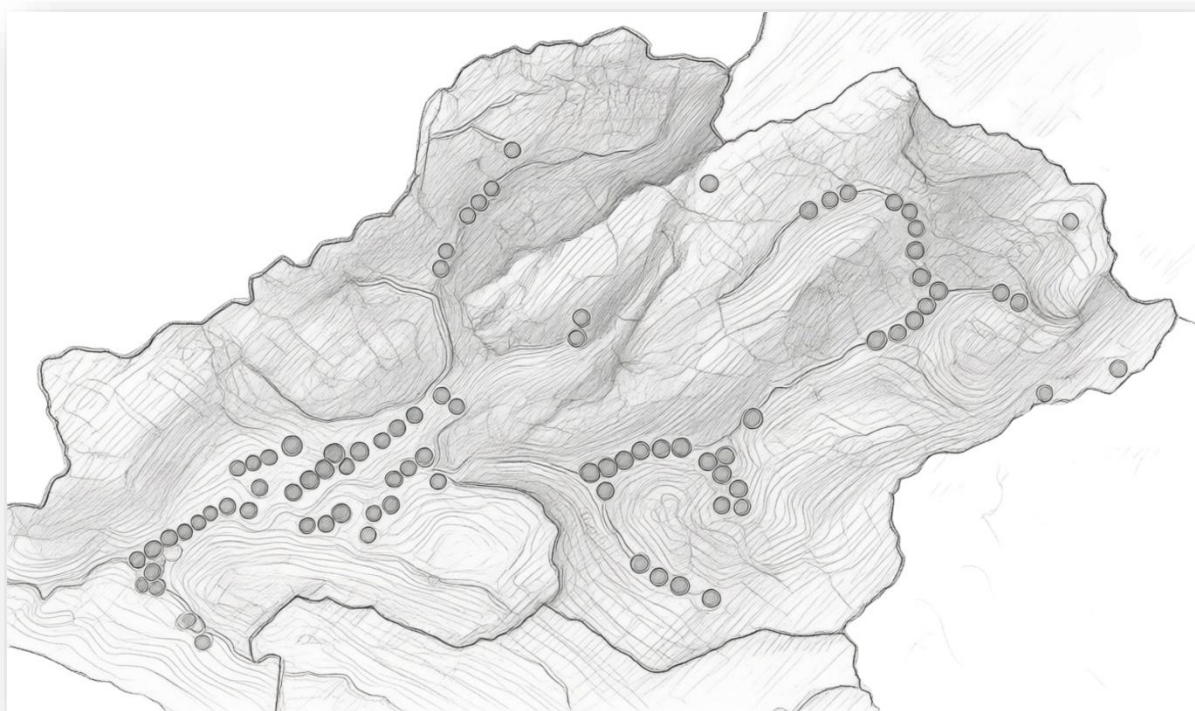




STROKOVNE PODLAGE ZA DOLOČITEV ČASOVNEGA OBSEGA ODDAJANJA STANOVANJ V KRATKOTRAJNI NAJEM V OBČINI BOVEC



SEPTEMBER 2026

Naročnik: Občina Bovec
Trg golobarskih žrtev 8
5230 Bovec



Avtor: ZaVita, svetovanje, d.o.o.
Tominškova 40
1000 Ljubljana



Odgovorni nosilec naloge:
Matjaž Harmel, univ. dipl. inž. gozd.

Vodja projekta:
Matevž Premelč, univ. dipl. geog.

Ključni strokovnjaki - ZaVita:
Peter Kastelic, mag. geog.
Klemen Strmšnik, univ. dipl. geog.
Aleksandra Krajnc, univ. dipl. geog.
Sabina Cepuš, univ. dipl. ekol.
Ana Vojnovič, mag. mol. funkc. biol.
Pija Edlund, mag. geog.
Klemen Banovec, mag. inž. arh. urb.
Katarina Mulec, dipl. medn. odn.

Projekt: Strokovne podlage za določitev časovnega obsega oddajanja stanovanj v
kratkotrajni najem v občini Bovec

Ključne besede: kratkotrajni najem | stanovanja | turizem | prostorsko načrtovanje |
Občina Bovec

Datum: september 2026

KAZALO VSEBINE

1	Uvod	4
2	Metodologija	6
2.1	Podatkovne in analitične podlage.....	6
3	Analiza stanja.....	7
3.1	Stanje na stanovanjskem oz. najemniškem trgu	7
3.1.1	Demografska gibanja in stanovanjski fond	7
3.1.2	Gradbena aktivnost	12
3.1.3	Javni najemni stanovanjski fond in povpraševanje	13
3.2	Namenska raba prostora.....	13
3.2.1	Občinski prostorski načrt občine Bovec	14
3.3	Ocena učinkov sprememb v številu turističnih obiskovalcev v občini	19
3.3.1	Gospodarsko in zaposlitveno izhodišče	19
3.3.2	Gibanje turističnega obiska.....	23
3.3.3	Sezonskost in struktura turistične ponudbe	24
3.3.4	Ekonomski in družbeni učinki turističnega obiska.....	28
3.4	Kratkotrajno oddajanje v občini	29
3.4.1	Obseg in gibanje dejavnosti	29
3.4.2	Sezonska vloga kratkotrajnega oddajanja	30
3.5	Zmožnosti javne komunalne infrastrukture	31
3.5.1	Odvajanje in čiščenje odpadnih voda	32
3.5.2	Oskrba s pitno vodo.....	34
3.5.3	Promet in parkiranje.....	34
4	Usmeritve zakonodaje in obstoječih strokovnih podlag	36
4.1	Zakonodajni okvir	36
4.2	Turistične in razvojne usmeritve	36
4.3	Prostorske in prometne usmeritve.....	37
4.4	Skupne usmeritve obravnavanih podlag	37
5	Ugotovitve in usmeritve analize.....	38
5.1	Sintezna presoja lokalnih razmer.....	38
5.1.1	Stanovanjski trg	38
5.1.2	Prostorska razporeditev in namenska raba.....	39
5.1.3	Turistični in gospodarski pomen.....	39
5.1.4	Kratkotrajno oddajanje.....	40
5.1.5	Komunalna, prometna in druga javna infrastruktura	40
5.2	Presoja časovnega obsega oddajanja.....	41
5.3	Spremljanje in ponovna presoja	42
6	Zaključek.....	43
7	Viri.....	45

KAZALO PREGLEDNIC

Preglednica 1: Povprečne vrednosti stanovanjskih nepremičnin na kvadratni meter v Občini Bovec	11
Preglednica 2: Izbrane namenske rabe tal in njihov pomen za obravnavano tematiko.....	16
Preglednica 3: Razporeditev geolociranih obratov kratkotrajnega oddajanja glede na namensko rabo prostora.....	17
Preglednica 4: Število nastanitvenih obratov in stalnih ležišč po vrstah nastanitve v Občini Bovec, 2025.....	27
Preglednica 5: Nazivna zmogljivost in evidentirana obremenitev čistilnih naprav, 2023.....	32

KAZALO SLIK

Slika 1: Gibanje števila prebivalcev v Občini Bovec v obdobju 2008–2026	7
Slika 2: Naravni in selitveni prirast v Občini Bovec.....	8
Slika 3: Starostna struktura prebivalstva Občine Bovec.....	9
Slika 4: Gospodinjstva po številu članov v Občini Bovec	9
Slika 5: Gibanje stanovanjskega fonda v Občini Bovec	10
Slika 6: Stanovanja glede na naseljenost po naseljih v letu 2021.....	11
Slika 7: Izdana gradbena dovoljenja na 1.000 prebivalcev v Občini Bovec, Goriški statistični regiji in Sloveniji.....	12
Slika 8: Prostorska razporeditev stavb ter stavb oziroma njihovih delov, evidentiranih za oddajanje na prostem trgu in v kratkotrajni najem v Občini Bovec	14
Slika 9: Grafični sloj namenske rabe prostora	18
Slika 10: Delež delovno aktivnih prebivalcev, katerih delovno mesto je v občini prebivališča	19
Slika 11: Delež delovnih mest v Bovcu, ki jih zasedajo prebivalci drugih občin	20
Slika 12: Delovne migracije v Občino Bovec v letih 2014 in 2024.....	21
Slika 13: Delovne migracije iz Občine Bovec v letih 2014 in 2024.....	21
Slika 14: Delež delovno aktivnega prebivalstva v turizmu po metodologiji UNWTO.....	22
Slika 15: Povprečna mesečna neto plača v Občini Bovec, na Goriškem in v Sloveniji	23
Slika 16: Prihodi in prenočitve v Občini Bovec po letih.....	24
Slika 17: Mesečna razporeditev prihodov in prenočitev v Občini Bovec.....	24
Slika 18: Prenočitve po mesecih – primerjava med leti 2021–2025.....	25
Slika 19: Dnevno število prihodov in prenočitev turistov v Občini Bovec v letu 2025	26
Slika 20: Prostorska razporeditev turističnih nastanitvenih obratov po vrstah v Občini Bovec, 2025	28
Slika 21: Prostorska razporeditev nastanitvenih obratov, relevantnih za obravnavo kratkotrajnega najema, v Občini Bovec, 2025	30
Slika 22: Delež prenočitev v apartmajih, sobah, počitniških stanovanjih in počitniških hišah v vseh prenočitvah po mesecih za leto 2025	31

Slika 23: Prostorska razporeditev obravnavanih obratov glede na kanalizacijsko in vodovodno omrežje ter čistilne naprave v Občini Bovec.....	33
--	----

1 UVOD

Kratkotrajno oddajanje stanovanj je del turistične nastanitvene ponudbe, hkrati pa pomeni uporabo stanovanjskega fonda za namen, ki ni trajno bivanje. Zakon o gostinstvu (ZGos-1) oddajanje stanovanja v kratkotrajni najem opredeljuje kot opravljanje nastanitvene dejavnosti v stanovanju ali delu stanovanja, razen kadar se v njem opravlja turizem na kmetiji (ZGos-1, 2025, 2. člen).

ZGos-1 je zaradi možnih vplivov te dejavnosti na dostopnost stanovanj, bivalno okolje in razvoj lokalnih skupnosti uvedel poseben sistem časovnega omejevanja kratkotrajnega oddajanja. Za občine, opredeljene kot občine z visokim tveganjem negativnih vplivov kratkotrajnega najema, je za leti 2027 in 2028 določen izhodiščni časovni obseg največ 60 dni oddajanja posameznega stanovanja v koledarskem letu. Občina lahko na podlagi analize lokalnih razmer za celotno občino ali določeno območje določi drugačen časovni obseg med 30 in 270 dnevi (ZGos-1, 2025, 22. člen).

Občina Bovec je bila s Sklepom o določitvi občin z visokim tveganjem negativnih vplivov kratkotrajnega najema za leti 2027 in 2028 (2026) uvrščena med 14 občin z visokim tveganjem. Uvrstitev temelji na metodologiji, ki hkrati upošteva nedostopnost stanovanj in obseg turistične aktivnosti v relevantnih nastanitvenih enotah. Uvrstitev na seznam predstavlja izhodišče za ureditev, ne določa pa sama po sebi, kakšen časovni obseg znotraj zakonsko dovoljenega razpona je glede na lokalne razmere primeren.

ZGos-1 v 22. členu omogoča, da občina s sprejetjem splošnega akta do 31. oktobra določi časovni obseg opravljanja oddajanja stanovanja v kratkotrajni najem med 30 in 270 dni v koledarskem letu. Določitve akta so v veljavi od začetka naslednjega koledarskega leta. Časovni obseg opravljanja oddajanja stanovanja v kratkotrajni najem, določen v splošnem aktu mora temeljiti na analizi (strokovni podlagi), ki upošteva zlasti:

- stanje na stanovanjskem oziroma najemniškem trgu, vključno s povpraševanjem po javnih najemniških stanovanjih, ter projekcije dostopnosti stanovanj za prebivanje v prihodnjih letih z upoštevanjem predvidenih gradenj javnih najemniških stanovanj;
- namensko rabo prostora na posameznem območju občine, upošteva veljavne občinske prostorske akte;
- oceno učinkov sprememb v številu turističnih obiskovalcev v občini in nastanitvenih kapacitetah na nadaljnji turistični, gospodarski in splošni razvoj občine in posameznega območja z okoljskega, družbeno-kulturnega in ekonomskega vidika, zlasti na dostopnost stanovanj za prebivanje v občini, na zmožnosti komunalne infrastrukture za oskrbo prebivalcev, gostov in drugih obiskovalcev ter zmožnosti zagotovitve javne infrastrukture (ceste, parkirišča).

Namen predmetnih strokovnih podlag je na tej osnovi prikazati dejanske razmere v Občini Bovec in zagotoviti podatkovno ter strokovno utemeljeno podlago za določitev dovoljenega časovnega obsega kratkotrajnega oddajanja za leti 2027 in 2028. Obravnavani so zlasti:

- stanje in razvoj stanovanjskega fonda ter javnih najemnih stanovanj;

- obseg, dinamika, sezonskost in prostorska razporeditev kratkotrajnega oddajanja;
- pomen kratkotrajnega najema v okviru turistične dejavnosti občine;
- namenska raba prostora in prostorske razlike znotraj občine;
- relevantne zmogljivosti komunalne, prometne in druge javne infrastrukture ter
- usmeritve občinskih razvojnih, turističnih in prostorskih dokumentov.

Pri presoji je pomembno razlikovati med turizmom kot celoto in oddajanjem stanovanj v kratkotrajni najem. Kratkotrajno oddajanje v Občini Bovec predstavlja pomemben del turistične nastanitvene ponudbe in turističnega prometa, vendar ne zajema vseh nastanitvenih oblik. Učinkov celotnega turističnega obiska zato ni mogoče neposredno enačiti z učinki kratkotrajnega oddajanja stanovanj, hkrati pa je treba zaradi njegovega velikega obsega v občini njegov vpliv obravnavati kot pomemben del celotne presoje.

2 METODOLOGIJA

Metodologija izdelave strokovnih podlag izhaja iz zahtev 22. člena Zakona o gostinstvu (ZGos-1), po katerem mora občina pri določitvi drugačnega dovoljenega časovnega obsega oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem upoštevati zlasti stanje na stanovanjskem oziroma najemniškem trgu, namensko rabo prostora ter učinke turistične dejavnosti na stanovanjski trg, komunalno in drugo javno infrastrukturo ter splošni razvoj občine (ZGos-1, 2025).

Analiza temelji na kombinaciji statistične, prostorske in vsebinske analize. Uporabljeni so predvsem uradni podatki Statističnega urada Republike Slovenije, Občine Bovec in Javnega zavoda za turizem Dolina Soče, evidence turistične takse ter veljavni občinski prostorski, razvojni, turistični in prometni dokumenti. Pri posameznih vsebinah so uporabljeni najnovejši razpoložljivi podatki, pri časovnih vrstah pa daljše obdobje, kadar to omogoča presojo razvojnih trendov. Podatki za leto 2026 se, kjer so vključeni, obravnavajo kot podatki za del tekočega leta in se ne primerjajo neposredno s celotnimi predhodnimi koledarskimi leti.

2.1 PODATKOVNE IN ANALITIČNE PODLAGE

Stanovanjske in demografske razmere so analizirane na podlagi podatkov SURS o prebivalstvu, starostni strukturi, gospodinjstvih, stanovanjskem fondu, nenaseljenih stanovanjih, gradbeni aktivnosti, delovni aktivnosti, delovnih migracijah in plačah. Podatki so, kjer je smiselno, primerjani z Goriško statistično regijo oziroma Slovenijo. Stanje javnega najemnega fonda in izraženo povpraševanje sta dodatno preverjena na podlagi podatkov Občine Bovec, javnega razpisa iz leta 2023, prednostne liste in podatkov o dodelitvah stanovanj.

Turistični razvoj je analiziran na podlagi prihodov in prenočitev turistov, sezone razporeditve obiska, strukture nastanitvenih zmogljivosti, zaposlenosti v turizmu ter turistične in promocijske takse. Za preverjanje ključnih vrednosti se med seboj primerjajo evidence turistične takse in letna poročila Turizma Doline Soče.

Pri analizi kratkotrajnega oddajanja se celotni turistični promet ne enači s turistično rabo stanovanj. Ločeno se (v skladu z ZGos-1) obravnavajo nastanitvene kategorije apartma, soba, počitniško stanovanje in počitniška hiša. Takšna razmejitev sledi zakonskemu oziroma izvedbenemu okviru, ki navedene kategorije uporablja pri določitvi občin z visokim tveganjem za leti 2027 in 2028.

Podrobnejši podatki evidence turistične takse omogočajo analizo po letih, mesecih, vrstah in kategorijah nastanitvenih obratov ter po krajih. Pri podatkih na ravni posameznih obratov se za potrebe poročila uporabljajo agregirane vrednosti; osebni oziroma drugi podatki, ki niso potrebni za strokovno presojo, se v poročilu ne prikazujejo.

Prostorska analiza temelji na prostorskem prikazu lokacij relevantnih nastanitvenih obratov z naselji, veljavno namensko rabo prostora ter, kjer so podatki na voljo, z javno komunalno infrastrukturo. Slednje je izvedeno z uporabo GIS orodij. Na tej podlagi se preverjajo prostorska razporeditev in koncentracija dejavnosti ter morebitne razlike med posameznimi območji občine.

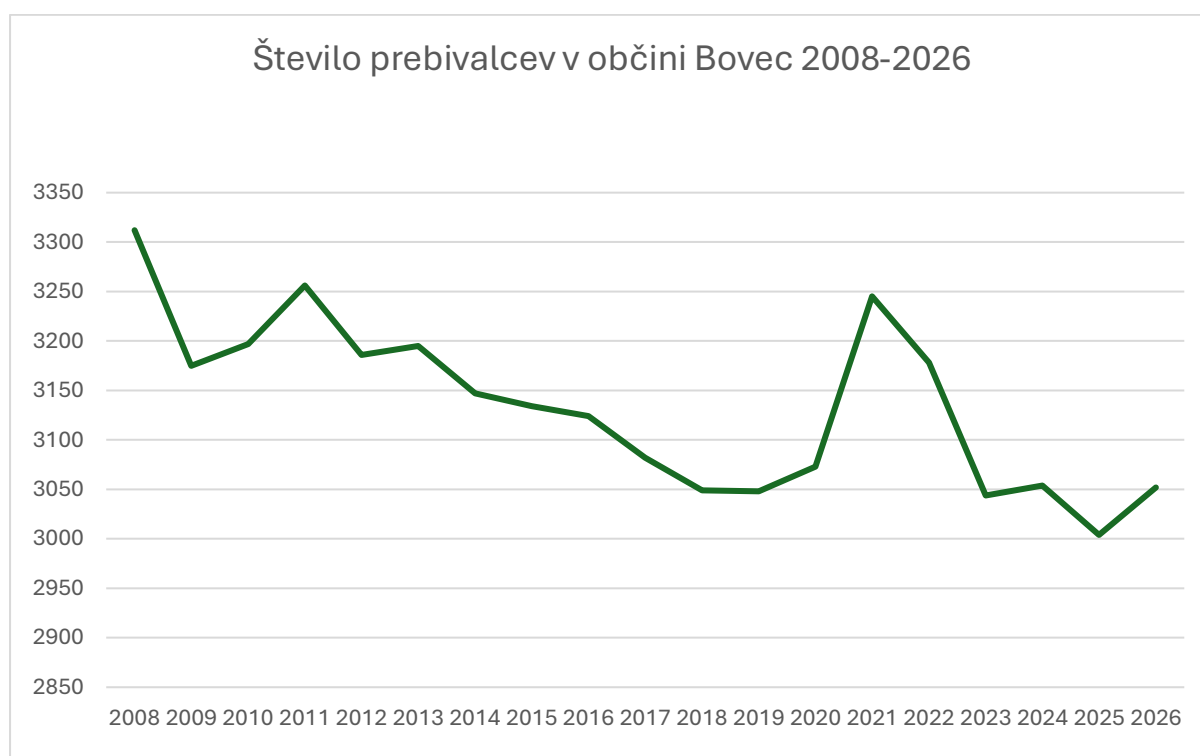
3 ANALIZA STANJA

3.1 STANJE NA STANOVANJSKEM OZ. NAJEMNIŠKEM TRGU

Stanovanjske razmere v Občini Bovec so bile analizirane z vidika demografskih sprememb, strukture gospodinjstev, obsega in uporabe stanovanjskega fonda, gradbene aktivnosti ter ponudbe in povpraševanja po javnih najemnih stanovanjih. Razpoložljivi podatki omogočajo dobro presojo strukturnih značilnosti stanovanjskega trga. Leta 2025 je bilo evidentiranih 463 obravnavanih obratov kratkotrajnega oddajanja, kar glede na 2.780 evidentiranih stanovanj predstavlja približno 16,7 % stanovanjskega fonda.

