

Univerza
v Ljubljani
Fakulteta
za gradbeništvo
in geodezijo



Jamova cesta 2
1000 Ljubljana, Slovenija
<http://www3.fgg.uni-lj.si/>

DRUGG – Digitalni repozitorij UL FGG
<http://drugg.fgg.uni-lj.si/>

V zbirki je izvorna različica visokošolskega dela.

Prosimo, da se pri navajanju sklicujete na bibliografske podatke, kot je navedeno:

University
of Ljubljana
Faculty of
Civil and Geodetic
Engineering



Jamova cesta 2
SI – 1000 Ljubljana, Slovenia
<http://www3.fgg.uni-lj.si/en/>

DRUGG – The Digital Repository
<http://drugg.fgg.uni-lj.si/>

This is an original PDF file of master thesis.

When citing, please refer as follows:

Likar, S. 2013. Analiza nakupa nepremičnin na območju Upravne enote Tolmin s strani tujih državljanov po vstopu Slovenije v Evropsko unijo. Magistrsko delo. = Analysis of real estate purchase by foreign nationals in the Tolmin administrative unit since Slovenia has joined the European union. Master of science thesis. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo. (Mentorica Šubic-Kovač, M., somentorica Istenič Starčič, A.): 224 str.

<http://drugg.fgg.uni-lj.si>

Univerza
v Ljubljani
Fakulteta
za gradbeništvo
in geodezijo

Jamova 2, p.p. 3422
1115 Ljubljana, Slovenija
telefon (01) 47 68 534
faks (01) 42 50 681
fgg@fgg.uni-lj.si



INTERDISCIPLINARNI PODIPLOMSKI
ŠTUDIJ PROSTORSKEGA
IN URBANISTIČNEGA PLANIRANJA

Kandidatka:

SONJA LIKAR, univ. dipl. inž. geod.

**ANALIZA NAKUPA NEPREMIČNIN NA OBMOČJU
UPRAVNE ENOTE TOLMIN S STRANI TUJIH
DRŽAVLJANOV PO VSTOPU SLOVENIJE V
EVROPSKO UNIJO**

Magistrsko delo štev.: 70/IP

**ANALYSIS OF REAL ESTATE PURCHASE BY
FOREIGN NATIONALS IN THE TOLMIN
ADMINISTRATIVE UNIT SINCE SLOVENIA HAS
JOINED THE EUROPEAN UNION**

Master of Science Thesis No.: 70/IP

Mentorica:

izr. prof. dr. Maruška Šubic Kovač

Predsednik komisije:

prof. dr. Andrej Pogačnik

Somentorica:

izr. prof. dr. Andreja Istenič Starčič

Člana komisije:

izr. prof. dr. Drago Kos, UL FDV

izr. prof. dr. Anton Prosen, UL FGG, upok.

Ljubljana, 6. junij 2013

- ta stran je namenoma prazna -

IZJAVA O AVTORSTVU

Podpisana **SONJA LIKAR** izjavljam, da sem avtorica magistrskega dela z naslovom:
**»ANALIZA NAKUPA NEPREMIČNIN NA OBMOČJU UPRAVNE ENOTE TOLMIN
S STRANI TUJIH DRŽAVLJANOV PO VSTOPU SLOVENIJE V EVROPSKO
UNIJO«.**

Izjavljam, da dovoljujem objavo elektronske različice v repozitoriju UL FGG.

Izjavljam, da je elektronska različica identična tiskani različici.

Ljubljana, junij 2013

Sonja Likar

BIBLIOGRAFSKO-DOKUMENTACIJSKA STRAN IN IZVLEČEK

UDK: 332.6 (497.4 Tolmin) (043.3)

Avtor: Sonja Likar

Mentorica: izr. prof. dr. Maruška Šubic Kovač

Somentorica: izr. prof. dr. Andreja Istenič Starčič

Naslov: Analiza nakupa nepremičnin na območju Upravne enote Tolmin s strani tujih državljanov po vstopu Slovenije v Evropsko unijo

Obseg in oprema: 224 str., 73 graf., 80 pregl., 1 sl., 2 pril.

Ključne besede: analiza, domačini, Evropska unija, lastniki, nakup, nepremičnine, tujci, integracija, Upravna enota Tolmin

Izvleček:

V magistrski nalogi je obravnavano področje nakupa nepremičnin s strani tujih državljanov po vstopu Slovenije v Evropsko unijo. Pri obdelavi je bil poudarek na obravnavanem območju Upravne enote Tolmin, ki obsega občine Bovec, Kobarid in Tolmin. Obravnavano območje je zaradi svojih naravnih danosti eno izmed turistično bolj privlačnih območij za gibanje in rekreacijo v naravi, predvsem v vremensko ugodnejših mesecih, tako za domače kot tudi tuje turiste. Po vstopu Slovenije v Evropsko unijo je pri tujcih prav to območje postalo eno bolj zanimivih za nakup nepremičnin. V raziskavi so preko ankete v obliki vprašalnika sodelovali tako tuji kupci nepremičnin kot tudi domačini na obravnavanem območju. V svojih odgovorih so tuji kupci nepremičnin lahko podali razloge za nakup in namen nakupa nepremičnine, kako so bili sprejeti s strani domačinov in druga opažanja. Na podoben način je raziskava potekala tudi med domačini, ki so se v svojih mnenjih oziroma opažanjih opredelili glede pojava povečanega nakupa nepremičnin s strani tujih državljanov. Ugotovljeno je bilo, da največ tujih kupcev, ki so na obravnavanem območju kupili nepremičnino, prihaja iz Velike Britanije, le-teh je v skupnem približno 70%. Domačini tuje kupce nepremičnin načeloma sprejemajo, če ti ne povzročajo večjih nevšečnosti. Kljub temu je pri nekaterih domačinih zaznati zaskrbljenost, da bi lahko pretirano zanimanje tujcev za nakup nepremičnin na obravnavanem območju, pomenilo narodnostno in kulturno grožnjo za domačine oziroma Slovence. Zaenkrat je ta skrb odveč, saj je v zadnjih letih zanimanje tujcev za nakup nepremičnin na obravnavanem območju, glede na prvotni interes, precej upadlo.

BIBLIOGRAPHIC – DOCUMENTALISTIC INFORMATION

UDC: 332.6 (497.4 Tolmin) (043.3)
Author: Sonja Likar
Supervisor: Assoc. Prof. dr. Maruška Šubic Kovač
Co-Supervisor: Assist. Prof. dr. Andreja Istenič Starčič
Title: Analysis of real estate purchase by foreign nationals in the Tolmin Administrative unit since Slovenia has joined the European Union
Notes: 224 p., 73 graph., 80 tab., 1 fig., 2 ann.
Key words: analysis, locals, European Union, owners, purchase, real estate, foreign nationals, integration, Tolmin Administrative unit

Abstract:

The Master of Science thesis focuses on real estate acquisitions by foreign nationals since Slovenia has joined the European Union. The area of survey is focused on the Administrative unit of Tolmin which includes municipalities Bovec, Kobarid and Tolmin. Because of its natural resources the surveyed area is among the most attractive tourist destinations for active holidays and recreation in natural environment, especially in the weather-favourable months for domestic and foreign tourists. After Slovenia joined the European Union the surveyed area has become one of the most interesting areas for foreign nationals to purchase a real estate. The survey was conducted through a questionnaire survey for both foreign buyers of real estate as well as locals in the surveyed area. In their response foreign buyers of real estate could indicate reasons and purposes for their purchase, how they were accepted by the local population as well as other observations. In a similar way the locals were interviewed. In their opinion and observations they identified the phenomenon of increased purchase of real estate by foreign nationals. It was discovered that most foreign buyers who purchase real estate in the surveyed area come from Great Britain making up nearly 70% of all buyers. In general local people accept foreign real estate buyers without any problems as long as they do not cause major inconvenience. Nevertheless some locals are concerned that excessive interest of foreigners in purchasing real estate in the surveyed area could cause ethnic and cultural threats to local inhabitants and Slovenians. This concern is unnecessary, because in the recent years the interest of foreigners in purchasing real estate in the surveyed area has decreased considerably compared to the primary interest.

ZAHVALA

Hvala mentorici izr. prof. dr. Maruški Šubic Kovač za strokovne nasvete, usmeritve in porabljen čas ter somentorici izr. prof. dr. Andreji Istenič Starčič za začetne koristne napotke.

Hvala sošolkam Bernardi, Silvi in še posebej Vlasti za podporo tekom študija in v času pisanja magistrskega dela, Urošu za pregled, Suzani in Urški za pomoč pri prevodih, Damjanu za pomoč pri anketiranju.

Hvala vsem in vsemu.

KAZALO VSEBINE

1	UVOD	1
1.1	Opredelitev problema	1
1.2	Namen, cilji ter zastavljena hipoteza magistrskega dela	3
1.3	Delovni postopek in metoda dela.....	5
1.4	Povzetek del s področja nakupa nepremičnin s strani tujih državljanov (v Republiki Sloveniji) v povezavi z EU	10
2	POSTOPEK NAKUPA NEPREMIČNIN ZA TUJE DRŽAVLJANE IN EVIDENTIRANJE NEPREMIČNINSKIH TRANSAKCIJ V REPUBLIKI SLOVENIJI.....	16
2.1	Postopek nakupa nepremičnin za tuje državljan v Republiki Sloveniji.....	16
2.2	Pravni okvir gospodarjenja s prostorom in prometa z nepremičninami.....	21
2.2.1	Zaščitna klavzula v povezavi z nakupom nepremičnin s strani tujih državljanov EU ..	23
2.2.2	Primeri drugih držav (članic EU) glede zavarovanja nepremičnin pred pretiranim interesom po nakupu s strani tujih državljanov	27
2.3	Evidentiranje transakcij in podatkov o nepremičninah v Republiki Sloveniji	32
2.3.1	Podatki v zvezi z nepremičninami, ki jih vodi Davčna uprava Republike Slovenije...	32
2.3.2	Podatki o nepremičninah, ki jih vodi Geodetska uprava Republike Slovenije	34
2.3.3	Neformalni viri	38
2.4	Značilnosti trga nepremičnin na območju Upravne enote Tolmin (Zgornje Posočje).....	39
2.4.1	Splošno o obravnavanem območju.....	39
2.4.2	Demografska slika občin Bovec, Kobarid in Tolmin	42
2.4.3	Stavbna dediščina	45
2.4.4	Analiza številčnosti transakcij nepremičnin s strani tujih državljanov na območju Upravne enote Tolmin (Zgornje Posočje)	47
3	ANALIZA REZULTATOV IZVEDENIH ANKET IN VREDNOTENJE REZULTATOV	60
3.1	Anketa izvedena med tujimi lastniki nepremičnin.....	60

3.1.1	Analiza ankete izvedene med tujimi lastniki nepremičnin	61
3.2	Anketa izvedena med domačini	123
3.2.1	Analiza ankete izvedene med domačini.....	123
3.3	Preverjanje domnev s χ^2 testom.....	171
4	SKLEPNE UGOTOVITVE IN RAZPRAVA	183
5	POVZETEK	205
6	SUMMARY	208
VIRI.....		211
PRILOGE.....		224

KAZALO AVTORSKIH GRAFIKONOV

Grafikon 1: Število tujih kupcev nepremičnin v Republiki Sloveniji, na območju Goriške statistične regije in na območju Upravne enote Tolmin za obdobje od 1.5.2004 do 30.4.2011(po podatkih DURS, 2011).....	48
Grafikon 2: Število tujih kupcev nepremičnin na območju Goriške statistične regije in na območju Upravne enote Tolmin za obdobje od 1.5.2004 do 30.4.2011 glede na državo iz katere prihajajo (po podatkih DURS, 2011).....	52
Grafikon 3: Primerjava gibanja povprečnih oglaševanih cen hiš v Republiki Sloveniji in Goriški statistični regiji (Severna Primorska)	55
Grafikon 4: Struktura tujih lastnikov nepremičnin glede na državo, iz katere prihajajo.....	62
Grafikon 5: Struktura anketiranih tujih lastnikov nepremičnin glede na spol.....	63
Grafikon 6: Struktura anketiranih tujih lastnikov nepremičnin glede na stopnjo izobrazbe	64
Grafikon 7: Struktura anketiranih tujih lastnikov nepremičnin glede na status	65
Grafikon 8: Struktura anketiranih tujih lastnikov nepremičnin glede na stan.....	67
Grafikon 9: Mesečni dohodek anketiranih tujih lastnikov nepremičnin na gospodinjstvo	68
Grafikon 10: Bivalno okolje anketiranih tujih lastnikov nepremičnin v svoji državi	69
Grafikon 11: Naselja, v katerih so anketirani tuji lastniki nepremičnin kupili nepremičnine..	73
Grafikon 12: Število kupljenih nepremičnin s strani anketiranih tujih lastnikov nepremičnin po posameznih letih.....	75
Grafikon 13: Anketirani tuji lastniki nepremičnin o razlogih za nakup nepremičnine	77
Grafikon 14: Razmišljanje anketiranih tujih lastnikov nepremičnin o nakupu nepremičnine glede na vstop Slovenije v Evropsko unijo	78
Grafikon 15: Največje kvalitete bivanja v Sloveniji za anketirane tuje lastnike nepremičnin.	80
Grafikon 16: Način poizvedovanja za nepremičninami s strani anketiranih tujih lastnikov nepremičnin	82
Grafikon 17: Način nakupa nepremičnine s strani anketiranih tujih lastnikov nepremičnin ...	84
Grafikon 18: Vrsta kupljene nepremičnine s strani anketiranih tujih lastnikov nepremičnin ..	86
Grafikon 19: Namen nakupa nepremičnine s strani anketiranih tujih lastnikov nepremičnin .	88
Grafikon 20: Pomembnost dejavnikov pri nakupu nepremičnin s strani anketiranih tujih lastnikov nepremičnin	90

Grafikon 21: Pestrost ponudbe nepremičnin na območju Zgornjega Posočja po mnenju anketiranih tujih lastnikov nepremičnin.....	92
Grafikon 22: Priporočilo anketiranih tujih lastnikov nepremičnin drugim tujcem po nakupu nepremičnine v Sloveniji	93
Grafikon 23: Proceduralna zapletenost in dolgotrajnost postopka nakupa nepremičnine v Sloveniji (v primerjavi s tujimi državami) z vidika anketiranih tujih lastnikov nepremičnin .	95
Grafikon 24: Okvirne vrednosti nepremičnin, ki so jih kupili anketirani tuji lastniki nepremičnin.....	97
Grafikon 25: Višina sredstev, ki so jih anketirani tuji lastniki nepremičnin pripravljeni vložiti v obnovo kupljene nepremičnine	99
Grafikon 26: Časovno obdobje, za katero nameravajo anketirani tuji lastniki nepremičnin obdržati nepremičnino.....	101
Grafikon 27: Razmišljanje anketiranih tujih lastnikov nepremičnin o selitvi in delu v Sloveniji	103
Grafikon 28: Letna frekvenca obiskov anketiranih tujih lastnikov nepremičnin.....	105
Grafikon 29: Obiski anketiranih tujih lastnikov nepremičnin po številu dni na leto.....	106
Grafikon 30: Anketirani tuji lastniki nepremičnin glede na način potovanja - izbiro prevoznega sredstva.....	108
Grafikon 31: Ocena kakovosti javnega prevoza anketiranih tujih lastnikov nepremičnin, ki ga uporabljajo za potovanje iz svoje države v Slovenijo.....	110
Grafikon 32: Anketirani tuji lastniki nepremičnin o skrbništvu nad nepremičnino v času svoje odsotnosti	111
Grafikon 33: Stopnja ogroženosti pred naravnimi nesrečami po mnenju anketiranih tujih lastnikov nepremičnin.....	112
Grafikon 34: Mnenje anketiranih tujih lastnikov nepremičnin o sprejetosti s strani domačinov	114
Grafikon 35: Mnenje anketiranih tujih lastnikov nepremičnin o svoji integraciji v lokalno okolje in družbo	115
Grafikon 36: Anketirani tuji lastniki nepremičnin o prilagajanju in pripravljenosti sklepanja kompromisov z domačini.....	116
Grafikon 37: Anketirani tuji lastniki nepremičnin o nevšečnostih oziroma sporih z domačini	117

Grafikon 38: Anketirani tuji lastniki nepremičnin o značajskih lastnostih Slovencev	119
Grafikon 39: Anketirani tuji lastniki nepremičnin o svoji udeležbi na družabnih, kulturnih, športnih in podobnih prireditvah, ko so v Sloveniji	120
Grafikon 40: Anketirani tuji lastniki nepremičnin o motečih elementih v okolju, kjer so kupili nepremičnino	122
Grafikon 41: Anketirani domačini glede na kraj bivanja	126
Grafikon 42: Anketirani domačini glede na spol	127
Grafikon 43: Anketirani domačini glede na stopnjo izobrazbe	128
Grafikon 44: Anketirani domačini glede na status	129
Grafikon 45: Anketirani domačini glede na stan	130
Grafikon 46: Opažanja anketiranih domačinov o povečanem zanimanju tujih državljanov za nakup nepremičnin v svojem domačem okolju	132
Grafikon 47: Mnenje anketiranih domačinov, zakaj se tuji državljani odločajo za nakup nepremičnin v Sloveniji	133
Grafikon 48: Anketiranih domačini o nudenju pomoči tujim državljanom pri nakupu nepremičnin	135
Grafikon 49: Anketirani domačini o namenu, s katerim tuji državljani kupujejo nepremičnine v Sloveniji	136
Grafikon 50: Anketirani domačini o pestrosti ponudbe nepremičnin na širšem območju Zgornjega Posočja (občine Tolmin, Kobarid, Bovec)	137
Grafikon 51: Mnenje anketiranih domačinov, ali bi sami priporočili tujim državljanom nakup nepremičnine v Sloveniji	138
Grafikon 52: Mnenje anketiranih domačinov, ali pojav nakupa nepremičnin s strani tujih državljanov dojemajo kot priložnost ali kot grožnjo za slovenski ruralni prostor	139
Grafikon 53: Največje kvalitete bivanja v Sloveniji po mnenju anketiranih domačinov	141
Grafikon 54: Anketirani domačini o lastnem nakupu nepremičnine v tujini, če bi imeli to možnost	142
Grafikon 55: Anketirani domačini o spremembi cen nepremičnin (predvsem obstoječih stanovanjskih hiš) na obravnavanem območju, zaradi zanimanja tujih državljanov po nakupu le-teh	144
Grafikon 56: Opažanje anketiranih domačinov glede vlaganja tujih lastnikov nepremičnin v obnovo kupljenih nepremičnin	145

Grafikon 57: Opažanje anketiranih domačinov, na kakšen način tuji lastniki nepremičnin obnavljajo svoje nepremičnine.....	147
Grafikon 58: Anketirani domačinov o številu tujih lastnikov nepremičnin, ki so se po nakupu nepremičnine tudi za stalno preselili v Slovenijo	149
Grafikon 59: Opažanje anketiranih domačinov glede upadanja obiskov tujih lastnikov nepremičnin v Sloveniji glede na pretekla leta (takoj po vstopu Slovenije v EU)	150
Grafikon 60: Opažanje anketiranih domačinov, ali sta v zadnjem času zanimanje tujcev za nakup nepremičnin in dejanska realizacija nakupa nepremičnin s strani tujih državljanov pričela upadati glede na prvotni interes takoj po vstopu Slovenije v EU	152
Grafikon 61: Anketirani domačini o prodajni ceni, ki so jo slovenski prodajalci nepremičnin iztržili s prodajo nepremičnin tujim državljanom	153
Grafikon 62: Mnenje oziroma opažanje anketiranih domačinov glede stila, v katerem tuji lastniki nepremičnin večinoma obnavljajo kupljene nepremičnine.....	154
Grafikon 63: Anketirani domačini o zadržkih pri prodaji svoje nepremičnine (ki je naprodaj) tujim državljanom	156
Grafikon 64: Anketirani domačini o problemu nelojalne konkurence povzročene s strani tujih lastnikov nepremičnin pri oddajanju nepremičnin v turistične/nastanitvene namene	157
Grafikon 65: Naklonjenost anketiranih domačinov do tujih lastnikov nepremičnin v Sloveniji	159
Grafikon 66: Anketirani domačini o integraciji tujih lastnikov nepremičnin v slovensko okolje in družbo	160
Grafikon 67: Odnos anketiranih domačinov do tujih lastnikov nepremičnin.....	162
Grafikon 68: Anketiranih domačinov o prilagajanju tujih lastnikov nepremičnin slovenskemu okolju, soseski, navadam in o pripravljenosti na kompromise z domačini.....	163
Grafikon 69: Anketirani domačini o nevšečnostih ali sporih s tujimi lastniki nepremičnin..	164
Grafikon 70: Anketirani domačini o značajskih lastnostih tujih lastnikov nepremičnin.....	166
Grafikon 71: Anketirani domačini o udeležbi tujih lastnikov nepremičnin na družabnih, kulturnih, športnih in drugih prireditvah, ko so v Sloveniji.....	167
Grafikon 72: Anketirani domačini o sprejemanju tujih lastnikov nepremičnin kot pogoj za dobro integracijo le-teh.....	168
Grafikon 73: Anketirani domačini o motečih elementih, ki so jih v okolje, kjer prebivajo, doprinesli tuji kupci nepremičnin	170

KAZALO PRIVZETIH GRAFIKONOV

Privzet graf 1: Porazdelitev statistike H pri testu skladnosti – χ^2	9
---	---

KAZALO AVTORSKIH PREGLEDNIC

Preglednica 1: Število tujih kupcev nepremičnin v Republiki Sloveniji na območju Goriške statistične regije in na območju Upravne enote Tolmin za obdobje od 1.5.2004 do 30.4.2011	49
Preglednica 2: Gibanje povprečnih oglaševanih cen (stanovanjskih) hiš na območju Goriške statistične regije (Severna Primorska) in Republiko Slovenijo v €/m ² po četrletjih.....	54
Preglednica 3: Povprečna geometrijska stopnja rasti oglaševanih cen hiš po četrletjih za obdobje od junija 2004 do junija 2011.....	56
Preglednica 4: Statistični podatki o transakcijah nepremičnin - (stanovanjske) hiše, na območju Upravne enote Tolmin - izračun na podlagi t.i. dobrih poslov iz baze ETN.....	58
Preglednica 5: Osnovna statistika vrednosti kupljenih nepremičnin na podlagi t.i. dobrih poslov iz baze ETN za obdobje od 1.5.2004 do 30.4.2011.....	59
Preglednica 6: Struktura anketiranih tujih lastnikov nepremičnin glede na državo, iz katere prihajajo	62
Preglednica 7: Struktura anketiranih tujih lastnikov nepremičnin glede na spol.....	63
Preglednica 8: Osnovna statistika anketiranih tujih lastnikov nepremičnin po starosti (ne glede na spol).....	63
Preglednica 9: Struktura anketiranih tujih lastnikov nepremičnin glede na stopnjo izobrazbe.....	64
Preglednica 10: Struktura anketiranih tujih lastnikov nepremičnin glede na status	65
Preglednica 11: Struktura anketiranih tujih lastnikov nepremičnin glede na stan.....	66
Preglednica 12: Mesečni dohodek anketiranih tujih lastnikov nepremičnin na gospodinjstvo.....	67
Preglednica 13: Bivalno okolje anketiranih tujih lastnikov nepremičnin v svoji državi	68
Preglednica 14: Vrsta bivalne nepremičnine in velikost pripadajočega zemljišča anketiranih tujih lastnikov nepremičnin v svoji državi.....	70
Preglednica 15: Naselja, v katerih so anketirani tuji lastniki nepremičnin kupili nepremičnine	71
Preglednica 16: Število kupljenih nepremičnin s strani anketiranih tujih lastnikov nepremičnin po posameznih letih	74
Preglednica 17: Anketirani tuji lastniki nepremičnin o razlogih za nakup nepremičnine	76
Preglednica 18: Razmišljanje anketiranih tujih lastnikov nepremičnin o nakupe nepremičnine glede na vstop Slovenije v Evropsko unijo.....	78

Preglednica 19: Največje kvalitete bivanja v Sloveniji za anketirane tuje lastnike nepremičnin	79
Preglednica 20: Način poizvedovanja za nepremičninami s strani anketiranih tujih lastnikov nepremičnin	81
Preglednica 21: Način nakupa nepremičnine s strani anketiranih tujih lastnikov nepremičnin	83
Preglednica 22: Vrsta kupljene nepremičnine s strani anketiranih tujih lastnikov nepremičnin	85
Preglednica 23: Namen nakupa nepremičnine s strani anketiranih tujih lastnikov nepremičnin	87
Preglednica 24: Pomembnost dejavnikov pri nakupu nepremičnine s strani anketiranih tujih lastnikov nepremičnin	89
Preglednica 25: Pestrost ponudbe nepremičnin na območju Zgornjega Posočja po mnenju anketiranih tujih lastnikov nepremičnin	91
Preglednica 26: Priporočilo anketiranih tujih lastnikov nepremičnin drugim tujcem, po nakupu nepremičnine v Sloveniji	93
Preglednica 27: Proceduralna zapletenost in dolgotrajnost postopka nakupa nepremičnine v Sloveniji (v primerjavi s tujimi državami) z vidika anketiranih tujih lastnikov nepremičnin..	94
Preglednica 28: Okvirne vrednosti nepremičnin, ki so jih kupili anketirani tuji lastniki nepremičnin	96
Preglednica 29: Osnovna statistika vrednosti kupljenih nepremičnin na obravnavanem območju	97
Preglednica 30: Višina sredstev, ki so jih anketirani tuji lastniki nepremičnin pripravljani vložiti v obnovo kupljene nepremičnine	99
Preglednica 31: Časovno obdobje za katero nameravajo anketirani tuji lastniki nepremičnin obdržati nepremičnino	100
Preglednica 32: Razmišljanje anketiranih tujih lastnikov nepremičnin o selitvi in delu v Sloveniji.....	102
Preglednica 33: Letna frekvenca obiskov anketiranih tujih lastnikov nepremičnin.....	104
Preglednica 34: Obiski anketiranih tujih lastnikov nepremičnin po številu dni na leto	106
Preglednica 35: Osnovna statistika anketiranih tujih lastnikov nepremičnin po povprečnem številu dni, ki jih letno preživijo v Sloveniji	107

Preglednica 36: Anketirani tuji lastniki nepremičnin glede na način potovanja - izbiro prevoznega sredstva	108
Preglednica 37: Ocena kakovosti javnega prevoza anketiranih tujih lastnikov nepremičnin, ki ga uporabljajo za potovanje iz svoje države v Slovenijo	109
Preglednica 38: Anketirani tuji lastniki nepremičnin o skrbništvu nad nepremičnino v času svoje odsotnosti.....	111
Preglednica 39: Stopnja ogroženosti pred naravnimi nesrečami po mnenju anketiranih tujih lastnikov nepremičnin.....	112
Preglednica 40: Mnenje anketiranih tujih lastnikov nepremičnin o sprejetosti s strani domačinov.....	113
Preglednica 41: Mnenje anketiranih tujih lastnikov nepremičnin o svoji integraciji v lokalno okolje in družbo	115
Preglednica 42: Anketirani tuji lastniki nepremičnin o prilagajanju in pripravljenosti sklepanja kompromisov z domačini.....	116
Preglednica 43: Anketirani tuji lastniki nepremičnin o nevšečnostih oziroma sporih z domačini.....	117
Preglednica 44: Anketirani tuji lastniki nepremičnin o značajskih lastnostih Slovencev.....	118
Preglednica 45: Anketirani tuji lastniki nepremičnin o svoji udeležbi na družabnih, kulturnih, športnih in podobnih prireditvah, ko so v Sloveniji.....	120
Preglednica 46: Anketirani tuji lastniki nepremičnin o motečih elementih v okolju, kjer so kupili nepremičnino	121
Preglednica 47: Anketirani domačini glede na kraj bivanja	124
Preglednica 48: Anketirani domačini glede na spol.....	126
Preglednica 49: Osnovna statistika anketiranih domačinov po starosti (ne glede na spol) ...	127
Preglednica 50: Anketirani domačini glede na stopnjo izobrazbe.....	128
Preglednica 51: Anketirani domačini glede na status	129
Preglednica 52: Anketirani domačini glede na stan.....	130
Preglednica 53: Opažanja anketiranih domačinov o povečanem zanimanju tujih državljanov za nakup nepremičnin v svojem domačem okolju.....	131
Preglednica 54: Mnenje anketiranih domačinov, zakaj se tuji državljani odločajo za nakup nepremičnin v Sloveniji	133
Preglednica 55: Anketirani domačini o nudenju pomoči tujim državljanom pri nakupu	134

Preglednica 56: Anketirani domačini o namenu, s katerim tuji državljani kupujejo nepremičnine v Sloveniji	136
Preglednica 57: Anketirani domačini o pestrosti ponudbe nepremičnin na širšem območju Zgornjega Posočja (občine Tolmin, Kobarid, Bovec)	137
Preglednica 58: Mnenje anketiranih domačinov, ali bi sami priporočili tujim državljanom nakup nepremičnine v Sloveniji	138
Preglednica 59: Mnenje anketiranih domačinov, ali pojav nakupa nepremičnin s strani tujih državljanov dojemajo kot priložnost ali kot grožnjo za slovenski ruralni prostor	139
Preglednica 60: Največje kvalitete bivanja v Sloveniji po mnenju anketiranih domačinov ..	140
Preglednica 61: Anketirani domačini o lastnem nakupu nepremičnine v tujini, če bi imeli to možnost	142
Preglednica 62: Anketirani domačini o spremembi cen nepremičnin (predvsem obstoječih stanovanjskih hiš) na obravnavanem območju, zaradi zanimanja tujih državljanov po nakupu le-teh	143
Preglednica 63: Opažanje anketiranih domačinov glede vlaganja tujih lastnikov nepremičnin v obnovo kupljenih nepremičnin	145
Preglednica 64: Opažanje anketiranih domačinov, na kakšen način tuji lastniki nepremičnin obnavljajo svoje nepremičnine	146
Preglednica 65: Anketirani domačini o številu tujih lastnikov nepremičnin, ki so se po nakupu nepremičnine tudi za stalno preselili v Slovenijo	148
Preglednica 66: Opažanje anketiranih domačinov glede upadanja obiskov tujih lastnikov nepremičnin v Sloveniji glede na pretekla leta (tako po vstopu Slovenije v EU)	150
Preglednica 67: Opažanje anketiranih domačinov, ali sta v zadnjem času zanimanje tujcev za nakup nepremičnin in dejanska realizacija nakupa nepremičnin s strani tujih državljanov pričela upadati glede na prvotni interes takoj po vstopu Slovenije v EU	151
Preglednica 68: Anketirani domačini o prodajni ceni, ki so jo slovenski prodajalci nepremičnin iztržili s prodajo nepremičnin tujim državljanom	153
Preglednica 69: Mnenje oziroma opažanje anketiranih domačinov glede stila, v katerem tuji lastniki obnavljajo svoje nepremičnine	154
Preglednica 70: Anketirani domačini o zadržkih pri prodaji svoje nepremičnine (ki je naprodaj) tujim državljanom	155

Preglednica 71: Anketirani domačini o problemu nelojalne konkurence povzročene s strani tujih lastnikov nepremičnin pri oddajanju nepremičnin v turistične/nastanitvene namene...	157
Preglednica 72: Naklonjenost anketiranih domačinov do tujih lastnikov nepremičnin v Sloveniji	158
Preglednica 73: Anketirani domačini o integraciji tujih lastnikov nepremičnin v slovensko okolje in družbo	160
Preglednica 74: Odnos anketiranih domačinov do tujih lastnikov nepremičnin	161
Preglednica 75: Anketirani domačini o prilagajanju tujih lastnikov nepremičnin slovenskemu okolju, soseski, navadam in o pripravljenosti na kompromise z domačini.....	163
Preglednica 76: Anketirani domačini o nevšečnostih ali sporih s tujimi lastniki nepremičnin	164
Preglednica 77: Anketirani domačini o značajskih lastnostih tujih lastnikov nepremičnin ..	165
Preglednica 78: Anketirani domačini o udeležbi tujih lastnikov nepremičnin na družabnih, kulturnih, športnih in drugih prireditvah, ko so v Sloveniji.....	167
Preglednica 79: Anketirani domačini o sprejemanju tujih lastnikov nepremičnin kot pogoj za dobro integracijo le-teh	168
Preglednica 80: Anketirani domačini o motečih elementih, ki so jih v okolje, kjer prebivajo, doprinesli tuji kupci nepremičnin	169

KAZALO PRIVZETIH PREGLEDNIC

Privzeta preglednica 1: Kazalniki za občino Bovec - preračunani statistični podatki.....	42
Privzeta preglednica 1: Kazalniki za občino Kobarid - preračunani statistični podatki.....	43
Privzeta preglednica 1: Kazalniki za občino Tolmin - preračunani statistični podatki.....	44

KAZALO AVTORSKIH SLIK

Avtorska slika 1: Grafični prikaz območja obdelave in povezanost z upravno teritorialnimi enotami (izris na podlagi podatkov GURS, SURS).....	41
---	----

OKRAJŠAVE IN SIMBOLI

DURS – Davčna uprava Republike Slovenije

GURS – Geodetska uprava Republike Slovenije

EFTA – Evropsko združenje za prosto trgovino (angl. European Free Trade Associaton - EFTA)

EGP – Evropski gospodarski prostor (angl. European Econimoc Area - EEA)

EPRP – Evropska prostorska razvojna perspektiva (angl. European Spatial Development Perspective - ESDP)

ESP – Evropski sporazum o pridružitvi

ETN – Evidenca trga nepremičnin

EU – Evropska unija

KS – Kataster stavb

SPRS – Strategija prostorskega razvoja Slovenije

SURS – Statistični urad Republike Slovenije

REN – Register nepremičnin

RS – Republika Slovenija

UE – Upravna enota

ZDA – Združene države Amerike

ZK – Zemljiški kataster

- ta stran je namenoma prazna -

1 UVOD

1.1 Opredelitev problema

Nepremičnine, naj si bodo to zemlja, morje ali pa grajeni objekti, so že v zgodovini predstavljale pomemben objekt zanimanja in bogastva, tako med posamezniki znotraj države kot tudi med državami samimi. Selitve narodov v preteklosti so bile v veliki večini primerov povezane z iskanjem primerne lokacije, ki nudi ugodne pogoje za življenje in preživetje. Prav tako je eden izmed najpogostejših vzrokov marsikatero vojne ali nesporazuma med državami prav interes po (dodatnem) ozemlju ali naravnem bogastvu, ki se nahaja na ali pod površjem Zemlje.

