

CENTER POSLOVNE ODLIČNOSTI

EKONOMSKE FAKULTETE UNIVERZE V LJUBLJANI



ANALIZA PONUDBE NAMESTITEV KRATKOROČNEGA NAJEMA NA PLATFORMAH AIRBNB IN VRBO V SLOVENIJI

Ljubljana, april 2024

Naročnik: Ministrstvo za gospodarstvo, turizem in šport

**CENTER POSLOVNE ODLIČNOSTI
EKONOMSKE FAKULTETE**

**ANALIZA PONUDBE NAMESTITVE
KRATKOROČNEGA NAJEMA V SLOVENIJI NA
PLATFORMAH AIRBNB IN VRBO**

Za izdelovalca:

Prof. dr. Ljubica Knežević Cvelbar
Prof. dr. Damjan Vavpotič

Ljubljana, april 2024

KAZALO

UVOD	1
1. OPIS PODATKOV	2
2. ANALIZA PONUDBE NEPREMIČNIN NA PLATFORMI AIRBNB V SLOVENIJI	3
2.1 Analiza števila in osnovnih značilnosti nepremičnin.....	3
2.2 Analiza kratkoročnega najema v Sloveniji po tipu nepremičnin.....	5
3. ANALIZA POSLOVANJA NEPREMIČNIN NA PLATFORMI AIRBNB V SLOVENIJI ...	6
3.1 Kazalniki poslovanja ponudnikov na platformah Airbnb in Vrbo.....	6
3.2 Analiza kratkoročnega najema v Sloveniji glede na število nepremičnin.....	7
4. ANALIZA PONUDBE PO DESTINACIJAH	10
4.1 Analiza ponudbe kratkoročnega najema Airbnb in Vrbo v Ljubljani	10
4.2 Analiza ponudbe kratkoročnega najema na platformah Airbnb in Vrbo v Piranu	11
4.3 Analiza ponudbe kratkoročnega najema na platformah Airbnb na Bledu.....	12
4.4 Analiza ponudbe kratkoročnega najema na platformi Airbnb v Kopru.....	13
4.5 Analiza ponudbe kratkoročnega najema na platformi Airbnb v Kranjski Gori	14
5. ANALIZA ZAKONSKIH UREDITEV V SOSEDNJIH DRŽAVAH	15
5.1 Analiza ureditve na Hrvaškem.....	15
5.2 Analiza ureditve v Avstriji	16
5.3 Analiza ureditve v Italiji.....	17

KAZALO SLIK

Slika 1: Geolokacijski pregled ponudnikov nepremičnin na platformi Airbnb	4
---	---

KAZALO TABEL

Tabela 1: Število nepremičnin, sob in ležišč na platformi Airbnb in Vrbo	3
Tabela 2: Analiza kratkoročnega najema v Sloveniji po tipu nepremičnine 1	5
Tabela 3: Analiza kratkoročnega najema v Sloveniji po tipu nepremičnine 2	5
Tabela 4: Osnovni kazalniki poslovanja ponudnikov	6
Tabela 5: Število enot/nepremičnin na ponudnika	6
Tabela 6: Analiza kratkoročnega najema v Sloveniji glede na število nepremičnin	7
Tabela 7: Primer 1 tip gostitelja z več kot 21 nepremičninami.....	8
Tabela 8: Primer 2, tip gostitelja z več kot 21 nepremičninami.....	8
Tabela 9: Primer 3: Tip gostitelja s 6–20 nepremičninami (vse oddaja v Sloveniji)	9
Tabela 10: Opis ponudbe na platformi Airbnb za Ljubljano	10
Tabela 11: Opis ponudbe na platformi Airbnb za Piran v obdobju marec 2023–marec 2024	11
Tabela 12: Opis ponudbe na platformi Airbnb za Bled od marca 2023 do marca 2024	12
Tabela 13: Opis ponudbe na platformi Airbnb za Koper.....	13
Tabela 14: Opis ponudbe na platformi Airbnb za Kranjsko Goro	14

UVOD

Za naročnika Ministrstvo za gospodarstvo, turizem in šport smo pripravili študijo *Analiza ponudbe namestitve kratkoročnega najema v Sloveniji na platformah Airbnb in Vrbo*. V letu 2020 smo za istega naročnika (Ministrstvo za gospodarstvo, razvoj in tehnologijo) pripravili analizo nepremičnin za kratkoročni najem v Sloveniji na platformi Airbnb do leta 2019. Ta študija je nadgradnja študije iz leta 2020. Analiza ponudbe nepremičnin za kratkoročni najem v Sloveniji na platformah Airbnb in Vrbo je skladno s projektno ponudbo in usklajevanjem z naročnikom strukturirana v naslednjih poglavjih:

1. Opis podatkov je podan s ciljem boljšega razumevanja analize in kakovosti podatkov.
2. Analiza osnovnih parametrov ponudbe nepremičnin za kratkoročni najem na platformi Airbnb za obdobje 2019 in 2023 na ravni Slovenije vključuje: pregled števila nepremičnin, sob in ležišč v ponudbi. Analizirali smo tudi tipe nepremičnin, ki se oglašujejo in oddajajo v kratkoročni najem.
3. Analiza kazalnikov »poslovanja« nepremičnin za kratkoročni najem turistov zajema: povprečno dnevno prodajno ceno na nepremičnino, povprečen letni prihodek na nepremičnino in povprečno število dni oddaje nepremičnine na platformi. Poleg tega smo analizirali tudi število nepremičnin, ki jih posameznik oddaja.
4. Analiza ponudbe nepremičnin za kratkoročni najem na petih izbranih destinacijah – v analizi so zajete destinacije, ki imajo največ nepremičnin: Ljubljana, Piran, Bled, Koper in Kranjska Gora. Za navedene destinacije je narejena ocena števila nepremičnin, ki se oddajajo v kratkoročni najem na platformi Airbnb, števila sob, števila ležišč, povprečne dnevne cene najema, povprečen letni prihodek na nepremičnino in povprečno število dni oddaje nepremičnine na platformi.
5. Pregled davčne zakonodaje na področju kratkoročnega najema nepremičnin je narejen za sosednje države: Hrvaško, Avstrijo in Italijo.