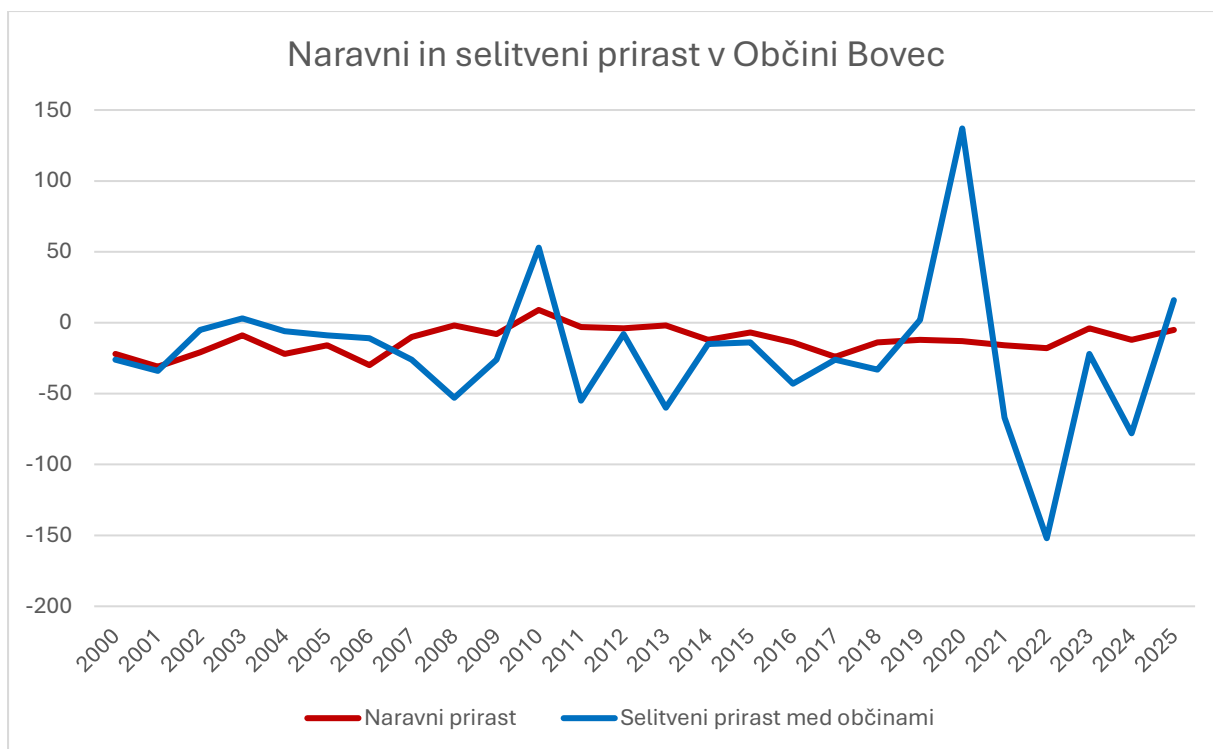
3.1.1 DEMOGRAFSKA GIBANJA IN STANOVANJSKI FOND

Število prebivalcev Občine Bovec se generalno zmanjšuje. Med letoma 2008 in 2026 se je zmanjšalo z 3.312 na 3.052 prebivalcev oziroma za 8 %. Naravni prirast je v zadnjih 25 letih negativen, z izjemo leta 2010, selitveni prirast med občinami pa niha med pozitivnimi in negativnimi vrednostmi (SURS, 2026).



Slika 1: Gibanje števila prebivalcev v Občini Bovec v obdobju 2008–2026

Vir: SURS, 2026.

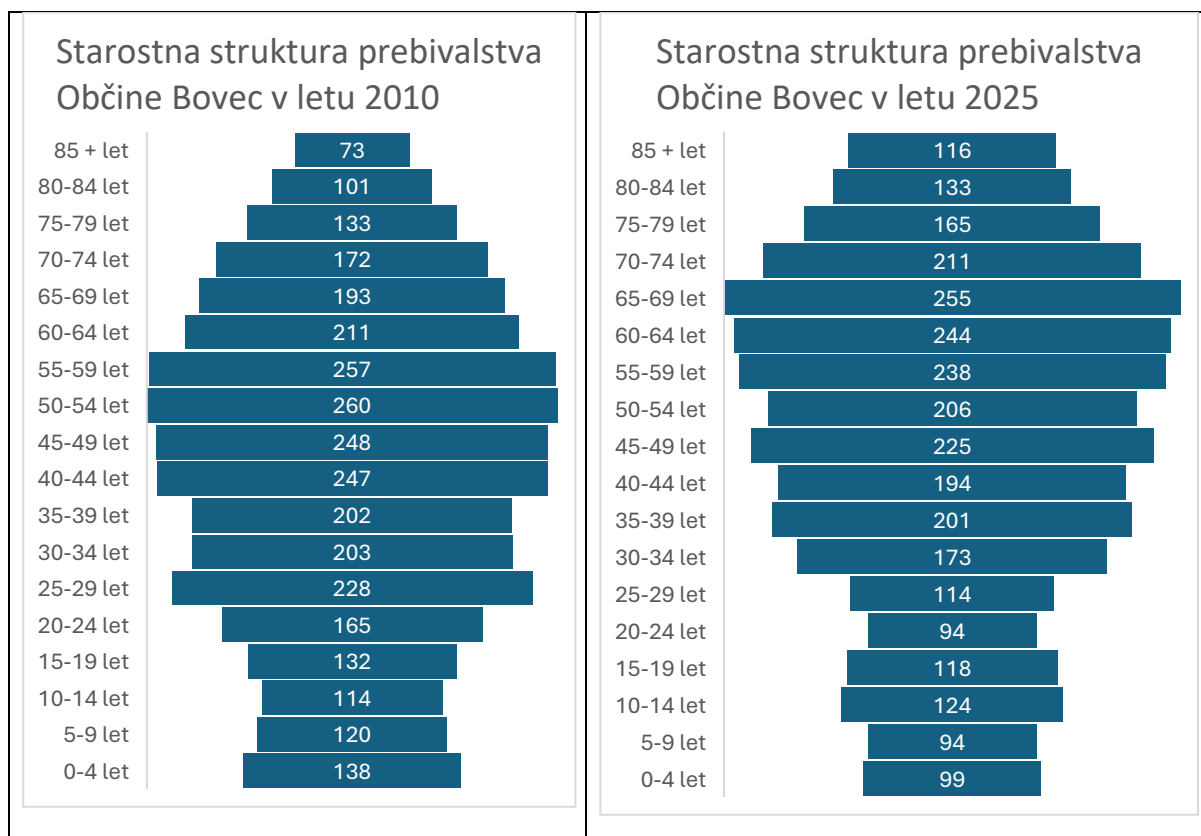


Slika 2: Naravni in selitveni prirast v Občini Bovec

Vir: SURS, 2026.

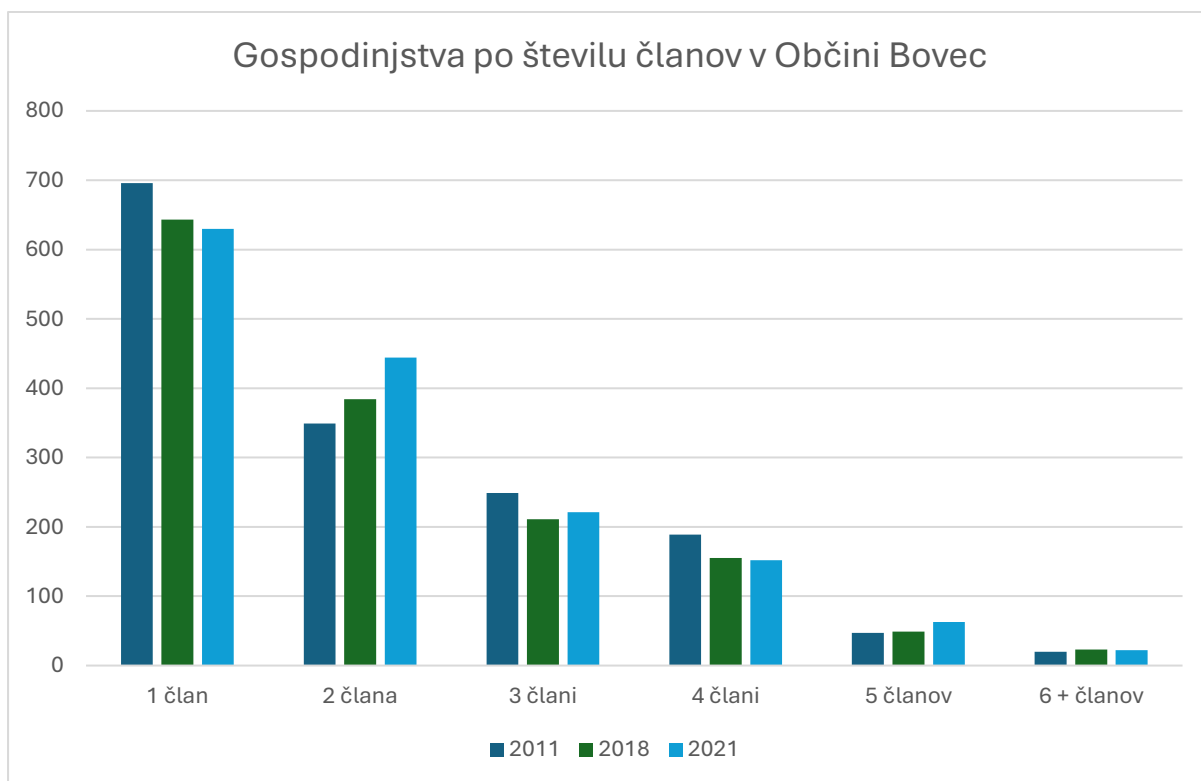
Za stanovanjske potrebe je pomembnejša od samega števila prebivalcev sprememba njihove starostne strukture in spremembe v številu članov posameznega gospodinjstva. Delež prebivalcev, starih 65 let ali več, se je povečal z 21 % leta 2010 na 29,3 % leta 2025. Med letoma 2011 in 2021 se je skupno število gospodinjstev zmanjšalo z 1.550 na 1.532 oziroma za 1,2 %, število enočlanskih gospodinjstev pa z 696 na 630. Število dvočlanskih gospodinjstev se je povečalo za 27 %. Eno- in dvočlanska gospodinjstva so leta 2011 predstavljala 67,4 % vseh gospodinjstev, leta 2021 pa 70,1 % (SURS, 2026).

Navedeno kaže, da se lahko potrebe po stanovanjih ohranjajo oziroma povečujejo tudi ob zmanjševanju števila prebivalcev, saj na stanovanjsko povpraševanje vplivajo staranje prebivalstva, zmanjševanje povprečne velikosti gospodinjstev ter posledično potrebe po večjem številu samostojnih stanovanjskih enot.



Slika 3: Starostna struktura prebivalstva Občine Bovec

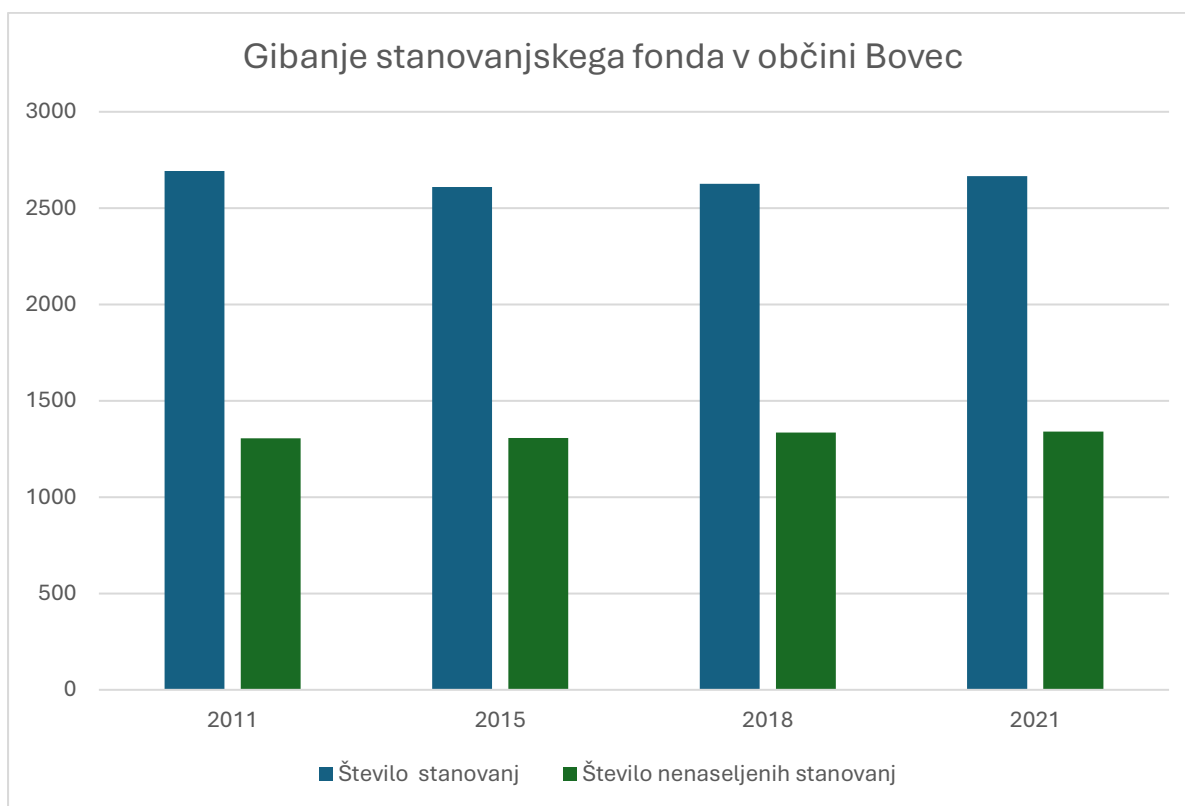
Vir: SURS, 2026.



Slika 4: Gospodinjstva po številu članov v Občini Bovec

Vir: SURS, 2026.

Stanovanjski fond se je v obdobju 2011–2021 razmeroma malo spremenil oz. zmanjšal. Leta 2011 je bilo evidentiranih 2.692 stanovanj, leta 2021 pa 2.666, kar pomeni zmanjšanje za 26 stanovanj oziroma 1 %. V istem obdobju se je število naseljenih stanovanj zmanjšalo z 1.387 na 1.325 oziroma za 4,5 % (SURS, 2026).

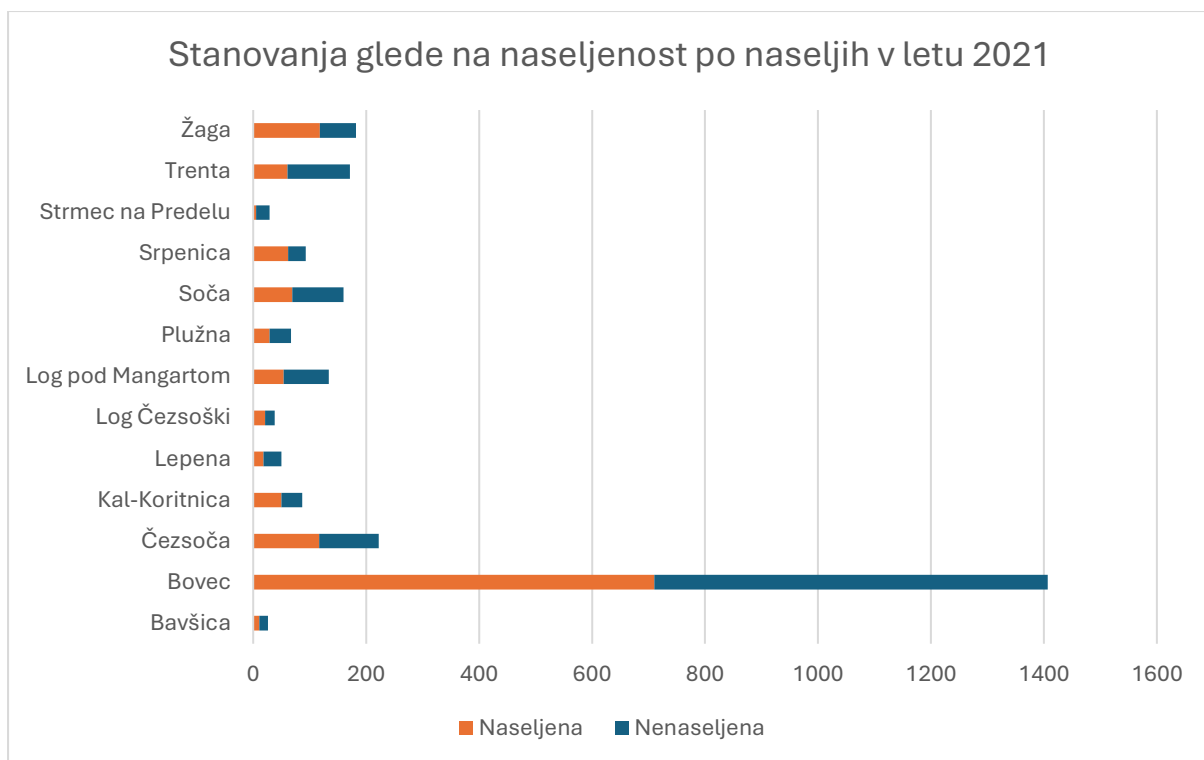


Slika 5: Gibanje stanovanjskega fonda v Občini Bovec

Vir: SURS, 2026.

Leta 2021 je bilo evidentiranih 1.341 nenaseljenih stanovanj oziroma 50 % celotnega stanovanjskega fonda. SURS definira nenaseljena stanovanja kot tista stanovanja, v katerih nihče nima prijavljenega stalnega ali začasnega prebivališča. Ne moremo pa tega neposredno enačiti s kratkotrajnim najemom. Število nenaseljenih stanovanj se v primerjavi z leti 2011, 2015 in 2018 ni bistveno spremenilo. Prostorska razporeditev nenaseljenih stanovanj pa ni enakomerna; naseljena stanovanja prevladujejo v naseljih Žaga in Srpenica, nenaseljena pa v naseljih Strmec na Predelu, Lepena, Trenta, Bavšica, Soča in Log pod Mangartom, kar je lahko povezano z večjo turistično usmerjenostjo teh naselij (SURS, 2026).

Podatka o nenaseljenosti ni mogoče enačiti z dejansko ponudbo za dolgoročni najem. Razlogi za nenaseljenost so lahko različni, posamezno stanovanje pa je lahko zaradi stanja, lokacije, lastniških razmer ali namena uporabe dejansko nedostopno stanovanjskemu trgu.



Slika 6: Stanovanja glede na naseljenost po naseljih v letu 2021

Vir: SURS, 2026.

Pokazatelj razmer na stanovanjskem trgu so tudi podatki množičnega vrednotenja nepremičnin o povprečni ceni stanovanjskih nepremičnin na kvadratni meter. Ti podatki omogočajo primerjavo ravni vrednosti stanovanjskega fonda med posameznimi območji ter predstavljajo dodaten kazalnik dostopnosti stanovanj in pritiskov na stanovanjski trg. Pri interpretaciji je treba upoštevati, da gre za vrednosti, določene v okviru sistema množičnega vrednotenja, in ne za dejanske prodajne cene posameznih nepremičnin.