Države se lahko pred prevelikim zanimanjem tujih državljanov glede lastništva nad nepremičninami zaščitijo s pravnimi akti, v katerih opredelijo pogoje in načine pridobivanja lastništva nad nepremičninami. Ustava Republike Slovenije v 68. členu določa, da lahko tujci pridobijo lastninsko pravico nad nepremičninami pod pogoji, ki jih določa zakon ali mednarodna pogodba, ki jo ratificira državni zbor.

»Zaradi dvostranskih mednarodnih pogodb, ki Slovenijo zavezujejo k odprtosti trga nepremičnin za fizične in pravne osebe nekaterih drugih držav, predvsem pa zaradi vstopa Slovenije v Evropsko unijo, se je možnost omejevanja pridobivanja lastninske pravice na nepremičninah močno zmanjšala. Lahko bi rekli, da interesi, ki naj bi bili do sedaj razlog omejevanja, niso več zaščiteni (ali pa so morda odpadli), saj omejitve ne veljajo več prav za tiste tujce, ki so imeli že do sedaj največji interes za nakup nepremičnin pri nas« (Vlahek, 2008: 9).

Slovenija je 1. maja 2004 postala polnopravna članica Evropske unije (v nadaljevanju EU). Članstvo v Evropski uniji je prineslo sprostitev pretoka blaga, kapitala, oseb in storitev. To pomeni tudi odprtje nepremičninskega trga kot zahteva pravo Evropske skupnosti. Državljeni držav članic so tako dobili možnost prostega dostopa do nepremičnin v Sloveniji, pod enakimi pogoji kot velja za slovenske državljane. Ostali tuji državljani, ki niso iz držav članic

Evropske unije, lahko pridobijo lastninsko pravico na nepremičninah pod določenimi pogoji (npr. pod pogojem vzajemnosti).

Vzajemnost se ugotavlja v skladu z Zakonom o ugotavljanju vzajemnosti (v nadaljevanju ZUVza, Uradni list RS, št. 9/99). Pogoj materialne vzajemnosti ugotavlja ministrstvo pristojno za pravosodje z odločbo, ki se izda na način in po postopku, kot ga določa ZUVza, in sicer za vsako nepremičnino posebej, ki je vpisana v zemljiško knjigo bodisi samostojno ali pa skupaj z ostalimi nepremičninami v posamičnem zemljiškoknjižnem vložku. Po 1. odstavku 7. člena ZUVza je vzajemnost podana, »če državljan Republike Slovenije ali pravna oseba, ki ima sedež v Republiki Sloveniji, v državi tujca lahko pridobiva lastninsko pravico na nepremičninah pod enakimi ali podobnimi pogoji, pod katerimi lahko pridobivajo lastninsko pravico na nepremičninah v Republiki Sloveniji tujci, in izpolnjevanje katerih za državljana Republike Slovenije ali pravno osebo s sedežem v Republiki Sloveniji ni bistveno težje, kot je v pravnem redu Republike Slovenije predpisano izpolnjevanje pogojev za tujce (materialna vzajemnost)« (ZUVza, Uradni list RS, št. 9/99).

Poudariti pa je treba, da zgornje določbe ne veljajo vedno. Ne uporabljajo se, če sta z zakonom ali z mednarodno pogodbo določena drugačen način in postopek ugotavljanja vzajemnosti ali je drugače določeno v mednarodni pogodbi, ki jo je ratificiral državni zbor. (Nakup nepremičnin v ..., 2010).

V primeru, da bi preveliko povpraševanje tujcev po slovenskih nepremičninah povzročilo motnje na nepremičninskem trgu, na primer skokovito naraščanje cen, sta se Slovenija in EU dogovorili o možnosti uporabe varnostne klavzule, ki bo Sloveniji omogočila zaščito nepremičninskega trga na nekaterih področjih, kot so kmetijska zemljišča, gozdovi in počitniške hiše (Zotlar-Bolce, 2010).

Slovenija si je za primer resnih težav na nepremičninskem trgu zagotovila prehodno obdobje 7 let po pristopu Slovenije k EU, tj. do 1.5.2011. Po podatkih Davčne uprave Republike Slovenije (v nadaljevanju DURS) se tudi v ta namen od 1. maja 2004 vodi evidence kupcev nepremičnin glede na njihovo državljanstvo.

Idejo za obdelavo magistrske teme sem dobila, ko sem leta 2006 v medijih zasledila, da se vse več tujcev, med katerimi prednjačijo kupci iz Velike Britanije, zanima za nakup nepremičnin v Sloveniji. Območje Zgornjega Posočja sem si za raziskavo izbrala zato, ker je to eno izmed turistično privlačnejših in zanimivih območij Slovenije, za katerega so precejšnje zanimanje za nakup nepremičnin na tem območju pokazali tudi tujci. Poleg tega pa sama prihajam iz Goriške statistične regije (Severna Primorska), katere del je tudi območje Zgornjega Posočja. Svoje raziskovanje sem začela s seminarsko nalogo pri izbirnem predmetu Zemljiška politika in vrednotenje nepremičnin, nadgradnja le-te v magistrsko delo pa je bilo logično nadaljevanje.

1.2 Namen, cilji ter zastavljena hipoteza magistrskega dela

Vstop Slovenije v Evropsko unijo je gotovo doprinesel k večji prepoznavnosti in zanimanju za našo državo, ne samo v evropskem, ampak tudi svetovnem merilu. Predsedovanje Slovenije Evropski uniji v prvi polovici leta 2008, formalna zasedanja v Bruslju in številni dogodki v Sloveniji povezani s predsedovanjem, so ponudili Sloveniji izjemno priložnost za promocijo in prepoznavnost države, njenih znamenitosti, kulture, tradicije, načina življenja, pokrajine in podobno.

Vse bolj uveljavljen in globaliziran medij promocije je tudi svetovni splet. Preko tega medija je virtualen dostop do izbrane države, destinacije, predmeta povpraševanja, ponudbe in tudi posledično nakupa, praktično na voljo celemu svetu v vsakem trenutku oziroma vsakomur, ki ima možnost dostopa do svetovnega spleta. Tudi nepremičnine so že dolgo predmet oglaševanja preko tega medija.

Vstop v Evropsko unijo je vsem članicam te zveze prinesel poenostavitev postopkov nakupa nepremičnine v Sloveniji na raven slovenskih državljanov. Isto velja tudi za slovenske državljane v vseh državah Evropske unije.

Namen magistrskega dela je raziskati področje oziroma pojav nakupa nepremičnin s strani tujih državljanov na območju Zgornjega Posočja – Upravne enote Tolmin, ki obsega občine

Bovec, Kobarid in Tolmin. Začetek obdobja obravnave je omejen na vstop Slovenije v Evropsko unijo, 1. 5. 2004.

Cilj, ki ga z magistrskim delom želim doseči, je ugotoviti strukturo in značilnosti tujih državljanov, ki kupujejo nepremičnine v Sloveniji – na območju Zgornjega Posočja (kakšna je struktura tujih državljanov, ki se odločajo za nakup nepremičnin na obravnavanem območju), ozadje nakupa (zakaj se odločajo za nakup, kaj jih privablja v te kraje, kje in kako izvejo za nepremičnine), na kakšen način – s kakšnim prevoznim sredstvom in kako pogosto obiskujejo Slovenijo in svoje nepremičnine, koliko vlagajo vanje in kako skrbijo zanje). Poleg samega nepremičninskega vidika pa je prihod in zanimanje tujcev za Slovenijo in slovenske nepremičnine tudi sociološki pojav. S tega vidika je cilj ugotoviti, kako se tujci integrirajo v slovensko družbo oziroma po drugi strani, kako jih domačini sprejemajo, kakšen je medsebojni odnos, kje so problemi, razhajanja, moteči dejavniki tako na eni kot na drugi strani, do katerih novih vzorcev prihaja. Ali (po mnjenju domačinov) tujci kot lastniki nepremičnin na obravnavanem območju predstavljajo grožnjo za tamkajšnje domačine, družbo in okolje ali pa domačini v tem pojavu vidijo priložnost za razvoj in ohranjanje slovenskega podeželja.

Glede na navedeno sem postavila naslednjo hipotezo magistrskega dela:

Republika Slovenija je po vstopu v EU zaradi poenostavitve postopkov nakupa nepremičnin s strani tujih državljanov postala zanimiva država. Kupci so tuji državljani različnih starostnih skupin in stopnje izobrazbe, ki se za nakup nepremičnin odločajo predvsem zaradi naravnih danosti (krajina, podnebje) in možnosti za različne vrste rekreacije v naravnem okolju. V kupljene nepremičnine, ki jim večinoma služijo kot sekundarna bivališča – počitniške hiše, niso pripravljeni veliko vlagati. Prihod tujcev kot lastnikov nepremičnin ne predstavlja narodnostne grožnje za domačine, družbo in okolje, ampak pomeni priložnost za razvoj in ohranjanje slovenskega podeželja. Na integracijo tujih državljanov v slovensko družbo in okolje veliko vplivajo domačini sami.

1.3 Delovni postopek in metoda dela

Na podlagi postavljene hipoteze magistrskega dela sem zasnovala postopek in metodo dela za raziskavo. Za pridobitev podatkov potrebnih za potrditev oziroma ovržbo hipoteze magistrskega dela je bil uporabljen vprašalnik v obliki ankete (natančneje dva vsebinsko sorodna vprašalnika v obliki ankete, ločeno za tuje lastnike nepremičnin in domačine na obravnavanem območju). Rezultati so bili statistično obdelani, kjer je to mogoče tudi z opisno statistiko, s katero so bile opredeljene osnovne značilnosti vzorca.

Raziskavo zastavljenega področja sem pričela s poizvedovanjem in pridobivanjem podatkov o tem, kolikšno je povpraševanje in zanimanje za nakup nepremičnin s strani tujih državljanov na obravnavanem območju (število, kraji, nepremičnine in podobno): pri zbiranju in pridobivanju podatkov o številu in lokacijah kupljenih nepremičnin sem se poslužila različnih baz in zbirk podatkov, ki jih vodijo državne institucije; predvsem podatki DURS in Geodetske uprave Republike Slovenije (v nadaljevanju GURS). Dodatno pridobivanje in raziskovanje je potekalo tudi direktno na terenu, predvsem s poizvedovanjem pri domačinih.

Tako za tuje lastnike nepremičnin na obravnavanem območju, kot tudi za domačine, ki živijo na obravnavanem območju, sta bili izdelani dve ločeni a vsebinsko sorodni anketi. Pri snovanju obeh anket oziroma anketnih vprašanj so bile ključne postavke v zastavljeni hipotezi magistrskega dela. Določena vprašanja so bila ista ali pa podobna v obeh anketah, saj sem na ta način, s primerjanjem odgovorov, želela pridobiti povratno informacijo o tem, kako na obravnavan problem oziroma pojav gledajo domačini in kako tujci.

Glede na informacije, ki sem jih od anketirancev (tujcev in domačinov) želela pridobiti, sem oba anketna vprašalnika razdelila na več (štiri) vsebinske sklope, in sicer:

- A) Splošni podatki anketirancev;
- B) Nakup nepremičnin v Sloveniji;
- C) Vrednost, vzdrževanje in obnavljanje nepremični ter obiski;
- D) Odnos domačini – tujci, integracija tujcev v slovensko okolje, navezovanje stikov, bivalno okolje.

Oba anketna vprašalnika sta vsebovala več kot 30 vprašanj. Zanimalo me je predvsem, zakaj se tujci nepremičnin sploh odločajo za nakup nepremičnin v Sloveniji in kaj jim je v našem okolju najbolj zanimivo, kaj imajo najrajši in kaj jih je pritegnilo v Slovenijo. Kako pogosti so njihovi obiski in za kakšno obdobje ter za kakšen namen so kupili nepremičnino. Kako se navajajo drug na drugega – tujci na domačine in obratno ter kako je z integracijo tujcev.

Zastavljena vprašanja so bila večinoma kombiniranega tipa - prevladovala so vprašanja zaprtega tipa (z navedenimi odgovori – možen je bil eden ali več odgovorov) v kombinaciji z odprtim pojasnjevalnim (pod)vprašanjem »*Drugo*«, ki je ponujalo možnost odprtega odgovora. Pri taki vrsti vprašanj in odgovorov lahko anketiranci poleg odgovorov navedenih in ponujenih s strani raziskovalca, svoj pogled na problem oziroma razmišljanje o njem opredelijo pri možnosti »*Drugo*«. Poleg tega ta vrsta odgovora predstavlja rešitev morebitne izpuščene oziroma nepredvidene možnosti odgovora s strani raziskovalca, ki skuša vnaprej predvideti odgovore, znotraj katerih se bodo po njegovem mnenju opredelili anketiranci. Za tak tip vprašanj sem se odločila predvsem zato, ker sem zaradi predvidene raznolikosti pri tujih kupcih (predvsem glede na različne države, iz katerih prihajajo), želela pridobiti čim bolj realne odgovore. Nekaj vprašanj je bilo takih s petstopenjsko ocenjevalno lestvico za merjenje stališč, z vrednostmi od 1 do 5. Nekaj vprašanj je bilo popolnoma odprtega tipa, kjer so tujci oziroma domačini lahko sami prosto podali svoje odgovore (opažanja, mnenja in podobno), saj ta tip vprašanja ne ponuja vnaprej oblikovanih odgovorov. Pri navajanju možnih odgovorov na vprašanja sem se izogibala odgovoru »*Ne vem*«, saj je to neke vrste nevtralen oziroma nedefiniran odgovor, ki je primeren dejansko le takrat, ko anketiranec ni seznanjen z nekim problemom ali pa ga ne pozna, ni pa uporaben takrat, ko anketiranec ni razpoložen za razmišljanje oziroma pisanje odgovora.

Najprej je bilo potrebno iz vseh možnih virov pridobiti podatke o tujcih, ki so v Sloveniji na obravnavanem območju in obdobju kupili nepremičnino. Pridobivanje podatkov je potekalo na več načinov, in sicer:

- Pridobivanje podatkov z GURS-a; baza podatkov Evidence trga nepremičnin (v nadaljevanju ETN) o transakcijah nepremičnin. Ker je, zaradi varstva osebnih podatkov dostop do teh podatkov v določeni meri omejen, je bilo potrebno na podlagi lokacijskih podatkov poiskati še naslovnika oziroma lastnika kupljene nepremičnine.

Pridobivanje teh podatkov je potekalo tudi s pomočjo GURS-ovega spletnega portala PROSTOR (<http://e-prostor.gov.si/>), kjer je prek aplikacij vpogleda v podatke o nepremičninah možno pridobiti podatke o lastništvu posameznih nepremičnin.

- Poizvedovanje oziroma pridobivanje podatkov o lokacijah in nepremičninah, ki so jih kupili tuji državljani, neposredno na terenu pri domačinih.

Zaradi razmeroma velikega, razpotegnjenega in hribovitega območja (tri občine) in problema (ne)prisotnosti tujcev tekom leta, sem se pri anketiranju tujih državljanov, ki so na obravnavanem območju po vstopu Slovenije v Evropsko unijo kupili nepremičnino, poslužila anketiranja po pošti. Poleg ankete je bila v kuverto priložena frankirana in naslovljena kuverta (z mojim naslovom), kamor naj pošljejo izpolnjeno anketo. Ankete so bile razposlane na vse znane lokacije, kjer naj bi, po meni znanih in zbranih podatkih iz razpoložljivih baz podatkov ter informacijah pridobljenih s strani domačinov, tujci kupili nepremičnino.

Takega načina anketiranja sem se poslužila predvsem zato, ker je na celotnem območju z veliko malimi vasi in odmaknjenimi lokacijami zelo težko dobiti tujce ravno takrat, ko so v Sloveniji na oddihu oziroma dopustu, saj kupljene nepremičnine v Sloveniji večinoma uporabljajo za sekundarno bivališče – počitniški objekt. Problem so tudi evidence, iz katerih bi bilo mogoče dobiti podatke o vseh tujcih, ki so kupili nepremičnino v Sloveniji. Nekatere so nepopolne, druge se vzpostavljajo, tretje so zaradi dostopa do osebnih podatkov ali državne tajnosti nedostopne. Pravzaprav pa trenutno tudi še ni enotne evidence, vzpostavljene posebej za namen vodenja vseh tujih lastnikov nepremičnin (to sicer nakazujejo napovedani ukrepi na podlagi neuveljavitve zaščitne klavzule, a če bo do dejanske vzpostavitve in delovanje le-te prišlo, bo potrebno še počakati). Anketirati vse tujce, ki so na obravnavanem območju kupili nepremičnino, je nemogoče, saj se tudi po pripovedovanju domačinov nekateri tujci, potem ko so v Sloveniji kupili nepremičnino, v Slovenijo niso več vračali.

Anketiranje domačinov je potekalo na dva načina, in sicer z razpošiljanjem po elektronski pošti na znane ali javno objavljene elektronske naslove ter terenskim anketiranjem naključno izbranih domačinov po posameznih vaseh.

Izsledki rezultatov obeh anket in s χ^2 testom pridobljeni rezultati preizkušanja domnev ter ugotavljanja značilnih razlik med posameznimi skupinami vzorca so služili kot osnova pri preverjanju (potrditvi/ovržbi oziroma korekturi) hipoteze magistrskega dela.

Test χ^2

Za preizkušanje domnev lahko uporabimo teste. Test χ^2 je statistični test za preizkušanje različnih domnev oziroma ugotavljanje značilnih razlik med posameznimi skupinami vzorca. Test ali preizkus domneve je vsak predpis, po katerem lahko na temelju vzorca vrednosti slučajne spremenljivke X ($x_1, x_2, \dots, x_n$) sprejmemo ali zavrnemo zastavljeno oziroma t.i. ničelno domnevo H_0 . Ničelna domneva je domneva, ki jo v danih okoliščinah želimo preizkusiti. Domneve, ki so nasprotne ničelni domnevi, pa imenujemo alternativne domneve.

Postopek preverjanja domnev (Drobne, 1999):

1. Postavimo ničelno in alternativno domnevo o parametru:
 H_0 = ničelna domneva
 H_1 = alternativna domneva
2. Izberemo cenilko parametra in določimo njeno porazdelitev.
3. Izberemo stopnjo značilnosti (α). Na osnovi stopnje značilnosti in porazdelitve statistike določimo kritično območje.
4. Na vzorčnih podatkih izračunamo (eksperimentalno) vrednost statistike.
5. Sklep:
 - a. Če vrednosti (eksperimentalne) statistike pade v kritično območje, ničelno domnevo zavrnemo in sprejmemo alternativno domnevo ob stopnji tveganja α .
 - b. Če vrednost (eksperimentalne) statistike ne pade v kritično območje, rečemo, da vzorčni podatki kažejo na statistično neznačilne razlike med parametrom in vzorčno oceno.

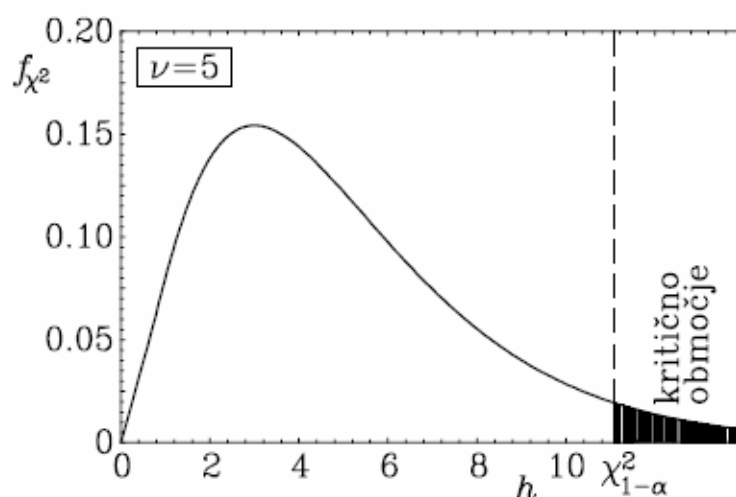
Rezultate meritev oziroma vzorec ($X_j, j = 1, \dots, n$) razvrstimo v k razredov. Tako dobimo opazovana števila elementov v posameznem razredu $n_i, i = 1, \dots, k$. Ob predpostavki, da velja ničelna domneva, lahko določimo teoretično število elementov v posameznem razredu $n_i, i = 1, \dots, k$ (Turk, 2010).

H_0 = Vzorec je skladen s predpostavko

H_1 = Vzorec ni skladen s predpostavko

Statistika $H = \sum_{i=1}^{X_k} \frac{(n_i - \hat{n}_i)^2}{n_i}$ se porazdeljuje po porazdelitvi χ^2 z $v = k-p-1$ prostostnimi stopnjami, kjer je p število parametrov, ki smo jih ocenili iz vzorca. Test χ^2 najpogosteje uporabljamo pri preizkušanju, ali vzorec ustreza predpostavljeni porazdelitvi, pa tudi pri preizkušanju statistične odvisnosti (Turk, 2010).

Območje zavrnitve ničelne domneve je $[\chi^2_{1-\alpha}, \infty)$ (Privzet grafikon 1). Če je statistika H večja od $\chi^2_{1-\alpha}$, ničelno domnevo zavrnemo in trdimo, da vzorec ni skladen s predpostavko.



Privzet grafikon 1: Porazdelitev statistike H pri testu skladnosti – χ^2 (Turk, 2010)

Quoted graph 1: Distribution statistics for the H test compliance – χ^2 (Turk, 2010)

Test χ^2 sem uporabila za preizkušanje domnev na podlagi katerih so bila oblikovana nekatera anketna vprašanja. Druge domneve, ki sem jih želela preizkusiti s to metodo oziroma ugotoviti značilne razlike med posameznimi skupinami vzorca pa so se mi porodile na podlagi dobljenih rezultatov anketiranja.

Vsi izračuni χ^2 testov so bili opravljeni s programom za statistične analize imenovanim SPSS.

1.4 Povzetek del s področja nakupa nepremičnin s strani tujih državljanov (v Republiki Sloveniji) v povezavi z EU

Med strokovnimi objavami in drugimi deli (opravljene raziskave, članki, prispevki na konferencah, monografije, zaključna dela dodiplomskih in podiplomskih študijskih programov in drugo), ki se posredno ali pa neposredno ukvarjajo oziroma dotikajo tematike obravnavane v magistrski nalogi, velja omeniti predvsem naslednja dela (navedena so v časovnem zaporedju, kot so nastajala), ki jih v nadaljevanju na kratko povzemam.

V procesu pridruževanja in pripravi Republike Slovenije na vstop v EU je leta 1998 nastal predlog ukrepov za vzpostavitev aktivne prostorske politike in usklajevanja nepremičninske in prostorske zakonodaje ob vključevanju Republike Slovenije v EU z naslovom *Razvojna strategija varovanja državnega oziroma javnega interesa v zvezi z nepremičninami* (Vlada RS, 1998). Strategija obravnava obveznosti Republike Slovenije po Evropskem sporazumu o pridružitvi (v nadaljevanju ESP), saj je bila Republika Slovenija po ratifikaciji sporazuma o pridružitvi »dolžna na področju lastnine zagotoviti določeni kategoriji tujih fizičnih in pravnih oseb enako varstvo kot domačim« (Vlada RS, 1998: 16). Ukvarja se tudi s t.i. zaščitno zakonodajo oziroma kasneje zaradi morebitnega napačnega in preostrega tolmačenja preimenovano v varovanje državnega oziroma javnega interesa v zvezi z nepremičninami. Strategija obravnava katere predpise in ustavo je potrebno prilagoditi pravnemu redu in pravnim standardom EU na tem področju, pri čemer je potrebno dosledno upoštevati načelo nediskriminacije, kar pomeni, da kakršni koli varovalni oziroma zaščitni mehanizmi ki bi jih uvedli, enako prizadenejo tako državljane Republike Slovenije kot tudi tujce, državljane in rezidente EU. Vse dopustne ovire v prometu z nepremičninami morajo namreč biti utemeljene na javnem interesu. Projekt varovanja državnega oziroma javnega interesa v zvezi z nepremičninami je bil zasnovan na dveh nivojih, in sicer (Vlada RS, 1998):

- priprava prednostnih ukrepov razvoja strategije in predstavitev izhodišč, ki definirajo razvojne cilje za nadaljnjo nadgradnjo pravnega sistema na tem področju ter priprava strateškega načrta - t.i. mrežnega plana za izvedbo razvojne strategije;
- priprava »zaščitnih« zakonov po ministrstvih (pet zakonov iz t.i. zaščitne zakonodaje z naslednjih področij: tujci, obramba, lastninjenje nepremičnin v družbeni lastnini, stavbna zemljišča, urejanje naselij in drugi posegi v prostor in dodatnih šestnajst t.i. zaščitnih zakonov

(s področij, ki so posredno ali neposredno povezana s prostorom, nepremičninami, pretokom kapitala, lastnino, kulturno dediščino, naravo, zaposlovanjem tujcev in podobno).

Glede stanja na področju nepremičnin je bila izvedena ocena pravnega stanja (prej navedenih 5 zakonov iz t.i. sklopa zaščitne zakonodaje) kjer je bilo ugotovljeno, da Slovenija neučinkovito gospodari s prostorom, da odstopanja med prostorskimi plani presegajo nedopusten okvir in da največ površin v nasprotju s plani zaseda razpršena stanovanjska gradnja. Nadalje, da je prisoten pojav razpršenega poseljevanja tudi zaradi samograditeljstva, in da so črnogradnje izogib poravnavi stroškov komunalnega opremljanja, ki v povprečju predstavlja prihranek končne vrednosti stanovanjske zgradbe za 30%, obenem pa to predstavlja nevarnost za zaostrovanje sanitarno-higienskih razmer. Poleg tega je bilo ugotovljeno tudi, da je v Sloveniji preko 600 naselij, v katerih je že izgrajen stavbni fond, stanovanjske enote znotraj naselja pa neizkoriščene. V Sloveniji prevladujejo inštrumenti upravne regulacije (omejitve), ki so značilni za centralno-planske sisteme, medtem ko so za tržno gospodarstvo značilni inštrumenti ekonomske regulacije (spodbude) rabe zemljišč, ki pa v Sloveniji skorajda ne obstajajo, a jih je nujno vzpostaviti. Zmanjševanje nedovoljenih posegov v prostor se je reševalo (in se še) z dodajanjem novih in novih reform in procesov nadzorovanja, ki pa so sistem naredile samo manj pregleden, pričakovanega učinka pa ni (bilo).

Program strategije je bil razdeljen na dva dela, ki naj bi se izpeljala zaporedoma v dveh fazah v prehodnem obdobju pridružitve EU, in sicer z naslednjimi ukrepi:

a) ukrepi, potrebni za sprejetje do začetka veljavnosti ESP: tu gre predvsem za izbor posameznih instrumentov za sanacijo stanja, za uveljavitev možnosti, ki so primerljive z zakonodajo sosednjih držav in zagon aktivne prostorske politike (to bi dosegli v okviru ukrepov: priprava deklaracije o usmeritvah za celovito gospodarjenje s prostorom, z ustanovitvijo Prostorskega sveta in Agencije za gospodarjenje z nepremičninami ter z operacionalizacijo obstoječih varstvenih režimov po (takrat) veljavni zakonodaji). Prav »prostorski (urbanistično-planski) instrumenti so najmočnejše sredstvo pri varovanju javnega interesa države v zvezi z nepremičninami« (Vlada RS, 1998: 43), zato je potrebno ustrezno prilagoditi in izkoristiti ta instrument. Poudarjena je pomembnost instrumentov ekonomske regulacije rabe zemljišč in nujnost posodobitve evidentiranja in vrednotenja kot podpornih

predpostavkah za vsako racionalizacijo odločanja v prostoru. V okviru teh ukrepov so zajeta področja vrednotenja nepremičnin (individualno, množično), ekonomski instrumenti (davčni mehanizmi, nove oblike realnih zavarovanj, nepremičninske evidence (njihov pomen, usklajenost), prostorski informacijski sistem (za kakovostnejše soustvarjanje okolja, analize, načrtovanje in drugo). Poenotiti je potrebno režim varovanja posameznih nepremičninskih sistemov, kar je mogoče doseči na dva načina, in sicer »s planskimi instrumenti in z določanjem prometnega režima v primeru nepremičninskih transakcij« (Vlada RS, 1998:35).

b) ukrepi, ki jih je potrebo sprejeti do konca prehodnega obdobja ESP. Ti ukrepi »so del širše prostorske reforme, ki vzpostavlja pogoje za razvoj trga zemljišč kot pomembnega regulatorja rabe zemljišč. V nasprotnem primeru je nemogoče uveljavljati načela prostorskega načrtovanja, ki so značilna za evropski model« (Vlada RS, 1998: 34). V ospredje so postavljene izhodiščne reforme na področju prostorskega načrtovanja in ocena, da je za Slovenijo kot enovito državo, po vzoru nam primerljivih, primeren dvostopenjski model (plani se sprejemajo na občinski in regionalni ravni). Reforme mora podpirati sistem pozitivnih in negativnih sankcij, uspešne pa bodo le, če se vzporedno razvija tudi osnove za učinkovito delovanje instrumentov regulacije npr. upravno-planski instrumenti (temeljijo na prostorskih planih in projektih oziroma sistemu načrtovanja), civilnopravni in upravnoopravni instrumenti (regulirajo prostorski razvoj s spreminjanjem lastninsko-posestnih razmerij na nepremičninah), prostorski projekti javnega sektorja (vplivajo na fizične strukture mest in s tem (ne)posredno regulirajo prostorski razvoj), finančni instrumenti (posredno regulirajo prostorski razvoj; najpogosteje z davki, prispevki, subvencijami, hipotekarnimi krediti), institucionalni instrumenti (kompleksnejši instrumenti prostorske regulacije v pristojnosti posebne institucije, na katero država ali občina prenese določene pristojnosti), instrumenti oziroma pogoji za razvoj in delovanje trga (mestnih) zemljišč. Za uspešno izvedbo reform sistema regulacije zemljišč je potreben ustrezen in dobro zasnovan program aktivnosti, vzpostaviti pa je potrebno tudi smernice za enotno zemljiško politiko, ki bi Sloveniji služila za zavarovanje javne lastnine ob vstopu v EU.

Ekonomist Klemen Fajmut (2001) v svojem diplomskem delu obravnava integriranje Slovenije v EU z vidika prostega pretoka kapitala in s tem povezanimi vplivi na nepremičninski trg in prostorskim planiranjem kot temelj(em) tega trga. Fajmutov cilj je bil »ugotoviti, kako integriranje v EU vpliva na nepremičninski trg Slovenije, in sicer z

zakonskega in ekonomskega vidika ter z vidika posrednih vplivov na to področje, nadalje pa tudi, kakšen je njegov vpliv na prostorsko planiranje in kako bo to najverjetneje vplivalo na agregatno kategorijo neposrednih tujih investicij v Slovenijo» (Fajmut, 2001: 3). V svojem delu predstavi prostorsko planiranje v EU oziroma Sloveniji in nekaterih drugih državah kandidatkah za članstvo v EU, in s tem potrebe po prilagajanju Slovenije (takrat še ne polnopravne članice EU) v smeri Evropske prostorske razvojne perspektive (v nadaljevanju EPRP), da bi lahko po vstopu čim bolj izkoristila sinergijske učinke. Ugotavlja, da ima EU smernice za premišljeno in usklajeno prostorsko planiranje že narejene v obliki EPRP, ki predstavlja (neobvezno) osnovo za čim boljše izkoriščanje sinergijskih učinkov prostega notranjega trga. Ta prostorski razvojni program ima ključen pomen predvsem za bodoče članice EU, ki imajo to področje (za razliko od držav članic EU) še slabo urejeno (tudi Slovenija). Obravnava tudi nakup nepremičnin s strani tujcev po posameznih državah članicah EU (Danska, Avstrija, Nemčija, Italija) in pri tem ugotavlja, da bo morala Slovenija v zvezi z omejevanjem možnosti nakupa nepremičnin s strani tujcev (predvsem zaradi zaščite slovenskega prostora in nepremičnin pred razprodajo tujcem) v pravni sistem »vpeljati druge posredne omejitve in varovalke, predvsem na področju pravno urejenih modelov prostorskega planiranja (kakor je praksa v mnogih državah članicah EU), da bo lahko ustrezno nadzirala in uravnavala nakup nepremičnin s strani subjektov držav članic EU« (Fajmut, 2001: 42). Tak način predstavlja dobro osnovo za ureditev nepremičninskega trga v smeri nediskriminatornega in lažjega dostopa do nepremičnin za domača in tuja podjetja. Ugotavlja tudi, da ima »sproščanje kapitalskih tokov precejšen vpliv na nepremičninski trg Slovenije (kot segment področja prostega pretoka kapitala)« (Fajmut, 2001: 42) in da je pomembno, da so finančne institucije v Sloveniji pripravljene na večjo konkurenco ter da država ustrezno zaščiti nepremičninski trg (predvsem nenadzorovan in obsežen nakup nepremičnin) pred razprodajo tujcem.

Marjeta Dragolič (2004) se je v svojem diplomskem delu lotila primerjave med članicami EU in omejitvami ali posebnostmi pri trgovanju z nepremičninami. V svojem delu obravnava skupni evropski ekonomski trg in štiri svoboščine, ki so definirane znotraj EU, in sicer: prost pretok blaga, ljudi, storitev in liberalizacija pretoka kapitala, kamor spada tudi prost nakup in prodaja nepremičnin (trgovanje z nepremičninami). Pri pristopnih pogajanjih si lahko vsaka izmed držav zaradi zaščite trga nepremičnin pri liberalizaciji trga nepremičnin, zagotovi

prehodno obdobje, v katerem se pokažejo morebitne šibkosti in nevarnosti na trgu nepremičnin znotraj posamezne države. V diplomskem delu je svojo trditev, »da EU kljub temeljnemu načelu skupnega evropskega trga o prostem pretoku kapitala, vprašanje proste prodaje in nakupa nepremičnin še vedno rešuje politično in ne ekonomsko« (Dragolič, 2004: 4) potrdila z analizo in primerjavo treh držav: Avstrije, Danske in Slovenije. V omenjenih državah je »EU vprašanje trga nepremičnin reševala različno in bolj kot ekonomski argument so, predvsem pri stalni izjemi Danske in pri pogajanjih z desetimi kandidatkami, v zadnjem krogu širitve prevladali politični« (Dragolič, 2004: 4).

