

UNIVERZA V LJUBLJANI
EKONOMSKA FAKULTETA

MAGISTRSKO DELO

**VPLIV KRATKOROČNEGA NAJEMA NA TRG STANOVANJ IN
ŽIVLJENJE V LOKALNI SKUPNOSTI NA BLEDU**

Ljubljana, september 2025

JON ARKO JERMAN


IZJAVA O AVTORSTVU

Podpisani Jon Arko Jerman, študent Ekonomske fakultete Univerze v Ljubljani, avtor predloženega dela z naslovom Vpliv kratkoročnega najema na trg stanovanj in življenje v lokalni skupnosti na Bledu, pripravljenega v sodelovanju z mentorico red. prof. dr. Andrejo Cirman

IZJAVLJAM

1. da sem predloženo delo pripravil samostojno;
2. da je tiskana oblika predloženega dela istovetna njegovi elektronski obliki;
3. da je besedilo predloženega dela jezikovno korektno in tehnično pripravljeno v skladu z Navodili za izdelavo zaključnih nalog Ekonomske fakultete Univerze v Ljubljani, kar pomeni, da sem poskrbela, da so dela in mnenja drugih avtorjev oziroma avtoric, ki jih uporabljam oziroma navajam v besedilu, citirana oziroma povzeta v skladu z Navodili za izdelavo zaključnih nalog Ekonomske fakultete Univerze v Ljubljani;
4. da se zavedam, da je plagiatstvo – predstavljanje tujih del (v pisni ali grafični obliki) kot mojih lastnih – kaznivo po Kazenskem zakoniku Republike Slovenije;
5. da se zavedam posledic, ki bi jih na osnovi predloženega dela dokazano plagiatstvo lahko predstavljalo za moj status na Ekonomski fakulteti Univerze v Ljubljani v skladu z relevantnim pravilnikom;
6. da sem pridobil vsa potrebna dovoljenja za uporabo podatkov in avtorskih del v predloženem delu in jih v njem jasno označila;
7. da sem pri pripravi predloženega dela ravnal v skladu z etičnimi načeli in, kjer je to potrebno, za raziskavo pridobil soglasje etične komisije;
8. da soglašam, da se elektronska oblika predloženega dela uporabi za preverjanje podobnosti vsebine z drugimi deli s programsko opremo za preverjanje podobnosti vsebine, ki je povezana s študijskim informacijskim sistemom članice;
9. da na Univerzo v Ljubljani neodplačno, neizključno, prostorsko in časovno neomejeno prenašam pravico shranitve predloženega dela v elektronski obliki, pravico reproduciranja ter pravico dajanja predloženega dela na voljo javnosti na svetovnem spletu preko Repozitorija Univerze v Ljubljani;
10. da hkrati z objavo predloženega dela dovoljujem objavo svojih osebnih podatkov, ki so navedeni v njem in v tej izjavi.
11. da sem preveril verodostojnost informacij, ki izhajajo iz zapisov na podlagi uporabe orodij umetne inteligence.

V Ljubljani, dne 16.10.2025

Podpis študenta: 

KAZALO

1	UVOD	1
2	SLOVENIJA KOT TURISTIČNA DESTINACIJA	4
2.1	Pomen turizma v Evropi.....	5
2.2	Pomen turizma v Sloveniji.....	6
2.3	Strategija slovenskega turizma 2022–2028	6
3	EKONOMIJA DELITVE IN PLATFORMSKA EKONOMIJA V TURIZMU	8
4	PLATFORME ZA KRATKOROČNE NAJEME	10
4.1	Začetki	10
4.2	Poslovni model in delovanje tovrstnih podjetij	11
5	PREDNOSTI IN SLABOSTI KRATKOROČNIH NAJEMOV	13
5.1	Gospodarske in družbene koristi	14
5.1.1	Ekonomska vrednost in kreiranje delovnih mest	14
5.1.2	Diverzifikacija	15
5.1.3	Cenovna konkurenca in nižanje cen	15
5.1.4	Sposobnost urbane prenove	16
5.1.5	Povečevanje gospodarskih obetov	16
5.1.6	Možnost razvoja turizma izven mestnih središč	17
5.2	Gospodarske in družbene slabosti	17
5.2.1	Negativni šok ponudbe in rast cen	18
5.2.2	Utajevanje dohodkov in izpad davkov	19
5.2.3	Vpliv na lokalne skupnosti	20
6	REGULACIJA KRATKOROČNIH NAJEMOV	21
6.1	Popolna odprava kratkoročnih najemov	21
6.1.1	Primer Barcelone	22
6.1.2	Primer Firenc	22
6.1.3	Primer Lizbone	23
6.2	Delne omejitve	23
6.3	Omejitev števila oddanih nepremičnin	25
6.4	Registracija kratkoročnih najemov	25
6.5	Predlog Zakona o gostinstvu	26

7	DRUŽBENO-GOSPODARSKI IN OKOLJSKI TRENDI V OBČINI BLED	27
7.1	Družbeni trendi	27
7.2	Okoljski trendi	29
7.3	Gospodarski trendi	29
8	ANALIZA RAZPOLOŽLJIVIH STANOVANJSKIH IN TURISTIČNIH NAMESTITEV V OBČINI BLED	30
8.1	Pretiran turizem in pogoji bivanja	32
8.2	Analiza kazalnikov stanovanjskega standarda v občini Bled	33
8.3	Tržna uspešnost kratkoročnih najemov	35
8.4	Število registriranih nastanitvenih obratov na Bledu	36
9	ANALIZA VPLIVOV KRATKOROČNIH NAJEMOV NA TRG STANOVANJ IN ŽIVLJENJE V LOKALNI SKUPNOSTI NA BLEDU	38
9.1	Opis problema	39
9.2	Opis anketiranja	39
9.3	Opis statističnega vzorca	39
9.4	Univariatna analiza rezultatov ankete	41
9.5	Analiza razlik v zaznavi vplivov med kratkoročnimi najemodajalci in ostalimi anketiranci	51
9.6	Ugotovitve analize	55
10	SKLEP	56
	LITERATURA IN VIRI	58
	PRILOGE	63

KAZALO TABEL

Tabela 1:	Število aktivnih registriranih nastanitvenih obratov v občini Bled v obdobju 2018–2024	36
Tabela 2:	Rezultati preverjanja hipoteze o razlikah v zaznavi proučevanih vplivov med najemodajalci in osebami, ki niso najemodajalci na Bledu	52

KAZALO SLIK

Slika 1:	Število prebivalcev v občini Bled v obdobju 2008–2024	27
Slika 2:	Povprečna starost prebivalcev v občini Bled v obdobju 2008–2024	28

Slika 3:	Število delovno aktivnih prebivalcev s prebivališčem v občini Bled v obdobju 2008–2024	28
Slika 4:	Komunalni odpadki, zbrani z javnim odvozov (v tonah) v občini Bled v obdobju 2008–2024	29
Slika 5:	Prihodi in prenočitve turistov v občini Bled v obdobju 2020–2025.....	30
Slika 6:	Število stanovanj, število stanovanj na 1000 prebivalcev in število počitniških stanovanj	33
Slika 7:	Število naseljenih stanovanj v občini Bled	34
Slika 8:	Gradbena dovoljenja za stanovanjske stavbe v občini Bled	34
Slika 9:	Prenočitvene zmogljivosti v občini Bled	35
Slika 10:	Grafični prikaz rasti števila nastanitvenih obratov v občini Bled v obdobju 2018–2024	37
Slika 11:	Odgovor na vprašanje: Kako bi ocenili dostopnost stanovanj v občini Bled? (n = 121)	41
Slika 12:	Odgovor na vprašanje: Ali menite, da so zaradi kratkoročnega oddajanja cene nepremičnin v občini Bled višje? (n = 121)	42
Slika 13:	Odgovor na vprašanje: Kako zadovoljni ste s kakovostjo življenja v vaši lokalni skupnosti? (n = 121)	43
Slika 14:	Odgovor na vprašanje: Ali menite, da kratkoročni najemi vplivajo na občutek povezanosti med sosedi in ljudmi v občini Bled? (n = 121).....	44
Slika 15:	Odgovor na vprašanje: Kakšen vpliv imajo po vašem mnenju kratkoročni najemi na zaposlitvene možnosti v občini Bled? (n = 121).....	44
Slika 16:	Odgovor na vprašanje: Ali turizem v splošnem poslabšuje ali izboljšuje kakovost življenja na Bledu? (n = 121)	45
Slika 17:	Odgovor na vprašanje: Ste kot lokalni prebivalec občutili kakšne negativne učinke zaradi kratkoročnih najemov? (n = 121).....	46
Slika 18:	Odgovor na vprašanje: Ali menite, da kratkoročni najemi prispevajo h gospodarskemu razvoju občine Bled? (n = 121)	46
Slika 19:	Odgovor na vprašanje: Kakšen vpliv menite, da imajo kratkoročni najemi na trajnost in okolje? (n = 121).....	47
Slika 20:	Odgovor na vprašanje: Kakšno prihodnost predvidevate za kratkoročne najeme na Bledu? (n = 121).....	48
Slika 21:	Odgovor na vprašanje: Kako kratkoročni najemi vplivajo na kakovost življenja v občini Bled? (n = 121)	49
Slika 22:	Odgovor na vprašanje: Ali menite, da kratkoročni najemi izpodrivajo dolgoročne najemne možnosti za lokalno prebivalstvo? (n = 121)	50
Slika 23:	Odgovor na vprašanje: Ali je trenutna regulacija kratkoročnih najemov na Bledu ustrezna? (n = 121).....	51

KAZALO PRILOG

Priloga 1: Anketni vprašalnik.....	1
Priloga 2: Asimetričnost, sploščenost in Levenov test.....	4

SEZNAM KRATIC

angl. – angleško

AJPES – Agencija Republike Slovenije za javnopravne evidence in storitve

ANOVA – (angl. Analysis of Variance): analiza variance

BDP – bruto domači proizvod

EU – Evropska unija

OSE – (angl. Office of Special Enforcement); Urad za posebno izvrševanje

SPSS – (angl. Statistical Package for the Social Sciences): Statistični paket za družboslovne vede

SURS – Statistični urad Republike Slovenije

UN Tourism – (angl. United Nations World Tourism Organization); Svetovna turistična organizacija Združenih narodov

WTM – (angl. World Travel Market); svetovni potovalni trg

WTTC – (angl. World Travel and Tourism Council); svetovni potovalni in turistični svet

1 UVOD

Ko je pred skoraj 15 leti na trg vstopila spletna platforma za oddajanje kratkoročnih namestitev, znana pod imenom Airbnb, je prinesla svežo in inovativno rešitev za kratkoročne najeme. Z najemom sobe ali celotnega stanovanja je ponudila drugačno izbiro v primerjavi s tradicionalnimi hotelskimi modeli, ki so imeli mnogokrat previsoko ceno in bili prezasedeni (Overstreet, 2023).

V času, ko so se ljudje želeli vrniti v običajne potovalne rutine, so kratkoročni najemi prek spletnih platform postali priljubljena možnost in igrali pomembno vlogo na najemniškem trgu. Leta 2020 je v Združenih državah Amerike prodaja počitniških nepremičnin oziroma tako imenovanih »drugih domov« presegla rast prodaje bivalnih domov za več kot 40 % v primerjavi z letom 2019. Lastniki so opazali prednosti odkupa teh domov in jih začeli oddajati za odmevne marže. Najemodajalci so lahko tako v samo nekaj letih odplačali svoja hipotekarna posojila. Na drugi strani je to prispevalo k pomanjkanju stanovanj in zvišalo višine najemnin v skoraj vseh večjih mestih. Ta povezava med povečanjem števila domov, ki so postali investicija, in generiranjem donosov prek platform za kratkoročno oddajanje ter porastom cen najemnine je bila poimenovana kot učinek Airbnb (angl. Airbnb Effect) (Overstreet, 2023).

Vse skupaj se je pred leti začelo z razmahom koncepta delitve. Slednje je bilo nekoč omejeno na družinske člane, sosede ali prijatelje in se je v začetku leta 2000 ločilo od svojih tradicionalnih kontekstov in spremenilo v nov in zapleten sistem. Ta razmeroma nov gospodarski in družbeni sistem, ki ga sestavljajo posojanje, trgovanje, najem, menjava, bartering ali plačan dostop do blaga in storitev brez lastništva in ga izvajajo digitalne platforme namesto tradicionalnih tržnih posrednikov, se na splošno imenuje »delitvena ekonomija«. Slednja zahteva mehanizme za transakcije med posamezniki, kot so rezervacije (npr. nastanitev) in plačila (npr. za uporabo nastanitve in dodatnih storitev), kar v osnovi predstavljajo digitalne platforme. Danes obstaja na desetine enakovrednih digitalnih platform, ki se lahko uporabljajo v turističnih dejavnostih. V tem kontekstu je Organizacija za gospodarsko sodelovanje in razvoj (angl. Organization for Economic Co-operation and Development – OECD) poudarila, da sta potovalna in turistična industrija postali eden od vodilnih in najbolj prizadetih sektorjev rasti delitvene ekonomije (Demir in Emekli, 2021).

Hiter vzpon in izjemna priljubljenost kratkoročnih najemov sta prinesla nekaj pozitivnih in negativnih posledic. Po eni strani spreminjajo posameznike v mikro podjetnike in spodbujajo inovacije, ustvarjajo dodaten dohodek za lokalne prebivalce na prilagodljiv način in oživljajo lokalno gospodarstvo, omogočajo uporabo neizkoriščenih zmogljivosti obstoječega stavbnega fonda ter spodbujajo stanovanjsko in urbano regeneracijo. Poleg tega kratkoročni najemi ustvarjajo nove storitve in opolnomočijo potrošnike, omogočajo oblike socializacije med gostitelji in gosti, uvajajo turizem v nova območja mest, ustvarjajo nove mikro geografije turizma, odpirajo nenavadne turistične poti, pomagajo turistom

izstopiti iz turističnega balona, spodbujajo in demokratizirajo sodelovanje v turističnih dejavnostih (Demir in Emekli, 2021).

Po drugi strani kratkoročni najemi in z njimi povezani dejavniki prinašajo veliko negativnih posledic in negotovosti za prihodnost. Strokovnjake in oblikovalce politik vse bolj skrbi hitra rast števila kratkoročnih najemov. Medtem ko prispevajo k dohodku gostiteljev, to povzroča priložnostno delo brez socialne varnosti, če dohodek iz tega postane edini vir. Vlade so zaskrbljene, da številna novoustanovljena podjetja zaobidejo vladne predpise in režijske stroške, kar ima vrsto vplivov na pravice potrošnikov, varnost in kakovost ter standarde skladnosti s posebnimi potrebami. Platforme za kratkoročne najeme so v zadnjem času obravnavane kot grožnja varnosti in cenovni dostopnosti stanovanjskih skupnosti in, kar je še pomembnejše, povzročajo selitev dolgoročnih najemnikov in ustvarjajo pomanjkanje stanovanj. V nekaterih primerih so novoustanovljena podjetja vpletena v davčne utaje in nelojalno konkurenco. Nadalje, pojav posrednikov za kratkoročne najeme, kot je Airbnb, ki igrajo osrednjo vlogo pri povezovanju dejanj novih »trgovinskih tokov«, ne le olajšajo izmenjavo med tujci s kapitalom, ampak imajo tudi moč definirati pravila in regulatorni okvir, kar prinaša številna tveganja. Poleg tega raziskovalci trdijo, da kratkoročni najemi v veliki meri koristijo premožnejšemu sloju prebivalstva in ne tistim, ki so revni, brezposelni ali živijo na podeželju (Demir in Emekli, 2021).

Vse bolj se nakazuje na to, da zgolj še manjši del dejavnosti podjetij, ki omogočajo spletno usklajevanje med povpraševanjem in ponudbo, temelji na delitveni ekonomiji, ostalo pa je zgolj preprosto posredovanje namensko kupljenih enot za kratkoročno oddajanje. Številni znanstveniki in aktivisti po svetu opisujejo platforme za kratkoročne najeme ne kot tiste, ki prinašajo »delitveno ekonomijo«, temveč kot znanilke nove dobe privatizacije in gospodarstva »pustiti pri miru« (fra. *laissez-faire*), ki ga označujejo kot »platformski kapitalizem«. Z vse večjo kritiko znanstvenikov in prizadetih državljanov so platforme, kot je Airbnb, v zadnjih letih postale podvržene raznolikim, a čedalje večjim predpisom, pri čemer mesta uvajajo nove dajatve in omejitve za kratkoročno najemanje. Namen teh predpisov je delno zajezi težnje po obsežnem nepremičninskem kapitalu z uporabo platform, da bi se izognili predpisom o hotelski industriji, in potisniti platforme v uporabo kot najem v majhnem obsegu (Törnberg, 2022).

Opisani pojav je mogoče opazovati tudi v slovenskih turističnih destinacijah. Julija 2024 je Bled obiskalo 76.710 turistov, ki so skupaj ustvarili 218.359 nočitev, kar pomeni 3-odstotno rast v primerjavi z enakim obdobjem preteklega let (Turizem Bled, 2024).

V Sloveniji občine nimajo pravne podlage za samostojno urejanje te dejavnosti, čeprav bi si jo želele. Za zdaj so torej odločitve in rešitve na državni ravni. Na Bledu sicer s tem ni povezana problematika nadzora, pobiranja turistične takse in podobno, saj je dejavnost v praksi precej podobna klasičnemu oddajanju sob ali apartmajev v stanovanjskih hišah, pravijo na blejski občini. »Bolj ta pojav v tako majhnem turističnem kraju, kot je Bled,

drastično spreminja demografsko in socialno podobo. Stalno prebivalstvo se izseljuje in namenja svoje nepremičnine oddajanju, stanovanjske soseske pa se spreminjajo v mešana območja za turizem, kar za sabo vleče več negativnih kot pozitivnih učinkov. Predvsem na področju prometa in druge komunalne opremljenosti in urejenosti, pa tudi z vidika občutka varnosti, udobja bivanja za stalne prebivalce in podobnega,« posledice opisujejo na Občini Bled (Prezelj, 2019).

V novembru 2023 je v medijih odmevala novica, da naj bi bil v Sloveniji v pripravi osnutek zakona, s katerim bo Ministrstvo za gospodarstvo omejilo oddajanje stanovanj prek spletnih platform za kratkoročne najeme, kot sta Airbnb in Booking. S tem bi se med drugim oddajanje prek platform omejilo na 60 dni letno. Najemne enote bi lahko po novem oddajale zgolj še fizične osebe in ne podjetja (Čepon in Vrečar, 2023).

Vpliv kratkoročnih najemov se prek spletnih platform iz leta v leto povečuje, zato je potrebna celovita analiza pozitivnih in negativnih vplivov, ki jih le-te povzročajo. **Namen** magistrskega dela je na podlagi teoretičnih izhodišč in s pomočjo raziskave analizirati načine, s katerimi kratkoročni najemi vplivajo na trg stanovanj in življenje v lokalni skupnosti na Bledu. S pomočjo ankete, izvedene med lokalnim prebivalstvom, želim izvedeti, v kolikšni meri po mnenju respondentov kratkoročni najemi že vplivajo na trg stanovanj in kakovost življenja ter kakšen vpliv je pričakovati v prihodnosti.

Namen magistrskega dela je izpolnitev študijskih obveznosti na podiplomskem študiju, hkrati pa raziskati vpliv kratkoročnega najema prek spletnih platform (kot so Airbnb, Booking.com itd.) na stanovanjski trg in kakovost bivanja lokalnega prebivalstva na območju občine Bled. V teoretičnem delu želim prikazati razvoj delitvene ekonomije, vse od začetne ideje o brezplačnem deljenju namestitev do vzpona globalnih platform, ki obljublajo alternativo tradicionalnemu trgu in vlogi države. Na podlagi kvantitativnih in kvalitativnih podatkov bom prikazal razsežnosti tega pojava in poskušal identificirati ključne izzive, povezane s turistifikacijo lokalnega okolja. Poleg akademske vrednosti ima naloga lahko tudi uporabno vrednost, saj njeni izsledki nudijo potencialno podporo lokalnim skupnostim in odločevalcem pri oblikovanju ukrepov za boljše upravljanje trga najema stanovanj in kakovosti življenja v lokalnih skupnostih.

Glavni cilj magistrskega dela je celovito prikazati tako pozitivne kot negativne vplive kratkoročnega najema na trg stanovanj in življenje v lokalni skupnosti na Bledu ter oblikovati sklep predlogov, ki bi minimiziral negativne dejavnike in maksimiziral pozitivne.

Na podlagi prebrane literature in analize dosedanjih raziskav o vplivih kratkoročnih najemov sem si postavil **dve raziskovalni vprašanji**:

- Koliko se je povečalo število registriranih nastanitvenih obratov na Bledu?

- Katere pozitivne in negativne učinke kratkoročnega najema na trgu stanovanj zaznava lokalna skupnost na Bledu?

Magistrsko delo bo razdeljeno na dva dela, ki skupaj obravnavata tematiko s področja prepleta turistične in stanovanjske rabe nepremičnin. V prvem bo vsebovalo poglobljen **teoretično-analitičen** pregled, ki se opira na sekundarne podatke. Uporabil bom strokovno literaturo, raziskave in članke s področja obravnavane tematike, napisane predvsem s strani tujih avtorjev. Teoretični del magistrskega dela bo izveden z opisno metodo in metodo kompilacije. S slednjo bom združil spoznanja različnih avtorjev in povzel ugotovitve strokovne literature.

Drugi del je **empirične** narave. V okviru prvega raziskovalnega vprašanja bom analiziral razpoložljivo časovno obdobje od leta 2018 dalje, kjer bodo pridobljeni podatki o številu registriranih nastanitvev. Za slednje bom navedel osnovne vrednosti deskriptivne statistike, kjer je v ospredju predvsem absolutno število nastanitvenih objektov, čemur bo sledila uporaba odstotne spremembe. Drugo vprašanje bo temeljilo na deskriptivni statistiki. Osnova za anketo bo namreč obstoječa literatura z aktualno problematiko na čelu. S pomočjo te kvalitativne metode bom prišel do odgovorov in rezultatov. Za preverjanje razlik v zaznavanju kratkoročnih najemov bom dodatno izvedel še analizo variance (angl. Analysis of Variance-v nadaljevanju – ANOVA). Pri izdelavi magistrskega dela bom uporabil tudi znanje, pridobljeno v okviru dodiplomskega in podiplomskega študija, ter znanje, ki sem ga pridobil iz praktičnih izkušenj prek dolgoletnega oddajanja turističnih nastanitvev.

V uvodnem poglavju so opredeljeni namen, cilji, raziskovalni vprašanja in metode. V teoretičnem delu je najprej predstavljena vloga Slovenije kot turistične destinacije, nato koncept ekonomije delitve in platformskih modelov v turizmu. Sledi analiza poslovanja platform za kratkoročne najeme ter njihovih gospodarskih in družbenih vplivov. Posebna pozornost je namenjena primerom regulacije iz tujine in predlogu nove slovenske zakonodaje. Empirični del se osredotoča na občino Bled, najprej z obravnavo družbenih, okoljskih in gospodarskih trendov ter nato z analizo razpoložljivih stanovanjskih enot in turističnih kapacitet. Osrednji del zajema anketno raziskavo o vplivu kratkoročnih najemov na trg stanovanj in življenje v lokalni skupnosti, katere ugotovitve so podrobno analizirane. Slednja je dodatno podkrepljena in raziskava z analizo variance. Delo se zaključi s povzetkom ključnih spoznanj in predlogi za nadaljnje ukrepanje.

2 SLOVENIJA KOT TURISTIČNA DESTINACIJA

Slovenija je bila v letu 2022 na enem od najpomembnejših mednarodnih dogodkov v turizmu, Svetovnem potovalnem trgu v Londonu (angl. World Travel Market, v nadaljevanju WTM), uvrščena med top 10 trajnostnih in odgovornih destinacij (Slovenska tiskovna agencija, 2022).

Alex Crevar Slovenijo opisuje kot prehodno deželo, ki označuje prehod med sredozemsko Evropo, alpsko Evropo in Balkanom. Gre za zapleteno sinapso med kulturami in topografijami, kjer se trčita jadranska in evrazijska tektonska plošča in črpa tradicije z obeh strani ločnice. Ni presenetljivo, da popotnike privlači ta srednjeevropska dežela. Kompleksnost in obrisi Slovenije prispevajo k njeni privlačnosti (Baker in Crevar, 2022).

Dejstvo je, da je Slovenija bogata s kulturnimi, zgodovinskimi in naravnimi znamenitostmi, omogoča raznolika gastronomska doživetja in se lahko pohvali z rastočo ponudbo športnih, kulturnih in drugih dejavnosti. Vizija Vlade Republike Slovenije je državo umestiti na turistični zemljevid kot destinacijo za zelena, aktivna in zdrava petzvezdična doživetja, notranji mir in osebno izpolnitev. Slovenski turizem zaznamuje izredna raznolikost pokrajin in doživetij na majhnem prostoru. Usmerjen je v trajnostni, butični turizem, zagotavljanje pristnih, edinstvenih in kakovostnih izkušenj za zahtevne obiskovalce (Ministrstvo za gospodarski razvoj in tehnologijo, 2022).

V skladu z minulo Strategijo trajnostne rasti slovenskega turizma 2017 do 2021 je vlada vzpostavila štiri turistično razvita ciljna območja, zasnovana na geografsko zaokroženih enotah, ki si delijo enako ali podobno ponudbo ter so prepoznavna na svetovni ravni. Makrodestinacije so osnova za krepitev krajevne istovetnosti in doseganje dopolnjevanja na področju razvoja ponudbe in promocije. Cilj je usmerjen v učinkovito trženje Slovenije in turistične ponudbe posameznih regij Slovenije prek promocije turistično razvitih ciljnih območij. V strateškem obdobju 2022–2028 se bo turistična ponudba Slovenije razvijala na štirih makrodestinacijskih območjih, in sicer v alpski Sloveniji (kamor spada tudi Bled), sredozemski Sloveniji, termalni panonski Sloveniji in v osrednji Sloveniji z Ljubljano (Ministrstvo za gospodarski razvoj in tehnologijo, 2022).

2.1 Pomen turizma v Evropi

V letu 2024 je sektor potovanja in turizma v Evropski uniji (v nadaljevanju EU) prispeval skoraj 1,8 bilijona evrov k bruto domačemu proizvodu (v nadaljevanju BDP), kar predstavlja več kot 10 % celotnega gospodarstva. Zaposlenost v sektorju se je povečala za skoraj 5 % glede na prejšnje leto, kar pomeni več kot 24,5 milijona delovnih mest oziroma eno od devetih delovnih mest v regiji. Domača potrošnja obiskovalcev je dosegla en bilijon evrov, medtem ko je mednarodna potrošnja znašala 515 milijard evrov (World Travel & Tourism Council, 2025).

Za leto 2025 svetovni potovalni in turistični svet (angl. World Trade & Travel Council, v nadaljevanju WTTC) napoveduje, da bo sektor prispeval skoraj 1,9 bilijona evrov k BDP EU, kar bo predstavljalo 10,5 % celotnega gospodarstva. Zaposlenost naj bi dosegla skoraj 26 milijonov delovnih mest, kar bo predstavljalo 12 % vseh delovnih mest v EU. Mednarodna potrošnja obiskovalcev naj bi dosegla 573 milijard evrov, kar predstavlja več kot 11-odstotno rast glede na prejšnje leto, medtem ko naj bi domača potrošnja znašala 1,1 bilijona evrov, kar predstavlja 1,6-odstotno rast (World Travel & Tourism Council, 2025).

Do leta 2035 WTTC napoveduje, da bo sektor potovanj in turizma v EU ustvaril dodatnih 4,5 milijona delovnih mest, kar bo skupno število zaposlitev v sektorju povečalo na več kot 30 milijonov. To pomeni, da bo sektor podpiral eno od sedmih delovnih mest v regiji. Prispevek sektorja k BDP naj bi se povečal na skoraj 2,3 bilijona evrov, kar bo predstavljalo skoraj 11 % celotnega gospodarstva. Poleg tega naj bi sektor letno prispeval več kot 900 milijard evrov davčnih prihodkov za vlade EU (World Travel & Tourism Council, 2025).

2.2 Pomen turizma v Sloveniji

V letu 2024 je slovenski turizem dosegel nove mejnike in presegel rezultate iz predhodnih let. Slovenijo je obiskalo skoraj 6,6 milijona turistov, ki so skupaj ustvarili približno 16,9 milijona prenočitev, kar predstavlja skoraj 5 % več kot v letu 2023. Domači turisti so prispevali 4,5 milijona prenočitev (27 % vseh), kar je 2 % manj kot leto prej, medtem ko so tuji turisti ustvarili skoraj 12,4 milijona prenočitev (73 % vseh), kar pomeni 7-odstotno rast v primerjavi z letom 2023. Med tujimi gosti so največ prenočitev ustvarili turisti iz Nemčije (skoraj dva milijona), sledili so turisti iz Italije, Avstrije, Hrvaške in Češke. V primerjavi z letom 2023 je bilo zabeleženih 13 % več hrvaških turistov, 4 % več nemških, avstrijskih in čeških ter 2 % več italijanskih gostov. Hrvaška se je tako povzpela na četrto mesto med tujimi trgi, saj je po številu prenočitev prehitela Češko in Nizozemsko. Tuji turisti so najpogosteje prenočevali v gorskih občinah, Ljubljani in obmorskih občinah, medtem ko so domači gostje največkrat izbrali zdraviliške občine, sledile so obmorske in gorske občine (SURS, 2025).

