



Občina Ankarano · Comune di Ancarano

PRILOGA III.

ANALIZA KRATKOTRAJNEGA ODDAJANJA STANOVANJ V OBČINI ANKARAN

Pripravil: Oddelek za gospodarske dejavnosti

Elvis Vižintin, vodja oddelka

September 2026



Kazalo vsebine

1	Uvod	3
2	Pregled turističnega razvoja občine Ankaran	3
2.1	Sezonskost turizma	4
2.2	Struktura nastanitvenih zmogljivosti	4
2.3	Ključne ugotovitve za presojo kratkotrajnega oddajanja stanovanj	5
3	Pomen turistične in promocijske takse	5
4	Pavšalna turistična taksa	6
5	Analiza kratkotrajnega oddajanja stanovanj	6
5.1	Struktura ponudnikov	6
5.2	Turistični promet in prihodki	7
5.3	Pomen kratkotrajnega oddajanja v turistični strukturi občine	7
6	Omejevanje kratkoročnega oddajanja	8
6.1	Omejitev kratkoročnega oddajanja – možni scenariji	8
6.2	Za koga velja omejitev kratkoročnega oddajanja in kaj to pomeni?	8
7	Scenariji omejitve kratkotrajnega oddajanja	9
7.1	Primerjava 3 scenarijev	10
8	Skladnost s Strategijo razvoja turizma Slovenske Istre 2030	11
9	Sklepne ugotovitve	12



1 Uvod

Republika Slovenija je z novelo Zakona o gostinstvu (Uradni list RS, št. 77/25; v nadaljevanju: ZGos-1) vzpostavila pravno podlago, ki občinam omogoča določanje omejitev kratkotrajnega oddajanja stanovanj. Namen zakona je zmanjšati negativne učinke prekomernega kratkotrajnega oddajanja na stanovanjski trg ter omejiti primere, ko se stanovanja uporabljajo predvsem kot turistične nastanitve in se oddajajo skozi večji del leta. S tem želi zakon prispevati k večji dostopnosti stanovanj za stalno bivanje ter vzpostaviti ravnovesje med razvojem turizma, kakovostjo življenja prebivalcev in trajnostnim upravljanjem prostora.

Pri presoji potrebe po omejitvah občine upoštevajo predvsem vplive kratkotrajnega oddajanja na dostopnost stanovanj za lokalno prebivalstvo, obremenjenost prostora v času turistične sezone, prometno in komunalno infrastrukturo ter splošno kakovost bivanja v lokalni skupnosti. Ključno vprašanje je, ali obseg kratkotrajnega oddajanja na posameznem območju povzroča takšne učinke, da bi bili omejitveni ukrepi upravičeni in sorazmerni.

Tudi Strategija razvoja turizma Slovenske Istre 2030, ki so jo skupaj pripravile občine Piran, Izola, Koper in Ankaran, med osrednje razvojne izzive uvršča izrazito sezonskost turizma, prostorske pritiske zaradi apartmaizacije ter potrebo po prehodu iz količinskega v kakovostni model razvoja turizma. Strategija poudarja razvoj celoletnega turizma, višjo dodano vrednost turističnih storitev in krepitev profesionalno upravljanih nastanitvenih zmogljivosti.

Namen te analize je ugotoviti dejanski pomen kratkotrajnega oddajanja stanovanj v nastanitveni strukturi občine Ankaran, oceniti njegov vpliv na turistično ponudbo in prihodke občine ter preveriti, kakšne posledice bi morebitna omejitev oddajanja imela za razvoj turizma, lokalno gospodarstvo in občinski proračun. Analiza predstavlja strokovno podlago za odločanje o morebitni uvedbi omejitev na območju občine Ankaran.

2 Pregled turističnega razvoja občine Ankaran

Turistični promet v občini Ankaran v zadnjih letih kaže stabilno rast. Od leta 2022 do leta 2025 se je število nočitev povečalo s 334.242 na 362.580, prihodki iz turistične in promocijske takse pa z 435.683 EUR na 471.741 EUR. To kaže na postopno rast turistične dejavnosti in povečevanje nastanitvenih zmogljivosti. Turistična dejavnost tako pomembno prispeva k prihodkom občine, ki se uporabljajo za razvoj turistične infrastrukture, promocijo destinacije ter izboljšanje kakovosti turistične ponudbe.

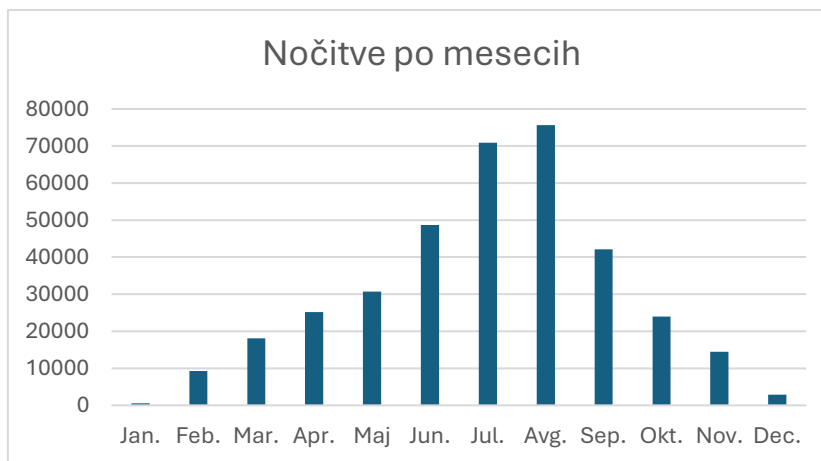
Tabela 1 Turistični promet leta 2025

Kazalnik	Vrednost
Prihodi gostov	93.582
Nočitve	362.580
Nastanitveni obrati	68
Turistična taksa	377.393 EUR
Promocijska taksa	94.348 EUR
Skupaj TT + PT	471.741 EUR

2.1 Sezonskost turizma

Tabela 2 Analiza nočitev po mesecih za leto 2025 kaže izrazito koncentracijo turističnega prometa v poletnih mesecih.

Mesec	Nočitve
Januar	525
Februar	9.270
Marec	18.125
April	25.190
Maj	30.686
Junij	48.719
Julij	70.919
Avgust	75.650
September	42.121
Oktober	23.987
November	14.477
December	2.911



Obdobje od junija do septembra ustvari približno 237.000 nočitev oziroma okrog dve tretjini vseh letnih nočitev.