Nekoliko podrobneje, predvsem pa strokovno, se je s tematiko pridobivanja lastninske pravice na nepremičninah v Sloveniji s strani tujcev, ukvarjala pravnica Ana Vlahek (2008), ki je svoje ugotovitve objavila v publikaciji *Pravnik* (letn. 63, št. 1/3 (2008)). Avtorica v svojem prispevku pojasni, kdo, pod kakšnimi pogoji in zakaj lahko pridobi lastninsko pravico na nepremičninah v Sloveniji. Ugotavlja, da režim pridobivanja lastninske pravice na nepremičninah variira glede na pravno podlago pridobitve pravice ter tudi glede na to, kdo je tujec oziroma v kateri drugi državi ima prebivališče oziroma sedež. Z vstopom Slovenije v EU se je poenostavil postopek pridobivanja nepremičnin ne samo za osebe iz držav članic EU ampak tudi za tiste iz EFTE (angl. European Free Trade Association). Za druge tujce pa velja, da lahko postanejo lastniki nepremičnin le ob izpolnjevanju določenih pogojev. V svojem prispevku Vlahkova predstavi možnosti, pogoje in postopke za pridobivanje lastninske pravice po različnih kategorijah tujcev: poleg splošne možnosti pridobivanja lastninske pravice s strani tujcev preučuje tudi druge ureditve, ki veljajo za osebe iz držav Evropskega gospodarskega prostora (v nadaljevanju EGP), držav kandidat za članstvo v EU, Švice, Združenih držav Amerike (v nadaljevanju ZDA) in tudi za države ter mednarodne organizacije.

Zanimiv pristop do priseljevanja tujcev, konkretnije Britancev, je v svoji diplomski nalogi izbrala diplomantka etnologije in kulturne antropologije Maja Stegovec (2008). Pojav priseljevanja Britancev v Soško dolino in Baško grapo vodi skozi več različnih področij in opazovala z različnih vidikov. Dobršen del njene naloge in ugotovitev sloni na terenskih raziskavah in pogovorih oziroma intervjuji s tujimi državljani, ki so na območju Soške doline in Baške grape kupili nepremičnino. Njeni sogovorniki so bili večinoma britanski lastniki

nepremičnin. Kot je ugotovila, se Britanci kar pogosto odločajo za nakup druge hiše v tujini, saj je to za njih neke vrste tradicija (imeti hišo na podeželju in/ali v tujini) in pomembna naložba. »Naj bo ta namenjena za bivanje – dom ali preselitev (takoj ali ob upokojitvi), kot počitniška hiša (veliko se jih odloči za nakup druge hiše v tujini), kot investicija (nakup, in ko cena zraste prodaja ali zaporedje nakup – prenova – uporaba – prodaja; obstaja več možnih variant) ali za poslovne potrebe (razvoj turizma, oddajanje in podobno)« (Stegovec, 2008: 10). Na podlagi zbranih informacij je sogovornike uvrstila v tri sklope; migrante-priseljence, sezonarje–avanturiste in investitorje-poslovneže, ki jim sledi skozi nalogo in skozi njeno projicira odnos z domačini in razloge za nakup nepremičnin v Sloveniji. Preko intervjujev se seznani z različnimi prigodami in zanimivimi zgodbami, kako so tujci izvedeli za Slovenijo. Marsikdo je prvič prišel v Slovenijo kot turist (na poti do morja, vračanje s smučanja in podobno) ali obiskovalec (poslovno ali zasebno) in se nato odločil za nakup nepremičnine. Med glavnimi vzroki nakupa naj bi bilo tudi dokaj dobro oglaševanje Slovenije v tujih državah, z vsemi njenimi naravnimi danostmi neokrnjene narave in lepe okolice ter ugodno – nižjo ceno nepremičnin, ki so dostopne tako višjim kot nižjim srednjim slojem.

2 POSTOPEK NAKUPA NEPREMIČNIN ZA TUJE DRŽAVLJANE IN EVIDENTIRANJE NEPREMIČNINSKIH TRANSAKCIJ V REPUBLIKI SLOVENIJI

Tuji državljani, ki želijo v Sloveniji kupiti nepremičnino, morajo pri nakupu upoštevati določena pravila. Postopki in pravila so nekoliko razlikujejo glede na to, iz katere države ali zveze držav prihaja tuji kupec.

Podatki o nepremičninah, nepremičninskih poslih, cenah in lastništvih se v Sloveniji vodijo v različnih bazah podatkov. Nekatere baze so med seboj povezane, druge ne. Trend in cilj je vsekakor k povezovanju baz in centralizaciji podatkov. V prihodnosti lahko, prav zaradi napovedanega obdavčenja nepremičnin, pričakujemo enotno bazo, ki bi združevala bazo DURS-a in GURS-a. Taka baza bi predstavljala enotno podlago nadzora, vodenja in pregleda nad lastništvom, vrednostjo in drugimi bistvenimi lastnostmi nepremičnin, ki vplivajo na samo vrednost nepremičnin.

2.1 Postopek nakupa nepremičnin za tuje državljane v Republiki Sloveniji

»Postopek nakupa nepremičnine v Republiki Sloveniji se začne na zahtevo tujca, ki želi kupiti nepremičnino. Tujec, ki ne živi v Republiki Sloveniji, je dolžan imenovati pooblaščenca v Republiki Sloveniji, v skladu z Zakonom o splošnem upravnem postopku. Vlogi za ugotovitev vzajemnosti je po 8. členu ZUVza treba priložiti« (Nakup nepremičnin s ..., 2012):

- osebne podatke tujca (v obliki javne listine v originalu ali overjeni fotokopiji);
- dokazilo o državljanstvu (v obliki javne listine v originalu ali overjeni fotokopiji);
- zemljiškoknjižni izpisek;
- pridobiteljjev pravni interes, ki se izkaže z listino, s katero stranka izkazuje vsaj enega od pogojev za pridobitev lastninske pravice po zakonu ali mednarodni pogodbi (na primer v obliki osnutka prodajne pogodbe, predpogodbe ali pogodbe same);

- izjavo o tem, za kakšne namene se nepremičnina pridobiva (npr. bivanje, sekundarno bivanje, dejavnost);
- listino s podatki o nepremičnini, ki jo izda pristojna izpostava GURS v skladu z Navodilom za izpolnjevanje listine s podatki o nepremičnini v postopku ugotavljanja vzajemnosti (Uradni list RS, št. 24/99), ki ne sme biti starejša od 45 dni od dneva izdaje.

»Na podlagi popolne vloge Ministrstvo za pravosodje Republike Slovenije iz tekoče evidence, ki jo vodi, ali na podlagi zaprosila v državo tujca pridobi podatke o tem, kako je v pravnem redu države, katere državljan je tujec, urejeno pridobivanje lastninske pravice za državljana Republike Slovenije na istovrstni ali podobni nepremičnini, ki se nahaja na enakovrstnem ali podobnem območju. O obstoju vzajemnosti odloči ministrstvo v roku 90 dni od prejema popolne vloge z odločbo. Pravnomočno odločbo mora tujec priložiti k predlogu za vpis lastninske pravice tujca na nepremičnini v zemljiško knjigo« (Nakup nepremičnin s ..., 2012).

Do 1. februarja 2003 so morali državljani držav članic Evropske unije za nakup nepremičnin imeti vsaj 3 leta stalno bivališče v Sloveniji, obstajati je morala tudi vzajemnost. Od 1. februarja 2003 do 1. maja 2004 pa je morala obstajati le vzajemnost. Od vstopa Slovenije v Evropsko unijo 1. maja 2004 za državljane držav članic Evropske unije ni omejitev pri pridobivanju lastninske pravice na nepremičninah v Republiki Sloveniji kar pomeni, da je dostop do nepremičnin v Sloveniji zanje prost.

Na podlagi 3a. člena Ustave in Zakona o ratifikaciji Pogodbe med Kraljevino Belgijo, Kraljevino Dansko, Zvezno republiko Nemčijo, Helensko republiko, Kraljevino Španijo, Francosko republiko, Irsko, Italijansko republiko, Velikim vojvodstvom Luksemburg, Kraljevino Nizozemsko, Republiko Avstrijo, Portugalsko republiko, Republiko Finsko, Kraljevino Švedsko, Združenim kraljestvom Velike Britanije in Severne Irske (državami članicami Evropske unije) in Češko republiko, Republiko Estonijo, Republiko Ciper, Republiko Latvijo, Republiko Litvo, Republiko Madžarsko, Republiko Malto, Republiko Poljsko, Republiko Slovenijo in Slovaško republiko o pristopu Češke Republike, Republike Estonije, Republike Ciper, Republike Latvije, Republike Litve, Republike Madžarske, Republike Malte, Republike Poljske, Republike Slovenije in Slovaške republike k Evropski uniji s Sklepno listino (MPPEU) (Uradni list RS-MP, št. 3I/2004; v nadaljevanju: Pristopna

pogodba), »s katerim je pristopila k Evropski uniji, so v Republiki Sloveniji začele veljati pogodbe, na katerih temelji Evropska unija. Republika Slovenija ni sprejela nobenih izjem in prehodnih obdobji glede prostega pretoka kapitala na področju nepremičnin, zato lahko od dneva pristopa Republike Slovenije k Evropski uniji državljani držav članic Evropske unije pridobivajo nepremičnine na ozemlju Republike Slovenije na podlagi vseh pravnih temeljev, pod enakimi pogoji kot veljajo za državljane Republike Slovenije. Državljanom držav članic Evropske unije torej za pridobitev nepremičnin v Republiki Sloveniji ni več potrebno pridobiti upravne odločbe o ugotovitvi vzajemnosti« (Nakup nepremičnin s ..., 2012).

EU skupaj s Slovenijo šteje 27 držav članic (stanje april 2013), in sicer so to: Avstrija, Belgija, Bolgarija, Češka, Ciper, Danska, Estonija, Finska, Francija, Grčija, Irska, Italija, Latvija, Litva, Luksemburg, Madžarska, Malta, Nemčija, Nizozemska, Poljska, Portugalska, Romunija, Slovaška, Španija, Švedska, Združeno Kraljestvo Velike Britanije in Severne Irske.

Od 28. junija 2006 velja Zakon o pogojih za pridobitev lastninske pravice fizičnih in pravnih oseb držav kandidat za članstvo v Evropski uniji na nepremičninah (Uradni list RS, št. 61/2006), ki v 4. členu določa, da fizične in pravne osebe države kandidatke ter države kandidatke lahko pridobijo lastninsko pravico na nepremičninah, če obstaja vzajemnost.

Države kandidatke za članstvo v EU so (stanje april 2013): Črna Gora, Islandija, Makedonija, Srbija in Turčija. Hrvaška je država pristopnica.

»Na podlagi 40. člena Sporazuma o Evropskem gospodarskem prostoru (Uradni list RS, MP, št. 9/2005) ni nobenih omejitev pretoka kapitala, ki pripada osebam s prebivališčem v državah članicah Evropske skupnosti ali državah EFTE, ter nikakršne diskriminacije na podlagi državljanstva ali kraja prebivališča teh strank ali kraja naložbe tega kapitala. Tudi državljani Republike Islandije, Kneževine Lihtenštajn in Kraljevine Norveške lahko torej pridobivajo nepremičnine na ozemlju Republike Slovenije brez posebnih omejitev, ki bi veljale samo za tujce« (Nakup nepremičnin s ..., 2012).

Na podlagi kontinuitete v Sloveniji velja Pogodba o trgovini in plovbi med Srbijo in Združenimi državami Amerike iz leta 1881. Po tej pogodbi lahko državljani Združenih držav

Amerike zaradi klavzule največjih ugodnosti pridobijo lastninsko pravico na nepremičninah v Sloveniji pod enakimi pogoji, kot veljajo za tiste tuje državljane, ki imajo v Republiki Sloveniji zagotovljen najugodnejši pravni režim za pridobitev nepremičnin (to so rezidenti držav EU).

»Državljeni Združenih držav Amerike torej lahko izpeljejo postopek nakupa nepremičnin v skladu z veljavno zakonodajo, ki ne določa več pogoja vzajemnosti ter obveznosti pridobitve odločbe o ugotovitvi vzajemnosti od Ministrstva za pravosodje« (Nakup nepremičnin s ..., 2012).

»Dne 1. aprila 2006 je začel veljati Protokol k Sporazumu med Evropsko skupnostjo in njenimi državami članicami na eni strani ter Švicarsko konfederacijo na drugi o prostem pretoku oseb o sodelovanju Češke republike, Republike Estonije, Republike Ciper, Republike Latvije, Republike Litve, Republike Madžarske, Republike Malte, Republike Poljske, Republike Slovenije in Slovaške republike kot pogodbenic Sporazuma zaradi njihovega pristopa k Evropski uniji (UL L 89, 28.3.2006). Protokol razširja Sporazum med Evropsko skupnostjo in njenimi državami članicami na eni strani ter Švicarsko konfederacijo na drugi, o prostem pretoku oseb (UL L 114/6, 30.4.2002) na deset držav članic, ki so vstopile v EU 1. maja 2004. Sporazum med drugim določa možnost pridobitve lastninske pravice na nepremičninah z nakupom v državah članicah EU za tri kategorije švicarskih državljanov. V prvi kategoriji so švicarski državljani, ki imajo pravico do prebivanja in do stalnega prebivališča v državi članici EU, v drugi kategoriji so švicarski državljani, ki imajo pravico do prebivanja v državi članici EU, vendar tam nimajo stalnega prebivališča in so jim nepremičnine potrebne za opravljanje gospodarske dejavnosti (te osebe so upravičene tudi do nakupa počitniške namestitve), v tretji pa so švicarski državljani, obmejni delavci, ki so zaposleni v državi članici Evropske unije, ki meji na Švico, in so jim nepremičnine potrebne za opravljanje gospodarske dejavnosti in za začasno prebivališče. Upravičeni so tudi do nakupa počitniških namestitev« (Nakup nepremičnin s ..., 2012).

»Švicarski državljani lahko torej od 1. aprila 2006 dalje pridobivajo lastninsko pravico na nepremičninah v Republiki Sloveniji z nakupom pod pogojem, da imajo v Republiki Sloveniji pravico do prebivanja in stalnega prebivališča, ali da imajo le pravico do prebivanja (ne pa

tudi do stalnega prebivališča) in jim je nepremičnina potrebna za gospodarsko dejavnost (ti so upravičeni tudi do nakupa počitniške namestitve)« (Nakup nepremičnin s..., 2010).

Državljeni vseh drugih držav (ostale in t.i. tretje države) lahko pridobijo lastninsko pravico na nepremičninah v Republiki Sloveniji samo na podlagi dedovanja pod pogojem vzajemnosti, kot določa 6. člen Zakona o dedovanju (Uradni list SRS, št. 15/1976, 23/1978, Uradni list RS. Št. 67/2001).

»Lastninsko pravico na nepremičninah v Republiki Sloveniji lahko na podlagi Dunajske konvencije o diplomatskih odnosih pridobijo tudi tuje države, če jo potrebujejo za opravljanje dejavnosti diplomatskega in konzularnega predstavništva, seveda ob pogoju vzajemnosti« (Nakup nepremičnin v ..., 2010).

»Državljeni t.i. tretjih držav (mednje spadajo tudi državljani Ukrajine in Rusije) in pravne osebe, ki imajo sedež v teh državah, na nepremičninah na ozemlju Republike Slovenije ne morejo pridobivati lastninske pravice« (Nakup nepremičnin s ..., 2012).

Na podlagi 66. člena Zakona o odnosih Republike Slovenije s Slovenci zunaj njenih meja (Uradni list RS, št. 43/2006) ima oseba s statusom Slovenca brez slovenskega državljanstva v Republiki Sloveniji zagotovljeno pravico do pridobitve lastninske pravice na nepremičninah pod enakimi pogoji, kot veljajo za državljane Republike Slovenije.

Status Slovenca brez državljanstva Republike Slovenije lahko pridobi, po 59. členu Zakona o odnosih Republike Slovenije s Slovenci zunaj njenih meja (Uradni list RS, št. 43/2006), tisti posameznik (Nakup nepremičnin s ..., 2012):

- ki je slovenskega rodu (slovenskega porekla);
- ki je aktiven v organizacijah Slovencev zunaj Republike ali je aktivno povezan z Republiko Slovenijo;
- ki ne pripada društvom, političnim strankam in drugim organizacijam, ki nasprotujejo mednarodnim, ustavnim in zakonitim pravicam Slovencev v zamejstvu oziroma aktivno delujejo zoper ustavno ureditev Republike Slovenije in kateremu državljanstvo

Republike Slovenije ni bilo odvzeto po določbah zakona, ki ureja državljanstvo Republike Slovenije;

- kateremu državljanstvo Republike Slovenije ni bilo odvzeto po določbah zakona, ki ureja državljanstvo Republike Slovenije.

2.2 Pravni okvir gospodarjenja s prostorom in prometa z nepremičninami

Prostor, posebej znotraj meja posamezne države, je omejena dobrina, upravljanje in varstvo le-tega z okoljskega, ekološkega, krajinskega, zgodovinskega in drugih vidikov pa zato za državo strateškega pomena. Tega se verjetno zaveda vsaka država, bodisi na svetovnem trgu deluje samostojno ali pa je priključena eni izmed skupnosti držav, ki jih povezuje enotna politika upravljanja na določenih, navadno ekonomsko gospodarskih področjih. V postopku pridruževanja k EU, kjer so države članice primorane kot pogoj pridružitve sprejeti pravila in politiko EU, se prej ali slej vse soočijo tudi z dejstvom liberalizacije trga nepremičnin, ki ga morajo dopustiti v svoji državi.

Omejitev nakupa nepremičnin v določeni državi članici s strani drugih državljanov EU se v skladu z zakonodajo in sodno prakso EU šteje za oviro prostemu pretoku kapitala, ki ga ureja 63. člen Pogodbe o delovanju EU in predstavlja eno izmed štirih svoboščin notranjega trga.

Urejanje prometa z nepremičninami v državah članicah EU poteka na več ravneh. »Na ravni EU so štiri svoboščine in prepoved diskriminacije po kriteriju državljanstva znotraj EU. Druga raven pa so predpisi posameznih držav ali tudi njenih zveznih dežel in sicer na ustavni, zakonski in podzakonski ravni. Pomembne so še pristopne pogodbe posameznih držav članic, ki tudi vsebujejo posebne dogovore oziroma pogoje (na primer prehodna obdobja na tem področju ali pa stalne izjeme)« (Dragolič, 2004: 32).

»Pravo Evropske skupnosti na področju gospodarjenja s prostorom in prava nepremičnin držav članic in držav pridruženih članic ni določeno in prepušča nacionalnim zakonodajam, da to področje, upošteva temeljna načela EU, urejajo s svojo notranjo zakonodajo« (Vlada

RS, 1998: 10). »Nepremičninska zakonodaja tako ni predmet neposrednega urejanja evropskega prava, je pa predmet tega urejanja odpravljanje nedopustnih ovir v prometu z nepremičninami« (Vlada RS, 1998: 10), predvsem če gre za diskriminatornost med članicami EU v primerjavi z državljani določene države.

Planiranje prostora se (posebej še zdaj, ko je Slovenija postala del EU in so državne meje znotraj Unije takorekoč le še simbolične z vidika administrativnih in narodnostnih pogledov), se ne konča na državni meji, ampak je potrebno upoštevati vplive obmejnih območij in nevarnosti, ki znajo pretiti z one strani meje. In kot se je pokazalo kar kmalu po padcu schengenske meje in uveljavitvi prostega pretoka kapitala, blaga in storitev, so se tuji državljani držav članic EU kaj hitro začeli zanimati za nakup nepremičnin na slovenskem ozemlju. Največjega zanimanja so bila deležna prav obmejna območja (Prekmurje, Zgornje Posočje, Kras, Gorenjska in tudi Obala) Slovenije.

Kako urejati trg nepremičnin, umeščati objekt v prostor, voditi zemljiško politiko, je stvar državne in lokalne politike. V prvi vrsti so tu državni akti, ki avtoritetam na nižjem nivoju nalagajo oziroma dajejo možnost upravljanja s prostorom v smislu varovanja in razvoja. Del tega so prostorski akti in druge prostorske razvojne strategije, s katerimi predvsem občina in regije (sodelovanje več občin) odločajo o upravljanju na nekem območju, prostoru in dopuščajo, kaj se bo na tem območju dogajalo. Vse prepogosto pa občine klonejo pod pritiski investorjev in dovoljujejo posege v prostor, ki niso v skladu z arhitekturo, tipologijo in zgodovinskim dogajanjem območja. Pri varovanju državnega interesa v zvezi z nepremičninami so nam lahko za zgled primeri nekaterih drugih držav članic, ki prav z notranjo, državno prostorsko politiko regulirajo področje nepremičnin (tako za domače kot tuje kupce).

2.2.1 Zaščitna klavzula v povezavi z nakupom nepremičnin s strani tujih državljanov EU

Splošna gospodarska zaščitna klavzula, kot je vsebovana v 37. členu Akta o pristopu Republike Slovenije k EU, je običajen ukrep trgovinske politike. Njen namen je reševanje težav pri prilagajanju, ki jih lahko ima nek gospodarski sektor ali področje v starih ali novih državah članicah zaradi pristopa. Države članice (tako nove kot stare) lahko v 3 letih po pristopu nove države zaprosijo za dovoljenje za sprejetje zaščitnih ukrepov, da bi se odpravile nastale gospodarske težave. Evropska komisija nato na prošnjo države članice po hitrem postopku določi zaščitne ukrepe, ki jih šteje kot nujne za prilagoditev nacionalnega gospodarstva notranjemu trgu. »Republika Slovenija si je za primer resnih težav na trgu nepremičnin zadevno obdobje podaljšala za 4 leta« (Poročilo o delu..., 2011).

V obdobju pred iztekom roka za uveljavitev zaščitne klavzule je bilo zaslediti kar nekaj aktivnosti na to temo. Še posebej so bili aktivni v Civilni iniciativi Kras in Civilni iniciativi za Primorsko, kjer so začeli opozarjanje na dogajanje na Krasu. Problem, ki so ga slovenski državljani na območju Krasa (predvsem v okolici Divače in Sežane) zaznali, je povezan z dokaj nenadnim (govorimo za obdobje zadnjih treh do štirih let), izjemno povečanim zanimanjem za nakup slovenskih nepremičnin (predvsem stavbna zemljišča primerna za pozidavo ali že pozidana zemljišča in novogradnje) s strani italijanskih državljanov. Domačini na tem območju se počutijo ogroženi, saj do sedaj tovrstne, lahko bi rekli kar kolonizacije, niso bili vajeni. Kar naenkrat se v svojem okolju, predvsem na račun priseljevanja italijanskih državljanov, počutijo ogroženi v kulturnem in nacionalnem pomenu. »Novi vaščani«, ki so pokupili precejšen del stanovanjskih stavb, predvsem novogradenj, govorijo italijansko, ne pa tudi slovensko in se ne integrirajo v vaško življenje. Slovenija je zaradi neposredne bližine Italije zanje le spalno naselje, v šolo in na delo pa še vedno hodijo v sosednjo Italijo. To je drugačen pojav kot zanimanje za nepremičnine, ki so ga bili domačini vajeni s strani Slovencev iz ostalih delov Slovenije, predvsem osrednjega dela, t.i. »Ljubljancev«, kot jim sami pravijo. Le- ti so na Krasu kupovali hiše za počitniške objekte, za oddih, saj se tako dobro in bogato sliši, če imaš hišo na Krasu, na Primorskem, blizu morja in hkrati na podeželju, kjer se pretaka vino in reže pršut.

Za proučitev možnosti uveljavitve 37. člena Akta o pogojih pristopa Češke republike, Republike Estonije, Republike Ciper, Republike Latvije, Republike Litve, Republike Madžarske, Republike Malte, Republike Poljske, Republike Slovenije in Slovaške republike in prilagoditvah pogodb, na katerih temelji EU (v nadaljevanju Akt), je bila ustanovljena medresorska delovna skupina (v nadaljevanju: MDS).

V Poročilu o delu (2011), ki ga je za proučitev možnosti uveljavitve 37. člena Akta pripravila MDS je bilo z vidika prometa z nepremičninami obravnavano območje Krasa in drugih relevantnih obmejnih območij (območja upravnih enot: Ajdovščina, Koper, Izola, Piran, Sežana, Nova Gorica, Tolmin). Pri pripravi poročila je bilo tudi ugotovljeno, »da ne obstaja evidenca podatkov, ki bi vsebovala celovit pregled količin, kategorij in cen nepremičnin, ki so jih v Republiki Sloveniji kupili tuji državljani v določenem časovnem obdobju. Zato je za potrebe izpolnitve nalog MDS zbirala podatke iz uradnih evidenc, ki so jih pripravili in uredili pristojni resorji« (Poročilo o delu..., 2011) (GURS, DURS, Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov, SURS, upravnih enot in Ministrstva RS za obrambo) na podlagi katerih je bil pripravljen pregled stanja na področju prometa z nepremičninami v letih od 2004 do 2010 in pripravljeno poročilo.

Študija je pri prometu s stanovanji, hišami in zazidljivimi zemljišči pokazala veliko koncentracijo in aktivnost transakcij v UE Sežana. Po višini cen, ki so rasle vse do 2008, je ves čas odstopanja pri UE Izola, UE Koper in UE Piran, kar pa gre pripisovati atraktivnosti območja (obala) in ne povečanemu povpraševanju tujcev. Promet s kmetijskimi zemljišči in gozdovi je v bil v obdobju od 2005 do 2010 relativno stabilen, z vmesnimi obdobji porasta v UE Ajdovščina, UE Sežana, UE Tolmin v letih 2005-2007. Pri cenah kmetijskih zemljišč je v proučevanem obdobju 2004-2010 opazen trend povišanja cen, nadpovprečno povišanje pa v UE Izola, UE Koper, UE Piran, UE Sežana, UE Tolmin. Cene gozdov so se v obravnavanem obdobju relativno malo spremenile. Teritorialna primerjava UE na preučevanem območju pokaže podobne značilnosti UE Koper, UE Izola in UE Piran, ki se razlikujejo od ostalih preučevanih UE Sežana, UE Tolmin, UE Nova Gorica, UE Ajdovščina, v katerih je tudi najbolj izrazita nepremičninska aktivnost predvsem v obdobju 2006-2008.

Z vidika relevantne zakonodaje, ukrepov in mehanizmov za zaščito trga nepremičnin je bilo ugotovljeno, da v Republiki Sloveniji že obstajajo določeni mehanizmi (kot npr. posamezne evidence, sistemi soglasij in mnenj v posameznih postopkih), ki omogočajo nadzor na tem področju. Tudi na področju prostorskega načrtovanja so pristojnosti določene, problem pa je predvsem v (ne) izvajanju zakonodaje in dejstvu, da še nobena od občin na območju Krasa (v času priprave poročila) še ni pripravila in sprejela občinskega prostorskega načrta po obstoječi zakonodaji. Na področju stanovanjske politike in reševanj stanovanjskih vprašanj obstajajo mehanizmi spodbude in pomoči določenim skupinam in spodbude pri energetske obnovi hiš in stanovanj. Za območje UE Sežana je bilo ugotovljeno, da je le-to zelo izpostavljeno določenemu tveganju dviga ponudbe in povpraševanja, kar vpliva na ceno. Ob relativno nižji kupni moči lokalnega prebivalstva, pride do spremembe v strukturi kupcev - pojav tujcev z višjo kupno močjo. Po vstopu Slovenije v EU je bil vse do leta 2008 prisoten trend povečanega povpraševanja po nepremičninah in posledično velik dvig cen. Takrat se je pokazalo, da so nekatere obmejna območja lahko s tega vidika ranljiva. Predvsem za take primere je pomembno, da država vzpostavi in ima na voljo ukrepe, s katerimi zavaruje oziroma omili neugodno dogajanje na nepremičninskem trgu.

Vlada RS je na podlagi Poročila MDS ocenila, da niso izpolnjeni pogoji za začetek postopka za uveljavitev zaščitnih ukrepov v okviru pravnega reda EU, ker niso izkazane resne težave, ki bi utegnile trajati dalj časa ali ki bi lahko resno poslabšale gospodarske razmere na določenem območju in da lahko Republika Slovenija samostojno sprejme potrebne nediskriminatorne ukrepe (do ostalih državljanov držav članic EU), za katere ne potrebuje soglasja Evropske komisije. Ustrezen rezultat je mogoče zagotoviti z izvajanjem in nadgradnjo obstoječih mehanizmov, zaščitnih ukrepov, predvsem na področju prostorske in kmetijske politike ter regionalnih in lokalnih spodbud. Z omenjenih področij je Vlada RS tako določila več (dodatnih) zaščitnih ukrepov, ki se nanašajo na občutljiva območja za zaščito pred motnjami na delovanju nepremičninskem trgu, pred nedovoljenimi posegi v prostor, ter neusklajenimi nacionalnimi in lokalnimi politikami prostorskega načrtovanja (sprememba, prilagoditev in povezovanje obstoječe prostorske zakonodaje, zakonodaje s področja regionalnega razvoja, kmetijske zakonodaje, množičnega vrednotenja nepremičnin, s katerim bi dosegli večjo povezanost). »Prav prostorsko (urbanistično-planski) inštrument so najmočnejše sredstvo pri varovanju javnega interesa v zvezi z nepremičninami« (Vlada RS,

1998: 43). Sprejmejo se lahko na primer predvsem za obmejna območja, kjer se dogaja tako pretirano zanimanje in tudi dejanske realizacije in nakupi nepremičnin s strani tujih državljanov. Čeprav je tu namen nakupa nekoliko drugačen kot po ostalih (notranjih) delih Slovenije. »V primeru Krasa gre za ruralno zaledje tržaške metropolitanske regije. S padcem državne meje je Trst, kot največje urbano naselje na tem območju, spet dobil svoje zaledje in procesi suburbanizacije so na tem prostoru danes že močno vidni« (Prosen, 2011). Na območju Krasa gre, lahko bi rekli za neke vrste kolonizacijo - Italijani na tem območju, zaradi bližine Slovenije, v večini primerov kupujejo primarna bivališča. Medtem ko gre na ostalih območjih Slovenije, ko govorimo o nakupu nepremičnin s strani tujih državljanov (npr. Zgornje Posočje, Prekmurje in druga) predvsem za nakup sekundarnih bivališč - počitniških hiš.

Sedemletno obdobje za uveljavitev omenjene klavzule, ki ga Slovenija ni uveljavila, se je izteklo 1.5. 2011. Pojasnilo za tako odločitev je v TV oddaji Globus na 1. programu RTV Slovenija maja 2011 podal takratni minister za pravosodje Aleš Zalar: »Ta klavzula je ukrep trgovinske politike in predvideno je, da se lahko uporabi, če gre za neke resne težave na kateremkoli gospodarskem sektorju. Lahko bi šlo tudi v nepremičninskem sektorju za tak primer. Izkazalo se je, da so določene težave na tem področju s Sloveniji obstajale, ampak daleč nazaj, v letih 2007 in 2008. Morda bi se prejšnja vlada za kaj takega odločila, kasneje pa so se stvari močno spremenile. Padla je cena nepremičnin, padla je ponudba, padlo je povpraševanje po nepremičninah in ti podatki enostavno ne izkazujejo te resne potrebe, vendar vlada je sprejela vrsto zaščitnih ukrepov, ki ne potrebujejo soglasja Bruslja in ki niso naravnani na to, da računamo, da bi se v prihodnje vendarle lahko trendi spet obrnili« (Oddaja Globus, 2011).

»Slovenija bi torej za sprožitev zaščitne klavzule morala dokazati, da prihaja zaradi nakupa nepremičnin do resnih gospodarskih težav na določenem območju oziroma, da je posledično ogrožen določen sektor nacionalnega gospodarstva. Obenem pa bi morala izkazati tudi, da za odpravo nastalih težav ni mogoče sprejeti kakšnega drugega, milejšega ukrepa« (Poročilo o delu..., 2011).

Ob obravnavi poročila MDS (2012) je Vlada RS sprejela tudi sklep, da MDS za preučitev možnosti uveljavitve 37. člena Akta zbere podatke tudi za ostale obmejne upravne enote (po metodologiji, ki bo primerljiva tisti iz prvega poročila), in sicer: UE Brežice, UE Cerknica, UE Črnomelj, UE Dravograd, UE Gornja UE Radgona, UE Ilirska Bistrica, UE Jesenice, UE Kočevje, UE Kranj, UE Krško, UE Lendava, UE Ljutomer, UE Maribor, UE Metlika, UE Mozirje, UE Murska Sobota, UE Novo Mesto, UE Ormož, UE Pesnica, UE Ptuj, UE Radlje ob Dravi, UE Ravne na Koroškem, UE Ribnica, UE Ruše, UE Šmarje pri Jelšah in UE Tržič. Izvedena je bila primerjava podatkov med območji posameznih upravnih enot s povprečjem v Republiki Sloveniji. Po nekaterih UE so bila ugotovljena posamezna odstopanja in povečana dinamika glede na slovensko povprečje pri posameznih vrstah nepremičnin. Iz zbranih podatkov ni mogoče zaključiti kateri so razlogi za tako, nadpovprečno gospodarsko aktivnost niti ni mogoče z gotovostjo ugotavljati morebitnega poslabšanja gospodarskega stanja. Upoštevajoč raznolike značilnosti razvoja obravnavanih UE bi rezultate lahko prinesla le podrobnejša analiza lokalnih okoliščin za vsako od zgoraj navedenih UE.

