah približno 50.000 primernih za aktivacijo. Razlogi, da ta ostajajo prazna, so globoko sistemski: slaba pravna zaščita najemodajalcev, počasni sodni postopki, neučinkovita davčna politika ter dejstvo, da Slovenci raje puščajo stanovanje prazno, kot da se izpostavijo tveganju oddajanja. Ob tem imajo gospodinjstva na računih kar 27 milijard evrov, nepremičnine pa so za mnoge varna naložba, ne pa sredstvo za najemni trg. Udeleženci so poudarili, da bi bilo mogoče najenostavneje in najhitreje izboljšati stanje z reformo davkov ter spremembami najemne zakonodaje, kar bi lahko v kratkem času sprostito tisoče stanovanj, brez enega samega evra javnih investicij.

Veliko pozornosti je bilo namenjene tudi kratkoročnim najemom. Po ocenah stroke nova zakonska omejitev oddajanja prek platform, kot je Airbnb, ne bo bistveno vplivala na ponudbo dolgoročnih najemov. Stanovanja, ki so danes v kratkoročnem najemu, so večinoma predraga za klasične najemnike, pogosto obremenjena s krediti in umeščena v središča mest, kjer je turistični najem preprosto bolj donosen. Po drugi strani pa je nadzor nad spoštovanjem pravil že dolgo prešibak, soglasja etažnih lastnikov se pogosto ignorirajo, občine in država pa pristopajo predvsem deklarativno, ne pa operativno. Tudi izkušnje Hrvaške in Italije kažejo podobno sliko: kratkoročni najemi ostajajo trdno zasidrani, davčne spremembe imajo omejen vpliv, primanjkljaj primernih stanovanj za dolgoročni najem pa ostaja.

V delu razprave, namenjenem nepremičninskemu posredovanju, so se udeleženci strinjali, da odprava omejitve višine plačila za posredovanje ne bo vplivala na cene nepremičnin, saj so te pogojene izključno s ponudbo in povpraševanjem. Višina plačila za posredovanje bo ostala v okvirih 2–4 odstotke, ključni izziv pa je dvig strokovnega standarda in profesionalizacije dela posrednikov, saj približno 60 odstotkov transakcij še vedno poteka mimo njih. Udeleženci so opozorili, da se bo trg stabiliziral šele, ko bo posredniška storitev postala dovolj kakovostna in dodano vrednost prepričljivo utemeljena.

Skupni sklep razprave je bil jasen: slovenski trg stanovanj ne bo dosegel ravnotežja brez bistvenih sistemskih sprememb. Gradnja novih stanovanj je nujna, vendar ne zadostuje. Najhitreje bi lahko rezultate prinesli učinkovitejša davčna politika, krepitev pravne varnosti najemodajalcev, boljši nadzor nad trgom ter aktivacija praznih stanovanj. Dokler tega ne bo, bodo cene – zlasti v Ljubljani

in na obali – ostale visoke, ponudba omejena, pritisk na mlade in gospodinjstva pa še naprej naraščal.

**Zaključna misel:**

Razprave so jasno pokazale, da nepremičninski trg ni izoliran sistem, temveč kompleksna mreža zakonodajnih, ekonomskih, demografskih in investicijskih dejavnikov. Profesionalnost posrednikov, predvidljivost postopkov in transparentnost podatkov bodo v prihodnjih letih ključni stebri, na katerih bo mogoče graditi stabilen in zanesljiv nepremičninski trg, ki bo kos izzivom digitalizacije, urbanizacije in mednarodne konkurenčnosti.

*Zaključke so s pomočjo umetne inteligence pripravili moderatorji:*

*Peter Jan*

*Violeta Štojs*

*Anže Urevc in*

*Boštjan Udovič*