Ta podatek potrjuje ugotovitve Strategije razvoja turizma Slovenske Istre 2030, ki kot enega ključnih razvojnih izzivov navaja visoko sezonskost turizma.

2.2 Struktura nastanitvenih zmogljivosti

Tabela 3 Nastanitve po vrsti objekta

Vrsta nastanitve	Nočitve	Delež	Vrednost TT+PT
Kampi	122.384	33,8 %	212.706,25
Hoteli	113.372	31,3 %	185.552,50
Mladinska prenočišča	96.341	26,6 %	16.387,50
Apartmaji	21.070	5,8 %	43.212,50
Sobe, stanovanja, hiše	3.314	0,9 %	6.452,50
Začasni objekti	2.688	0,7 %	0,00
Penzioni	2.606	0,7 %	6.452,50
Gostišča	365	0,1 %	0,00
Apartmajsko naselje	244	0,1 %	507,50
Prenočišča	196	0,1 %	470,00

Skupaj: 362.580 nočitev in 471.741,25 EUR turistične ter promocijske takse.



V letu 2025 so največji delež prihodkov iz turistične in promocijske takse ustvarili kampi (212.706 EUR oziroma 45,1 % vseh prihodkov), sledijo hoteli (185.553 EUR oziroma 39,3 %) ter apartmaji (43.213 EUR oziroma 9,2 %). Apartmaji, sobe, stanovanja in hiše so skupaj prispevali 49.665 EUR oziroma približno 10,5 % vseh prihodkov iz turistične in promocijske takse v občini Ankaran.

V občini Ankaran je 22 s.p. in d.o.o. od skupno 54 ponudnikov kar pomeni, da je 32 sobodajalcev.

2.3 Ključne ugotovitve za presojo kratkotrajnega oddajanja stanovanj

Analiza turističnega prometa v občini Ankaran kaže, da turizem predstavlja pomembno gospodarsko dejavnost, pri čemer se obseg nočitev in prihodki iz turistične ter promocijske takse v zadnjih letih postopoma povečujejo. Hkrati podatki potrjujejo izrazito sezonsko naravo turističnega obiska, saj se več kot dve tretjini vseh nočitev realizira v obdobju od junija do septembra.

Struktura nastanitvenih zmogljivosti kaže, da turistični promet v največji meri ustvarjajo kampi, hoteli in mladinska prenočišča, ki skupaj ustvarijo približno 92 % vseh nočitev. Gre za večje in profesionalno upravljane nastanitvene zmogljivosti, ki predstavljajo osrednji nosilni steber turistične ponudbe občine.

Nasprotno pa apartmaji, sobe, stanovanja in hiše predstavljajo razmeroma manjši del turističnega prometa. Skupaj ustvarijo približno 24.400 nočitev oziroma okoli 6,7 % vseh nočitev v občini ter približno 10,5 % vseh prihodkov iz turistične in promocijske takse. Ti podatki kažejo, da kratkotrajno oddajanje stanovanj ni prevladujoča oblika turistične nastanitve v občini Ankaran, temveč predstavlja dopolnilni segment turistične ponudbe.

Za presojo morebitnih omejitev kratkotrajnega oddajanja stanovanj je zato ključno ugotoviti, kolikšen del teh zmogljivosti dejansko predstavljajo posamezna stanovanja, ki se oddajajo v skladu z določbami Zakona o gostinstvu, ter kakšen je njihov vpliv na stanovanjski fond, turistično ponudbo in prihodke občine. To je predmet nadaljnje analize.

3 Pomen turistične in promocijske takse

Turistična in promocijska taksa predstavljata pomemben namenski vir financiranja razvoja turizma v občini. Sredstva se uporabljajo za razvoj in vzdrževanje turistične infrastrukture, promocijo destinacije ter izvajanje drugih aktivnosti, povezanih z razvojem turizma. Višina turistične in promocijske takse v Občini Ankaran trenutno znaša 2,50 EUR na prenočitev za osebo, ki plačuje polno takso. Občina prihodke prejema neposredno glede na število realiziranih nočitev v nastanitvenih obratih.

Prihodki iz tega naslova so v zadnjih letih stabilni in se gibljejo med približno 435.000 EUR in 472.000 EUR letno, kar kaže na razmeroma stabilen obseg turističnega prometa.

V letu 2025 je bilo iz naslova turistične in promocijske takse pobranih:

- turistična taksa: 377.393 EUR,
- promocijska taksa: 94.348 EUR,
- skupaj: 471.741 EUR.

Ker so prihodki neposredno povezani z realiziranimi nočitvami, bi morebitno zmanjšanje števila turističnih nastanitvev ali omejitev njihovega poslovanja lahko vplivala tudi na prihodke občinskega proračuna. Dejanski obseg tega vpliva je odvisen predvsem od deleža nočitev, ki jih ustvarjajo nastanitve, na katere bi se omejitve nanašale.



4 Pavšalna turistična taksa

Poleg turistične in promocijske takse, ki se obračunava glede na dejansko realizirane nočitve, zakonodaja določa tudi pavšalno turistično takso za lastnike počitniških hiš, počitniških stanovanj in drugih objektov za občasno bivanje. Ta se plačuje ne glede na dejansko uporabo objekta in predstavlja dodaten vir prihodkov občine.

Občina Ankaran je v letu 2026 izdala 453 odločb za plačilo pavšalne turistične takse. Skupni letni znesek pobrane pavšalne turistične takse znaša približno 45.000 EUR.

Del počitniških stanovanj je oproščen plačila pavšalne turistične takse, saj so nepremičnine oddane v najem, za njih se plačujejo davki ali pa ima v njih prijavljeno stalno prebivališče oseba. Takšnih primerov je približno 60. Med njimi so tudi stanovanja, oddana gospodarskim družbam ali samostojnim podjetnikom za izvajanje nastanitvene dejavnosti. V teh primerih se turistična in promocijska taksa ne obračunavata pavšalno, temveč glede na dejansko ustvarjeno število nočitev.