Slovenija je v letu 2024 preseгла evropsko in svetovno povprečje okrevanja turizma. Po podatkih Svetovne turistične organizacije Združenih narodov (angl. United Nations World Tourism Organization – UN Tourism) je mednarodni turizem v letu 2024 dosegel 99 % ravni izpred pandemije, medtem ko je Slovenija zabeležila kar 8-odstotno rast mednarodnih prihodov v primerjavi z letom 2019 (Slovenska turistična organizacija, brez datuma).

2.3 Strategija slovenskega turizma 2022–2028

Strategija za »zeleno, butično Slovenijo, z manjšim odtisom in večjo vrednostjo za vse«. Tako se glasi moto strategije Republike Slovenije za obdobje do leta 2028 (Ministrstvo za gospodarski razvoj in tehnologijo, 2022).

Slovenski turizem se je ob sprejemanju razvojne strategije za obdobje 2022–2028 nahajal na pomembnem razpotju med okrevanjem po posledicah pandemije covid-19 in pojavom novih varnostno-političnih groženj in tveganj zaradi vojne v Ukrajini. Temu bi lahko danes dodali še vojno na Bližnjem vzhodu. Ti na eni strani spreminjajo tržne pogoje in še dodatno zaostrejujejo razmere, na drugi strani pa izpostavljajo strukturna neravnovesja na

ponudbeni strani slovenskega turizma, ki so bila prisotna že pred kriznim obdobjem. Turistična dejavnost v Sloveniji niso le gostinski nastanitveni obrati, strežba hrane in pijače, zdravilišča, turistični agenti, prevozniki in turistični vodniki, igralnice in drugi neposredni turistični ponudniki. Turizem je v Sloveniji kot majhni deželi izrazito usmerjen v mednarodno odprtost in odvisen od uspešnosti izvoza na mednarodne trge, predvsem pa je vse bolj izražena njegova vloga kot generatorja trga za ugodnejšo prodajo oziroma trajnostni izvoz brez dolgih logističnih poti (Ministrstvo za gospodarski razvoj in tehnologijo, 2022).

Konkurenčnost slovenskega turizma se ustvarja v različnih sektorjih gospodarstva in resorjih javnega sektorja. Od lokalnih skupnosti, kjer turisti prihajajo v stik s turistično ponudbo Slovenije, do nacionalne ravni, kjer se določajo pogoji za delovanje in pospeševanje vseh s turizmom povezanih dejavnosti. Povezanost in usklajenost vseh deležnikov in ravni slovenskega turizma sta ključni za doseganje višje stopnje konkurenčnosti in večje vrednosti za vse, kar je bistvena usmeritev te strategije (Ministrstvo za gospodarski razvoj in tehnologijo, 2022).

Strategija razvoja turizma se za razliko od prejšnjih obdobj in v skladu z ugotovitvami ključnih analitičnih kazalnikov razvoja v obdobju 2022–2028 usmerja v večji meri navznoter, na ponudbeno stran slovenskega turizma, poleg tega pa so se ukinila 4 turistično razvita ciljna območja iz obdobja 2017-2021. Ključne usmeritve, politike in ukrepi se nanašajo na znatno izboljšanje kakovosti storitev, boljše upravljanje na vseh ravneh, dvig kakovosti človeških virov in pogojev dela v slovenskem turizmu, kakovostnejše naložbe, realizacijo obljube o zeleni in trajnostni ponudbi ne le v promocijskih akcijah, temveč v praksi, usmerjanje na zahtevnejše trge, segmente in produkte z višjo dodano vrednostjo, večjo stopnjo butičnosti, upoštevanjem nosilne zmogljivosti narave ter narave in turističnih območij, vključevanjem avtentičnih kulturnih elementov Slovenije v turistično ponudbo, digitalno preobrazbo s ciljem večje učinkovitosti in povečanje verige vrednosti slovenskega turizma. Vse s ciljem ustvarjanja višje dodane vrednosti za vse deležnike ter pozitivnega vpliva na identiteto in uspeh Slovenije (Ministrstvo za gospodarski razvoj in tehnologijo, 2022).

Slovenski turizem, kot je izpostavljeno v prejšnjih odstavkih, se razvija v smeri trajnostne, butične in visokokakovostne ponudbe, s poudarkom na zelenih, aktivnih in zdravju prijaznih petzvezdičnih doživetjih. Slovenija, majhna po velikosti, a bogata s kulturnimi, zgodovinskimi in naravnimi znamenitostmi, se na svetovnem turističnem zemljevidu umika od masovnega turizma in se usmerja v kakovostnejše izkušnje za zahtevne obiskovalce. Ta strategija je pritegnila pozornost svetovne javnosti, vključno z uvrstitvijo med top 10 trajnostnih in odgovornih destinacij na WTM Londonu leta 2022. Vlada Republike Slovenije se zaveda pomena turizma za gospodarstvo, kar potrjujejo tudi statistični podatki, ki kažejo na pomemben prispevek turizma k BDP države.

Občutna rast števila kratkoročnih namestitev kaže na povečano zanimanje za slovenske turistične destinacije. Ta trend je posebej očiten v popularnih turističnih točkah, kot je Bled, kjer se srečujejo naravne lepote z visokokakovostnimi storitvami. Rast kratkoročnih namestitev odseva priljubljenost Slovenije kot turistične destinacije in kaže na potencial za nadaljnji razvoj butičnega turizma. Vendar pa je treba pri tem upoštevati tudi izzive, ki jih prinaša povečanje števila namestitev, vključno z vplivom na lokalne skupnosti in okolje.

V strategiji za obdobje 2022–2028 je Slovenija postavila jasne cilje, ki se ne osredotočajo le na povečanje števila turistov, ampak tudi na izboljšanje kakovosti storitev in ponudbe. Z vidika nadaljnjega razvoja bo ključnega pomena, kako bo Slovenija uravnorežila rast turizma in kratkoročnih namestitev. Pravilno upravljanje rasti, ohranjanje kakovosti življenja lokalnih prebivalcev in zaščita naravnih virov bodo ključni elementi pri ohranjanju Slovenije kot privlačne, trajnostno usmerjene turistične destinacije na svetovnem zemljevidu.

3 EKONOMIJA DELITVE IN PLATFORMSKA EKONOMIJA V TURIZMU

Ekonomija delitve je družbeno-ekonomski model, ki temelji na načelih medsebojne delitve, sodelovanja in pravičnosti. Njen glavni cilj je zagotoviti vsakomur enostaven in trajen dostop do dobrin, potrebnih za zadovoljevanje osnovnih človekovih potreb, s čimer se spodbuja blaginja celotnega človeštva. Ključne značilnosti ekonomije delitve vključujejo univerzalno dostopnost dobrin in storitev, prihrank naravnih virov in finančnih sredstev ter spodbujanje sodelovanja med ljudmi, kar vodi k večji solidarnosti in povezanosti družbenih skupnosti (Kralj, 2017).

Na lokalni ravni se ekonomija delitve izraža skozi prakse, kot so knjižnice, zadrage in sosedske skupnosti, ki omogočajo skupno rabo virov za skupno dobro. Sodobne tehnologije dodatno podpirajo te prakse z vzpostavitvijo delitvenih platform in družbenih omrežij, ki olajšujejo izmenjavo dobrin in storitev med posamezniki (Kralj, 2017).

Na globalni ravni pa ekonomija delitve poudarja pravično porazdelitev virov, da bi odpravili skrajno revščino in zagotovili osnovne življenjske pogoje za vse ljudi. To vključuje prizadevanja za prepričanje političnih predstavnikov, naj se zavežejo h globalni delitvi dobrin, kar je ključno za vzpostavitev pravičnega ekonomskega reda. Ekonomija delitve tako predstavlja pot k bolj pravični in trajnostni družbi, kjer so osnovne potrebe vseh posameznikov zadovoljene, družbeni odnosi pa temeljijo na sodelovanju in medsebojni delitvi virov (Kralj, 2017).

V literaturi delitvene ekonomije so bile nakazane ali uporabljene različne teorije. Te teorije so v glavnem prevzete s področja ekonomije in menedžmenta (Hossain, 2020). V nadaljevanju bom predstavil nekatere od najbolj uporabljenih.

Teorija transakcijskih stroškov je pomembna za raziskovanje delitvene ekonomije, ki poteka prek novih transakcijskih metod (Hossain, 2020). Kot sta na Evropski regionalni konferenci povedala Hansen Henten in Windekilde (2015), so vedno obstajala podjetja, ki živijo od transakcijskih stroškov. Odvetniki za gospodarske zadeve so dober primer, saj je njihova naloga skrbeti za sklepanje in izvrševanje pogodb med poslovnimi strankami, tako kot tudi nepremičninski posredniki. Toda internet je ustvaril osnovo za veliko različnih novih podjetij, ki živijo od zagotavljanja storitev, ki znižujejo transakcijske stroške. Zaključek je, da je teorija transakcijskih stroškov osrednje teoretično orodje za razumevanje ekonomije delitve. Internetne platforme omogočajo drastično znižanje transakcijskih stroškov med uporabniki in ponudniki. To ustvarja popolnoma nove trge, ki so bili prej mogoči le v zelo omejenem obsegu. Očitno vprašanje bi lahko bilo, ali bodo novi poslovni modeli v celoti nadomestili stare. Stopnja transformacije je seveda predmet konkretnih analiz v različnih panogah, vendar se zdi, da bi lahko obstajale precejšnje možnosti za zamenjavo, ki delno temelji na nižjih cenah novih dogovorov o souporabi. Znižanje transakcijskih stroškov, ki vodi v večjo možnost delovanja manjših podjetij, hkrati vodi v ustvarjanje velikih podjetij, ki uspevajo na transakcijskih stroških. To je v nekem smislu paradoks, ki priča tudi o moči kapitalističnega gospodarstva.

Druga pomembna teorija se nanaša na **participativno potrošnje** – sistem organizirane delitve, menjave, posojanja, trgovanja, najema. Botsman in Rogers (2010) sta na tisoče primerov participativne potrošnje organizirala v tri vrste sistemov: sistemi storitev izdelkov, ki podjetjem omogočajo, da ponudijo blago kot storitev, namesto da ga prodajajo kot izdelke; blago, ki je v zasebni lasti, je mogoče deliti ali najeti med enakovrednimi; sistem trgov redistribucije, kjer se rabljeno blago premakne od nekje, kjer ni potrebno, tja, kjer je; sistem sodelovalnega življenjskega sloga, kjer se ljudje s podobnimi potrebami ali interesi združijo, da bi delili in izmenjevali manj oprijemljiva sredstva, kot so čas, prostor, spretnosti in denar. Participativna potrošnja ni nišni trend in ni reakcionarni trenutek v recesijo. To je socialno-ekonomski val, ki bo preoblikoval način, kako podjetja razmišljajo o svojih vrednostnih predlogih, in način, kako ljudje izpolnjujejo svoje potrebe.

Prehod iz ekonomije delitve na platformsko ekonomijo lahko opišemo kot premik od neformalnih, skupnostno usmerjenih praks delitve virov, ki so značilne za ekonomijo delitve, k strukturiranemu in na dobičku temelječemu modelu platformske ekonomije (Kenney in Zysman, 2016). Avtorja pojasnjujeta, da so zgodnje oblike ekonomije delitve, kot so bile prvotne zamisli platforme Couchsurfinga ali deljenja avtomobilov, temeljile na sodelovanju in medsebojnem zaupanju med posamezniki, pogosto brez komercialnega namena. Z vzponom digitalnih platform, kot so platforme za kratkoročne najeme, so te prakse postopoma postale komercializirane. Platforme so začele delovati kot ključni posredniki, ki niso več zgolj omogočale interakcij med uporabniki, temveč so prevzele aktivno vlogo pri oblikovanju pravil, pobiranju provizij in monetizaciji teh interakcij.

Ta prehod je omogočila kombinacija naprednih tehnologij (veliki podatki, algoritmi, oblakovno računalništvo) in sprememb v obnašanju potrošnikov, ki so sprejeli digitalne

platforme kot glavno sredstvo za dostop do storitev in dobrin. Medtem ko ekonomija delitve temelji na ideji skupnega dobrega in trajnosti, platformska ekonomija s svojo osredotočenostjo na učinkovitost, rast in dobiček pogosto ustvarja nove izzive, kot so koncentracija moči, negotovost dela in regulativni konflikti (Kenney in Zysman, 2016).

Platformska ekonomija ima velik vpliv na področje kratkoročnih najemov in turizma, pri čemer digitalne platforme, kot so Airbnb, Booking in ostale, predstavljajo prelomnico v načinu, kako delujejo trgi. Iz prvotne ideje o deljenju nepremičnin med posamezniki v globalno platformo, ki monetizira kratkoročne najeme. Ta prehod je prinesel spremembe v tradicionalnih sektorjih, kot je hotelirstvo, in odprl vprašanja, kot so regulativni izzivi, vpliv na lokalne skupnosti in spremembe v potrošniških navadah. Platformska ekonomija v storitvenih sektorjih, kot je turizem, pogosto spodbuja delo na zahtevo in sivo ekonomijo, kar vodi do negotovosti delovnih pogojev in koncentracije koristi pri velikih platformah. Analiza vpliva platform poudarja njihovo sposobnost spreminjanja tržne dinamike ter izpostavlja priložnosti in tveganja, ki jih prinašajo (Kenney in Zysman, 2016).

4 PLATFORME ZA KRATKOROČNE NAJEME

Razcvet kratkoročnih najemov v zadnjem desetletju je neločljivo povezan z vzponom digitalnih platform, kot so Airbnb, Booking.com in Vrbo, ki omogočajo hitro in enostavno povezovanje ponudnikov nastanitev s turisti. V tem poglavju bo predstavljeno delovanje teh platform, njihov poslovni model ter vloga, ki jo imajo pri preoblikovanju stanovanjskega trga in turistične ponudbe. Poseben poudarek bo namenjen razlikam med delitveno ekonomijo in platformnim kapitalizmom.

4.1 Začetki

»Ustvarite popolno izkušnjo, kakorkoli jo že morate narediti, in jo nato še izboljšajte. Vsako podjetje, ki nekaj naredi, sta to samo dve stvari. Ustvarja izkušnje. In potem jih množi. Preveč ljudi začne s tem, 'koliko jih prodaš', nato pa jih poskušajo izboljšati.« To so besede Briana Cheskyja, soustanovitelja in izvršnega direktorja podjetja Airbnb (Botsman in Capelin, 2016, str. 2).

V središču platforme za kratkoročne najeme Airbnb je že od samega začetka mogoča ideja: pristne potovalne izkušnje je mogoče ustvariti s pristnimi povezavami med ljudmi in kraji, to pa je mogoče doseči z bivanjem v domovih domačinov po vsem svetu. Ta ideja je spodbudila zgodnjo skupnost uporabnikov Airbnb in je že od samega začetka dala občutek, da je bolj tržnica kot neko novo gibanje (Botsman in Capelin, 2016).

Trije ustanovitelji Airbnbja – Nate Blecharczyk, Brian Chesky in kasneje Joe Gebbia – so že od samega začetka želeli zgraditi podjetje, ki ne bi le spremenilo načina razmišljanja ljudi o potovanjih, ampak bi postalo revolucionarno podjetje. Start-up, ustanovljen oktobra

2007 iz stanovanja v San Franciscu, je imel naključne začetke. V mestu je potekala velika oblikovalska konferenca; hoteli so bili zasedeni; Chesky in Gebbia (ki sta potrebovala dodaten denar) sta obiskovalcem ponudila zračne blazine na svojih tleh za 80 ameriških dolarjev na noč. Trije gostje so med tednom opravili ločene rezervacije, njihove potrebe pa so bile vsestransko zadovoljene. Ta ideja je postala Air Bed & Breakfast (prvotno ime), ki je bil v svoji prvi inkarnaciji 'tržnica', ki je ljudem olajšala ponudbo in iskanje cenovno ugodnih prenočišč med dogodki, kot so glasbeni festivali in politične konvencije. Posel je bil na začetku nevezdržen, a Chesky in Gebbia sta vedela, da je zamisel dobra. Ideji se je pridružil še Blecharczyk. Toliko let kasneje Airbnb zdaj omogoča dostop do več milijonov nepremičnin, vse od počitniških hiš do prostih sob, iglujev, hišic na drevesih, zasebnih otokov, čolnov in gradov na več kot 34.000 lokacijah po vsem svetu. Za primerjavo, glede na raziskavo BTN Business Travel Survey iz leta 2014 ima InterContinental Hotels Group, največja hotelska veriga na svetu glede na število sob, portfelj približno 687.000 sob (Botsman in Capelin, 2016).

Poleg Airbnbja velja omeniti še platformi Booking.com in HomeAway (danes Vrbo). Od ustanovitve leta 1996 v Amsterdamu je Booking.com iz majhnega nizozemskega zagonskega podjetja zrasel v eno največjih digitalnih podjetij za potovanja na svetu. Booking.com je del skupine Booking Holdings Inc (Booking, brez datuma).

HomeAway je bil ustanovljen leta 2006 s sedežem v Austinu v Teksasu, kot platforma za najem počitniških nastanitev. Do leta 2015 je postal vodilni na tem področju z več kot 1,2 milijona plačanih oglasov v 190 državah. Konec leta 2015 ga je za 3,9 milijarde dolarjev prevzela skupina Expedia (Lodgify, brez datuma). Leta 2020 je HomeAway združil svoje storitve pod blagovno znamko Vrbo, da bi poenotil svojo globalno prisotnost in izboljšal uporabniško izkušnjo (Vrbo, brez datuma).

4.2 Poslovni model in delovanje tovrstnih podjetij

Podjetja za kratkoročne najeme se osredotočajo na dva glavna segmenta strank, ki sta osrednjega pomena za poslovni model te platforme. Prvi segment predstavljajo gostitelji – posamezniki, ki ponujajo svoje nepremičnine za najem in si s tem ustvarjajo dohodek. S platformami imajo možnost, da svoje prostore ponudijo pod določenimi pogoji, kot so razpoložljivost, časi prijave in odjave ter specifična pravila bivanja. Gostitelji sprejemajo ali odpovedujejo rezervacije in so zadolženi za ocenjevanje gostov. Drugi segment so gostje, ki iščejo začasno prenočišče. Uporaba platform jim omogoča iskanje glede na lokacijo, tip nepremičnine, ceno in druge kriterije. Rezervacije in plačila se izvajajo neposredno prek platforme (Pereira, 2024).

Podjetja svojim uporabnikom ponujajo različne vrednosti glede na segment. Gostitelji lahko na platformi zaslužijo denar, hkrati pa uživajo v udobju in varnosti, ki jo ponuja sistem, vključno z zavarovanjem in možnostjo preverjanja profilov potencialnih gostov. Za goste je glavna prednost prihranek denarja pri najemu prostorov, poleg možnosti izbire

idealne lokacije in enostavnega procesa rezervacije. Prav tako imajo gostje varnost pri plačilih, saj podjetje neposredno posreduje v transakcijah (Pereira, 2024).

Podjetja uporabljajo različne kanale za doseg svojih uporabnikov, vključno z mobilnimi aplikacijami in spletnimi stranmi, družbenimi mediji, digitalnim marketingom, partnerskim modelom in ustnim izročilom. Odličen odnos s strankami je ključen, temelji na zaupanju v transakcije, močni komunikaciji, izogibanju konfliktom, varstvu podatkov in dostopnosti podpore strankam (Pereira, 2024).

Kot ključne vire lahko izpostavimo njihovo inovativno platformo in mobilno aplikacijo, skupaj z oglasi in vsebino, ki jo kreirajo partnerji. Temeljijo na trdnem temelju človeških virov in algoritmov, ki omogočajo učinkovito povezovanje gostiteljev in gostov. Ključne dejavnosti podjetij vključujejo razvoj in vzdrževanje platforme, prodajne in marketinške strategije za pridobivanje novih uporabnikov ter informacijsko varnost, ki ščiti vse partnerje in uporabnike (Pereira, 2024).

Airbnb je zasidran kot najbolj prepoznavna blagovna znamka v industriji počitniškega najema, kar ponazarja njihov slogan »Najti Airbnb« kot sinonim za iskanje alternativne nastanitve. Njihovo vodstvo na trgu predstavlja ključni dejavnik za popotnike, ki iščejo najboljše ponudbe brez omejitev standardiziranih hotelskih rezervacij. Cena je pogosto privlačnejša kot pri hotelih, saj gostitelji običajno ne nosijo visokih stroškov poslovanja, ki so značilni za hotelske nastanitve. Raznolikost je še ena ključna prednost, saj Airbnb omogoča gostiteljem, da svoje nepremičnine ponudijo brez geografskih omejitev, kar pomeni, da je lahko nastanitev kjerkoli na svetu. Izkušnja, ki jo Airbnb ponuja, je pogosto del potovanja; namesto uniformirane hotelske sobe Airbnb omogoča edinstvene prostore, ki so več kot le prenočišče. Ustanovitelji podjetja so še vedno del izvršne ekipe, kar zagotavlja, da podjetje ostaja zvesto svoji prvotni viziji in poslovnemu modelu. Platforma vsebuje tudi to, da stroške poslovanja nosijo gostitelji, kar Airbnbju omogoča, da dobiček reinvestira v trženje in širitev poslovanja (Pereira, 2024).

Kljub hitri širitvi, ki jo je Airbnb doživel zaradi pomanjkanja strogih predpisov, se zdaj sooča z vedno večjimi izzivi na regulativnem področju, ki bi lahko postali precej omejujoči. Nadzor kakovosti predstavlja dodaten izziv, saj Airbnbjeve nastanitve niso podvržene standardom, ki veljajo za hotelsko industrijo. To odpira vrata posnemovalcem, ki jim enostavnost poslovnega modela Airbnb omogoča, da hitro vstopijo na trg s podobnimi platformami. Tržna strategija Airbnbja ni vedno kohezivna, saj se mora prilagajati potrebam gostiteljev in popotnikov z različnih koncev sveta (Pereira, 2024).

Prihodki podjetja **Airbnb** so strukturirani okoli dveh glavnih virov: provizij gostiteljev in pristojbin gostov. Gostitelji lahko svoje nepremičnine oglašujejo brezplačno, pri čemer Airbnb od vsake rezervacije odšteje provizijo v višini od 3 do 5 % zneska najemnine. Dodatno, za gostitelje, ki ponujajo doživetja, kot so dogodki in aktivnosti, Airbnb zaračuna

20-odstotno provizijo. Gosti ob rezervaciji plačajo provizijo za transakcijo, ki se giblje med 0 in 20 % zneska rezervacije, odvisno od specifikacije rezervacije (Pereira, 2024).

Za gostitelje, ki na platformi Airbnb oglašujejo tradicionalne gostinske storitve, kot so hoteli in oskrbovana stanovanja, ali tiste, ki so povezani s platformo prek programske integracije, veljajo posebne pristojbine, ki so običajno med 14 in 16 %. Te pristojbine se lahko povečajo v primeru gostiteljev z oznako Airbnb Plus ali tistih z zelo strogo politiko odpovedi. Za optimizacijo procesa se te pristojbine avtomatično odštejejo od izplačila gostiteljem (Pereira, 2024).

Spletna platforma **Booking.com** omogoča dostop do širokega nabora potovalnih storitev, vključno z nastanitvami, leti, najemom avtomobilov in aktivnostmi. Njegovi prihodki za razliko od platforme Airbnb izhajajo iz več virov. Prvi vir so provizijski prihodki, kjer podjetje deluje kot posrednik in gostiteljem zaračuna provizijo za rezervacije, pri katerih ne obdeluje plačil. Drugi pomemben vir so trgovski prihodki, kjer podjetje upravlja plačila za rezervacije in pobira provizijo na podlagi zneska transakcij. Poleg tega ustvarja dodatne prihodke iz oglaševanja in drugih storitev, kot so pristojbine za potovalna zavarovanja, promocijske storitve za gostitelje in programska oprema za upravljanje restavracij. Bolj razpršena strategija, ki vključuje blagovne znamke, kot so Priceline, Agoda in OpenTable, krepí globalno prisotnost in omogoča ciljno usmerjeno geografsko širitev. S tem podjetje ne le maksimira zadovoljstvo uporabnikov, temveč tudi povečuje poslovno prilagodljivost in inovativnost, saj se nenehno prilagaja spreminjajočim se potrebam trga (Goel, 2023).

Za razliko od platform Airbnb in Booking ima **Vrbo** nekoliko drugačen vir prihodkov. Vrbo je spletna platforma, ki lastnikom nepremičnin omogoča oddajo celotnih domov ali počitniških nastanitev neposredno gostom. Poslovni model temelji na dveh glavnih možnostih za gostitelje: letni naročnini, ki znaša približno 499 ameriških dolarjev in omogoča neomejeno število rezervacij brez dodatnih provizij, ter modelu plačila na rezervacijo, kjer gostitelji plačajo 5 % provizije na vsako rezervacijo, skupaj s 3 % provizije za obdelavo plačil. Poleg tega Vrbo zaračunava gostom storitveno provizijo, ki običajno znaša med 6 in 12 % od skupnega zneska rezervacije. Ta pristop omogoča Vrbo ustvarjanje prihodkov tako od gostiteljev kot tudi od gostov, hkrati pa zagotavlja fleksibilnost za gostitelje pri izbiri najbolj primernega modela plačila (Masterhost, brez datuma).

5 PREDNOSTI IN SLABOSTI KRATKOROČNIH NAJEMOV

Razprave o kratkoročnih najemih so postale precej vroče. Po mnenju njihovih zagovornikov platforme za kratkoročne najeme uporabljajo tehnološki napredek za uvajanje potrebnih inovacij v stagnirajoče sektorje gospodarstva, povečujejo kakovost blaga in storitev ter številnim družinam zagotavljajo več možnosti za zaslužek; te značilnosti se pogosto navajajo kot razlogi, zakaj bi morale biti platforme oproščene pravil

in predpisov, ki veljajo za njihove bolj tradicionalne konkurente. Za skeptike platform večinoma predstavljajo poskuse bogatih lastnikov kapitala in vlagateljev tveganega kapitala, da bi zaslužili s kršenjem predpisov in prikrivanjem svojih dejanj kot inovacije. Razprave o tem, ali in kako regulirati kratkoročne najeme prek platform, pogosto vključujejo teorije o njihovih gospodarskih ter družbenih stroških in koristih. Na številnih lokalnih trgih prihod in širitev kratkoročnih najemov sprožata vprašanja o morebitnih vplivih na lokalne stanovanjske stroške, kakovosti življenja v stanovanjskih soseskah, kakovosti zaposlovanja, sposobnost lokalnih oblasti, zbiranju ustreznih davkov itd. (Bivens, 2019).

5.1 Gospodarske in družbene koristi

Kratkoročni najemi lahko prinesejo številne koristi tako za posamezne najemodajalce kot tudi za lokalno skupnost. To poglavje obravnava pozitivne vplive, kot so dodatni prihodki prebivalcev, povečana turistična poraba, diverzifikacija in večja prepoznavnost destinacije. Hkrati bodo analizirane tudi koristi v kontekstu oživitve izven mestnih središč in vpliva na podjetništvo.

5.1.1 Ekonomska vrednost in kreiranje delovnih mest

Rast sektorja kratkoročnih najemov je pripomogla k ustvarjanju gospodarstva, ki vključuje več novih vrst delovnih mest, ki koristijo lokalnim skupnostim in ustrezajo povpraševanju po bolj prilagodljivih načinih dela. Nedavno poročilo, ki ga povzema Smail (2023), je razkrilo, da je bil največji pozitiven prispevek ugotovljen v geografskih skupnostih, ki so bolj odvisne od turizma, in na podeželskih območjih, kjer je raven dohodka gospodinjstev običajno nižja od povprečne. V skladu s poročilom je bilo ugotovljeno, da dejavnost kratkoročnega najema v državah prispeva do 4 % BDP, kot je bilo to ugotovljeno za Združeno kraljestvo. Ključni element pozitivnega gospodarskega vpliva, ki ga ima sektor kratkoročnih najemov na skupnosti, je ustvarjanje novih delovnih mest za lokalno prebivalstvo.

Že leta 2017 je bila izvedena študija s strani podjetja Nera, v kateri so strokovnjaki ugotovili, da je Airbnb »podprl« 730.000 delovnih mest in 61 milijard dolarjev proizvodnje po vsem svetu, pri čemer je približno četrtnina tega ekonomskega dobička nastala v Združenih državah. Nižje cene in večji nabor možnosti, ki so na voljo z uvedbo in širitvijo platform za kratkoročne najeme, lahko povzročijo veliko povečanje potovanj in spodbudijo gospodarsko rast v ciljnih mestih (Bivens, 2019).