Naselje	Vrednost (EUR) na m ²	Odstopanje od povprečja v občini (%)
Log Čezsoški	1.061,00	-20,8
Soča	1.312,00	-2,0
Žaga	1.012,00	-24,4
Čezsoča	1.327,00	-0,9
Kal-Koritnica	1.064,00	-20,5
Bovec	1.652,00	23,4
Log pod Mangartom	908,00	-32,2
Bavšica	858,00	-35,9
Trenta	1.337,00	-0,1
Srpenica	996,00	-25,6
Plužna	1.238,00	-7,5
Strmec na Predelu	617,00	-53,9
Lepena	1.805,00	34,8

Vir: GURS, 2026; REALIS, 2026

Preglednica 1: Povprečne vrednosti stanovanjskih nepremičnin na kvadratni meter v Občini Bovec

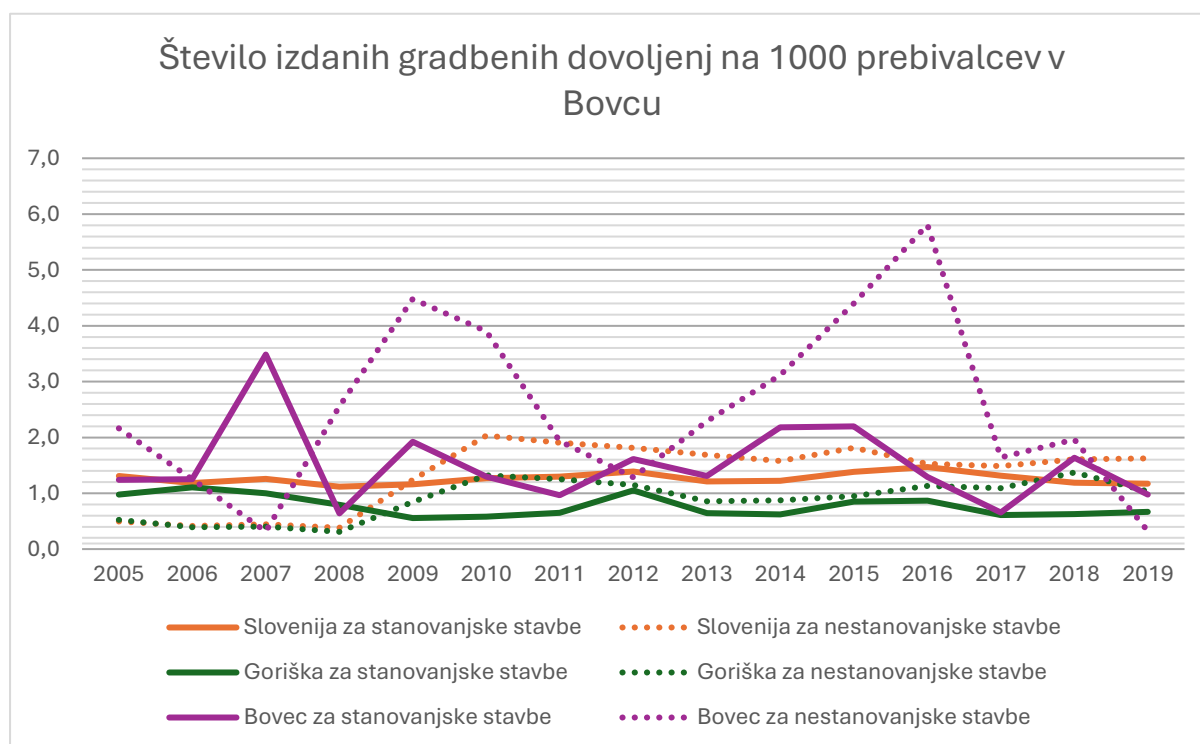
Kot prikazuje Preglednica 1 se povprečne vrednosti nepremičnin na kvadratni meter v Občini Bovec med naselji precej razlikujejo. Najnižja povprečna vrednost je v naselju Strmec na Predelu (617 €/m²), sledi Bavšica (858 €/m²) ter Log pod Mangartom (908 €/m²). V teh naseljih je ta vrednost 32–54 % nižja od povprečne vrednosti v Občini Bovec, ki znaša 1.339 €/m². Najvišjo vrednost izkazuje naselje Bovec (1.652 €/m²) in Lepena (1.805 €/m²).

Povprečna vrednost nepremičnin na kvadratni meter v Občini Bovec je po podatkih GURS-a 1.339 €/m², kar je za 351 €/m² oziroma približno 35,5 % več od povprečja v Goriški statistični regiji, ki znaša 988 €/m², ter za 179 €/m² oziroma približno 15,4 % več od državnega povprečja, ki znaša 1.160 €/m².

Po podatkih GURS se na območju občine Bovec izvajajo tudi najemi na trgu, ki jih lahko interpretiramo kot dolgotrajno oddajanje. Takih stanovanjskih enot je 123 oziroma 4,4 % celotnega stanovanjskega fonda, nahajajo pa se v 7 od 13 naselij. Največ takšnih stanovanj se nahaja v Bovcu (106), nato v Čezsoči (6) in Plužni (6) (GURS 2026; REALIS 2026).

3.1.2 GRADBENA AKTIVNOST

Podatki o gradbenih dovoljenjih kažejo na manjšo gradbeno aktivnost na področju stanovanj v primerjavi z regijskim ali državnim povprečjem. V letu 2025 je bilo v Občini Bovec izdanih 1,3 gradbenega dovoljenja na 1.000 prebivalcev, medtem ko je kazalnik znašal 1,7 v Goriški statistični regiji in 2,8 v Sloveniji. Med izdanimi gradbenimi dovoljenji v Bovcu se jih je leta 2025 75 % nanašalo na stanovanjske stavbe (SURs, 2026).



Slika 7: Izdana gradbena dovoljenja na 1.000 prebivalcev v Občini Bovec, Goriški statistični regiji in Sloveniji

Vir: SURs, 2026.

3.1.3 JAVNI NAJEMNI STANOVANJSKI FOND IN POVPRŠEVANJE

Občina Bovec ima v lasti 32 občinskih oziroma javnih najemnih stanovanj, dodatno pa ima v najemu še dve stanovanji Ministrstva za notranje zadeve – Policije. Skupno tako za potrebe javnega najemnega fonda razpolaga s 34 stanovanji oziroma 1,3 % celotnega stanovanjskega fonda (Občina Bovec, 2026).

Zadnji javni razpis za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem je bil objavljen 5. julija 2023. Do izteka razpisnega roka 11. avgusta 2023 je prispelo osem vlog. Po preverjanju pogojev in točkovanju je bilo vseh osem prosilcev upravičenih ter uvrščenih na prednostno listo A, oblikovano glede na doseženo število točk. Trenutno so na prednostni listi še trije upravičenci (Občina Bovec, 2026).

Pri interpretaciji podatkov je treba upoštevati, da število prijav na posamezni razpis odraža povpraševanje v času njegove izvedbe in ni nujno enako celotnemu obsegu stanovanjskih potreb v občini.

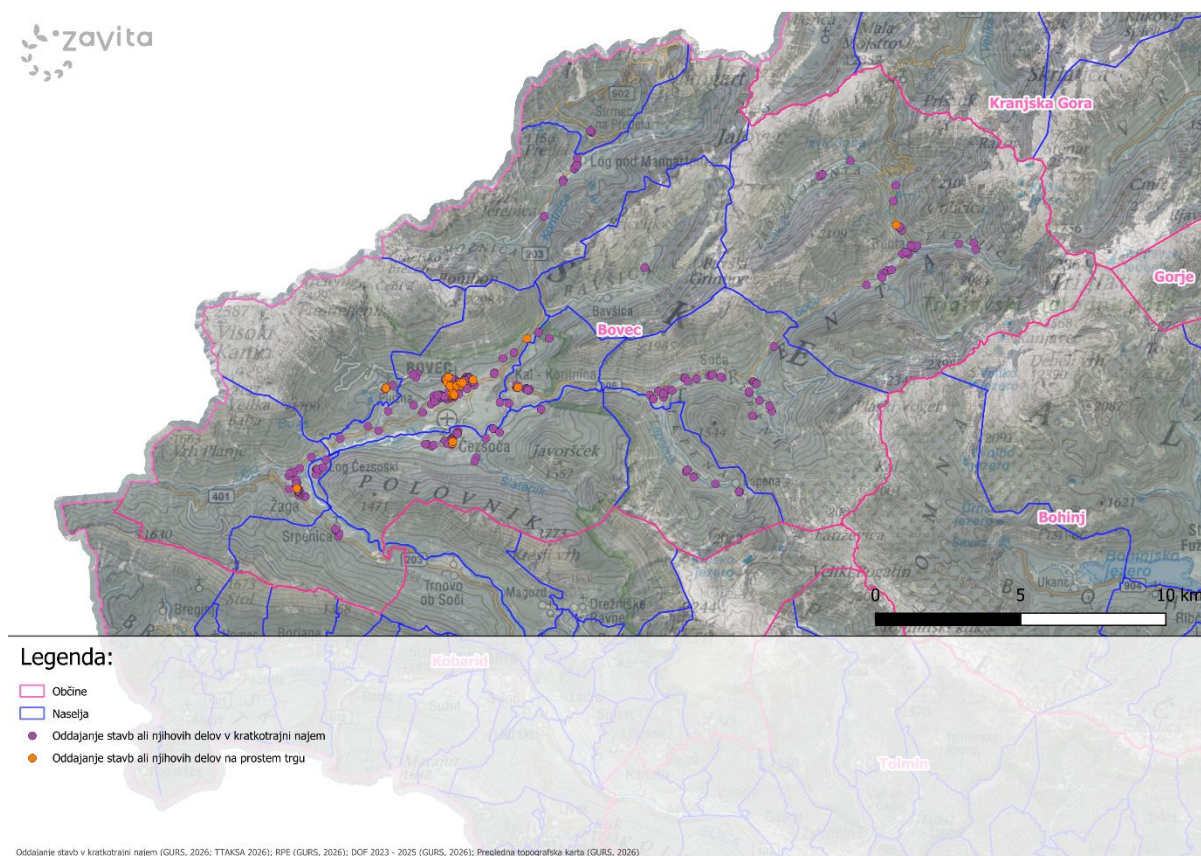
Občina Bovec načrtuje tudi povečanje stanovanjskega fonda. Za ureditev stanovanj na naslovu Kot 87 je bilo že pridobljeno gradbeno dovoljenje, predvidena pa je izgradnja petih novih stanovanj. Dodatno sta dve stanovanji predvideni v objektu na naslovu Srpenica 41, eno stanovanje pa na naslovu Kot 90. Skupaj gre za potencial dodatnih osmih stanovanj, kar bi ob realizaciji pomenilo pomembno povečanje obstoječega občinskega stanovanjskega fonda (Občina Bovec, 2026).

3.2 NAMENSKA RABA PROSTORA

Občina Bovec je prostorsko in poselitveno raznolika. Obsega 13 naselij, pri čemer je prebivalstvo izraziteje skoncentrirano v večjih naseljih. Leta 2026 je v naselju Bovec živel 1.520 prebivalcev, v Čezsoči 329 in v Žagi 307; skupaj je v teh treh naseljih živel 70,6 % prebivalcev občine (SURS, 2026).

Prostorska raznolikost je pomembna tudi pri presoji kratkotrajnega oddajanja stanovanj. Leta 2025 je imelo evidentirano vsaj eno prenočitev 463 obravnavanih nastanitvenih obratov iz segmenta apartmajev, sob in počitniških stanovanj oziroma hiš. Največ jih je bilo v Bovcu (271) in Čezsoči (52), sledili so Soča (30), Trenta (28) in Žaga (27). V teh petih naseljih je bilo skupaj 408 oziroma 88,1 % vseh obravnavanih obratov in približno 88 % njihovih prenočitev (Občina Bovec, 2026).

Leta 2025 je bilo evidentiranih 463 obravnavanih obratov kratkotrajnega oddajanja, kar glede na 2.780 evidentiranih stanovanj predstavlja približno 16,7 % stanovanjskega fonda. Istočasno je bila za oddajanje na prostem trgu evidentiranih 123 delov stavb, kar predstavlja približno 4,4 % stanovanjskega fonda. Za prostorsko analizo je bilo mogoče zanesljivo geolocirati 461 obratov kratkotrajnega oddajanja v najem. V Bovcu je delež kratkotrajnega oddajanja znašal približno 18,5 %, v Čezsoči 22,8 %, medtem ko je bilo v teh dveh naseljih oddajanje na prostem trgu manj izrazito zastopano.



Slika 8: Prostorska razporeditev stavb ter stavb oziroma njihovih delov, evidentiranih za oddajanje na prostem trgu in v kratkotrajni najem v Občini Bovec

Vir: GURS, 2026; REALIS, 2026; Občina Bovec – TTAUSA, 2026; lastna obdelava.

3.2.1 OBČINSKI PROSTORSKI NAČRT OBČINE BOVEC

Prostorski razvoj občine ureja Občinski prostorski načrt občine Bovec (OPN). Osnovni odlok je bil sprejet leta 2008, spremembe in dopolnitve OPN pa so bile sprejete junija 2014 in objavljene v Uradnem listu RS, št. 43/2014. Spremembe iz leta 2014 so se nanašale predvsem na določila glede enostavnih in nezahtevnih objektov ter zatečenih pravic. Za prostorsko analizo je uporabljen aktualni grafični sloj namenske rabe prostora.

OPN Bovec sestavljata strateški in izvedbeni del. Izvedbeni del določa enote urejanja prostora (EUP), namensko rabo prostora in prostorske izvedbene pogoje (PIP), ki med drugim opredeljujejo namembnost objektov ter pogoje za umeščanje posegov v prostor. Pri presoji kratkotrajnega oddajanja je pomembno, da OPN dopustnosti posameznih dejavnosti ne določa zgolj glede na namensko rabo zemljišča, temveč tudi glede na posamezno enoto urejanja prostora in tip dovoljene gradnje oziroma namembnosti objekta.

Na območju naselja Bovec OPN izrecno ugotavlja preplet dejavnosti bivanja, trgovine, storitev, gostinstva, turizma in javne infrastrukture. Hkrati določa več tipov dovoljenih posegov oziroma namembnosti. Pri TIP 1 – eno- in dvostanovanjski gradnji – ter TIP 2 – večstanovanjski gradnji – je izrecno dopustna tudi raba turističnih sob in apartmajev, pri TIP 3 – poslovnih objektih – pa so poleg poslovne rabe dopustni tudi stanovanja, turistične sobe in apartmaji. Pri eno- in dvostanovanjskih stavbah OPN dodatno določa, da je ob stanovanjski rabi dopustna nemoteča poslovna in storitvena dejavnost, pri čemer izrecno navaja apartmaje in sobe.

Pri poslovnih objektih je preplet turistične in stanovanjske funkcije še izrazitejši. OPN med pretežno namembnost poslovnih stavb uvršča gostinstvo, trgovino, turizem in druge storitvene dejavnosti ter dopušča stanovanja v nadstropju oziroma nemoteče storitvene dejavnosti v obliki apartmajev in sob. Med območja, na katerih se uporablja ta tip, sodijo tudi površine za turizem.

Na območjih razpršene poselitve je ureditev prostorsko bolj diferencirana. Površine namenske rabe A predstavljajo površine razpršene poselitve, kamor OPN uvršča manjše gručice in zaselke ter tradicionalno razpršene kmetije in posamezne stanovanjske objekte. Konkretni pogoji so odvisni tudi od lege v posamezni enoti urejanja prostora. OPN na območju krajine razlikuje med razpršeno poselitvijo znotraj osrednjega območja TNP (P1), robnega območja TNP (P2) in preostalega dela občine (P3). Na območju P1 je predvideno predvsem ohranjanje obstoječih objektov in njihove prvotne vsebine; izjemoma so dovoljene nekatere gradnje oziroma rekonstrukcije, vendar ne kot širitev dejavnosti in novih nastanitvenih kapacitet.

OPN območja za turizem z nastanitvijo označuje z oznako BT. Na območjih poslovnih objektov TIP 3 so gostinstvo, turizem ter nastanitvena raba v obliki apartmajev in sob neposredno vključeni med dovoljene vsebine.

Pomembne so tudi površine počitniških hiš (SP). OPN počitniško hišo opredeljuje kot objekt, ki ga lastnik uporablja za občasno bivanje, in določa, da se počitniške objekte lahko predvsem vzdržuje in prenavlja. Njihova osnovna funkcija je zato drugačna od površin, namenjenih stalnemu bivanju, saj gre za območja izraziteje povezana z občasno oziroma sekundarno bivalno rabo.

Strateški del OPN turizem opredeljuje kot eno ključnih razvojnih dejavnosti občine. Med usmeritvami določa razvoj kakovosti turistične ponudbe, boljšo izkoriščenost obstoječih kapacitet ter širjenje nastanitvenih zmogljivosti predvsem znotraj območij naselij. Hkrati OPN kot pomemben cilj prostorskega razvoja poudarja uravnotežen razvoj predvsem v korist lokalnega prebivalstva ter zagotavljanje kakovostnega, varnega, zdravega in prijetnega bivalnega okolja.

Namenska raba	Pomen za presojo
SS – stanovanjske površine	Stanovanjska namenska raba sama po sebi ne izključuje kratkotrajnega oddajanja; OPN ga na delu stanovanjskih območij izrecno dopušča kot dopolnilno rabo.
CU – osrednja območja centralnih dejavnosti	Gre za izrazito mešana območja, kjer stanovanjska in turistično-storitvena funkcija nista strogo ločeni.
SK – stanovanjske površine s kmetijskimi gospodarstvi	Zaradi velikega števila evidentiranih obratov gre za prostorsko pomembno kategorijo. Pri podrobnejši presoji je treba upoštevati konkretne veljavne PIP.
SP – površine počitniških hiš	Osnovna funkcija območja je občasno in ne stalno bivanje, zato se razmerje med stanovanjsko in turistično oziroma sekundarno bivalno funkcijo razlikuje od klasičnih stanovanjskih površin.
BT – površine za turizem	Turistična nastanitvena funkcija je neposredno predvidena.
A – površine razpršene poselitve	Dopustnosti kratkotrajnega oddajanja ni mogoče presojati samo na podlagi oznake A, temveč je treba upoštevati konkretno lego in veljavne PIP.

Preglednica 2: Izbrane namenske rabe tal in njihov pomen za obravnavano tematiko

Prostorska ureditev tako kaže, da OPN Bovec ne izhaja iz stroge ločitve stanovanjske in turistične funkcije. Na delu stanovanjskih in centralnih območij so turistične sobe in apartmaji izrecno dopustni, površine BT so neposredno namenjene turizmu z nastanitvijo, površine SP pa občasnemu bivanju. Na drugi strani so predvsem na območjih razpršene poselitve in znotraj TNP pogoji bolj omejujoči in vezani na konkretno prostorsko situacijo.

Takšna ureditev je za predmetno strokovno podlago pomembnejša od samega skupnega obsega posamezne namenske rabe. Kaže namreč, da odnos med stanovanjsko in turistično funkcijo ni enak na celotnem območju občine, hkrati pa tudi ni mogoče posamezne namenske rabe avtomatično enačiti z dopustnostjo oziroma nedopustnostjo kratkotrajnega oddajanja. Pri Bovcu je zato treba namensko rabo vedno presojati skupaj s prostorskimi izvedbenimi pogoji posamezne EUP.

Prostorski presek geolociranih obratov, v katerih se izvaja kratkotrajno oddajanje, z namensko rabo prostora kaže, da so obrati razporejeni po več različnih namenskih rabah. Največ, 122 oziroma 26,5 %, jih je evidentiranih na osrednjih območjih centralnih dejavnosti (CU), sledijo stanovanjske površine s kmetijskimi gospodarstvi (SK) s 114 oziroma 24,7 % ter stanovanjske površine (SS) s 63 oziroma 13,7 %. Na površinah počitniških hiš (SP) je evidentiranih 49 oziroma 10,6 %, na območjih razpršene poselitve (A) pa 40 oziroma 8,7 % obratov.

Na območje Občine Bovec sega tudi območje Triglavskega narodnega Parka (TNP). Znotraj območja TNP se nahajajo naslednja naselja: Bavšica, Lepena, Log pod Mangartom, Soča, Trenta in deli naselij: Bovec, Čezsoča, Kal-Koritnica, Plužna.

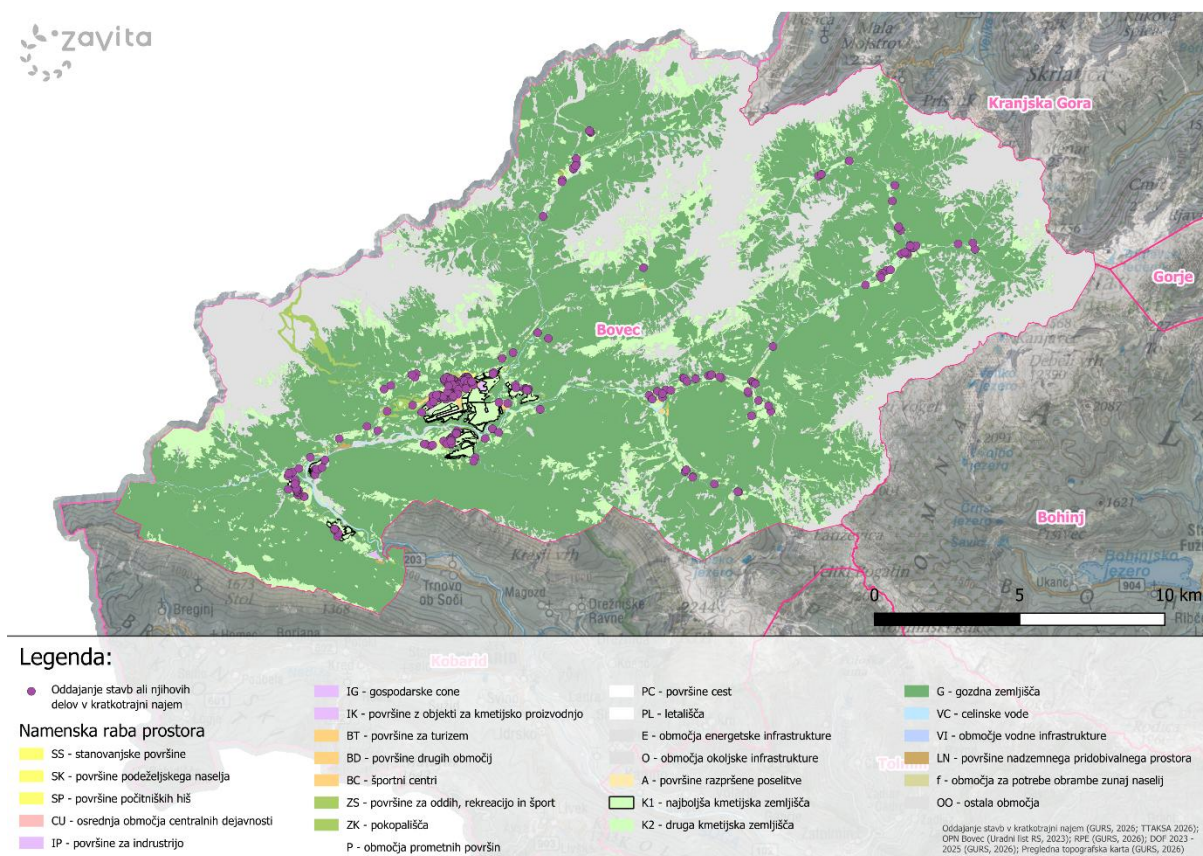
Zakon o TNP-ju določa, da morajo biti prostorski akti občine usklajeni tako z Zakonom kot tudi načrtom upravljanja TNP. Pri načrtovanju prostora na območju parka pa se mora upoštevati, da se poselitve usmerja v obstoječa naselja ter da ima prenova objektov prednost pred novogradnjo. Širitev naselij znotraj parka je mogoče le pod določenimi pogoji, med drugim da ne ogroža

identitete parka, ne povečuje obremenitev okolja in ne ogroža za park značilnega poselitvenega vzorca.

zaradi velikega deleža zavarovanega območja ter usmerjanja nove poselitve predvsem v obstoječa naselja so možnosti prostorskega širjenja stanovanjskega fonda v Bovcu bolj omejene kot v občinah brez primerljivega varstvenega režima. Zato lahko spremembe namembnosti oziroma načina uporabe obstoječega stanovanjskega fonda – med drugim njegovo prehajanje iz stalnega bivanja v turistično rabo – predstavljajo pomembnejše vprašanje prostorskega razvoja.