2.2.2 Primeri drugih držav (članic EU) glede zavarovanja nepremičnin pred pretiranim interesom po nakupu s strani tujih državljanov

V zvezi s poskusi zavarovanja nepremičnin pred prostim pretokom je iz preteklosti poznanih nekaj primerov (sicer redkih), v katerih je Evropsko sodišče ugotovilo, da gre za kršenje prej omenjenih določb in uvajanje diskriminatornosti pri obravnavi med domačimi državljani in državljani drugih članic EU. To so primeri Irske, Italije in Grčije. Edina izjema, ki na tem področju obstaja, je Danska, ki pa bo ta privilegij najverjetneje obdržala časovno in prostorsko, saj je tako urejeno v Protokolu o pridobivanju nepremičnin na Danskem in določa, da bo Danska ne glede na določbe Maastrichtske pogodbe obdržala svojo zakonodajo glede nakupa začasnih (počitniških bivališč), ki državljanom EU brez stalnega bivališča na Danskem ne daje pravice do nakupa začasnih bivališč, kamor spadajo tudi počitniški objekti. Komisija ES si je pri tem izrecno pridržala pravico, da danski primer ne predstavlja precedensa v odnosu do drugih držav in je s sklicevanjem na to izjavo tudi onemogočilo prizadevanje Avstrije in Norveške po vzpostavitvi podobnega (in zlasti trajnega) režima v

času njunih pogajanj za članstvo v EU. Prepovedane so direktne, indirektne, dejanske ali potencialne ovire trgovanja med državami članicami (Vlada RS, 1998).

Na danskem primeru in kasnejših poskusih drugih držav uvesti podobne omejitve je postalo jasno, da bi v primeru, da bi vsaka izmed držav hotela uveljavljati svoje zahteve in načela, prišlo do rušenja osnovne ideje enotne pravne ureditve EU - liberalizacije in svoboščin, ki jih EU prinaša in je ena izmed pglavitnih idej Unije. Upoštevanje določil in zahtev EU zakonodaje je torej obvezujoče za vse in izjeme so možne samo v primerih, ko so dejansko utemeljene in gre za izredne primere, ki ne pomenijo dvoičnosti oziroma diskriminatornosti do drugih narodnosti. To je davek, ki ga mora dati vsaka država s svojim pristopom k Uniji. Tako je tudi Slovenija dolžna na področju lastnine dolžna zagotoviti določeni kategoriji tujih fizičnih in pravnih oseb enako varstvo kot domačim.

Slovenski ukrepi so zaenkrat zastavljeni tako, da niso diskriminatorni za domače državljane in državljane drugih članic EU. Urejenost področja od nas ne zahteva EU, to je nacionalni interes. Varovanje nacionalnih interesov in ozemlja je stvar posamezne države. »Najboljšo »zaščito« svojih nacionalnih interesov v zvezi z nepremičninami ima tista država, ki je izoblikovala pregleden in skladno delujoč sistem politik in inštrumentov z jasno opredeljenimi cilji za zavarovanje najpomembnejših nacionalnih vrednot« (Vlada RS, 1998: 25).

V nadaljevanju je predstavljenih nekaj primerov, kako so se z liberalizacijo trga nepremičnin in pretiranim nakupom svojih nepremičnin s strani rezidentov držav članic EU soočile nekatere naše sosedice, ki so že članice EU; Avstrija, Italija in Madžarska, predstavljen pa je tudi primer Danske.

Danska

Danska je ena izmed prvih držav članic EU. Na področju varovanja nepremičnin pred tujimi državljani se pogosto omenja kot izjema oziroma ena izmed (redkih) držav, ki si je (v takratnem obdobju, ko vprašanje prostega pretoka kapitala še ni bilo v ospredju), izborila poseben režim oziroma ureditev pri trgovanju z nepremičninami za tuje državljane.

»Na Danskem do vstopa v Evropsko unijo tujci niso mogli kupiti nobene nepremičnine. Po vstopu pa so morali popustiti, a ne povsem. Največ preprek so postavili za nakup zdaj že znamenitih počitniških hišic, do katerih pridejo tujci zelo težko. Med drugim morajo živeti na Danskem vsaj pet let, izjemo so uspeli zapisati tudi v Maastrichtsko pogodbo, Bruselj pa je kasneje več državam, ki so poskušale ubrati podobno pot sporočil, da se je to poglavje z Dansko končalo« (Oddaja Globus, 2011).

Danski nepremičninski režim ureja Protokol 1 k Pogodbi o Evropski uniji, ki vsebuje stalno derogacijo¹ od načela prostega pretoka kapitala, in sicer na podlagi tradicionalne ureditve, da ne-rezidenti ne morejo kupiti sekundarnih rezidenc na Danskem. Takšno ureditev je Danska v času svojega pristopa leta 1973 uvedla v zakonodajo EU. Gre za indirektno diskriminatorno pravilo, saj so tako Danci kot tudi ostali državljani EU izenačeni glede pogojev za pridobivanja nepremičnin za sekundarno rezidenco, in sicer na podlagi primarne rezidence na Danskem (Poročilo o delu..., 2011).

Danska se je reševanja tega problema (v svoj prid) lotila z notranjimi ukrepi in prostorsko politiko, katere prostorska zakonodaja (Zakon o prostorskem načrtovanju) temelji na načelih upravljanja in nadzora (Vlada RS, 1998). Argumente, ki jih je Danska navedla kot upravičene pri doseganju izjeme, »so bili predvsem ekološki in zgodovinski, pa vendar je jasno, da je bil njen glavni interes zaščititi predvsem obmorska območja pred razprodajo« (Dragolič, 2004: 41), zaradi bližine nemškega tržišča, z večjo kupno močjo (takrat še Zvezna republika Nemčija).

Avstrija

Nakup nepremičnine kot glavnega (primarnega) bivališča v Avstriji je za državljane članice EU brez omejitev. V splošnem so pri tem prebivalci znotraj EU obravnavani enako kot Avstrijci. Nepremičnine v Avstriji so v pristojnosti dežel, tako da lahko nakupe omejuje zakonodaja posameznih zveznih dežel - obstaja 9 zveznih dežel, od katerih ima vsaka svojo prostorsko politiko s katero lahko uravnava tudi to področje (Inmobilienciauf..., 2012).

¹ Delni ali popolni odvzem veljavnosti pravnemu predpisu z novim pravnim predpisom; razveljavitev.

Posebne omejitve so pri nakupu sekundarnega bivališča. Te omejitve so značilne praktično za celotno Avstrijo s tem, da so na nekaterih območjih še posebej stroga (npr. zahodni deli Avstrije). Take omejitve je Avstrija uvedla v deželah, kjer je dobro razvit turizem in je tako nakup nepremičnine v teh deželah skoraj nemogoč. Omejitve znotraj dežel gredo tako daleč, da sploh ni možno graditi sekundarnega bivališča, ampak je možen nakup samo med obstoječimi, že zgrajenimi objekti. Poleg tega pa je praviloma za nakup sekundarnega bivališča potrebno dobiti dovoljenje lokalnih oblasti (Inmobiliienkauf..., 2012). Obstaja tudi nekaj drugih omejitev kot npr. da je za nakup večjega števila stanovanj na Dunaju potrebno pridobiti posebno potrdilo (Nakup..., 2005).

Italija

Italija nima posebnih omejitev pri nakupu nepremičnin in je nakup mogoč za vse rezidente držav članic EU. Zagotavljanje zasebne lastnine je določeno v italijanski ustavi, v kateri je opredeljeno tudi, »da se lahko z zakonom določi način pridobitve lastninske pravice ter način njenega uživanja tako, da je zagotovljena socialna funkcija lastnine. Zakon lahko določi celo način uživanja lastninske pravice, dolžnosti ter omejitve lastnikov. Te omejitve se lahko opredelijo različno za posamezna področja, posebni ukrepi pa se lahko določijo za gorska območja. Tako na Južnem Tirolskem celo italijanski državljani z izjemo nemške manjšine Tirolcev ne morejo kupiti nepremičnine« (Fajmut, 2001: 22). Ta vidik po svoje predstavlja vzporednice z avstrijsko ureditvijo.

Za zanimivo potezo so se pred leti odločili v goriški pokrajini, in sicer za dodeljevanje subvencij mladim družinam do 35 leta starosti za naselitev na njihovem območju. Mladi družini je ob nakupu stanovanja pripadlo 25.000€ subvencije, samskim in starejšim od 35 let pa 15.000€. Izpolnjevati je bilo potrebno le pogoj, da letna plača zaposlenih v družini ne presega 150.000€. Cene stanovanj v italijanski Gorici so po m² občutno (skoraj za polovico) nižje kot v Novi Gorici. Nižji so tudi stroški bivanja in dohodnina, ki jo stalno naseljeni plačujejo v Italiji. Za tako potezo so se v goriški pokrajini odločili, ker je v Gorici in njeni okolici vse več praznih stanovanj, obstoječi stavbni fond pa ostaja neizkoriščen, »vse manj je prebivalcev, ti so vse starejši, saj priseljevanja skorajda ni več. Včasih so to območje polnili z italijanskimi priseljenci z juga Italije, ki so dobili na tem območju ob slovenski meji zaposlitev v policiji, vojski ali na carini. Temu sedaj ni več tako, prostor pa se vse bolj polni z

afriškimi in azijskimi priseljenci, ki v Furlaniji - Julijski krajini iščejo zaslužek v tamkajšnji industriji« (Rijavec, 2007). Ob tem je zanimiva ravnodušna izjava bivšega (takratnega župana) Mestne občine Nova Gorica, gospoda Brulca, ki je o selitvah Slovencev v Gorico dejal: »Prepričan sem, da se nekateri Novogoričani selijo na drugo stran državne meje, in to iz različnih razlogov - od ustvarjanja novih družin pa do naravnih migracij ob sami meji. Vendar se dogajajo selitve tudi v nasprotni smeri, torej se priseljujejo tudi v Novo Gorico« (Cenejša stanovanja..., 2010) in še dodal: »Vendar ni nič narobe, če se v Gorico selijo Slovenci, kajti s tem utrjujejo naše zamejce, kar je po eni strani tudi zelo pozitivno« (Cenejša stanovanja..., 2010). »Direktor družbe All G mont iz Renč Marko Zorn, ki v Gorici gradi stanovanjske bloke je povedal, da je sam posredoval pri nakupu 50 stanovanj (Rijavec, 2007)« v letu 2007 in »da je povpraševanja precej več od dejanske ponudbe« (Rijavec, 2007). »Ima pa odločitev za odhod preko meje tudi nekaj slabosti. Starši, ki vozijo svoje najmlajše v slovenske vrtce v Novo Gorico, morajo za varstvo in oskrbo plačevati polno ceno« (Rijavec, 2007).

Madžarska

Madžarska si je ob pristopu k EU izpogajala možnost omejitve prometa z nepremičninami za obdobje 5 let, in sicer za nepremičnine, ki niso predstavljale primarnega bivališča (t.i. sekundarna bivališča). Omenjena omejitev ni veljala za rezidente držav članic EU in držav članic EGP, ki so na Madžarskem legalno prebivali neprekinjeno vsaj 4 leta. Posebna ureditev pa še vedno velja za nakup kmetijskih zemljišč s strani fizičnih oseb, ki niso rezidenti in niso madžarskega porekla, ali pravnih oseb. Sprejeto je bilo 7-letno prehodno obdobje (izteklo se je 30.4.2011) z možnostjo podaljšanja za 3 leta. Na Madžarskem je ta tematika povzročila kar nekaj vznemirjenja, tako se je vlada odločila, da pripravi predlog za podaljšanje prehodnega obdobja še za 3 leta in 2010 tudi zaprosila Evropsko komisijo za podaljšanje prehodnega obdobja. Predlog je bil skrbno pripravljen in podkrepjen s temeljitimi in konkretnimi analizami o stanju (še posebej o gibanju cen) na področju kmetijskih zemljišč. Kljub temu, da je za ta predlog obstajala pravna podlaga v samem primarnem pravu (pristopna pogodba), je morala Madžarska vložiti veliko truda in napore ter lobirati na vseh ravneh. Evropska komisija je predlog podaljšanja prehodnega obdobja odobrila (Poročilo o delu..., 2011).

2.3 Evidentiranje transakcij in podatkov o nepremičninah v Republiki Sloveniji

V nadaljevanju sledi kratka predstavitev uporabljenih baz oziroma virov podatkov s področja nepremičnin, ki se vodijo v Republiki Sloveniji, in katerih sem se poslužila pri pridobivanju in obdelavi podatkov o obravnavani temi na obravnavanem območju.

Zaradi omejitev pri pridobivanju podatkov o vrsti nepremičnine so bili za obravnavo in izračune uporabljeni le podatki o vrsti nepremičnin, ki spadajo v skupino eno in dvo stanovanjskih stavb (oziroma posplošeno, sem spadajo tudi (stanovanjske) hiše). Vir podatkov za obdelavo je bila baza ETN, ki jo vodi GURS in podatki dostopni na spletni strani SLONEP.

Po podatkih DURS, izpostava Tolmin, naj bi na obravnavanem območju namreč v večini primerov, kjer so lastniki nepremičnin tuji državljani, šlo za starejše zapuščene hiše po možnosti s pripadajočim gospodarskim poslopjem in (kmetijskim) zemljiščem.

2.3.1 Podatki v zvezi z nepremičninami, ki jih vodi Davčna uprava Republike Slovenije

Davčna uprava Republike Slovenije (DURS) zbira in vodi evidenco podatkov v zvezi z nepremičninami predvsem za davčne namene.

Na podlagi Zakona o davku na promet nepremičnin (ZDPN-2, Uradni list RS, št. 117/2006), se davek plačuje od prometa nepremičnin ter od odplačne ustanovitve in odplačnega prenosa ali oddajanja v najem stavbne pravice. Za prenos nepremičnin se šteje tudi:

- zamenjava ene nepremičnine za drugo nepremičnino;
- finančni najem nepremičnine;
- prenos lastninske pravice zaradi priznanja lastninske oziroma solastninske pravice kot posledice gradnje čez mejo nepremičnine, v skladu z zakonom, ki ureja stvarnopravna razmerja;

- prenos lastninske pravice zaradi priznanja lastninske oziroma solastninske pravice kot posledice povečanja vrednosti nepremičnine, v skladu z zakonom, ki ureja stvarnopravna razmerja;
- prenos lastninske pravice ob razdelitvi solastnine, in sicer od tistega dela nepremičnine, ki presega lastniški delež posameznega solastnika in ga je posamezni solastnik dobil plačanega.

Za promet nepremičnin po tem zakonu se šteje tudi pridobitev lastninske pravice na nepremičnini, ki je nastala na podlagi priposestvovanja, če ob sklenitvi prvotnega pravnega posla, ki je bil podlaga za dobroverno lastniško posest, davek še ni bil plačan.

Za prenos nepremičnin po tem zakonu se ne šteje prenos lastninske pravice na nepremičninah, od katerega je bil obračunan davek na dodano vrednost (t.i. DDV). Davek na pomet nepremičnin se ne plača od ustanovitve ali prenosa stavbne pravice, od katerega je bil plačan davek na dodano vrednost, prav tako tudi za novogradnje (pred prvo vselitvijo) in za nezazidana stavbna zemljišča.

Po Zakonu o davku na dodano vrednost (ZDDV-1-UPB3, Uradni list RS, št. 13/2011...78/2011) je dobava objektov ali delov objektov in zemljišč, na katerih so postavljeni, oproščena plačila DDV, razen če je dobava opravljena, preden so objekti ali deli objektov prvič vseljeni oziroma uporabljeni, ali če je dobava opravljena, preden potečeta dve leti od začetka prve uporabe oziroma prve vselitve.

Stavbna zemljišča se delijo na zazidana in nezazidana stavbna zemljišča. Zazidano stavbno zemljišče praviloma ni predmet samostojnega prometa, ampak se prodaja skupaj z objektom, ki stoji na njem, in je predmet dobave (Prodaja nezazidanega, 2012). Obdavčuje se na enak način kot objekt, ki je postavljen na tem zemljišču. Za obdavčitev zazidanega stavbnega zemljišča posledično velja 7. točka 44. člena ZDDV-1-UPB3. Nezazidana stavbna zemljišča, ki so samostojen predmet prometa, so obdavčena z DDV.

2.3.2 Podatki o nepremičninah, ki jih vodi Geodetska uprava Republike Slovenije

Drugi vir podatkov so bile evidence in baze podatkov, ki jih vodi Geodetska uprava Republike Slovenije (GURS). O nepremičninah GURS vodi več evidenc: Zemljiški kataster (v nadaljevanju ZK), Kataster stavb (v nadaljevanju KS), Register evidence nepremičnin (v nadaljevanju REN), Evidenca trga nepremičnin (v nadaljevanju ETN), težnja pa je vsekakor k povezovanju vseh evidenc v enovit sistem. Za potrebe magistrske naloge sem se poslužila podatkov iz ETN-ja in REN-a.

Podatki iz Evidence trga nepremičnin

Evidenca trga nepremičnin (ETN) je večnamenska zbirka podatkov o kupoprodajnih pravnih poslih z nepremičninami ter o najemnih pravnih poslih za stavbe in dele stavb, ki se vodi zaradi zagotavljanja dejanskih podatkov o stanju na trgu nepremičnin, za namene množičnega vrednotenja ter za davčne in druge namene, določene z zakonom. Kot kupoprodajni pravni posli se za namene tega zakona štejejo posli na podlagi kupoprodajnih pogodb in pogodb o finančnem lizingu (ZMVN-A, Uradni list, št. 87/2011).

ETN je večnamenska javna evidenca, ki je bila vzpostavljena z letom 2007. Gre torej za razmeroma mlado evidenco, v kateri se vodijo in vzdržujejo podatki o kupoprodajnih in najemnih pravnih poslih s parcelami, stavbami in deli stavb na območju Republike Slovenije, sklenjenih po 31. decembru 2006. Temu primerno je torej tudi število vseh podatkov o transakcijah v bazi.

V bazi so evidentirani podatki o realiziranih transakcijah iz napovedi za odmero davka na promet nepremičnin v letih 2003-2006 in na podlagi podatkov iz Evidence trga nepremičnin od leta 2007 dalje, in sicer na način in s podatki, ki jih je do uveljavitve Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin (ZMVN-A, Uradni list, št. 87/2011) novembra 2011 določal Pravilnik o vodenju in vzdrževanju evidence trga nepremičnin ter načinu in rokih pošiljanja podatkov. Ti podatki ne zajemajo transakcij, ki podležejo obdavčitvi z DDV (novogradnje).

Po uveljavitvi Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin (ZMVN-A) novembra 2011 se v bazi vodijo tudi podatki o kupoprodajnih pravnih poslih, za katere je bil obračunan davek na dodano vrednost (DDV).

V ETN se za vsak evidentiran kupoprodajni in najemni pravni posel vodijo podatki kot npr. (ZMVN-A, Uradni list, št. 87/2011):

1. osebno ime, naslov in enotna matična številka pogodbene stranke, ki je fizična oseba ali ime oziroma firma, sedež in matična številka pogodbene stranke, ki je pravna oseba;
2. državljanstvo ali država sedeža ter pravno-organizacijska oblika pogodbenih strank;
3. datum sklenitve pravnega posla, za najemne pravne posle pa tudi datum prenehanja najema;
4. vrsta pravnega posla;
5. vrsta nepremičnine;
6. identifikacijska oznaka parcel, stavb in delov stavb;
7. tehnični podatki o nepremičnini;
8. cena ali najemnina.

Zavezanci za posredovanje podatkov o sklenjenih pravnih poslih v ETN so bili na podlagi Pravilnika o vodenju in vzdrževanju evidence trga nepremičnin ter načinu in rokih pošiljanja podatkov: DURS (iz evidence napovedi za odmero davka na promet nepremičnin); notarji (pri sestavljanju notarskih zapisov: iz kupoprodajnih in najemnih pravnih poslov z nepremičninami, na podlagi katerih je bila sestavljena javna listina); nepremičninske družbe (iz kupoprodajnih in najemnih pravnih poslov, ki so podlaga za vodenje evidence o posredovanju v prometu z nepremičninami); občine in upravne enote (iz najemnih pogodb, evidentiranih v registru najemnih pogodb ali drugih uradnih evidenc). ZMVN-A določa, da morajo podatke o kupoprodajnih pravnih poslih z nepremičninami v evidenco trga nepremičnin poslati:

1. DURS iz evidence napovedi za odmero davka na promet nepremičnin;
2. prodajalci iz pogodb za kupoprodajne pravne posle z nepremičninami, za katere je bil obračunan davek na dodano vrednost.

Podatke o najemnih pravnih poslih s stavbami in deli stavb pa:

1. najemodajalci, ki so fizične ali pravne osebe in so lastniki stavb ali delov stavb, ki jih dajejo v najem;
2. najemodajalci, ki so upravljavci stavb ali delov stavb v lasti Republike Slovenije;
3. upravniki večstanovanjskih ali poslovnih stavb za dele stavb v solastnini lastnikov delov stavb v večstanovanjski ali poslovni stavbi.

Osebe zadolžene za posredovanje podatkov v ETN morajo podatke posredovati brezplačno v elektronski obliki.

Tehnični podatki o nepremičninah, ki so bili evidentirani v ETN do prenove informacijskega sistema ETN (november 2009), se vodijo tako kot so jih posredovali zakonsko predpisani posredovalci. Kakovost posredovanih podatkov je odvisna od posredovalca podatkov.

GURS ne odgovarja za resničnost in pravilnost podatkov, ki so jih v evidence trga nepremičnin posredovali posredovalci (Uvodna pojasnila o ..., 2010).

Na GURS, Uradu za množično vrednotenje nepremičnin, so ti razpoložljivi podatki o transakcijah z nepremičninami sistematično pregledani in dopolnjeni za nadaljnje obdelave. V izračunih statističnih kazalcev za analizo trga po posameznih vrstah nepremičnin so upoštevani izključno preverjeni in izboljšani podatki iz pravnih poslov, ki so bili nedvoumno prepoznani kot transakcije na prostem konkurenčnem trgu.

Na podlagi podatkov zbranih v ETN se izdelujejo poročila o slovenskem trgu nepremičnin. Gre za četrtna, polletna in letna poročila o stanju na slovenskem nepremičninskem trgu.

Podatki v bazi so po podatkih GURS neprečiščeni, kar pomeni, da jih morajo pred pripravo poročil »prečistiti«. Prečiščevanje poteka tako, da se podatki preverjajo (tudi na terenu). To izvajajo zaposleni na GURS-u. Posli o nepremičninah se tako pri javnem vpogledu v spletno aplikacijo ETN delijo na »posle s kakovostnimi podatki« in »ostale posle« (nekakovostni podatki).

Dostop do podatkov je omogočen v obliki izpisa baze ETN, preko oddelka za izdajanje podatkov GURS, pri čemer pa so zaradi varovanja osebnih podatkov pogodbenih strank podatki o državljanstvu le-teh dostopni le tistim uporabnikom, ki imajo za to zakonsko osnovo. Vpogled v ETN je omogočen z javnim vpogledom preko spleta, vendar zaradi istega razloga podatki o pogodbenih strankah niso javni (Poročilo o delu..., 2011).

Podatki iz Registra nepremičnin

Register nepremičnin (REN) je nastal na podlagi množičnega zajema nepremičnin – predvsem popisa v letih 2006 in 2007. Poleg osnovnih tehničnih podatkov o nepremičninah so v REN-u tudi podatki o posplošenih tržnih vrednostih posameznih nepremičnin. Gre za vzporedno evidenco nepremičnin zemljiškemu katastru, katastru stavb in zemljiški knjigi, s katerimi se povezuje v produkcijskem delu. Ker se podatki v katastrih urejajo predvsem na podlagi elaboratov in upravnih postopkov, so spremembe relativno zapletene in drage, kar ima za posledico, da ne odražajo povsod dejanskega stanja. REN pa naj bi to vrzel odpravil.

Za potrebe vrednotenja nepremičnin (poskusni izračun posplošene vrednosti nepremičnin) so bili za posamezne podskupine nepremičnin pripravljeni modeli vrednotenja nepremičnin. Za vsak model je bila izračunana tipična nepremičnina.

Referenčna nepremičnina predstavlja najbolj pogosto zastopano oziroma povprečno nepremičnino znotraj posamezne podskupine nepremičnin. Referenčna nepremičnina ima v vsakem modelu vrednotenja predpisane vrednosti za vse lastnosti, ki vplivajo na njeno posplošeno tržno vrednost (Zbirka vrednotenja nepremičnin, 2012).

Referenčna nepremičnina za model vrednotenja za hiše je samostoječa enodružinska hiša z neto površino stavbe 150 kvadratnih metrov in 600 kvadratnih metrov pripadajočega zemljišča (razmerje površin je večje kot 0,8), zgrajena med letoma 1975 in 1984. Ima centralno ogrevanje, priključena je na elektriko, vodovod, kanalizacijo, ima streho, fasado, okna, inštalacije še niso bile obnovljene, v neposredni bližini pa ni linijskih objektov (Opis modela - hiše, 2012).

2.3.3 Neformalni viri

Poleg uradnih virov s strani GURS-a in DURS-a sem se pri pridobivanju podatkov o nepremičninah, ki so jih kupili tuji državljani, poslužila tudi dveh neuradnih virov, in sicer podatkov SLONEP in ustnega vira - informacij pridobljenih od domačinov, ki živijo na obravnavanem območju.

Podatki, ki so na voljo na spletnem portalu SLONEP

SLONEP je blagovna znamka za SLOvenske NEPremičnine. Spletna stran ponuja veliko informacij s področja nepremičnin (analize, cene, trgovanje, razni nasveti pri nakupu in prodaji in podobno). Med drugim tudi spremljajo in analizirajo cene nepremičnin na slovenskem nepremičninskem trgu že vse od leta 1995. Cene so kazalniki gibanj ponudbe in povpraševanja in kažejo kakšno je dogajanje na slovenskem trgu nepremičnin. Analize so izdelane na osnovi oglaševanih cen nepremičnin.

Vsi podatki o cenah nepremičnin so pridobljeni iz baze nepremičninskih oglasov Nepremičnine.net in iz baze Telestan. Iz baze Telestan so se podatki črpali v letih od 1995 do konca 1999, od začetka 2000, pa so vsi podatki pridobljeni iz baze Nepremičnine.net. Baza Nepremičnine.net vsebuje ves čas vsaj 8.000 aktivnih nepremičninskih oglasov za vse vrste nepremičnin v vseh regijah Slovenije. V začetku 2007 je baza vsebovala preko 16.000 aktivnih oglasov. V bazo oglase vpisujejo agencije (nepremičninske družbe op.p.) in zasebni ponudniki. S tem je zajeta celotna ponudba in baza ni odvisna le od agencijske ponudbe ali ponudbe posameznikov. Pri izračunih aktualnih cen in trendov se uporabljajo podatki o trenutni ponudbi na določen dan (Vir podatkov, 2011).

Podatki pridobljeni direktno na terenu s strani domačinov

Poseben, in kot se je na koncu izkazalo, precej dober vir podatkov o trgovanju z nepremičninami na obravnavanem območju, so bili domačini sami. Življenje v ruralnem

okolju ima to posebnost, da se vsaka novost, posebnost ali pa sprememba v vasi hitro razširi, pa ne samo znotraj vasi ampak tudi izven nje. Tako sem precej podatkov o tem, kateri objekt so kupili tujci pogosto pridobila kar s povpraševanjem domačinov. Ti so mi povedali, kateri objekt so kupili tujci. Potem sem s preverjanjem v razpoložljivih prostorskih evidencah preverila njihove navedbe o tujih lastnikih nepremičnin. Ta vir podatkov mi je bil v veliko pomoč, poleg tega pa se je izkazal za dokaj zanesljivega in koristnega.

2.4 Značilnosti trga nepremičnin na območju Upravne enote Tolmin (Zgornje Posočje)

2.4.1 Splošno o obravnavanem območju

Obravnavano območja je, gledano z vidika upravno teritorialne razdelitve Slovenije, del Severne Primorske oziroma Goriške statistične regije. Regija je razdeljena na štiri subregije (Zgornje Posočje, Idrijsko-Cerkljanska, Goriška, Zgornja Vipavska dolina), ki se pokrivajo z razdelitvijo na štiri upravne enote (Tolmin, Idrija, Nova Gorica in Ajdovščina). V magistrski nalogi je obravnavano območje Zgornjega Posočja oziroma Upravne enote Tolmin, ki jo sestavljajo občine Bovec, Kobarid in Tolmin.

Zgornje Posočje je eno izmed turistično zanimivejših in atraktivnejših področij Slovenije, in je tudi del t.i. destinacije Smaragdna pot, ki jo Slovenija oglašuje tako doma kot tudi po svetu. Največji prepoznavni in povezovalni element tega področja je reka Soča, ki privablja s svojimi atraktivni atributi (smaragdna barva, pestra struga, ki ponuja možnosti za adrenalinske vrste rekreacije – rafting, kajak, ribolov in podobno) in razgibana pokrajina ter neokrnjena narava.

K večji prepoznavnosti je verjetno svoj delček prispeval tudi dogodek s sveta sedme umetnosti. Leta 2007 so bili namreč na panoramskih lokacijah reke Soče, v najlepšem spomladansko – poletnem obdobju, posneti ključni dogodki filma Zgodbe iz Narnije: Princ Kaspijan, pod vodstvom (uspešnega) scenarista, producenta in režiserja Andrewa Adamsona.

Obravnavano območje ima, poleg svoje pestre in lepe ter razgibane narave, krajinske slike in posebnosti, tudi nekaj manj privlačnih lastnosti.

Zaradi svoje lege, geološke in reliefne sestave spada med ena izmed bolj ogroženih območij Slovenije z vidika naravnih nesreč. V preteklih letih sta bila na tem območju dva dokaj močna potresa, ki sta povzročila gmotno škodo, pogosti so tudi naravni pojavi kot na primer poplave, zemeljski plazovi, ki nastopijo kot posledica obilnega deževja in razmočenosti tal. Območje zahodne oziroma severozahodne Slovenije spada med območja z večjo količino padavin.

Z vidika demografije gre za demografsko ogroženo območje, kar pomeni, da število prebivalcev tu upada. Upad prebivalstva gre pripisati splošnemu zmanjševanju števila prebivalstva, kar velja za celo Slovenijo, drug vzrok pa je izseljevanje prebivalstva s tega območja. Izseljevanje je v največji meri pogojeno z nezadostnim številom in pomanjkanjem kvalificiranih delovnih mest za kader z visokošolsko izobrazbo. Višje in visoko kvalificiran kader, predvsem mladi, se tako zaradi nemožnosti zaposlitve v domačem okolju selijo v regijske centre ali bližje centru Slovenije.

Tudi razvitost območja in prometne povezave so slabe oziroma časovno prav na račun razgibanega reliefa precej oddaljene od centra Slovenije, tehnološko napredek je šibkejši in počasnejši kot v primerjavi z osrednjo Slovenijo. Kar pa ta prostor dela kvalitetnejši v primerjavi z življenjskim standardom, infrastrukturo, kvalificiranimi delovnimi mesti, je vsekakor okolje samo. Kvaliteta bivanja v ruralnem, dokaj avtentičnem okolju je vsekakor večja kot v velikih mestih. Naravne danosti, mir, možnosti za rekreacijo, pristnost in domačnost, odmaknjenost od vrveža so atributi, ki to območje delajo (turistično) privlačno.

Na obravnavanem območju verjetno ni vasi, kjer ne bi našli stare zapuščene hiše, gospodarskega poslopja in pripadajočega zemljišča. Objekti so nekateri bolj, drugi manj ohranjeni. Nekatere so z manjšim popravilom ali dodelavo hitro lahko ponovno primerni za bivanje (stalno, začasno) ali pa kot počitniški objekt. Zanimanje domačinov s tega območja za take objekte in njihovo prenovo je majhno. Večinoma gradijo nove hiše. Večje pa je zanimanje pri tujcih in tudi pri Slovencih iz drugih območij Slovenije. Ti v takih objektih vidijo predvsem priložnost za sekundarno bivališče - počitniški objekt.



Avtorska slika 1: Grafični prikaz območja obdelave in povezanost z upravno teritorialnimi enotami (izris na podlagi podatkov GURS, SURS)

Figure by author 1: Graphical view of the surveyed area and its connection to other administrative units (based on GURS, SURS data)

2.4.2 Demografska slika občin Bovec, Kobarid in Tolmin

V nadaljevanju so predstavljeni kazalniki za leto 2009 – preračunani statistični podatki, ki kažejo predvsem demografsko in socialno sliko za vse tri občine na obravnavanem območju.