Podatki o pavšalni turistični taksi potrjujejo, da je v občini prisoten pomemben fond počitniških stanovanj in objektov za občasno bivanje. Vendar teh podatkov ni mogoče neposredno uporabiti za ocenjevanje posledic morebitnega omejevanja kratkotrajnega oddajanja stanovanj, saj pavšalna turistična taksa ne odraža dejanske vključenosti posamezne nepremičnine v turistično dejavnost. Ob uvedbi omejitev bi se lahko del objektov umaknil s trga kratkoročnega oddajanja, del preusmeril v dolgoročni najem, del pa bi ostal v uporabi kot počitniške nepremičnine brez tržne dejavnosti. Zato pavšalna turistična taksa sama po sebi ne omogoča zanesljive ocene učinkov morebitnih omejitev na turistični promet ali prihodke občine.

5 Analiza kratkotrajnega oddajanja stanovanj

Za namen te analize so iz pregleda nastanitvenih zmogljivosti izločeni:

- hoteli,
- hostli in mladinska prenočišča,
- penziji,
- gostišča.

Upoštevane so predvsem nastanitve, ki predstavljajo tipične oblike kratkotrajnega oddajanja stanovanj:

- apartmaji,
- sobe,
- počitniške hiše,
- počitniška stanovanja.

5.1 Struktura ponudnikov

V občini Ankaran je evidentiranih 54 ponudnikov kratkotrajnega oddajanja stanovanj in hiš. Med njimi je 32 sobodajalcev oziroma fizičnih oseb (59,3 %), 16 samostojnih podjetnikov (29,6 %) ter 6 gospodarskih družb in drugih pravnih oseb (11,1 %).

Struktura ponudnikov kaže, da dejavnost kratkotrajnega oddajanja v občini temelji predvsem na manjših zasebnih ponudnikih. Skoraj 90 % vseh ponudnikov predstavljajo sobodajalci in samostojni podjetniki, medtem ko je delež gospodarskih družb razmeroma majhen.



5.2 Turistični promet in prihodki

Tabela 4 Apartmaji, sobe, počitniške hiše in počitniška stanovanja so v letu 2025 skupaj ustvarili:

Vrsta nastanitve	Nočitve	TT + PT
Apartmaji	21.070	43.212,50 EUR
Sobe, hiše in počitniška stanovanja	3.314	6.452,50 EUR
Skupaj	24.384	49.665,00 EUR

Segment kratkotrajnega oddajanja stanovanj je v letu 2025 ustvaril 24.384 nočitev in 49.665 EUR prihodkov iz turistične in promocijske takse. To predstavlja približno 6,7 % vseh nočitev v občini Ankaran ter približno 10,5 % vseh prihodkov iz turistične in promocijske takse.

Podatki kažejo, da kratkotrajno oddajanje stanovanj predstavlja razmeroma omejen delež celotnega turističnega prometa, vendar kljub temu občinskemu proračunu zagotavlja vir prihodkov.

5.3 Pomen kratkotrajnega oddajanja v turistični strukturi občine

Analiza turistične strukture občine kaže, da glavnino turističnega prometa ustvarjajo kampi, hoteli in mladinska prenočišča. Ti skupaj ustvarijo približno 92 % vseh nočitev v občini. Kratkotrajno oddajanje stanovanj zato ne predstavlja prevladujoče oblike turistične nastanitve, temveč dopolnilni segment turistične ponudbe. Kljub temu ta segment pomembno prispeva k raznovrstnosti nastanitvene ponudbe in ustvarja skoraj 50.000 EUR letnih prihodkov iz turistične in promocijske takse.

Tabela 5 Ključni kazalniki kratkotrajnega oddajanja stanovanj v občini Ankaran

Kazalnik	Vrednost	Delež v občini
Ponudniki kratkotrajnega oddajanja	54	79,4 % vseh nastan. obratov
Sobodajalci	32	59,3 % ponudnikov
Samostojni podjetniki	16	29,6 % ponudnikov
Gosp. družbe in druge pravne osebe	6	11,1 % ponudnikov
Nočitve turistov	24.384	6,7 % vseh nočitev
Prihodki TT + PT	49.665 EUR	10,5 % vseh prihodkov TT + PT

Skupni podatki za fizične osebe, samostojne podjetnike in gospodarske družbe prikazujejo dejanski obseg kratkotrajnega oddajanja stanovanj v občini Ankaran. Ker vplivi na turistično ponudbo, prostor in komunalno infrastrukturo niso odvisni od pravnoorganizacijske oblike ponudnika, temveč od dejanskega obsega dejavnosti, analiza vse oblike ponudnikov obravnava skupaj.

Na podlagi navedenih kazalnikov je mogoče ugotoviti, da kratkotrajno oddajanje stanovanj v občini Ankaran predstavlja dopolnilni segment turistične ponudbe. Njegov delež v skupnem številu nočitev je omejen, vendar ustvarja opazne prihodke iz turistične in promocijske takse ter pomemben del ponudbe zagotavljajo lokalni sobodajalci. Ti podatki predstavljajo pomembno podlago za presojo morebitnih učinkov omejitev, ki jih občinam omogoča Zakon o gostinstvu (ZGos-1).



6 Omejevanje kratkoročnega oddajanja

6.1 Omejitev kratkoročnega oddajanja – možni scenariji

Če gre za občino, ki je uvrščena na državni seznam občin z visokim tveganjem negativnih vplivov kratkotrajnega najema, zanjo velja že zakonsko določena omejitev 60 dni, dokler občina ne sprejme svojega veljavnega splošnega akta – **občinski svet mora sprejeti odlok**.

Če izhajamo iz pojasnil ministrstva, morajo občine sprejeti splošni akt najpozneje do 31. 10. 2026, da se omejitve oziroma drugače določeno število dni oddajanja začne uporabljati v naslednjem koledarskem letu. **Če bi občinski svet sprejel odlok januarja 2027, ta ne bi mogel učinkovati za nazaj oziroma za leto 2027, ampak bi se začel uporabljati s prvim naslednjim koledarskim letom, za katerega so izpolnjeni zakonski pogoji, torej praviloma 1. 1. 2028.**

Kaj pa, če interventni zakon ostane v veljavi? V tem primeru pripravljena analiza in sprejet odlok praktično ne povzroči škode, občina ima pripravljene strokovne podlage, pripravljena je na morebitno kasnejšo uporabo zakona, izogne se očitku, da ni pravočasno ukrepala.

Kaj pa, če referendum uspe in interventni zakon pade? Potem je občina pripravljena in lahko lokalnim ponudnikom omogoči režim, ki je primeren za Ankaran (npr. 180, 240 ali 270 dni), namesto da bi avtomatično obveljala omejitev 60 dni.