Dogru in drugi (2020) so proučevali, v kolikšni meri ponudba kratkoročnih najemov vpliva na zaposlovanje v panogah gostinstva, turizma in prostega časa. V skladu s tem so analizirali učinke ponudbe spletnih platform na različne sektorje v panogah gostinstva, turizma in prostega časa v 12 večjih metropolitanskih statističnih območjih v Združenih

državah za obdobje med julijem 2008 in februarjem 2018. Rezultati so pokazali, da ponudba kratkoročnih najemov na spletnih platformah pozitivno vpliva na zaposlovanje v vseh panogah gostinstva, turizma in prostega časa. Obseg teh učinkov ni samo statistično pomemben, ampak tudi ekonomsko pomemben. Čeprav so predhodne študije pokazale, da imajo spletne platforme negativen vpliv na merila finančne uspešnosti hotelov, rezultati kažejo, da se zaposlovanje v hotelskem sektorju povečuje z več oglasi na platformah, kot je Airbnb.

5.1.2 Diverzifikacija

Najbolj očitne koristi, ki izhajajo iz širitve kratkoročnih najemov, imajo lastniki nepremičnin, ki imajo enote za najem. Lastniki nepremičnin imajo v bistvu tri možnosti za donos nepremičnine: lahko živijo v rezidenci in jim zato ni treba plačevati najemnine drugje, lahko jo oddajajo rezidentom za daljši čas ali pa jo oddajajo za kratek čas (Bivens, 2019).

Če bi bili edina ovira pri oddajanju stanovanjskih nepremičnin povezani transakcijski stroški, potem bi teoretično ustanovitev in širitev kratkoročnih najemov lahko zmanjšala te stroške in naredila možnosti kratkoročnih najemov bolj izvedljive. Zdi se intuitivno, da bi bili transakcijski stroški preverjanja in rezervacije kratkoročnih najemov tekom enega leta višji od takšnih stroškov najema rezidentom za daljši čas (ali stroški vzdrževanja nepremičnine, v kateri bivajo lastniki). Vendar pa so potencialne koristi le razlika med tem, kar je lastnik nepremičnine zaslužil pred uvedbo platform, in tistim, kar so lastniki nepremičnin zaslužili s kratkoročnimi najemi, rezerviranimi prek platform. Zaradi nešteti prednosti lastništva lastnega stanovanja je verjetno, da bo velik del koristi od uvedbe in širitve kratkoročnih najemov pripadel tistim z več kot eno nepremičnino (eno za bivanje in eno ali več za najem) (Bivens, 2019).

5.1.3 Cenovna konkurenca in nižanje cen

Vzpon platform za kratkoročne najeme predstavlja pozitiven šok pri ponudbi kratkoročnih nastanitev. Kot pri vseh pozitivnih šokih ponudbe je treba pričakovati, da bo znižal cene. Obstaja nekaj dokazov, da so kratkoročni najemi naredili prav to. Raziskave, opravljene po mestih v Teksasu, ugotavljajo, da vsako 10-odstotno povečanje velikosti trga kratkoročnih najemov povzroči 0,4-odstotno zmanjšanje prihodkov od hotelskih sob. Padec prihodkov je posledica padca cen zaradi povečane konkurence. Znižanje cen, ki izhaja iz širjenja platform za kratkoročne najeme, predstavlja prednost predvsem za potrošnike, saj povečuje dostopnost in izbiro nastanitev po ugodnejših cenah. Za hotelski sektor pa takšna dinamika pomeni pritisk na prihodke in večjo konkurenčnost, kar pogosto predstavlja izziv za ohranjanje tržnega deleža in profitabilnosti (Bivens, 2019).

Poleg stroškov uvedba in širitev kratkoročnih najemov izboljša zaznano kakovost razpoložljivih namestitev. Raziskave prikazujejo, da je temu tako: raziskava ugotavlja, da je »priročna lokacija« eden glavnih razlogov, ki jih navajajo uporabniki platform, ko jih vprašajo, zakaj so izbrali to storitev. Toda raziskava Guttentag iz leta 2016 prav tako opredeljuje »nizke stroške« kot edini najpogostejši razlog, ki ga ljudje navedejo, ko jih vprašajo, zakaj so izbrali Airbnb (Bivens, 2019).

Študija, izvedena v New Yorku, je analizirala vpliv uvedbe lokalnega zakona št. 18, ki s septembrom 2023 zahteva registracijo nepremičnin za kratkoročne najeme. Ugotovili so, da je zakon zmanjšal število aktivnih nastanitev na platformah za kratkoročne najeme, kar je privedlo do manjše cenovne konkurence med ponudniki. Profesionalni operaterji, ki so lahko izpolnili zahteve zakona, so prevzeli večji tržni delež, medtem ko so manjši gostitelji v večjem številu zapustili trg. Ta koncentracija trga je obstoječim gostiteljem omogočila dvig cen zaradi visokega povpraševanja in omejene ponudbe. Čeprav zakon izboljšuje nadzor kakovosti in varnost nastanitev, zmanjšuje cenovno dostopnost za potrošnike in zmanjšuje konkurenčnost med ponudniki kratkoročnih najemov (Voltes-Dorta, 2024).

5.1.4 Sposobnost urbane prenove

Platforme za kratkoročne najeme se lahko obravnava kot potencialno orodje za urbano regeneracijo, ne zgolj kot grožnja lokalnemu stanovanjskemu trgu. Namesto stroge prepovedi ali splošnih omejitev se uporablja prostorsko diferenciran model regulacije, kjer se dovoljevanje kratkoročnih najemov prilagaja glede na značilnosti posameznih mestnih območij (Lima, 2024).

V turistično najbolj obremenjenih četrtih se uvajajo stroge omejitve ali popolne prepovedi novih dovoljenj, s čimer se skuša zaščititi lokalno stanovanjsko funkcijo in preprečiti izrivanje prebivalcev. Po drugi strani pa se v socialno in infrastrukturno zanemarjenih območjih dovoljuje in celo spodbuja razvoj kratkoročnih najemov z namenom privabljanja zasebnih investicij, obnove stavbnega fonda in razvoja osnovne infrastrukture. Takšen selektivni pristop naj bi omogočil večjo prostorsko uravnoteženost razvoja turizma in zmanjšal negativne učinke, povezane s turistifikacijo in gentrifikacijo mestnih jeder. Model temelji na domnevi, da je mogoče gospodarske koristi platform za kratkoročni najem usmeriti v dolgoročne cilje urbane revitalizacije, če je njihovo delovanje jasno umeščeno v lokalno razvojno strategijo in prostorske politike (Lima, 2024).

5.1.5 Povečevanje gospodarskih obetov

Čeprav so kratkoročni učinki razmaha platform za kratkoročne najeme dokaj dobro raziskani, pa so dolgoročnejši učinki teh praks precej manj jasni. Ključno vprašanje, ki se odpira, je, ali bi lahko začetna gospodarska škoda, ki jo povzročajo kratkoročni najemi

(npr. višje najemnine, izrinjanje prebivalcev), dolgoročno izravnala ali celo presegla povečano povpraševanje po nepremičninah in s tem povezane investicije.

Da bi raziskali to hipotezo, so Bekkerman in drugi (2021) izvedli obsežno študijo v Združenih državah Amerike, v kateri so primerjali dinamiko objav na platformi Airbnb z obsegom vlog za stanovanjska dovoljenja (angl. residential permits) v obdobju desetih let. Stanovanjska dovoljenja predstavljajo uradne vloge, ki jih vlagatelji predložijo lokalnim oblastem za namen nove gradnje ali znatne prenove obstoječih stavb, zaradi česar so zanesljiv kazalnik fizičnega in kapitalskega vlaganja v stanovanjski fond. Analiza je pokazala, da enoodstotno povečanje števila objav na Airbnb sovpada z 0,769-odstotnim povečanjem vlog za stanovanjska dovoljenja. Ta povezava kaže na to, da prisotnost platform za kratkoročne najeme spodbudi lastnike nepremičnin k investiranju, bodisi v gradnjo novih objektov bodisi v razširitve in prenove, z namenom, da te nepremičnine izkoristijo v donosnem kratkoročnem najemu. Na ta način platforme delujejo kot posredni spodbujevalec lokalne gospodarske dejavnosti in prostorskega razvoja. Študija nadalje pokaže, da stroge regulacije kratkoročnih najemov (kot je popolna prepoved) vodijo do opaznega padca vlog za gradbena dovoljenja, povprečno za 10 %, kar kaže na to, da lahko prepovedi negativno vplivajo na lokalni gradbeni zagon in posledično na prihodke občin iz naslova davkov na nepremičnine.

5.1.6 Možnost razvoja turizma izven mestnih središč

Raziskava, ki sta jo izvedla Colomb in Moreira de Souya (2021), je pokazala, da v priljubljenih urbanih destinacijah rast kratkoročnih najemov prispeva k boljši teritorialni razpršitvi turističnih nastanitev po soseskah in ustvarja znatne »učinke prelivanja« na lokalna gospodarstva – navajata, da 42 % izdatkov gostov »ostane lokalnih«. To predstavlja pozitivne učinke za potrošnike in turistično industrijo, za soseske in lokalna podjetja ter za gospodinjstva prebivalcev. Poleg tega se je okoli eksponentne rasti kratkoročnih najemov razvilo celotno gospodarstvo novih posredniških storitev oziroma se je to okrepilo. Te storitve vključujejo prenovo nepremičnin, upravljanje profilov gostiteljev, spletno komunikacijo, čiščenje, prevzem ključev in storitve sprejema gostov. Te storitve lahko nudijo posamezniki (pogosto neformalno) ali podjetja, ki ponujajo visoko profesionalizirane pakete storitev.

5.2 Gospodarske in družbene slabosti

Kljub gospodarskim prednostim pa se v praksi vse pogosteje izpostavljajo tudi negativni učinki kratkoročnih najemov tako na stanovanjski trg kot na življenje lokalnega prebivalstva. V tem podpoglavju bodo predstavljene ključne slabosti, kot so dvig cen nepremičnin, izpodrivanje dolgoročnih najemnikov, slabšanje kakovosti bivanja in prekomerna turistifikacija.

5.2.1 Negativni šok ponudbe in rast cen

Zrcalna podoba pozitivnega šoka ponudbe nastanitev za kratkoročne najeme je njegov negativni šok ponudbe dolgoročnih stanovanjskih možnosti. Največji posamezen strošek, ki ga povzročajo kratkoročni najemi, je v obliki višjih stanovanjskih stroškov za prebivalce mesta, če se dovolj nepremičnin spremeni iz dolgoročnih v kratkoročne namestitve. Če lastniki nepremičnin vzamejo stanovanja, ki so bila na voljo za dolgoročni najem, in jih pretvorijo v nepremičnine za kratkoročne najeme, to poveča njihovo ponudbo (torej zniža njihovo ceno), vendar zmanjša ponudbo stanovanj za dolgoročne najeme, kar poveča stanovanjske stroške za prebivalce mesta (Bivens, 2019).

Študije, izvedene v različnih mestih in državah, se strinjajo o tem, da je vzpon platform in posledično kratkoročnih najemov pripeljal do višjih prodajnih cen stanovanj ter do dviga cen dolgoročnih najemov, hkrati pa zmanjšal ponudbo na trgu. Congiu in drugi (2024) so proučevali vpliv širjenja kratkoročnih najemov na cene stanovanj v petih italijanskih mestih: Firencah, Milanu, Neaplju, Rimu in Torinu. Avtorji so ugotovili, da povečanje gostote kratkoročnih nastanitev vodi do rasti cen stanovanj v vseh proučevanih mestih. Natančneje, enoodstotno povečanje gostote kratkoročnih nastanitev je povezano s povprečnim 0,63-odstotnim povečanjem cen stanovanj. Vpliv se razlikuje med mesti; na primer v Rimu je enoodstotno povečanje gostote nepremičnin za kratkoročne najeme povezano z 0,6-odstotnim povečanjem cen stanovanj, medtem ko je v Torinu ta učinek večji, s 7,7-odstotnim povečanjem. Znotraj mest je vpliv kratkoročnih najemov bolj izrazit v mestnih središčih, vendar je v bolj turističnih mestih, kot sta Firenze in Rim, opazen tudi v predmestjih. Avtorji poudarjajo, da začetne razmere na lokalnih stanovanjskih trgih pomembno vplivajo na to, kako močno kratkoročne platforme vplivajo na cene nepremičnin v določenem območju. V mestih z večjimi razlikami med središčem in predmestji glede dohodkov, cen nepremičnin in ponudbe storitev je vpliv kratkoročnih najemov na cene stanovanj v središču močnejši, kar lahko poveča neenakosti znotraj mest.

Safari in drugi (2025) so se v svoji nedavni študiji še bolj poglobili vplivu kratkoročnih najemov na cene nepremičnin v Združenih državah, natančneje v Virginiji. Rezultati študije potrjujejo vpliv kratkoročnih najemov na rast cen stanovanj, pri čemer je bil vpliv izrazitejši v njihovi neposredni bližini. Vsaka dodatna aktivna kratkoročna nastanitev v radiju 300 metrov od prodane nepremičnine je bila povezana z 0,34-odstotnim povečanjem prodajne cene. Analiza nadalje ugotavlja, da ta učinek z oddaljenostjo upada, pri razdaljah, večjih od 500 metrov, pa postane statistično nepomemben. Ključna ugotovitev je, da je vpliv kratkoročnih najemov bolj izrazit pri dražjih nepremičninah, kjer kupci zaznavajo potencial za dodatni prihodek. Nasprotno pa pri cenejših stanovanjih aktivnost najemov ne povzroča bistvenega premika v cenah, kar nakazuje, da cenovno dostopnejši segment nepremičninskega trga ni enako privlačen za vlagatelje v kratkoročne najeme.

Bistveno je, da je povpraševanje po stanovanjih precej neelastično, kar pomeni, da se gospodinjstva le malo zmorejo odreči stanovanju, ko postane dražje. Kadar je

povpraševanje neelastično, lahko že sorazmerno majhne spremembe v stanovanjski ponudbi povzročijo pomembne spremembe v stanovanjskih stroških (Bivens, 2019).

5.2.2 Utajevanje dohodkov in izpad davkov

Za kraje, ki sprejemajo politične odločitve v zvezi s širitvijo kratkoročnih najemov, je morda največja skrb prav področje davkov. V Združenih državah so skupni davki na nastanitev visoki: za 150 največjih mest je stopnja davka na nastanitev (vključno z državnimi, okrožnimi in mestnimi davki) v povprečju znašala več kot 13 % (Bivens, 2019).

Že leta 2016 je analiza napovedala, da bo neuspeh Airbnbja pri zagotavljanju celotnega plačila davkov na nastanitev podnacionalne vlade stal skupaj 440 milijonov dolarjev prihodkov, razen če oblikovalci politik ne bodo zagotovili ustreznega plačila. Od tega je bilo 110 milijonov dolarjev izgubljenega dohodka samo za mesto New York. Oktobra 2016, kmalu po objavi analize je mesto New York sprejelo najeme za manj kot 30 dni, ko lastnik ni prisoten. Čeprav so te omejitve morda povzročile izgubo prihodka glede na projekcijo, analiza, ki je bila uvedena pred omejitvami, poudarja, kako bi lahko imela neregulirana širitev Airbnbja in njegova kanibalizacija tržnega deleža tradicionalnih hotelov še vedno velike fiskalne posledice za številna mesta (Bivens, 2019).

Raziskava oblasti v mestu Galveston v Teksasu je identificirala več kot 4500 kratkoročnih najemnih enot, vendar je kar 539 lastnikov nepremičnin neregistriranih. Oblasti so se aktivno začele spopadati s kratkoročnimi najemodajalci, ki ne plačujejo davkov in pristojbin, ki jih zahteva zakonodaja, kar mestu povzroča finančno izgubo v višini 135.000 ameriških dolarjev samo iz neplačanih registracijskih pristojbin (vsak lastnik bi moral plačati 250 ameriških dolarjev letne registracije). Poleg tega morajo lastniki nepremičnin plačevati 9 % turistične takse mestu in 6 % davka državi Teksas, vendar mnogi tega ne storijo, kar pomeni dodatno izgubo prihodkov (Natario, 2024).

V celotni regiji Valencia, ki vključuje obalo Costa Blanca od Dénie do Torrevieje, se je število licenciranih počitniških stanovanj od leta 2015 povečalo na 106.000 s 40.000. Turistični urad je ocenil, da bi lahko število neregistriranih stanovanj na črnem trgu znašalo 50.000 ali več, vključno s številnimi navedenimi na spletnih mestih z malimi oglasi, kjer so goljufije razširjene. Očitno je, da najemodajalci ne plačujejo davkov in turističnih taks. V skladu z načrti Valencie, o katerih naj bi regionalni parlament glasoval, se bo drsna lestvica glob dvignila na kar 600.000 evrov na stanovanje za hude kršitve (Jopson in del Segura, 2024).

Tudi če bi najemodajalci nastanitev v celoti upoštevali davčni sistem lokalne jurisdikcije za prenočišča in plačali enako davčno stopnjo na zasluženi dolar kot tradicionalni hoteli, bi verjetno še vedno prišlo do nekaj majhnih fiskalnih izgub, ki izhajajo iz širitve kratkoročnih najemov. Primarna privlačnost za večino popotnikov so nižje cene nastanitev,

tako da tudi če bi bila enaka davčna stopnja plačana za kratkoročni najem kot za hotelske sobe, bi nižje cene povzročile manj davčnih prihodkov lokalnih oblasti (Bivens, 2019).

5.2.3 Vpliv na lokalne skupnosti

Če lastniki ne prebivajo v svoji stanovanjski nepremičnini, lahko to privede do zunanjih učinkov, naloženih soseskam. Če se na primer odsotni lastniki ne soočajo s stroški hrupa ali obremenitve soseske infrastrukture (zmožljivost za pobiranje smeti, na primer), potem bodo imeli manj spodbude, da zagotovijo, da so njihovi najemniki spoštljivi do soseske ali preprečijo prevelikemu številu ljudi, da bi zasedli njihovo lastnino (Bivens, 2019).

Ti zunanji učinki so lahko hujši, če so zadevni najemniki kratkoročni. Dolgoročni najemniki imajo res določeno spodbudo, da skrbijo za dolgoročno prijaznost in infrastrukturo soseske, medtem ko kratkoročni najemniki morda nimajo takšne spodbude ali pa je ta skoraj nič. Poleg tega so nekateri gostitelji Airbnb sami najemniki, ki oddajajo nepremičnino za dolgoročni najem kratkoročnim potnikom, kar lahko dodatno zaščiti končne lastnike nepremičnine pred tem, da bi nosili stroške, s katerimi se soočajo neposredni sosedje. V mestih, kjer je širjenje Airbnbja postalo politično vprašanje, je bilo v zvezi s tem vloženih na stotine (če ne na tisoče) pritožb (Bivens, 2019).

Raziskava, izvedena v dveh ameriških mestih, je proučila vpliv kratkoročnih najemov na dostopnost stanovanj in družbeno dinamiko v Seattlu in New Yorku. Lastniki so svoje nepremičnine spremenili v kratkoročne najeme, da povečajo dobiček. Posledica tega premika so povišanje najemnin in odseljevanje prebivalcev z nižjimi dohodki, zlasti v soseskah, ki privabljajo turiste. V Seattlu se je izkazalo, da so kratkoročni najemi prispevali k poslabšanju stanovanjske krize, kar je povzročilo zmanjšanje razpoložljivosti možnosti dolgoročnega najema in zaostriilo stanovanjsko dilemo. Soseske, kot sta Capitol Hill in Central District, so doživele gentifikacijo, kjer so naraščajoče cene nepremičnin in naraščajoči življenjski stroški izrinili prebivalce z nižjimi dohodki. Primerljiv trend je očiten v New Yorku, kjer so območja, kot sta Williamsburg in Lower East Side, doživela spremembe v svoji demografski strukturi zaradi obsežne uporabe kratkoročnih najemov (Li, 2024).

Poleg svojih gospodarskih posledic prinašajo kratkoročni najemi tudi družbene posledice, ki vodijo v upad socialne kohezije. Območja z visoko koncentracijo kratkoročnih najemov se soočajo z nestabilnostjo prebivalstva, zaradi česar se stalni prebivalci počutijo ločene od svoje lokalne skupnosti (Li, 2024).

Vse napisano in še več potrjuje tudi raziskava, izvedena v Kaliforniji, s posebnim poudarkom na majhnih mestih, ki se nahajajo v bližini naravnih parkov in turističnih središč. Podatki kažejo, da so se cene nepremičnin v nekaterih mestih v zadnjem letu povečale za več kot 50 %, medtem ko je v nekaterih mestih več kot 900 enot za kratkoročne najeme na voljo v skupnosti s samo 2496 prebivalci. Poleg gentifikacije,

destabilizacije lokalne skupnosti, zmanjševanja dolgoročnih stanovanjskih možnosti se vpliv na lokalno skupnost odraža predvsem v odseljevanju sezonskih delavcev, ki si najemnim ne morejo več privoščiti, in v upadu učencev v lokalnih šolah s 300 na 100, saj se manj družin odloča za življenje v teh območjih (Moser Volland, 2024).

6 REGULACIJA KRATKOROČNIH NAJEMOV

Velikost svetovnega trga kratkoročnih najemov je bila leta 2024 ocenjena na 134,51 milijarde dolarjev in naj bi od leta 2025 do 2030 rasla s skupno letno rastjo v višini 11,4 %. Trg je v zadnjih letih doživel izjemno rast, ki so jo poganjale spreminjajoče se preference potrošnikov, napredek v tehnologiji in razvijajoči se potovalni vzorci. Globalni premik k bolj prilagojenim in prilagodljivim potovalnim izkušnjam je povečal privlačnost kratkoročnih najemov. Zgolj spletna platforma za kratkoročne najeme Airbnb je leta 2023 poročala o več kot 393 milijonih prihodov gostov po vsem svetu, kar je znatno povečanje v primerjavi s prejšnjimi leti (Grand View Research, 2024).

Število nepremičnin za oddajanje na spletnih platformah za kratkoročne najeme Airbnb in Vrbo se je v Sloveniji od leta 2015 povečalo za petkrat, je pokazala študija o kratkoročnem najemu. Število nepremičnin za oddajanje je novembra 2016 v Sloveniji znašalo 2569, pred epidemijo covida-19 nekoliko manj kot 10.000, v zadnjem letu pa je ta številka dosegla skoraj 13.000. Na omenjenih platformah je bilo v zadnjem letu 20.500 sob za kratkoročno oddajanje, ležišč pa skupaj skoraj 56.000, kar že dosega raven slovenskega hotelskega sektorja. Skoraj 82 % tega najema so v zadnjem letu predstavljale nepremičnine in apartmaji. Skupni prihodek vseh oddanih nepremičnin pa je dosegel 175 milijonov evrov, medtem ko je med novembrom 2018 in novembrom 2019 ta vsota znašala le dobrih 66 milijonov evrov (Knežević Cvelbar in Vavpotič, 2024).

Številna mesta po svetu so bila zaradi eksponentne rasti kratkoročnih najemov in njihovih vplivov na okolje primorana v uvedbo različnih oblik regulacije. Navedeni so primeri regulacij v mestih, ki se v zadnjem času spopadajo s prekomernim turizmom.

6.1 Popolna odprava kratkoročnih najemov

Zaradi številnih izzivov, povezanih s kratkoročnimi najemi, se vse pogosteje pojavljajo predlogi o njihovi strogi regulaciji ali celo popolni odpravi. V tem podpoglavju bo predstavljena razprava o vplivih in posledicah takšnih ukrepov, vključno z možnimi pozitivnimi in negativnimi učinki na stanovanjski trg, turizem in lokalno skupnost. Analiza temelji na primerih iz tujine, kjer so se lokalne oblasti že odločile za tovrstne ukrepe.

6.1.1 Primer Barcelone

Junija 2024 je župan Jaume Collboni razkril podrobno strategijo za popolno izkoreninjenje turističnega najema stanovanj v Barceloni do novembra 2028. Posledično bo mesto prenehalo izdajati nove licence za kratkoročne najeme in se vzdržalo podaljševanja obstoječih, kar bo na koncu povzročilo postopno odpravo vseh 10.101 turističnih nastanitev. Ta ukrep predstavlja enega najstrožjih predpisov o kratkoročnem najemu v Evropi in je odziv na stopnjevanje vprašanj, povezanih z množičnim turizmom in stanovanjsko krizo, ki prizadene mesto (Kliger, 2024).

Barcelona se že dolga leta sooča s problemom prekomernega turizma, ki je v mestu povzročil strmo rast cen stanovanj in močno zmanjšal dostopnost dolgoročnih najemov za lokalne prebivalce. Stroški nakupa stanovanj so se v zadnjih 10 letih povečali za 40 %, medtem ko so se cene dolgoročnih najemov dvignile za skoraj 70 %. Mesto letno sprejme več kot 12 milijonov obiskovalcev, kar znatno presega zmogljivosti trajnostnega razvoja. Oblasti so že v preteklih letih poskušale regulirati kratkoročne najeme z različnimi ukrepi, kot so bile stroge kazni za nezakonite najeme, omejitve novih licenc in obveznost plačevanja višjih davkov s strani najemodajalcev. Slednje niso prinesle zelenih rezultatov, saj so številni lastniki obšli regulacije (Kliger, 2024).

Ukrep je sprožil mešane odzive. Prebivalci in nekateri aktivisti ukrepe podpirajo, saj naj bi se povečala dostopnost stanovanj, na drugi strani pa se lastniki nepremičnin in platforme, kot je Airbnb, močno upirajo tem ukrepom. Prav slednji trdijo, da prepoved ne bo rešila stanovanjske krize, ker naj bi bil to večplasten problem in predvsem povezan z nizkimi investicijami v gradnjo novih stanovanj. Gre za eno prvih mest v Evropi, ki bo popolnoma prepovedalo kratkoročne najeme (Kliger, 2024).

6.1.2 Primer Firenc

Od leta 2016 do 2023 so se kratkoročni najemni v Firencah podvojili, najemnine pa so se v istem časovnem obdobju zvišale za 42 %. Zato so leta 2023 Firenze prepovedale kratkoročne najeme v svojem zgodovinskem mestnem jedru, z namenom izboljšati cenovno dostopnost stanovanj (Spirit, 2024).

Julija letos je regionalno upravno sodišče Toskane razveljavilo prepoved, z utemeljitvijo, da prepoved ni bila omenjena v urbanističnem načrtu. Vlagatelji so hitro izkoristili trenutek pred novimi pravili, zato je število prošelj za licence kratkoročnih najemov v središču mesta samo tri dni po razveljavitvi prepovedi poskočilo za 10 %. Firenze so nato 30. 7. 2024 potrdile novo besedilo o prepovedi uporabe nepremičnin v njihovem zgodovinskem središču, ki je na Unescovem seznamu svetovne dediščine, za storitve kratkoročnega najema. Gre za najstrožjo prepoved kratkoročnega najema v Italiji. Velja le za nepremičnine, ki trenutno niso namenjene temu. Na tiste, ki so že registrirane, pa to ne bo vplivalo. Številni prebivalci Firenc, ki jim kratkoročni najem predstavlja možnost

zaslužka, menijo, da kratkoročni najem ni temeljni vzrok za problem cenovne dostopnosti stanovanj v Firencah, in jih bolj kot to skrbi, da bodo morali turisti za vstop v mesto, tako kot sedaj v Benetkah, plačati dnevno pristojbino (Spirit, 2024).

6.1.3 Primer Lizbone

V začetku leta 2023 je Portugalska začasno preklicala vse nove licence za kratkoročne najeme, kot del širšega prizadevanja za ublažitev pritiska turistov na stanovanjski trg. Lizbona pa je ukrepala že veliko prej. Mesto je novembra 2018 končalo z novimi registracijami za kratkoročne najeme v nekaterih najbolj obleganih soseskah. To je upočasnilo rast stanovanjskih stroškov, saj so se cene stanovanj v lizbonskih soseskah, za katere velja prepoved, že do leta 2022 znižale za 9 % v primerjavi z drugimi soseskami (Spirit, 2024).

Toda omejevanje kratkoročnih najemnin ni bilo dovolj za nadzorovanje hitro naraščajočih stanovanjskih stroškov po mestu in državi. Izjemno priljubljeni zlati vizumi ali rezidenčni vizumi za tuje vlagatelje so prav tako dvignili cene nepremičnin. Kot odgovor na stanovanjsko krizo je Portugalska lani spremenila pogoje svojega programa zlatih vizumov, da bi izključila tuje naložbe v nepremičnine. Kombinacija omejitev turističnega najema in nakupov tujih nepremičnin bi lahko prispevala k upočasneni rasti stanovanjskih stroškov na Portugalskem (Spirit, 2024).