Občina Bovec

Privzeta preglednica 1: Kazalniki za občino Bovec - preračunani statistični podatki (Kazalniki za občino Bovec, 2012)

Quoted table 1: Indicators for the municipality Bovec – calculated statistical data

Podatki za leto 2009	Občina	Slovenija
Površina km ²	367	20.273
Število prebivalcev	3.205	2.042.335
Število moških	1.585	1.011.767
Število žensk	1.620	1.030.568
Naravni prirast	-8	3.106
Skupni prirast	1	14.614
Število vrtcev v občini	2	863
Število otrok v vrtcih	80	71.124
Število učencev v osnovnih šolah	196	160.252
Število dijakov (po prebivališču)	145	85.030
Število študentov (po prebivališču)	204	114.873
Število delovno aktivnih prebivalcev (po prebivališču)	1.295	858.171
Število zaposlenih oseb	941	767.373
Število samozaposlenih oseb	175	90.798
Število registriranih brezposelnih oseb	134	86.354
Povprečna mesečna bruto plača na zaposleno osebo (EUR)	1159,55	1438,96
Povprečna mesečna neto plača na zaposleno osebo (EUR)	780,04	930
Število podjetij	305	160.931
Prihodek podjetij (1.000 EUR)	74.658	83.060.213
Število stanovanj, stanovanjski sklad	2.108	838.252
Število osebnih avtomobilov	1.556	1.058.858
Količina zbranih komunalnih odpadkov (tone)	1.907	825.747

Občina Kobarid

Privzeta preglednica 2: Kazalniki za občino Kobarid - preračunani statistični podatki
(Kazalniki za občino Kobarid, 2012)

Quoted table 2: Indicators for the municipality Kobarid – calculated statistical data

Podatki za leto 2009	Občina	Slovenija
Površina km ²	193	20.273
Število prebivalcev	4.190	2.042.335
Število moških	2.083	1.011.767
Število žensk	2.107	1.030.568
Naravni prirast	7	3.106
Skupni prirast	-45	14.614
Število vrtcev v občini	4	863
Število otrok v vrtcih	100	71.124
Število učencev v osnovnih šolah	321	160.252
Število dijakov (po prebivališču)	185	85.030
Število študentov (po prebivališču)	261	114.873
Število delovno aktivnih prebivalcev (po prebivališču)	1.632	858.171
Število zaposlenih oseb	788	767.373
Število samozaposlenih oseb	246	90.798
Število registriranih brezposelnih oseb	158	86.354
Povprečna mesečna bruto plača na zaposleno osebo (EUR)	1233,85	1438,96
Povprečna mesečna neto plača na zaposleno osebo (EUR)	828,21	930
Število podjetij	306	160.931
Prihodek podjetij (1.000 EUR)	47.202	83.060.213
Število stanovanj, stanovanjski sklad	2.169	838.252
Število osebnih avtomobilov	2.319	1.058.858
Količina zbranih komunalnih odpadkov (tone)	1.657	825.747

Občina Tolmin

Privzeta preglednica 3: Kazalniki za občino Tolmin - preračunani statistični podatki
(Kazalniki za občino Tolmin, 2012)

Quoted table 3: Indicators for local administrative unit Tolmin – calculated statistical data

Podatki za leto 2009	Občina	Slovenija
Površina km ²	382	20.273
Število prebivalcev	11.702	2.042.335
Število moških	5.825	1.011.767
Število žensk	5.877	1.030.568
Naravni prirast	-25	3.106
Skupni prirast	-63	14.614
Število vrtcev v občini	8	863
Število otrok v vrtcih	330	71.124
Število učencev v osnovnih šolah	884	160.252
Število dijakov (po prebivališču)	479	85.030
Število študentov (po prebivališču)	731	114.873
Število delovno aktivnih prebivalcev (po prebivališču)	4.709	858.171
Število zaposlenih oseb	3.657	767.373
Število samozaposlenih oseb	656	90.798
Število registriranih brezposelnih oseb	556	86.354
Povprečna mesečna bruto plača na zaposleno osebo (EUR)	1222,33	1438,96
Povprečna mesečna neto plača na zaposleno osebo (EUR)	822,11	930
Število podjetij	1.028	160.931
Prihodek podjetij (1.000 EUR)	237.623	83.060.213
Število stanovanj, stanovanjski sklad	5.497	838.252
Število osebnih avtomobilov	6.259	1.058.858
Količina zbranih komunalnih odpadkov (tone)	4.205	825.747

2.4.3 Stavbna dediščina

Na območju občin Bovec, Kobarid in Tolmin so se skozi zgodovino izoblikovali trije stavbni tipi. Za Bovško (od Trente pa vse do naselja Žage) je značilen bovško-trentarski tip hiše. Gre za izpeljanko iz t.i. alpske hiše, dopolnjene z mediteranskimi vplivi (Fister, 1993). Vrhhlavna (vrhkletna) hiša s širokim napuščem je prepoznavna po zunanjih stopnicah ali ganjkom, ki vodijo v zgornjo etažo s stanovanjskim delom (kuhinja, ki je dostopna neposredno z ganjka, izba in kamri). Prizemna etaža je (bila) namenjena za hlev in gospodarske prostore, podstrešje pa za shranjevanje sena. Na obod hiše, ki je masivno zidan je postavljena strma streha, ki ima precej večji naklon kot klasična alpska hiša. Dvokapna streha, »z izrazitimi čopi je bila prvotno vedno krita s škodlami (Fister, 1993: 113)« in deskami, ki so se do neke mere do danes ohranile le še na območju Trente. Hiša je pogosto postavljena na nagnjenem zemljišču, zato je v tam primeru spodnja stran lahko v celoti vkopana v breg (Bovška hiša, 2012).

Od Srpenice proti Kobaridu, vaseh na desnem bregu Soče in Drežniškem kotu pa vse do Mosta na Soči, je značilen kobariško-tolminski tip stavbarstva z vplivi sredozemskega okolja. Ta stavbarski tip je opredeljen kot preprosta kamnita hiša, s korčasto, položno streho, zunanji mi hodniki – ganjki - preko celotne daljše fasade, mediteransko oblikovanje detajlov (npr. kamniti portali, okenski okviri, rezljani napušči, zunanja stopnišča). Gospodarska poslopja (seniki, kašče, pajštve – sušilnice sadja, čebelnjaki) so ločena. Za strma in hribovita pobočja je značilna gradnja stanovanjskih hiš v breg (Čadrg, Zadlazi-Čadrg, Zadlazi-Žabče, Kneške Ravne). Kot posebnost na tem delu velja omeniti tudi Breginjski kot v občini Kobarid, za katerega je bil pred potresom leta 1976 značilen beneško-slovenski stavbni tip domačije, ki je nekoliko bolj razgiban od kobariško-tolminskega stavbnega tipa. Gre za različico kamnite sredozemske hiše (eno in dvonadstropne), z lesenimi zunanjimi hodniki (ganjki), stopnišči in balkoni (lindami) na lesenih ali kamnitih stebrih pod velikimi napušči, po katerih je potekala hišna komunikacija, z razgibano čelno fasado in freskami na pročeljih (Jarc et al., 2002). Vsaka domačija je bila sestavljena iz več samostojnih enot, prislonjenih druga k drugi v obliki členjenih nizov (Gams, 2008). Tradicionalne hiše so v procesu popotresne obnove in čimprejšnjega zagotovila nastanitve in vrnitve v vsakdanje življenje marsikje nadomestile priročne in dokaj hitro postavljene montažne hiše.

Arhitekturne značilnosti območja Šentviške Planote, Baške grape in Trebuše se povezujejo v enotno stavbno tradicijo škofjeloško-cerkljanskega podtipa v okviru širšega alpskega tipa (Stavbna dediščina..., 2008). »Škofjeloško-cerkljanska hiša je zgolj varianta alpske hiše« (Sedej, 1963/1964: 334). Za ta stavbni tip je za razliko od ostalih dveh značilna nadstropnost, strmejša dvokapna streha na čop ali brez, širokim napuščem, zunanji komunikacijski prehodi, stopnice pa so umaknili v notranjost hiše. Hiša je v celoti zidana, z veliko (majhnimi) okni, »Notranja razporeditev prostorov je enaka kot pri alpski hiši« (Stavbarstvo, 2012). Za domačije škofjeloško-cerkljanskega tipa je značilno večje število poslopij, ki stojijo v neposredni bližini stanovanjskega objekta.

Vsi opisani tipi so svojevrstne izpeljanke osnovnega alpskega tipa z raznimi primesmi in variacijami mediteranskega stila. S prepletanjem so se »skozi zgodovino zaradi odmaknjenosti, kulturnih vplivov v posameznih časovnih obdobjih, posebnosti lokalnega gospodarskega razvoja, razvile naštete avtentične lokalne inačice s številnimi prehodnimi oblikami na stiku z drugimi območji« (Zakotnik, Smukavec, 2012: 7). Stanovanjski in gospodarski objekti v Zgornjem Posočju so večinoma kombinacija dveh gradbenih materialov: kamna (še do nedavnega prevladujoč material), ki so ga pridobivali v neposredni okolici za gradnjo in tudi krašenje, ter lesa, ki se je in se še vedno uporablja za izdelavo strešne konstrukcije in stavbnega pohištva npr. sestavni deli fasadnih odprtín; vrata, okna, polkna in preostala oprema; ganjk, ograja, stopnišče ter notranja oprema. Oba navedena materiala sta uporabljena tudi kot okrasna elementa, ki s svojim videzom stavbo sooblikujeta kot celoto.

Vojne, naravne nesreče, predvsem potresi in drobirski plaz v Logu pod Mangartom so precej spremenili arhitekturno podobo številnih vasi. Po potresu letu 1976 so tradicionalne kamnite hiše marsikje zamenjale montažne hiše, ki so domačinom omogočile, da so čimprej na novo zaživel. Največjo rekonstrukcijo so po enem izmed najmočnejših potresov 20. stoletja z žariščem na Slovenskem ozemlju leta 1998 doživele spodnje Drežniške Ravne, ko je bila zaradi katastrofalnih posledic praktično celotna vas zgrajena na novo. Ne samo naravne nesreče, tudi turizem (gradnja hotelov, kampov, zasebnih apartmajev, penzionov in podobno), drugačen načina življenja, gospodarske spremembe, pojav novih gradbenih materialov in načinov gradnje, so spremenili podobo tradicionalnih stavbnih tipov na tem območju. Podoba

današnjih hiš je daleč od prej opisanih starih kamnitih in zidanih hiš značilnih za to področje. Prilagojene so sodobnemu načinu gradnje, funkcionalnosti in modernizaciji stavbarskega stila. V določeni meri še vedno ohranjajo svoj tipičen, predvsem zunanji izgled, spremembe pa so predvsem v materialih in masovnosti zgradb ter v funkcionalni razporeditvi prostorov. Gospodarska poslopja se gradijo posebej (če sploh), stara pa danes ne služijo več prvotnemu namenu, ampak so pogosto izkoriščena za garaže, delavnice in podobno, saj je kmetijstva in vzreje živali vedno manj. Pojavlja se tudi nov tip t.i. pasivne hiše, ki ob upoštevanju standardov pasivne hiše ohranja lokalne specifične zahteve in prvine tradicionalnih stavbnih tipov, a preoblečena v novo podobo in prilagojena današnjemu načinu življenja.

2.4.4 Analiza številčnosti transakcij nepremičnin s strani tujih državljanov na območju Upravne enote Tolmin (Zgornje Posočje)

Analiza številčnosti transakcij nepremičnin s strani tujih državljanov na obravnavanem območju je bila izvedena s pomočjo podatkov pridobljenih s strani DURS-a in GURS-a.

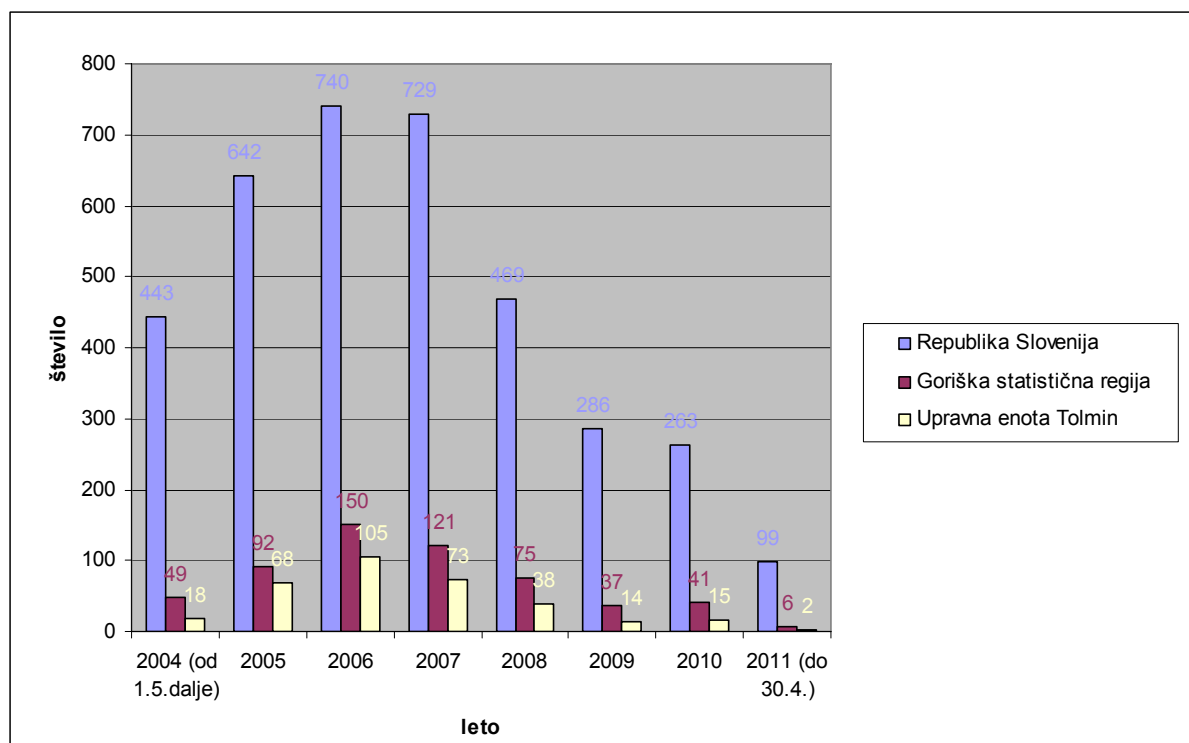
Analiza trga nepremičnin na podlagi podatkov DURS

Po podatkih DURS se od 1. maja 2004 vodi evidence kupcev nepremičnin glede na njihovo državljanstvo. Evidenca se vodi zaradi davka od prodane nepremičnine, ki ga mora ob prodaji plačati prodajalec nepremičnine in zajema samo posle na nepremičninskem trgu, pri katerih je potrebno plačati davek na promet nepremičnin (zemljišča, t.i. starogradenj², itd.), ne pa tudi posle z novogradnjami. Davek od prometa z novogradnjami se namreč odvaja z davkom na dodano vrednost (t.i. DDV), plača pa ga prodajalec oziroma investitor. Za tovrstne posle se na DURS-u evidenca (za enkrat še) ne vodi.

² Po podatkih GURS se pojem novogradnja uporablja za nepremičnine do starosti dveh let, potem te nepremičnine preidejo v skupino t.i. starogradenj.

Evidenca prodanih nepremičnin tujcem, ki jo DURS vodi na podlagi davka na promet nepremičnin torej ni realen, ampak samo okvirjen pokazatelj vseh prodanih nepremičnin, t.i. starogradenj tujcem.

Za namen magistrske naloge so bili pridobljeni podatki o številu prodanih nepremičnin tujim državljanom, in sicer za obravnavano območje tj., za območje Upravne enote Tolmin (oziroma Zgornje Posočje), ki obsega občine Bovec, Kobarid in Tolmin. Časovni razpon podatkov od 1.5.2004 do 30.4.2011, torej za obdobje sedmih let. Za primerjavo so bili istovrstni podatki pridobljeni tudi za Goriško statistično regijo, del katere je Upravna enota Tolmin in tudi za celotno Republiko Slovenijo. Podatki so predstavljeni in prikazani v nadaljevanju.



Grafikon 1: Število tujih kupcev³ nepremičnin v Republiki Sloveniji, na območju Goriške statistične regije in na območju Upravne enote Tolmin za obdobje od 1.5.2004 do 30.4.2011(po podatkih DURS, 2011)

Graph 1: Number of foreign real estate buyers in Republic of Slovenia, in the Goriška statistical region and in the area of Tolmin administrative unit in the time period from 1.5.2004 until 30.4.2011 (based on DURS data, 2011)

³ Število kupcev je podano kot dejansko število lastnikov na nepremičnini. To pomeni, da je v primeru solastništva na nepremičnini, število kupcev podano kot število vseh solastnikov nepremičnine.

Preglednica 1: Število tujih kupcev³ nepremičnin v Republiki Sloveniji na območju Goriške statistične regije in na območju Upravne enote Tolmin za obdobje od 1.5.2004 do 30.4.2011
Table 1: Number of foreign real estate buyers in Republica Slovenia in the Goriška statistical region and in the area of Tolmin administrative unit in the time period from 1.5.2004 until 30.4.2011

Država iz katere prihaja tuji kupec nepremičnine	Število tujih kupcev na območju celotne Republike Sloveniji	Število tujih kupcev na območju Goriške statistične regije	Število tujih kupcev na območju Upravne enote Tolmin
Države članice EU			
Velika Britanija ⁴	1225	286	225
Italija	1054	178	46
Avstrija	399	6	1
Nemčija	323	16	14
Irska	100	8	6
Francija	91	15	7
Nizozemska	80	7	6
Švedska	47	3	3
Belgija	44	7	5
Madžarska	23	5	5
Španija	17	2	2
Bolgarija	16	0	0
Češka	13	1	1
Poljska	12	0	0
Slovaška	11	1	1
Finska	9	0	0
Danska	8	3	3
Ciper	7	0	0
Grčija	6	2	2
Romunija	5	0	0
Portugalska	4	0	0
Litva	3	0	0
Malta	2	0	0
Estonija	1	0	0
Latvija	1	0	0
Luksemburg	1	0	0
Skupaj države članice EU (brez Slovenije)	3502	540	327

se nadaljuje ...

⁴ V magistrski nalogi uporabljeno poimenovanje *Velika Britanija* se uporablja kot okrajšava za Združeno kraljestvo Velike Britanije in Severne Irske, ki jo sestavljajo dežele Anglija, Škotska, Wales (naštete tri združujemo v Veliko Britanijo) in Severna Irska.

... nadaljevanje Preglednice 1

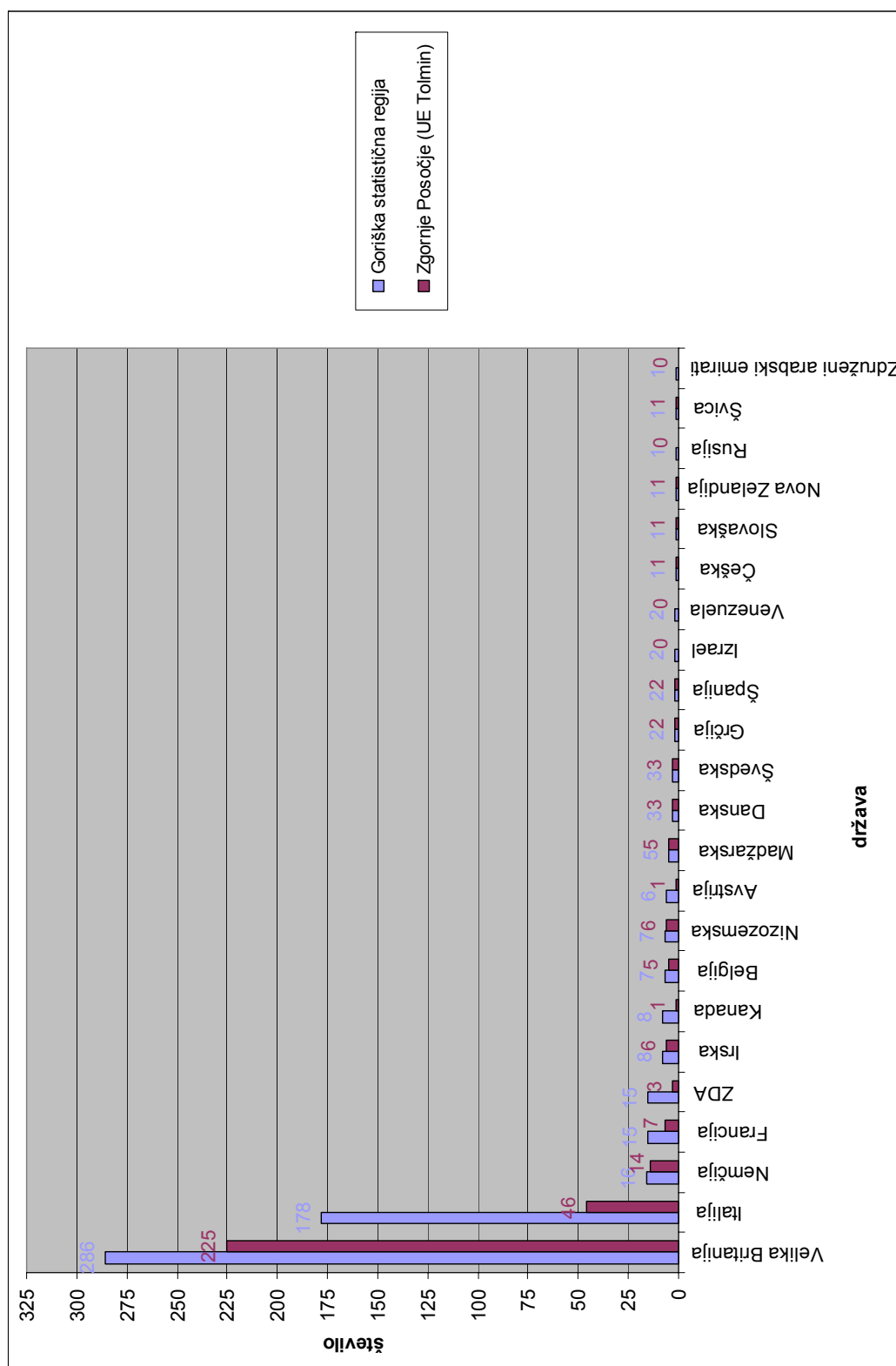
Države, ki niso članice EU			
Združene države Amerike	76	15	3
Hrvaška	34	0	0
Kanada	12	8	1
Švica	10	1	1
Avstralija	5	0	0
Braziliya	4	0	0
Norveška	4	0	0
Moldavija	3	0	0
Bosna in Hercegovina	2	0	0
Izrael	2	2	0
Makedonija	2	0	0
Rusija	2	1	0
Venezuela	2	2	0
Egipt	1	0	0
Islandija	1	0	0
Kostarika	1	0	0
Liechtenstein	1	0	0
Nova Zelandija	1	1	1
Združeni Arabski Emirati	1	1	0
Ni podatka o državi (niso članice EU)	5	0	0
Skupaj države, ki niso članice EU	169	31	6
SKUPAJ	3671	571	333

Vir: podatki DURS, 2011

Iz podatkov v Preglednici 1 je razvidno, da kar 95,4% ali 3502 tujih kupcev, ki so v Republiki Sloveniji kupili nepremičnino, prihaja iz držav članic EU, ostali 4,6% ali 169 kupcev pa iz ostalih držav sveta. Menim, da gre iskati razlog za tako statistiko predvsem v poenostavitvi postopkov, ki jih imajo državljani članic EU pri nakupu nepremičnin in seveda oddaljenosti od države kupca nepremičnine do Slovenije. Ostali državljani članic, ki so kandidatke za vstop v EU ali pa so v pristopnih pogajanjih, ki nimajo s to zvezo nikakršne povezave, namreč veljajo določeni pogoji in omejitve za nakup nepremičnin (opisano v poglavju *1.1 Opredelitev problema*), vendar ne pri vseh.

Zanimiv je podatek, da kar 78,7% vseh Britanskih kupcev na območju Goriške statistične regije odpade na Upravo enoto Tolmin, se pravi na obravnavane tri občine. Območje Zgornjega Posočja je po teh podatkih med Britanci izredno priljubljena destinacija za nakup počitniške hiše. Podobno je tudi pri vseh ostalih državah iz katerih prihajajo kupci nepremičnin. V splošnem na območje Upravne enote Tolmin odpade več kot polovica oziroma natančneje 60,6% vseh tujih kupcev nepremičnin na območju Goriške statistične regije. Na preostale upravne enote, ki sestavljajo Goriško statistično regijo, se pravi na območju Upravne Enote Ajdovščina, Upravne enote Idrija ali Upravne enote Nova Gorica tako skupno odpade le približno 40% tujih kupcev nepremičnin. Slovenija pa ni zanimiva samo za državljane članic EU, ampak tudi za druge držav, ki niso članice EU. Tu izstopa predvsem ZDA. Zanimajo se tudi Kanadčani, Švicarji in sosednji Hrvati. Podatkov o tem, ali so kupci iz omenjenih držav kakršnikoli potomci Slovencev, v raziskavi nisem uspela pridobiti. Ne izključujem pa možnosti, da je med kupci nepremičnin tudi kakšen potomec Slovencev ali pa kdo, ki se je na priporočilo slovenskih potomcev živečih v Kanadi in ZDA odločil za nakup nepremičnine v Sloveniji. Lahko bi rekli, da gre tudi za neke vrste obraten pojav, sicer precej manjših razsežnosti kot za časa selitev Slovencev v Ameriko. Tujci v Sloveniji iščejo tudi poslovne priložnosti, predvsem v smislu naložbe v turizem. Tujci znajo, na žalost, pogosto bolje tržiti Slovenijo z njenimi naravnimi danostmi, kot pa Slovenci – domačini sami.

Medtem ko so kupci iz ZDA, Kanade in Švice kupovali nepremičnine tudi na območju Goriške statistične regije in Upravne enote Tolmin, pa to ne velja za hrvaške kupce. Na obravnavanem območju namreč ni bilo, po razpoložljivih podatkih, nobenega kupca s Hrvaške.



Grafikon 2: Število tujih kupcev nepremičnin na območju Goriške statistične regije in na območju Upravne enote Tolmin za obdobje od 1.5.2004 do 30.4.2011 glede na državo iz katere prihajajo (po podatkih DURS, 2011)

Graph 2: Number of foreign real estate buyers in Republic of Slovenia in the Goriška statistical region and in the area of Tolmin Administrative unit in the time period from 1.5.2004 until 30.4.2011 by their country of origin (based on DURS data, 2011)

Analiza trga nepremičnin na podlagi podatkov SLONEP in ETN

Na podlagi baz SLONEP in ETN je bila opravljena analiza rasti cen nepremičnin na obravnavanem območju. Izsledki so predstavljeni v nadaljevanju.

Podatki pridobljeni iz baze SLONEP

Podatki o cenah nepremičnin za leta, navedena v nadaljevanju, so povzeti iz podatkov pridobljenih iz baze nepremičninskih oglasov Nepremicnine.net. Območje Severne Primorske, obravnavano pri zbiranju podatkov o povprečnih oglaševanih cen v bazi Nepremicnine.net, je enako območju Goriške statistične regije.

Izračuni aktualnih oglaševanih cen temeljijo na vseh aktivnih ponudbah baze Nepremicnine.net na zadnji dan obravnavanega meseca. Aktualne oglaševane cene za mesec december (4. četrletje) se tako nanašajo na vse aktivne ponudbe v bazi na dan 31.12. Pri izračunu povprečij (povprečnih cen) so uporabljeni enostavni izrazi za aritmetično sredino. Tako je npr. povprečna oglaševana cena hiš⁵ v določeni regiji izračunana kot vsota vseh oglaševanih cen hiš, deljeno s skupnim številom hiš. Avtomatično se izločijo vse očitno napačne cene in ponudbe brez cen. Izloči pa se tudi 5 % najdražjih in 5 % najcenejših ponudb (Metodologija izračuna cen nepremičnin, 2011).

⁵ V nalogi uporabljen izraz hiše je posplošen izraz, ki vključuje tudi stanovanjske hiše.

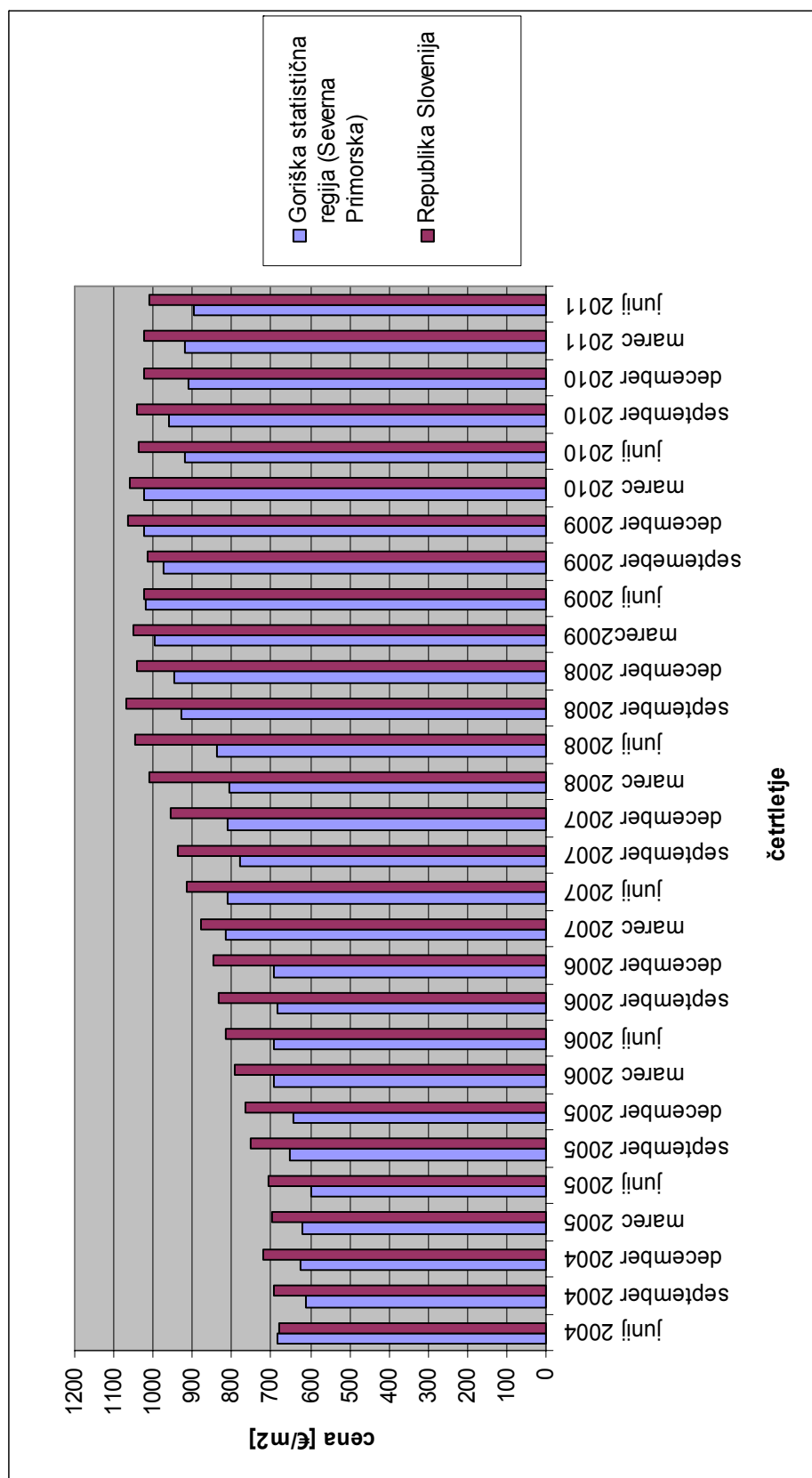
Preglednica 2: Gibanje povprečnih oglaševanih cen (stanovanjskih) hiš na območju Goriške statistične regije (Severna Primorska) in Republiko Slovenijo v €/m² po četrtletjih

Table 2: Quarterly movement of average advertised house prices between Goriška statistical region (Northern Primorska) and Republic of Slovenia in €/m²

Četrtletje	Goriška statistična regija (Severna Primorska) [€/m ²]	Republika Slovenija ⁶ [€/m ²]
junij 2004	685	679
september 2004	611	691
december 2004	623	719
marec 2005	619	699
junij 2005	596	708
september 2005	650	750
december 2005	641	764
marec 2006	695	793
junij 2006	693	815
september 2006	686	833
december 2006	692	845
marec 2007	817	878
junij 2007	810	913
september 2007	779	937
december 2007	810	954
marec 2008	808	1009
junij 2008	840	1047
september 2008	928	1068
december 2008	946	1043
marec 2009	995	1051
junij 2009	1017	1023
september 2009	975	1015
december 2009	1024	1065
marec 2010	1024	1059
junij 2010	919	1036
september 2010	961	1041
december 2010	909	1024
marec 2011	917	1022
junij 2011	896	1010

Podatki so povzeti po preglednici gibanja povprečnih oglaševanih cen (stanovanjskih) hiš v Sloveniji v €/m² po četrtletjih (Tabelarični prikaz ..., 2011).

⁶ Cene so izračunane kot povpreček povprečnih oglaševanih cen (stanovanjskih) hiš po posameznih regijah v Republiki Sloveniji po četrtletjih.



Grafikon 3: Primerjava gibanja povprečnih oglaševanih cen hiš v Republiki Sloveniji in Goriški statistični regiji (Severna Primorska)

Graph 3: Comparison of average price movements for houses between Republic of Slovenia and Goriška statistical region (Northern Primorska)

Iz podatkov v Preglednici 2 in Grafikonu 3 je razvidno, da so cene (stanovanjskih) hiš na obravnavanem območju v obravnavanem časovnem obdobju naraščale, vse do septembra 2008, potem je sledilo rahlo znižanje cen, nato pa se decembra 2009 cene začnejo dvigovati, a že v naslednjem četrtletju spet padajo. Vse do junija 2011 je v splošnem vidno rahlo zniževanje cen, z vmesnimi obdobji povišanja. Vendar pa so cene padle maksimalno na nivo cen iz leta 2008. Opisano gibanje cen velja tako za celotno Republiko Slovenijo kot tudi za Goriško statistično regijo (Severna Primorska).

Povprečna letna geometrijska stopnja rasti cen nepremičnin - hiše

Eden izmed indikatorjev rasti cen nepremičnin je povprečna letna geometrijska stopnja rasti, ki jo izračunamo na podlagi preteklih podatkov.

Formula za izračun : $\left(\left(\sqrt[n]{\frac{Y_N}{Y_0}} \right) - 1 \right) \times 100\%$, kjer je:

n = število časovnih obdobj; Y_N = zadnja vrednost cene v obravnavanem časovnem obdobju;
 Y_0 = prva vrednost cene v obravnavanem časovnem obdobju.

Na podlagi podatkov iz baze SLONEP o gibanju povprečnih oglaševanih cen (stanovanjskih) hiš v Sloveniji, v €/m², po četrtletjih, lahko izračunamo povprečno geometrijsko stopnjo rasti cen za obdobje od junija 2004 do junija 2010.

Preglednica 3: Povprečna geometrijska stopnja rasti oglaševanih cen hiš po četrtletjih za obdobje od junija 2004 do junija 2011

Table 3: Quarterly average geometric growth rates of advertised house prices for the time period from June 2004 until June 2011

Obdobje (po četrtletjih)	Goriška statistična regija (Severna Primorska)	Republika Slovenija
junij 2004 – junij 2011	0,93%	1,38% ⁷

⁷ Izračuna na podlagi cen izračunanih kot povpreček povprečnih oglaševanih cen (stanovanjskih) hiš po posameznih regijah v Sloveniji po četrtletjih.

Iz izračuna je razvidno, da je geometrijska stopnja rasti cen na območju Goriške statistične regije (Severna Primorska) nižja od stopnje rasti cen izračunane za celotno Republiko Slovenijo. Na podlagi tega lahko trdimo, da so cene nepremičnin v Goriški statistični regiji naraščale počasneje kot v primerjavi s cenami izračunanimi za območje celotne Republike Slovenije.