Pri interpretaciji rezultatov analize je treba upoštevati:

1. podatke smo proti plačilu pridobili od podjetja AirDNA. Podatki o nastanku zapisa in o zadnjem zajemu so za celotno obdobje (2010 do 2024). Podatki o cenah, prihodkih, zasedenosti so za zadnjih 12 mesecev (LTM). Za leto 2019 to pomeni od novembra 2018 do novembra 2019. Za leto 2023 to pomeni obdobje od marca 2023 do marca 2024;
2. zanesljivost podatkov je 96,2-odstotna, kar pomeni visoko raven točnosti. Podatki torej kljub morebitnim manjšim odstopanjem odražajo dejansko stanje na trgu;
3. analizirali smo le nepremičnine, ki se oddajajo prek platform Airbnb in Vrbo, ne pa tudi nepremičnine, ki se oddajajo prek drugih platform, na primer Booking, kar pomeni, da je skupno število nepremičnin, ki se oddaja v Sloveniji, verjetno večje, hkrati pa so verjetno večji tudi dejanski skupni prihodki iz tega naslova;
4. da se ista nepremičnina lahko oddaja prek več platform hkrati (npr. prek Airbnb in Booking), kar pomeni, da so statistike o povprečnem številu dni oddaje nepremičnin v praksi verjetno višje in so posledično višji tudi dejanski skupni prihodki.

1. OPIS PODATKOV

Podatke smo proti plačilu pridobili od podjetja AirDNA¹, ki se ukvarja z zbiranjem podatkov o kratkoročnih najemih s platform Airbnb in Vrbo.

Ker se podatki zajemajo v časovnih razmikih in ker nekaterih podatkov niti ni mogoče zajeti, ampak se s pomočjo umetne inteligence pripravijo ocene, lahko prihaja do določenih odstopanj med vrednostmi v bazi AirDNA in dejanskimi vrednostmi, ki jih dosegajo ponudniki kratkoročnega najema na omenjenih platformah. Pri tem pa je pomembno, da največje ameriško storitveno podjetje na področju komercialnih nepremičnin – CBRE v svoji analizi ugotavlja visoko točnost podatkov AirDNA. Konkretno navaja 96,2-odstotno točnost za podatke o prihodkih iz naslova kratkoročnega najema nepremičnin². Visoko točnost podatkov ugotavlja tudi primerjava ključnih kazalnikov, pridobljenih iz podatkov AirDNA in Airbnb za tretje četrtletje 2023³. Na podlagi omenjenih analiz sklepamo, da podatki AirDNA kljub možnim manjšim odstopanjem kot celota dobro odražajo dogajanje na trgu nepremičnin za kratkoročni najem, ki se tržijo prek platform Airbnb in Vrbo.

Skupaj je v bazi **29.146 zapisov** o nepremičninah na območju Slovenije, ki se oddajajo prek Airbnb in Vrbo. Večina zapisov prihaja s platforme Airbnb. Konkretno se od 29.146 zapisov 23.694 zapisov nanaša na nepremičnine oglaševane le na platformi Airbnb, 4.073 zapisov na nepremičnine oglaševane le na platformi Vrbo, 1.379 zapisov pa na nepremičnine, ki so hkrati oglaševane na obeh platformah. Zapisi so nastali v letih med 2010 in 2024 z izjemo prvega zapisa, ki je edini nastal v letu 2009. Zadnji datum nastanka zapisa v bazi je 17. 3. 2024. Za vse podatke o cenah smo upoštevali vrednosti v EUR. Pri vseh statistikah smo upoštevali le zapise za zadnje obdobje, tj. zapise za eno leto pred zadnjim zajemom podatkov, ki je bil izveden 18. 3. 2024. Gre torej za zapise, zajete **med 18. 3. 2023 in 18. 3. 2024**. Na to obdobje se nanašajo tudi podatki zasedenosti, prihodkov, cen itd., ki so v bazi. Po izločitvi zapisov, ki niso ustrezali navedenemu kriteriju oziroma so bili zadnjič zajeti pred 18. 3. 2023, je ostalo 15.761 zapisov. Izmed preostalih 15.761 zapisov smo izločili vse zapise, ki niso imeli podatka o rezervacijah (239 zapisov), in vse zapise, ki v obravnavanem obdobju niso imeli nobene rezervacije (2.610 zapisov), tako je skupaj ostalo **12.912 zapisov**, ki so osnova za vse opravljene analize v nadaljevanju.

Podatke iz leta 2023 (marec 2023–marec 2024) smo primerjali s podatki iz leta 2019. V letu 2019 je bilo v bazi **17.492 zapisov** o nepremičninah na območju Slovenije, ki se oddajajo na spletni platformi Airbnb in so bili zadnjič zajeti 16. 11. 2019. Gre torej za zapise, zajete **med 16. 11. 2018 in 16. 11. 2019**. Zapisi z znanim datumom nastanka so nastali v letih med 2010 in 2019, z izjemo prvega zapisa, ki je nastal v letu 2009. Za namen te analize smo uporabili podatke od leta 2015 do leta 2019. Zadnji datum nastanka zapisa v bazi je 14. 11. 2019. Po prečiščevanju podatkov (izključili smo zapise, ki niso imeli datuma nastanka – 2.184 zapisov; izključili smo zapise, ki niso imeli nobene rezervacije v 12 mesecih – 4.878 zapisov, in 65 zapisov, ki niso imeli podatka o povprečni dnevni ceni) smo na koncu v analizo vključili **10.298 zapisov**.

¹ <https://www.airdna.co/>

² <https://www.airdna.co/airdna-data-how-it-works>

³ <https://www.airdna.co/blog/airdna-data-accuracy-is-right-on-the-money-according>

2. ANALIZA PONUDBE NEPREMIČNIN NA PLATFORMI AIRBNB V SLOVENIJI

2.1 Analiza števila in osnovnih značilnosti nepremičnin

Število nepremičnin, ki se oddajajo v kratkoročni najem turistom na platformah Airbnb in Vrbo, v Sloveniji že več let raste. V letu 2019 je bilo oglaševanih 9.728 nepremičnin, leta 2023 pa 12.912 nepremičnin. Za primerjavo smo dodali tudi podatke iz leta 2015 (od novembra 2015 do novembra 2016), ko je bilo na platformah oglaševanih le 2.569 nepremičnin. Torej analiza kaže eksponentno rast števila nepremičnin, ki se oddajajo na platformah Airbnb in Vrbo v Sloveniji.