Po protestih septembra 2024 zaradi mestnega stanovanjskega trga je na tisoče ljudi, ki živijo v portugalski prestolnici, podpisalo peticijo, v kateri zahtevajo omejitev počitniških najemnin v Lizboni. Poziv, ki ga je podprlo več kot 6600 domačinov, zahteva referendum o obstoječih turističnih oddajah v lizbonskih stanovanjskih blokih in je bil konec oktobra 2024 predstavljen mestni občinski skupščini. Skupina, ki stoji za peticijo, Referendumsko gibanje za stanovanja, si prizadeva za izkoreninjenje skoraj 20.000 kratkoročnih počitniških najemov v lizbonskih stanovanjskih blokih, v upanju, da bodo domačini sprostil stanovanjske možnosti (Street, 2024).

Gibanje poudarja, da uspešen referendum ne bi v celoti odpravil lizbonskih turističnih nastanitev, ampak preprečil, da bi obstajale v hišah, registriranih za stanovanjsko uporabo. Najemodajalcem bi tudi v prihodnje prepovedali ustanavljanje novih počitniških najemov v stanovanjskih objektih. Cilj referenduma ni odvratanje od turizma, ampak spodbujanje lizbonske turistične industrije, ki enakomerno porazdeli svoje koristi po družbi in spoštuje lokalno kulturo, življenje in pravice prebivalcev (Street, 2024).

6.2 Delne omejitve

New York je bil eno prvih mest, kjer so se pojavili kratkoročni najemi stanovanj prek platform in hitro postali priljubljena alternativa tradicionalnim hotelom. Ker je mesto eno

izmed najbolj obiskanih na svetu, so lastniki nepremičnin hitro ugotovili, da lahko z oddajanjem stanovanj v kratkoročne najeme ustvarijo bistveno večje prihodke kot pri dolgoročnem oddajanju. To je privedlo do eksponentne rasti števila enot, ki so bile oddane turistom, kar pa je obenem poslabšalo že tako slabo dostopnost stanovanj za lokalno prebivalstvo. V mestu, kjer vsak tretji najemnik porabi skoraj polovico svojega dohodka za najemnino in se vrste za ogled stanovanja vijejo okoli bloka, je ta praksa razjezila najemnike, ki se trudijo najti stanovanje. Še toliko bolj, ker je bilo večinoma nezakonito. Dolga desetletja stanovanjska zakonodaja in gradbeni predpisi mesta New York prebivalcem prepovedujejo oddajanje celotnega stanovanja gostom za bivanje, krajše od 30 dni. Kratkoročni najem je dovoljen le za del stanovanja in le za največ dva gosta, če je ves čas prisoten tudi primarni stanovalec. To pomeni, da je bilo že dolgo nezakonito kupiti stanovanjsko stavbo v New Yorku zgolj z namenom oddajanja. Ljudje so to vseeno počeli, ker je bilo donosno (Chan, 2023).

Zaradi vse večjega pritiska je mesto New York 11. septembra 2023 uvedlo strogo regulacijo kratkoročnih najemov, znano kot Lokalni zakon 18. Po tem zakonu je kratkoročno oddajanje stanovanj pod 30 dni dovoljeno le, če je lastnik prisoten v enoti in gosti ne zasedajo več kot dveh sob. Poleg tega morajo lastniki, ki želijo zakonito oddajati nepremičnino, pridobiti dovoljenje Urada za posebno izvrševanje (angl. Office of Special Enforcement – OSE). Med avgustom in oktobrom 2023 se je število kratkoročnih najemov zmanjšalo za 85 %, poroča Inside Airbnb, stanovanjska aktivistična skupina, ki spremlja podatke platforme. Oblasti so se strinjale, da zakon deluje (Chan, 2023).

Čeprav zagovorniki zakona verjamejo, da bodo najemnikom olajšali visoke cene in omejitve ponudbe stanovanj, se zdi malo verjetno, da bodo strogi predpisi bistveno povečali ponudbo dolgoročnih stanovanj. Če bi de facto prepovedi kratkoročnih najemov, tako kot zakon v New Yorku, povzročile pretvorbo kratkoročnih stanovanj v dolgoročne najeme, bi morale cene najemnin padati, ko se ponudba dolgoročnih stanovanj povečuje. Trenutno dostopni podatki o višinah najemnin za leto 2024 pa ne kažejo upada. Apartments.com je objavil podatke o višinah najemnin po mestih, pri čemer uporablja podatke s seznamov stanovanj na njihovi platformi. Podatki kažejo, da so cene najemnin v New Yorku leta 2024 celo višje kot leta 2023, preden je zakon začel veljati septembra 2023. Drug znak, ki bi lahko pokazal, da dejanska prepoved New Yorka napreduje pri izboljšanju dostopnosti stanovanj, bi bila višja stopnja prostih delovnih mest. Če se kratkoročni najemi pretvorijo v dolgoročne najeme, bi lahko povečanje stopnje prostih delovnih mest odražalo povečanje dolgoročnih enot, ki so odprte za najem. Vendar je stopnja prostih delovnih mest do zdaj ostala večinoma nespremenjena (Harger, 2024).

Raziskava, narejena februarja 2024, je pokazala, da so kratkoročni najemi minimalno vplivali na višino najemnin v New Yorku. Avtorji so proučevali, ali so kratkoročni najemi vsiljevali najemnine z odstranjevanjem stanovanjskih enot iz že tako omejene ponudbe stanovanj v New Yorku. Ugotovili so, da so kratkoročni najemi povečali najemnino za povprečnega najemnika, vendar le za 125 ameriških dolarjev. Ta številka je nižja od

skupne rasti stanovanjskih stroškov. Njihove ugotovitve kažejo, da so kratkoročni najemi prispevali k približno enoodstotni skupni rasti najemnin v mestu. Ta pomembna ugotovitev poudarja zamisel, da ponudbo stanovanj omejujejo številni dejavniki, ne zgolj njihova prisotnost (Harger, 2024).

Njihovo delo je tudi ugotovilo, da se kratkoročni najemi običajno nahajajo na turističnih območjih v središču mesta, kjer običajno živijo ljudje z visokimi dohodki. Ker se stanovanja za najem nahajajo na teh območjih, učinki regulacije in s tem povezane spremembe stanovanjske ponudbe bolj prizadenejo gospodinjstva z visokimi dohodki kot gospodinjstva z nižjimi dohodki. Poleg tega je bilo ugotovljeno, da je število stanovanjskih enot, ki se uporabljajo kot kratkoročni najem, predstavljalo manj kot 2 % celotnega dolgoročnega stanovanjskega fonda. Tudi če bi bila vsa kratkoročno oddana stanovanja navedena kot dolgoročna stanovanja v luči nove uredbe mesta New York, bi bil vpliv na dolgoročni stanovanjski sklad minimalen (Harger, 2024).

6.3 Omejitev števila oddanih nepremičnin

Mesto Minneapolis v Združenih državah Amerike je uvedlo celovit sistem regulacije kratkoročnih najemov, ki temelji na obvezni registraciji, omejitvah lastništva ter pogojih glede varnosti in obveščanja sosedov. Vsak gostitelj mora za izvajanje dejavnosti pridobiti licenco, ob tem pa na vseh oglasnih platformah objaviti identifikacijsko številko registracije. Postopek registracije vključuje predložitev upravljavskega načrta, tlorisa z označenimi izhodi v sili, obvestilo sosedom in dokazilo o zavarovanju odgovornosti v višini najmanj 300.000 ameriških dolarjev. Enkratna upravna taksa znaša 58 ameriških dolarjev. Ureditev v Minneapolisu določa, da lahko lastnik oddaja eno dodatno nepremičnino poleg svojega stalnega bivališča, pri čemer je v večstanovanjskih objektih z več kot 20 enotami največ 10 % enot lahko namenjenih kratkoročnemu oddajanju. Sistem vzpostavlja uravnotežen pristop med omogočanjem fleksibilnosti za ponudnike in zagotavljanjem zaščite lokalne skupnosti pred negativnimi vplivi turistifikacije (Minneapolis, brez datuma).

6.4 Registracija kratkoročnih najemov

Mesto Newport v ameriški zvezni državi Rhode Island je uvedlo natančno regulacijo kratkoročnih najemov, katere namen je zagotoviti varnost, nadzor nad uporabo stanovanjskega fonda in zaščito lokalnih skupnosti. Vse nepremičnine, namenjene kratkoročnemu oddajanju, morajo biti uradno registrirane in označene kot »Transient Guest Facility«. Gostitelji morajo pridobiti dovoljenje, ki vključuje varnostni inšpekcijski pregled, veljavno zavarovanje odgovornosti v višini najmanj 500.000 ameriških dolarjev in obvestilo sosedom o nameravanem oddajanju. Poleg tega mora biti vloga usklajena z mestnimi predpisi in dovoljenji s strani več oddelkov, vključno z gradbenim in požarnim inšpektoratom (City of Newport, brez datuma).

Ureditev vključuje tudi omejitve glede števila dni oddajanja in največjega dovoljenega števila gostov, kar omogoča boljšo integracijo kratkoročnih najemov v stanovanjska območja. S tem pristopom Newport ne prepoveduje tovrstne dejavnosti, temveč jo uokvirja v strog regulativni okvir, ki poudarja odgovorno upravljanje in skladnost z urbanističnimi pravili. Ta model uravnoteženo združuje gospodarsko korist kratkoročnih najemov s potrebo po ohranjanju kakovosti bivanja za stalne prebivalce (City of Newport, brez datuma).

6.5 Predlog Zakona o gostinstvu

Ministrstvo za gospodarstvo, turizem in šport je maja 2024 objavilo predlog novega Zakona o gostinstvu (ZGos-1), ki sledi sodobnim trendom gostinstva in nastanitvene dejavnosti ter zavezam k trajnostnemu turizmu. Zakon ureja kratkotrajno oddajanje stanovanj v najem, definira nove vrste nastanitvenih obratov, ureja kategorizacijo višjih kakovostnih kategorij, uvaja spremembe obratovalnega časa, ureja tudi gostinstvo v premičnih gostinskih in drugih prostorih ter vsebuje ukrepe, namenjene promociji Slovenije kot trajnostne destinacije. S predlogom novega Zakona o gostinstvu želi ministrstvo vpeljati določene poenostavitve za gostince, zagotoviti dobrobit za kakovost turistične ponudbe in prispevati k zmanjšanju neravnovesij na stanovanjskem trgu (Ministrstvo za gospodarstvo, turizem in šport, 2024).

Oddajanje stanovanj v kratkotrajni najem se je v zadnjih letih močno povečalo. Število nepremičnin iz Slovenije, ki se oglašujejo na spletni platformi Airbnb, je od leta 2015 do leta 2023 zraslo za 400 %. Skoraj polovica vseh nepremičnin je locirana v petih občinah – v Ljubljani, Piranu, na Bledu, v Kopru in Kranjski Gori (Ministrstvo za gospodarstvo, turizem in šport, 2024).

Vlada Republike Slovenije je marca 2025 sprejela predlog Zakona o gostinstvu, ki med drugim uvaja regulacijo kratkoročnega oddajanja stanovanj. Zakon predvideva, da bo v večstanovanjskih stavbah oddajanje omejeno na največ 60 dni letno, v eno- in dvostanovanjskih stavbah pa na največ 150 dni. Občine bodo imele možnost prilagoditi te omejitve glede na lokalne razmere, in sicer med 30 in 90 dni za večstanovanjske ter med 30 in 180 dni za eno- in dvostanovanjske stavbe. Za oddajanje v večstanovanjskih stavbah bo treba pridobiti soglasje 75 % etažnih lastnikov in soglasje vseh sosednjih lastnikov stanovanj, pri čemer bo soglasje veljavno tri leta. Zakon prav tako predvideva nadgradnjo registra nastanitvenih obratov, ki bo povezan s katastrom nepremičnin in bo omogočal boljši nadzor nad spoštovanjem določb zakona. Namen teh ukrepov je omejiti negativne vplive kratkoročnih najemov na dostopnost stanovanj za dolgoročne najemnike in spodbuditi vrnitev stanovanj v dolgoročni najem (Ministrstvo za gospodarstvo, turizem in šport, 2025).

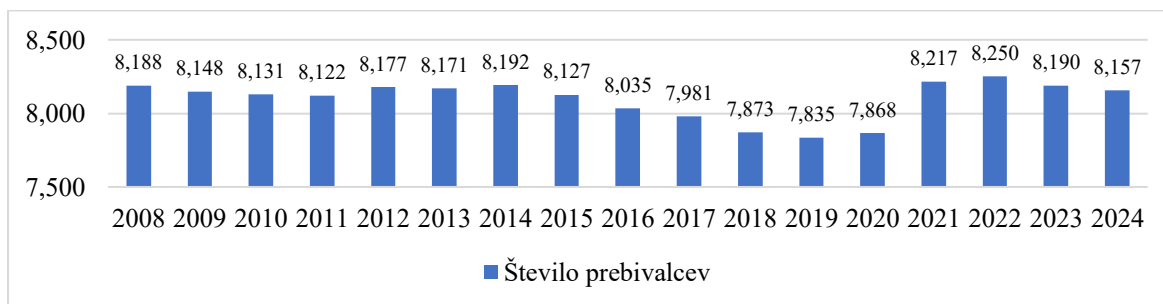
7 DRUŽBENO-GOSPODARSKI IN OKOLJSKI TRENDI V OBČINI BLED

Razumevanje vpliva kratkoročnih najemov ni mogoče brez širšega konteksta družbeno-gospodarskih sprememb. V tem poglavju bodo predstavljeni ključni trendi, ki vplivajo na stanovanjsko politiko, urbanistični razvoj in turistično povpraševanje.

7.1 Družbeni kazalniki

Analiza demografskih podatkov za občino Bled kaže, da je bilo število prebivalcev med letoma 2008 in 2016 razmeroma stabilno, z nihanji med 8.000 in 8.200 prebivalci. V letu 2017 je začelo postopoma upadati, pri čemer se je ta trend nadaljeval do leta 2020, ko je bila zabeležena najnižja vrednost 7.835 prebivalcev. Leta 2021 je prišlo do nenadnega povečanja števila prebivalcev za skoraj 400 oseb, kar je najverjetneje posledica epidemije covid-19 in povečanega števila začasnih prebivališč. Po tem obdobju se je število prebivalcev stabiliziralo in trenutno znaša okoli 8100, kar je primerljivo s stanjem pred pandemijo, kot prikazuje slika 1 (SURs, brez datuma).

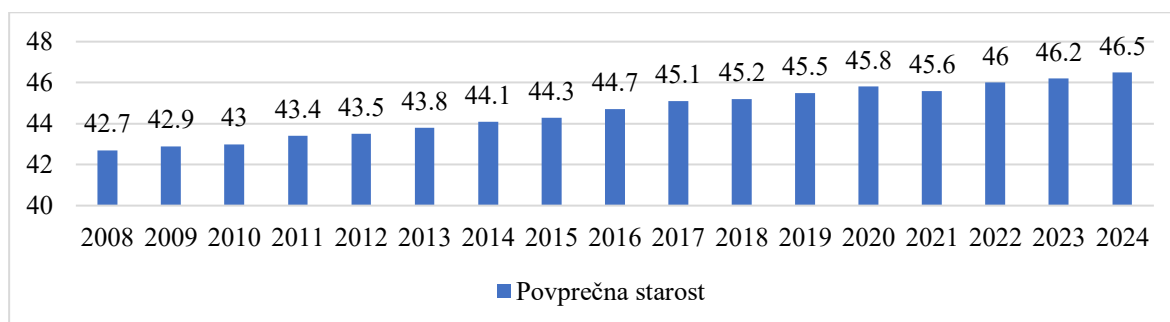
Slika 1: Število prebivalcev v občini Bled v obdobju 2008–2024



Vir: lastno delo na podlagi SURs (brez datuma).

Poleg rahlega upada prebivalstva je opazna tudi postopna rast povprečne starosti, ki se je od leta 2008 do 2024 povečala z 42,7 na 46,5 leta, kar je prikazano na sliki 2. Ta trend kaže na staranje prebivalstva, kar je značilno za številne turistične kraje, kjer mlajše generacije pogosto zapuščajo lokalno okolje in se selijo v večja urbana središča, medtem ko delež starejših prebivalcev narašča. Čeprav kratkoročne demografske spremembe nakazujejo določene variacije, dolgoročni podatki kažejo, da Bled ne beleži izrazite rasti prebivalstva. To bi lahko imelo pomembne posledice za prihodnje razvojne strategije, še posebej glede dostopnosti stanovanj ter vpliva turistične dejavnosti na lokalno skupnost in njeno trajnostno rast kot prikazuje slika 2 (SURs, brez datuma).

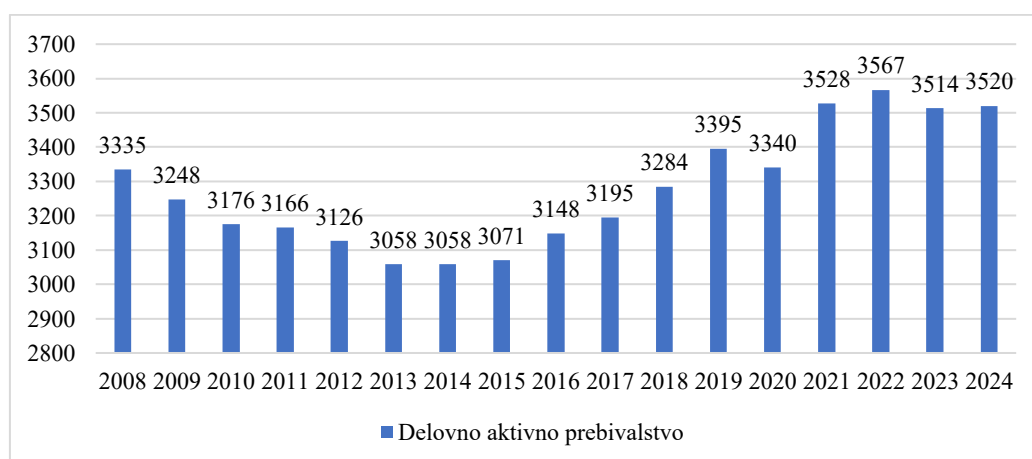
Slika 2: Povprečna starost prebivalcev v občini Bled v obdobju 2008–2024



Vir: lastno delo na podlagi SURS (brez datuma).

Slika 3 prikazuje analizo delovno aktivnega prebivalstva na Bledu med letoma 2008 in 2024. Slednja kaže na razmeroma stabilno, a postopno rast zaposlenosti. Povprečno število delovno aktivnih prebivalcev v tem obdobju znaša 3.278, pri čemer je bila najvišja zabeležena vrednost 3.567 v letu 2022, najnižja pa 3.058 v letih 2013 in 2014. V celotnem obdobju se je število delovno aktivnih prebivalcev povečalo za 185 oseb, kar pomeni, da je trg dela v občini ostal relativno stabilen, kljub gospodarskim in družbenim spremembam. Razpon med najvišjo in najnižjo vrednostjo znaša 509 oseb, kar kaže na letne variacije, ki so lahko posledica splošnih gospodarskih trendov, demografskih sprememb in sezonske zaposlenosti, povezane s turizmom. Podatki kažejo, da je bil najnižji obseg delovno aktivnega prebivalstva v letih po gospodarski krizi, medtem ko se je po letu 2019, kljub pandemiji, število delovno aktivnih prebivalcev ponovno povečalo, kar kaže na odpornost lokalnega gospodarstva in ustrezne ukrepe ohranjanja delovnih mest (SURS, brez datuma).

Slika 3: Število delovno aktivnih prebivalcev s prebivališčem v občini Bled v obdobju 2008–2024

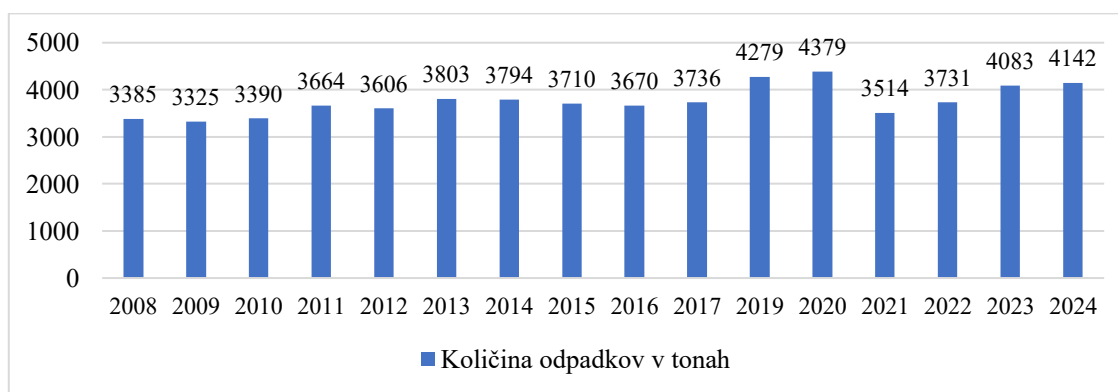


Vir: lastno delo na podlagi SURS (brez datuma).

7.2 Okoljski kazalniki

Analiza količine komunalnih odpadkov v občini Bled med letoma 2008 in 2023 kaže na trend rasti, pri čemer se je skupna količina zbranih odpadkov povečala za 757 ton. Povprečna letna količina zbranih odpadkov v tem obdobju znaša 3.763 ton, z največjo zabeleženo vrednostjo 4.379 ton v letu 2019 in najnižjo vrednostjo 3.325 ton v letu 2009. Kot je prikazano na sliki 4, razpon med najvišjo in najnižjo vrednostjo znaša 1054 ton, kar kaže na občutne letne variacije, ki so lahko posledica rasti turistične dejavnosti, sprememb v sistemih ravnanja z odpadki ali nihanj v številu prebivalcev in obiskovalcev. Skupni trend kaže na postopno povečanje količine odpadkov, kar je lahko povezano z intenzivnejšo turistično dejavnostjo v regiji in spremembami v potrošniških navadah (SURS, brez datuma).

Slika 4: Komunalni odpadki, zbrani z javnim odvozom (v tonah) v občini Bled v obdobju 2008–2024

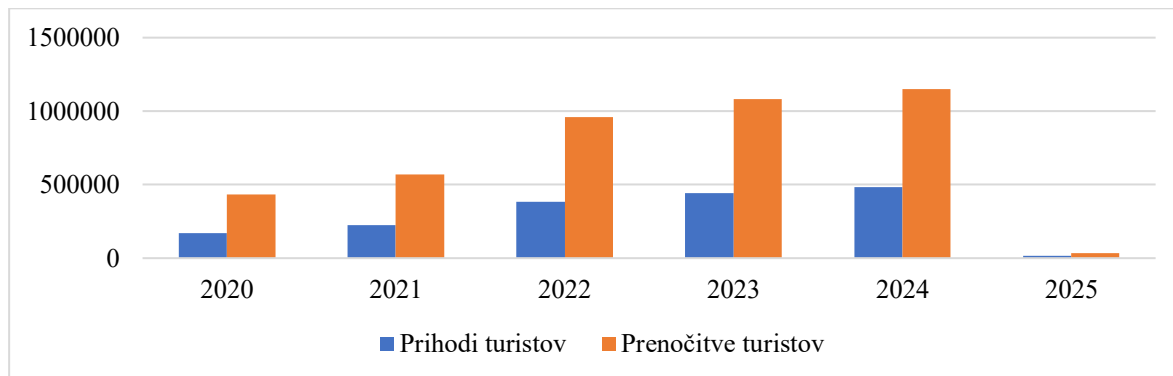


Vir: lastno delo na podlagi SURS (brez datuma).

7.3 Turistični kazalniki

Analiza turističnega obiska na Bledu v obdobju 2020–2024 kaže na izrazite spremembe, ki so odražale vpliv pandemije in kasnejše okrevanje turističnega sektorja, kar je prikazano na sliki 5. Leta 2020 je zaradi pandemije prišlo do občutnega upada turističnega obiska, zabeleženih je bilo 170.084 prihodov in 433.831 prenočitev. V letu 2021 se je turizem začel postopoma obnavljati, z 223.570 prihodi in 568.062 prenočitvami. Leto 2022 je zaznamovalo izrazito rast, saj je bilo zabeleženih 383.272 prihodov in 959.084 prenočitev, kar kaže na popolno okrevanje turističnega sektorja. Trend rasti se je nadaljeval tudi v letu 2023, ko je Bled dosegel takrat rekordne številke s 441.738 prihodi in 1.082.546 prenočitvami. V letu 2024 se je rast nadaljevala, s 481.035 prihodi in 1.150.582 prenočitvami, kar kaže na nadaljnjo krepitev Bleda kot priljubljene turistične destinacije in novo rekordno leto (SURS, brez datuma).

Slika 5: Prihodi in prenočitve turistov v občini Bled v obdobju 2020–2025



Vir: lastno delo na podlagi SURS (brez datuma).

8 ANALIZA RAZPOLOŽLJIVIH STANOVANJSKIH IN TURISTIČNIH NAMESTITEV V OBČINI BLED

Bled je ena od slovenskih destinacij z velikim številom namestitev, ki so ponujene prek platform za kratkoročne najeme, kot je Airbnb. Kot pravijo na občini, pojav drastično spreminja kraj, zato bi si želeli imeti več vpliva na to področje. Drastično se spreminjata demografska in socialna podoba. Stalno prebivalstvo se izseljuje in namenja svoje nepremičnine oddajanju, stanovanjske soseske pa se spreminjajo v mešana območja za turizem, kar za sabo vleče več negativnih kot pozitivnih učinkov. Predvsem na področju prometa in druge komunalne opremljenosti in urejenosti, pa tudi z vidika občutka varnosti, udobja bivanja za stalne prebivalce in podobnega, posledice opisujejo na Občini Bled (Prezelj, 2019).

Kot povzema Smole (2014), se je občina Bled s stanovanjsko problematiko svojih občank in občanov srečevala že v letu 2014, ki jo je takrat reševala v okviru svojih proračunskih možnosti. Razpisane so bile subvencionirane obrestne mere za stanovanjske kredite, predviden je bil nakup ene neprofitne stanovanjske enote, občina pa je pomoč nudila tudi s subvencijo tržne najemnine. Na javni razpis za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem na prednostno listo A je bilo uvrščenih 24 prosilcev – ti niso bili zavezanci za plačilo lastne udeležbe in varščine, na listo B pa je bil uvrščen en prosilec, ki je bil zavezan k plačilu lastne udeležbe in varščine. Na podlagi sedaj veljavne listine so tako v letu 2014 oddali eno stanovanje.

V začetku leta 2014 je Občina Bled izvedla anketo, kjer so blejska gospodinjstva spraševali o turizmu na Bledu. Odgovorilo je 329 prebivalcev. Prebivalci Bleda so bili z vplivi turizma na naravno okolje na splošno nezadovoljni, najbolj jih je skrbelo fizično onesnaževanje Bleda s smetmi (60 %) in so bili mnenja, da turizem v kraju onesnažuje tudi Blejsko jezero (63 %). Največje nezadovoljstvo je bilo izrečeno na področju prometnih težav, saj je velika večina (83 %) menila, da razvoj turizma povečuje prometne težave na

Bledu. Drugi najbolj pereč problem je bil po mnenju 73 % Blejcev prenatrpanost na javnih površinah, v restavracijah in trgovinah, ki jo povzročajo obiskovalci v času visoke sezone. Na ostale vplive turizma, kot so zmanjševanje javno dostopnih površin, nadaljnji razvoj in izboljšave komunalnih in drugih storitev javnih služb, pa je razvoj turizma po splošnem mnenju vplival rahlo pozitivno (Smole, 2014).

Pri negativnih ekonomskih vplivih je 90 % anketiranih izpostavilo, da je zaradi turizma življenje na Bledu dražje. Prebivalci Bleda niso zaznavali, da turizem pomembneje prispeva k novim investicijam ali spodbuja nove proizvodnje in prodajo. Nasprotno se je 63 % Blejcev strinjalo, da povečanje turističnega obiska pomaga pri razvoju lokalnega gospodarstva. Vpliv turizma na povečano vrednost nepremičnin je izpostavilo 86 %, vendar je bilo med slednje v izračunu povprečne ocene ekonomskih vplivov šteto kot pozitivno povečanje premoženja Blejcev (Smole, 2014).