Namenska raba	Št. geolociranih obratov	Delež
A	40	8,7 %
BD	18	3,9 %
BT	6	1,3 %
CU	122	26,5 %
E	1	0,2 %
K2	4	0,9 %
OO	42	9,1 %
SK	114	24,7 %
SP	49	10,6 %
SS	63	13,7 %
ZS	2	0,4 %
Skupaj	461	100,0 %

Preglednica 3: Razporeditev geolociranih obratov kratkotrajnega oddajanja glede na namensko rabo prostora



Slika 9: Grafični sloj namenske rabe prostora

Skupaj se na površinah CU, SK in SS nahaja 299 oziroma 64,9 % vseh geolociranih obratov. Če se jim prištejejo še površine počitniških hiš (SP), je na teh štirih namenskih rabah evidentiranih 348 oziroma 75,5 % vseh obratov. Nasprotno se na površinah, ki so neposredno opredeljene za turizem (BT), nahaja le šest oziroma 1,3 % geolociranih obratov. Pomemben delež predstavljajo tudi obrati na območjih razpršene poselitve A ter na drugih namenskih rabah.

Takšna razporeditev kaže, da kratkotrajno oddajanje v občini Bovec ni prostorsko skoncentrirano na namensko turističnih območij, temveč je močno vpeto v območja bivanja, centralnih dejavnosti, stanovanjskih površin s kmetijskimi gospodarstvi in počitniških hiš. Pri tem dejstva, da se posamezen obrat nahaja na stanovanjski namenski rabi, ni mogoče samo po sebi razlagati kot neskladje s prostorskim aktom. OPN namreč že v osnovni zasnovi naselja Bovec predvideva preplet bivanja, storitev, gostinstva in turizma ter pri več tipih stanovanjskih in poslovnih objektov izrecno dopušča turistične sobe in apartmaje.

Rezultati prostorskega preseka zato predvsem kažejo na visoko stopnjo prepletenosti stanovanjske in turistične funkcije v poselitvenem prostoru občine. Hkrati opozarjajo na prostorske razlike, saj so pogoji za razvoj nastanitvenih dejavnosti na posameznih območjih različni, zlasti glede na lego znotraj oziroma zunaj TNP ter glede na konkretne prostorske izvedbene pogoje.

Namenska raba prostora in prostorski izvedbeni pogoji zato predstavljajo pomemben vidik nadaljnjega spremljanja prostorskega razvoja kratkotrajnega oddajanja. Sama namenska raba pa zaradi izrazitega prepletanja stanovanjskih, turističnih in drugih funkcij ter različnih PIP znotraj

posameznih kategorij ne predstavlja dovolj neposredne oziroma enoznačne podlage za določitev različnih časovnih omejitev kratkotrajnega oddajanja po posameznih območjih občine.

3.3 OCENA UČINKOV SPREMEMB V ŠTEVILU TURISTIČNIH OBISKOVALCEV V OBČINI

Pri presoji učinkov turističnega razvoja je treba upoštevati gospodarski pomen turizma, gibanje turističnega obiska, njegovo sezonsko razporeditev ter strukturo nastanitvenih zmogljivosti. Hkrati je treba razlikovati med učinki turizma kot celote in učinki oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem. Kratkotrajno oddajanje predstavlja pomemben del turistične nastanitvene ponudbe, vendar ne zajema vseh nastanitvenih oblik, in je podrobneje obravnavano v poglavju 3.4.

3.3.1 GOSPODARSKO IN ZAPOSLOITVENO IZHODIŠČE

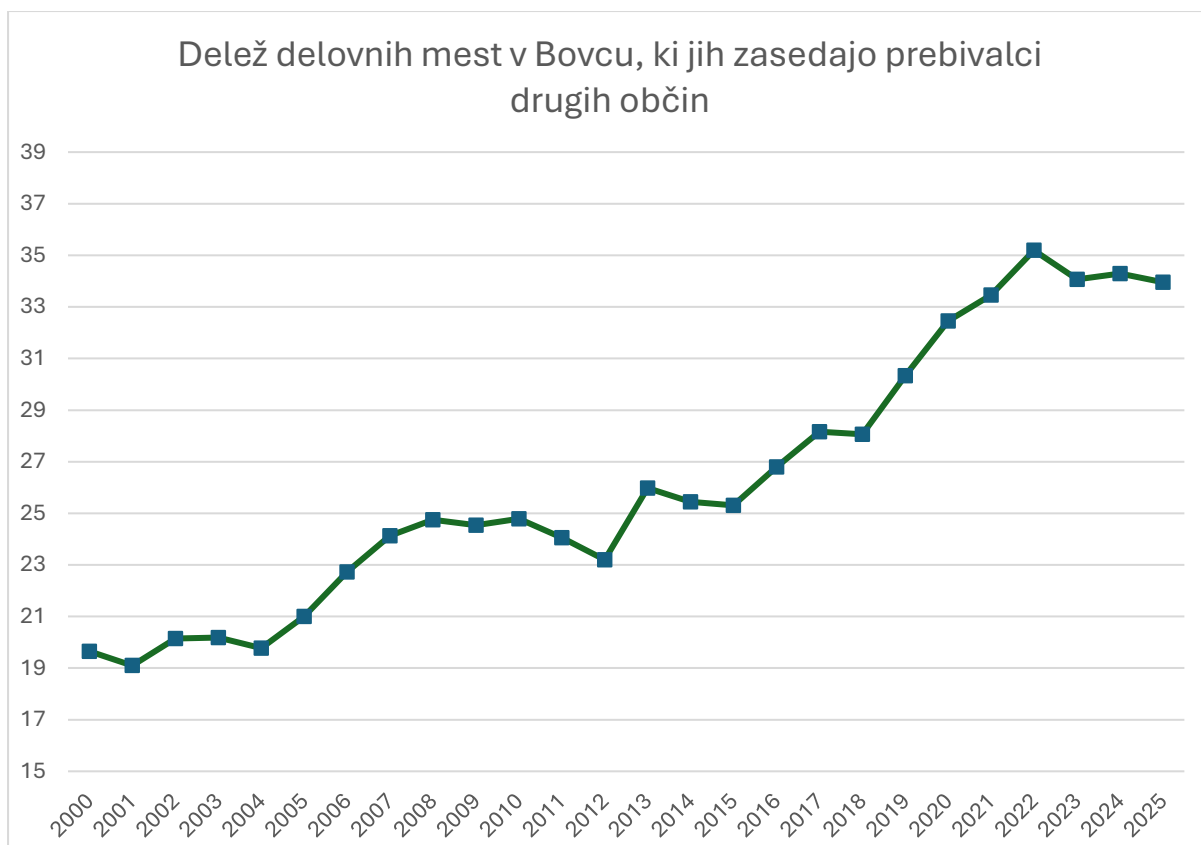
Občina Bovec ima vse bolj pomembno zaposlitveno funkcijo v širšem prostoru. Leta 2024 je bilo v občini evidentiranih 1.216 delovno aktivnih oseb glede na občino delovnega mesta, medtem ko jih je bilo leta 2014 951. Delež delovno aktivnih prebivalcev občine, zaposlen v občini svojega prebivališča se med leti bistveno ne spreminja; leta 2000 je znašal 65,3 %, leta 2014 66,3 % in leta 2025 67,5 % (SURS, 2026).



Slika 10: Delež delovno aktivnih prebivalcev, katerih delovno mesto je v občini prebivališča

Vir: SURS, 2026.

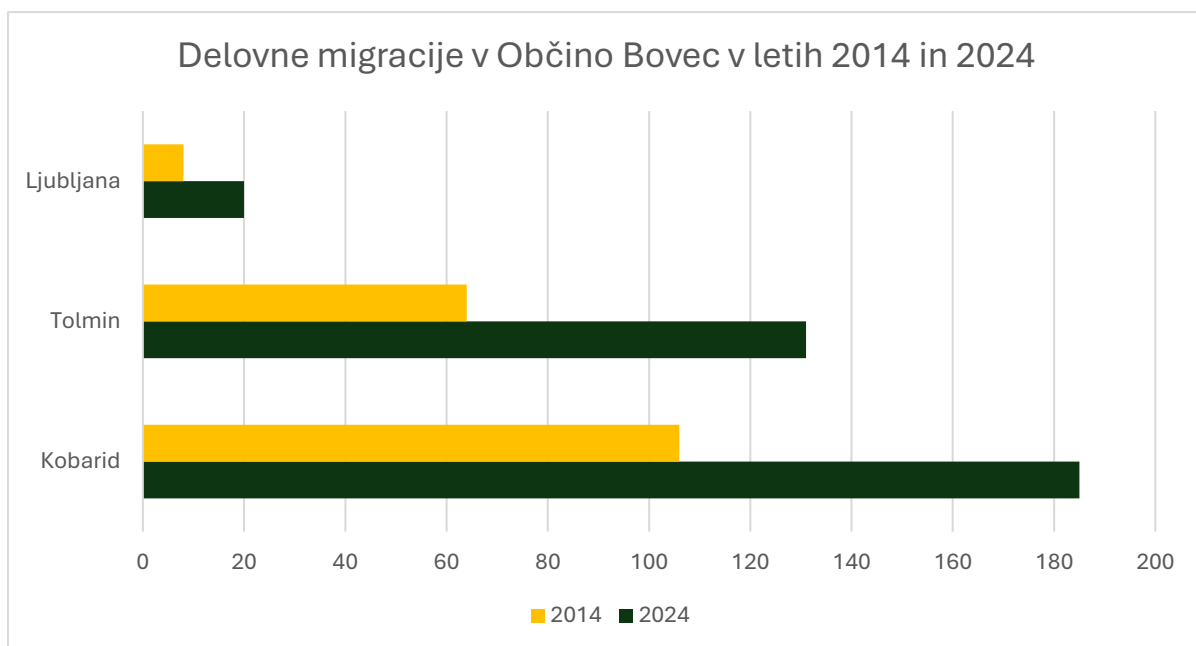
Večino delovnih mest v Bovcu zasedajo prebivalci Bovca, vendar se ta delež med leti zmanjšuje. Leta 2000 so prebivalci Bovca zasedali 80,35 % delovnih mest v občini, prebivalci drugih občin pa 19,65 %, medtem ko se je leta 2025 delež prebivalcev Bovca, z delovnim mestom v občini Bovec zmanjšal na 66,04 %, prebivalcev drugih občin pa povečal na 33,96 % (SURS, 2026).



Slika 11: Delež delovnih mest v Bovcu, ki jih zasedajo prebivalci drugih občin

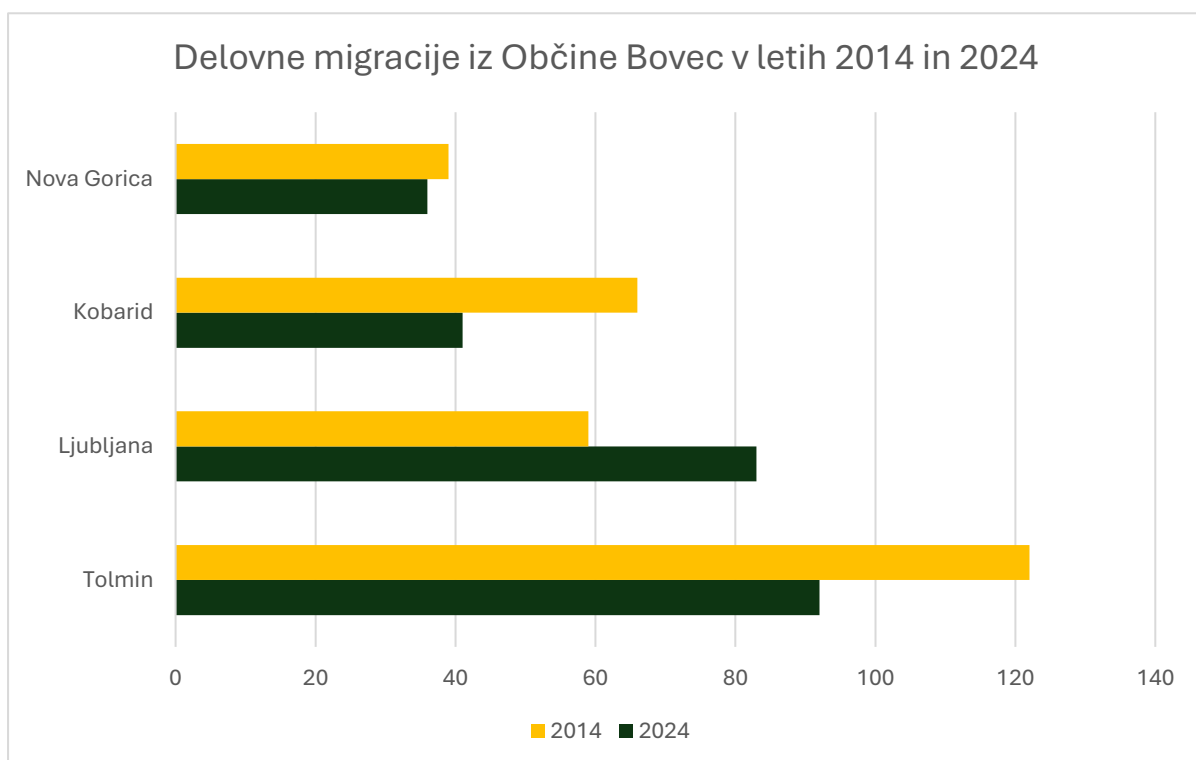
Vir: SURS, 2026.

Med tokovi delovnih migracij v Bovec močno prevladujejo migracije znotraj same občine, sledijo pa jim tokovi iz sosednjih občin Kobarid in Tolmin ter v manjši meri iz Ljubljane, pri čemer so vse vrednosti med letoma 2014 in 2024 narasle. V nasprotni smeri se prebivalci Bovca zaposlujejo predvsem v sami občini, nato pa sledijo Tolmin, Ljubljana, Kobarid in Nova Gorica. Leta 2024 je bilo med 1.152 delovno aktivnimi prebivalci občine 799 zaposlenih v Bovcu, 92 v Tolminu, 83 v Ljubljani, 41 v Kobaridu in 36 v Novi Gorici (SURS, 2026).



Slika 12: Delovne migracije v Občino Bovec v letih 2014 in 2024

Vir: SURS, 2026.

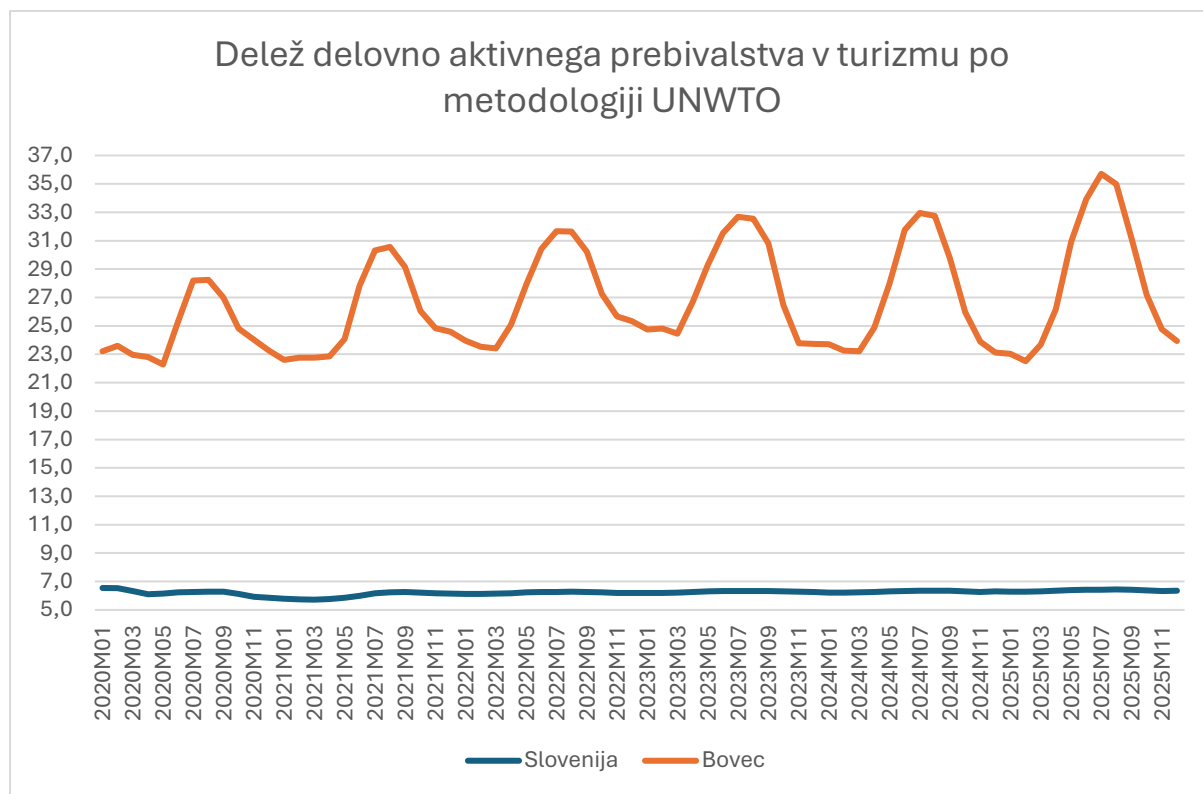


Slika 13: Delovne migracije iz Občine Bovec v letih 2014 in 2024

Vir: SURS, 2026.

Turizem predstavlja pomemben del lokalnega zaposlovanja, pri čemer se delež delovno aktivnega prebivalstva, zaposlenega v turizmu, izrazito spreminja med posameznimi meseci. Po

podatkih SURS je delež delovno aktivnega prebivalstva v turizmu po metodologiji UNWTO¹ v Občini Bovec leta 2024 po posameznih mesecih znašal med 23,1 % in 33,0 %, v povprečju pa 26,9 %. V letu 2025 se je delež povečal in je znašal med 22,5 % in 35,7 %, v povprečju 28,2 %. Najvišji deleži so bili doseženi v poletnih mesecih, predvsem julija in avgusta, kar kaže na sezonsko povečanje pomena turizma v strukturi delovne aktivnosti (SURS, 2026).