Tudi število sob in postelj, ki se oglašujejo na platformi Airbnb in Vrbo, eksponentno raste. V letu 2015 je bilo na platformi oglaševanih 4.099 sob in 11.421 ležišč. Ta številka se je v letu 2019 povzpela na 14.544 sob in 41.342 ležišč. V letu 2023 pa je bilo oglaševanih 20.583 sob in 55.882 ležišč. Torej je v letu 2023 skoraj petkrat več ležišč, ki se oglašujejo na platformah Airbnb in Vrbo, kot jih je bilo v letu 2015. Pri tem je treba upoštevati, da se podatki nanašajo le na ponudbo kratkoročnega najema na platformah Airbnb in Vrbo, ponudniki pa se oglašujejo tudi na drugih platformah (na primer na platformi Booking.com) in je končno število ponudnikov v praksi zagotovo večje.

Ponudnik, ki oglašuje nepremičnino v letu 2023, ima v povprečju 1,6 sobe in 4,34 ležišča. Povprečne vrednosti števila sob in ležišč na nepremičnino so skozi obdobje 2015–2023 stabilne in se značilno ne spreminjajo (tabela 1).

Tabela 1: Število nepremičnin, sob in ležišč na platformi Airbnb in Vrbo

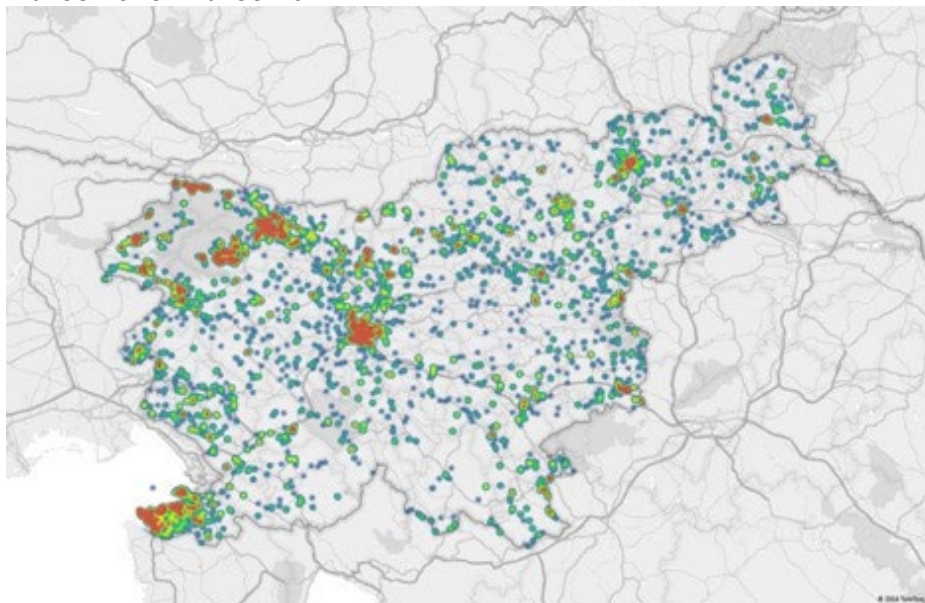
	marec 2023– marec 2024	november 2018– november 2019	november 2015– november 2016
Število nepremičnin	12.912	9.728	2.569
Število sob	20.583	14.544	4.099
Število ležišč	55.882	41.342	11.421
Povprečno število sob na nepremičnino	1,60	1,50	1,60
Povprečno število ležišč na nepremičnino	4,34	4,25	4,45

Vir: AirDNA, 2019, 2024; lastna analiza.

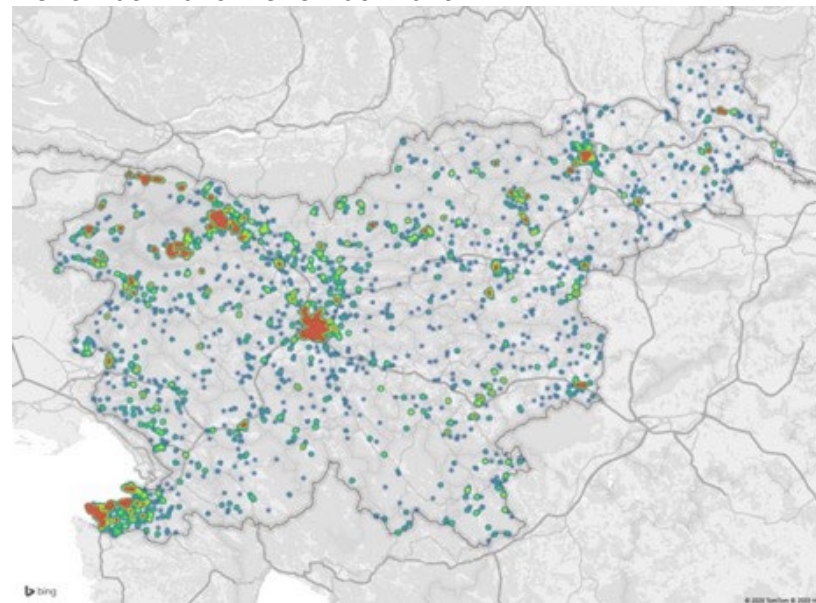
Na sliki 1 je prikazana geografska razporejenost ponudnikov nepremičnin za kratkoročni najem v Sloveniji. Prikazani sta dve sliki, in sicer nepremičnine, ki so se oddajale med marcem 2023 in marcem 2024, in nepremičnine, ki so se oddajale v celotnem obdobju od 2015 do 2019. Vsaka nepremičnina je vpisana le enkrat, ne glede na čas, ko je bila vpisana v bazo AirDNA. Kot lahko vidimo, je v letu 2023 več nepremičnin v Alpski Sloveniji (Bled, Bohinj, Kranjska Gora in dolina Soče) v osrednji in v vzhodni Sloveniji (slika 1).

Slika 1: Geolokacijski pregled ponudnikov nepremičnin na platformi Airbnb

Marec 2023–marec 2024



November 2015–november 2019



Vir: AirDNA, 2019, 2024; lastna analiza.