Predlog: Analizo pripraviti takoj, predlog odloka pripraviti do jeseni 2026 in ga sprejeti najpozneje do 31. 10. 2026. To je najbolj varna pot ne glede na izid referenduma. Če interventni zakon obstane, občina ni izgubila ničesar. Če pade, pa ne tvega, da bi bili lokalni sobodajalci avtomatično omejeni na 60 dni v letih 2027 in 2028.

6.2 Za koga velja omejitev kratkoročnega oddajanja in kaj to pomeni?

Novi Zakon o gostinstvu (ZGos-1) na novo ureja področje oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem kot posebno obliko nastanitvene dejavnosti. Namen zakonske ureditve je zagotoviti uravnotežen razvoj turizma ob hkratnem upoštevanju vplivov kratkotrajnega oddajanja stanovanj na dostopnost stanovanj za prebivalce ter na kakovost bivanja v lokalnih skupnostih.

ZGos-1 uvaja pojem »ponudnik kratkotrajnega najema«, ki pomeni nosilca dejavnosti oddajanja stanovanja v kratkotrajni najem. Ponudnik kratkotrajnega najema je lahko sobodajalec, samostojni podjetnik posameznik ali gospodarska družba. Pri uporabi zakona zato praviloma ni odločilen status izvajalca dejavnosti, temveč dejstvo, da se v stanovanju opravlja dejavnost kratkotrajnega oddajanja za nastanitev gostov.

Po dosedanji ureditvi so bili sobodajalci pri opravljanju dejavnosti omejeni na največ 150 dni v koledarskem letu. Novi ZGos-1 to omejitev zvišuje in določa, da lahko sobodajalec opravlja oddajanje stanovanja v kratkotrajni najem do 180 dni v koledarskem letu.

Za izvajalce, ki so dejavnost kratkotrajnega oddajanja stanovanj opravljali kot gospodarsko dejavnost v statusni obliki samostojnega podjetnika posameznika ali gospodarske družbe, dosedanja zakonodaja praviloma ni določala primerljive splošne časovne omejitve opravljanja dejavnosti, zato se je ta lahko opravljala skozi vse leto ob izpolnjevanju drugih predpisanih pogojev.

Novi zakon občinam podeljuje pristojnost za določanje časovnih omejitev opravljanja kratkotrajnega oddajanja stanovanj v okviru zakonsko določenih meja. Iz pojasnil Ministrstva za gospodarstvo, turizem in šport izhaja, da bo v občinah z visokim tveganjem negativnih vplivov kratkotrajnega najema od leta 2027 dalje veljala zakonska omejitev 60 dni oddajanja na koledarsko leto, če občina ne bo določila drugačne omejitve v skladu z zakonom. Občine bodo lahko v okviru zakonsko dopustnega razpona



določile drugačen obseg opravljanja dejavnosti glede na lokalne razmere in ugotovitve predpisane analize.

Posebej je treba poudariti, da posebna ureditev kratkotrajnega oddajanja stanovanj ni namenjena klasičnim nastanitvenim obratom, kot so hoteli, hostli, aparthoteli, turistična naselja, penzioni, kampi in drugi registrirani nastanitveni obrati. Za navedene obrate se še naprej uporabljajo splošna pravila za opravljanje nastanitvene dejavnosti po Zakonu o gostinstvu, zato praviloma niso naslovniki časovnih omejitev, ki veljajo za oddajanje stanovanj v kratkotrajni najem.

PRIMER: Adria Ankaran d.o.o. (Hotel & Resort Adria Ankaran) praviloma ni ponudnik kratkotrajnega najema stanovanj, ampak izvajalec nastanitvene dejavnosti v nastanitvenem obratu (hotel, resort, apartmajsko naselje ipd.). Zato zanj načeloma ne velja poseben režim omejevanja "oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem", ki je bil uveden zaradi Airbnb tipa oddajanja stanovanj. Ključna razlika v zakonu je nastanitveni obrat (hotel, hostel, kamp, aparthotel, turistično naselje itd.) → splošna pravila za nastanitveno dejavnost; stanovanje, ki se oddaja v kratkotrajni najem → poseben režim soglasij in časovnih omejitev. Če ima Adria Ankaran hotel, depandanse, apartmajsko naselje kot del registriranega turističnega kompleksa, potem bi šlo praviloma za nastanitvene obrate in ne za "stanovanja v kratkotrajnem najemu". Če bi Adria d.o.o. imela v lasti posamezna stanovanja, vpisana kot stanovanja v večstanovanjskih stavbah, in bi jih oddajala turistom, bi se lahko za ta del dejavnosti uporabljala pravila o kratkotrajnem najemu. Sam status družbe (d.o.o.) ni odločilen; odločilna je vrsta nepremičnine in način opravljanja dejavnosti. Adria Ankaran d.o.o. v osnovni dejavnosti spada med nastanitvene obrate in ni glavni naslovnik omejitev 60 dni.

7 Scenariji omejitve kratkotrajnega oddajanja

Za oceno možnih učinkov omejevanja kratkotrajnega oddajanja stanovanj so bili analizirani trije scenariji, ki predstavljajo različne stopnje omejitve opravljanja dejavnosti. Ker sobodajalci praviloma že danes dejavnost opravljajo v omejenem obsegu, so za presojo učinkov različnih časovnih omejitev posebej pomembni ponudniki, ki dejavnost izvajajo kot gospodarsko dejavnost v obliki samostojnega podjetnika ali gospodarske družbe. Prav ti ponudniki bi bili ob nižjih dovoljenih letnih kvotah dni oddajanja najverjetneje najbolj izpostavljeni omejitvam poslovanja.

Prvi scenarij predvideva omejitev na 60 dni letno, ki predstavlja zakonsko določeno privzeto omejitev za občine, za katere veljajo pogoji po ZGos-1 in ki ne sprejmejo drugačne ureditve z občinskim odlokom.

Drugi scenarij predvideva omejitev na 150 dni letno. Ta meja je bila v pretekli ureditvi pomembna predvsem zato, ker je predstavljala zgornjo mejo opravljanja dejavnosti sobodajalstva za fizične osebe. Nova ureditev sicer določa višjo mejo, in sicer 180 dni letno, vendar je za potrebe primerjalne analize ohranjen tudi scenarij 150 dni, saj omogoča primerjavo učinkov z dosedanja prakso in z režimom, ki so ga številni ponudniki uporabljali v preteklosti.