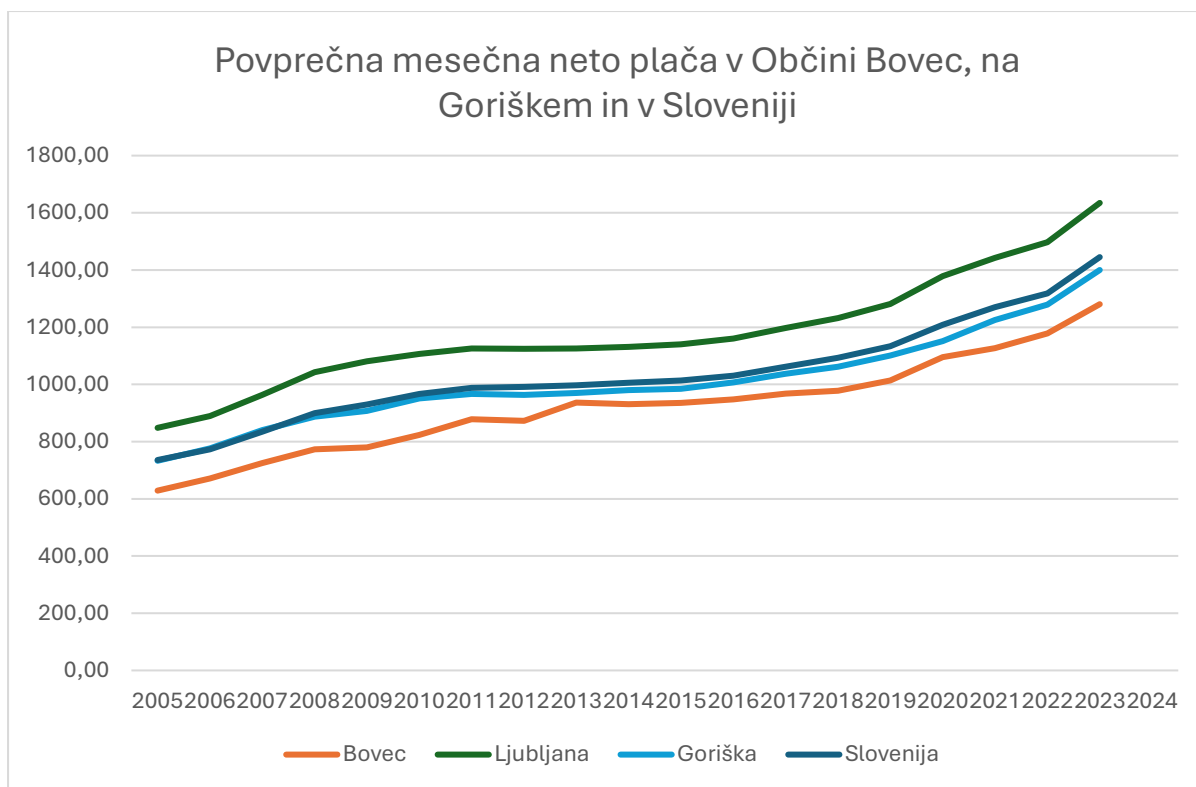


Slika 14: Delež delovno aktivnega prebivalstva v turizmu po metodologiji UNWTO

Vir: SURS, 2026.

Kot širši socialno-ekonomski okvir je pomembna tudi raven plač. V letu 2023, ki je zadnje leto stare časovne vrste, primerljive po isti metodologiji, je povprečna mesečna neto plača v Občini Bovec znašala 1.280 EUR, na Goriškem 1.400 EUR in v Sloveniji prav tako približno 1.445 EUR (SURS, 2026).

¹Svetovna turistična organizacija (mednarodno znana pod kratico UNWTO) se je v začetku leta 2024 uradno preimenovala v UN Tourism.

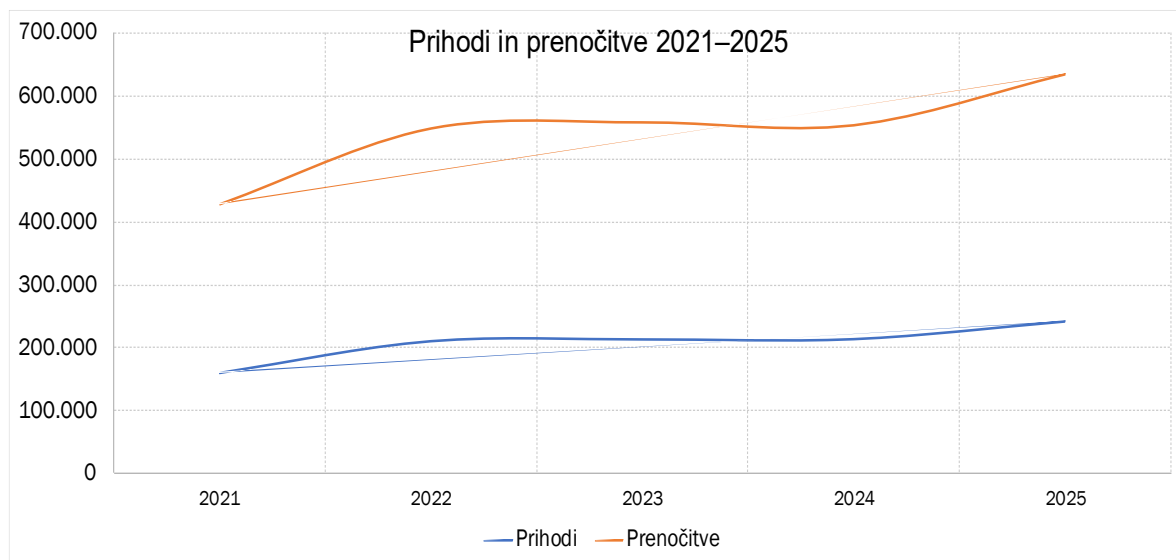


Slika 15: Povprečna mesečna neto plača v Občini Bovec, na Goriškem in v Sloveniji

Vir: SURS, 2026.

3.3.2 GIBANJE TURISTIČNEGA OBISKA

Turistični obisk Občine Bovec se je po epidemiji ponovno izrazito povečal. Leta 2021 je bilo evidentiranih 160.566 prihodov in 429.746 prenočitev. Po izrazitem povečanju leta 2022 na 211.062 prihodov in 549.696 prenočitev se je rast upočasnila v letih 2023, ko je bilo 213.864 prihodov in 559.369 prenočitev, in 2024, ko je bilo zabeleženih 214.276 prihodov in 554.738 prenočitev. Leta 2024 je bilo prihodov približno 0,2 % več, prenočitev pa 0,8 % manj kot leta 2023. Rast se je nadaljevala leta 2025, ko je bilo zabeleženih 242.369 prihodov in 635.374 prenočitev (Občina Bovec, 2026). Leta 2025 je bilo prihodov za 50,95 % več in prenočitev 47,85 % več kot leta 2021. Ker leto 2026 še ni zaključeno, jih ni mogoče uporabiti za letno primerjavo s predhodnim letom.

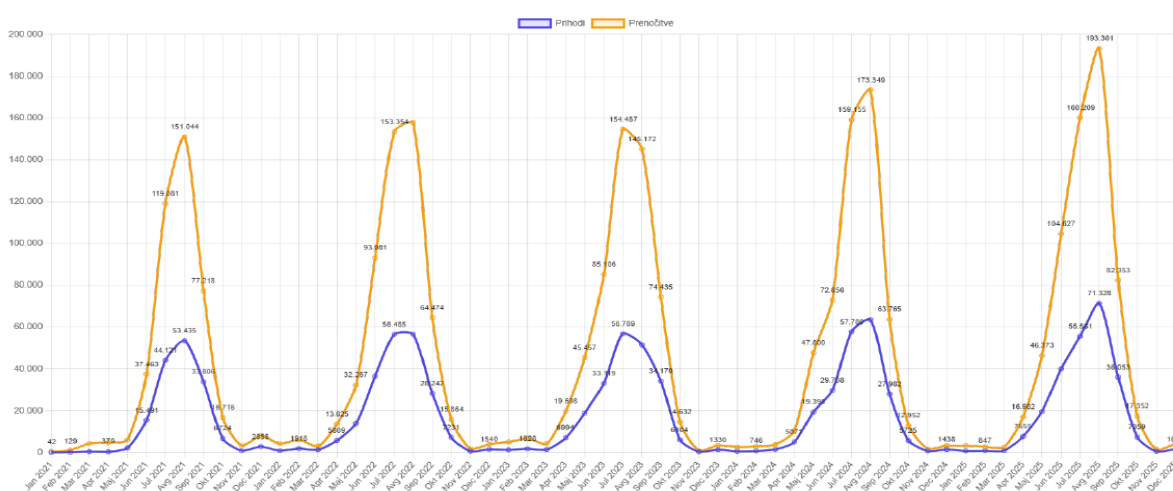


Slika 16: Prihodi in prenočitve v Občini Bovec po letih

Vir: Občina Bovec, evidenca TTA KSA, 2026.

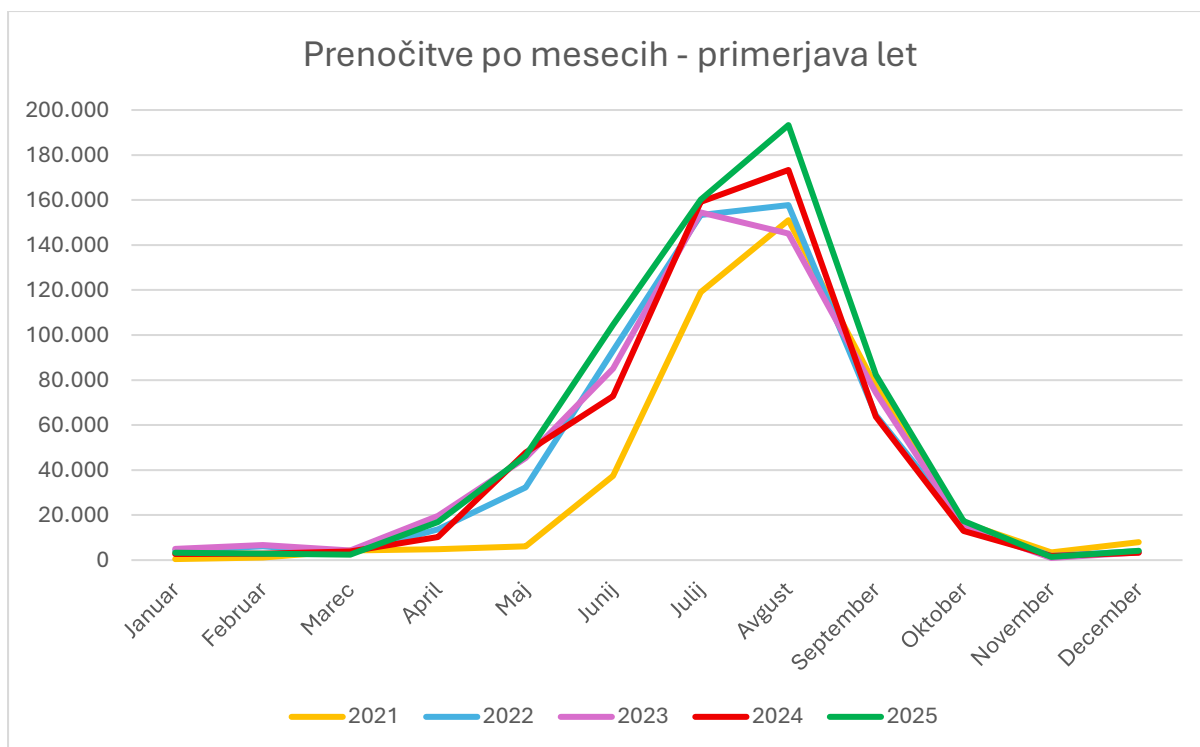
3.3.3 SEZONSKOST IN STRUKTURA TURISTIČNE PONUDBE

Ena najizrazitejših značilnosti bovškega turizma ostaja sezonskost. Leta 2024 je bilo julija ustvarjenih 159.155 in avgusta 173.349 prenočitev, skupaj 59,94 % vseh letnih prenočitev. Leta 2025 je bilo julija ustvarjenih 160.209 in avgusta 193.301 prenočitev oziroma skupaj 55,64 % letnega obsega (Občina Bovec, 2026). Letno poročilo ugotavlja izrazito medletno povečanje prihodov in prenočitev za mesece april, junij, september in oktober. V aprilu je leta 2025 bilo 50,96 % več prihodov in 64,51 % več prenočitev v primerjavi z enakim mesecem leta 2024, junija 34,69 % več prihodov in 43,61 % več prenočitev, septembra 28,84 % več prihodov in 29,15 % več prenočitev in pa oktobra 28,54 % več prihodov in 33,97 % več prenočitev v primerjavi z enakim mesecem v letu 2024.



Slika 17: Mesečna razporeditev prihodov in prenočitev v Občini Bovec

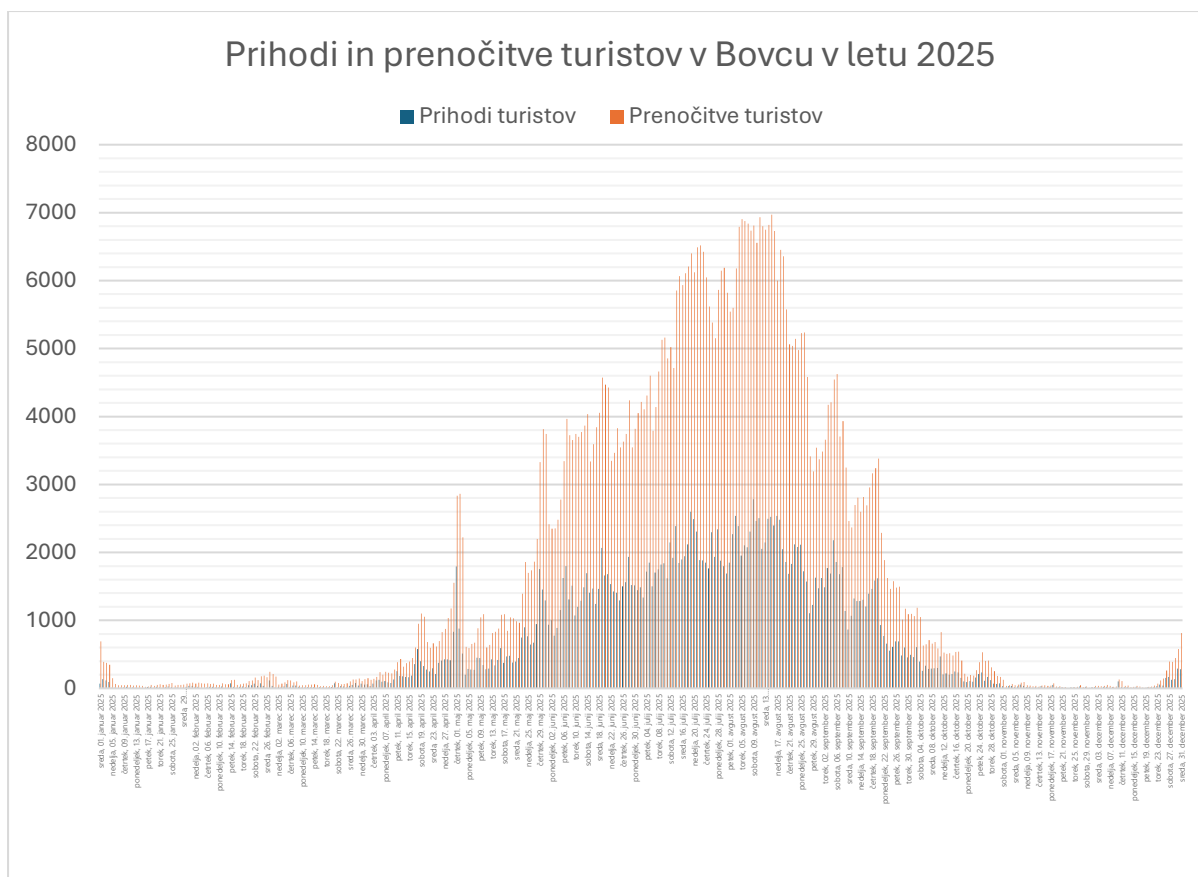
Vir: Občina Bovec, evidenca TTA KSA, 2026.



Slika 18: Prenočitve po mesecih – primerjava med leti 2021–2025

Vir: Občina Bovec, evidenca TTAOSA, 2026.

Dnevni podatki dodatno potrjujejo izrazito sezonskost turističnega obiska. Največje obremenitve so skoncentrirane v juliju in avgustu, ko dnevno število prenočitev več dni zapored presega 5.000, ob posameznih dneh pa se približa 6.900. Zunaj glavne sezone je dnevno število prihodov in prenočitev bistveno nižje. Takšna razporeditev kaže, da so za presojo turističnih pritiskov pomembnejše konične poletne obremenitve kot letno povprečje.



Slika 19: Dnevno število prihodov in prenočitev turistov v Občini Bovec v letu 2025

Vir: Občina Bovec, evidenca TTKASA, 2026.

Izrazita sezonskost je kot eden osrednjih razvojnih izzivov prepoznana tudi v Strategiji razvoja in trženja turizma v občini Bovec do leta 2025. Strategija opozarja, da se največje obremenitve turističnega gospodarstva, infrastrukture in prostora pojavljajo prav v poletnih mesecih, ter kot pomembno usmeritev izpostavlja razvoj celoletne uravnotežene turistične destinacije.

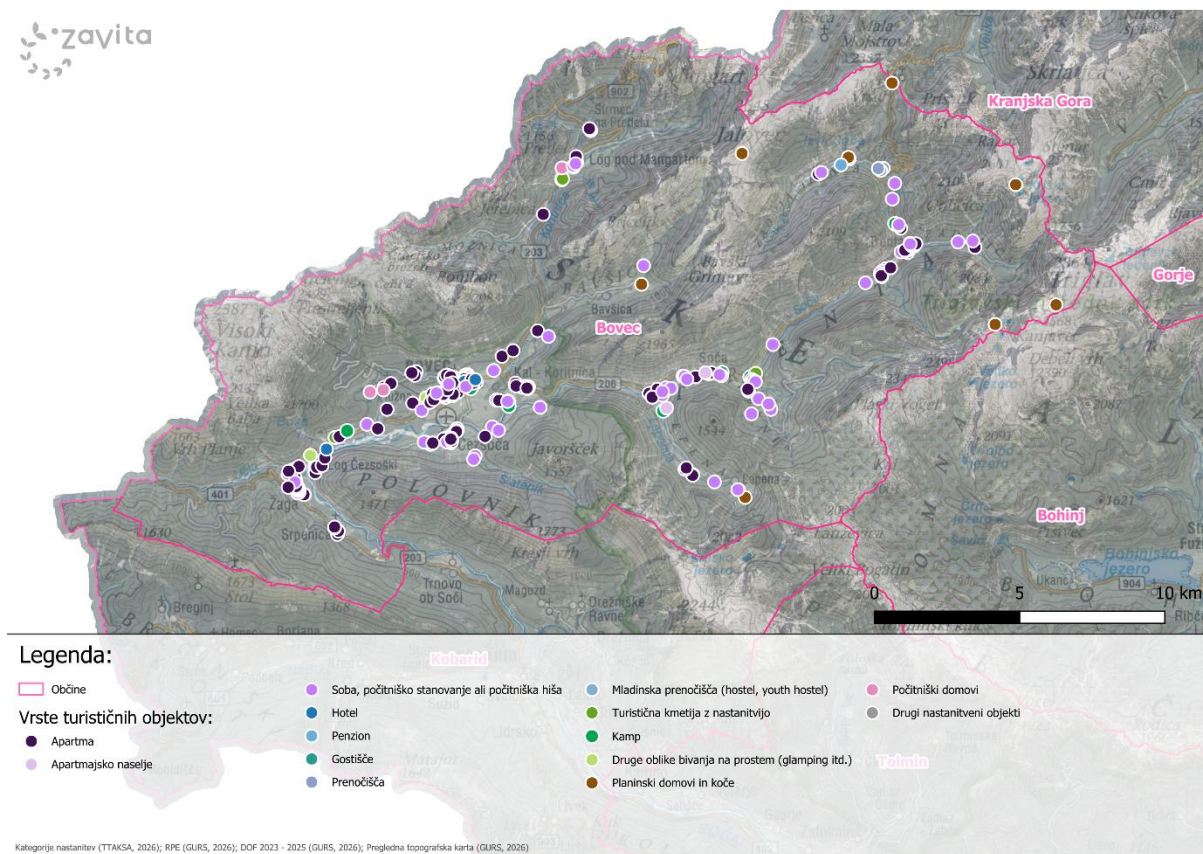
Strukturo turistične ponudbe je poleg števila ustvarjenih prenočitev smiselno presojati tudi glede na število nastanitvenih obratov in njihovih nastanitvenih zmogljivosti. Leta 2025 je bilo med obrati z evidentiranimi prenočitvami 539 nastanitvenih obratov s skupaj 7.331 stalnimi ležišči.

Vrsta nastanitve	Število obratov	Delež obratov (%)	Stalna ležišča	Delež ležišč (%)
Apartma	348	64,6	2356	32,1
Apartmajsko naselje	2	0,4	106	1,4
Druge oblike bivanja na prostem (glamping itd.)	4	0,7	191	2,6
Drugi nastanitveni objekti	2	0,4	18	0,2
Gostišče	5	0,9	94	1,3
Hotel	8	1,5	549	7,5
Kamp	12	2,2	2115	28,9
Mladinska prenočišča (hostel, youth hostel)	3	0,6	133	1,8
Penzion	4	0,7	74	1,0
Planinski domovi in koče	8	1,5	384	5,2
Počitniški domovi	7	1,3	110	1,5
Prenočišča	17	3,2	233	3,2
Soba, počitniško stanovanje ali počitniška hiša	115	21,3	928	12,7
Turistična kmetija z nastanitvijo	4	0,7	40	0,5
Skupaj	539	100,0	7331	100,0

Preglednica 4: Število nastanitvenih obratov in stalnih ležišč po vrstah nastanitve v Občini Bovec, 2025

Vir: Občina Bovec, evidenca TTAksA, 2026; lastni izračun.