2.2 Analiza kratkoročnega najema v Sloveniji po tipu nepremičnin

Za boljše razumevanje trga in nepremičnin, ki se oddajajo v kratkoročni najem, smo naredili pregled tipa nepremičnin, ki se oglašujejo na platformah Airbnb in Vrbo. Kot lahko vidimo iz tabele 2, je v letu 2023 82 % ponudbe oglaševalo celotno nepremičnino (apartma, hiša, vila ipd.). Le 17 % ponudnikov je za kratkoročni najem ponujalo sobo. Namen delitvene ekonomije je bilo oddajanje prostorov, predvsem sob, ki jih ne potrebujemo in jih lahko ponudimo v kratkoročni najem. Analiza jasno kaže, da to ni primer v Sloveniji.

Tabela 2: Analiza kratkoročnega najema v Sloveniji po tipu nepremičnine 1

	marec 2023– marec 2024	delež v % 2024	november 2018– november 2019	delež v % 2019
Celotna nepremičnina/apartma	10.549	81,70 %	7.221	74,23 %
Hotelska soba	80	0,62 %	293	3,01 %
Zasebna soba	2.206	17,08 %	2.132	21,92 %
Deljena soba	77	0,60 %	82	0,84 %

Vir: AirDNA, 2019, 2024; lastna analiza.

V nadaljevanju smo naredili še bolj podroben razrez ponudbe po tipu nepremičnin, ki se oglašujejo na platformah Airbnb in Vrbo v letu 2023. Kot lahko vidimo iz tabele 3, je med oglasi nepremičnin za kratkoročni najem v Sloveniji največ apartmajev (47 %), sledi ponudba hiš s 17 % celotne ponudbe in stanovanj, ki predstavljajo skoraj 10 % vse ponudbe. Struktura ponudbe se je med letoma 2019 in 2023 nekoliko spremenila. V ponudbi iz leta 2023 je več hiš in stanovanj.

Tabela 3: Analiza kratkoročnega najema v Sloveniji po tipu nepremičnine 2

	marec 2023– marec 2024	delež v % 2024	november 2018– november 2019	delež v % 2019
Apartma	6.092	47,18%	5.902	60,67%
Hiša	2.210	17,12%	1.412	14,51%
Stanovanje	1.269	9,83%	155	1,59%
B&B	493	3,82%	336	3,45%
Koča	419	3,25%	156	1,60%
Chalet	226	1,75%	135	1,39%
Kmetija	214	1,66%	136	1,40%
Vila	205	1,59%	112	1,15%
Suita	178	1,38%	124	1,27%
Gostišče	145	1,12%	189	1,94%
Soba z zajtrkom	58	0,45%	103	1,06%

Vir: AirDNA, 2019, 2024; lastna analiza.

3. ANALIZA POSLOVANJA NEPREMIČNIN NA PLATFORMI AIRBNB V SLOVENIJI

3.1 Kazalniki poslovanja ponudnikov na platformah Airbnb in Vrbo

Analiza osnovnih kazalnikov »poslovanja« ponudnikov kratkoročnega najema v turistične namene na platformah Airbnb in Vrbo kaže trend (visoke) rasti. V povprečju nepremičnina na platformi Airbnb ustvari povprečno doseženo dnevno ceno najema v znesku 149 EUR (v letu 2019 je povprečna dnevna cena najema znašala 83,35 EUR).

Ponudnik ene nepremičnine na platformi Airbnb je v letu 2023 v povprečju ustvaril 13.537 EUR povprečnega letnega prihodka. V letu 2019 je bil ta znesek skoraj dvakrat manjši in je znašal v povprečju 6.836 EUR prihodka na nepremičnino. Skupen letni prihodek iz naslova najemnin vseh nepremičnin, ki se oglašujejo na platformah Airbnb in Vrbo, pa je v letu 2023 znašal 174,6 milijona EUR, kar je 2,6-krat več kot leta 2019 (v letu 2019 je bilo 66,5 milijona EUR prihodka).

V povprečju so se v letu 2023 na platformah Airbnb in Vrbo nepremičnine oddajale 92 dni (v povprečju sedem dni dlje kot leta 2019). Povprečna doba bivanja turistov v nepremičninah, namenjenih kratkoročnemu najemu turistom, v letu 2023 znaša 2,89 dneva in je krajša kot v letu 2019, ko je znašala 3,8 dneva (tabela 4).

Tabela 4: Osnovni kazalniki poslovanja ponudnikov

	marec 2023– marec 2024	november 2018– november 2019
Skupno število enot	12.912	9.728
Povprečna dosežena dnevna cena (ADR) na nepremičnino v EUR	149 €	83,35 €
Povprečen letni prihodek na nepremičnino v EUR	13.537 €	6.836,08 €
Skupen letni prihodek za vse nepremičnine v EUR	174,8 mio €	66,5 mio €
Povprečno število dni oddaje nepremičnine	92,02	85,13
Povprečna doba bivanja v dnevih	2,98	3,8

Vir: AirDNA, 2019 in 2024; lastna analiza.

Kot že zapisano smo v analizi števila različnih ponudnikov za leto 2023 (tabela 5) upoštevali le nepremičnine, za katere je znan HostID, to je 11.498 nepremičnin od 12.912. Za leto 2019 je to 9.728 nepremičnin od 10.811. V letu 2023 je 5.158 ponudnikov oglaševalo teh 11.498 nepremičnin, kar pomeni, da je en ponudnik v povprečju oglaševal 2,23 nepremičnine (tabela 5). Zato smo v nadaljevanju naredili podrobnejšo analizo števila nepremičnin, ki jih v najem oddajajo ponudniki.

Tabela 5: Število enot/nepremičnin na ponudnika

	marec 2023– marec 2024	november 2018– november 2019
Število različnih ponudnikov	5.158	4.535
Povprečno število nepremičnin na ponudnika	2,23	2,15

Vir: AirDNA, 2019 in 2024; lastna analiza.