Tretji scenarij predvideva omejitev na 270 dni letno, kar predstavlja najvišje število dni oddajanja, ki ga občina lahko določi v skladu z veljavno zakonodajo. Takšna ureditev bi omogočala izvajanje dejavnosti skozi večino leta in bi pomenila najmanjši poseg v obstoječi obseg turistične ponudbe.

Namen analize različnih scenarijev je oceniti, kako bi posamezna omejitev vplivala na obseg turističnega prometa, prihodke iz turistične in promocijske takse ter na vlogo kratkotrajnega oddajanja stanovanj v celotni turistični strukturi občine Ankaran. Pri oceni učinkov je upoštevana dejanska sezonskost turističnega prometa v občini, saj se večina nočitev realizira v poletnem delu leta.



Scenarij A: Omejitev na 60 dni

Julij in avgust ustvarita skupaj 146.569 nočitev oziroma 40,4 % vseh letnih nočitev. Če predpostavimo podobno sezonskost tudi pri apartmajih:

- nočitve: $24.384 \times 40,4 \% \approx 9.850$
- TT + PT: $49.665 \text{ €} \times 40,4 \% \approx 20.065 \text{ €}$

Scenarij B: Omejitev na 150 dni

Obdobje maj-september ustvari 268.095 nočitev kar predstavlja 73,9 % vseh letnih nočitev:

- nočitve: $24.384 \times 73,9 \% \approx 18.020$
- TT + PT: $49.665 \text{ €} \times 73,9 \% \approx 36.700 \text{ €}$

Scenarij C: Omejitev na 270 dni

Obdobje marec-november ustvari 349.874 nočitev oziroma 96,5 % vseh letnih nočitev.

- nočitve: $24.384 \times 96,5 \% \approx 23.531$
- TT + PT: $49.665 \text{ €} \times 96,5 \% \approx 47.927 \text{ €}$

7.1 Primerjava 3 scenarijev

Tabela 6 Ocena učinkov omejitve kratkotrajnega oddajanja glede na sezonskost turizma

Kazalnik	Brez omejitve	60 dni	150 dni	270 dni
Ponudniki	54	54	54	54
Nočitve	24.384	9.850	18.020	23.531
Delež vseh nočitev v občini	6,7 %	2,7 %	5,0 %	6,5 %
TT + PT	49.665 €	20.065 €	36.700 €	47.927 €
Delež vseh TT+PT prihodkov	10,5 %	4,3 %	7,8 %	10,2 %
Ocenjen izpad TT+PT	-	29.600 €	12.965 €	1.738 €

Pri upoštevanju dejanske sezonskosti turizma v občini bi omejitev na 270 dni imela zanemarljiv vpliv na turistični promet in prihodke občine, saj se skoraj celoten turistični promet realizira v obdobju od marca do novembra. Omejitev na 150 dni bi še vedno omogočala izvajanje dejavnosti skozi glavni del turistične sezone in bi po oceni ohranila približno tri četrtine sedanjega obsega dejavnosti. Največji vpliv bi imela omejitev na 60 dni, ki bi dejavnost omejila predvsem na vrhunec poletne sezone in bi lahko zmanjšala prihodke iz turistične in promocijske takse za približno 30.000 EUR letno.

Tabela 7 Pregled ponudnikov glede na število dni zasedenosti nastanitvenih kapacitet v letu 2025 (s. p. in d. o. o.)

Tip ponudnika	Manj kot 60 dni	Več kot 60 dni	Več kot 150 dni	Več kot 270 dni
s.p.	1	13	8	2
d.o.o.	3	3	2	0
Skupaj	4	16	10	2

Med sobodajalci prevladujejo ponudniki z višjo zasedenostjo nastanitvenih kapacitet. Večina sobodajalcev (s. p. in d. o. o.) je imela več kot 60 dni zasedenosti, pri čemer je pomemben delež dosegel tudi več kot 150 dni zasedenosti. Nekaj sobodajalcev je preseglo celo 270 dni zasedenosti, kar kaže na



skoraj celoletno oddajanje nastanitvenih kapacitet. Hkrati je bilo med sobodajalci le malo takih, ki so imeli manj kot 60 dni zasedenosti.

Pri ponudnikih, ki dejavnost opravljajo v obliki s. p. ali d. o. o., je razvidna večja tržna usmerjenost in praviloma daljše obdobje oddajanja nastanitvenih kapacitet. Med njimi je bilo 16 ponudnikov z več kot 60 dnevi zasedenosti, od tega jih je 10 preseglo 150 dni, 2 pa celo 270 dni zasedenosti. Le štirje ponudniki iz te skupine so imeli manj kot 60 dni zasedenosti. Podatki kažejo, da je za to skupino značilna višja stopnja izkoriščenosti nastanitvenih kapacitet in bolj kontinuirano opravljanje dejavnosti skozi leto.

Tabela 8 Pregled ponudnikov glede na število dni zasedenosti nastanitvenih kapacitet v letu 2025 (fizična oseba z dejavnostjo - sobodajalci)

Tip ponudnika	Manj kot 60 dni	Več kot 60 dni
Sobodajalci	2	29

Tabela prikazuje porazdelitev sobodajalcev glede na število dni zasedenosti njihovih nastanitvenih kapacitet v letu 2025. Iz podatkov je razvidno, da je velika večina sobodajalcev ustvarila več kot 60 dni zasedenosti. Od skupno 31 sobodajalcev jih je 29 preseglo prag 60 dni, medtem ko sta imela manj kot 60 dni zasedenosti le 2 sobodajalca

8 Skladnost s Strategijo razvoja turizma Slovenske Istre 2030

Ugotovitve analize so v večjem delu skladne s cilji Strategije razvoja turizma Slovenske Istre 2030. Podatki potrjujejo izrazito sezonskost turističnega prometa, ki jo Strategija opredeljuje kot enega ključnih razvojnih izzivov. Hkrati analiza kaže, da kratkotrajno oddajanje stanovanj v občini Ankaran predstavlja razmeroma majhen del turističnega prometa, saj ustvari približno 6,7 % vseh nočitev, medtem ko glavnino nočitev ustvarjajo kampi, hoteli in mladinska prenočišča. To potrjuje, da turistični razvoj občine temelji predvsem na večjih in profesionalno upravljanih nastanitvenih zmogljivostih.