Po številu obratov izrazito prevladujejo nastanitve, relevantne za obravnavo kratkotrajnega najema. Apartmaji ter sobe, počitniška stanovanja in počitniške hiše skupaj predstavljajo 463 oziroma 85,9 % vseh evidentiranih nastanitvenih obratov. Zaradi manjšega števila ležišč na posamezen obrat pa njihov delež v skupnih nastanitvenih zmogljivostih znaša 44,8 % oziroma 3.284 vseh evidentiranih stalnih ležišč. Nasprotno kampi predstavljajo le 2,2 % vseh nastanitvenih obratov, vendar sami prispevajo 28,9 % vseh evidentiranih stalnih ležišč.



Slika 20: Prostorska razporeditev turističnih nastanitvenih obratov po vrstah v Občini Bovec, 2025

Vir: GURS, 2026; Občina Bovec, evidenca TTAKSA, 2026; lastna obdelava.

Pri razlagi turističnih pritiskov je posebej pomembna struktura nastanitvev. Obrati, relevantni za obravnavo kratkotrajnega najema – apartmaji ter sobe, počitniška stanovanja in počitniške hiše – po številu predstavljajo izrazito prevladujoč del nastanitvene ponudbe, saj jih je bilo leta 2025 skupaj 463 oziroma 85,9 % vseh evidentiranih nastanitvenih obratov. Po številu stalnih ležišč je njihov delež manjši in znaša 44,8 %, kar kaže, da gre pretežno za manjše nastanitvene enote. Kampi na drugi strani predstavljajo le 2,2 % vseh obratov, vendar 28,9 % vseh stalnih ležišč.

Kratkotrajnega oddajanja stanovanj zato v Občini Bovec ni mogoče obravnavati kot obrobne segmenta turistične nastanitvene ponudbe. Po številu obratov predstavlja njen prevladujoči del, pomemben pa je tudi po ustvarjenih prenočitvah. Hkrati ne zajema celotne turistične dejavnosti občine, saj pomemben del nastanitvenih zmogljivosti predstavljajo tudi kampi, hoteli, planinski domovi in druge vrste nastanitvev. Učinkov celotnega turističnega obiska zato ni mogoče neposredno enačiti z učinki kratkotrajnega oddajanja stanovanj, vendar je treba zaradi njegovega velikega obsega njegov vpliv obravnavati kot pomemben del celotne presoje.

3.3.4 EKONOMSKI IN DRUŽBENI UČINKI TURISTIČNEGA OBISKA

Turistični obisk neposredno ustvarja tudi prihodke iz turistične takse. Na podlagi mesečnih obračunov je bilo leta 2025 evidentiranih približno 899.820 EUR turistične takse in dodatnih 224.955 EUR promocijske takse, skupaj približno 1.124.775 EUR. Leta 2024 je bilo skupaj obračunanih približno 976.331 EUR turistične in promocijske takse. Ker je znesek takse odvisen

tudi od veljavne višine takse in oprostitev, ga ni smiselno uporabljati kot samostojen kazalnik rasti turističnega prometa, kaže pa na njegov neposreden finančni pomen (Občina Bovec, 2026).

Turistična strategija Doline Soče 2025+ poudarja potrebo po uravnoteženem in trajnostnem razvoju turizma, ki mora upoštevati prostorske in lokalne posebnosti posameznih območij. Med pomembnimi izzivi izpostavlja upravljanje turističnih tokov in prometa na območjih z večjimi zgostitvami obiska ter predvideva sistematično spremljanje in usmerjanje obiska, razvoj centralnih parkirišč z navezavami na javni prevoz ter usklajene režime upravljanja prometa.

Za območje Bovca kot enega glavnih turističnih središč je predvidena koncentracija nastanitev, turističnih in drugih storitvenih dejavnosti ter podporne infrastrukture predvsem znotraj urbanega naselja, ob hkratnem upoštevanju potreb prebivalcev ter prostorskih in lokalnih značilnosti območja. Strategija pri tem izhaja iz načela uravnoteženega prostorskega razvoja turizma in poudarja potrebo po prilagajanju razvoja posebnostim posameznih mikrodestinacij.

Te ugotovitve predstavljajo pomembno razvojno izhodišče za presojo učinkov turistične dejavnosti v Občini Bovec. Kažejo predvsem na potrebo po spremljanju koničnih sezonskih obremenitev, turističnih tokov ter njihovega vpliva na prometno in drugo javno infrastrukturo, ne zgolj letnega števila turistov. Hkrati je treba pri nadaljnji presoji razlikovati med učinki turističnega obiska kot celote in učinki posameznih vrst nastanitvene ponudbe, zlasti kratkotrajnega oddajanja stanovanj, ki je podrobneje obravnavano v nadaljevanju poročila.

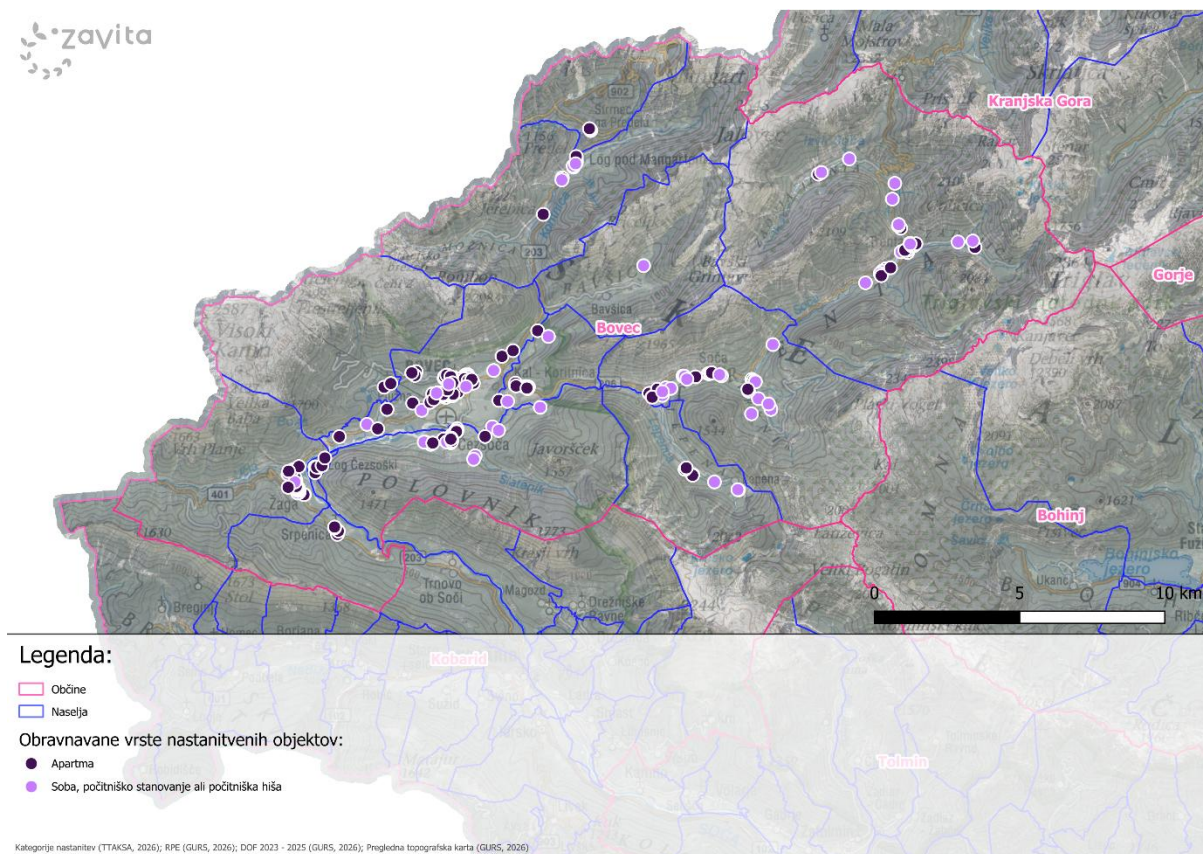
3.4 KRATKOTRAJNO ODDAJANJE V OBČINI

Za podrobnejšo analizo kratkotrajnega oddajanja so bile iz evidence turistične takse ločeno obravnavane oz. prikazane kategorije apartma ter soba, počitniško stanovanje ali počitniška hiša. Takšna razmejitev sledi metodologiji, po kateri se pri določitvi občin z visokim tveganjem za leti 2027 in 2028 kot relevantni upoštevajo nastanitveni obrati, vpisani v register nastanitvenih obratov kot apartma, soba, počitniško stanovanje ali počitniška hiša (Uredba o metodologiji za določitev občin z visokim tveganjem negativnih vplivov kratkotrajnega najema za leti 2027 in 2028, 2026).

3.4.1 OBSEG IN GIBANJE DEJAVNOSTI

V letu 2025 je bilo v obravnavanih kategorijah ustvarjenih 216.957 prenočitev, kar predstavlja 34,1 % vseh prenočitev v občini (Občina Bovec, 2026; lastni izračun).

Prostorska razporeditev obravnavanih nastanitev kaže izrazito koncentracijo v naselju Bovec, kjer je bilo leta 2025 evidentiranih 271 obravnavanih nastanitvenih obratov, ter v Čezsoči z 52 obrati. Sledijo Soča s 30, Trenta z 28 in Žaga s 27 obrati. V teh petih naseljih je bilo skupaj 408 oziroma 88,1 % vseh obravnavanih obratov in približno 88 % njihovih prenočitev (Občina Bovec, 2026). Kratkotrajno oddajanje je tako prisotno v različnih delih občine, vendar z izrazitimi lokalnimi koncentracijami.



Slika 21: Prostorska razporeditev nastanitvenih obratov, relevantnih za obravnavo kratkotrajnega najema, v Občini Bovec, 2025

Vir: GURS, 2026; Občina Bovec, evidenca TTAKSA, 2026; lastna obdelava.

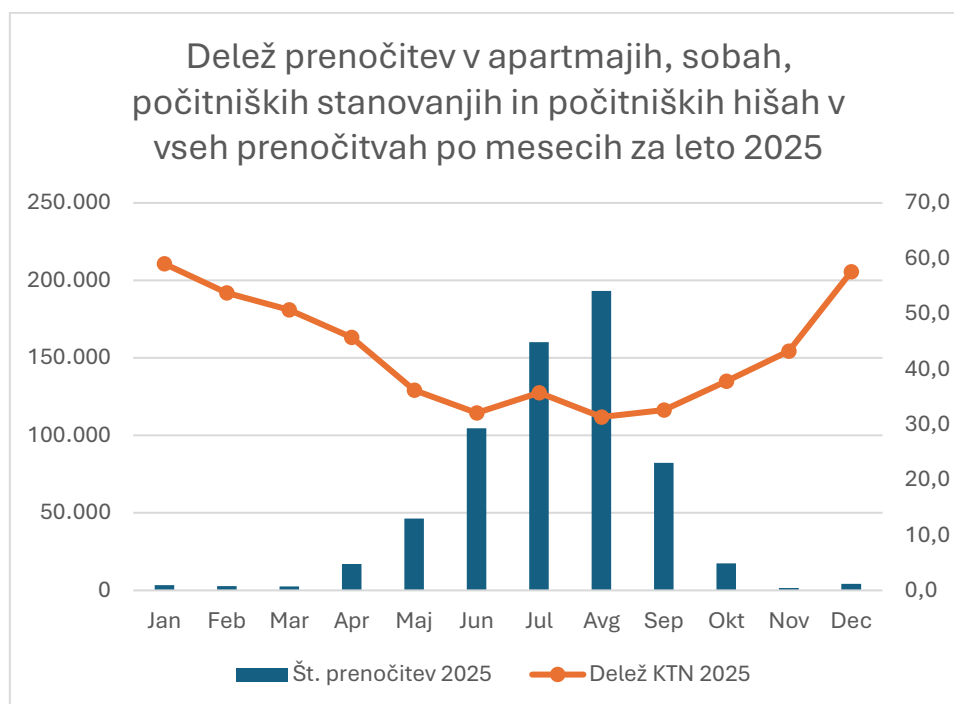
Kratkotrajno oddajanje predstavlja pomemben del turistične nastanitvene dejavnosti Občine Bovec. Leta 2025 so obravnavane nastanitve ustvarile nekaj več kot tretjino vseh prenočitev v občini, po številu nastanitvenih obratov pa predstavljajo izrazito prevladujoč del ponudbe. Hkrati kratkotrajno oddajanje ne zajema celotne turistične dejavnosti občine, saj skoraj dve tretjini vseh prenočitev ustvarijo druge vrste nastanitve. Splošnih obremenitev, povezanih s celotnim turističnim obiskom občine, zato ni mogoče neposredno pripisovati kratkotrajnemu oddajanju stanovanj, vendar je treba zaradi njegovega velikega obsega njegov vpliv obravnavati kot pomemben del celotne presoje.

3.4.2 SEZONSKA VLOGA KRATKOTRAJNEGA ODDAJANJA

Tudi obravnavane nastanitve so najbolj obremenjene v poletnih mesecih, vendar je njihova sezonskost manj izrazita kot pri turističnem prometu občine kot celoti. Julija in avgusta je bilo leta 2025 v obravnavanih nastanitvah ustvarjenih 117.786 prenočitev oziroma 54,3 % vseh njihovih letnih prenočitev. Pri vseh nastanitvah v občini sta julij in avgust istega leta predstavljala 55,6 % vseh letnih prenočitev (Občina Bovec, 2026; lastni izračun).

Razlika je izrazitejša pri primerjavi deleža obravnavanih nastanitvev v mesečnem turističnem prometu. Čeprav so apartmaji, sobe, počitniška stanovanja in počitniške hiše leta 2025 ustvarili 34,1 % vseh prenočitev v občini, je bil njihov delež v glavnih poletnih mesecih večinoma nekoliko nižji – junija 32,0 %, julija 35,7 % in avgusta 31,3 %. Nasprotno so zunaj glavne sezone predstavljali bistveno večji del turističnega prometa: januarja 59,0 %, februarja 53,8 %, marca 50,7 %, aprila

45,7 %, novembra 43,2 % in decembra 57,6 % vseh mesečnih prenočitev (Občina Bovec, 2026; lastni izračun).



Slika 22: Delež prenočitev v apartmajih, sobah, počitniških stanovanjih in počitniških hišah v vseh prenočitvah po mesecih za leto 2025

Vir: Občina Bovec, evidenca TTAksA, 2026; lastni izračun.

Podatki kažejo, da pomen obravnavanega segmenta ni v celoti izražen zgolj z njegovim 34,1-odstotnim deležem na letni ravni. Njegova relativna vloga je največja zunaj glavne poletne sezone, ko druge vrste nastanitve ustvarjajo bistveno manjši obseg prenočitev. Obravnavane nastanitve imajo zato zunaj glavne poletne sezone relativno večji pomen v strukturi turističnega prometa in podpirajo razvoj celoletnejše turistične ponudbe.

Takšna struktura je skladna z razvojnimi usmeritvami Strategije razvoja in trženja turizma v občini Bovec do leta 2025 ter Strategije razvoja in trženja turizma Doline Soče 2025+, ki med ključnimi cilji izpostavljata razvoj celoletne turistične destinacije ter povečanje obiska in ponudbe zunaj glavne poletne sezone. Strategija Občine Bovec je kot cilj določila razvoj Bovca kot celoletne outdoor destinacije ter povečanje števila prenočitev v obdobju od novembra do aprila, Strategija Doline Soče 2025+ pa dodatno poudarja rast prihodov v obdobjih nižje sezone ter razvoj novih doživetij in produktov za pomladne, jesenske in zimske mesece (Strategija razvoja in trženja turizma v občini Bovec do leta 2025, 2016; Strategija razvoja in trženja turizma Doline Soče 2025+, 2020).

3.5 ZMOŽNOSTI JAVNE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

Pri presoji kratkotrajnega oddajanja je treba poleg stanovanjskega trga in turističnega razvoja upoštevati tudi zmogljivost komunalne in prometne infrastrukture. ZGos-1 med relevantnimi vsebinami posebej izpostavlja komunalno infrastrukturo, ceste in parkirišča. Za Občino Bovec je pri tem pomembna predvsem izrazita sezonskost turističnega obiska, zaradi katere so za presajo obremenitev lahko pomembnejše konične poletne obremenitve kot letna povprečja.

3.5.1 ODVAJANJE IN ČIŠČENJE ODPADNIH VODA

Sistem odvajanja in čiščenja odpadnih voda v Občini Bovec je prostorsko raznolik. Na območju občine deluje več čistilnih naprav različnih zmogljivosti, med katerimi je največja CČN Bovec, manjše čistilne naprave pa se nahajajo tudi v Čezsoči, Kal-Koritnici, Žagi, Logu pod Mangartom, Trenti in Lepeni. Na območjih brez javne kanalizacije se odvajanje in čiščenje odpadnih voda rešuje z individualnimi sistemi. Že prostorski dokumenti občine opozarjajo, da zaradi razpršene poselitve in izrazite sezonskosti turističnega obiska zagotavljanje ustreznega odvajanja in čiščenja odpadnih voda predstavlja poseben infrastrukturni izziv.

Potreba po nadaljnjem urejanju sistema je prepoznana tudi v širših razvojnih dokumentih. Regionalni razvojni program Severne Primorske (Goriške razvojne regije) 2021–2027 med projekti na območju regije navaja tudi kanalizacijo Letališče Bovec, hkrati pa poudarja obveznost zagotavljanja ustreznega odvajanja in čiščenja komunalne odpadne vode v aglomeracijah.

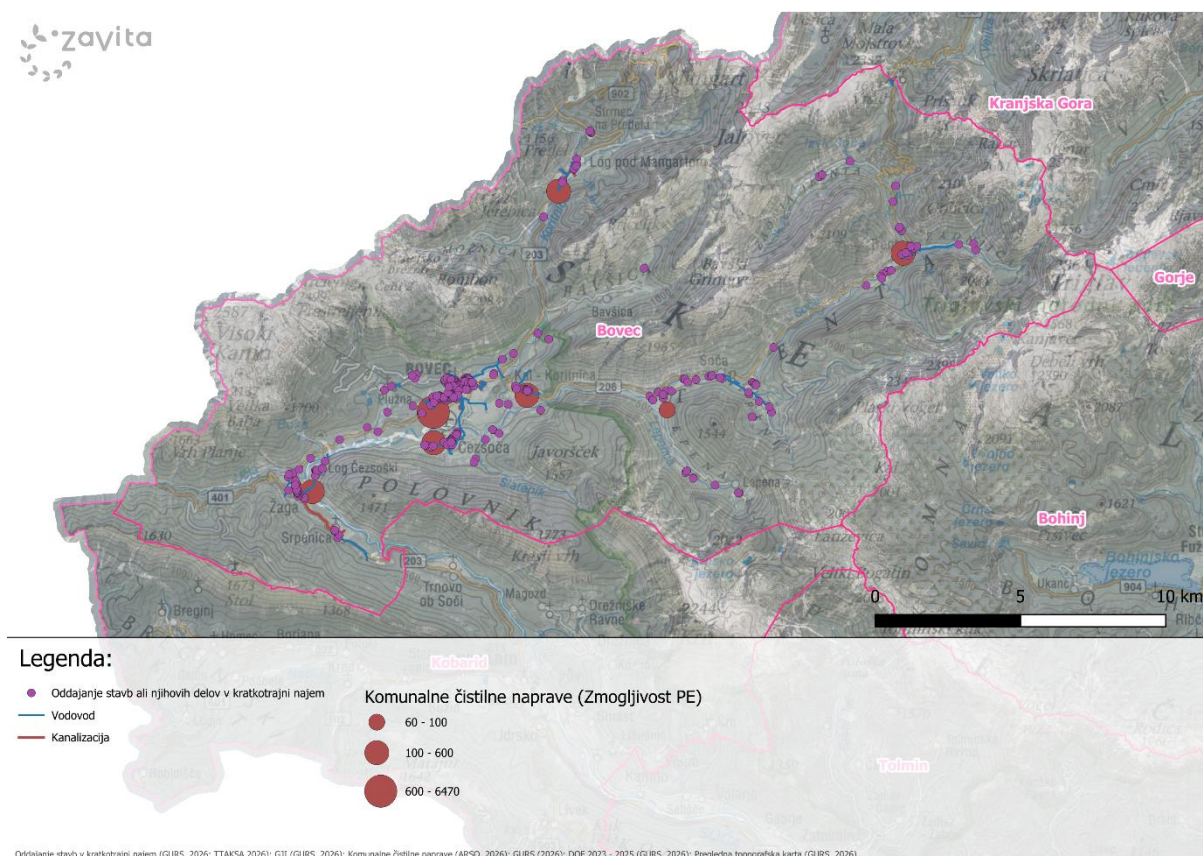
Za presojo aktualnega stanja so na voljo podatki o nazivni zmogljivosti in evidentirani obremenitvi čistilnih naprav za leto 2023.