Presenetljivo spodbudni so bili rezultati o zadovoljstvu Blejcev. Na splošno so bili Blejci zelo zadovoljni z življenjem na Bledu. 79 % jih je bilo zadovoljnih, da živijo na Bledu, in 78 % jih je bilo ponosnih, ker živijo v dobro poznani turistični destinaciji. Podpirali so razvoj turizma in želeli, da turizem ostane pomembna dejavnost za blejsko skupnost. Razvoju turizma so dajali prednost pred razvojem drugih dejavnosti, vendar jih je večina (60 %) menila, da je Bled od turizma preveč odvisen. Enak odstotek anketiranih (60 %) je menil, da pozitivni učinki turizma odtehtajo negativne ter da razvoj turizma prispeva k razvoju in povečuje kakovost življenja na Bledu. Manjšina (10 %) pa je navedla, da jih turizem moti in bi se iz turistične destinacije najraje odselili. Prebivalci so videli možnosti za nadaljnji razvoj turizma predvsem v nadgradnji rekreacijske infrastrukture. Menili so, da nastanitvena in gostinska ponudba zadostujeta, želeli so si povečano število obiskovalcev, a ne na račun povečanja enodnevnih. Poleg tega so si želeli večje število nočitev in hkrati bolj enakomerno porazdelitev obiskovalcev skozi celo leto (Smole, 2014).

Le 21 % prebivalcev se je v anketi strinjalo, da se čutijo vključeni v načrtovanje turizma v destinaciji, 37 %, da so o razvoju turizma dobro obveščeni. Podoben odstotek (20 %) je menil, da lokalne strukture zadovoljivo podpirajo razvoj turizma, 60 % pa je menilo, da temu ni tako in da bi tudi Občina morala še bolj aktivno voditi strateško politiko kakovosti življenja prebivalcev neposredno skozi razvoj turizma (Smole, 2014).

Ključ za povečanje že relativno visokega zadovoljstva Blejcev s svojim življenjem v lokalni skupnosti je v nadaljnjem izboljševanju vplivov razvoja turizma in v izboljševanju političnega okolja za razvoj turizma, to je v povečanju vloge lokalnih organizacij, povečanju sodelovanja lokalnih prebivalcev in predvsem njihovem informiranju o aktivnostih na področju razvoja turizma (Smole, 2014).

V letu 2021 je bil izveden nov Javni razpis za dodelitev neprofitnih stanovanj Občine Bled v najem. Na prednostno listo A (za oddajo stanovanja v najem prosilcem, ki niso zavezanci za plačilo lastne udeležbe in varščine) je bilo uvrščenih 34 prosilcev, na listo B (za oddajo

stanovanja v najem prosilcem, ki so zavezanci za plačilo lastne udeležbe in varščine) pa so bili uvrščeni trije prosilci. Na podlagi takrat veljavne liste je Občina dodelila štiri stanovanja v letu 2022 in dve stanovanji v letu 2023. Ker potrebe po neprofitnih stanovanjih še vedno naraščajo, občani rešujejo stanovanjske razmere z najemi tržnih stanovanj, kjer imajo možnost pridobitve tržne subvencije (Občina Bled, 2024).

Stanovanjsko problematiko Občina Bled razrešuje v okviru proračunskih možnosti. V letu 2024 je predvidevala pomoč s tem, da bo subvencionirala najemnino neprofitnih in tržnih najemnih stanovanj v skladu z Uredbo o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin ter subvencije k plačilu tržne najemnine (Občina Bled, 2024).

8.1 Pretiran turizem in pogoji bivanja

Težavam, na katere so prebivalci opozarjali že v letu 2014, tudi v letu 2019 ni bilo videti konca. Kot povzema Rant (2019), je Društvo Spoštujmo Bled opozorilo na pretirani turizem in predstavilo pogoje za boljše bivanje. Kot je povedal predsednik društva, je poletni masovni turizem na Bledu tržno uspešen, a slabi in kvari kakovost bivanja prebivalcev.

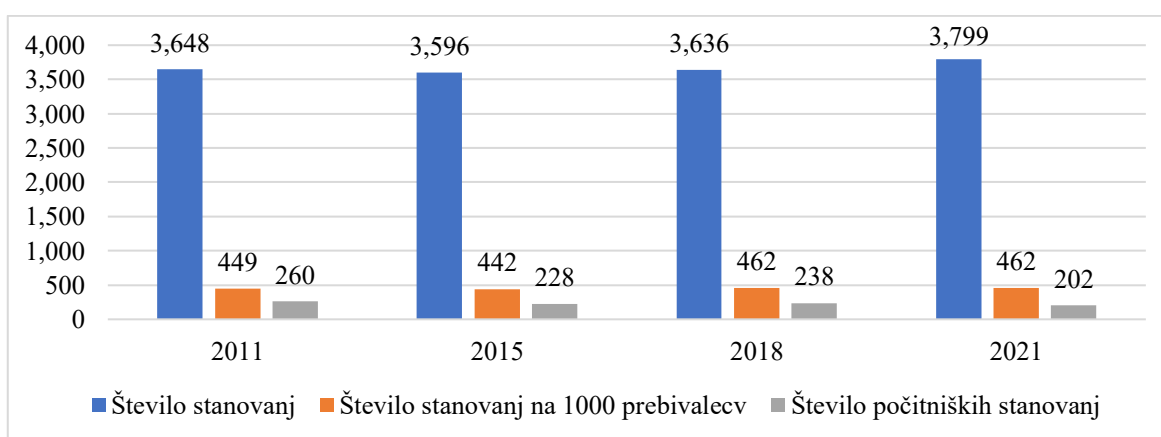
Društvo podpira razvoj turizma, a le takega, ki sledi ciljem, ki so opredeljeni v strategiji trajnostnega razvoja turizma. To je turizem, ki ne slabša razmer za bivanje lokalnega prebivalstva in ne ogroža okolja. Na Bledu se povečuje število turističnih postelj, in čeprav so si v strategiji razvoja turizma za cilj postavili butični turizem, je ta čas količina pomembnejša od kakovosti. Redna profesorica z ljubljanske Ekonomske fakultete Tanja Mihalič je poudarila, da Slovenija sodi med države z najbolj zeleno turistično politiko, kljub temu pa ugotavlja, da ideja o trajnostnem razvoju turizma v turistično dejavnost napreduje alarmantno počasi. Z vedno večjim številom obiskovalcev namreč negativni učinki turizma pretehtajo pozitivne in takrat se prebivalci obrnejo proti turizmu. Pri tem je treba dodati, da kljub temu ljudje večinoma nikjer ne mislijo, da bi bilo treba rast turizma ustaviti, ampak bi ga bilo treba samo pametno usmerjati s pomočjo sodobnih tehnologij (Rant, 2019).

V Društvo Spoštujmo Bled so pripravili nabor negativnih učinkov množičnega turizma na Bledu in predstavili tudi predloge, s katerimi bi izboljšali pogoje za bivanje vseh, tako turistov kot domačinov. Od občinskih turističnih strokovnjakov pričakujejo, da bodo sestavili skupino, ki bo odgovorno skrbela za dobro stanje jezera, prav tako si želijo upoštevanja sprejete Strategije trajnostnega razvoja blejskega turizma 2018–2025. V prihodnje naj bi povsem omejili nizkocenovni turizem in spoštovali trajnostni sonaravni razvoj kraja. Kot je opozoril takratni župan Janez Fajfar, so hiše, v katerih se zdaj množijo turistične namestitve, prodajali predvsem domačini (Rant, 2019).

8.2 Analiza kazalnikov stanovanjskega standarda v občini Bled

Analiza kazalnikov stanovanjskega standarda razkriva pomembne uvide v dinamiko stanovanjskega trga. V desetletnem obdobju med letoma 2011 in 2021 se je število stanovanj v občini Bled povečalo za 151, medtem ko se je število stanovanj na 1000 prebivalcev povečalo za 13. V vmesnem obdobju je bil zaznan celo upad števila stanovanj, vendar se je od leta 2018 trend ponovno obrnil navzgor. Kot prikazuje slika 6, se je hkrati zmanjšalo število počitniških stanovanj v istem obdobju za 58 enot, kar predstavlja občutno zmanjšanje tega segmenta stanovanjskega trga (SURs, brez datuma).

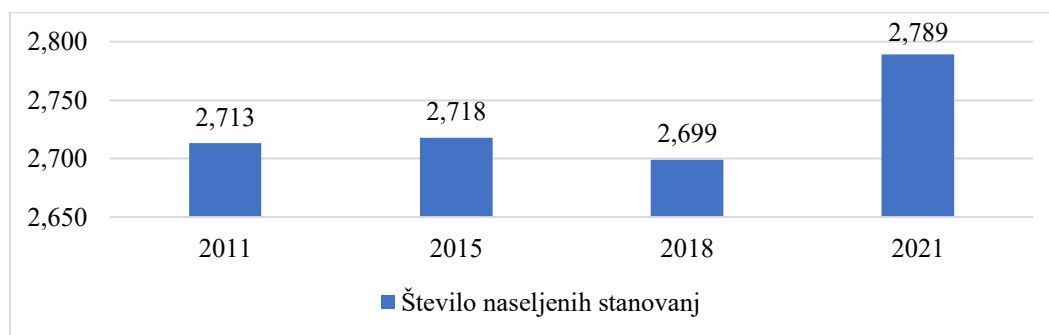
Slika 6: Število stanovanj, število stanovanj na 1000 prebivalcev in število počitniških stanovanj



Vir: lastno delo na podlagi SURs (brez datuma).

Kot prikazuje slika 6, se je število stanovanj v obdobju 2011–2015 zmanjšalo za 52 enot, število naseljenih stanovanj, kot prikazano na sliki 7, pa se je rahlo povečalo za pet enot. Poleg tega se je zmanjšalo tudi število počitniških stanovanj. To pomeni, da kljub zmanjšanju skupnega stanovanjskega fonda ni prišlo do večjega zmanjšanja števila naseljenih stanovanj, kar nakazuje, da so se obstoječe nepremičnine morda prestrukturirale v dolgoročne najeme. V obdobju 2015–2018 se je število stanovanj povečalo za 40 enot, medtem ko se je število naseljenih stanovanj zmanjšalo za 19 enot. To pomeni, da nova stanovanja v tem obdobju niso povečala števila prebivalcev v naseljenih enotah, ampak so bila verjetno namenjena drugim namenom (kratkoročnemu oddajanju ali so ostala prazna). V obdobju 2018–2021 se je število stanovanj povečalo za 163 enot, hkrati pa se je število naseljenih stanovanj povečalo za 90 enot. To pomeni, da se je približno 55 % stanovanj dejansko naselilo, preostanek pa je verjetno ostal prazen ali bil namenjen počitniškemu oziroma turističnemu najemu. Celoten trend nakazuje, da je del stanovanjskega fonda v občini Bled vezan na turistične dejavnosti in da rast stanovanj ne pomeni nujno povečanja naselitve stanovanj (SURs, brez datuma).

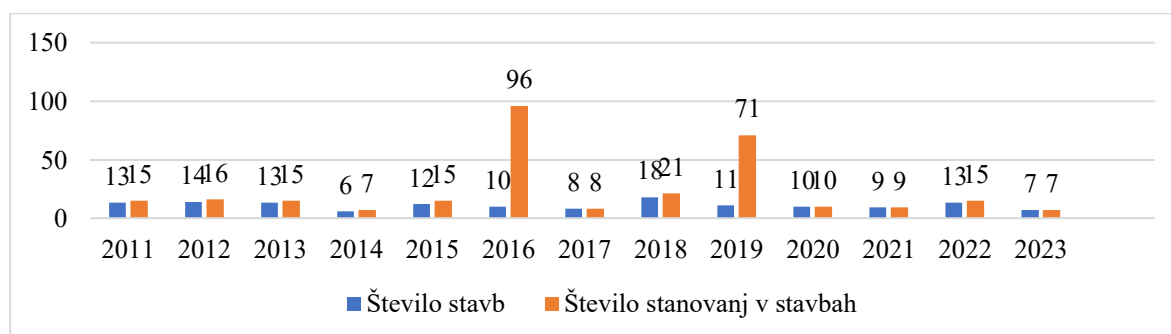
Slika 7: Število naseljenih stanovanj v občini Bled



Vir: lastno delo na podlagi SURS (brez datuma).

V občini Bled se je gradilo sorazmerno majhno število stanovanjskih enot, pri čemer sta izstopali leti 2016 in 2019, ko so bile zgrajene večje stavbe z več stanovanji. Kot prikazuje slika 8, je v zadnjih letih (2021–2023) obseg gradnje znatno upadel, kar bi lahko vplivalo na razpoložljivost stanovanj na trgu. Iz podatkov je razvidno, da je bila večina gradbenih dovoljenj izdana za eno- ali dvostanovanjske objekte (SURS, brez datuma).

Slika 8: Gradbena dovoljenja za stanovanjske stavbe v občini Bled

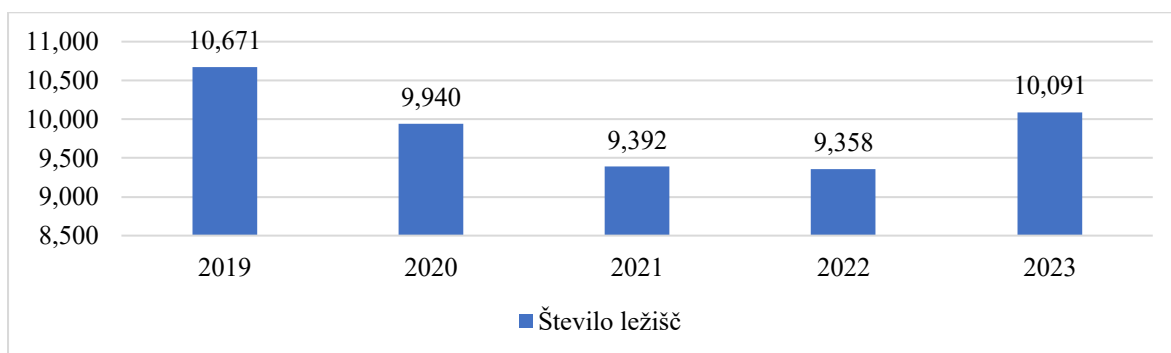


Vir: lastno delo na podlagi SURS (brez datuma).

Analiza podatkov o prenočitvenih zmogljivostih v občini Bled, ki je prikazana na sliki 9, razkriva zanimive ugotovitve. V letu 2019 je Bled ponujal več kot 10.600 prenočitvenih zmogljivosti. V naslednjih letih pa se je ta številka postopoma zmanjševala, do leta 2022 je padla na približno 9.300 prenočitvenih enot in se v letu 2023 povzpela na 10.091. Vzroki za to zmanjšanje v obdobju 2019–2022 so lahko mnogi, vendar trenutno natančni podatki o tem niso dostopni (SURS, brez datuma).

Možno je, da se občina srečuje s povečanjem števila neprijavljenih počitniških nastanitev, kar je pogost pojav v večjih mestih po svetu. Alternativno lahko opaženo zmanjšanje zmogljivosti interpretiramo kot del strategije usmeritve v butični turizem, ki stremi k višji kakovosti storitev ob hkratnem zmanjšanju števila kapacitet. Ta pristop bi lahko bil usmerjen v izboljšanje celostne turistične izkušnje in zagotavljanje trajnostnega razvoja turizma v občini.

Slika 9: Prenočitvene zmogljivosti v občini Bled



Vir: lastno delo na podlagi SURS (brez datuma).

8.3 Tržna uspešnost kratkoročnih najemov

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 je znašala 167 evrov 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 evrov, kar je največ v Sloveniji in značilno več kot v Ljubljani. Povprečno število dni oddaje nepremičnine na Bledu v letu 2023 je znašalo 122 dni, kar je značilno več kot v letu 2019, ko je znašalo 106 dni (Knežević Cvelbar in Vavpotič, 2024).

V letu 2023 je trg kratkoročnega najema nepremičnin na Bledu dosegel visoko stopnjo uspešnosti. Povprečno število sob na nepremičnino je znašalo 1,53, medtem ko je bilo povprečno število postelj na nepremičnino 4,21. Povprečni letni prihodek na sobo je dosegel 12.320 evrov, medtem ko je prihodek na posteljo znašal 4.472 evrov, kar kaže na visoko donosnost posameznih enot. Povprečni dnevni prihodek na nepremičnino je znašal 154,29 evra. Ključni kazalnik tržne uspešnosti RevPAR (kazalnik prihodka na razpoložljivo enoto) je znašal 55,82 evra, kar potrjuje stabilno povpraševanje in donosnost kratkoročnega najema (Knežević Cvelbar in Vavpotič, 2024).

Za primerjavo je v Piranu povprečno število sob na nepremičnino znašalo 1,84, število postelj 4,76, letni prihodek na sobo 9.160 evrov, prihodka na posteljo pa 3.537 evrov. Povprečni dnevni prihodek na nepremičnino je bil nižji kot na Bledu in znašal 125,10 evra, RevPAR pa 45,34 evra. V Kranjski Gori je bila struktura podobna Bledu, z nekoliko nižjim prihodkom: povprečno število sob je znašalo 1,48, postelj 4,14, letni prihodek na sobo 11.240 evra in prihodek na posteljo 4.020 evrov. Povprečni dnevni prihodek na nepremičnino je bil 148,67 evra, RevPAR pa 52,40 evra (Knežević Cvelbar in Vavpotič, 2024).

Iz primerjave izhaja, da Bled izstopa ne le po številu gostov, temveč tudi po donosnosti enot, čeprav Kranjska Gora temu tesno sledi. Piran kljub velikemu številu postelj in razvitosti turizma beleži nekoliko nižje kazalnike donosnosti, kar lahko nakazuje drugačno strukturo gostov ali daljše obdobje izven visoke sezone. Ti podatki nudijo pomemben vpogled v lokalne razlike med uspešnostjo destinacij na trgu kratkoročnega najema.

8.4 Število registriranih nastanitvenih obratov na Bledu

AJPES je v skladu s 15.b členom Zakona o gostinstvu in 2. členom Pravilnika o registru nastanitvenih obratov s 1. 12. 2017 vzpostavil in upravlja Register nastanitvenih obratov, v katerega izvajalci nastanitvene dejavnosti vpisujejo nastanitvene obrate. Podatki za prvo raziskovalno vprašanje bodo pridobljeni od 1. 6. 2018 do 1. 12. 2024. Vsekakor bi bilo zanimivo pridobiti podatke od leta 2010, ko se je začel razmah platform za kratkoročne najeme, vendar ti podatki niso na voljo oziroma so nepopolni (AJPES, brez datuma).

Nastanitveni obrati so:

- gostinski obrati, ki gostom nudijo nastanitev (hoteli, moteli, penzioni, prenočišča, gostišča, hotelska in apartmajska naselja, planinski in drugi domovi ter kampi),
- prostori za goste pri sobodajalcih,
- kmetije (nosilci dopolnilne dejavnosti na kmetiji), ki gostom nudijo nastanitev in marine.

Kot je razvidno iz AJPES-a (brez datuma), je bil register nastanitvenih obratov vzpostavljen konec leta 2017 oziroma v začetku leta 2018, kar ima pomembne posledice za analizo podatkov in njihovo interpretacijo. Zaradi postopne uvedbe registra so začetni podatki odražali predvsem proces vpisa že obstoječih nastanitvenih obratov, kar pomeni, da leto 2018 ne odraža dejanskega stanja trga, temveč prehodno obdobje prilagajanja na novo regulativo in vzpostavitev standardov za poročanje.

Kot prikazuje tabela 1, je bilo na dan 1. 1. 2018 v občini Bled vpisanih zgolj 17 aktivnih nastanitvev, do konca leta pa se je njihovo število povzpelo na 107. Tabela 1 prikazuje rast števila aktivnih registriranih nastanitvenih obratov v občini Bled v obdobju od 1. 6. 2018 do 1. 12. 2024. V tem času se je število registriranih obratov povečalo s 85 v juniju 2018 na 535 v decembru 2024, kar odraža širitev trga in vse večjo ponudbo kratkoročnih nastanitvev (AJPES, brez datuma).

Tabela 1: Število aktivnih registriranih nastanitvenih obratov v občini Bled v obdobju 2018–2024

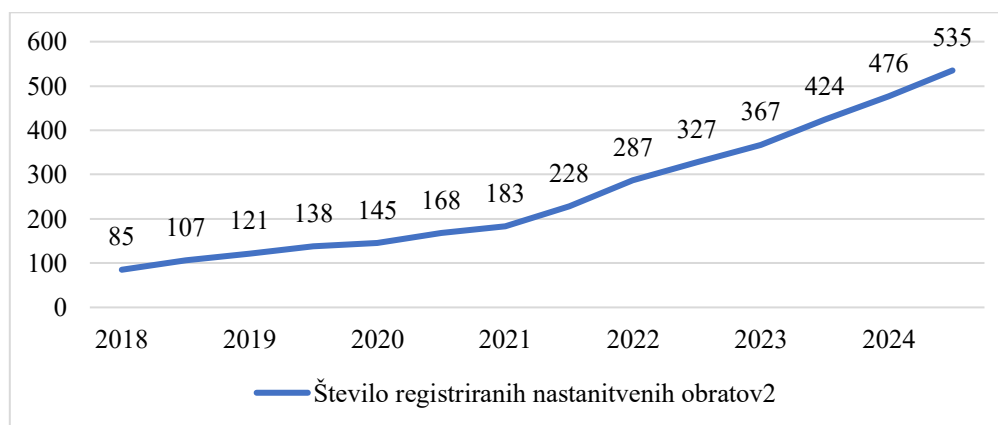
Leto/ mesec	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Junij	85	121	145	183	287	367	476

December	107	138	168	228	327	424	535
-----------------	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

Vir: lastno delo na podlagi AJPES (brez datuma).

Slika 10 prikazuje analizo podatkov o številu registriranih nastanitvenih obratov v občini Bled med letoma 2018 in 2024, ki kaže na izrazito rast trga in vse večjo ponudbo kratkoročnih nastanitev. Skupno število registriranih obratov se je v obdobju od junija 2018 do decembra 2024 povečalo s 85 na 535, kar pomeni skupno rast za 450 obratov. Največjo letno rast je bilo mogoče zaznati v letu 2024, ko je število nastanitvenih obratov naraslo za 59 v obdobju med junijem in decembrom. Ta trend odraža vse večjo priljubljenost kratkoročnega oddajanja nepremičnin (AJPES, brez datuma).

Slika 10: Grafični prikaz rasti števila nastanitvenih obratov v občini Bled v obdobju 2018–2024



Vir: lastno delo na podlagi AJPES (brez datuma).

Odgovor na **prvo raziskovalno vprašanje je sledeč**. Število vseh aktivnih registriranih nastanitvenih obratov se je od leta 2018 do decembra 2024 povečalo s 85 registriranih obratov v juniju 2018 na 535 registriranih obratov v decembru 2024, kar predstavlja **529,41-odstotno rast**. Ta rast potrjuje trend širjenja trga kratkoročnih nastanitev v občini Bled. Kot že omenjeno, leto 2018 najverjetneje ne odraža realnega stanja zaradi postopne vzpostavitve registra, medtem ko je leto 2019 že bolj reprezentativno. Če primerjamo povprečno število nastanitev v letu 2019 s povprečjem v letu 2024, je rast še vedno izjemna in znaša **359,74 %**. To potrjuje, da se je trg nastanitvenih kapacitet v občini Bled v zadnjih letih močno razširil, kar je verjetno posledica večjega turističnega povpraševanja in razmaha platform za kratkoročne najeme. V obdobju od junija 2018 do decembra 2024 je dejanska letna rast v občini Bled znašala 28,63 %, kar potrjuje, da se je trg razvijal hitro, čeprav z določenimi letnimi nihanji.

Letna rast se je gibala med +12,23 % (najnižja rast v letu 2023) in +43,42 % (najvišja v letu 2022). Po začetni rasti +25,88 % v letu 2018 (izračunani na osnovi prehoda iz junija v december) se je nadaljevala s +28,97 % v letu 2019, +21,74 % v letu 2020, +35,71 % v

letu 2021 in +29,70 % v letu 2024. Z izjemo leta 2023, ko se je rast znatno upočasnila, so bile vse letne rasti nad 20 %, kar kaže na stabilen vzorec širjenja nastanitvenih kapacitet.

Analiza rasti števila aktivnih nastanitv v občini Bled med letoma 2018 in 2024 v kontekstu sprememb v stanovanjskem fondu kaže na pomembne trende v razvoju turistične ponudbe. Število aktivnih nastanitvenih obratov se je v tem obdobju povečalo s 85 v juniju 2018 na 535 v decembru 2024, kar predstavlja izjemno 529,41-odstotno rast. V istem obdobju se je število vseh stanovanj v občini povečalo s 3.636 v letu 2018 na 3.799 v letu 2021, kar pomeni relativno skromno rast za 4,48 %. Število naseljenih stanovanj je zraslo z 2.699 na 2.789, kar kaže na nekoliko počasnejšo rast v primerjavi z rastjo skupnega stanovanjskega fonda. Prav tako se je število prenočitvenih zmogljivosti povečalo z 9.392 na 10.091, kar je 7,44-odstotna rast v treh letih.

Primerjava teh podatkov nakazuje, da hitra rast aktivnih nastanitvenih obratov ni posledica zgolj novogradenj, temveč predvsem preusmeritve obstoječih stanovanj v kratkoročne najeme. Med letoma 2018 in 2021 se je število stanovanj povečalo le za 163 enot, medtem ko je v istem obdobju število aktivnih nastanitvenih obratov zraslo bistveno hitreje. Obstaja velika verjetnost, da se je del obstoječih stanovanj, ki bi sicer lahko bila namenjena dolgoročnemu bivanju, preusmeril v kratkoročni najem. To potrjuje tudi rast števila prenočitvenih zmogljivosti, ki kljub relativno nizki stopnji rasti vseeno nakazuje povečano turistično kapaciteto. Skupaj ti podatki podpirajo tezo, da je rast števila aktivnih nastanitv vsaj deloma posledica konverzije obstoječih stanovanj v turistične namene, kar ima lahko pomembne posledice za dostopnost stanovanjskega trga in dolgoročno strukturo lokalnega prebivalstva.

9 ANALIZA VPLIVOV KRATKOROČNIH NAJEMOV NA TRG STANOVANJ IN ŽIVLJENJE V LOKALNI SKUPNOSTI NA BLEDU

V tem poglavju je predstavljena analiza rezultatov anketne raziskave, katere namen je bil proučiti vpliv kratkoročnih najemov na trg stanovanj in življenje v lokalni skupnosti na Bledu. Cilj raziskave je bil pridobiti vpogled v stališča prebivalcev glede različnih vidikov kratkoročnega oddajanja nepremičnin, pri čemer sem se osredotočil na dostopnost stanovanj, vpliv na nepremičninski trg, kakovost življenja, zaposlitvene in gospodarske priložnosti, vpliv na turizem in okolje ter morebitne rešitve in regulativne ukrepe.

S pomočjo anketiranja sem želel preveriti, kako prebivalci dojemajo učinke kratkoročnih najemov in ali menijo, da ti prispevajo k pozitivnemu ali negativnemu razvoju kraja. Ključni cilj je bil identificirati izzive in morebitne rešitve, ki bi lahko prispevale k bolj uravnoteženemu razvoju lokalne skupnosti ter hkrati omogočile trajnostno rast turizma in gospodarstva. V nadaljevanju poglavja so podrobno predstavljeni metodološki okvir

raziskave, način izvedbe anketiranja, vzorec anketirancev, vsebina vprašalnika ter analiza in interpretacija pridobljenih podatkov.

9.1 Opis problema

V zadnjih letih je Bled kot ena izmed najbolj priljubljenih turističnih destinacij v Sloveniji doživel hiter porast kratkoročnih najemov prek različnih platform, ki sem jih analiziral v teoretičnem delu. To je vplivalo na stanovanjski trg in življenje lokalnih prebivalcev.

Kratkoročni najemi so prinesli pozitivne ekonomske učinke, kot so dodatni dohodki za lastnike nepremičnin in razvoj turizma, vendar so se hkrati pojavili izzivi, kot so dvig cen stanovanj, zmanjšanje dostopnosti dolgoročnih najemov za lokalno prebivalstvo, konverzija obstoječih stanovanj v kratkoročne najeme in spremembe v socialni strukturi kraja. Z večanjem števila turističnih nastanitev se pojavljajo tudi pritiski na infrastrukturo in javne storitve, kar dodatno vpliva na kakovost življenja domačinov. Glavna problematika, ki jo raziskujem, je, kako ta povečana turistična dejavnost skozi kratkoročne najeme vpliva na stanovanjski trg in življenje lokalnih prebivalcev ter kako se lokalna skupnost prilagaja tem spremembam.

9.2 Opis anketiranja

Anketna raziskava je potekala med septembrom 2024 in januarjem 2025 ter se je v celoti izvajala prek spleta. Za zbiranje podatkov je bila uporabljena spletna anketa, pri čemer so bili anketiranci pridobljeni s pomočjo poznanstev in principa snežne kepe, kar pomeni, da so anketiranci posredovali anketo naprej svojim znancem in tako omogočili širjenje vzorca.

Pri izvedbi anketiranja je bila uporabljena spletna platforma 1KA, ki omogoča strukturirano zbiranje in analizo podatkov. Ta način izvedbe je omogočil enostaven dostop do širšega kroga prebivalcev občine Bled in učinkovito obdelavo pridobljenih odgovorov.