Analiza zato ne kaže, da bi kratkotrajno oddajanje stanovanj predstavljalo prevladujočo obliko turistične nastanitve v občini. Morebitne omejitve oddajanja bi bile s cilji Strategije skladne predvsem v delu, ki se nanaša na obvladovanje prostorskih pritiskov in spodbujanje profesionalno upravljanih nastanitvev. Po drugi strani pa bi lahko stroge omejitve, zlasti omejitev na 60 dni letno, zmanjšale možnosti za razvoj izvensezonske turistične ponudbe in s tem deloma nasprotovale cilju podaljševanja turistične sezone. Z vidika razvojnih usmeritev Strategije se zato kot sorazmernejši rešitvi kažeta omejitvi 150 ali 270 dni, ki omogočata ohranjanje pomembnega dela turistične ponudbe ob hkratnem doseganju ciljev trajnostnega upravljanja prostora.



9 Sklepne ugotovitve

- Analiza turističnega prometa v občini Ankaran kaže, da se turizem v zadnjih letih stabilno razvija. Med letoma 2022 in 2025 sta se povečala tako obseg nočitev kot tudi prihodki iz turistične in promocijske takse, kar potrjuje gospodarski pomen turistične dejavnosti za občino.
- Turistični promet je izrazito sezonski. V obdobju od junija do septembra se ustvari približno dve tretjini vseh letnih nočitev, kar potrjuje ugotovitve Strategije razvoja turizma Slovenske Istre 2030, ki med ključne razvojne izzive uvršča zmanjševanje sezone in spodbujanje celoletnega turizma.
- Struktura nastanitvenih zmogljivosti kaže, da glavnino turističnega prometa ustvarjajo kampi, hoteli in mladinska prenočišča, ki skupaj ustvarijo približno 92 % vseh nočitev. Turistični razvoj občine zato temelji predvsem na večjih in profesionalno upravljanih nastanitvenih zmogljivostih.
- Kratkotrajno oddajanje stanovanj, sob in počitniških hiš v letu 2025 ustvari približno 24.384 nočitev oziroma 6,7 % vseh nočitev v občini ter približno 49.665 EUR prihodkov iz turistične in promocijske takse, kar predstavlja okoli 10,5 % vseh prihodkov iz tega naslova. Segment zato predstavlja dopolnilni del turistične ponudbe, ne pa njen osrednji del.
- Večina ponudnikov je, ne glede na organizacijsko obliko, v letu 2025 presegla prag 60 dni zasedenosti. Posebej izstopa skupina s. p. in d. o. o., kjer je delež ponudnikov z več kot 150 dnevi zasedenosti razmeroma visok.
- V občini je evidentiranih 54 ponudnikov kratkotrajnega oddajanja, od katerih skoraj 90 % predstavljajo sobodajalci in samostojni podjetniki. Morebitne omejitve bi zato najbolj vplivale na manjše ponudnike.
- Primerjava analiziranih scenarijev kaže, da bi omejitev na 60 dni povzročila največje zmanjšanje turističnega prometa in prihodkov iz turistične ter promocijske takse. Omejitev na 180 dni bi še vedno omogočala izvajanje dejavnosti skozi glavni del turistične sezone, omejitev na 270 dni pa bi imela glede na obstoječo sezonskost turizma razmeroma omejene posledice za turistični promet in prihodke občine.
- Z vidika ugotovitev analize in razvojnih usmeritev Strategije razvoja turizma Slovenske Istre 2030 se kot najbolj uravnoteženi rešitvi kažeta omejitvi 180 ali 270 dni letno. Obe omogočata doseganje ciljev trajnostnega upravljanja prostora in hkrati ohranjata pomemben del obstoječe turistične ponudbe, prihodkov občine ter možnosti za razvoj turistične dejavnosti tudi izven vrhunca poletne sezone.