Čistilna naprava	Nazivna zmogljivost (PE)	Obremenitev (PE)	Delež nazivne zmogljivosti
PRISTAVA LEPENA	60	17	28,3 %
TRENTA	350	19	5,4 %
LOG POD MANGARTOM	300	96	32,0 %
ŽAGA	600	137	22,8 %
KAL KORITNICA	250	177	70,8 %
ČEZSOČA	400	254	63,5 %
BOVEC	6.470	3.330	51,5 %

Preglednica 5: Nazivna zmogljivost in evidentirana obremenitev čistilnih naprav, 2023

Vir: Geoportal ARSO, leto veljavnosti 2023; lastni izračun.

Največja čistilna naprava v občini je CČN Bovec z nazivno zmogljivostjo 6.470 PE. Leta 2023 je bila evidentirana obremenitev 3.330 PE oziroma 51,47 % nazivne zmogljivosti. Med manjšimi čistilnimi napravami sta bili relativno najbolj obremenjeni KČN Kal-Koritnica z 70,80 % in ČN Čezsoča s 63,50 % nazivne zmogljivosti, medtem ko je bila obremenitev drugih evidentiranih čistilnih naprav nižja. Podatki zato na letni ravni ne kažejo splošne preobremenjenosti razpoložljivih zmogljivosti čistilnih naprav.



Slika 23: Prostorska razporeditev obravnavanih obratov glede na kanalizacijsko in vodovodno omrežje ter čistilne naprave v Občini Bovec

Vir: GURS, 2026; ARSO, 2026; TTAUSA, 2026; REALIS, 2026.

Prostorska analiza kaže, da je največ obratov kratkotrajnega oddajanja skoncentriranih v Bovcu in Čezsoči, pomembne koncentracije pa se pojavljajo tudi v Soči, Trenti in Žagi. Del teh območij je opremljen z javno kanalizacijo in čistilnimi napravami, posamezni obrati pa se nahajajo tudi na območjih z redkejšo oziroma brez javne kanalizacijske infrastrukture. Zato se način odvajanja in čiščenja odpadnih voda med posameznimi območji občine razlikuje.

Pri razlagi podatkov je pomembna omejitev, da razpoložljivi podatki prikazujejo evidentirano obremenitev čistilnih naprav na letni ravni in ne omogočajo presoje kratkotrajnih sezonskih konic. Za Bovec je to pomembno, saj je turistični obisk izrazito skoncentriran v poletnih mesecih, prostorski dokumenti občine pa so sezonsko povečanje števila uporabnikov že prepoznali kot dejavnik obremenjevanja komunalne infrastrukture.

Razpoložljivi podatki tako kažejo, da je treba pri presoji kratkotrajnega oddajanja upoštevati prostorske razlike v opremljenosti z javno kanalizacijo in možnost sezonskega povečanja obremenitev. Hkrati pa podatki o nazivnih zmogljivostih in evidentirani obremenitvi čistilnih naprav za leto 2023 sami po sebi ne kažejo takšnega splošnega pomanjkanja zmogljivosti, ki bi ga bilo mogoče neposredno povezati s kratkotrajnim oddajanjem stanovanj. Infrastrukturni vidik je zato smiselno upoštevati v celoviti presoji, sam zase pa ne predstavlja zadostne podlage za določitev konkretnega števila dovoljenih dni oddajanja.

3.5.2 OSKRBA S PITNO VODO

Občina Bovec je razmeroma dobro pokrita z javnim vodovodnim omrežjem, na posameznih bolj oddaljenih oziroma razpršenih območjih pa je oskrba organizirana tudi drugače. Prostorske podlage občine opozarjajo predvsem na potrebo po zagotavljanju zanesljive oskrbe, varovanju vodnih virov ter vzdrževanju in posodabljanju vodovodnih sistemov. Kot poseben izziv je izpostavljeno tudi zagotavljanje večjih sezonskih količin vode zaradi povečanega števila uporabnikov v času turistične sezone.

Potreba po urejanju in posodabljanju vodovodnih sistemov je prepoznana tudi na regionalni ravni. Regionalni razvojni program Severne Primorske (Goriške razvojne regije) 2021–2027 izpostavlja potrebo po rekonstrukciji, novogradnji in izboljševanju vodovodnih sistemov ter zagotavljanju dolgoročne in zdravstveno ustrezne oskrbe s pitno vodo.

Prostorska razporeditev obratov kratkotrajnega oddajanja kaže največjo koncentracijo v Bovcu in Čezsoči, pomembnejše koncentracije pa so tudi v Soči, Trenti in Žagi. Velik del teh območij je pokrit z javnim vodovodnim omrežjem, posamezni obrati pa se pojavljajo tudi na bolj razpršenih območjih.

Podatki o poteku vodovodnega omrežja sami po sebi ne omogočajo zanesljivega določanja dejanske priključenosti posameznih obratov. Prav tako niso na voljo podatki o mesečni porabi oziroma sezonskih obremenitvah posameznih vodovodnih sistemov. Zato ni mogoče neposredno ugotoviti, v kolikšni meri se poletni turistični vrh odraža v povečani obremenitvi oskrbe s pitno vodo in kolikšen del morebitnega povečanja je mogoče pripisati posebej kratkotrajnemu oddajanju stanovanj.

Razpoložljive prostorske podlage sicer že opozarjajo, da povečano število uporabnikov v turistični sezoni vpliva na potrebe po zagotavljanju zadostnih količin vode. Vendar na podlagi razpoložljivih podatkov ni mogoče ugotoviti, da bi kratkotrajno oddajanje samo po sebi povzročalo takšne obremenitve vodovodnih sistemov, ki bi predstavljale neposredno podlago za določitev konkretnega števila dovoljenih dni oddajanja.

3.5.3 PROMET IN PARKIRANJE

Prometne obremenitve v Občini Bovec so povezane tako z vsakodnevnimi lokalnimi tokovi kot z izrazito sezonskim turističnim obiskom. Strategija razvoja in trženja turizma Doline Soče 2025+ ugotavlja, da je rast nastanitvenih zmogljivosti in turističnega obiska prehitela razvoj ustrezne turistične in prometne infrastrukture, javnih servisov in upravljavskih režimov, zlasti na območjih z največjimi zgostitvami obiska. Kot pomemben razvojni izziv zato izpostavlja upravljanje turističnih tokov v konicah sezone, trajnostne sisteme mobilnosti ter sistematično usmerjanje prometa.

Strategija med konkretnimi ukrepi predvideva spremljanje prometa na kritičnih točkah, izdelavo mobilnostnih načrtov za večje generatorje prometa, okrepitev nadzora nad neurejenim parkiranjem ter ureditev mreže centralnih parkirišč P+R z navezavo na javni oziroma shuttle prevoz. Med območji, pomembnimi za Občino Bovec, so izrecno navedeni Bovec, Vršič, Lepena in Mangart.

Tudi Strategija razvoja in trženja turizma v občini Bovec do leta 2025 med usmeritvami zelene mobilnosti poudarja izboljševanje javnega prevoza ter omogočanje gibanja turistov znotraj destinacije brez osebnega avtomobila, predvsem peš, s kolesom in javnim prevozom.

Navedene ugotovitve potrjujejo obstoj širših prometnih in parkirnih izzivov, ne dokazujejo pa, da so ti posledica izključno kratkotrajnega oddajanja stanovanj. Obravnavane nastanitve so leta 2025 ustvarile 34,1 % vseh prenočitev v občini, zato predstavljajo pomemben, vendar ne edini vir turistično pogojenih prometnih obremenitev. Brez podatkov o načinu prihoda in mobilnosti gostov posameznih vrst nastanitev splošnih prometnih in parkirnih obremenitev ni mogoče neposredno pripisati kratkotrajnemu oddajanju stanovanj.

Pri nadaljnjem spremljanju je zato smiselno posebno pozornost nameniti območjem, kjer se večja koncentracija obratov kratkotrajnega oddajanja prekriva z območji sezonsko povečanih prometnih obremenitev oziroma težav pri parkiranju. Pri nadaljnjem urejanju turistične mobilnosti je smiselno zagotavljati ustrezno urejeno parkiranje gostov brez poseganja v potrebe lokalnega prebivalstva ter hkrati izboljševati možnosti dostopa do nastanitev in turističnih točk brez uporabe lastnega avtomobila, predvsem peš, s kolesom, javnim ali organiziranim prevozom.

4 USMERITVE ZAKONODAJE IN OBSTOJEČIH STROKOVNIH PODLAG

Pri določitvi dovoljenega časovnega obsega kratkotrajnega oddajanja je treba rezultate analize dejanskega stanja umestiti v pravni okvir ter v razvojne, turistične, prostorske in prometne usmeritve Občine Bovec. Obravnavane podlage ne določajo neposredno ustreznega števila dni oddajanja, opredeljujejo pa javne interese, ki jih je treba pri odločitvi medsebojno uskladiti.

4.1 ZAKONODAJNI OKVIR

Zakon o gostinstvu (ZGos-1) oddajanje stanovanja v kratkotrajni najem opredeljuje kot opravljanje nastanitvene dejavnosti v stanovanju ali delu stanovanja, razen kadar se v njem opravlja turizem na kmetiji (ZGos-1, 2025, 2. člen).

Za občine z visokim tveganjem negativnih vplivov kratkotrajnega najema zakon za posamezno stanovanje določa največ 60 dni oddajanja v koledarskem letu. Občina lahko za celotno občino ali določeno območje določi drugačen dovoljeni časovni obseg med 30 in 270 dnevi, če odločitev utemelji z analizo lokalnih razmer. Analiza mora upoštevati zlasti stanje stanovanjskega oziroma najemniškega trga, povpraševanje po javnih najemnih stanovanjih in projekcije njihove dostopnosti, namensko rabo prostora ter učinke sprememb turističnega obiska in nastanitvenih zmogljivosti na razvoj občine, dostopnost stanovanj, komunalno infrastrukturo, ceste in parkirišča (ZGos-1, 2025, 22. člen).

Občina Bovec je bila s sklepom pristojnih ministrov uvrščena med 14 občin z visokim tveganjem za leti 2027 in 2028. Državna metodologija pri tej razvrstitvi upošteva hkraten obstoj povečane nedostopnosti stanovanj in velikega obsega kratkotrajnega oddajanja; pri slednjem se za leti 2024 in 2025 upoštevajo apartmaji, sobe, počitniška stanovanja in počitniške hiše.

Predmetna analiza predstavlja strokovno podlago za odločitev Občine Bovec o določitvi dovoljenega časovnega obsega kratkotrajnega oddajanja.

4.2 TURISTIČNE IN RAZVOJNE USMERITVE

Strategija razvoja in trženja turizma v občini Bovec do leta 2025 kot enega ključnih razvojnih ciljev opredeljuje prehod v celoletno outdoor destinacijo. Med kazalniki je izrecno določeno povečanje števila prenočitev v obdobju od novembra do aprila, strategija pa hkrati poudarja povečanje ekonomskih in zaposlitvenih učinkov turizma na lokalno gospodarstvo ter vlaganja v turistično infrastrukturo in trajnostno urejanje prostora.

To usmeritev nadgrajuje Strategija razvoja in trženja turizma Doline Soče 2025+, ki razvojni premik opredeljuje kot prehod iz poletne v celoletno destinacijo ter od količine h kakovosti in višji dodani vrednosti. Med merljivimi cilji določa tudi povečanje števila prenočitev med oktobrom in aprilom. Strategija obenem poudarja širjenje ponudbe izven glavne sezone na vse leto oziroma večino leta.

Za vprašanje kratkotrajnega oddajanja je ta usmeritev pomembna, ker je analiza v poglavju 3 pokazala, da imajo apartmaji, sobe, počitniška stanovanja in počitniške hiše relativno večji pomen zunaj glavne poletne sezone. Časovno omejevanje tega segmenta je zato treba presojati tudi glede na razvojni cilj podaljševanja turistične sezone in krepitev celoletne ponudbe.

Hkrati razvojne usmeritve turizma ne pomenijo, da je treba turistično dejavnost obravnavati neodvisno od stanovanjskih, prostorskih, infrastrukturnih in prometnih razmer. Predmetna analiza zato kratkotrajno oddajanje presoja kot enega od dejavnikov, ki vplivajo na razmerje med turističnim razvojem, dostopnostjo stanovanj, kakovostjo bivanja in zmogljivostjo prostora.

Regulacija kratkotrajnega oddajanja je tako eden od instrumentov upravljanja teh razmerij, ne pa nadomestilo za stanovanjsko, prostorsko, infrastrukturno ali prometno politiko občine.

4.3 PROSTORSKE IN PROMETNE USMERITVE

Prostorske podlage Občine Bovec turističnega razvoja ne usmerjajo enako na celotnem območju občine. Kot je podrobneje predstavljeno v poglavju 3.2, OPN razlikuje med posameznimi enotami urejanja prostora in namenskimi rabami ter za vsako določa različne prostorske izvedbene pogoje. Na območju naselja Bovec se prepletajo dejavnosti bivanja, trgovine, storitev, gostinstva in turizma, pri čemer so turistične sobe in apartmaji dopustni tudi pri nekaterih tipih stanovanjske in poslovne rabe.

Prostorske podlage zato ne dajejo osnove za razumevanje vsakega kratkotrajnega oddajanja kot konflikta s stanovanjsko funkcijo. Dopustnost in primernost dejavnosti je treba presojati glede na konkretno namensko rabo, enoto urejanja prostora in zanjo določene prostorske izvedbene pogoje. Pomembni pa so tudi intenzivnost dejavnosti, njena koncentracija ter morebitni vplivi na bivanje, promet in drugo rabo prostora. OPN namreč izrecno določa, da mora biti dopustna raba obstoječi rabi nemoteča in ne sme povzročati negativnih vplivov, med drugim glede hrupa in prometa.

Tudi Občinska celostna prometna strategija Občine Bovec povezuje turistični razvoj s kakovostjo bivanja, dostopnostjo in upravljanjem sezonskih prometnih obremenitev. Ugotavlja, da prometno obremenjenost pomembno povečujejo turisti in dnevni obiskovalci, ki večinoma prihajajo z osebnimi avtomobili, zaradi česar v poletnih mesecih prihaja do prometnih konic in zastojev. Strategija posebej izpostavlja tudi prometne in parkirne obremenitve v turistični sezoni ter potrebo po učinkovitejšem upravljanju motornega prometa in krepitvi trajnostnih oblik mobilnosti.

Teh ugotovitev ni mogoče obravnavati kot dokaz, da prometne in parkirne obremenitve povzroča kratkotrajno oddajanje stanovanj. Potrjujejo pa, da je pri nadaljnjem turističnem razvoju treba spremljati predvsem sezonske in prostorsko koncentrirane obremenitve ter izboljševati dostopnost turističnih območij brez nujne uporabe osebnega avtomobila. Med cilji OCPS je tudi izboljšanje trajnostne dostopnosti do naselij, turističnih točk in nastanitvenih kapacitet.

4.4 SKUPNE USMERITVE OBRAVNAVANIH PODLAG

Pregled zakonodaje in občinskih strateških dokumentov kaže, da mora odločitev o časovnem obsegu kratkotrajnega oddajanja iskati ravnotežje med več legitimnimi javnimi interesi:

- dostopnostjo stanovanj in ohranjanjem stanovanjske funkcije prostora;
- razvojem turizma;
- zmanjševanjem sezonskosti in krepitvijo celoletne turistične ponudbe;
- prostorsko ustreznim umeščanjem dejavnosti ter
- zagotavljanjem zadostne komunalne, prometne in druge javne infrastrukture.

5 UGOTOVITVE IN USMERITVE ANALIZE

5.1 SINTEZNA PRESOJA LOKALNIH RAZMER

5.1.1 STANOVANJSKI TRG

Stanovanjska dostopnost je v Občini Bovec pomembno razvojno vprašanje. Število prebivalcev se dolgoročno zmanjšuje, prebivalstvo pa se hkrati stara, medtem ko se struktura gospodinjstev spreminja v smeri večjega deleža manjših gospodinjstev. Med letoma 2011 in 2021 se je število gospodinjstev zmanjšalo le za približno 1,2 %, stanovanjski fond pa za približno 1,0 %, pri čemer se je število naseljenih stanovanj zmanjšalo za 4,5 %. Leta 2021 je bilo od 2.666 stanovanj kar 1.341 oziroma približno 50 % statistično nenaseljenih. Prostorska razporeditev nenaseljenih stanovanj je izrazito neenakomerna, saj je njihov delež večji zlasti v nekaterih turistično usmerjenih naseljih.

Posebnost stanovanjskega trga v Občini Bovec je zelo velik delež nenaseljenih stanovanj. Po podatkih SURS je bilo leta 2021 približno 50 % stanovanj statistično nenaseljenih. Podatki GURS in evidence nastanitvenih obratov pa kažejo, da obseg kratkotrajnega oddajanja ustreza približno 17 % evidentiranega stanovanjskega fonda. Ker podatki izhajajo iz različnih evidenc in metodologij, absolutnih števil ni mogoče neposredno primerjati oziroma odšteti. Primerjava deležev pa kaže, da kratkotrajno oddajanje predstavlja le del širšega pojava nenaseljenosti stanovanj. Tudi ob upoštevanju njegovega velikega obsega podatki nakazujejo, da pomemben del statistično nenaseljenega stanovanjskega fonda ni evidentiran kot kratkotrajni najem. Razlogi za takšno stanje so lahko različni, zato brez dodatnih podatkov ni mogoče sklepati, da bi bila ta stanovanja dejansko razpoložljiva za dolgoročni najem.

Na stanovanjske razmere kažejo tudi vrednosti nepremičnin in obseg različnih oblik oddajanja. Povprečna vrednost stanovanjskih nepremičnin v občini znaša 1.339 EUR/m², kar je nad povprečjem Goriške statistične regije in Slovenije, med posameznimi naselji pa so razlike precejšnje. Leta 2025 je bilo evidentiranih 463 obratov kratkotrajnega oddajanja, kar glede na 2.780 evidentiranih stanovanj predstavlja približno 16,7 % stanovanjskega fonda. Za oddajanje na prostem trgu je bilo evidentiranih še 123 stanovanjskih enot oziroma približno 4,4 % fonda.

Občina Bovec ima v lasti 32 občinskih oziroma javnih najemnih stanovanj, dodatno pa za potrebe javnega najemnega fonda razpolaga še z dvema stanovanjema Ministrstva za notranje zadeve – Policije. Na zadnji javni razpis leta 2023 se je prijavilo osem prosilcev; vsi so bili uvrščeni na prednostno listo, na kateri trenutno ostajajo še trije upravičenci. Občina hkrati načrtuje ureditev dodatnih osmih stanovanj, kar bi ob realizaciji pomenilo pomembno povečanje obstoječega občinskega stanovanjskega fonda.

Stanovanjske problematike zato ni mogoče obravnavati zgolj kot vprašanje absolutnega pomanjkanja stanovanj. Pomembni so tudi staranje prebivalstva in struktura gospodinjstev, cenovna dostopnost, prostorska razporeditev stanovanj, velik delež statistično nenaseljenega fonda ter razmeroma velik obseg stanovanj, ki se uporabljajo za kratkotrajno oddajanje. Podatka o nenaseljenosti pri tem ni mogoče enačiti z dejansko ponudbo za dolgoročni najem, saj so razlogi za nenaseljenost lahko različni.

Analiza kaže, da je stanovanjska dostopnost rezultat več prepletenih dejavnikov. Zaradi velikega obsega kratkotrajnega oddajanja je njegov potencialni vpliv na razpoložljivost stanovanj v Občini

Bovec relevanten, vendar na podlagi razpoložljivih podatkov ni mogoče zanesljivo ugotoviti, koliko stanovanj bi se ob strožji časovni omejitvi dejansko preneslo na trg dolgoročnega najema ali prodaje. Iz stanovanjskih kazalnikov zato izhaja potreba po spremljanju nadaljnjega razvoja kratkotrajnega oddajanja in njegovega odnosa do stanovanjskega fonda, sami po sebi pa ne omogočajo določitve konkretnega števila dovoljenih dni oddajanja.

5.1.2 PROSTORSKA RAZPOREDITEV IN NAMENSKA RABA

Kratkotrajno oddajanje ni enakomerno razporejeno po občini. Največ obravnavanih obratov je v Bovcu (271), sledijo Čezsoča (52), Soča (30), Trenta (28) in Žaga (27). V teh petih naseljih je skupaj 408 oziroma približno 88 % vseh obravnavanih obratov. Dejavnost je torej izrazito koncentrirana v nekaj naseljih, posamezni obrati pa se pojavljajo tudi v drugih delih občine.