9.3 Opis statističnega vzorca

V anketni raziskavi je sodelovalo 121 anketirancev, pri čemer demografsko razmerje med spoloma ne odraža popolnoma enakega demografskega vzorca, kot je v občini Bled trenutno. Vzorec je sestavljalo 55 žensk (45,5 %) in 66 moških (54,5 %). Na Bledu je v zadnjih štirih letih več žensk kot moških, a je rezultat posledica metode anketiranja, ki se je odvila s pomočjo poznanstev in principa snežne kepe. Glede na omejitve pri dostopu do starejših prebivalcev je bila največja zastopanost v starostni skupini 25–40 let (zaposleni in samozaposleni podjetniki), ki je vključevala 60 anketirancev. Starostna skupina 18–24 let (dijaki in študentje) je zajemala 10 anketirancev, medtem ko je bilo v starostni skupini 41–60 let (zaposleni in samozaposleni podjetniki) 34 anketirancev. Najstarejša starostna skupina 61+ let (zaposleni, samozaposleni podjetniki in večinoma upokojeanci), ki je bila

najtežje dostopna, je bila v raziskavi zastopana s 17 anketiranci. Takšna struktura vzorca omogoča čim bolj reprezentativno analizo stališč prebivalcev občine Bled glede vpliva kratkoročnih najemov, ob upoštevanju demografskih omejitev pri dostopu do starejših skupin.

Anketiranci so razdeljeni še v dve skupini. Prva skupina so zgolj prebivalci občine Bled, druga skupina pa so prebivalci občine Bled, ki so hkrati najemodajalci. Med 121 anketiranci je slednjih 18 (14,88 %). Veliko število kratkoročnih nastanitev na spletu nima neposrednega stika, tisti, ki ga imajo, pa objavljene spletne pošte in telefonske številke uporabljajo kot informativni in ponudbeni kanal, bolj kot podatke o lastništvu. Temu primerno je bila pridobitev izvedenih anket z njihove strani zelo zahtevna.

Vzorčenje je bilo izvedeno s kombinacijo priložnostnega in namenskega vzorčenja, saj je bil pogoj za sodelovanje, da so anketiranci prebivalci občine Bled. Anketa je bila dostopna prek spleta ter širjena s principom snežne kepe in poznanstev, kar pomeni, da so sodelovali tisti, ki so imeli dostop do ankete in so bili pripravljeni sodelovati. Zaradi osredotočenosti na lokalno populacijo vzorec ni popolnoma naključen, temveč delno namenski.

V anketi sem želel raziskati čim več ključnih področij, povezanih z vplivom kratkoročnih najemov, pri čemer so bila vprašanja oblikovana tako, da pridobim neposreden vpogled s strani prebivalcev občine Bled. Anketna vprašanja sem razdelil v pet vsebinskih sklopov, ki zajemajo različne vidike tega pojava.

Prvi sklop se je osredotočal na **dostopnost stanovanj in vpliv na nepremičninski trg**, pri čemer sem želel raziskati, kako kratkoročni najemi vplivajo na dostopnost stanovanj, cene nepremičnin ter kakšne so razlike med dolgoročnimi in kratkoročnimi najemi. Drugi sklop je bil namenjen **kakovosti življenja in socialni koheziji**, kjer sem analiziral vpliv kratkoročnih najemov na kakovost življenja prebivalcev, spremembe v lokalni skupnosti in osebne izkušnje anketirancev.

V tretjem sklopu sem raziskoval **zaposlitvene možnosti in gospodarski razvoj**, pri čemer me je zanimal vpliv kratkoročnih najemov na lokalne zaposlitvene priložnosti, gospodarski razvoj občine in prihodnost tega trenda v lokalnem okolju. Četrti sklop je bil namenjen **turizmu in okoljskim vplivom**, kjer sem proučil, kako prebivalci zaznavajo turizem in njegov vpliv na kraj ter kakšni so vidni okoljski vplivi tega sektorja.

Zadnji, peti sklop pa je bil osredotočen na **regulacijo in prihodnje rešitve**, kjer sem raziskal vpliv regulative na področju kratkoročnih najemov ter pridobil predloge prebivalcev za izboljšave in iskanje uravnoteženega razvoja lokalne skupnosti. S to strukturo ankete sem želel pridobiti čim bolj celovito sliko o vplivu kratkoročnih najemov na občino Bled in mnenja prebivalcev o tej aktualni problematiki. Anketni vprašalnik je vseboval 14 vprašanj, ki so zajemala ključna področja raziskave, pri čemer so anketiranci imeli tudi možnost podajanja predlogov za izboljšave, ki bi lahko prispevale k uravnoteženju interesov lokalne skupnosti in turistične industrije.

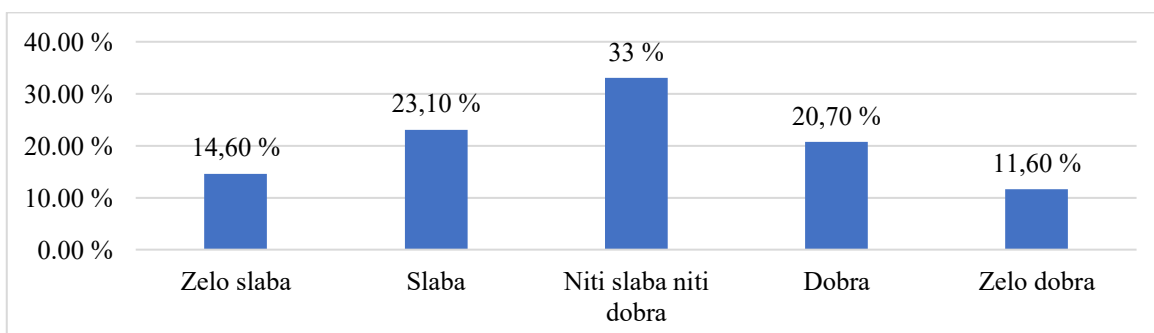
9.4 Univariatna analiza rezultatov ankete

Analiza vključuje tako kvantitativne kot kvalitativne podatke. Kvantitativni rezultati temeljijo na 5-stopenjski Likertovi lestvici, ki se pogosto uporablja za merjenje stališč in mnenj, kjer 1 pomeni močno nestrinjanje oziroma nezadovoljstvo, 5 pa popolno strinjanje oziroma zadovoljstvo. Kvalitativni vpogledi iz odprtih vprašanj dopolnjujejo številčne podatke in omogočajo globlje razumevanje stališč prebivalcev. Z več kot 100 odgovori nabor podatkov razkriva trende, ki so lahko reprezentativni za širšo populacijo občine, ter ponuja vpogled v odnos prebivalcev do trenutne regulacije in prihodnosti kratkoročnih najemov.

Prvo anketno vprašanje se navezuje na dostopnost stanovanj, kar je ena izmed ključnih tem magistrskega dela. Dosedanje ugotovitve kažejo, da se je v zadnjih letih število stanovanj povečalo počasneje kot število prebivalcev, hkrati pa se je velik del stanovanj iz stanovanjske rabe preusmeril v kratkoročne najeme. To vpliva na razpoložljivost in cenovno dostopnost dolgoročnih stanovanj za lokalne prebivalce.

Analiza rezultatov ankete med prebivalci občine Bled kaže, da večina anketirancev (40 oziroma 33,0 %) ocenjuje dostopnost stanovanj kot nevtralnno oziroma menijo, da situacija ni izjemno slaba, a tudi ne zadovoljiva, kot prikazuje slika 11. Kljub temu podatki razkrivajo nezadovoljstvo, saj je 34,7 % anketirancev ocenilo dostopnost stanovanj kot slabo (28 anketirancev) ali zelo slabo (14 anketirancev). Ta rezultat potrjuje izzive, kot so visoke cene nepremičnin, pomanjkanje dolgoročnih najemov in vpliv kratkoročnih oddajanj na trg stanovanj. Na drugi strani 32,3 % anketirancev meni, da je dostopnost stanovanj na Bledu dobra (25 anketirancev) ali zelo dobra (14 anketirancev), kar kaže na to, da del prebivalstva zaznava ugodne pogoje, bodisi zaradi višje kupne moči ali specifičnih stanovanjskih rešitev. Posebej zanimivo je, da so najemodajalci, ki predstavljajo 18 anketiranih, v večji meri podali nevtralne ali pozitivne ocene, kar nakazuje, da imajo drugačno percepcijo dostopnosti stanovanj kot splošna populacija. Podatki potrjujejo, da je stanovanjska problematika na Bledu zelo aktualna in da bi morali pristojni organi proučiti ukrepe za izboljšanje dostopnosti, bodisi prek regulacij najemnega trga, spodbud za dolgoročne najeme ali nadzora nad vplivom kratkoročnih oddajanj.

*Slika 11: Odgovor na vprašanje: Kako bi ocenili dostopnost stanovanj v občini Bled?
(n = 121)*

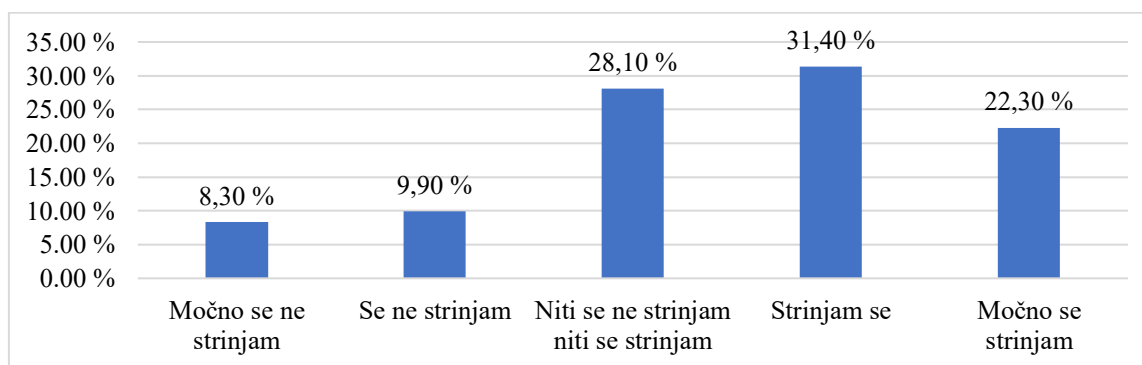


Vir: lastno delo.

Drugo anketno vprašanje, prikazano na sliki 12, se navezuje na povezanost kratkoročnih najemov z višanjem cen nepremičnin v občini Bled. Rezultati ankete kažejo, da večina anketirancev (65 oziroma 53,7 %) meni, da kratkoročno oddajanje pomembno vpliva na dvig cen nepremičnin v občini Bled, pri čemer se jih 38 strinja s trditvijo, 27 pa se jih zelo strinja s trditvijo. Nevtralno stališče je zavzelo 34 anketirancev (28,1 %), kar pomeni, da prepoznavajo vpliv, a ga ne ocenjujejo kot odločilnega.

Le 22 (18,2 %) anketirancev se ne strinja s tem, da kratkoročno oddajanje povzroča višje cene nepremičnin. To kaže, da je prevladujoče mnenje med prebivalci občine Bled, da kratkoročni najemi bistveno prispevajo k rasti cen, kar dodatno otežuje dostopnost stanovanj.

Slika 12: Odgovor na vprašanje: Ali menite, da so zaradi kratkoročnega oddajanja cene nepremičnin v občini Bled višje? (n = 121)



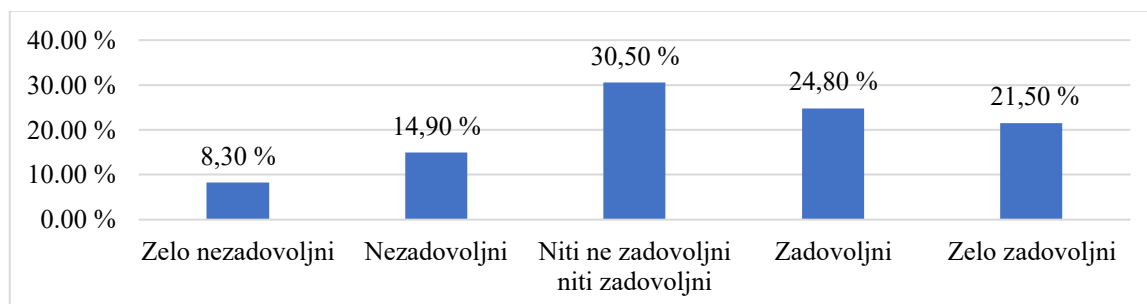
Vir: lastno delo.

Tretje anketno vprašanje se osredotoča na kakovost življenja v lokalni skupnosti na Bledu. Rezultati ankete, prikazani na sliki 13, kažejo razmeroma enakomerno porazdelitev mnenj o kakovosti življenja v lokalni skupnosti s prevlado pozitivnih ocen. Večina anketirancev (37 oziroma 30,6 %) je izbrala oceno 3 (nevtralno), kar nakazuje, da kakovost življenja ocenjujejo kot povprečno, in oceno 4 (zadovoljni), ki jo je podalo 30 anketirancev, medtem ko jih je 26 ocenilo kot zelo zadovoljivo. Skupaj to pomeni, da je 56 (46,3 %) anketirancev zadovoljnih s kakovostjo življenja v občini Bled. Na drugi strani je 18 anketirancev podalo oceno 2 (nezadovoljni) in 10 anketirancev oceno 1 (zelo nezadovoljni), kar skupaj predstavlja 28 (23,1 %) anketirancev, ki izražajo nezadovoljstvo (slika 13).

Ti rezultati kažejo, da je večina prebivalcev občine Bled bodisi zadovoljna bodisi ima nevtralno stališče glede kakovosti življenja. Vendar pa pomemben delež nezadovoljnih prebivalcev opozarja na nekatere izzive, ki vplivajo na vsakodnevno življenje. Rezultati delno sovpadajo z ugotovitvami Občine Bled, ki je leta 2014 izvedla širšo anketo med lokalnim prebivalstvom. Slednjo sem povzel v 7. poglavju. Takrat je bilo ugotovljeno, da

je s kakovostjo življenja zadovoljnih skoraj 80 % prebivalcev, ta delež pa je v dobrih 10 letih nekoliko upadel.

Slika 13: Odgovor na vprašanje: Kako zadovoljni ste s kakovostjo življenja v vaši lokalni skupnosti? (n = 121)

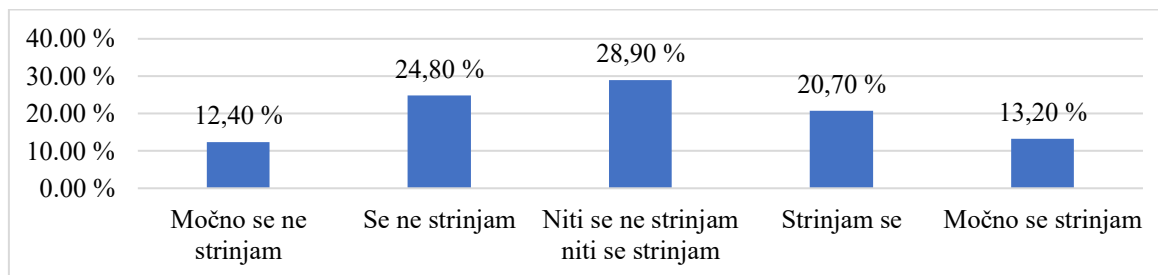


Vir: lastno delo.

Četrto anketno vprašanje se osredotoča na socialno kohezijo v lokalni skupnosti. Rezultati ankete kažejo, da večina anketirancev ne prepoznava izrazitega vpliva kratkoročnih najemov na občutek povezanosti v skupnosti. Skupno 45 (37,2 %) anketirancev se ne strinja oziroma se močno ne strinja, da kratkoročni najemi vplivajo na občutek povezanosti. Nevtralno stališče je zavzelo 35 (28,9 %) anketirancev. Na drugi strani 41 (33,9 %) anketirancev meni, da kratkoročni najemi vplivajo na občutek skupnosti, pri čemer jih 25 zaznava vpliv kot precejšen, 16 pa kot zelo velik, kar je prikazano na sliki 14. Ti podatki kažejo, da prebivalci občine Bled večinoma ne dojemajo kratkoročnih najemov kot ključnega dejavnika, ki bi vplival na medosebne odnose in povezanost v lokalni skupnosti. Kljub temu pa tretjina prebivalcev prepoznava določen vpliv, kar kaže, da bi lahko v določenih delih občine ali pri določenih skupinah prebivalcev ta učinek bil bolj izražen.

V javni anketi leta 2014 izstopa podatek, da se le 21 % lokalnih prebivalcev čuti vključene v načrtovanje turizma v občini. Očitno je, da bi si prebivalci želeli več povezovanja med seboj in vključenosti pri sprejemanju odločitev. Podobno mnenje je možno slišati in prebrati od številnih najemodajalcev, s katerimi se občine pri urejanju zakonodaje glede kratkoročnih najemov praktično ne povezujejo in iščejo skupne rešitve.

Slika 14: Odgovor na vprašanje: Ali menite, da kratkoročni najemi vplivajo na občutek povezanosti med sosedi in ljudmi v občini Bled? (n = 121)



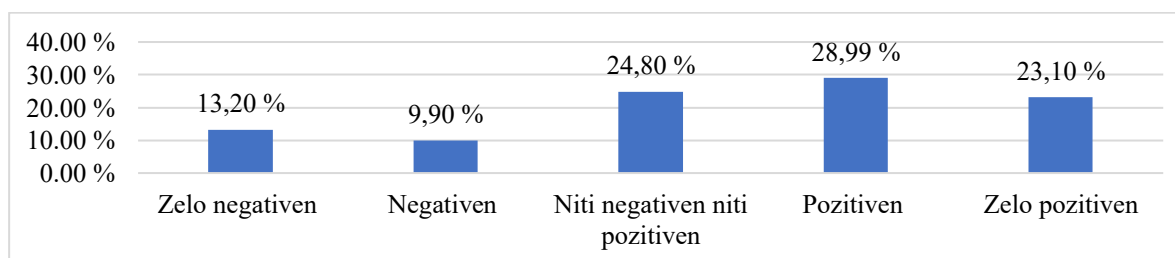
Vir: lastno delo.

Kot prikazuje slika 15, se peto anketno vprašanje osredotoča na zaposlitvene možnosti. Rezultati ankete kažejo raznolikost mnenj glede vpliva kratkoročnih najemov na zaposlitvene možnosti, pri čemer prevladujejo pozitivne ocene. Skupno 63 (52,1 %) anketirancev meni, da kratkoročni najemi pozitivno vplivajo na zaposlitvene možnosti v občini Bled, pri čemer jih 35 ocenjuje vpliv kot pozitiven, 28 pa kot zelo pozitiven. Oceno 3 (nevtralno) je izbralo 30 (24,8 %) anketirancev, kar nakazuje, da nekateri ne zaznavajo neposrednega vpliva kratkoročnih najemov na zaposlitve. Na drugi strani 28 (23,1 %) anketirancev ocenjuje vpliv kot negativen, saj jih 16 meni, da imajo kratkoročni najemi izrazito negativen vpliv, 12 pa kot rahlo negativen.

Več kot polovica anketirancev zaznava kratkoročne najeme kot pozitiven dejavnik za zaposlitve, kar je lahko posledica priložnosti v sektorjih, kot so turizem, gostinstvo in storitve. Kljub temu del prebivalcev izraža pomisleke, da te priložnosti morda ne koristijo vsem skupinam prebivalstva enako ali da ustvarjajo negotovost na trgu dela.

Rezultati kažejo na potrebo po nadaljnjem raziskovanju, kako lahko kratkoročni najemi prispevajo k trajnostnim in stabilnim zaposlitvam za lokalno skupnost. V občini Bled bi bilo smiselno razmisliti o ustvarjanju raznovrstnih delovnih mest, ki niso izključno odvisna od turistične panoge in bi lahko zagotavljala dolgoročno stabilnost prebivalcem.

Slika 15: Odgovor na vprašanje: Kakšen vpliv imajo po vašem mnenju kratkoročni najemi na zaposlitvene možnosti v občini Bled? (n = 121)

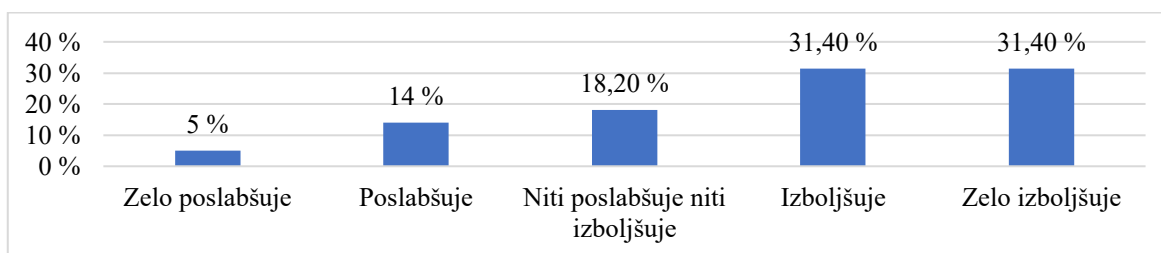


Vir: lastno delo.

Šesto anketno vprašanje se osredotoča na zaznavanje turizma. Rezultati ankete, ki so prikazani na sliki 16, kažejo, da večina anketirancev ocenjuje, da turizem izboljšuje kakovost življenja. Skupno 76 (62,8 %) anketirancev je izbralo oceni 4 (izboljšuje) ali 5 (zelo izboljšuje), kar kaže na prepoznane gospodarske koristi, izboljšano infrastrukturo in večjo ponudbo storitev, ki jih prinaša turizem. Nevtralno oceno 3 je podalo 22 (18,2 %) anketirancev, kar nakazuje, da ti anketiranci ne zaznavajo bistvenih izboljšav ali poslabšanj turizma na njihovo življenje. Na drugi strani 23 (19,0 %) anketirancev ocenjuje, da turizem poslabšuje kakovost življenja, saj jih šest meni, da ga zelo poslabšuje, 17 pa, da ga poslabšuje.

Rezultati jasno kažejo, da prebivalci na splošno menijo, da turizem izboljšuje kakovost življenja. Ti rezultati poudarjajo potrebo po iskanju ravnovesja med prednostmi turizma in njegovimi morebitnimi negativnimi vplivi na lokalno skupnost.

Slika 16: Odgovor na vprašanje: Ali turizem v splošnem poslabšuje ali izboljšuje kakovost življenja na Bledu? (n = 121)

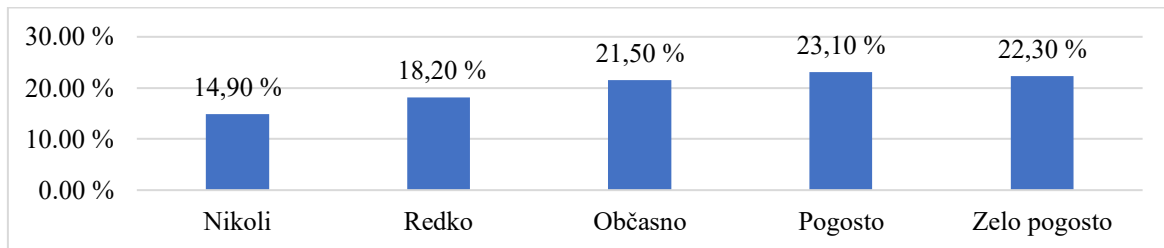


Vir: lastno delo.

Sedmo anketno vprašanje se osredotoča na osebne izkušnje prebivalcev občine Bled. Rezultati ankete kažejo, da so mnenja anketirancev o negativnih učinkih kratkoročnih najemov razdeljena. Največ anketirancev (27) je podalo oceno 5 (pogosto), kar kaže na občuten vpliv teh najemov na del prebivalstva. Oceno 4 (občasno) je izbralo 28 anketirancev, kar pomeni, da skupaj 55 (45,5 %) anketirancev pogosto zaznava negativne učinke. Oceno 3 (včasih) je podalo 26 (21,5 %) anketirancev, kar nakazuje, da prepoznavajo nekatere negativne vplive, vendar jih ne dojemajo kot stalno prisotne. Na drugi strani 40 (33,1 %) anketirancev meni, da kratkoročni najemi ne povzročajo pomembnih negativnih učinkov, saj jih 18 meni, da teh učinkov ni nikoli zaznalo, 22 pa jih zaznava le redko. Slednje je prikazano na sliki 17.

Rezultati kažejo, da skoraj polovica anketirancev pogosto opaža negativne učinke kratkoročnih najemov, kot so vpliv na dostopnost stanovanj, kakovost življenja ali socialno povezanost. Kljub temu pomemben delež prebivalcev teh težav ne zaznava, kar nakazuje na raznolikost izkušenj glede na lokacijo, naravo soseske ali osebno vpletenost v turistične dejavnosti. Ta delitev mnenj kaže na potrebo po prilagoditvah, ki bi zmanjšale negativne vplive za tiste, ki jih občutijo, hkrati pa ohranile koristi, ki jih kratkoročni najemi prinašajo.

Slika 17: Odgovor na vprašanje: Ste kot lokalni prebivalec občutili kakšne negativne učinke zaradi kratkoročnih najemov? (n = 121)

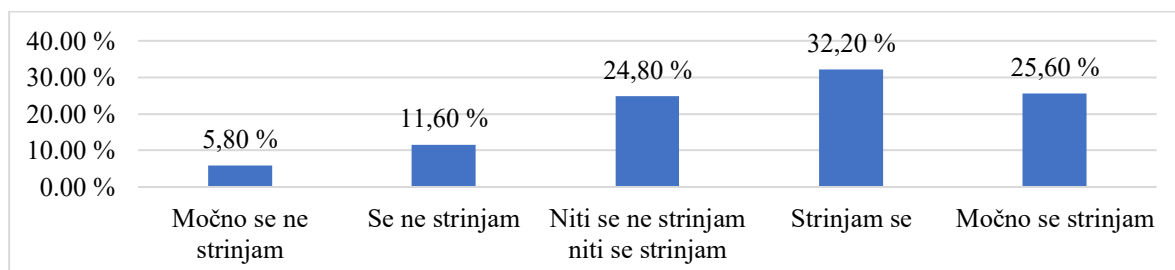


Vir: lastno delo.

Osmo anketno vprašanje se osredotoča na zaznavanje gospodarskega razvoja. Rezultati ankete kažejo, da večina anketirancev meni, da kratkoročni najemi prispevajo h gospodarskemu razvoju občine Bled. Skupno 70 (57,9 %) anketirancev je izbralo oceni 4 (prispevajo) ali 5 (zelo prispevajo), kar kaže na prepoznane gospodarske koristi, kot so ustvarjanje prihodkov za lastnike nepremičnin, večje povpraševanje po lokalnih storitvah in spodbujanje turističnih dejavnosti. Nevtralno oceno 3 je podalo 30 (24,8 %) anketirancev, kar nakazuje na določeno zadržanost ali pomanjkanje jasnega mnenja o tem vplivu. Na drugi strani 21 (17,4 %) anketirancev meni, da kratkoročni najemi ne igrajo pomembne vloge pri gospodarskem razvoju, saj jih sedem meni, da sploh ne prispevajo, 14 pa, da prispevajo le malo, kar prikazuje slika 18.

Rezultati kažejo, da večina anketirancev prepoznava kratkoročne najeme kot pomemben dejavnik lokalnega gospodarstva. Kljub temu skoraj petina prebivalcev meni, da njihov vpliv ni bistven, kar bi lahko odražalo skrbi glede neenakomerne porazdelitve koristi ali morebitnega preobremenjevanja lokalnih virov. Ti rezultati poudarjajo potrebo po uravnoteženem pristopu, ki bi spodbujal gospodarski razvoj, hkrati pa ohranjal trajnost in kakovost življenja v občini.

Slika 18: Odgovor na vprašanje: Ali menite, da kratkoročni najemi prispevajo h gospodarskemu razvoju občine Bled? (n = 121)

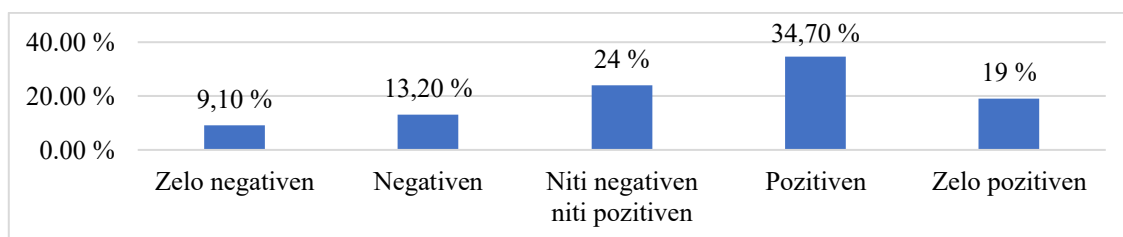


Vir: lastno delo.

Deveto anketno vprašanje se osredotoča na trajnost in okolje. Kot prikazuje slika 19, rezultati kažejo različna mnenja o vplivu kratkoročnih najemov na trajnost in okolje.