3.2 Analiza kratkoročnega najema v Sloveniji po tipu gostitelja glede na število nepremičnin

Gostitelje oziroma ponudnike nepremičnin na platformah Airbnb in Vrbo smo skladno z obstoječimi kategorijami v podatkih AirDNA razdelili v štiri skupine: 1) gostitelje, ki oglašujejo eno nepremičnino; 2) gostitelje, ki oglašujejo od 2 do 5 nepremičnin; 3) gostitelje, ki oglašujejo od 6 do 20 nepremičnin, in 4) gostitelje, ki oglašujejo več kot 21 nepremičnin v Sloveniji. V tabeli 6 pokažemo skupno število nepremičnin, povprečno dnevno ceno na nepremičnino, povprečni letni prihodek na nepremičnino in skupen letni prihodek celotne kategorije.

Gostitelji z eno nepremičnino ustvarijo 29 % vseh prihodkov, ki se ustvarijo s kratkoročnim najemom nepremičnin na platformah Airbnb in Vrbo v letu 2023. Preostalih 71 % prihodkov ali 124,3 milijona EUR ustvarijo ponudniki, ki oddajajo več kot eno nepremičnino. Največ prihodkov ustvarijo ponudniki, ki oddajajo od dve do pet nepremičnin, in sicer skoraj 60 milijonov EUR ali 34 % vseh prihodkov na letni ravni v Sloveniji. Najvišje povprečne cene najema in povprečni letni dohodek dosegajo ponudniki, ki oglašujejo več kot 21 nepremičnin. Naša analiza kaže, da so tovrstni ponudniki bolj usposobljeni in imajo več znanja, saj je veliko teh ponudnikov registriranih kot domača ali tuja agencija za oddajanje nepremičnin turistom.

Tabela 6: Analiza kratkoročnega najema v Sloveniji po tipu gostitelja glede na število nepremičnin

Tip gostitelja glede na število nepremičnin*	Skupno število nepremičnin v Sloveniji	Povprečna dnevna cena na nepremičnino	Povprečen letni prihodek na nepremičnino	Skupni letni prihodek (marec 2023–marec 2024)
Gostitelj z 1 nepremičnino	3951	151 €	12.783 €	50,5 mio €
Gostitelj z 2–5 nepremičninami	4759	137 €	12.513 €	59,6 mio €
Gostitelj s 6–20 nepremičninami	2637	147 €	14.172 €	37,4 mio €
Gostitelj z več kot 21 nepremičninami	1565	183 €	17.482 €	27,4 mio €
Vsi tipi gostitelja skupaj	12.912	149 €	13.537 €	174,8 mio €

Vir: AirDNA, 2019, 2024; lastna analiza. *Opomba: Tip gostitelja je določen glede na število vseh nepremičnin (tudi v drugih državah), ki jih gostitelj oddaja na platformah Airbnb in Vrbo.

Podatki iz tabele 7 kažejo, da je oddajanje nepremičnin v kratkoročni najem v Sloveniji komercialni posel, ki temelji na razpršenem poslovnem modelu. Zato v nadaljevanju predstavimo tri primere gostiteljev, ki ponujajo več kot eno nepremičnino na platformah za

kratkoročni najem nepremičnin. Primere prikažemo tako, da zagotavljamo varovanje zasebnih podatkov ponudnikov.

Prvi primer je lokalna turistična agencija, ki v Sloveniji oddaja več kot 90 nepremičnin z več kot 130 sobami in več kot 300 ležišči. Skupni letni prihodki tega ponudnika znašajo okoli 1,45 milijona EUR. Ponudnik ima v ponudbi zelo različne nepremičnine od sob, stanovanj do celotnih hiš, tako da povprečna najemnina na nepremičnino stane od 100 do 500 EUR na dan. Ponudnik v povprečju nepremičnino oddaja približno 70 dni na leto.

Tabela 7: Primer 1 tip gostitelja z več kot 21 nepremičninami

Skupno število nepremičnin (vse v Sloveniji)	> 90
Skupno število sob	> 130
Skupno število ležišč	> 300
Povprečna dosežena dnevna cena (ADR) na nepremičnino v EUR*	približno 200 €
Skupen letni prihodek v EUR	približno 1,45 mio €
Povprečen letni prihodek na nepremičnino v EUR	približno 15 tisoč €
Povprečno število dni oddaje nepremičnine	približno 70

Vir: AirDNA, 2019, 2024; lastna analiza.

Kot drugi primer prikažemo ponudnika, ki oglašuje več kot 100 nepremičnin, od tega le štiri v Sloveniji, druge v tujini. Ta ponudnik v Sloveniji ustvari približno 40 tisoč EUR letnega prihodka od kratkoročne oddaje nepremičnin. V tem primeru gre za tujo turistično agencijo, ki v svoji ponudbi vključuje le nekaj nepremičnin v Sloveniji. Tudi v tem primeru se nepremičnine oddajajo v povprečju nekaj več kot 70 dni na leto in povprečna dnevna cena najema nepremičnine znaša 140 EUR (tabela 8).

Tabela 8: Primer 2, tip gostitelja z več kot 21 nepremičninami

Skupno število nepremičnin	> 100
Število nepremičnin v Sloveniji	4
Skupno število sob v Sloveniji	4
Skupno število ležišč v Sloveniji	18
Povprečna dosežena dnevna cena (ADR) na nepremičnino v EUR v Sloveniji	približno 140 €
Skupen letni prihodek v EUR v Sloveniji	približno 0,04 mio €
Povprečen letni prihodek na nepremičnino v EUR v Sloveniji	približno 9 tisoč €
Povprečno število dni oddaje nepremičnine v Sloveniji	približno 70

Vir: AirDNA, 2019, 2024; lastna analiza.

Naslednji primer je gostitelj, ki se oglašuje kot fizična oseba in v Sloveniji oglašuje/oddaja 9 nepremičnin v kratkoročni najem. Z najemom na letni ravni (leto 2023) ustvari približno 400 tisoč EUR prihodka. Ta ponudnik ima značilno daljše povprečno število dni oddaje nepremičnine, ki znaša 210 dni na leto. Temu primerno je višji povprečni prihodek, ki ga ustvari na nepremičnino na leto in ta znaša približno 44 tisoč EUR na nepremičnino. Ta ponudnik ima v portfelju nepremičnine višje kakovosti, na kar kaže tudi povprečna dnevna cena najema, ki znaša nekaj več kot 200 EUR na nepremičnino (tabela 9).