Prostorske podlage pri tem ne obravnavajo vseh območij enako. Med 461 geolociranimi obrati se jih največ nahaja na površinah CU (122 oziroma 26,5 %) in SK (114 oziroma 24,7 %), sledijo površine SS (63 oziroma 13,7 %) in SP (49 oziroma 10,6 %). Na površinah CU, SK in SS je skupaj približno 64,9 % vseh geolociranih obratov, skupaj s površinami SP pa 75,5 %. Dopustnost nastanitvene dejavnosti je treba presojati glede na konkretno enoto urejanja prostora in zanjo določene prostorske izvedbene pogoje. Prostorske podlage zato ne dajejo podlage za ugotovitev, da je kratkotrajno oddajanje kot takšno v konfliktu s prostorskim razvojem občine.

Čeprav so prostorske razlike v koncentraciji dejavnosti izrazite, na podlagi trenutno razpoložljivih podatkov ni mogoče ugotoviti takšnih razlik v njihovih učinkih na stanovanjski trg, bivalno okolje ali infrastrukturo, ki bi že za obdobje 2027–2028 zahtevale različne časovne režime. Smiselno pa je prostorski razvoj dejavnosti spremljati ter ga ob naslednji presoji ponovno ovrednotiti kot izhodišče za morebitno conacijo.

5.1.3 TURISTIČNI IN GOSPODARSKI POMEN

Turizem je pomemben del lokalnega gospodarstva in zaposlitvene strukture Občine Bovec. Leta 2025 je bilo v občini evidentiranih 242.369 prihodov in 635.374 prenočitev, kar je za 13,1 % več prihodov in 14,5 % več prenočitev kot leta 2024. Turistični obisk je izrazito skoncentriran v poletnih mesecih; julij in avgust sta leta 2025 skupaj predstavljala približno 55,6 % vseh letnih prenočitev.

Za strukturo turistične ponudbe je značilno, da obrati, relevantni za kratkotrajni najem – apartmaji ter sobe, počitniška stanovanja in počitniške hiše – po številu predstavljajo izrazito prevladujoč del nastanitvenih obratov, vendar po številu stalnih ležišč manj kot polovico vseh zmogljivosti. Leta 2025 je bilo v teh kategorijah evidentiranih 463 obratov oziroma 85,9 % vseh nastanitvenih obratov ter 3.284 stalnih ležišč oziroma 44,8 % vseh stalnih ležišč. Kampi so predstavljali le 2,2 % vseh obratov, vendar 28,9 % vseh stalnih ležišč.

Pomembna značilnost turističnega prometa občine ostaja njegova izrazita sezonskost oziroma koncentracija obiska v glavni poletni sezoni. Obrati kratkotrajnega oddajanja pri tem predstavljajo pomemben, vendar ne edini del turističnega prometa; leta 2025 so ustvarili 216.957 prenočitev oziroma 34,1 % vseh prenočitev v občini.

5.1.4 KRATKOTRAJNO ODDAJANJE

Kratkotrajno oddajanje stanovanj v Občini Bovec predstavlja pomemben del turističnega prometa. Leta 2025 je bilo v obravnavanih kategorijah ustvarjenih 216.957 prenočitev oziroma 34,1 % vseh prenočitev v občini. Za predmetno presojo je zato pomembno, da kratkotrajnega oddajanja stanovanj ni mogoče enačiti s celotnim turističnim obiskom, hkrati pa zaradi njegovega velikega obsega njegovih vplivov ni mogoče obravnavati kot obrobni.

Sezonskost kratkotrajnega oddajanja je nekoliko manj izrazita kot pri turističnem prometu občine kot celoti. Julija in avgusta je bilo leta 2025 v obravnavanih nastanitvah ustvarjenih 54,3 % njihovih letnih prenočitev, pri vseh nastanitvah v občini pa 55,6 %. Relativni delež kratkotrajnega oddajanja v celotnem turističnem prometu je bil v glavnih poletnih mesecih razmeroma nižji – junija 32,0 %, julija 35,7 % in avgusta 31,3 % –, medtem ko je v nekaterih mesecih zunaj glavne sezone presegal polovico vseh prenočitev.

Razpoložljivi podatki zato ne omogočajo, da bi splošne prometne, komunalne in druge obremenitve turističnega obiska neposredno pripisali kratkotrajnemu oddajanju stanovanj. Ta segment predstavlja približno tretjino turističnega prometa in je zato pomemben dejavnik turističnih obremenitev, vendar te nastajajo tudi zaradi drugih nastanitvenih oblik in dnevnega obiska. Hkrati ima kratkotrajno oddajanje relativno večjo vlogo zunaj glavne poletne sezone in s tem prispeva k celoletnejši strukturi turistične ponudbe.

Velik obseg kratkotrajnega oddajanja in njegova uporaba stanovanjskega fonda utemeljujeta nadaljnje spremljanje dejavnosti. Glede na razpoložljive podatke pa ni mogoče ugotoviti takšnega samostojnega vpliva kratkotrajnega oddajanja na stanovanjski trg, infrastrukturo ali druge obravnavane dejavnike, ki bi že sam po sebi utemeljeval izrazito restriktiven časovni režim. Pri določitvi časovnega obsega je zato treba ta segment presojati skupaj z njegovim pomenom za turistično gospodarstvo, stanovanjski fond, prostorske razmere in razvoj celoletne turistične ponudbe.

5.1.5 KOMUNALNA, PROMETNA IN DRUGA JAVNA INFRASTRUKTURA

Potrebe po nadaljnjem razvoju komunalne in prometne infrastrukture ter upravljanju prometa in parkiranja so bile prepoznane že v dokumentih, ki kratkotrajnega oddajanja niso obravnavali kot osrednjega vzroka teh težav. Občinska celostna prometna strategija posebej izpostavlja sezonske prometne konice, prometne in parkirne obremenitve ter potrebo po učinkovitejšem upravljanju motornega prometa in krepitvi trajnostnih oblik mobilnosti. Tudi potrebe na področju odvajanja in čiščenja odpadnih voda ter zagotavljanja zanesljive oskrbe s pitno vodo so prepoznane v prostorskih in razvojnih dokumentih občine.

Razpoložljivi podatki o čistilnih napravah ne kažejo splošne izčrpanosti njihovih nazivnih zmogljivosti, pri čemer je med večjimi in manjšimi napravami obremenjenost različna. Podatki pa ne omogočajo presoje kratkotrajnih sezonskih konic niti neposredne določitve prispevka kratkotrajnega oddajanja. Tudi pri oskrbi s pitno vodo ni podatkov, ki bi omogočali ločeno

ovrednotenje vpliva kratkotrajnega oddajanja. Prostorska analiza hkrati kaže, da je velik del obratov skoncentriran v Bovcu, Čezsoči, Soči, Trenti in Žagi, kjer se raven komunalne opremljenosti med posameznimi območji razlikuje.

Tudi širših prometnih in parkirnih težav ni mogoče neposredno pripisati temu segmentu nastanitvene ponudbe, saj nanje vplivajo lokalni promet, celoten turistični promet ter dnevni obiskovalci. Prometne in parkirne obremenitve so kot širši turistični izziv prepoznane tudi v aktualni prometni strategiji, ki ugotavlja, da turisti in dnevni obiskovalci pomembno povečujejo prometno obremenjenost v poletnih mesecih.

Razpoložljivi podatki zato kažejo, da so infrastrukturne zmogljivosti pomemben vidik nadaljnega turističnega razvoja občine, ne omogočajo pa ugotovitve, da kratkotrajno oddajanje predstavlja glavni vzrok za ugotovljene infrastrukturne izzive. Infrastrukturne potrebe izhajajo iz širšega razvoja poselitve, turizma in javne infrastrukture. Infrastrukturni vidik sam zato ne predstavlja zadostne podlage za določitev strožjega časovnega režima kratkotrajnega oddajanja. Vloga kratkotrajnega oddajanja pri posameznih obremenitvah ostaja predmet nadaljnega spremljanja.

5.2 PRESOJA ČASOVNEGA OBSEGA ODDAJANJA

Skupna presoja analiziranih dejavnikov kaže na dva sočasna javna interesa. Na eni strani je treba varovati dostopnost stanovanj in preprečevati razvoj takšne koncentracije turistične rabe stanovanj, ki bi pomembneje zmanjševala stanovanjsko funkcijo prostora. Na drugi strani kratkotrajno oddajanje predstavlja pomemben del turističnega gospodarstva občine in ima relativno večjo vlogo tudi zunaj glavne turistične sezone, kar je skladno z razvojnimi usmeritvami k celoletni turistični ponudbi. Pri določitvi časovnega obsega je zato treba iskati ravnotežje med zagotavljanjem kakovostnega bivalnega okolja za prebivalce, ohranjanjem dostopnosti stanovanj in omogočanjem razvoja turistične ponudbe skozi vse leto.

Analiza je pokazala velik obseg kratkotrajnega oddajanja in njegovo pomembno uporabo stanovanjskega fonda, ni pa pokazala takšnih neposrednih negativnih učinkov na stanovanjski trg, prostorske razmere ali infrastrukturo, ki bi sami po sebi za obdobje 2027–2028 utemeljevali določitev izrazito restriktivnega časovnega obsega znotraj zakonsko dovoljenega razpona. Pri tem so pomembne predvsem naslednje ugotovitve:

- nastanitve, relevantne za kratkotrajni najem, so leta 2025 ustvarile približno 34,1 % vseh turističnih prenočitev, zato predstavljajo pomemben del turističnega prometa občine;
- obravnavani segment ima relativno večjo vlogo zunaj glavne poletne sezone in s tem prispeva k celoletnejši strukturi turistične ponudbe;
- kratkotrajno oddajanje po obsegu ustreza približno 17 % stanovanjskega fonda, vendar primerjava z deležem statistično nenaseljenih stanovanj kaže, da predstavlja le del širšega pojava nenaseljenosti stanovanj;
- prostorske podlage na delu občine dopuščajo prepletanje stanovanjske in turistične funkcije, razpoložljivi podatki pa za zdaj ne izkazujejo takšnih prostorskih razlik ali lokalnih konfliktov, ki bi za obdobje 2027–2028 zahtevali različne časovne režime;

- razpoložljivi podatki ne omogočajo ugotovitve, da bi bilo mogoče splošne komunalne, prometne in parkirne obremenitve pripisati predvsem kratkotrajnemu oddajanju stanovanj;
- izrazitejše omejevanje dovoljenega obdobja oddajanja bi lahko zmanjšalo možnosti oddajanja zunaj glavne poletne sezone in otežilo uresničevanje razvojnega cilja krepitve celoletne turistične ponudbe.

5.3 SPREMLJANJE IN PONOVA PRESOJA

Za presojo učinkov sprejete ureditve se predlaga spremljanje omejenega nabora ključnih kazalnikov:

- števila stanovanj oziroma nastanitvenih obratov v kratkotrajnem najemu ter njihovega deleža glede na stanovanjski fond;
- števila prenočitev, njihove sezone razporeditve in deleža kratkotrajnega najema v vseh prenočitvah;
- prostorske razporeditve in morebitnega povečevanja koncentracije dejavnosti;
- razvoja stanovanjskega fonda, nenaseljenih stanovanj ter povpraševanja po javnih najemnih stanovanjih;
- morebitne spremembe v kakovosti bivanja prebivalcev in zaznane vplive turistične rabe stanovanjskega fonda na lokalno okolje s pomočjo izvedbe ankete med prebivalci;
- dokumentiranih obremenitev komunalne infrastrukture, prometa in parkiranja.

Iz ugotovljenih razmer tako izhaja potreba po spremljanju in upravljanju kratkotrajnega oddajanja, ne pa tudi da bi bila njegova izrazita časovna omejitev sorazmeren in neposredno učinkovit ukrep za reševanje ugotovljenih stanovanjskih, prostorskih ali infrastrukturnih izzivov. Kjer bodo podatki omogočali, naj se kazalniki spremljajo tudi po posameznih naseljih oziroma območjih občine, saj občinsko povprečje lahko prikrije lokalno izrazite spremembe.

Po zaključku obdobja 2027–2028 naj se na podlagi zbranih podatkov ponovno presodi ustreznost dovoljenega časovnega obsega. Ob tem naj se preveri tudi, ali so se med posameznimi območji občine oblikovale tako pomembne razlike, da bi bilo za naslednje obdobje smiselno uvesti prostorsko diferencirano ureditev oziroma conacijo.

6 ZAKLJUČEK

Občina Bovec je bila za leti 2027 in 2028 uvrščena med občine z visokim tveganjem negativnih vplivov kratkotrajnega najema. Uvrstitev pomeni, da je občina po državni metodologiji hkrati izkazovala višjo nedostopnost stanovanj in višjo turistično aktivnost v stanovanjskih nastanitvenih enotah od slovenskega povprečja. ZGos-1 za takšne občine določa izhodiščno omejitev 60 dni oddajanja posameznega stanovanja v koledarskem letu, občini pa omogoča, da na podlagi analize lokalnih razmer določi drugačen časovni obseg med 30 in 270 dnevi.

Izvedena analiza potrjuje, da je stanovanjska dostopnost v Občini Bovec pomembno razvojno vprašanje, vendar je stanovanjski trg zaznamovan z več sočasnimi dejavniki. Število prebivalcev se dolgoročno zmanjšuje, prebivalstvo se stara, struktura gospodinjstev pa se spreminja. Obenem je približno polovica stanovanj po podatkih SURS statistično nenaseljenih, kratkotrajno oddajanje pa po podatkih GURS in evidence nastanitvenih obratov po obsegu ustreza približno 17 % stanovanjskega fonda. Ker gre za različne evidence in metodologije, absolutnih števil ni mogoče neposredno primerjati, primerjava deležev pa kaže, da kratkotrajno oddajanje predstavlja pomemben, vendar le del širšega pojava nenaseljenosti stanovanj. Razpoložljivi podatki ne omogočajo zanesljive ocene, koliko turistično oddajanih stanovanj bi se ob strožji časovni omejitvi dejansko preneslo v dolgoročni najem ali prodajo.

Povpraševanje po javnih najemnih stanovanjih obstaja, pri zadnjem razpisu leta 2023 pa je bilo evidentiranih osem upravičenih prosilcev. Občina razpolaga s 34 stanovanji za potrebe javnega najemnega fonda, na prednostni listi pa trenutno ostajajo trije upravičenci. Občina hkrati načrtuje ureditev dodatnih osmih stanovanj. Ti podatki kažejo, da stanovanjske problematike ni mogoče pojasniti zgolj z obsegom kratkotrajnega oddajanja, temveč nanjo vplivajo tudi struktura in uporaba stanovanjskega fonda, cenovna dostopnost, lokacija stanovanj ter obseg javne in nove stanovanjske ponudbe.

Kratkotrajno oddajanje je po drugi strani pomemben del turistične ponudbe Občine Bovec. Leta 2025 je bilo v obravnavanih kategorijah ustvarjenih 216.957 prenočitev oziroma 34,1 % vseh prenočitev v občini. Njegov delež zato ni obroben, vendar hkrati ne predstavlja celotnega turističnega prometa. Sezonskost tega segmenta je nekoliko manj izrazita kot pri turističnem prometu občine kot celoti; julij in avgust sta predstavljala 54,3 % njegovih letnih prenočitev, pri vseh nastanitvah pa 55,6 %. Relativni pomen kratkotrajnega oddajanja je v nekaterih mesecih zunaj glavne poletne sezone še večji, kar je pomembno z vidika razvojne usmeritve občine in Doline Soče k celoletni turistični ponudbi.

Tudi prostorska analiza za zdaj ne daje podlage za različne režime po posameznih območjih občine. Kratkotrajno oddajanje je izrazito skoncentrirano predvsem v Bovcu, Čezsoči, Soči, Trenti in Žagi, vendar je prisotno tudi v drugih naseljih. Prostorski akti na delu stanovanjskih, centralnih in drugih območij dopuščajo prepletanje stanovanjske in turistične funkcije, pri čemer je dopustnost dejavnosti treba presojati glede na konkretno enoto urejanja prostora in zanjo določene prostorske izvedbene pogoje. Razpoložljivi podatki za obdobje 2027–2028 ne izkazujejo takšnih prostorskih razlik ali lokalnih konfliktov, ki bi že zahtevali različne časovne režime, smiselno pa je morebitne lokalne koncentracije in njihove učinke nadalje spremljati.

Razpoložljivi podatki prav tako ne omogočajo ugotovitve, da kratkotrajno oddajanje predstavlja glavni vzrok za ugotovljene komunalne, prometne ali parkirne izzive. Ti so povezani s širšim turističnim obiskom, dnevnim obiskom, lokalnim prometom ter splošnim razvojem poselitve in infrastrukture. Kratkotrajno oddajanje je zaradi svojega obsega relevanten dejavnik teh obremenitev, vendar njegovega samostojnega prispevka na podlagi razpoložljivih podatkov ni mogoče zanesljivo ovrednotiti.

Časovni obseg oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem zato ne more biti rezultat matematičnega izračuna optimalnega števila dni, temveč strokovne presoje sorazmernosti na podlagi celote ugotovljenih lokalnih razmer. Pri tem je treba upoštevati tako varstvo stanovanjske funkcije in kakovosti bivanja kot tudi pomen kratkotrajnega oddajanja za turistično gospodarstvo in razvoj celoletne turistične ponudbe. Zelo stroga časovna omejitev bi lahko zmanjšala možnosti oddajanja zunaj glavne poletne sezone, ne da bi bilo mogoče zanesljivo dokazati sorazmeren učinek na povečanje dostopnosti stanovanj.

Na podlagi skupne presoje stanovanjskih, turističnih, prostorskih in infrastrukturnih razmer se za leti 2027 in 2028 ne prepoznajo razlogi za znatno omejevanje števila dni oddajanja posameznega stanovanja v koledarskem letu na celotnem območju Občine Bovec. Hkrati velik obseg kratkotrajnega oddajanja utemeljuje spremljanje njegovega razvoja, prostorske koncentracije in učinkov na stanovanjski fond ter ponovno presojo po zaključku obdobja 2027–2028.

7 VIRI

- Agencija Republike Slovenije za okolje (ARSO) (2026). Geoportal ARSO: podatki o čistilnih napravah in njihovih zmogljivostih za leto 2023.
- Geodetska uprava Republike Slovenije (2026). Podatki množičnega vrednotenja nepremičnin in podatki o stanovanjskih enotah ter najemnih poslih na območju Občine Bovec.
- Komunala Tolmin (2025). Program izvajanja gospodarske javne službe odvajanja in čiščenja komunalne in padavinske odpadne vode za obdobje 2025–2028. Komunala Tolmin.
- LAS Dolina Soče (2023). Strategija lokalnega razvoja za lokalno akcijsko skupino Dolina Soče za programsko obdobje 2021–2027.
- Občina Bovec (2008). Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Bovec. Uradni list Republike Slovenije, št. 119/2008.
- Občina Bovec (2014). Spremembe in dopolnitve Občinskega prostorskega načrta Občine Bovec. Uradni list Republike Slovenije, št. 43/2014.
- Občina Bovec (2016). Strategija razvoja in trženja turizma v občini Bovec do leta 2025: Bovec 2025 – AKCIJA! Vodilna outdoor destinacija v Alpah. Občina Bovec / LTO Bovec.
- Občina Bovec (2024). Lokalni energetski koncept Občine Bovec. Občina Bovec.
- Občina Bovec (2025). Občinska celostna prometna strategija Občine Bovec. Občina Bovec.
- Občina Bovec (2026a). Podatki o javnem najemnem stanovanjskem fondu, prednostni listi in načrtovanih stanovanjskih projektih.
- Občina Bovec (2026b). Evidenca turistične takse Občine Bovec: nastanitveni obrati, prihodi, prenočitve in mesečni podatki po vrstah nastanitvev.
- Posoški razvojni center (2022). Regionalni razvojni program Goriške razvojne regije 2021–2027.
- REALIS (2026). Podatki o nepremičninah in najemnih poslih na območju Občine Bovec.
- Sklep o določitvi občin z visokim tveganjem negativnih vplivov kratkotrajnega najema za leti 2027 in 2028 (2026). Uradni list Republike Slovenije, izdaja št. 546/2026, 7. 5. 2026.
- Statistični urad Republike Slovenije (2026a). Občina Bovec – Slovenske regije in občine v številkah.
- Statistični urad Republike Slovenije (2026b). Podatki SiStat za Občino Bovec: prebivalstvo, starostna struktura, gospodinjstva, delovna aktivnost, delovne migracije, stanovanja, nenaseljena stanovanja, gradbena dovoljenja in plače.
- Turizem Dolina Soče (2020). Strategija razvoja in trženja turizma Doline Soče 2025+. Javni zavod Turizem Dolina Soče.
- Turizem Dolina Soče (2024). Poročilo Turizem Dolina Soče 2024. Javni zavod Turizem Dolina Soče.
- Turizem Dolina Soče (2026). Poslovno poročilo Javnega zavoda Turizem Dolina Soče za leto 2025. Javni zavod Turizem Dolina Soče.

- Uredba o metodologiji za določitev občin z visokim tveganjem negativnih vplivov kratkotrajnega najema za leti 2027 in 2028 (2026). Uradni list Republike Slovenije, 17. 4. 2026.
- Zakon o gostinstvu (ZGos-1) (2025). Uradni list Republike Slovenije, št. 77/2025.