Podatki pridobljeni iz baze ETN

Pri obdelavi podatkov o transakcijah nepremičnin na območju Upravne enote Tolmin pridobljenih iz baze ETN in nadaljnjih izračunih, so bili uporabljeni samo t.i. dobri posli, to so posli s preverjenimi podatki. Pri posredovanju podatkov v bazo ETN namreč lahko prihaja do odstopanj med različnimi posredovalci podatkov (ki posredujejo podatke o istem poslu), tipkarske napake, nepopolni ali nelogični podatki in podobno. Take (dvomljive) posle je potrebno preveriti (lahko tudi na terenu), prečistiti in jih ustrezno korigirati, če je to mogoče. Ne glede na preverbo jim je potrebno določiti stopnjo verodostojnosti oziroma zaupanja (t.i. status transakcije). Upoštevanje tudi dvomljivih transakcij pri nadaljnjih obdelavah in analizah namreč kviri izračune in ne podaja realne slike.

Preglednica 4: Statistični podatki o transakcijah nepremičnin - (stanovanjske) hiše, na območju Upravne enote Tolmin - izračun na podlagi t.i. dobrih poslov⁸ iz baze ETN
Table 4: Statistical data of real estate transactions for houses in the administrative unit Tolmin – calculation based on so called good transactions from Real estate market evidence

Leto prodaje	Število transakcij (hiše)	Povprečna cena/m ² [€]	Povprečna cena [€]	Minimalna cena [€]	Maksimalna cena [€]	Povprečna starost stavbe (leto izgradnje)	Povprečna površina pripadajočega zemljišča [m ²]	Povprečna neto površina stavbe [m ²]
2005	13	312	41.751	6.259	80.537	1925	431	158
2006	14	313	59.696	20.865	104.323	1932	3.350	203
2007	41	534	63.777	5.000	210.000	1918	337 ⁸	124
2008	19	498	63.885	10.000	234.500	1923	379	138
2009	12	687	66.264	15.000	140.000	1935	441	125
2010	24	650	78.187	10.000	160.000	1915	502	128
2011 (do 30.4.)	4	332	37.750	20.000	60.000	1924	463	139

Opomba: Lasten izračun na podlagi podatkov

⁸ Pri izračunu je upoštevanih skupno samo 40 transakcij (t.i. dobrih poslov; podatki, ki so preverjeni in praviloma popolni), saj pri eni transakciji ni podatka o neto površini.

Preglednica 5: Osnovna statistika vrednosti kupljenih nepremičnin na podlagi t.i. dobrih poslov iz baze ETN za obdobje od 1.5.2004 do 30.4.2011

Table 5: Basic statistics of real estate values based on so called good transactions from Real estate market evidence for the time period from 1.5.2004 until 30.4.2011

	Osnovna statistika vrednosti kupljenih nepremičnin (cena v €)	Osnovna statistika kupljenih nepremičnin po neto površini [m²]	Osnovna statistika kupljenih nepremičnin po pripadajočem zemljišču [m²]
Povprečna cena kupljene nepremičnine	63.227	140	733
Standardna napaka	3.775	6,6	295
Mediana	52.000	130	272
Standardna deviacija	42.544	74,3	3.306,3
Minimum	5.000	26	39
Maksimum	234.500	391	36.972
Število nepremičnin	127	127	126⁹

Opomba: Lasten izračun na podlagi podatkov pridobljenih z GURS

Iz Preglednice 4 je razvidno, da je bilo največ poslov izvedenih v letu 2007, v naslednjih letih sledi postopen upad, v letu 2010 zopet pride do porasta. Morebitni vzrok za porast transakcij v letu 2010 gre iskati tudi v že večkrat napovedanem davku na nepremičnine. Ta instrument bi verjetno lastnike z večimi nepremičninami vzpodbudil k prodaji tistih nepremičnin (na primer starih ali odvečnih), ki jim niso nujno potrebne, preden bi podlegli obdavčitvi.

Cena nepremičnine je odvisna predvsem od dejavnikov (npr. lokacija, javna infrastruktura) in karakteristik same nepremičnine (starost, ohranjenosti, funkcionalnosti, velikosti in drugo). Povprečna cena prodane nepremičnine na podlagi obdelanih podatkov je višja od 60.000€. Nepremičnine so v povprečju stare 70 ali več let, zgrajene v obdobju med letoma 1644 in 2010. Najstarejša prodana nepremičnina prodana v obravnavanem obdobju je stara več kot 350 let. Povprečna neto površina stavbe je 140m², povprečna površina pripadajočega zemljišča pa 733m². Najcenejša nepremičnina je bila prodana za 5.000€, najdražja pa 234.500€.

⁹ Izračun na podlagi 126 od skupno 127 transakcij z nepremičninami, saj pri eni transakciji ni podatka o površini pripadajočega zemljišča.

3 ANALIZA REZULTATOV IZVEDENIH ANKET IN VREDNOTENJE REZULTATOV

3.1 Anketa izvedena med tujimi lastniki nepremičnin

Za potrebe anketiranja in z namenom pridobiti čim več uporabnih in želenih informacij za potrebe raziskovalnega dela, je bil za tuje lastnike nepremičnin v Republiki Sloveniji izdelan anketni vprašalnik. Razdeljen je bil na štiri sklope. Anketiranje je potekalo po pošti.

Opis postopka in načina anketiranja ter predstavitev vzorca

Prvi anketni vprašalniki so bili razposlani poleti 2008, in sicer približno 100 vprašalnikov. Ker je bil po enem letu (obdobje od junija 2008 do maja 2009) odziv slab in je bilo vrnjenih le malo izpolnjenih vprašalnikov (manj kot 20), sem spomladi 2009 ponovno razposlala vprašalnike z dopisom, s katerim sem tuje lastnike nepremičnin še dodatno prosila za sodelovanje v raziskavi. Tokrat je bil odziv večji. Izpolnjene vprašalnike sem na svoj naslov dobivala še vse do jeseni 2010. Skupno število - 53 izpolnjenih in veljavnih vprašalnikov, zbranih v dveh letih, je bilo dovolj, da sem lahko pričela z obdelavo in analizo.

V obdobju dveh let je bilo na zbrane naslove na obravnavanem območju, kjer naj bi bili lastniki nepremičnin tujci, skupno poslanih 163 anketnih vprašalnikov. Od tega se je vabilu po sodelovanju v raziskavi in izpolnitvi vprašalnikov odzvalo 53 povabljenih (32,5%), z 19 naslovov (11,7%) je bila pisemska pošiljka zavrnjena, češ da naslovnik ni znan, s 5 naslovov (3,1%) pa zato, ker naslovnik nima hišnega predalčnika, kamor bi mu lahko v času odsotnosti odložili pošto. Ostali, približno polovica (52,8%), se povabilu po sodelovanju v raziskavi niso odzvali.

Razlago za tako neodzivnost gre iskati tudi v dejstvu, da se po pripovedovanju domačinov nekateri tujci potem, ko so nepremičnino kupili, niso več vrnili v Slovenijo. Nekateri tujci v Slovenijo sploh nikoli niso prišli, ampak so nakup preprosto izvedli na daljavo s pomočjo

medmrežja, nepremičninskih družb, znancev in podobno. Za preostale tuje lastnike pa predvidevam, da niso želeli sodelovati v raziskavi in zato z njihove strani ni bilo odziva.

V anketi je tako obravnavano skupno 53 različnih nepremičnin in 53 anketirancev. Pri čemer je potrebno omeniti, da sta v treh primerih na vprašalnik odgovorila oba lastnika nepremičnin - mož in žena, od tega sta v dveh primerih kupila eno nepremičnino, v enem primeri pa dve nepremičnini. V dveh primerih sta anketiranca kupila dve nepremičnini.

3.1.1 Analiza ankete izvedene med tujimi lastniki nepremičnin

V nadaljevanju so predstavljeni izsledki ankete izvedene med tujimi lastniki nepremičnin, ki so na obravnavanem območju (UE Tolmin oziroma Zgornje Posočje) v obravnavanem časovnem obdobju tj. od 1.5.2004 do 30.4.2010 kupili nepremičnino. Vprašanja in odgovori, ki so predstavljeni in interpretirani v nadaljevanju se nanašajo na vzorec 53 tujih lastnikov nepremičnin, ki so na obravnavanem območju in obravnavanem obdobju skupno izvedli 53 transakcij z nepremičninami.

V nadaljevanju so zapisana vprašanja v slovenskem jeziku (anketa v angleškem jeziku, taka kot je bila izvedena med anketiranimi tujimi lastniki nepremičnin, se nahaja v poglavju *Priloge* na koncu magistrskega dela).

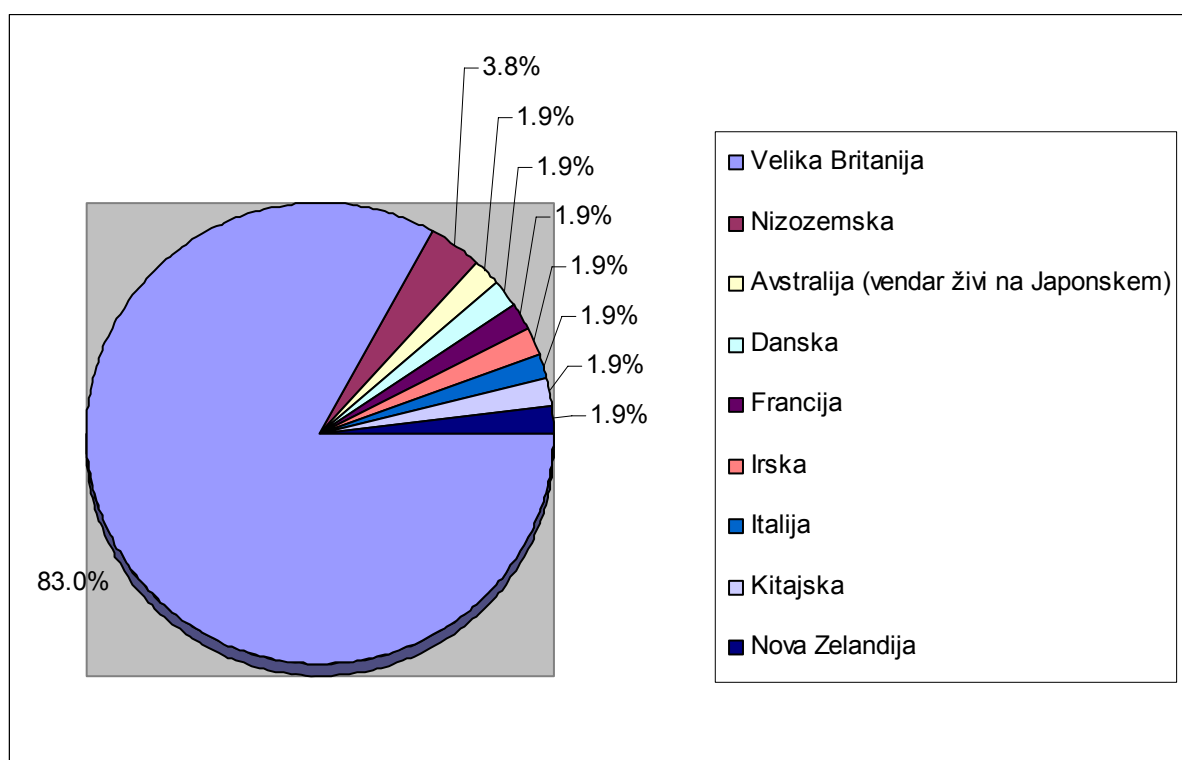
A) Predstavitev vzorca anketiranja - splošni podatki in struktura lastnikov nepremičnin

S prvimi sedmimi vprašanji sem pri tujih lastnikih nepremičnin poizvedovala po splošnih podatkih in tako pridobila podatke o strukturi tujih lastnikov nepremičnin oziroma pridobila sliko o vzorcu anketiranih tujih lastnikov nepremičnin na obravnavanem območju.

Preglednica 6: Struktura anketiranih tujih lastnikov nepremičnin glede na državo, iz katere prihajajo

Table 6: Interviewed foreign real estate owners by their country of origin

Odgovor	Število odgovorov	Število odgovorov v odstotkih
Velika Britanija	44	83,0%
Nizozemska	2	3,8%
Avstralija (vendar živi na Japonskem)	1	1,9%
Danska	1	1,9%
Francija	1	1,9%
Irska	1	1,9%
Italija	1	1,9%
Kitajska	1	1,9%
Nova Zelandija	1	1,9%



Grafikon 4: Struktura tujih lastnikov nepremičnin glede na državo, iz katere prihajajo

Graph 4: Interviewed foreign real estate owners by their country of origin

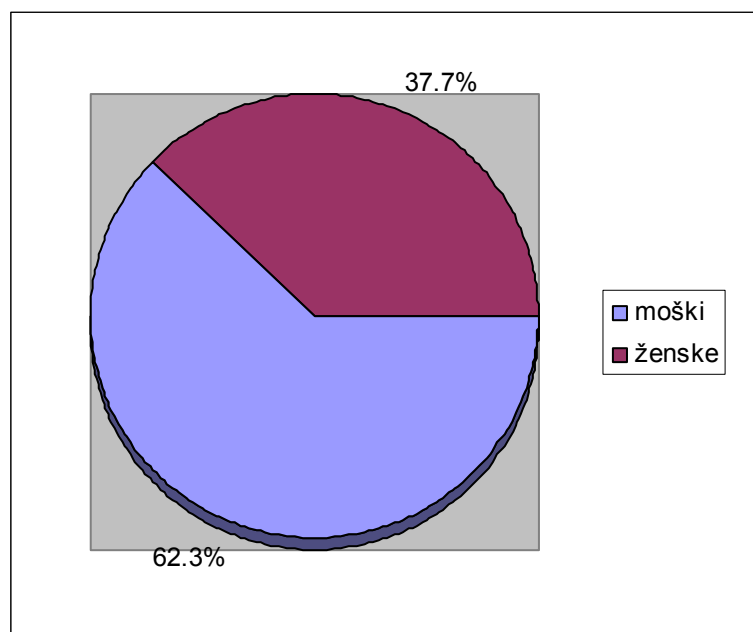
Analiza je pokazala, da največji del tujih lastnikov nepremičnin, tj. kar 83,0%, prihaja iz Velike Britanije, sledita Nizozemska s 3,8%, nato pa še Avstralija, Danska, Francija, Irska, Italija, Kitajska in Nova Zelandija vsaka s po 1,9%. Od tega je kar nekaj anketirancev (skupno 5,7%), ki niso iz držav EU. Pri primerjavi podatkov dobljenih z anketiranjem, kjer je

prevladujoči delež tujih lastnikov, ki prihajajo iz Velike Britanije, s podatki DURS ugotovimo, da tako na državnem, regionalnem (Severna Primorska statistična regija) kot tudi lokalnem nivoju (UE Tolmin) največ kupcev prihaja iz Velike Britanije.

Preglednica 7: Struktura anketiranih tujih lastnikov nepremičnin glede na spol

Table 7: Interviewed foreign real estate owners by gender

Odgovor	Število odgovorov	Delež odgovorov v odstotkih
Moški	33	62,3%
Ženska	20	37,7%



Grafikon 5: Struktura anketiranih tujih lastnikov nepremičnin glede na spol

Graph 5: Interviewed foreign real estate owners by gender

Preglednica 8: Osnovna statistika anketiranih tujih lastnikov nepremičnin po starosti (ne glede na spol)

Table 8: Basic statistics of interviewed foreign real estate owners by their age (regardless of gender)

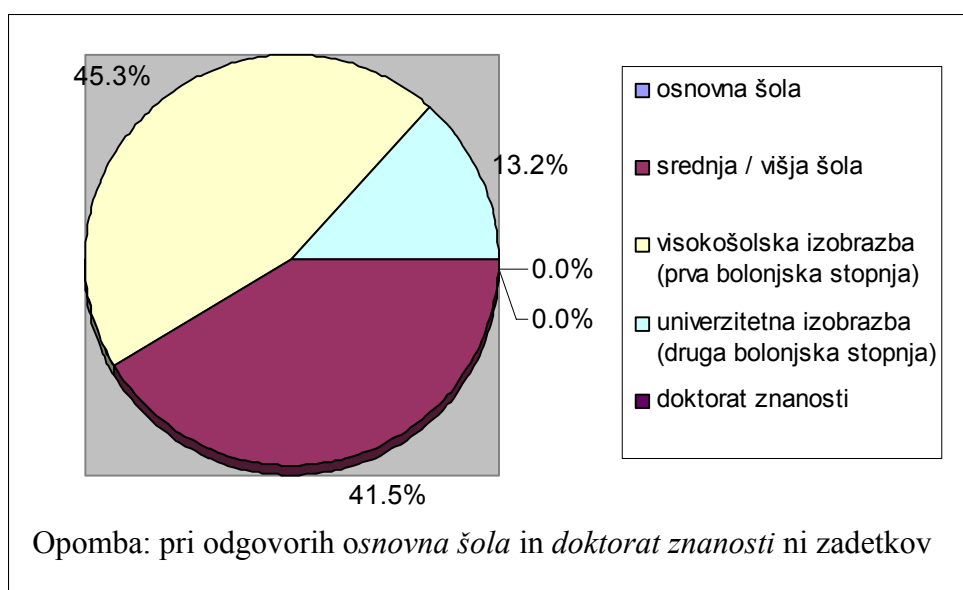
Osnovna statistika anketiranih tujih lastnikov nepremičnin po starosti	
Povprečna starost anketiranja	43,5
Mediana	42,0
Standardna deviacija	9,8
Minimum	27,0
Maksimum	65,0
Število vseh anketirancev	53

Med anketiranih tujimi lastniki nepremičnin na obravnavanem območju prevladujejo *moški*, le-teh je 62,3%, *žensk* pa 37,7%. To še ne pomeni, da so kupci nepremičnin večinoma moški predstavniki, saj je bilo v anketnem vprašalniku navedeno, da na vprašalnik odgovori eden od solastnikov nepremičnine. V dveh primerih se je sicer zgodilo, da sta na vprašalnik odgovorila oba solastnika nepremičnine (mož in žena).

Pri izračunu osnovne statistike po starosti je bilo ugotovljeno, da je povprečna starost anketiranega tujega lastnika nepremičnine na obravnavanem območju v obravnavanem časovnem obdobju (ne glede na spol) približno 43 let (natančneje 43, 5 leta). Pri tem najmlajši lastnik šteje 27 let, najstarejši pa 65 let.

Preglednica 9: Struktura anketiranih tujih lastnikov nepremičnin glede na stopnjo izobrazbe
Table 9: Interviewed foreign real estate owners by their level of education

Odgovor	Število odgovorov	Število odgovorov v odstotkih
Osnovna šola	0	0,0%
Srednja / Višja šola	22	41,5%
Visokošolska izobrazba (Prva bolonjska stopnja)	24	45,3%
Univerzitetna izobrazba (Druga bolonjska stopnja)	7	13,2%
Doktorat znanosti	0	0,0%



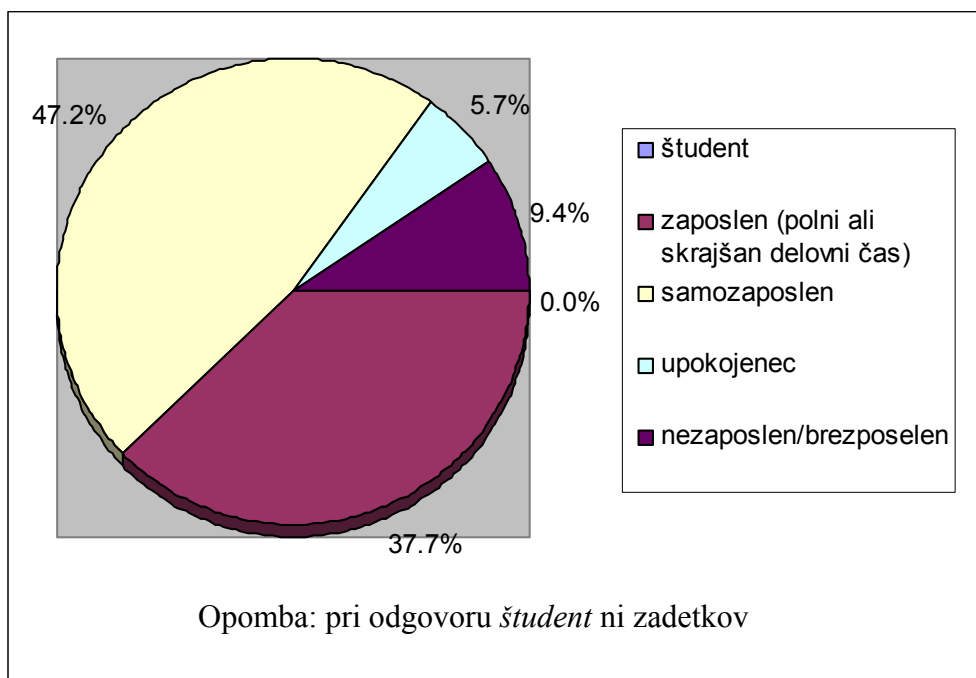
Grafikon 6: Struktura anketiranih tujih lastnikov nepremičnin glede na stopnjo izobrazbe
Graph 6: Interviewed foreign real estate owners by their level of education

Po stopnji izobrazbe so pri vrhu tujci z *visokošolsko izobrazbo oziroma prvo bolonjsko stopnjo*, katero ima malo manj kot polovica vseh tujih lastnikov nepremičnin, natančneje 45,3%. S približno 4% manjšo zastopanostjo sledi druga največja skupina anketirancev, ki ima *srednješolsko oziroma višješolsko izobrazbo*, na tretjem mestu pa so s 13,2% zastopanostjo taki z *univerzitetno izobrazbo oziroma drugo bolonjsko stopnjo*. Med anketiranimi lastniki ni bilo nikogar z *osnovnošolsko izobrazbo*, niti nikogar z *doktoratom znanosti*.

Preglednica 10: Struktura anketiranih tujih lastnikov nepremičnin glede na status

Table 10: Interviewed foreign real estate owners by their status

Odgovor	Število odgovorov	Delež odgovorov v odstotkih
Študent	0	0,0%
Zaposlen (polni ali skrajšan delovni čas)	20	37,7%
Samozaposlen	25	47,2%
Upokojenec	3	5,7%
Nezaposlen/brezposeln	5	9,4%



Grafikon 7: Struktura anketiranih tujih lastnikov nepremičnin glede na status

Graph 7: Interviewed foreign real estate owners by their status

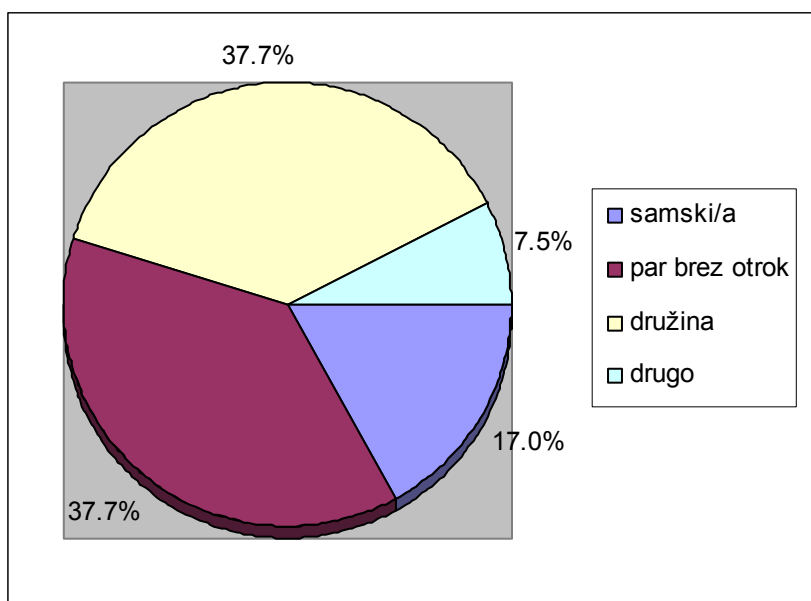
Rezultati ankete so pokazali, da je največji delež vseh anketiranih tujih lastnikov nepremičnin *samozaposlenih*. Kar pa mogoče niti ni tako presenetljiv podatek. Menim, da je nakup nepremičnine v tujini smiselni v primeru, če lastniku nepremičnine čas in zmožnosti dopuščajo, da obiskuje in skrbi za nepremičnino, ki se nahaja na oddaljeni lokaciji. Samozaposleni, če pri tem predpostavljamo, da gre za take, ki s svojim delom tudi dobro zaslužijo, si lažje sami izberejo primeren čas in trajanje obiska. Sodobna tehnologija in načini komunikacije pa omogočajo tudi delo na daljavo. Ostali, ki so redno *zaposleni* pri svojem delodajalcu, so navadno omejeni predvsem s številom prostih dni (dopustom), ki jih imajo na razpolago tekom leta. Kljub temu so le-ti takoj na drugem mestu za *samozaposlenimi* s kar 37,7% zastopanostjo. Zanimiv je tudi podatek, da je med anketiranimi lastniki kar 5,7% takih, ki so *nezaposleni*. Vzrok, da se tudi taki odločajo za nakup gre morda iskati predvsem v cenejših nepremičninah kot v državi iz katere prihajajo. Marsikdo tako lahko prav zaradi cenejših nepremičnin in življenjskih stroškov kot v svoji državi, na slovenskem podeželju vidi priložnost za delo oziroma iskanje novih tržnih niš ali pa tovrsten nakup vidi kot dobro naložbo. Manj kot 10% kupcev je tudi *upokoјencev*. Med anketiranimi lastniki ni *studentov*, kar niti ni presenetljivo, saj spadajo med delavno še neaktivno populacijo, katerih morebitni priložnostni zaslužki so manjši in manj konstantni kot pri delavno aktivni populaciji. Svoje prihodke zato verjetno raje namenijo za druge potrebe in interese kot pa recimo za nakup nepremičnine v tuji državi.

Preglednica 11: Struktura anketiranih tujih lastnikov nepremičnin glede na stan

Table 11: Interviewed foreign real estate owners by their marital status

Stan anketiranih tujih lastnikov nepremičnin	Število odgovorov	Delež odgovorov v odstotkih
Samski/a	9	17,0%
Par brez otrok	20	37,7%
Družina	20	37,7%
Drugo*	4	7,5%

Drugo*: samski/a z otroki/om (2x); ločen – z dvema odraslima otrokoma (1x); poročen – z odraslimi otroki (1x)

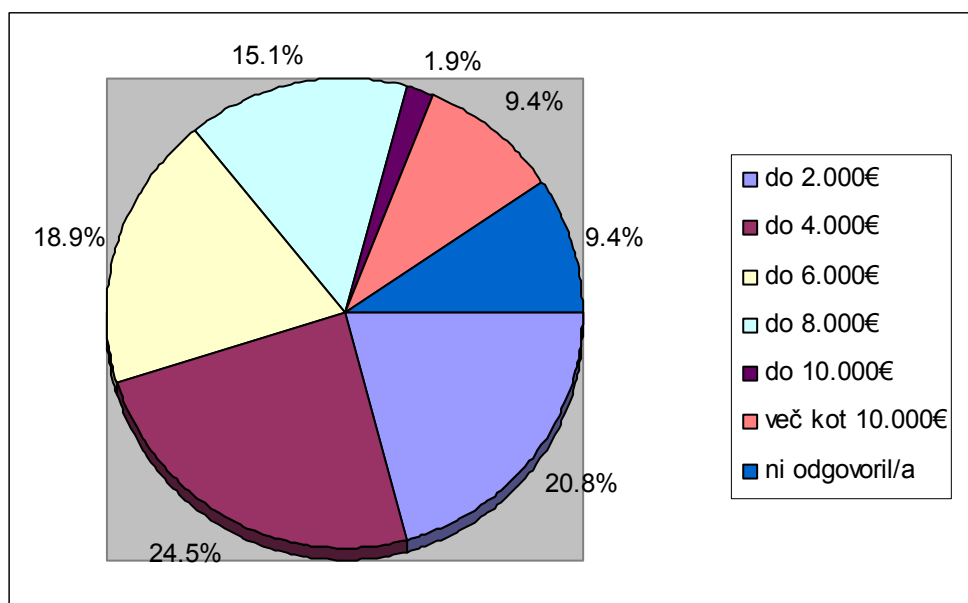


Grafikon 8: Struktura anketiranih tujih lastnikov nepremičnin glede na stan
Graph 8: Interviewed foreign real estate owners by their marital status

Glede na stan so med anketiranimi tujimi lastniki nepremičnin v ospredju z enakim deležem tj. vsakič s 37,7%, družine in *pari brez otrok*. Sledijo *samski* s 17,0% zastopanostjo. Ostalih 7,5%, ki so opredeljeni pod kategorijo *drugo* pa so: *samski z otroki*; *ločeni z odraslimi otroki* in *poročen z odraslimi otroki*.

Preglednica 12: Mesečni dohodek anketiranih tujih lastnikov nepremičnin na gospodinjstvo
Table 12: Interviewed foreign real estate owners regarding their monthly income per household

Mesečni dohodek anketiranih tujih lastnikov nepremičnin na gospodinjstvo	Število odgovorov	Delež odgovorov v odstotkih
Do 2.000€	11	20,8%
Do 4.000€	13	24,5%
Do 6.000€	10	18,9%
Do 8.000€	8	15,1%
Do 10.000€	1	1,9%
Več kot 10.000€	5	9,4%
Ni odgovoril/a	5	9,4%



Grafikon 9: Mesečni dohodek anketiranih tujih lastnikov nepremičnin na gospodinjstvo

Graph 9: Interviewed foreign real estate owners regarding their monthly income per household

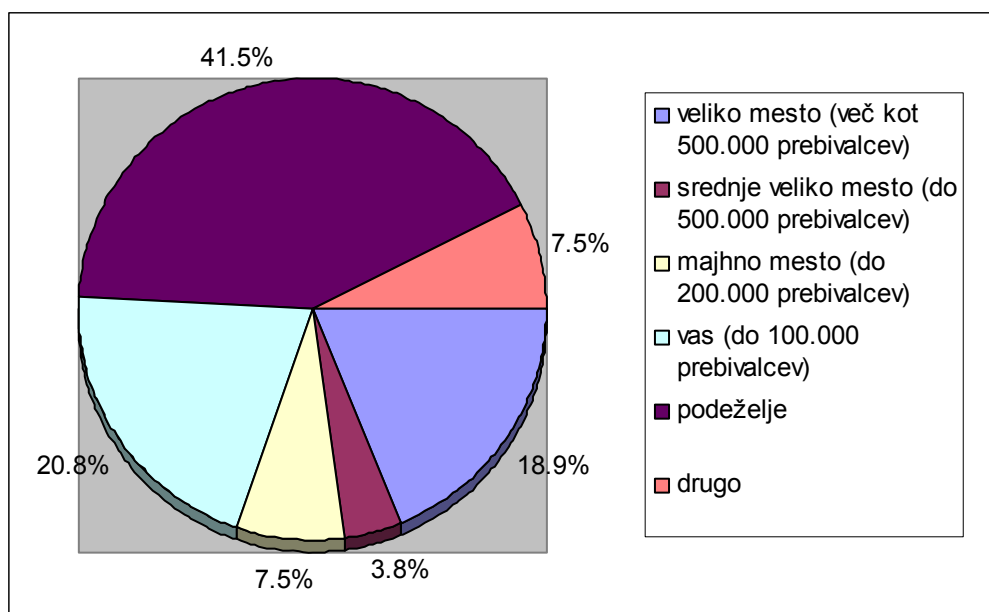
Povprečni mesečni dohodek anketiranih tujih lastnikov nepremičnin na gospodinjstvo (če odštejemo tiste, pri katerih le-ta ne *presega* 10.000€ in tiste, ki na vprašanje *niso odgovorili* – takih je vsakokrat po 9,4%) znaša 4.837€. Največ – približno četrtnina (24,5%) je takih, pri katerih omenjeni dohodek znaša *do* 4.000€. Na drugem mestu so z 20,8% taki, katerih mesečni dohodek na gospodinjstvo znaša *do* 2.000€, pri približno 2% manj pa *do* 6.000€. Pri 15,1% anketirancev mesečni dohodek na gospodinjstvo znaša *do* 8.000€.

Preglednica 13: Bivalno okolje anketiranih tujih lastnikov nepremičnin v svoji državi

Table 13: Interviewed foreign real estate owners by the living environment in their country

Bivalno okolje anketiranih tujih lastnikov nepremičnin	Število odgovorov	Delež odgovorov v odstotkih
Veliko mesto (več kot 500.000 prebivalcev)	10	18,9%
Srednje veliko mesto (do 500.000 prebivalcev)	2	3,8%
Majhno mesto (do 200.000 prebivalcev)	4	7,5%
Vas (do 100.000 prebivalcev)	11	20,8%
Podeželje ¹⁰	22	41,5%
Drugo*	4	7,5%

Drugo*: živi na otoku (2x), sedaj živi v Sloveniji (2x)



Grafikon 10: Bivalno okolje anketiranih tujih lastnikov nepremičnin v svoji državi
Graph 10: Interviewed foreign real estate owners by the living environment in their country

Pri oblikovanju možnih odgovorov sem izhajala iz predpostavke, da so mesta v drugih državah, zaradi večjega števila prebivalcev kot jih ima Slovenija, tudi po številu prebivalcev večja od mest in naselij v Sloveniji. Ker so razlike v velikosti mest glede na število prebivalcev različne tudi med državami, je bilo pri navedbi velikosti mesta v anketnem vprašalniku za lažjo orientacijo navedeno tudi število prebivalcev znotraj mesta. Nekaj manj kot polovica oziroma 41,5% anketiranih lastnikov nepremičnin prihaja s *podeželja*. Nato jim z 20,8% zastopanostjo sledijo taki, ki prihajajo iz vasi (večjih ali manjših) in šele na tretjem mestu so z 18,9% zastopanostjo tisti, ki prihajajo iz *velikega mesta*. Mogoče je rezultat za prvi dve mesti nekoliko presenetljiv. Pričakovati bi namreč bilo, da si sekundarno bivališče za oddih in rekreacijo v slovenskem podeželskem prostoru poiščejo in privoščijo taki, ki živijo v velikih mestih, ne pa taki, ki že v svojem domačem okolju živijo v ruralnem okolju. Po drugi strani pa je slednjim lahko všeč prav ta, njihovemu bivalnemu okolju drugačen ali pa podoben slovenski ruralni prostor. Iz *srednje velikega mesta* prihajata le dva (3,8%) anketiranca, iz *majhnega mesta* pa 7,5%. Od preostalih 7,5% sta dva anketiranca pojasnila, da *živita na otoku*, dva pa že *stalno živita v Sloveniji* (potem, ko sta tu kupila nepremičnino).