Tabela 9: Primer 3: Tip gostitelja s 6–20 nepremičninami (vse oddaja v Sloveniji)

Skupno število nepremičnin (vse v Sloveniji)	9
Skupno število sob	14
Skupno število ležišč	47
Povprečna dosežena dnevna cena (ADR) na nepremičnino v EUR*	približno 200 €
Skupen letni prihodek v EUR	približno 0,4 mio €
Povprečen letni prihodek na nepremičnino v EUR	približno 44 tisoč €
Povprečno število dni oddaje nepremičnine	približno 210

Vir: AirDNA, 2019, 2024; lastna analiza.

Primere smo podali le kot ilustracije različnih komercialnih poslovnih modelov, ki se pojavljajo med ponudniki nepremičnin kratkoročnega najema. Vse kaže, da se trg odziva in razvija modele poslovanja glede na priložnosti. Oddajanje nepremičnin v kratkoročni najem v Sloveniji je zagotovo poslovna priložnost za različne tipe gostiteljev, kot je jasno ponazorjeno zgoraj.

4. ANALIZA PONUDBE PO DESTINACIJAH

4.1 Analiza ponudbe kratkoročnega najema na platformah Airbnb in Vrbo v Ljubljani

V letu 2023 je bilo na platformah Airbnb in Vrbo oglaševanih 2.365 aktivnih nepremičnin v Ljubljani (manj kot leta 2019, ko jih je bilo 2.509). Skupaj je bilo na platformi Airbnb v letu 2023 turistom v Ljubljani na voljo 3.217 sob in 8.610 ležišč. Ponudba sob in ležišč v letu 2023 je nekoliko manjša kot v letu 2019, ko je bilo oglaševanih 3.245 sob in 9.199 ležišč. Povprečna dosežena dnevna cena najema na nepremičnino v letu 2023 v Ljubljani znaša 120 EUR, kar je značilno več kot v letu 2019. V povprečju je ponudnik ene nepremičnine v Ljubljani na platformi Airbnb v letu 2023 ustvaril letni prihodek v znesku 13.666 EUR. Povprečno število dni oddaje nepremičnine v letu 2023 pa je 117 (tabela 10).

Tabela 10: Opis ponudbe na platformi Airbnb za Ljubljano

	marec 2023– marec 2024	november 2018– november 2019
Skupno število nepremičnin	2.365	2.509
Skupno število sob	3.217	3.245
Skupno število ležišč	8.610	9.199
Povprečna dosežena dnevna cena (ADR) na nepremičnino v EUR	120 €	71 €
Povprečen letni prihodek na nepremičnino v EUR	13.666 €	7.402€
Povprečno število dni oddaje nepremičnine	117	109
Povprečna doba bivanja	2,72	3,82
Povprečno število sob na nepremičnino	1,36	1,29
Povprečno število ležišč na nepremičnino	3,64	3,67

Vir: AirDNA, 2019, 2024; lastna analiza.

4.2 Analiza ponudbe kratkoročnega najema na platformah Airbnb in Vrbo v Piranu

Druga destinacija po številu oglaševanih nepremičnin za kratkoročni najem turistom na platformah Airbnb in Vrbo v Sloveniji je Piran s 1.188 oglaševanimi nepremičninami v letu 2023 (v letu 2019 je bilo oglaševanih 941 nepremičnin). Te nepremičnine so v letu 2023 v kratkoročni najem turistom ponujale skoraj 1.700 sob in skoraj 4.500 postelj (v letu 2019 1.238 sob in 3.617 postelj). Povprečna dosežena dnevna cena na nepremičnino v letu 2023 v Piranu znaša 157 EUR, kar je značilno več kot v letu 2019. V povprečju je ponudnik na platformi Airbnb v letu 2023 ustvaril letni prihodek iz naslova kratkoročnega najema v znesku 12.225 EUR. Povprečno število dni oddaje nepremičnine v Piranu pa je bilo 77 dni (tabela 11).

Tabela 11: Opis ponudbe na platformi Airbnb za Piran v obdobju marec 2023–marec 2024

	marec 2023– marec 2024	november 2018– november 2019
Skupno število nepremičnin	1.188	941
Skupno število sob	1.692	1.238
Skupno število ležišč	4.472	3.617
Povprečna dosežena dnevna cena (ADR) na nepremičnino v EUR	157 €	96 €
Povprečen letni prihodek na nepremičnino v EUR	12.225 €	7.168€
Povprečno število dni oddaje nepremičnine	77	78
Povprečna doba bivanja	3,57	4,15
Povprečno število sob na nepremičnino	1,42	1,32
Povprečno število ležišč na nepremičnino	3,76	3,84

Vir: AirDNA, 2019, 2024; lastna analiza.

4.3 Analiza ponudbe kratkoročnega najema na platformah Airbnb na Bledu

V letu 2023 je bilo na Bledu oglaševanih značilno več nepremičnin za kratkoročni najem na platformah Airbnb in Vrbo kot v letu 2019. V letu 2023 je bilo 1.023 aktivnih nepremičnin na Bledu (806 v letu 2019), ki so ponujale 1.563 sob in 4.306 postelj (1.217 sob in 3.294 postelj v letu 2019). Povprečna dosežena dnevna cena na nepremičnino v letu 2023 na Bledu znaša 167 EUR in je značilno višja kot v letu 2019. V povprečju je ponudnik na platformah Airbnb in Vrbo v letu 2023 ustvaril letni prihodek na najemnino v znesku 18.823 EUR, kar je največ v Sloveniji in značilno več kot v Ljubljani. Povprečno število dni oddaje nepremičnine na Bledu v letu 2023 znaša 122 dni, kar je značilno več kot v letu 2019, ko je znašalo 106 dni (tabela 12).

Tabela 12: Opis ponudbe na platformi Airbnb za Bled od marca 2023 do marca 202

	marec 2023– marec 2024	november 2018– november 2019
Skupno število nepremičnin	1.023	806
Skupno število sob	1.563	1.217
Skupno število ležišč	4.306	3.294
Povprečna dosežena dnevna cena (ADR) na nepremičnino v EUR	167 €	112€
Povprečen letni prihodek na nepremičnino v EUR	18.823 €	10.785 €
Povprečno število dni oddaje nepremičnine	122	106
Povprečna doba bivanja	3,10	3,59
Povprečno število sob na nepremičnino	1,53	1,51
Povprečno število ležišč na nepremičnino	4,21	4,09

Vir: AirDNA, 2019, 2024; lastna analiza.