Priloge

Priloga 1: Lokacije sobodajalcev v Občini Ankaran





Priloga 2: Seznam sobodajalcev v Občini Ankaran

ID_RNO	zavezanec_naziv	zavezanec_ulica	zavezanec_kraj	zavezanec_posta	zavezanec_postna_stevilka	naziv	ulica	hisna_stevilka	hisni	gostov	nocitev	kapaciteta	zasedenost	obracunov	znesek	znesek_promocijska	skupaj
1	103454 HOR, turizem, Zorka Bernard s.p.	Moste 26B	Moste	Žirovnica	4274	APARTMAJI DEBELI RTIČ	Jadranska cesta	61	A	160	748	2013	37,16	6	1280	320	1600,00
2	101875 OSNOVNA ŠOLA PRIMOŽA TRUBARJA VELIKE LAŠČE	Šolska ulica 11	Velike Lašče	Velike Lašče	1315	Garsonjera Ankaran	Rožnik	10	58	217	1095	19,82	12	396	99	495,00	
3	102765 ADA MARIJA BUTINAR - SOBODAJALKA	Tomažičeva ulica 8	Ankaran	Ankaran - Ancarano	6280	APARTMAJI BUTINAR PRI KAPITANU	Tomažičeva ulica	8	238	1078	4718	22,85	11	1941	485,25	2426,25	
4	102080 PRIMOŽ STEPAN - sobodajalec	Jadranska cesta 45G	Ankaran	Ankaran - Ancarano	6280	Apartment RIBA	Srebrničeva ulica	13	74	283	612	46,24	5	462	115,5	577,50	
5	104537 PANORAMA BELVEDERE, gostinstvo in turizem, d.o.o. - v stečaju	Prešernovo nabrežje 24	Piran	Piran - Pirano	6330	Prenočišče in gostišče Sv. Katarina	Jadranska cesta	17	0	365	16060	2,27	12	0	0	0,00	
6	107900 Storitve v turizmu, Jan Jenko s.p.	Jadranska cesta 47H	Ankaran	Ankaran - Ancarano	6280	APARTMA JAN'S PLACE AT THE SEASIDE	Jadranska cesta	47	H	122	545	2004	27,20	11	951	237,75	1188,75
7	104094 LILIJANA RAŽMAN - sobodajalka	Cesta na Prisojo 6	Ankaran	Ankaran - Ancarano	6280	Apartmentmaji Lili	Cesta na Prisojo	6	2	6	1960	0,31	8	12	3	15,00	
8	104094 EDI RAŽMAN - SOBODAJALEC	Cesta na Prisojo 6	Ankaran	Ankaran - Ancarano	6280	Apartmentmaji Lili	Cesta na Prisojo	6	69	368	1960	18,78	8	649	162,25	811,25	
9	103918 SINDIKAT VZGOJE, IZOBRAŽEVANJA, ZNANOSTI IN KULTURE SLOVENIJE	Oražnova ulica 3	Ljubljana	Ljubljana	1000	Ankaran REGENTOVA 4B	Regentova ulica	4	74	219	2742	7,99	15	356	89	445,00	
10	103668 Dan & Dar, joga, manualna terapija, masaža, Darja Rogelj s.p.	Mesarska cesta 20	Ljubljana	Ljubljana	1000	Apartment Paradise	Jadranska cesta	47	I	38	196	366	53,55	6	376	94	470,00
11	108572 Umetniško ustvarjanje, Nataša Rupena s.p.	Cesta na Grmače 7A	Moravče	Moravče	1251	HIŠICA NA MORJU	Pot na Brido	1	100	477	980	48,67	8	630	157,5	787,50	
12	105895 Poslovni sistem Mercator d.o.o.	Dunajska cesta 107	Ljubljana	Ljubljana	1000	Mercator Ankaran 1 enota	Jadranska cesta	12	45	243	1100	22,09	9	415	103,75	518,75	
13	110220 IVANA KAVČIČ - SOBODAJALKA	Vlahovičeva ulica 37	Ankaran	Ankaran - Ancarano	6280	Apartment Kavčič	Vlahovičeva ulica	37	33	183	368	49,73	3	269	67,25	336,25	
14	109875 MIRJANA ZDEŠAR - SOBODAJALKA	Jadranska cesta 85	Ankaran	Ankaran - Ancarano	6280	Apartment Vila Olga	Jadranska cesta	85	101	442	732	60,38	6	778	194,5	972,50	
15	111590 Andrej Markovič, elektro inženiring in meritve s.p.	Dimnikarska ulica 27	Koper	Koper - Capodistria	6000	APARTMA JOY	Jadranska cesta	37	A	16	90	124	72,58	2	168	42	210,00
16	111453 IGOR CERGOLOV - sobodajalec	Na Logu 16	Ankaran	Ankaran - Ancarano	6280	APARTMA MED VINOGRADI	Na Logu	7	A	24	135	1100	12,27	9	234	58,5	292,50
17	111453 OLGA CERGOLOV - SOBODAJALKA	Na Logu 16	Ankaran	Ankaran - Ancarano	6280	APARTMA MED VINOGRADI	Na Logu	7	A	14	126	1100	11,45	9	189	47	235,00
18	110939 TATJANA PERNIČ - SOBODAJALKA	Hrvatinska ulica 8A	Ankaran	Ankaran - Ancarano	6280	Apartmentmaji TANJA	Hrvatinska ulica	8	44	311	732	42,49	4	509	127,25	636,25	
19	111527 NEVIJA PERIČ FALKNER - sobodajalka	Ulica Rudjia Mahničiča 12	Ankaran	Ankaran - Ancarano	6280	Apartment Sonce	Ulica Rudjia Mahničiča	12	43	140	248	56,45	2	215	53,75	268,75	
20	111964 VIDA RAŽMAN - sobodajalka	Jadranska cesta 19	Ankaran	Ankaran - Ancarano	6280	APARTMA VIDA ANKARAN	Jadranska cesta	19	A	12	52	496	10,48	1	92	23	115,00
21	112491 Izobraževanje, svetovanje in oddajanje zasebnih sob gostom, Tatjana Cvetko, s.p.	Hrvatinska ulica 24	Ankaran	Ankaran - Ancarano	6280	Garden View Apartments	Vlahovičeva ulica	31	84	414	488	84,84	4	778	194,5	972,50	
22	115355 ZLATKA GALINEC - SOBODAJALKA	Larissova ulica 13	Ankaran	Ankaran - Ancarano	6280	Zlatka Galinec-sobodajalka, apartma ROK	Regentova ulica	2	B	49	79	612	12,91	10	158	39,5	197,50
23	116127 Oddajanje zasebnih sob gostom, Ana Raunig s.p.	Črna vas 115D	Ljubljana	Ljubljana	1000	SEA VIEW APARTMENT DEBELI RTIČ	Jadranska cesta	43	134	785	1216	64,56	10	1389	347,25	1736,25	
24	117885 JADRAN PIŠOT - sobodajalec	Oljčna pot 12A	Ankaran	Ankaran - Ancarano	6280	APARTMA VIVA	Oljčna pot	12	A	65	270	1224	22,06	10	504	126	630,00
25	118439 Petra Zonta, oddaja nepremičnin s.p.	Razgledna pot 5	Ankaran	Ankaran - Ancarano	6280	Vila Petra	Razgledna pot	5	27	152	372	40,86	2	210	52,5	262,50	
26	118665 VLASTA OREL - sobodajalka	Vinogradniška pot 14	Ankaran	Ankaran - Ancarano	6280	APARTMA OREL	Vinogradniška pot	14	57	315	366	86,07	4	511	127,75	638,75	