Skupno 65 (53,7 %) anketirancev prepoznava pozitiven vpliv, pri čemer jih 42 ocenjuje vpliv kot pozitiven, 23 pa kot zelo pozitiven. Nevtralno oceno 3 je podalo 29 (24,0 %) anketirancev, kar kaže na mešana mnenja ali pomanjkanje jasne perspektive glede vpliva kratkoročnih najemov na trajnost in okolje. Na drugi strani 27 (22,3 %) anketirancev meni, da imajo kratkoročni najemi negativen vpliv, saj jih 11 ocenjuje vpliv kot zelo negativen, 16 pa kot negativen. Pozitivni vidiki, ki jih prepoznava večina anketirancev, bi lahko izhajali iz prispevka kratkoročnih najemov k trajnostnemu turizmu in vlaganj v lokalno infrastrukturo. Kljub temu pomemben delež prebivalcev zaznava tudi negativne vplive, kot so večja obremenitev lokalnih virov, povečanje emisij in morebitne spremembe v naravnem okolju. Rezultati poudarjajo potrebo po usklajevanju interesov med spodbujanjem trajnosti in zmanjševanjem negativnih okoljskih posledic kratkoročnih najemov. Lokalni odločevalci bi morali te podatke uporabiti pri oblikovanju strategij, ki podpirajo trajnostni razvoj ob hkratnem zmanjševanju morebitnih negativnih vplivov na okolje.

Slika 19: Odgovor na vprašanje: Kakšen vpliv menite, da imajo kratkoročni najemi na trajnost in okolje? (n = 121)



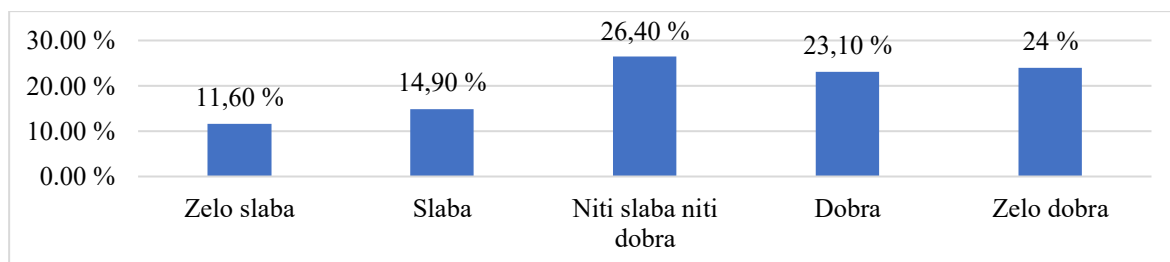
Vir: lastno delo.

Deseto anketno vprašanje se osredotoča na prihodnost kratkoročnih najemov. Rezultati, ki so prikazani na sliki 20, kažejo raznolika stališča glede prihodnosti kratkoročnih najemov na Bledu. Največji delež anketirancev (32 oziroma 26,4 %) je zavzel nevtralno stališče, kar kaže na negotovost ali pomanjkanje jasnega mnenja glede prihodnosti tega sektorja. Kljub temu skupno 57 (47,1 %) anketirancev vidi prihodnost kratkoročnih najemov pozitivno, pri čemer jih 28 ocenjuje prihodnost kot dobro, 29 pa kot zelo dobro. Na drugi strani 32 (26,4 %) anketirancev izraža zaskrbljenost s slabimi ali zelo slabimi ocenami, kar lahko nakazuje pomisleke glede regulacije, prekomernega razvoja ali vpliva na kakovost življenja lokalnega prebivalstva.

Rezultati kažejo, da prihodnost kratkoročnih najemov na Bledu za mnoge še vedno ostaja odprto vprašanje. Pozitivna pričakovanja verjetno temeljijo na potencialih za gospodarski razvoj, povečanju turističnega obiska in izboljšanju lokalne infrastrukture. Skeptični anketiranci pa morda izražajo pomisleke glede dolgoročne vzdržnosti tega trenda in morebitnih omejitev, ki bi jih lahko uvedle lokalne oblasti.

Analiza teh rezultatov nakazuje, da bodo odločevalci morali nasloviti ključne izzive, kot so regulacija, ohranjanje trajnosti in zmanjšanje morebitnih negativnih posledic. Hkrati pa bi morali podpirati priložnosti, ki bi lahko dolgoročno koristile tako lokalni skupnosti kot turističnemu sektorju.

Slika 20: Odgovor na vprašanje: Kakšno prihodnost predvidevate za kratkoročne najeme na Bledu? (n = 121)

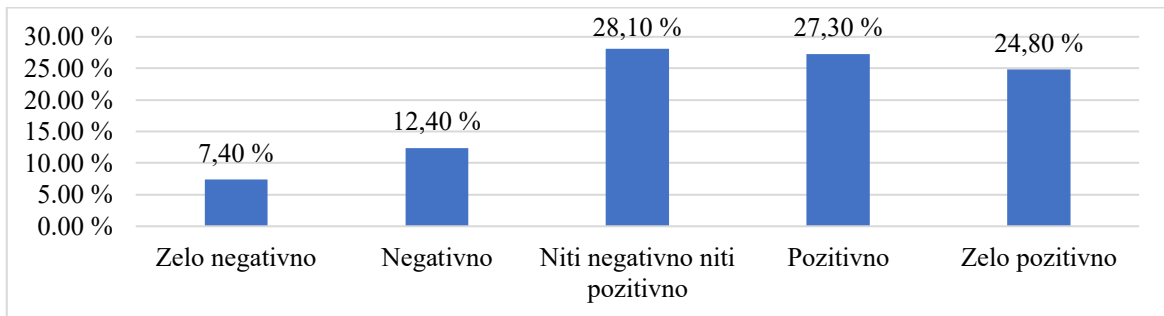


Vir: lastno delo.

Enajsto vprašanje se osredotoča na kakovost življenja v lokalni skupnosti. Rezultati ankete kažejo raznolika mnenja o vplivu kratkoročnih najemov na kakovost življenja v občini Bled, kar je prikazano na sliki 21. Največji delež anketirancev (34 oziroma 28,1 %) je zavzel nevtralno stališče, kar kaže na določeno zadržanost ali morda pomanjkanje jasnih izkušenj z vplivom kratkoročnih najemov. Kljub temu skupno 63 (52,1 %) anketirancev prepoznava pozitiven vpliv, pri čemer jih 33 ocenjuje vpliv kot pozitiven, 30 pa kot zelo pozitiven. Na drugi strani 24 (19,8 %) anketirancev meni, da kratkoročni najemi negativno vplivajo na kakovost življenja, saj jih devet ocenjuje vpliv kot zelo negativen, 15 pa kot negativen. Pozitivni odgovori nakazujejo, da nekateri prebivalci prepoznajo koristi, kot so izboljšanje infrastrukture, ustvarjanje novih priložnosti za lokalno gospodarstvo in večji obisk turistov. Negativna stališča pa morda odražajo skrbi glede preobremenitve lokalnih virov, motenj v vsakdanjem življenju ali naraščanja cen stanovanj, kar vpliva na dostopnost za domačine.

Rezultati kažejo na potrebo po usklajevanju interesov med turizmom in kakovostjo življenja. Odločevalci bi morali razviti rešitve, ki bodo upoštevale tako koristi kot pomisleke prebivalcev, da bi omogočili trajnostni razvoj občine, ki koristi vsem njenim prebivalcem.

Slika 21: Odgovor na vprašanje: Kako kratkoročni najemi vplivajo na kakovost življenja v občini Bled? (n = 121)



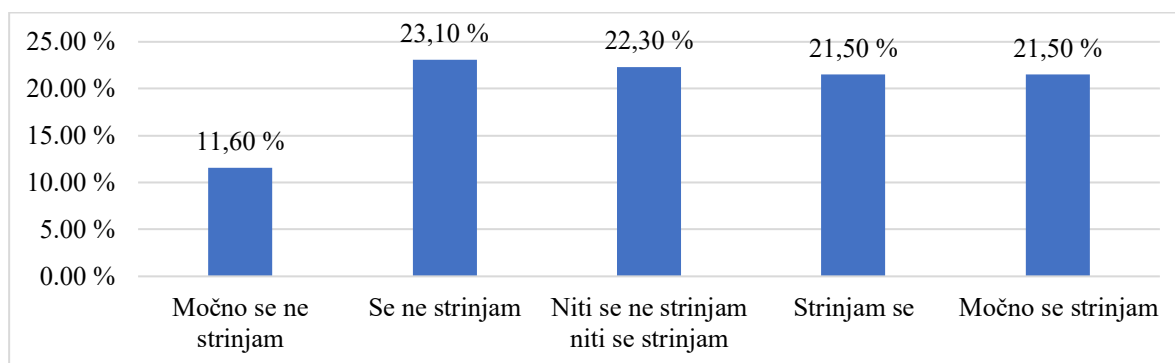
Vir: lastno delo.

Dvanajsto anketno vprašanje se osredotoča na primerjavo kratkoročnih in dolgoročnih najemov oziroma sprašuje, ali kratkoročni najemi izpodrivajo dolgoročne najemne možnosti. Rezultati ankete kažejo raznolika mnenja o vplivu kratkoročnih najemov na dolgoročne najemne možnosti za lokalno prebivalstvo. Največji delež anketirancev (42 oziroma 34,7 %) ne verjame, da kratkoročni najemi bistveno vplivajo na dolgoročne najemne možnosti, pri čemer se jih 14 močno ne strinja, 28 pa se jih ne strinja. Kljub temu pa se skupno 52 (43,0 %) anketirancev strinja ali močno strinja, da kratkoročni najemi prispevajo k izpodrivanju dolgoročnih najemov, kar kaže na zaznavanje tega problema v določenem delu lokalne skupnosti. Nevtralnno stališče je zavzelo 27 (22,3 %) anketirancev, kar kaže na negotovost ali pomanjkanje jasnega stališča do tega vprašanja, kar je prikazano na sliki 22.

Ti rezultati kažejo na razdeljenost mnenj, pri čemer nekateri prebivalci opažajo vpliv kratkoročnih najemov na dostopnost dolgoročnih stanovanj, drugi pa tega problema ne prepoznavajo kot izrazitega. Tisti, ki menijo, da kratkoročni najemi vplivajo na dolgoročne najemne možnosti, morda opozarjajo na rast cen nepremičnin, zmanjšanje razpoložljivih stanovanj in preferenco lastnikov za bolj donosne kratkoročne najeme.

Glede na deljeno mnenje je pomembno, da lokalna skupnost in odločevalci proučijo to vprašanje in po potrebi sprejmejo ukrepe za uravnoteženje med turistično dejavnostjo in dostopnostjo stanovanj za lokalno prebivalstvo. Raziskovanje in jasna politika lahko zagotovita trajnostno ureditev, ki bo ustrezala potrebam vseh vpletenih strani.

Slika 22: Odgovor na vprašanje: Ali menite, da kratkoročni najemi izpodrivajo dolgoročne najemne možnosti za lokalno prebivalstvo? (n = 121)



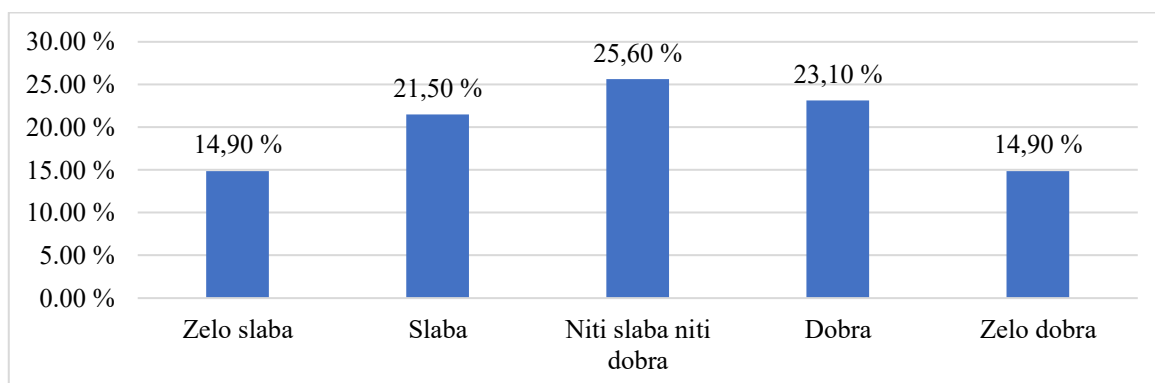
Vir: lastno delo.

Trinajsto anketno vprašanje se osredotoča na regulacijo kratkoročnih najemov. Rezultati, ki so prikazani na sliki 23, kažejo razdeljena mnenja glede ustreznosti trenutne regulacije kratkoročnih najemov na Bledu. Največji delež anketirancev (31 oziroma 25,6 %) je ocenil regulacijo kot nevtrarno, kar kaže na negotovost ali pomanjkanje jasnega stališča do obstoječih pravil. Kljub temu skupno 44 (36,4 %) anketirancev meni, da je regulacija slaba ali zelo slaba, kar nakazuje na nezadovoljstvo z obstoječimi pravili. Nasprotno pa 46 (38,0 %) anketirancev regulacijo ocenjuje kot dobro ali zelo dobro, kar kaže na del prebivalstva, ki podpira trenutne ukrepe. Ti rezultati odražajo razdeljena mnenja glede učinkovitosti trenutne regulacije kratkoročnih najemov na Bledu. Nezadovoljstvo med 44 anketiranci bi lahko izhajalo iz zaznanih pomanjkljivosti v obstoječih pravilih, kot so neustrezno naslavljanje vpliva kratkoročnih najemov na dostopnost stanovanj za lokalno prebivalstvo ali pomanjkanje nadzora nad to dejavnostjo. Po drugi strani pa 46 anketirancev, ki regulacijo ocenjujejo pozitivno, morda verjame, da trenutni ukrepi ustrezno uravnavajo interese turističnega sektorja in lokalne skupnosti.

Glede na deljena mnenja bi bilo smiselno, da lokalne oblasti in odločevalci ponovno proučijo obstoječe regulative in razmislijo o morebitnih prilagoditvah, ki bi bolje odražale potrebe in skrbi lokalnega prebivalstva. To bi lahko vključevalo večjo vključenost skupnosti v proces odločanja, izboljšanje komunikacije o obstoječih pravilih ter uvedbo mehanizmov za učinkovitejši nadzor in izvrševanje regulacij.

Pomembno je tudi upoštevati širši kontekst, saj je trenutno v Sloveniji v procesu sprejemanja novi Zakon o gostinstvu, ki bi uvedel strožje omejitve za kratkoročne najeme, z namenom zaščite dostopnosti stanovanj za lokalno prebivalstvo. Prilagajanje regulacij lokalnim razmeram in potrebam je ključno za doseg ravnesja med spodbujanjem turizma in zagotavljanjem trajnostnega razvoja lokalne skupnosti.

Slika 23: Odgovor na vprašanje: Ali je trenutna regulacija kratkoročnih najemov na Bledu ustrezna? (n = 121)



Vir: lastno delo.

Štirinajsto in hkrati zadnje anketno vprašanje je bilo odprtega tipa. Lokalne prebivalce sem spraševal o predlogih za izboljšave. Slednji so si med seboj zelo različni. Opazno je, da so anketo reševale tako osebe, ki niso najemodajalci, kot osebe, ki so najemodajalci.

Predlogi vključujejo omejitve števila kratkoročnih najemov z uvedbo kvot ali omejitev za število nepremičnin, ki se oddajajo za kratkoročne najeme. Eden od anketirancev je predlagal strožji nadzor nad registracijo teh najemov, s tem da se zmanjša število neregistriranih ponudnikov. Prav tako se predlaga uvedba višjih davkov ali pristojbin, katerih sredstva bi se namenila za izboljšanje lokalne infrastrukture in stanovanjske politike, ter spodbude za dolgoročne najeme, kot so davčne olajšave.

Anketiranci so predlagali dodatno uvedbo strožjih predpisov glede hrupa in obnašanja turistov, gradnjo cenovno dostopnih stanovanj za lokalno prebivalstvo, zaščito pred oddajanjem za kratkoročne najeme in spodbujati trajnostne prakse, kot so energetske učinkovite rešitve v turističnih nastanitvah.

Za najemodajalce je eden od anketirancev predlagal bolj transparentna pravila za registracijo najemov, finančne spodbude za kakovostne najeme, sodelovanje z lokalno skupnostjo v skupnih projektih ter promocijo turističnih aktivnosti izven glavne turistične sezone. Ključnega pomena je tudi vzpostavitev rednega dialoga med prebivalci in najemodajalci, da se skupaj iščejo rešitve, ki bodo koristile vsem, je napisal eden od anketirancev. Citiram enega od zapisanih 'predlogov': »Ni tako slabo, kot se zdi.«

9.5 Analiza razlik v zaznavi vplivov med kratkoročnimi najemodajalci in ostalimi anketiranci

Za preverjanje razlik v zaznavanju vplivov kratkoročnih najemov med tistimi, ki sami oddajajo v kratkoročni najem, in ostalimi, sem izvedel enosmerno analizo variance (ANOVA). Analiza je bila izvedena s pomočjo programov Excel (ki ima dodan Analysis

ToolPak) in statističnim paketom za družboslovne vede (angl. Statistical Package for the Social Sciences – SPSS). Primerjal sem odgovore dveh skupin prebivalcev občine Bled:

- **najemodajalci:** prebivalci, ki oddajajo nepremičnine za kratkoročni najem (n = 18);
- **niso najemodajalci:** preostali prebivalci občine Bled (n = 103).

V anketi so anketiranci ocenjevali posamezne trditve na Likertovi lestvici od 1 do 5. Primerjava med skupinama je bila izvedena ločeno za vsako od trditev, ki se nanašajo na različne vidike vpliva kratkoročnega najema (npr. cene nepremičnin, kakovost življenja, regulacija, trajnost ipd.). Za vsakega izmed proučevanih vplivov sem postavil naslednjo hipotezo:

H₀: Povprečje ocen med najemodajalci in osebami, ki niso najemodajalci, je enako.

H₁: Povprečje ocen med najemodajalci in osebami, ki niso najemodajalci, se razlikuje.

Statistična značilnost razlik je bila ocenjena z F-testom, rezultati pa prikazani ločeno za vsako trditev, skupaj s pripadajočo p-vrednostjo, povprečji, standardnimi odkloni in interpretacijo. Poleg tega sem izvedel še teste asimetričnosti, sploščenosti in homogenosti. Slednji se nahajajo v prilogi 2. Rezultate statističnega preverjanja hipotez zbirno prikazujem v tabeli 2.

Tabela 2: Rezultati preverjanja hipoteze o razlikah v zaznavi proučevanih vplivov med najemodajalci in osebami, ki niso najemodajalci na Bledu

Dostopnost stanovanj (Kako bi ocenili dostopnost stanovanj v občini Bled? 1 – zelo slabo, 5 – zelo dobro)					
Skupina	N	Povprečje	Std. odklon	F	p-vrednost
Najemodajalci	18	3,56	1,04	5,37	0,022**
Niso najemodajalci	103	2,87	1,17		
Vpliv na cene nepremičnin (Ali menite, da so zaradi kratkoročnega oddajanja cene nepremičnin v občini Bled višje? 1 – močno se ne strinjam, 5 – močno se strinjam)					
Skupina	N	Povprečje	Std. odklon	F	p-vrednost
Najemodajalci	18	3,72	1,13	0,77	0,382
Niso najemodajalci	103	3,46	1,19		
Kakovost življenja (Kako zadovoljni ste s kakovostjo življenja v vaši lokalni skupnosti? 1 – zelo nezadovoljni, 5 – zelo zadovoljni)					
Skupina	N	Povprečje	Std. odklon	F	p-vrednost
Najemodajalci	18	3,5	1,15	0,27	0,607
Niso najemodajalci	103	3,34	1,23		

se nadaljuje

Tabela 2: Rezultati preverjanja hipoteze o razlikah v zaznavi proučevanih vplivov med najemodajalci in osebami, ki niso najemodajalci na Bledu (nad.)

Socialna kohezija (Ali menite, da kratkoročni najemi vplivajo na občutek povezanosti med sosedi in ljudmi v občini Bled? 1 – močno se ne strinjam, 5 – močno se strinjam)					
Skupina	N	Povprečje	Std. odklon	F	p-vrednost
Najemodajalci	18	3,59	1,06	5,16	0,025**
Niso najemodajalci	103	2,88	1,22		
Zaposlitvene možnosti (Kakšen vpliv imajo po vašem mnenju kratkoročni najemi na zaposlitvene možnosti v občini Bled? 1 – zelo negativen vpliv, 5 – zelo pozitiven vpliv)					
Skupina	N	Povprečje	Std. odklon	F	p-vrednost
Najemodajalci	18	3,61	1,29	0,61	0,435
Niso najemodajalci	103	3,35	1,31		
Zaznavanje turizma (Ali turizem v splošnem poslabšuje ali izboljšuje kakovost življenja na Bledu? 1 – zelo negativno, 5 – zelo pozitivno)					
Skupina	N	Povprečje	Std. odklon	F	p-vrednost
Najemodajalci	18	3,94	1,03	0,79	0,376
Niso najemodajalci	103	3,66	1,22		
Osebnostne izkušnje prebivalcev (Ste kot lokalni prebivalec občutili kakšne negativne učinke zaradi kratkoročnih najemov? 1 – nikoli, 5 – pogosto)					
Skupina	N	Povprečje	Std. odklon	F	p-vrednost
Najemodajalci	18	3,42	1,35	0,59	0,443
Niso najemodajalci	103	3,16	1,38		
Gospodarski razvoj (Ali menite, da kratkoročni najemi prispevajo h gospodarskemu razvoju občine Bled? 1 – močno se ne strinjam, 5 – močno se strinjam)					
Skupina	N	Povprečje	Std. odklon	F	p-vrednost
Najemodajalci	18	3,67	1,19	0,06	0,803
Niso najemodajalci	103	3,59	1,16		
Trajnost in okolje (Kakšen vpliv menite, da imajo kratkoročni najemi na trajnost in okolje? (1 – zelo negativen, 5 – zelo pozitiven))					
Skupina	N	Povprečje	Std. odklon	F	p-vrednost
Najemodajalci	18	3,61	1,14	0,57	0,451
Niso najemodajalci	103	3,38	1,21		
Prihodnost najemov (Kakšno prihodnost predvidevate za kratkoročne najeme na Bledu? (1 – zelo slaba, 5 – zelo dobra (hitra rast))					
Skupina	N	Povprečje	Std. odklon	F	p-vrednost
Najemodajalci	18	3,47	1,31	0,27	0,605

se nadaljuje

Tabela 2: Rezultati preverjanja hipoteze o razlikah v zaznavi proučevanih vplivov med najemodajalci in osebami, ki niso najemodajalci na Bledu (nad.)

Niso najemodajalci	103	3,3	1,31		
Vpliv na kakovost življenja (Kako kratkoročni najemi vplivajo na kakovost življenja v občini Bled? 1 – zelo negativno, 5 – zelo pozitivno)					
Skupina	N	Povprečje	Std. odklon	F	p-vrednost
Najemodajalci	18	3,61	1,2	0,19	0,662
Niso najemodajalci	103	3,48	1,21		
Izpodrivanje dolgoročnih najemov (Ali menite, da kratkoročni najemi izpodrivajo dolgoročne najemne možnosti za lokalno prebivalstvo? 1 – močno se ne strinjam, 5 – močno se strinjam)					
Skupina	N	Povprečje	Std. odklon	F	p-vrednost
Najemodajalci	18	3,22	1,35	0,02	0,889
Niso najemodajalci	103	3,17	1,32		
Regulacija najemov (Regulacija kratkoročnih najemov: Ali je trenutna regulacija kratkoročnih najemov na Bledu ustrezna? 1 – zelo slaba, 5 – zelo dobra)					
Skupina	N	Povprečje	Std. odklon	F	p-vrednost
Najemodajalci	18	3,16	1,26	0,27	0,603
Niso najemodajalci	103	2,99	1,29		

Opomba: ** $p < 0,05$.

Vir: lastno delo.

Statistična analiza je pokazala, da za večino analiziranih vidikov **ni statistično značilnih razlik** med skupinama prebivalcev (najemodajalci in osebe, ki niso najemodajalci). V primerih, kjer je bila p-vrednost večja od 0,05, **ne moremo zavrni ničelne hipoteze**, kar pomeni, da razlike med skupinama **niso bile dovolj velike**, da bi jih lahko pripisali vplivu statusa najemodajalca. To velja za vprašanja, ki se nanašajo na: vpliv na cene nepremičnin, kakovost življenja, zaznavanje turizma, gospodarski razvoj, trajnost, prihodnost najemov, osebne izkušnje, izpodrivanje dolgoročnih najemov, regulacijo in zaposlitvene možnosti. Skupini sta si bili po rezultatih anket na teh področjih **statistično podobni**.

Na drugi strani pa rezultati kažejo na **prisotnost statistično značilnih razlik** v dveh primerih, in sicer pri trditvah o **dostopnosti stanovanj** in **socialni koheziji**. V obeh primerih je bila p-vrednost manjša od 0,05, zato smo **zavrnili ničelno hipotezo** in sprejeli alternativno, da **obstajajo razlike med skupinama**. Pri dostopnosti stanovanj so najemodajalci v povprečju ocenili dostopnost kot boljšo kot osebe, ki niso najemodajalci, kar nakazuje na njihovo potencialno ugodnejšo pozicijo na nepremičninskem trgu. Pri socialni koheziji pa najemodajalci v povprečju dojemajo vpliv kratkoročnih najemov na povezanost s sosedi manj negativno, medtem ko osebe, ki niso najemodajalci, pogosteje zaznavajo oslABLJENO družbeno povezanost zaradi povečanja turistične dejavnosti.

9.6 Ugotovitve analize

Rezultati ankete med prebivalci občine Bled razkrivajo razdeljena mnenja o vplivu kratkoročnih najemov na različne vidike življenja v lokalni skupnosti. Čeprav se v nekaterih vprašanjih pojavljajo nevtralna stališča, je zaznati jasne trende, ki odražajo tako pozitivne kot negativne posledice. Ena izmed najbolj izstopajočih ugotovitev je, da večina prebivalcev meni, da kratkoročni najemi pomembno vplivajo na rast cen nepremičnin, saj je kar 53,7 % anketirancev izrazilo stališče, da tovrstni najemi dvigujejo cene in posledično zmanjšujejo dostopnost stanovanj za lokalno prebivalstvo. S tem v povezavi je skoraj polovica anketirancev (45,5 %) poročala, da pogosto občutijo negativne posledice kratkoročnih najemov, kot so otežena dostopnost stanovanj, vpliv na kakovost bivanja in spremembe v strukturi sosesk. Prav tako 43 % prebivalcev meni, da kratkoročni najemi izpodrivajo dolgoročne najemne možnosti, kar kaže na to, da prebivalci zaznavajo konkurenco med turističnim in dolgoročnim stanovanjskim trgom. Vendar pa so mnenja glede vpliva na kakovost življenja in povezanost v skupnosti bolj razdeljena, medtem ko tretjina prebivalcev meni, da kratkoročni najemi zmanjšujejo povezanost med sosedi, večina tega vpliva ne prepozna kot izrazitega.

Po drugi strani pa je v očeh mnogih prebivalcev vpliv kratkoročnih najemov na lokalno gospodarstvo izrazito pozitiven. Kar 57,9 % anketirancev meni, da prispevajo h gospodarskemu razvoju, predvsem skozi turistično dejavnost, ustvarjanje delovnih mest in večjo porabo pri lokalnih ponudnikih storitev. Poleg tega jih 53,7 % meni, da imajo kratkoročni najemi pozitiven vpliv na trajnost in okolje, kar bi lahko pomenilo, da jih vidijo kot obliko turizma, ki spodbuja vlaganja v infrastrukturo in turistične storitve. Tudi vpliv na splošno kakovost življenja v občini Bled je večinoma viden kot pozitiven, saj 52,1 % anketirancev ocenjuje, da kratkoročni najemi izboljšujejo življenje v občini, čeprav obstaja 19,8 % tistih, ki menijo, da ga poslabšujejo.

Kar zadeva prihodnost kratkoročnih najemov, prevladuje relativno optimistično stališče, kjer skoraj polovica prebivalcev (47,1 %) pričakuje, da bodo kratkoročni najemi imeli pozitivno prihodnost na Bledu, medtem ko 26,4 % izraža zaskrbljenost. Ta razdeljenost se odraža tudi pri vprašanju o ustreznosti trenutne regulacije, kjer 38 % prebivalcev meni, da je regulacija primerna, 36,4 % pa ocenjuje, da je slaba ali zelo slaba. To nakazuje na potrebo po bolj usklajeni in jasni regulaciji, ki bi hkrati zaščitila interese lokalnih prebivalcev ter omogočila trajnostni razvoj turizma in kratkoročnega oddajanja.