4.4 Analiza ponudbe kratkoročnega najema na platformi Airbnb v Kopru

V letu 2023 je na platformi Airbnb oglaševana 701 nepremičnina v Kopru, kar je več kot v letu 2019 (494 aktivnih nepremičnin). Turistom je bilo leta 2023 za kratkoročni najem na voljo nekaj več kot 1.000 sob in 2.800 ležišč. Povprečna dosežena dnevna cena najema na nepremičnino v letu 2023 v Kopru znaša 142 EUR, kar je značilno več kot v letu 2019 (povprečna dosežena dnevna cena na nepremičnino je 84 EUR). V povprečju je ponudnik na platformi Airbnb v letu 2023 ustvaril letni prihodek na najemnino v znesku 10.157 EUR. Povprečno število dni oddaje nepremičnine je bilo 70, v povprečju pet dni manj kot v letu 2019 (tabela 13).

Tabela 13: Opis ponudbe na platformi Airbnb za Koper

	marec 2023– marec 2024	november 2018– november 2019
Skupno število nepremičnin	701	494
Skupno število sob	1.054	755
Skupno število ležišč	2.842	2.166
Povprečna dosežena dnevna cena (ADR) na nepremičnino v EUR	142 €	84 €
Povprečen letni prihodek na nepremičnino v EUR	10.157 €	6.259 €
Povprečno število dni oddaje nepremičnine	70	75
Povprečna doba bivanja	3,54	4,02
Povprečno število sob na nepremičnino	1,50	1,53
Povprečno število ležišč na nepremičnino	4,05	4,38

Vir: AirDNA, 2019, 2024; lastna analiza.

4.5 Analiza ponudbe kratkoročnega najema na platformi Airbnb v Kranjski Gori

V letu 2023 je bilo na platformi Airbnb na destinaciji Kranjska Gora oglaševanih 592 aktivnih nepremičnin, ki za kratkoročni najem ponujajo turistom 942 sob in 2.842 ležišč. Ponudbe nepremičnin, sob in ležišč je bilo v letu 2023 značilno več kot v letu 2019, kot je razvidno iz tabele 14. Povprečna dosežena dnevna cena na nepremičnino v letu 2023 v Kranjski Gori pa je 190 EUR, kar je najvišja povprečna dosežena dnevna najemnina na nepremičnino v Sloveniji. Hkrati je v Kranjski Gori zabeležena tudi najvišja rast povprečnega dnevnega najema nepremičnine v primerjavi z letom 2019, ko je ta znašala 110 EUR. V povprečju je ponudnik na platformi Airbnb v letu 2023 ustvaril letni prihodek na račun kratkoročnega najema v znesku 18.242 EUR. Povprečno število dni oddaje nepremičnine na platformah Airbnb in Vrbo v letu 2023 je bilo 100 dni, kar je več kot v letu 2019, ko je znašalo 82 dni (tabela 14).

Analiza kaže na izjemen porast predvsem povprečnih cen in letnih prihodkov iz naslova kratkoročnega oddajanja nepremičnin v Kranjski Gori. Dosežene cene in letni prihodki iz kratkoročnega najema nepremičnin v Kranjski Gori in na Bledu postavljajo rekorde in so značilno višje kot na preostalih destinacijah v Sloveniji.

Tabela 14: Opis ponudbe na platformi Airbnb za Kranjsko Goro

	marec 2023– marec 2024	november 2018– november 2019
Skupno število nepremičnin	592	392
Skupno število sob	942	617
Skupno število ležišč	2.843	1.951
Povprečna dosežena dnevna cena (ADR) na nepremičnino v EUR	190 €	110 €
Povprečen letni prihodek na nepremičnino v EUR	18.242 €	8.986 €
Povprečno število dni oddaje nepremičnine	100 €	82 €
Povprečna doba bivanja	3,27	3,87
Povprečno število sob na nepremičnino	1,59	1,58
Povprečno število ležišč na nepremičnino	4,80	4,98

Vir: AirDNA, 2019, 2024; lastna analiza.

5. ANALIZA ZAKONSKIH UREDITEV V SOSEDNJIH DRŽAVAH

Analiza zakonskih ureditve se osredotoča na obdavčitev kratkoročnega najema nepremičnin v sosednjih državah. Poleg tega analiza osvetli različne tipe najema: komercialni vs. nekomercialni kratkoročni najem nepremičnin.

5.1 Analiza ureditve na Hrvaškem⁴

Na Hrvaškem oddajanje nepremičnin v kratkoročni najem spada v kategorijo oddajanja »zasebnih namestitev«, ki vključujejo: sobe, apartmaje, stanovanja, hiše, počitniške hiše, namestitve v kampu ipd.

Zasebne namestitve se glede na lastništvo na Hrvaškem delijo na nepremičnine v lasti: 1) fizičnih oseb in 2) pravnih oseb. Za nepremičnine v lasti pravnih oseb veljajo naslednje obdavčitve:

- turistična članarina (če obstaja na ravni destinacije ali županije);
- turistična taksa;
- davek na dobiček;
- DDV in
- pavšal (pravna oseba je lahko pavšalist, če ima manj kot 50.000 EUR prometa na leto).

Za fizične osebe veljajo naslednje obdavčitve:

- turistična članarina (če obstaja na ravni destinacije ali županije);
- turistična taksa;
- davek na dobiček;
- DDV (v določenih primerih);
- pavšal, ki je določen na ravni lokalnih skupnosti, ki imajo pravico tudi omejevati oddajanje v kratkoročen najem (primer Dubrovnik).

Glede na tržno orientiranost se oddajanje nepremičnin v kratkoročni najem razlikuje med: 1) oddajanjem nepremičnin kot komercialna dejavnost in 2) oddajanjem nepremičnin kot nekomercialna dejavnost. Pri komercialni dejavnosti, ki najbolj pogosto velja za pravne osebe, veljajo naslednji davki:

- turistična članarina,
- turistična taksa,
- davek na dobiček,
- DDV.