27	119337 LEON ZIDAR - sobodajalec	Topolc 32A	Topolc	Ilirska Bistrica	6250	APARTMA LORI	Ivančičeva cesta	2	B	78	398	1224	32,52	10	667	166,75	833,75
28	119450 DAMJAN ŠMERC - sobodajalec	Bertokova ulica 17	Ankaran	Ankaran - Ancarano	6280	DAMJAN ŠMERC, sobodajalec	Bertokova ulica	17	64	185	1104	16,76	9	331	82,75	413,75	
29	120690 OLGA KYOVSKY - sobodajalka	Jezerska ulica 4A	Ljubljana	Ljubljana	1000	Apartment Brnistra	Vinogradniška pot	11	28	106	368	28,80	3	167	41,75	208,75	
30	124411 KOROBAČ podjetje za gostinstvo in trgovino d.o.o. Kamnik	Šutna 76	Kamnik	Kamnik	1241	Apartment IVY	Regentova ulica	2	B	30	90	642	14,02	7	180	45	225,00
31	124375 ANDREJ KRAPEŽ - SOBODAJALEC	Frenkova ulica 18	Ankaran	Ankaran - Ancarano	6280	Magnolia	Frenkova ulica	18	95	362	856	42,29	7	557	139,25	696,25	
32	124680 TADEJA BERTALANIČ - sobodajalka	Jadranska cesta 18	Ankaran	Ankaran - Ancarano	6280	APARTMA VATOVEC	Jadranska cesta	18	158	270	1092	24,73	9	415	103,75	518,75	
33	124911 E&U sobodajalstvo, Enej Jamšek s.p.	Larissova ulica 8	Ankaran	Ankaran - Ancarano	6280	Apartment Oliver Ankaran	Srebrničeva ulica	13	60	274	668	41,02	11	420	105	525,00	
34	125921 MARIAN KOS - sobodajalec	Vinogradniška pot 11A	Ankaran	Ankaran - Ancarano	6280	LEP RAZGLED	Vinogradniška pot	11	A	22	74	434	17,05	2	136	34	170,00
35	126149 TILLEN BOTIČ - SOBODAJALEC	Mencingerjeva ulica 17	Ljubljana	Ljubljana	1000	Studio TIKI	Jadranska cesta	58	8	66	184	35,87	3	77	19,25	96,25	
36	128121 BORUT POLJŠAK - SOBODAJALEC	Regentova ulica 4A	Ankaran	Ankaran - Ancarano	6280	Aktivni chillax Ankaran	Ivančičeva cesta	5	178	626	2568	24,38	7	1102	275,5	1377,50	
37	129735 Sobodajalstvo, Vlasta Vuković, s.p.	Razgledna pot 11D	Ankaran	Ankaran - Ancarano	6280	Apartment na Razgledni poti 1	Razgledna pot	11	D	193	653	1460	44,73	12	1100	275	1375,00
38	129834 Andrej Maglica - sobodajalec	Jadranska cesta 41A	Ankaran	Ankaran - Ancarano	6280	Ankaran apartment	Jadranska cesta	41	A	37	133	612	21,73	5	266	66,5	332,50
39	129947 LAURA DOLENC - sobodajalka	Na Logu 18	Ankaran	Ankaran - Ancarano	6280	Apartment Laura	Na Logu	1	B	39	162	980	16,53	8	262	65,5	327,50
40	130151 ALMA ŠAV - SOBODAJALKA	Jadranska cesta 3A	Ankaran	Ankaran - Ancarano	6280	LUNA miren oddih, blizu Kopra, klima, parkirišče (LL	Jadranska cesta	3	A	26	95	372	25,54	2	171	42,75	213,75
41	131186 LEPA ŠTORIJA, turizem in storitve, d.o.o.	Letoviška pot 11	Portorož	Portorož - Portoroze	6320	Apartment E & T	Jadranska cesta	68	144	826	1960	42,14	8	1419	354,75	1773,75	
42	131435 ŽIVA STRAŠEK - sobodajalka	Larissova ulica 1	Ankaran	Ankaran - Ancarano	6280	Apartment VitaMia	Larissova ulica	1	50	322	732	43,99	6	542	135,5	677,50	
43	131772 MARKO KUKANJA - sobodajalec	Hrvatinska ulica 17	Ankaran	Ankaran - Ancarano	6280	GREEN PARK AND SUNNY TERRACE Apartments	Hrvatinska ulica	17	73	298	854	34,89	4	528	132	660,00	
44	132730 LUCIJA KLARICA - SOBODAJALKA	Jadranska cesta 90	Ankaran	Ankaran - Ancarano	6280	APARTMA OLJKA	Jadranska cesta	90	87	283	366	77,32	6	484	121	605,00	
45	133022 LATAN, transport in trgovina, d.o.o.	Prvomajska ulica 39	Nova Gorica	Nova Gorica	5000	Apartment 1	Jadranska cesta	10	202	360	730	49,32	12	651	162,75	813,75	
46	133213 ELENA BERTOK - SOBODAJALKA	Jadranska cesta 45A	Ankaran	Ankaran - Ancarano	6280	Apartment Ely	Jadranska cesta	45	A	51	244	244	100,00	4	406	101,5	507,50
47	133988 LUKA KRAŠNA - sobodajalec	Jadranska cesta 78	Ankaran	Ankaran - Ancarano	6280	Apartment Čebelica	Jadranska cesta	12	74	188	304	61,84	10	360	90	450,00	
48	135702 SEACYCLE, oddajanje apartmajev in druge storitve, Rok Mlakar s.p.	Jadranska cesta 4	Ankaran	Ankaran - Ancarano	6280	Apartment Aurora	Jadranska cesta	4	133	417	490	85,10	8	724	181	905,00	
49	135857 RAČUNOVODSTVO IN POSLOVNE STORITVE, ROSANA BENČIČ S.P.	Šolska ulica 24	Koper	Koper - Capodistria	6000	HIŠA ANA ANKARAN	Vlahovičeva ulica	52	38	182	488	37,30	4	319	79,75	398,75	
50	135940 MILORAD BULIČ - sobodajalec	Pahorjeva ulica 49	Koper	Koper - Capodistria	6000	MILENIUM APARTMENT	Jadranska cesta	10	66	256	732	34,97	6	409	102,25	511,25	
51	136052 DUŠAN VOLK - sobodajalec	Zgornje Škofije 52G	Zgornje Škofije	Škofije	6281	Sea and Sun Ankaran	Jadranska cesta	60	42	195	368	52,99	3	293	73,25	366,25	
52	136270 BUČELA, Oddajanje nepremičnin in sobodajalstvo, Andrej Železnik, s.p.	Ivančičeva cesta 18A	Ankaran	Ankaran - Ancarano	6280	Apartmentmaji Bučela	Ivančičeva cesta	18	A	84	203	372	54,57	2	335	83,75	418,75
53	137639 RS, računovodske in finančne storitve, d.o.o.	Cesta Kokrškega odreda 5	Kranj	Kranj	4000	Luna's Seaview Residence	Vinogradniška pot	5	2	4	186	2,15	1	8	2	10,00	
54	137655 Marketinške storitve, Matjaž Plot s.p.	Cesta na Prisojo 1C	Ankaran	Ankaran - Ancarano	6280	Hiška Ankara	Cesta na Prisojo	1	G	2	8	62	12,90	1	16	4	20,00