¹⁰ Kot *podeželje* opredeljujemo prostor zunaj območij večjih koncentracij poselitve, z nizko stopnjo urbanizacije in prevladujočim deležem kmetijske in gozdarske rabe, ohranjenimi naravnimi procesi in naravnimi prvinami. Ločimo bolj ali manj urbanizirano *podeželje*. Urbanizirano *podeželje* obsega naselja v širšem zaledju mest in v

Preglednica 14: Vrsta bivalne nepremičnine in velikost pripadajočega zemljišča anketiranih tujih lastnikov nepremičnin v svoji državi

Table 14: Interviewed foreign real estate owners by their type of real estate and size of its belonging land in their country

	Število odgovorov (odstotek)				
		Z manjšim pripadajočim zemljiščem	Brez pripadajočega zemljišča	Z večjim pripadajočim zemljiščem	Brez večjega pripadajočega zemljišča
Lastna hiša	VM	7 (13,2%)	1 (1,9%)		
	SVM	1 (1,9%)			1 (1,9%)
	MM	2 (3,8%)			
	V	9 (17,0%)			
	P	17 (32,1%)			
Najeta hiša	VM				
	SVM				
	MM	1 (1,9%)			
	V		2 (3,8%)		
	P	4 (7,5%)			
Lastno stanovanje (v bloku, stolpnici ali hiši)	VM		3 (5,7%)		
	SVM				
	MM				
	V				
	P				
Najeto stanovanje (v bloku, stolpnici ali hiši)	VM				
	SVM				
	MM				
	V				
	P				
Drugo	VM				
	SVM				
	MM				
	V				
	P*	1 (1,9%)			
4 (7,5%)					

Legenda: VM – veliko mesto, SVM - srednje veliko mesto, MM -majhno mesto, V - vas, P - podeželje (P* - v hiši staršev); Drugo: hiša na otoku (2x); stalno živijo v Sloveniji (2x)

Velika večina oziroma skupno več kot 85% vseh anketirancev živi v *hiši*, bodisi *lastni* ali *najeti*. Od tega jih kar 68,0% živi v *lastni hiši z manjšim pripadajočim zemljiščem*. Dva anketiranca oziroma 3,8%, ki živita prav tako v *lastni hiši*, *nimata pripadajočega zemljišča*.

bližini prometnih poti ter posamezna urbana naselja, manj urbanizirano podeželje pa slabše dostopna obmejna, podeželska, hribovska območja z manjšimi naselji in redko, razpršeno poselitvijo (SPRS, 2004).

Od 13,2% anketirancev, ki živijo v *najeti hiši*, jih ima 9,4% *manjše pripadajoče zemljišče*, 3,8% pa je *brez pripadajočega zemljišča*. Le 5,7% anketirancev živi v *stanovanju* (v bloku, stolpnici ali hiši) in *nimajo pripadajočega zemljišča*. Eden oziroma 1,9% živi v *lastniški hiši staršev*, ki ima tudi *manjše pripadajoče zemljišče*. Oba anketiranca, ki *stalno živita v Sloveniji* (potem, ko sta tu kupila nepremičnino), sta v Sloveniji kupila *starejšo hišo potrebno obnove*, od tega eden *nima pripadajočega (kmetijskega) zemljišča*, drugi pa ima poleg *pripadajočega kmetijskega zemljišča še gospodarsko poslopje*.

B) Razlogi in namen nakupa nepremičnin v Sloveniji, način pridobitve nepremičnin, vrsta nepremičnin

V tem sklopu sem poizvedovala po namenu nakupa, načinu in vrsti kupljene nepremičnine.

Vprašanje številka 8:

Ime naselja v Sloveniji, v katerem ste kupili nepremičnino/e?

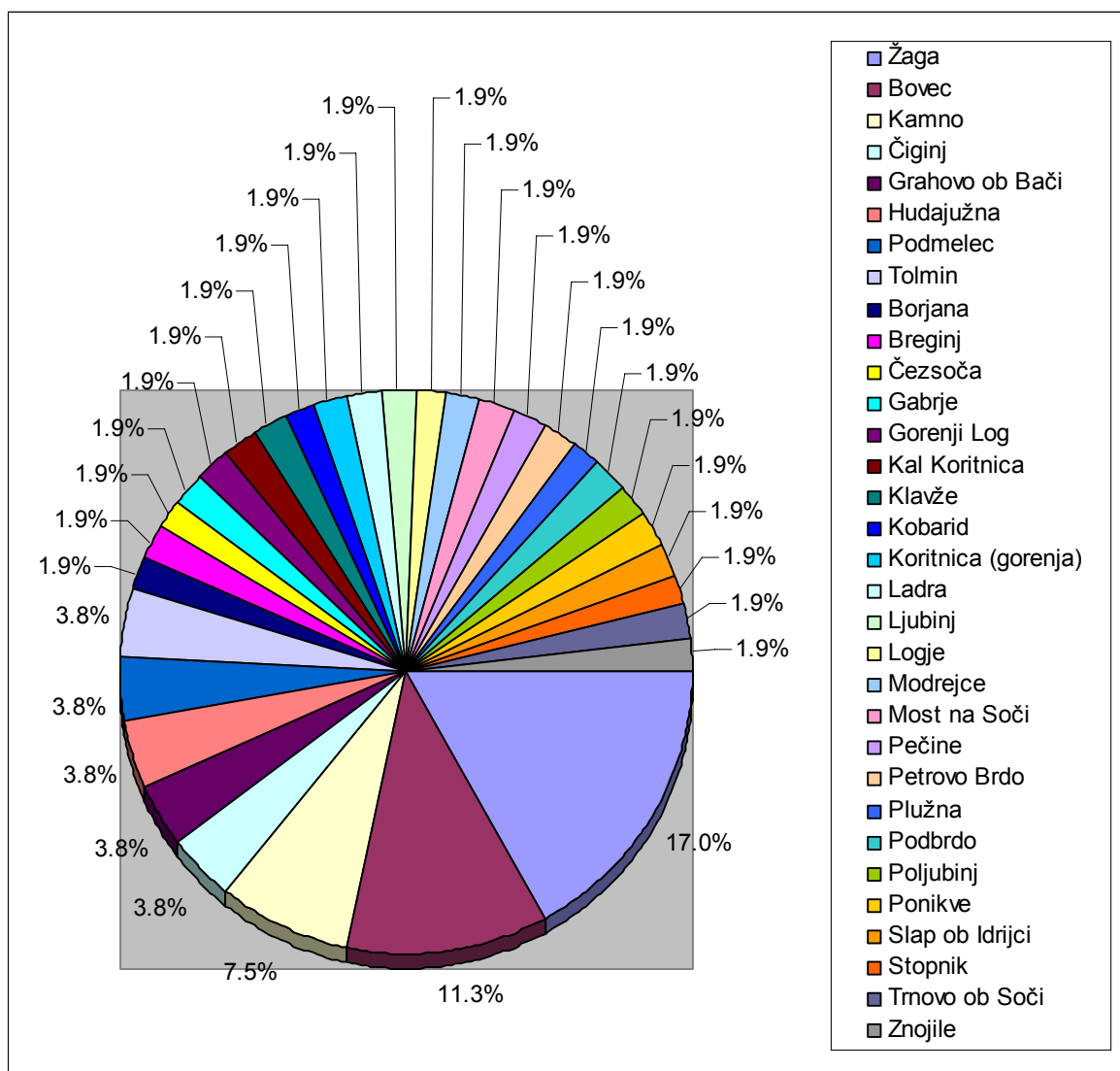
Preglednica 15: Naselja, v katerih so anketirani tuji lastniki nepremičnin kupili nepremičnine
Table 15: Residential areas where interviewed foreign real estate owners have bought their real estate

Naselje	Število odgovorov	Delež odgovorov v odstotkih
Žaga	9	17,0%
Bovec	6	11,3%
Kamno	4	7,5%
Čiginj	2	3,8%
Grahovo ob Bači	2	3,8%
Hudajužna	2	3,8%
Podmelec	2	3,8%
Tolmin	2	3,8%
Borjana	1	1,9%
Breginj	1	1,9%
Čezsoča	1	1,9%
Gabrje	1	1,9%
Gorenji Log	1	1,9%
Kal Koritnica	1	1,9%
Klavže	1	1,9%
Kobarid	1	1,9%
Koritnica (gorenja)	1	1,9%

se nadaljuje ...

... nadaljevanje Preglednice 15

Ladra	1	1,9%
Ljubinj	1	1,9%
Logje	1	1,9%
Modrejce	1	1,9%
Most na Soči	1	1,9%
Pečine	1	1,9%
Petrovo Brdo	1	1,9%
Plužna	1	1,9%
Podbrdo	1	1,9%
Poljubinj	1	1,9%
Ponikve	1	1,9%
Slap ob Idrijci	1	1,9%
Stopnik	1	1,9%
Trnovo ob Soči	1	1,9%
Znojile	1	1,9%



Grafikon 11: Naselja, v katerih so anketirani tuji lastniki nepremičnin kupili nepremičnine
Graph 11: Residential areas where interviewed foreign real estate owners have bought their real estate

Anketirani tuji lastniki so nepremičnine kupovali večinoma po vaseh – manjših ali večjih, manj pa v največjih občinskih naseljih – občinskih središčih (*Kobarid, Tolmin*). Izjema med občinskimi središči je le *Bovec*, ki je med obravnavanimi občinskimi središči po količini kupljenih nepremičnin s strani tujih državljanov pri samem vrhu. Stanje glede Boveca niti ni presenetljivo, saj tudi med Slovenci, predvsem zaradi lepe narave in možnosti za različne vrste rekreacije v naravnem okolju, velja za zanimivo lokacijo, predvsem za počitniške objekte (vikende). Največ anketiranih tujih lastnikov nepremičnin (17,0%) je kupilo nepremičnino v vasi *Žaga* v občini *Bovec*. Gre za lepo sončno vas ob Soči, locirano ob državni cesti Tolmin – Bovec, ki tudi med domačini velja za lepo in priljubljeno. Sledi *Bovec*

z 11,3%. S 7,5% je na tretjem mestu vas *Kamno* v občini Tolmin. Tudi ta vas je ena izmed bolj urejenih, sončnih in priljubljenih vasi tudi med lokalnim prebivalstvom. Po zanimanju in nakupih nepremičnin sodeč pa je vzbudila zanimanje in naklonjenost tudi pri tujcih. Nato sledi območje *Baške grape* v Občini Tolmin (vasi *Grahovo ob Bači*, *Hudajužna*, *Podmelec*), skozi katero poteka železnica in ob kateri so se v preteklost prav zaradi te prometne povezave tudi razvijale vasi, danes pa se to območje vse bolj prazni. Novogradnje in priseljevanje domačinov je redko, predvsem na račun pomanjkanja delovnih mest v grapi in vse višje izobraženih, ki so si prisiljeni poiskati službo v večjih krajih. Zastopanost po ostalih vaseh, kjer so anketirani tuji lastniki nepremičnin kupili nepremičnino, se giblje med 1,9-3,8 %, kar pomeni 1 (1,9%)-2 (3,8%) lastnika na posamezno vas.

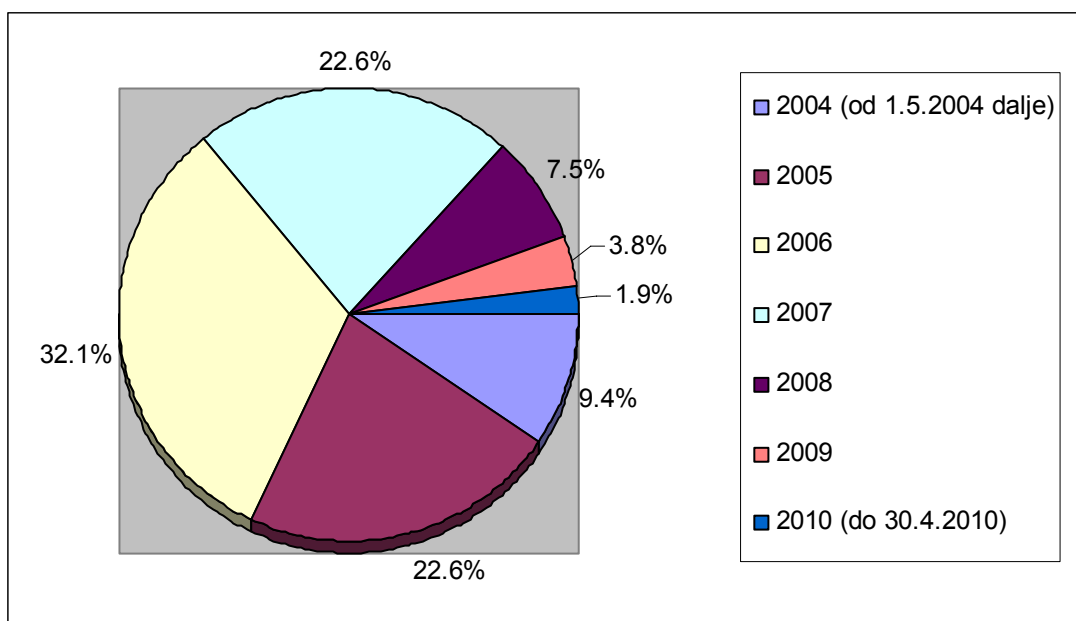
Vprašanje številka 9:

Leto nakupa nepremičnine?

Preglednica 16: Število kupljenih nepremičnin s strani anketiranih tujih lastnikov nepremičnin po posameznih letih

Table 16: Number of real estate bought by interviewed foreign real estate owners over the years

Leto nakupa nepremičnine	Število odgovorov	Delež odgovorov v odstotkih
2004 (od 1.5. dalje)	5	9,4%
2005	12	22,6%
2006	17	32,1%
2007	11	22,6%
2008	4	7,5%
2009	2	3,8%
2010 (do 30.4.)	1	1,9%



Grafikon 12: Število kupljenih nepremičnin s strani anketiranih tujih lastnikov nepremičnin po posameznih letih

Graph 12: Number of real estate bought by interviewed foreign real estate owners over the years

Od leta 2004, ko se je s 1. majem za tujce v Sloveniji sprostil trg nepremičnin, se je zanimanje za nakup in tudi dejanski nakup nepremičnin povečeval iz leta v leto. Tako je bilo s strani anketiranih tujih lastnikov nepremičnin kupljenih *največ* nepremičnin v letu 2006 - v tem letu je nepremičnino kupila približno tretjina oziroma 32,1% anketiranih tujih lastnikov nepremičnin. V naslednjih dveh letih, 2007 in 2008 je viden *upad*. Še večji upad, pri katerem je število kupljenih nepremičnin, ki so jih na obravnavanem območju kupili anketirani tuji lastniki nepremičnin, padlo pod mejo 5,0%, pa v letih 2009 in 2010. Razloge za upad bi v veliki meri lahko iskali prav v svetovni gospodarski krizi oziroma recesiji, ki se je tudi v svetovnem merilu začela (odražati) prav na nepremičninskem področju. Poleg tega pa so se po pridružitvi novih članic EU leta 2007 (Romunija, Bolgarija) odprli tudi novi trgi, ki so lahko postali zanimivi za tuje lastnike nepremičnin, tako kot je bila na začetku zanje zanimiva Slovenija.

Vprašanje številka 10:

Zakaj ste se odločili za nakup nepremičnine v Sloveniji? (izberite samo en - glavni razlog)

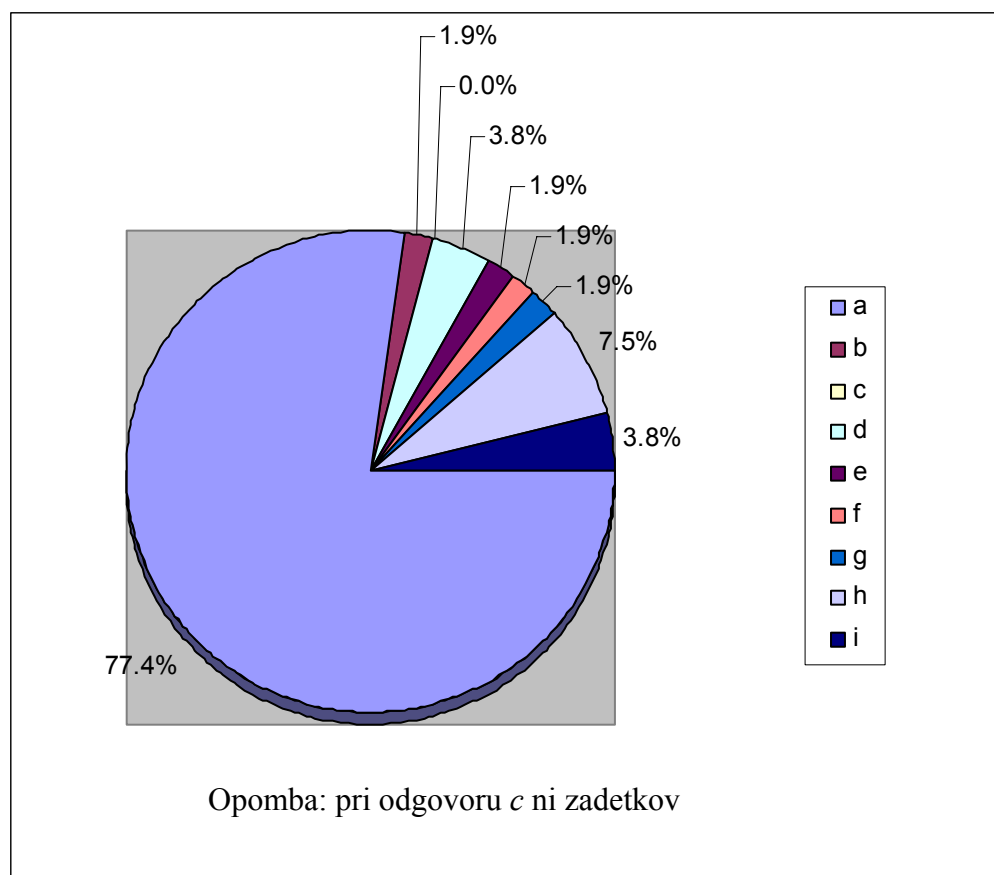
- a) Zaradi lepe narave, razgibane in pestre pokrajine, ki ponuja veliko možnosti za oddih in rekreacijo (bližina morja, gore, druge možnosti za rekreacijo v naravi)*
- b) Zaradi dobre izhodiščne lege v Evropi*
- c) Zaradi drugačne (ugodne) klime, podnebja kot v državi, iz katere prihajam*
- d) Ker je idealen kraj za dopustovanje in oddih*
- e) Zaradi prijaznih in gostoljubnih ljudi*
- f) Zaradi stila življenja in nižjih življenjskih stroškov, kot v svoji državi*
- g) Da bi pred propadom rešili stare, zapuščene hiše*
- h) Ker ima to območje dobre razvojne priložnosti*
- i) Drugo:*

Preglednica 17: Anketirani tuji lastniki nepremičnin o razlogih za nakup nepremičnine

Table 17: Reason for the purchase by interviewed foreign real estate owners

Odgovor	Število odgovorov	Delež odgovorov v odstotkih
a	41	77,4%
b	1	1,9%
c	0	0,0%
d	2	3,8%
e	1	1,9%
f	1	1,9%
g	1	1,9%
h	4	7,5%
i	2	3,8%

i (drugo): vse naštetu (2x)



Grafikon 13: Anketirani tuji lastniki nepremičnin o razlogih za nakup nepremičnine
Graph 13: Reason for the purchase by interviewed foreign real estate owners

Med razlogi za nakup nepremičnine s strani anketiranih tujih lastnikov nepremičnin prednjači s kar 77,4% odgovor, ki nakazuje, da so se anketiranci za nakup odločili predvsem zaradi *lepe narave, razgibane in pestre pokrajine, ki ponuja veliko možnosti za oddih in rekreacijo (bližina morja, gore, druge možnosti za rekreacijo v naravi)*. 7,5% anketirancev se je za nakup odločilo zaradi *dobrih razvojnih priložnost, ki jih ima to območje*. 3,8% jih meni, da je to *idealni kraj za dopustovanje in oddih*, enak odstotek je tudi tistih, ki so pod odgovorom *drugo* navedli, da so kar vsi naštetih odgovori razlog, da so se odločili za nakup nepremičnine v Sloveniji. Ostali odgovori – razlogi za nakup nepremičnine, ki se pojavljajo vsak z 1,9% zastopanostjo so še: *zaradi dobre izhodiščne lege v Evropi; zaradi prijaznih in gostoljubnih ljudi; zaradi stila življenja in nižjih življenjskih stroškov, kot v svoji državi; da bi pred propadom rešili stare, zapuščene hiše*. Zanimivo je, da se za odgovor c (*zaradi drugačne (ugodne) klime, podnebja kot v držav, iz katere prihajam*), ni opredelil niti eden izmed anketirancev. Največ tujih lastnikov nepremičnin se torej za nakup nepremičnine v Sloveniji

(oziroma na obravnavanem območju) na podlagi podanih odgovorov, odloča *zaradi naravnih danosti na izbranem območju, ki jim omogočajo rekreacijo in gibanje v naravi*.

Vprašanje številka 11:

Ali ste o nakupu nepremičnine razmišljali že pred vstopom Slovenije v Evropsko unijo?

a) *Da*

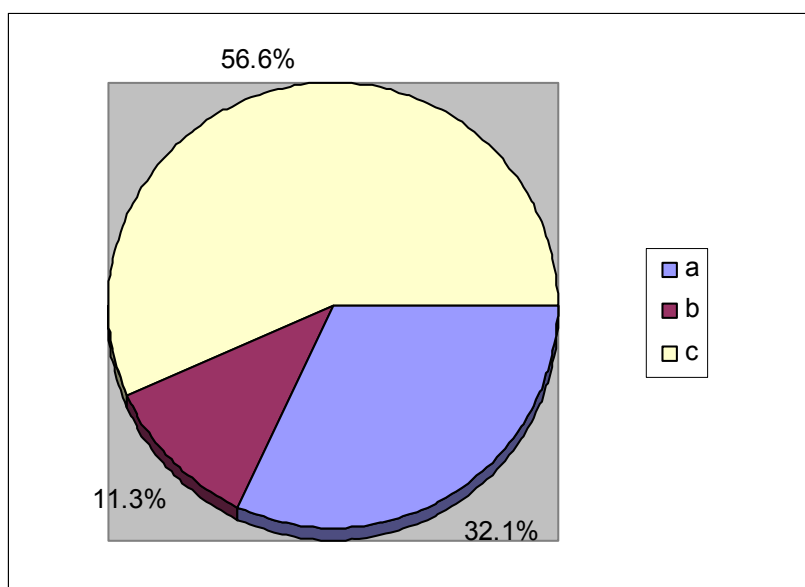
b) *Da, vendar sem zaradi poenostavitve postopka nakupa nepremičnin počakal do vstopa Slovenije v Evropsko unijo*

c) *Ne*

Preglednica 18: Razmišljanje anketiranih tujih lastnikov nepremičnin o nakupe nepremičnine glede na vstop Slovenije v Evropsko unijo

Table 18: Thoughts of interviewed foreign real estate owners for purchasing real estate according to the entry of Slovenia into the European Union

Odgovor	Število odgovorov	Delež odgovorov v odstotkih
a	17	32,1%
b	6	11,3%
c	30	56,6%



Grafikon 14: Razmišljanje anketiranih tujih lastnikov nepremičnin o nakupu nepremičnine glede na vstop Slovenije v Evropsko unijo

Graph 14: Thoughts of interviewed foreign real estate owners for purchasing real estate according to the entry of Slovenia into the European Union

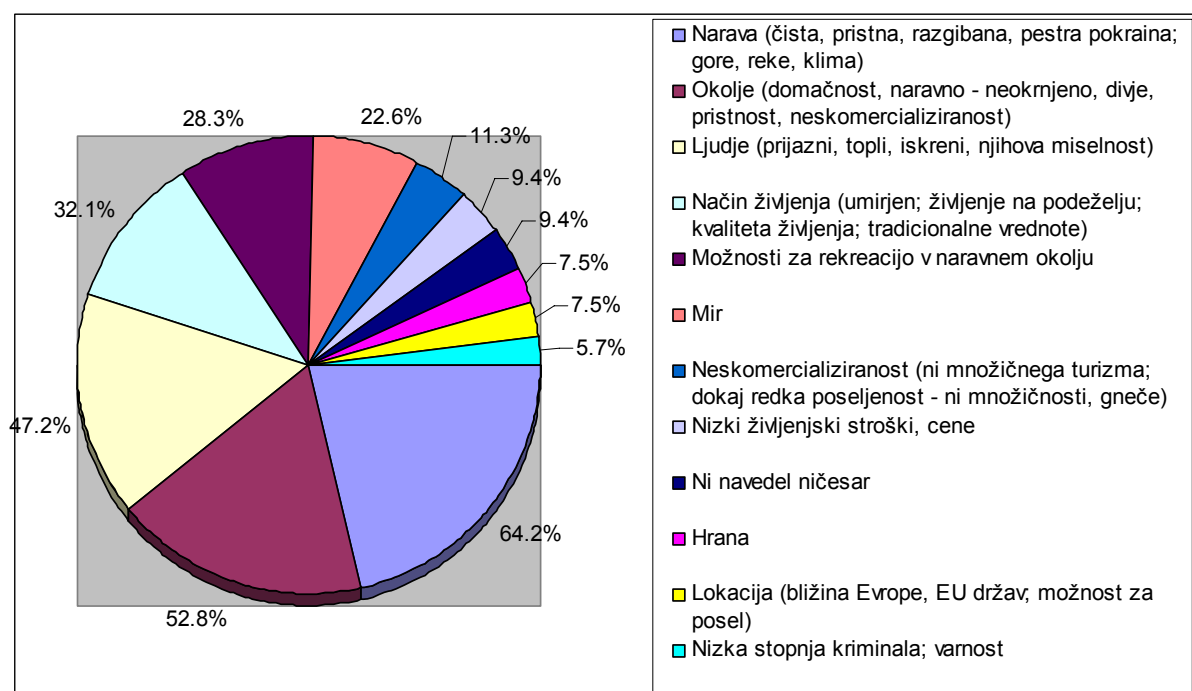
Približno polovica oziroma 56,6% vseh anketiranih tujih lastnikov nepremičnin o *nakupu nepremičnine v Sloveniji pred vstopom Slovenije v EU ni razmišljala*. To bi lahko nakazovalo na dejstvo, da naše države niso poznali ali pa so jih pri tem morda motile administrativne ovire povezane z nakupom. Približno tretjina vseh anketirancev (32,1%) je o nakupu nepremičnine razmišljala *že pred vstopom Slovenije v EU*. 11,3% lastnikov pa je takih, ki so o nakupu nepremičnine razmišljali *že pred vstopom Slovenije v EU, vendar so zaradi poenostavitve postopka nakupa nepremičnin počakali, da se je Slovenija pridružila EU*.

Vprašanje številka 12:

Kaj so za vas največje kvalitete bivanja v Sloveniji? (Navedite nekaj kvalitet)

Preglednica 19: Največje kvalitete bivanja v Sloveniji za anketirane tuje lastnike nepremičnin
Table 19: The greatest qualities of living in Slovenia by interviewed foreign real estate owners

Odgovor	Število odgovorov	Delež odgovorov v odstotkih
Narava (čista, pristna, razgibana, pestra pokrajina; gore, reke, klima)	34	64,2%
Okolje (domačnost, naravno - neokrnjeno, divje, pristnost, neskomercializiranost)	28	52,8%
Ljudje (prijazni, topli, iskreni, njihova miselnost)	25	47,2%
Način življenja (umirjen; življenje na podeželju; kvaliteta življenja; tradicionalne vrednote)	17	32,1%
Možnosti za rekreacijo v naravnem okolju	15	28,3%
Mir	12	22,6%
Neskomercializiranost (ni množičnega turizma; dokaj redka poseljenost - ni množičnosti, gneče)	6	11,3%
Nizki življenjski stroški, cene	5	9,4%
Ni navedel ničesar	5	9,4%
Hrana	4	7,5%
Lokacija (bližina Evrope, EU držav, možnost za posel)	4	7,5%
Nizka stopnja kriminala; varnost	3	5,7%



Grafikon 15: Največje kvalitete bivanja v Sloveniji za anketirane tuje lastnike nepremičnin
Graph 15: The greatest qualities of living in Slovenia by interviewed foreign real estate owners

Pri povpraševanju anketiranih tujih lastnikov nepremičnin, kaj so za njih največje kvalitete bivanja v Sloveniji, sem na podlagi dobljenih odgovorov ustvarila skupine, kamor sem nato, gleda na nek skupni povezovalni element, umeščala njihove odgovore. Tako sem kar 64,2% odgovorov umestila v skupino *narava* (čista, pristna, razgibana, pestra pokrajina; gore, reke, klima); 52,8% v skupino *okolje* (domačnost, naravno - neokrnjeno, divje, pristnost, neskomoercializiranost); 47,2% v skupino *ljudje* (prijazni, topli, iskreni, njihova miselnost); 32,1% v skupino *način življenja* (umirjen; življenje na podežελju; kvaliteta življenja; tradicionalne vrednote); 28,3% v skupino *možnosti za rekreacijo v naravnem okolju*. Za *mir* kot največjo kvaliteto bivanja v Sloveniji se je opredelilo 22,6% anketirancev. 11,4% anketirancem je najbolj všeč *neskomoercializiranost* (ni množičnega turizma; dokaj redka poseljenost - ni množičnosti, gneče); 9,4% jih vidi kakovost v *nizkih življenjskih stroških, cenah*. Enak odstotek, torej 9,4% anketirancev *ni navedlo ničesar*, 7,5% pa jih je navdušenih nad *hrano*. Za skupino odgovorov *lokacija* (bližina Evrope, držav EU; možnost za posel) se je opredelilo 7,5% anketirancev, za *nizko stopnjo kriminala; varnost* pa 5,7% anketirancev. Iz slednjega bi lahko sklepali, da obravnavani tuji lastniki nepremičnin Slovenijo dojemajo kot dokaj varno državo (drugače si Slovenije verjetno ne bi izbrali kot svojo destinacijo za nakup

nepremičnine, ki (na podlagi dobljenih odgovorov o namenu nakupa) približno polovici anketirancev služi kot počitniški objekt. V splošnem lahko povzamemo, da je tisto, kar privlači tujce, da v Sloveniji (oziroma na obravnavanem območju) kupijo nepremičnino, predvsem *skupek lepe, pestre in dokaj neokrnjene narave narava, okolje, možnost rekreacije v naravnem okolju in bolj umirjen način življenja in življenjski stil tukajšnjih ljudi, kot ga poznajo sami.*

Vprašanje številka 13:

Na kakšen način ste izvedeli za nepremičnino, ki ste jo kupili v Sloveniji?

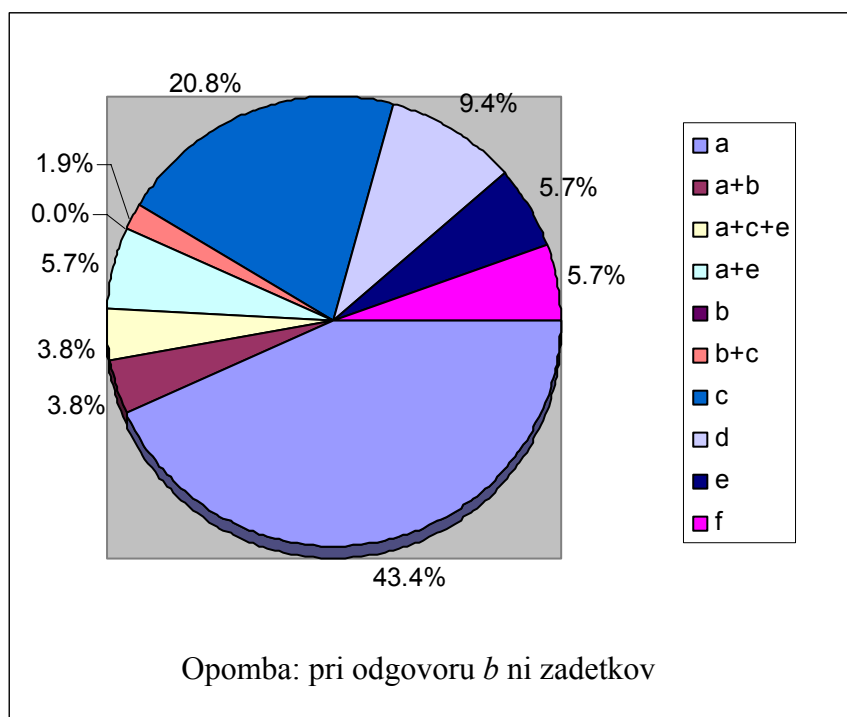
- a) S pomočjo nepremičninske družbe v Sloveniji*
- b) S pomočjo nepremičninske družbe v svoji državi*
- c) Sam preko oglasov na svetovnem spletu oziroma drugih medijih*
- d) Od znancev, ki so v Sloveniji že kupili nepremičnino*
- e) Sam, z ogledom neposredno na terenu*
- f) Drugo:*

Preglednica 20: Način poizvedovanja za nepremičninami s strani anketiranih tujih lastnikov nepremičnin

Table 20: Ways of inquiring for real estate that interviewed foreign real estate owners have used to get information

Odgovor	Število odgovorov	Delež odgovorov v odstotkih
a	23	43,4%
a+b	2	3,8%
a+c+e	2	3,8%
a+e	3	5,7%
b	0	0,0%
b+c	1	1,9%
c	11	20,8%
d	5	9,4%
e	3	5,7%
f	3	5,7%

f (drugo): pomoč očeta (1x); s pomočjo slovenskega prijatelja (1x); s pomočjo prijatelja (1x)



Grafikon 16: Način poizvedovanja za nepremičninami s strani anketiranih tujih lastnikov nepremičnin

Graph 16: Ways of inquiring for real estate that interviewed foreign real estate owners have used to get information

Največ anketiranih tujih lastnikov nepremičnin v Sloveniji (oziroma na obravnavanem območju) je za nepremičnino, ki so jo potem kupili, izvedelo *ob pomoči nepremičninske družbe v Sloveniji*, in sicer je takih kar 43,4%. 3,8% lastnikov se je poleg *pomoči slovenskih nepremičninskih družb* za poizvedovanje o primerni nepremičnini poslužilo še *pomoči nepremičninskih družb v svoji državi*. Poleg omenjenih dveh načinov je 3,8% lastnikov za ustrezno nepremičnino poizvedovalo tudi *preko oglasov na svetovnem spletu oziroma drugih medijih*. Kombinacije *pomoči nepremičninske družbe v Sloveniji* in *samostojnega poizvedovanja direktno na terenu* se je poslužilo 5,7% anketiranih lastnikov. Zanimiv je podatek, da nihče od anketiranih lastnikov za premičnino ni poizvedoval samo *s pomočjo nepremičninske družbe v svoji državi* (ampak le v kombinaciji s katerim od ostalih načinov poizvedovanja). Tudi takih, ki so poleg *pomoči nepremičninske družbe v svoji državi* za nepremičnino poizvedovali tudi *sami preko oglasov na svetovnem spletu oziroma drugih medijih* je le majhen delež, in sicer 1,9%. Spet nekoliko večji delež, in sicer 20,8% jih je za nepremičnino poizvedovalo *samostojno preko oglasov na svetovnem spletu oziroma drugih medijih*. Slednji način postaja tudi eden izmed vedno bolj razširjenih, enostavnih in

priljubljenih načinov poizvedovanja za nepremičninami. Spletne strani in nepremičninske družbe na svojih straneh poleg krajšega opisa nepremičnine navadno ponudijo tudi slikovno gradivo o zunanosti in notranosti (opremljenosti) nepremičnine. Govorimo lahko o t.i. nakupu iz naslonjača, ki je dandanes praktično na voljo vsakomur, ki le ima možnost dostopa do svetovnega spleta. Zgovoren je tudi podatek, da je kar 9,4% anketirancev za nepremičnino, ki so jo potem kupili, izvedelo *od znancev, ki so v Sloveniji že kupili nepremičnino*. Priporočilo znancev – tujih lastnikov nepremičnin, ki so bili zadovoljni s svojim nakupom v Sloveniji, pogosto velja za eno izmed najboljših reklam. 5,7% se jih tega podviga lotilo kar v lastni režiji - *sami, z ogledom neposredno na terenu*, enak delež je za nepremičnino izvedelo *ob pomoči nekoga od svojih bližnjih (prijatelj, oče)*.