Splošno gledano, anketni rezultati kažejo, da prebivalci Bleda prepoznavajo tako koristi kot tveganja kratkoročnih najemov. Na eni strani cenijo gospodarski vpliv, razvoj turizma in priložnosti za lokalne ponudnike storitev, na drugi strani pa izražajo skrb zaradi vpliva na stanovanjski trg, rast cen nepremičnin in morebitno zmanjšanje socialne povezanosti v skupnosti. Čeprav v nekaterih segmentih mnenja ostajajo deljena, je jasno, da se prebivalstvo nagiba k potrebi po večji regulaciji in iskanju ravnovesja med turizmom in kakovostjo življenja lokalnega prebivalstva. To pomeni, da bi morali odločevalci

premišljeno pristopiti k oblikovanju politik, ki bi omilile negativne posledice, hkrati pa ohranile in nadgradile pozitivne učinke kratkoročnih najemov na lokalno gospodarstvo in trajnostni razvoj občine Bled.

Glede na rezultate ankete lahko rečemo, da so prebivalci Bleda rahlo pozitivno usmerjeni, vendar z izrazitimi pomisleki in razdeljenostjo mnenj glede določenih vidikov kratkoročnih najemov. Po drugi strani pa je zaznati tudi zaskrbljenost glede stanovanjskega trga in vpliva na dostopnost dolgoročnih najemov. To kaže, da obstaja precejšnja stopnja nezadovoljstva med delom prebivalstva, še posebej pri vprašanju dostopnosti stanovanj.

Na splošno bi lahko prebivalce opisali kot previdno pozitivne, vendar razdeljene. Podpirajo gospodarske koristi kratkoročnih najemov, a hkrati izražajo resne skrbi glede njihovega vpliva na stanovanjski trg in kakovost življenja lokalnega prebivalstva. Pomembno je poudariti, da je tudi pri vprašanju regulacije mnenje precej razpršeno, kjer jih tretjina meni, da je regulacija ustrezna, tretjina je nevtralna, tretjina pa meni, da je slaba. Prebivalci Bleda večinoma vidijo kratkoročne najeme kot gospodarsko priložnost, a hkrati opozarjajo na negativne posledice.

V okviru analize variance se je pokazalo, da najemodajalci, kljub temu da predstavljajo manjšinski delež vseh anketiranih, statistično značilno manj zaznavajo negativne vplive kratkoročnih najemov na dostopnost stanovanj in socialno kohezijo v lokalnem okolju. Ti rezultati nakazujejo, da najemodajalci podcenjujejo strukturne spremembe na trgu stanovanj in oslabitev skupnostnih vezi, kar lahko kaže na razhajanje med lastnimi interesi in širšim zaznavanjem posledic znotraj lokalne skupnosti.

10 SKLEP

Magistrsko delo obravnava sodobna in vedno bolj pereča izziva trga stanovanj in lokalnih skupnosti, še posebej v turističnih krajih, kjer se stika stanovanjska potreba lokalnega prebivalstva z interesom po čim večji turistični izkoriščenosti prostora. Občina Bled, kot ena najbolj prepoznavnih in obiskanih destinacij v Sloveniji, ponuja idealen primer za raziskavo vplivov kratkoročnih najemov na stanovanjski trg, kakovost bivanja in splošno trajnost lokalne skupnosti.

Teoretični okvir naloge povzema in analizira koncepta ekonomije delitve in platformске ekonomije, ki pojasnjujeta vzpon platform, kot so Airbnb, Booking in Vrbo, ter njihov vpliv na prostorsko in socialno strukturo mest. Opisani so tudi gospodarski, družbeni in okoljski učinki kratkoročnih najemov, tako pozitivni (turistična potrošnja, ustvarjanje delovnih mest, diverzifikacija) kot negativni (rast cen stanovanj, izrinjanje dolgoročnih najemnikov, pritisk na infrastrukturo).

Poseben poudarek naloga namenja tudi primerjavi mednarodnih regulativnih praks. Primer Barcelone, kjer so oblasti prepovedale kratkoročne najeme v določenih stanovanjih, Firenc,

kjer je prepovedana turistična raba nepremičnin v zgodovinskem središču, Lizbone, kjer je bila uvedena regulacija z referendumom, in New Yorka, kjer zakon št. 18 močno omejuje uporabo stanovanj za kratkoročne najeme, kažejo, da gre za globalno prepoznan problem, ki zahteva ciljno in lokalno prilagojeno regulacijo. V tem kontekstu je tudi predlog novele Zakona o gostinstvu v Sloveniji pomemben mejnik, saj predvideva natančnejše pogoje za oddajanje nepremičnin v kratkoročni najem (omejitev na največ 60 dni letno, obvezna prijava v register, davčna sledljivost). Tovrstni ukrepi lahko služijo kot prvi korak k vzpostavitvi večje transparentnosti, pravičnosti in trajnostnega ravnanja z bivalnim prostorom, še posebej v občinah, kot je Bled.

V 7. poglavju se pokaže, da se v občini dogajajo družbeni premiki. Več odseljevanja mladih, staranje prebivalstva, povečano nezadovoljstvo zaradi turistifikacije in občutek izgube skupnostne povezanosti. Okoljski trendi vključujejo povečanje količine odpadkov, kar vse skupaj kaže na značilne znake preobremenjenega turističnega okolja. Vzporedno s tem gospodarski trendi kažejo, da je turizem sicer glavni vir prihodkov, a tudi glavni vir nestabilnosti in izpostavljenosti (npr. v času pandemije).

Povezava med rezultati raziskave in ugotovitvami iz 7. in 8. poglavja kaže na tesno prepletenost gospodarskih, okoljskih in družbenih trendov. V 8. poglavju naloga ugotavlja, da se na Bledu povečuje število registriranih nastanitvenih obratov, medtem ko se število stalno naseljenih prebivalcev zmanjšuje. Vzporedno s tem analiza turističnih tokov kaže na sezonsko obremenjenost prostora, kar vpliva na pretiran turizem, zasičenost infrastrukture in pritiske na kakovost bivanja.

Prvo raziskovalno vprašanje se osredotoča na rast števila registriranih nastanitvenih obratov na Bledu, pri čemer analiza kaže na eksponentno rast – s 85 enot leta 2018 na kar 535 v letu 2024, kar predstavlja povečanje za več kot 500 %. Ob tem se število vseh stanovanj v občini v istem obdobju praktično ni bistveno povečalo (za približno 4 %), kar jasno kaže, da gre v večini za konverzijo obstoječih stanovanj iz dolgoročne v turistično rabo. Tak proces vodi v neposredno zmanjšanje dostopnih stanovanj za domačine, predvsem mlade in manj premožne prebivalce, ter povzroča pritisk na cenovno dostopnost.

To potrjuje tudi drugo raziskovalno vprašanje, osredotočeno na dožemanje lokalnega prebivalstva o vplivih kratkoročnih najemov. Anketni del raziskave med 121 prebivalci občine, od katerih je del tudi najemodajalcev, je pokazal razdeljena, a trendovsko jasna mnenja. Večina prebivalcev prepoznava pozitiven vpliv kratkoročnih najemov na gospodarski razvoj, trajnost turizma in infrastrukturo. Hkrati pa več kot polovica anketirancev meni, da najemi prispevajo k rasti cen nepremičnin, zmanjšanju dolgoročnih najemov in poslabšanju dostopnosti stanovanj. Skoraj polovica anketirancev poroča o osebnih negativnih učinkih, kot so izguba občutka soseske, hrup ali pomanjkanje dolgoročnih stanovanj.

Analiza variance je pokazala, da med najemodajalci in osebami, ki niso najemodajalci na Bledu, ni bilo statistično značilnih razlik pri večini vprašanj o vplivu kratkoročnih najemov. Izjema sta dostopnost stanovanj in socialna kohezija, kjer najemodajalci zaznavajo razmere ugodneje. Menijo, da so stanovanja dostopnejša in da najemi manj negativno vplivajo na povezanost v skupnosti.

Sklepno lahko rečemo, da je lokalna skupnost na Bledu prepoznala koristi kratkoročnih najemov, a poziva k večji regulaciji in zaščiti stanovanjskih interesov prebivalcev. Naloga potrjuje, da je brez ustrezne usmeritve in zakonodaje prihodnji razvoj težko usklajevati z načeli trajnosti in kakovostnega bivanja. Odločevalci bi morali na podlagi tovrstnih raziskav razviti politike, ki uravnotežijo turistični razvoj in stanovanjske potrebe, spodbujajo dolgoročne najeme ter varujejo socialno in okoljsko strukturo lokalnih skupnosti.

Magistrsko delo ima tako jasen raziskovalni in aplikativni doprinos, saj ponuja podatkovno podprto sliko stanja v konkretni lokalni skupnosti, analizira trende in zakonodajni okvir ter predlaga smeri razvoja, ki so lahko uporabne za druge slovenske občine, ki se soočajo s podobnimi izzivi. Z nadaljnjimi raziskavami, vključno z dolgoročnim spremljanjem učinkov nove regulative, bi bilo možno še natančneje razumeti dinamike med kratkoročnim oddajanjem in stanovanjsko pravičnostjo.

LITERATURA IN VIRI

1. Agencija Republike Slovenije za javnopravne evidence in storitve – AJPES. (brez datuma). *Rezultati iskanja [aktivne enote]*. https://www.ajpes.si/prs/rezultati.asp?podrobno=0&tip=0&naziv=&maticna=&davcna=&status=1&ulica=&h_st=&naselje=&obcina=Bled&posta=&dejavnost=&Sektorizacija=&Oblika=143&MAXREC=20
2. Baker, M. in Crevar, A. (2024, 2. maj). *Everything you need to know before you come to Slovenia*. <https://www.lonelyplanet.com/articles/things-to-know-before-traveling-to-slovenia>
3. Bekkerman, R., Cohen, C. M., Kung, E., Maiden, J. in Proserpio, D. (2021, 17. november). *Research: Restricting Airbnb Rentals Reduces Development*. <https://hbr.org/2021/11/research-restricting-airbnb-rentals-reduces-development>
4. Bivens, J. (2019). *The economic costs and benefits of Airbnb: No reason for local policymakers to let Airbnb bypass tax or regulatory obligations*. Economic Policy Institute.
5. Booking. (brez datuma). *O Booking.com*. <https://www.booking.com/content/about.sl.html>
6. Botsman, R. in Capelin, L. (2016). *Airbnb: Building a revolutionary travel company*. University of Oxford, Saïd Business School.
7. Botsman, R. in Rogers, R. (2010). Beyond Zipcar: Collaborative consumption. *Harvard Business Review*, 88(10), 30.

8. Chan, W. (2023, 23. oktober). *'We're in a housing desert': A month in, is New York's Airbnb crackdown working?* <https://www.theguardian.com/us-news/2023/oct/23/new-york-airbnb-crackdown-rules-housing>
9. City of Newport. (brez datuma). *Short Term Rental Regulations*. [https://www.cityofnewport.com/en-us/city-hall/departments/zoning-inspections/zoning-\(1\)/short-term-rental-regulations](https://www.cityofnewport.com/en-us/city-hall/departments/zoning-inspections/zoning-(1)/short-term-rental-regulations)
10. Colomb, C. in Moreira de Souza, T. (2021, 26. avgust). *The Airbnb effect – Part 1: How do short term vacation rentals impact people and places?* <https://www.rics.org/news-insights/wbef/the-airbnb-effect-part-1-how-do-short-term-vacation-rentals-impact-people-and-places>
11. Congiu, R., Pino, F. in Rondi, L. (2024). The uneven effect of Airbnb on the housing market: Evidence across and within Italian cities. *Journal of Regional Science*, 65(2), 339–377.
12. Čepon, E. in Vrečar, U. (2023). *Bo oddajanje stanovanj turistom omejeno na 60 dni na leto?* <https://www.24ur.com/novice/svet/se-bomo-pri-spopadanju-s-cenami-nepremicnin-zgledovali-po-berlinu.html>
13. Demir, E. in Emekli, G. (2021). Is Airbnb no longer a sharing economy platform? Evidence from Europe's top 10 Airbnb destinations. *Anatolia*, 32(3), 470–488.
14. Dogru, T., Mody, M., Suess, C., McGinley, S. in Line, N. D. (2020). The Airbnb paradox: Positive employment effects in the hospitality industry. *Tourism Management*, 77.
15. Goel S. (2023). *How does Booking.com work and make money: Business Model*. <https://thestrategystory.com/2023/02/21/how-does-booking-com-work-and-make-money-business-model/>
16. Grand View Research. (2024). *Short-term vacation rental market size, share & trends analysis report, By Accommodation Type (Home, Resort/Condominium), By Booking Mode (Online/Platform-based, Offline), By Region, And Segment Forecasts, 2025 - 2030*. Grand View Research.
17. Hansen Henten, A. in Windekilde, I. (2015). Transaction costs and the sharing economy, *info*, 18(1), 1–15.
18. Harger, K. (2024, 22. julij). *New NYC data shows that Airbnb restrictions aren't solving housing crunch*. <https://medium.com/chamber-of-progress/new-nyc-data-shows-that-airbnb-restrictions-arent-solving-housing-crunch-b835803d0040>
19. Hossain, M. (2020). Sharing economy: A comprehensive literature review. *International Journal of Hospitality Management*, 87, 102470.
20. Jopson, B. in del Segura, G. (2024, 1. avgust). *Southern Spain to crack down on Airbnb-style holiday rentals*. <https://www.irishtimes.com/world/europe/2024/08/01/southern-spain-to-crack-down-on-airbnb-style-holiday-rentals/>
21. Kenney, M. in Zysman, J. (2016). The rise of the platform economy. *Issues in Science and Technology*, 32(3), 61.

22. Kliger, I. (2024, 21. junij). *Barcelona announces plan to ban tourist rental apartments by 2028*. <https://www.forbes.com/sites/isabellekliger/2024/06/21/barcelona-announces-plan-to-ban-tourist-rental-apartments-by-2028/>
23. Knežević Cvelbar, L. in Vavpotič, D. (2024). *Analiza ponudbe namestitev kratkoročnega najema na platformah Airbnb in Vrbo v Sloveniji*. <https://www.gov.si/assets/ministrstva/MGTS/Dokumenti/DTUR/Trajnostni-turizem/Analiza-ponudbe-namestitev-kratkoročnega-najema-na-platformah-Airbnb-in-Vrbo-v-Sloveniji.pdf>
24. Kralj, R. (2017, 6. april). *Oprelitev ekonomije delitve*. <https://za-misli.si/kolumne/rok-kralj/3353-opredelitev-ekonomije-delitve>
25. Li, J. (2024, 26. oktober). *The impact of Airbnb on affordable housing and neighborhood dynamics: A comparative analysis of Seattle and New York*. <https://exploratiojournal.com/the-impact-of-airbnb-on-affordable-housing-and-neighborhood-dynamics-a-comparative-analysis-of-seattle-and-new-york/>
26. Lima, J. (2024, 14. junij). *The Mayor Who Sees Airbnb as an Agent for Good*. <https://www.bloomberg.com/news/features/2024-06-14/porto-mayor-sees-airbnb-lets-as-potential-source-of-urban-regeneration>
27. Masterhost. (brez datuma). *The Essentials You Need To Know About Vrbo*. <https://masterhost.ca/what-is-vrbo/>
28. Ministrstvo za gospodarski razvoj in tehnologijo. (2022). *Strategija slovenskega turizma 2022–2028*. <https://www.gov.si/assets/ministrstva/MGTS/Dokumenti/DTUR/Nova-strategija-2022-2028/Strategija-slovenskega-turizma-2022-2028-dokument.pdf>
29. Ministrstvo za gospodarstvo, turizem in šport. (2024, 13. maj). *Začetek javne obravnave novega Zakona o gostinstvu*. <https://www.gov.si/novice/2024-05-13-zacetek-javne-obravnave-novega-zakona-o-gostinstvu/>
30. Ministrstvo za gospodarstvo, turizem in šport. (2025, 13. marec). *Predlog zakona o gostinstvu, ki predvideva tudi regulacijo kratkoročnega najema, sprejet na vladi*. <https://www.gov.si/novice/2025-03-13-predlog-zakona-o-gostinstvu-ki-predvideva-tudi-regulacijo-kratkoročnega-najema-sprejet-na-vladi/>
31. Minneapolis. (brez datuma). *Short-term rental registration*. <https://www2.minneapolis.gov/business-services/licenses-permits-inspections/rental-licenses/short-term-rentals/>
32. Moser Volland, A. (2024). *A two-way street: The impact of Airbnb on local communities*. <https://www.catalystplanet.com/travel-and-social-action-stories/a-two-way-street-the-impact-of-airbnb-on-local-communities>
33. Natario, N. (2024, 20. februar). *Galveston rental crackdown: City goes after short-term housing owners who aren't paying taxes*. <https://abc13.com/galveston-short-term-rental-owners-not-paying-taxes-crackdown-galveston-park-board-track-listings-compliance/14446076/>
34. Občina Bled. (2024). *Stanovanjski program Občine Bled za leto 2024 – Rebalans 3*. <https://www.e-bled.si/wp-content/uploads/2024/09/Stanovanjski-program-Rebalans-3-2024.pdf>

35. Overstreet, K. (2023, 12. marec). *Is Airbnb Contributing to the Housing Crisis?* <https://www.archdaily.com/993666/is-airbnb-contributing-to-the-housing-crisis>.
36. Pereira, D. (2024, 10. maj). *Airbnb Business Model*. <https://businessmodelanalyst.com/airbnb-business-model/>
37. Prezelj, M. (2019, 14. marec). *Kako Airbnb popolnoma spreminja podobo Bleda*. <https://siol.net/novice/slovenija/kako-airbnb-popolnoma-spreminja-podobo-bleda-492694>
38. Rant, M. (2019, 27. oktober). *O slabostih blejskega turizma*. <https://arhiv.gorenjski.glas.si/article/20191027/C/191029810/o-slabostih-blejskega-turizma>
39. Safari, N., Zhang, L. in Komarek, T. M. (2025). The impact of short-term rental activity on house prices: Evidence from Coastal Virginia. *The Annals of Regional Science*, 74(1), 1–33.
40. Slovenska tiskovna agencija. (2022, 8. november). *Slovenija na WTM London uvrstili med top 10 trajnostnih in odgovornih destinacij*. <https://krog.sta.si/3102217/slovenija-na-wtm-london-uvrstili-med-top-10-trajnostnih-in-odgovornih-destinacij>
41. Slovenska turistična organizacija. (brez datuma). *Turizem v številkah*. <https://www.slovenia.info/sl/poslovne-strani/raziskave-in-analize/turizem-v-stevilkah>
42. Smail, J. (2023, 23. januar). *New report highlights economic value of short-term rentals*. <https://propertyindustryeye.com/new-report-highlights-economic-value-of-short-term-rentals/>
43. Smole, B. (2014, 8. december). *Rezultati ankete o turizmu na Bledu*. <https://www.mojaobcina.si/bled/novice/rezultati-ankete-o-turizmu-na-bledu.html>
44. Spirit. (2024). *Mesta po vsem svetu omejujejo kratkoročne najeme, vključno z Airbnb*. <https://www.izvoznookno.si/aktualno/mesta-po-vsem-svetu-omejujejo-kratkoročne-najeme-v/>
45. Statistični urad Republike Slovenije – SURS. (2025, 18. marec). *Turistični obisk Slovenije lani še presegedoslej najuspešnejše leto 2023*. <https://www.stat.si/StatWeb/news/Index/13509>
46. Statistični urad Republike Slovenije – SURS. (brez datuma). *Podatkovna baza SiStat*. <https://pxweb.stat.si/SiStat/sl>
47. Street, F. (2024, 11. november). *Lisbon residents call for vote on restricting vacation rentals*. <https://edition.cnn.com/2024/11/11/travel/lisbon-residents-referendum-vacation-rentals/index.html>
48. Törnberg, P. (2022). How sharing is the “sharing economy”? Evidence from 97 Airbnb markets. *PloS one*, 17(4).
49. Turizem Bled. (2024, 16. avgust). *Turisti na Bledu letos ustvarili več nočitev kot v enakem obdobju pred pandemijo*. <https://www.bled.si/sl/informacije/poslovne-strani/novice/2024081609033788/turisti-na-bledu-letos-ustvarili-vec-nocitev-kot-v-enakem-obdobju-pred-pandemijo/>
50. Voltes-Dorta, A. (2024). Price competition among short-term Airbnb listings in New York City following Local Law 18. *Current Issues in Tourism*, 1–5.
51. Vrbo. (brez datuma). *About Vrbo*. <https://www.vrbo.com/lp/b/about>

52. World Travel & Tourism Council. (2025, 9. april). *Travel & tourism to create 4.5MN new jobs across the EU by 2035*. <https://wttc.org/news-article/travel-and-tourism-to-create-4-5mn-new-jobs-across-the-eu-by-2035>

PRILOGE

Priloga 1: Anketni vprašalnik

Pozdravljen-a, sem Jon Arko Jerman, študent magisterija na Ekonomski fakulteti. Za potrebe magistrskega dela bi vas prosil, da si vzamete 5 minut in izpolnite anketo, ki bo omogočala vpogled v dejansko stanje vpliva kratkoročnih najemov na trg stanovanj in življenje v lokalni skupnosti na Bledu.

1. Spol:
 - a) Moški
 - b) Ženska

2. Starostna skupina:
 - a) 18–24 let
 - b) 25–40 let
 - c) 41–60 let
 - d) 61+ let

3. Status:
 1. Prebivalec občine Bled
 2. Prebivalec občine Bled in hkrati najemodajalec

4. Kako bi ocenili dostopnost stanovanj v občini Bled?
Likertova lestvica (1–5):
 1. Zelo slaba
 2. Slaba
 3. Niti slaba, niti dobra
 4. Dobra
 5. Zelo dobra

5. Ali menite, da so zaradi kratkoročnejšega oddajanja cene nepremičnin v občini Bled višje?
 1. Močno se ne strinjam
 2. Se ne strinjam
 3. Niti se ne strinjam, niti se strinjam
 4. Strinjam se
 5. Močno se strinjam

6. Kako zadovoljni ste s kakovostjo življenja v vaši lokalni skupnosti?
 1. Zelo nezadovoljni
 2. Nezadovoljni
 3. Niti nezadovoljni, niti zadovoljni
 4. Zadovoljni

5. Zelo zadovoljni

7. Ali menite, da kratkoročni najemi vplivajo na občutek povezanosti med sosedi in ljudmi v občini Bled?
 1. Močno se ne strinjam
 2. Se ne strinjam
 3. Niti se ne strinjam, niti se strinjam
 4. Strinjam se
 5. Močno se strinjam

8. Kakšen vpliv imajo po vašem mnenju kratkoročni najemi na zaposlitvene možnosti v občini Bled?
 1. Zelo negativen
 2. Negativen
 3. Niti negativen, niti pozitiven
 4. Pozitiven
 5. Zelo pozitiven

9. Ali turizem v splošnem poslabšuje ali izboljšuje kakovost življenja na Bledu?
 1. Zelo poslabšuje
 2. Poslabšuje
 3. Niti poslabšuje, niti izboljšuje
 4. Izboljšuje
 5. Zelo izboljšuje

10. Ste kot lokalni prebivalec občutili kakšne negativne učinke zaradi kratkoročnih najemov?
 1. Nikoli
 2. Redko
 3. Občasno
 4. Pogost
 5. Zelo pogosto

11. Ali menite, da kratkoročni najemi prispevajo k gospodarskemu razvoju občine Bled?
 1. Močno se ne strinjam
 2. Se ne strinjam
 3. Niti se ne strinjam, niti se strinjam
 4. Strinjam se
 5. Močno se strinjam

12. Kakšen vpliv menite, da imajo kratkoročni najemi na trajnost in okolje?
1. Zelo negativen
 2. Negativen
 3. Niti negativen, niti pozitiven
 4. Pozitiven
 5. Zelo pozitiven
13. Kakšno prihodnost predvidevate za kratkoročne najeme na Bledu?
1. Zelo slaba
 2. Slaba
 3. Niti slaba, niti dobra
 4. Dobra
 5. Zelo dobra
14. Kako kratkoročni najemi vplivajo na kakovost življenja v občini Bled?
1. Zelo negativen
 2. Negativen
 3. Niti negativen, niti pozitiven
 4. Pozitiven
 5. Zelo pozitiven
15. Ali menite, da kratkoročni najemi izpodrivajo dolgoročne najemne možnosti za lokalno prebivalstvo?
1. Močno se ne strinjam
 2. Se ne strinjam
 3. Niti se ne strinjam, niti se strinjam
 4. Strinjam se
 5. Močno se strinjam
16. Ali je trenutna regulacija kratkoročnih najemov na Bledu ustrezna?
1. Zelo slaba
 2. Slaba
 3. Niti slaba, niti dobra
 4. Dobra
 5. Zelo dobra
17. Predlogi za izboljšave: Kakšne izboljšave predlagate za uravnoteženje kratkoročnih najemov in potreb lokalne skupnosti?

Priloga 2: Asimetričnost, sploščenost in Levenov test

Dostopnost stanovanj

Normalnost porazdelitve:

Skupina	Asimetričnost	Sploščenost
Najemodajalci	0.009	-1.109
Niso najemodajalci	0.099	-0.753

Levenov test:

Statistika	p-vrednost	Homogenost varianc izpolnjena?
0.006	0.9392	DA

Vpliv na cene nepremičnin

Normalnost porazdelitve:

Skupina	Asimetričnost	Sploščenost
Najemodajalci	-0.549	-0.211
Niso najemodajalci	-0.514	-0.52

Levenov test:

Statistika	p-vrednost	Homogenost varianc izpolnjena?
0.386	0.5357	DA

Kakovost življenja

Normalnost porazdelitve:

Skupina	Asimetričnost	Sploščenost
Najemodajalci	-0.325	-0.646
Niso najemodajalci	-0.263	-0.815

Levenov test:

Statistika	p-vrednost	Homogenost varianc izpolnjena?
0.08	0.7779	DA

Socialna kohezija

Normalnost porazdelitve:

Skupina	Asimetričnost	Sploščenost
Najemodajalci	-0.351	-0.614
Niso najemodajalci	0.149	-0.901

Levenov test:

Statistika	p-vrednost	Homogenost varianc izpolnjena?
0.019	0.8896	DA

Zaposlitvene možnosti

Normalnost porazdelitve:

Skupina	Asimetričnost	Sploščenost
Najemodajalci	-0.653	-0.331
Niso najemodajalci	-0.445	-0.872

Levenov test:

Statistika	p-vrednost	Homogenost varianc izpolnjena?
0.386	0.5354	DA

Zaznavanje turizma

Normalnost porazdelitve:

Skupina	Asimetričnost	Sploščenost
Najemodajalci	-0.667	-0.667
Niso najemodajalci	-0.582	-0.69

Levenov test:

Statistika	p-vrednost	Homogenost varianc izpolnjena?
0.706	0.4024	DA

Osebne izkušnje prebivalcev

Normalnost porazdelitve:

Skupina	Asimetričnost	Sploščenost
Najemodajalci	-0.433	-1.045
Niso najemodajalci	-0.144	-1.187

Levenov test:

Statistika	p-vrednost	Homogenost varianc izpolnjena?
0.029	0.8648	DA

Gospodarski razvoj

Normalnost porazdelitve:

Skupina	Asimetričnost	Sploščenost
Najemodajalci	-0.331	-0.927
Niso najemodajalci	-0.512	-0.586

Levenov test:

Statistika	p-vrednost	Homogenost varianc izpolnjena?
1.109	0.2945	DA

Trajnost in okolje

Normalnost porazdelitve:

Skupina	Asimetričnost	Sploščenost
Najemodajalci	-0.893	0.534
Niso najemodajalci	-0.42	-0.741

Levenov test:

Statistika	p-vrednost	Homogenost varianc izpolnjena?
1.498	0.2234	DA

Prihodnost najemov

Normalnost porazdelitve:

Skupina	Asimetričnost	Sploščenost
Najemodajalci	-0.483	-0.576
Niso najemodajalci	-0.248	-1.032

Levenov test:

Statistika	p-vrednost	Homogenost varianc izpolnjena?
0.574	0.45	DA

Vpliv na kakovost življenja

Normalnost porazdelitve:

Skupina	Asimetričnost	Sploščenost
Najemodajalci	-0.701	0.023
Niso najemodajalci	-0.371	-0.759

Levenov test:

Statistika	p-vrednost	Homogenost varianc izpolnjena?
0.838	0.3618	DA

Izpodrivanje dolgoročnih najemov

Normalnost porazdelitve:

Skupina	Asimetričnost	Sploščenost
Najemodajalci	-0.121	-1.157
Niso najemodajalci	-0.069	-1.169

Levenov test:

Statistika	p-vrednost	Homogenost varianc izpolnjena?
0.001	0.9819	DA

Regulacija najemov

Normalnost porazdelitve:

Skupina	Asimetričnost	Sploščenost
Najemodajalci	0.0	-0.75
Niso najemodajalci	-0.036	-1.1

Levenov test:

Statistika	p-vrednost	Homogenost varianc izpolnjena?
0.882	0.3496	DA