⁴ Horwath HTL, 2023 (temelji na analizi davčnega in zakonodajnega okvirja).

Pri nekomercialni dejavnosti, ki najbolj pogosto velja za fizične osebe, pa veljajo naslednji davki:

- za objekte, ki niso kategorizirani, ni možno spremljati oddajanja nepremičnine v kratkoročni najem;
- lastnik nepremičnine je le zavezanec za plačilo turistične takse – za vsako prenočitev in pavšala na osebo.

Nekomercialna dejavnost oddajanja nepremičnin v kratkoročni najem je velika težava za Hrvaško, saj zajema »*second home ali počitniške nepremičnine*«. Kratkoročni najem teh nepremičnin je zelo slabo urejen in reguliran, oddajanje teh nepremičnin pa je skoraj neobdavčeno.

5.2 Analiza ureditve v Avstriji⁵

V Avstriji obstaja razlika med najemom sobe in kratkoročnim najemom nepremičnine v komercialne namene. Posamezniki, ki nepremičnino oddajajo kot postransko dejavnost, ne potrebujejo dovoljenja ob izpolnjevanju naslednjih pogojev:

- lastnik ne sme ponujati več kot deset ležišč in
- vse dejavnosti, povezane z najemom, opravljajo posamezniki, ki živijo v gospodinjstvu.

V primeru komercialnega oddajanja nepremičnine v kratkoročni najem sta dve možnosti:

- neregulirana komercialna dejavnost najema in
- regulirana komercialna dejavnost najema.

Neregulirana komercialna dejavnost najema vključuje pogoje, navedene v primeru najema sob, in omogoča dodatno ponujanje zajtrka, in sicer le če so izpolnjeni naslednji pogoji:

- največ deset ležišč;
- možna zaposlitev nedružinskih članov za storitve zajtrka;
- dovoljeni so le zajtrk, lahki obroki ter strežba brezalkoholnih pijač in piva gostom.

Če se nepremičnina ne oddaja v komercialni namen, se davek od prihodkov iz naslova najema obračunava progresivno po lestvici:

- od 0 EUR do 11.000 EUR 0 %
- od 11.000 EUR do 18.000 EUR 25 %
- od 18.000 EUR do 31.000 EUR 35 %
- od 31.000 EUR do 60.000 EUR 42 %
- od 60.000 EUR do 90.000 EUR 48 %
- od 90.000 EUR do 1.000.000 EUR 50 %
- od 1.000.000 EUR 55 %

V primeru komercialnega najema mora podjetje poslovati skladno z Zakonom o gospodarskih družbah, ki velja v Avstriji. Avstrijska stopnja davka na dobiček pravnih oseb je 25 %. Stopnja

⁵ www.help.gv.at, www.ris.bka.gv.at, www.wien.gv.at.

DDV-ja za storitve oddajanja namestitev v Avstriji znaša 10 %. Če ima lastnik nepremičnine več prometa kot 30.000 EUR, postane zavezanec za DDV.

Turistična taksa se obračunava na prenočitev na osebo. Višina je odvisna od kategorizacije namestitve in se razlikuje med destinacijami, od 0 do 3,50 EUR, z izjemo Dunaja. Turistična taksa na Dunaju se obračunava v odstotkih od prodajne cene sobe in znaša 3,2 % zneska plačanega bivanja.

Primer Salzburga: Kratkoročni najem se ureja glede na lokalne prostorske načrte. Po prostorskem načrtu v Salzburgu je prepovedano oddajanje nepremičnin v kratkoročni najem v stavbah, ki imajo več kot pet stanovanj.

5.3 Analiza ureditve v Italiji⁶

V Italiji obstaja razlika med regulacijo in obdavčitvijo »družinskega posla kratkoročnega najema« in »komercialnim ali profesionalnim kratkoročnim najemom« nepremičnin.

Za družinski posel (nekomercialni kratkoročni najem) veljajo naslednja pravila:

- lastnik nepremičnine je lahko le fizična oseba;
- število ležišč, ki jih fizična oseba lahko oddaja, se razlikuje glede na regijo in je dovoljeno med 3 in 12 ležišči;
- davčna stopnja se obračuna glede na skupni dobiček;
- dobiček se izračuna tako, da se od skupnih prihodkov, ustvarjenih z oddajanjem nepremičnine v kratkoročni najem, odštejejo vsi stroški, povezani z dejavnostjo;
- obstaja pet razredov obdavčitve, in sicer do 23 % (do 15.000 EUR dobička) in do 43 % (več kot 75.000 EUR dobička).

Obdavčitev kratkoročnega najema nepremičnin v komercialne namene vključuje naslednje:

- davek na promet podjetja (ital. IRES),
- davek na prihodke fizičnih oseb (ital. IRPEF),
- regionalni davek na proizvodne dejavnosti (ital. IRAP).

Tudi za komercialen najem obstaja možnost plačila letnega pavšala v višini 15 % (5 % prvih 5 let) od prometa, ustvarjenega na račun kratkoročnega najema nepremičnin, ampak le če so izpolnjeni naslednji pogoji:

- letni promet ne presega 50.000 EUR,
- stroški pomožnih del znašajo do 5.000 EUR,
- investicije ne presegajo 20.000 EUR.

Poleg zapsanega morajo vse nepremičnine, ki se oddajajo v kratkoročni najem, za vsako prenočitev plačati turistično takso. Vsaka lokalna skupnost lahko samostojno določi višino in način plačila turistične takse (kategorija namestitve, visoka in nizka sezona, oprostitev za

⁶ www.expert-travel.it, www.bedandbreakfastdisuccesso.it

mlade ipd.). Odvisno od lokalne skupnosti se turistična taksa v Italiji giblje od 0,25 EUR do 7 EUR na noč.

Če se najemodajalec poklicno ukvarja z najemom (kratkoročni najem v komercialne namene), se obračuna DDV po stopnji 10 %. Če se osebe ukvarjajo z najemništvom kot z nekomercialno dejavnostjo, jim ni treba plačati DDV-ja (edino če presegajo letni promet 50.000 EUR).

Nekomercialno oddajanje ima omejitve na 45 dni neprekinjenega oddajanja in največ 270 dni oddajanja nepremičnine na leto.