Vprašanje številka 14:

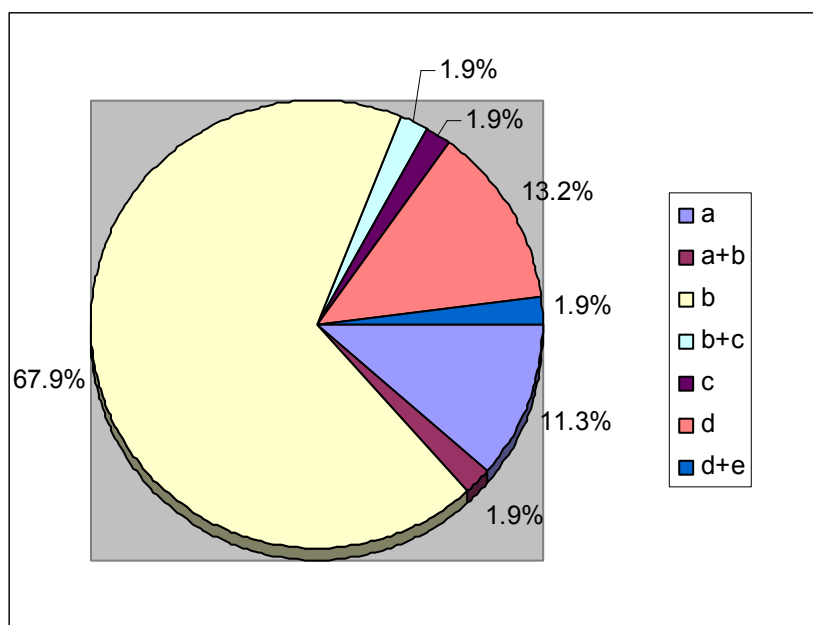
Način nakupa nepremičnine:

- a) Sam (v lastni režiji)*
- b) S pomočjo nepremičninske družbe v Sloveniji*
- c) S pomočjo nepremičninske družbe v svoji državi*
- d) S pomočjo znancev v Sloveniji*
- e) Drugo:*

Preglednica 21: Način nakupa nepremičnine s strani anketiranih tujih lastnikov nepremičnin
Table 21: Interviewed foreign real estate owners by their purchasing procedure of a real estate

Odgovor	Število odgovorov	Delež odgovorov v odstotkih
a	6	11,3%
a+b	1	1,9%
b	36	67,9%
b+c	1	1,9%
c	1	1,9%
d	7	13,2%
d+e	1	1,9%

e (drugo): s slovenskim odvetnikom



Grafikon 17: Način nakupa nepremičnine s strani anketiranih tujih lastnikov nepremičnin
Graph 17: Interviewed foreign real estate owners by their purchasing procedure of a real estate

Največ anketiranih tujih lastnikov nepremičnin, in sicer kar 67,9%, jih je nakup izvedlo s pomočjo nepremičninske družbe v Slovenije. Dodatno so se poleg pomoči slovenske družbe za pomoč poslužili tudi pomoči nepremičninske družbe v svoji državi, iz katere prihajajo, in sicer je bilo takih 1,9%. Enak odstotek jih je nakup poleg pomoči slovenske nepremičninske družbe delno izvedlo tudi v lastni režiji. Samo v lastni režiji je nakup nepremičnine opravilo 11,3% lastnikov, izključno s pomočjo nepremičninske družbe v svoji državi pa 1,9% lastnikov. Zgovoren je tudi podatek, da je kar 15,1% lastnikov nakup opravilo s pomočjo znancev v Sloveniji, od katerih se jih je 1,9% poslužilo še pomoči slovenskega odvetnika.

Vprašanje številka 15:

Vrsta kupljene nepremičnine:

- a) Starejša zapuščena hiša, potrebna obnove, z gospodarskim poslopjem in pripadajočim kmetijskim zemljiščem*
- b) Starejša zapuščena hiša, potrebna obnove, s pripadajočim (kmetijskim) zemljiščem*
- c) Starejša zapuščena hiša, potrebna obnove, brez pripadajočega (kmetijskega) zemljišča*
- d) Stanovanje v večstanovanjski hiši ali bloku*
- e) Novogradnja (apartma, stanovanje, hiša)*

f) Nezazidano stavbno zemljišče

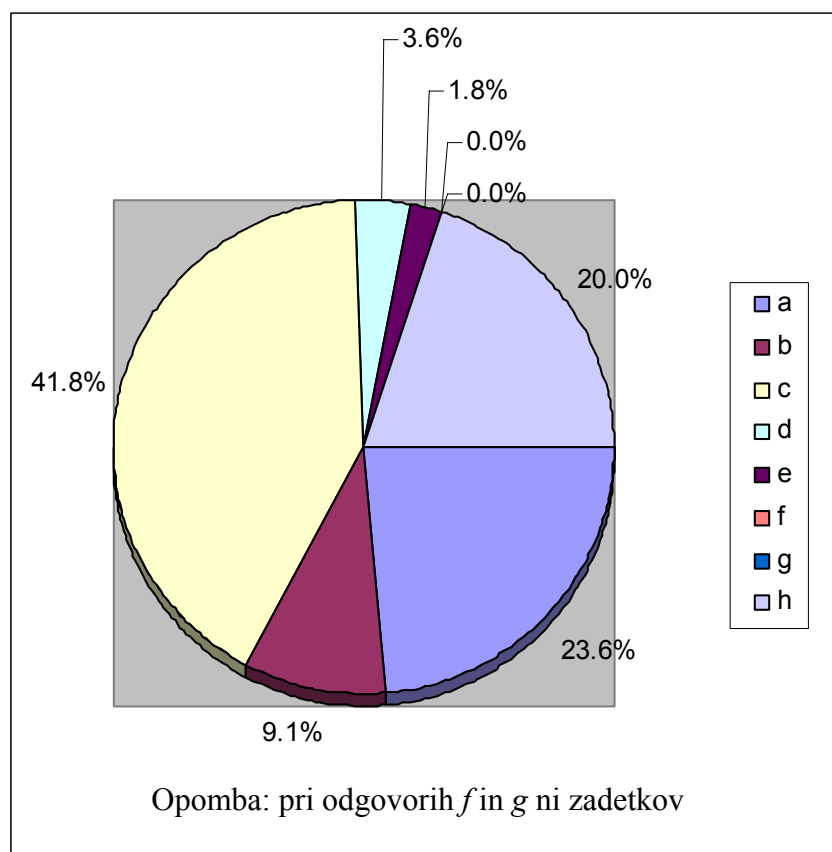
g) Kmetijsko zemljišče

h) Drugo:

Preglednica 22: Vrsta kupljene nepremičnine s strani anketiranih tujih lastnikov nepremičnin
Table 22: Type of a real estate bought by interviewed foreign real estate owners

Odgovor	Število odgovorov	Delež odgovorov v odstotkih
a	13	23,6%
b	5	9,1%
c	23	41,8%
d	2	3,6%
e	1	1,8%
f	0	0,0%
g	0	0,0%
h	11	20,0%

h (drugo): bivši Duty free shop na meji z Italijo (1x); hiša že urejena za bivanje (1x); pred kratkim prenovljena vrstna hiša (1x); počitniški objekt - vikend (1x); kmečka hiša, primerna za bivanje, vendar jo prenavljajo (1x); stara zapuščena hiša, potrebna obnove in gospodarsko poslopje (1x); delno obnovljena hiša brez pripadajočega zemljišča (1x); obnovljena hiša s pripadajočim zemljiščem (2x); nedokončana gorska hiša s pripadajočim zemljiščem (1x); stara obnovljena hiša s še eno hišo, ki jo je potrebno prenoviti (1x)



Grafikon 18: Vrsta kupljene nepremičnine s strani anketiranih tujih lastnikov nepremičnin
Graph 18: Type of a real estate bought by interviewed foreign real estate owners

Največ, in sicer kar 41,8% vseh tujih lastnikov nepremičnin, je na obravnavanem območju kupilo *starejšo zapuščeno hišo, potrebno obnove, brez pripadajočega (kmetijskega) zemljišča*. Približno četrtnina oziroma 23,6% kupljenih nepremičnin so *starejše zapuščene hiše potrebne obnove, z gospodarskim poslopjem in pripadajočim kmetijskim zemljiščem*. 9,1% nepremičnin so *starejše zapuščene hiše, potrebne obnove, s pripadajočim (kmetijskim) zemljiščem*. Nekaj tujcev (3,6%) se je odločilo za nakup *stanovanja v večstanovanjski hiši ali bloku*, 1,8% pa tudi za nakup *novogradnje (apartma, stanovanje, hiša)*. Kar 20,0% kupljenih nepremičnin so razni *drugi tipi objektov kot npr. počitniški objekt (vikend), poslovni objekt, ostalo pa večinoma stanovanjski objekti – stare kmečke hiše, potrebna obnove in prenove*. Nihče od anketirancev se ni opredelil, da bi kupil bodisi *nezazidano stavbno zemljišče* ali pa *kmetijsko zemljišče*. Iz slednjega gre sklepati, da tujci *večinoma kupujejo starejše (kmečke) hiše*, ki jih je *potrebno obnoviti*. Nekateri zraven kupijo tudi *nekaj pripadajoče zemlje in/ali gospodarsko poslopje*, če se le-to prodaja skupaj s stanovanjskim objektom oziroma hišo. Slednja ugotovitev se ujema z informacijo DURS-ove izpostave v Tolminu, in sicer, da so kupljene

nepremičnine s strani tujih državljanov na obravnavanem območju večinoma *starejše zapuščene hiše z gospodarskim poslopljem, po možnosti (tudi) s pripadajočim kmetijskim zemljiščem.*

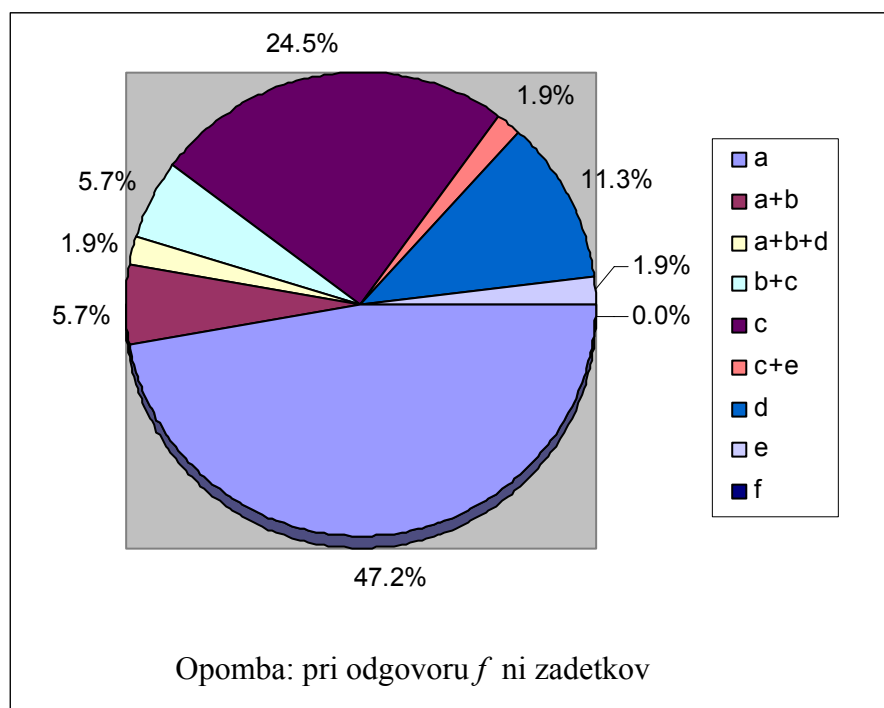
Vprašanje številka 16:

Vaš namen nakupa nepremičnine v Sloveniji:

- a) Sekundarno bivališče/počitniška hiša - lasten oddih in oddih za sorodnike, prijatelje, znance*
- b) Oddajanje v najem (tujim, domačim turistom)*
- c) Stalno bivanje*
- d) Začasno bivanje*
- e) Poslovni nameni*
- f) Drugo:*

Preglednica 23: Namen nakupa nepremičnine s strani anketiranih tujih lastnikov nepremičnin
Table 23: Interviewed foreign real estate owners about their reason for purchasing a real estate

Odgovor	Število odgovorov	Delež odgovorov v odstotkih
a	24	47,2%
a+b	3	5,7%
a+b+d	1	1,9%
b+c	3	5,7%
c	13	24,5%
c+e	1	1,9%
d	6	11,3%
e	1	1,9%
f	0	0,0%



Grafikon 19: Namen nakupa nepremičnine s strani anketiranih tujih lastnikov nepremičnin
Graph 19: Interviewed foreign real estate owners about their reason for purchasing a real estate

Večinoma (47,2%) so anketirani tuji lastniki nepremičnino kupili za namen *sekundarnega bivališča, za počitniško hišo, za lasten oddih in oddih za sorodnike, prijatelje, znance*. 5,7% anketiranim lastnikom bo nepremičnina služila kot objekt za *lasten oddih*, poleg tega pa tudi za *oddajanje v najem*, 1,9% pa poleg prej navedenega še za *začasno bivanje*. Zanimiv je komentar lastnika iz Nove Zelandije, ki se je za nakup nepremičnine v Sloveniji odločil zato, *da lahko medtem, ko je v njegovi državi zima, v Sloveniji preživlja poletje*. Kar tretjina oziroma 32,1% vseh anketirancev kupljeno nepremičnino po navedbah sodeč uporablja (tudi) za *stalno bivanje*, samo za *poslovne namene* jih nepremičnino uporablja 1,9%, za *začasno bivanje* pa 11,3%. V *najem* jih nepremičnino v skupnem *oddaja* 13,3%. Drugih namenov nakupa, razen predlaganih, anketiranci niso navajali.

17) Kako pomembni/odločilni so bili za vas pri nakupu nepremičnin/e v Sloveniji naslednji dejavniki? (1 – nepomembno, 3- pomembno, 5 – zelo pomembno)

a) Cena: 1 2 3 4 5

b) Prijetno okolje (mir, narava, ...): 1 2 3 4 5

c) Urejena javna infrastruktura (dostopnost-cesta, telefon, ...): 1 2 3 4 5

d) Bližina večjih centrov, mest: 1 2 3 4 5

e) Lokacija na podeželju: 1 2 3 4 5

f) Arhitekturni slog nepremičnine: 1 2 3 4 5

g) Varnost pred naravnimi nesrečami (potresi, zemeljski plazovi, poplave in podobno):

1 2 3 4 5

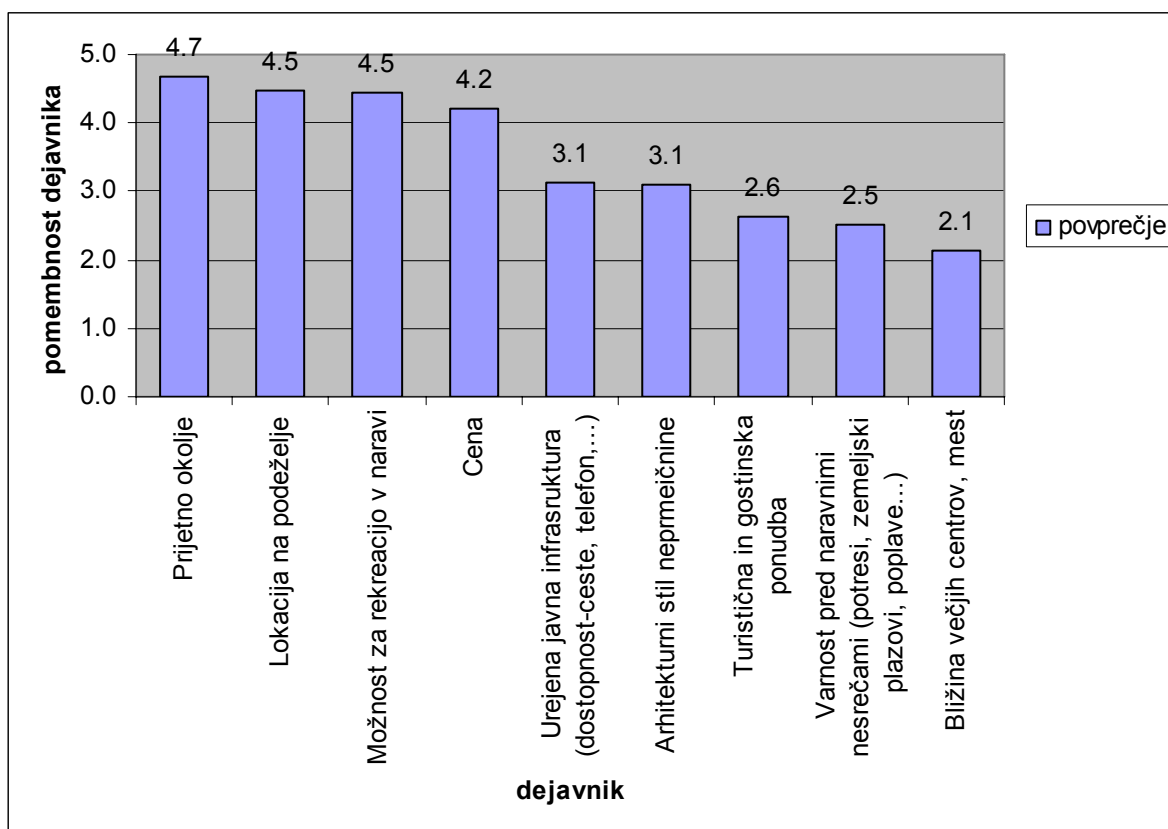
h) Možnost za rekreacijo v naravi: 1 2 3 4 5

i) Turistična in gostinska ponudba: 1 2 3 4 5

Preglednica 24: Pomembnost dejavnikov pri nakupu nepremičnine s strani anketiranih tujih lastnikov nepremičnin

Table 24: Importance of factors by interviewed foreign real estate owners when purchasing a real estate

Odgovor (dejavnik)	Povprečne vrednosti odgovorov
a	4,2
b	4,7
c	3,1
d	2,1
e	4,5
f	3,1
g	2,5
h	4,5
i	2,6



Grafikon 20: Pomembnost dejavnikov pri nakupu nepremičnin s strani anketiranih tujih lastnikov nepremičnin

Graph 20: Importance of factors by interviewed foreign real estate owners when purchasing a real estate

Ocenjevalna lestvica od 1 (nepomembno) do 5 (zelo pomembno) je pokazala, da je najpomembnejši dejavnik, ki je vplival oziroma vpliva na nakup nepremičnine v določenem okolju *prijetno okolje* (na ocenjevalni lestvici je ta dejavnik dosegel vrednost 4,7), zelo pomembni so bili tudi naslednji dejavniki: *lokacija na podeželju* in *možnost rekreacije v naravi* (oba dejavnika sta dosegla vrednost 4,5), šele na četrtem mestu je *cena*, ki je na ocenjevalni lestvici pomembnosti dejavnikov pri nakupu nepremičnine dosegla vrednost 4,2. Srednjo vrednost na lestvici sta dosegla *urejena javna infrastruktura (ceste, telefon in podobno)* in *arhitekturni slog nepremičnine* (oba dejavnika sta dosegla vrednost 3,1). *Turistična in gostinska ponudba* s srednjo vrednostjo 2,6 ter *varnost pred naravnimi nesrečami (potresi, zemeljski plazovi, poplave in podobno)* s srednjo vrednostjo 2,5 na lestvici pomembnosti dejavnikov pri nakupu nepremičnine nimata prevladujoče pomembnosti. Na zadnje mesto, kot najmanj pomemben dejavnik, so anketirani tuji lastniki nepremičnin s srednjo vrednostjo 2,1 uvrstili *bližino večjih centrov, mest*.

Rezultati pravzaprav niso presenetljivi, če upoštevamo dejstvo, da se je velika večina anketirancev (glej rezultate pri vprašanju 16) odločila za nakup nepremičnine prav za namen sekundarnega bivališča (*kot počitniško hišo – za lasten oddih in oddih za sorodnike, prijatelje, znance*). Glede na navedeno si najverjetneje želijo, da se nahajajo v prijetnem okolju, kjer se lahko sprostijo in rekreirajo v naravi. Pri tem je seveda pomembno, da je urejena vsaj osnovna infrastruktura, ki omogoča dostop, povezavo in komunikacijo z lokacijo. Anketirani tuji lastniki nepremičnin pa kot kaže, nimajo *pretirane potrebe po bližini večjih centrov*, prav tako tudi ne izkazujejo pretirane skrbi pred morebitnimi *naravnimi nesrečami* na obravnavanem območju.

Vprašanje številka 18:

Kako pestra se vam zdi ponudba nepremičnin na območju Zgornjega Posočja (občine Tolmin, Kobarid, Bovec)?

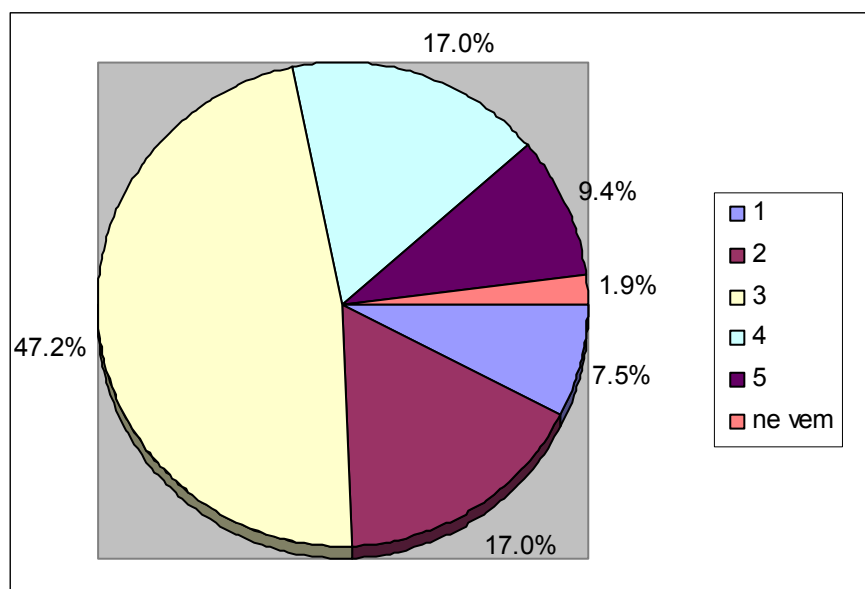
(1- zelo slaba ,3- sprejemljiva, 5- zelo dobra)

1 2 3 4 5

Preglednica 25: Pestrost ponudbe nepremičnin na območju Zgornjega Posočja po mnenju anketiranih tujih lastnikov nepremičnin

Table 25: Opinion of interviewed foreign real estate owners on how good the real estate offer on the area of Upper Soča Valley is

Odgovor	Število odgovorov	Delež odgovorov v odstotkih
1	4	7,5%
2	9	17,0%
3	25	47,2%
4	9	17,0%
5	5	9,4%
Ne vem	1	1,9%



Grafikon 21: Pestrost ponudbe nepremičnin na območju Zgornjega Posočja po mnenju anketiranih tujih lastnikov nepremičnin

Graph 21: Opinion of interviewed foreign real estate owners on how good the real estate offer on the area of Upper Soča Valley is

Anketirani tuji lastniki nepremičnin so se glede pestrosti ponudbe nepremičnin na obravnavanem območju izrekli z zlato sredino, kar pomeni, da jih približno polovica oziroma 47,2% meni, da je ponudba nepremičnin *sprejemljiva*. Vsakič po 17,0% jih meni, da je ponudba *slaba* oziroma *dobra*. Da je ponudba bodisi *zelo dobra*, bodisi *zelo slaba*, jih meni vsakič po manj kot 10,0%. 1,9% anketirancev se glede stanja *ni opredelilo* oziroma so izjavili, da *ne vedo*, kakšna je pestrost ponudbe nepremičnin na obravnavanem območju.

Vprašanje številka 19:

Bi priporočili nakup nepremičnin/e v Sloveniji tudi drugim tujcem?

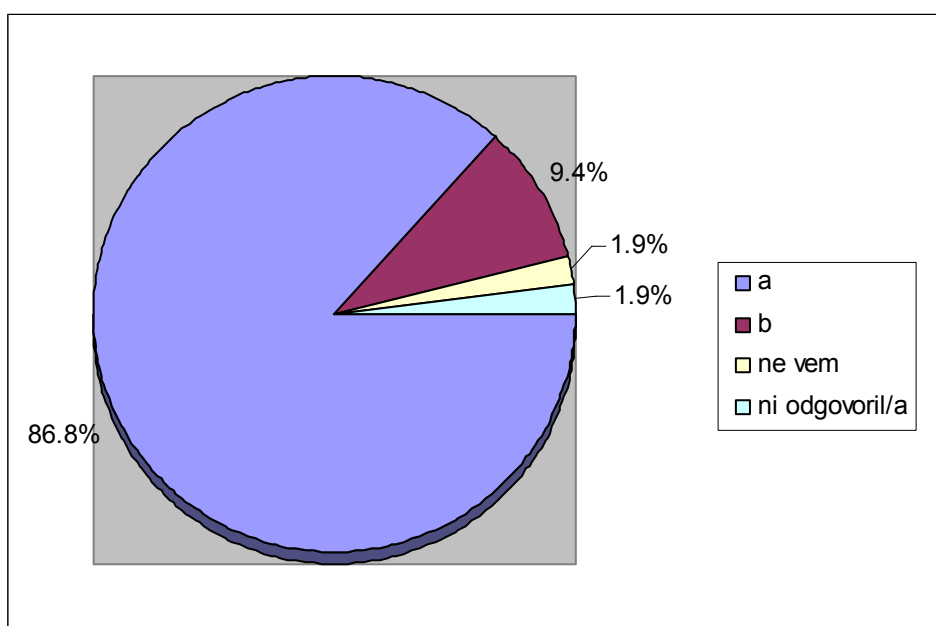
a) Da

b) Ne

Preglednica 26: Priporočilo anketiranih tujih lastnikov nepremičnin drugim tujcem, po nakupu nepremičnine v Sloveniji

Table 26: Recommendation by the interviewed foreign real estate owners to other foreigners about buying a property in Slovenia

Odgovor	Število odgovorov	Delež odgovorov v odstotkih
a	46	86,8%
b	5	9,4%
Ne vem	1	1,9%
Ni odgovoril/a	1	1,9%



Grafikon 22: Priporočilo anketiranih tujih lastnikov nepremičnin drugim tujcem po nakupu nepremičnine v Sloveniji

Graph 22: Recommendation by the interviewed foreign real estate owners to other foreigners about buying a property in Slovenia

Velika večina tujih anketirancev, ki so na obravnavanem območju kupili nepremičnino, *bi* nakup nepremičnine v Sloveniji *priporočilo tudi drugim tujcem*. Takih lastnikov je bilo kar 86,8%, medtem ko jih 9,4% nakupa *ne bi priporočilo*. 1,9% lastnikov je na to vprašanje odgovorilo z »*ne vem*«, preostalih 1,9% anketirancev pa na to vprašanje *ni odgovorilo*.

Ker je navada in dobra praksa, da »dober glas seže v deveto vas« in da priporočilo znanca velja za eno izmed najboljših reklam, gre sklepati, da je večina tujcev s svojim nakupom tako v smislu nakupa nepremičnine kot tudi okolja, kjer so kupili nepremičnino, zadovoljna.

Vprašanje številka 20:

Kako ocenjujete proceduralno zapletenost in dolgotrajnost postopka nakupa nepremičnin/e (od odločitev za nakup do vpisa lastništva v zemljiško knjigo) v Sloveniji (v primerjavi z nakupom nepremičnin v državi iz katere prihajate?) (Izberite v vsakem stolpcu eno možnost)

a-1) Zelo zapleten

b-1) Ne preveč zapleten

c-1) Nezapleten

d) Nimam izkušenj s tovrstnimi postopki v svoji državi

e) Drugo:

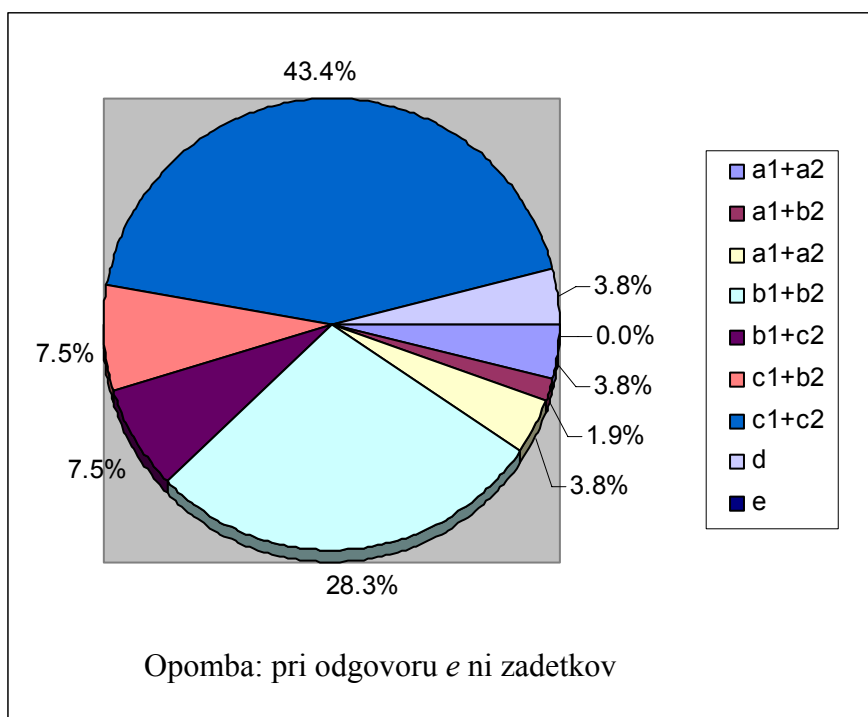
a-2) Dolgotrajen

b-2) Zmerno dolg

c-2) Kratkotrajen

Preglednica 27: Proceduralna zapletenost in dolgotrajnost postopka nakupa nepremičnine v Sloveniji (v primerjavi s tujimi državami) z vidika anketiranih tujih lastnikov nepremičnin
Table 27: Procedural complexity and length of the process of purchasing real estate in Slovenia (compared to foreign countries) in terms of interviewed foreign real estate owners

Odgovor	Število odgovorov	Delež odgovorov v odstotkih
a1+a2	2	3,8%
a1+b2	1	1,9%
b1+a2	2	3,8%
b1+b2	15	28,3%
b1+c2	4	7,5%
c1+b2	4	7,5%
c1+c2	23	43,4%
d	2	3,8%
e	0	0,0%



Grafikon 23: Proceduralna zapletenost in dolgotrajnost postopka nakupa nepremičnine v Sloveniji (v primerjavi s tujimi državami) z vidika anketiranih tujih lastnikov nepremičnin
Graph 23: Procedural complexity and length of the process of purchasing real estate in Slovenia (compared to foreign countries) in terms of interviewed foreign real estate owners

Pri primerjavi proceduralne zapletenosti in dolgotrajnosti postopka nakupa nepremičnine med Slovenijo in državo iz katere prihaja posamezni tuji lastnik nepremičnine, jih približno polovica oziroma 43,4% meni, da je v Sloveniji proceduralno postopek *nezapleten in kratkotrajen*, približno tretjina oziroma 28,3% jih meni, da postopek *ni preveč zapleten in da je zmerno dolg*. Le 3,8% jih meni, da je postopek *zapleten in dolgotrajen*. Ker je zastopanost lastnikov v vzorcu po posameznih državah (Avstralija, Danska, Francija, Irska, Italija, Kitajska, Nizozemska, Nova Zelandija) premajhen, da bi lahko iz enega oziroma dveh lastnikov za posamezno državo sklepali o proceduralni zapletenosti in dolgotrajnosti postopka nakupa nepremičnine v primerjavi s Slovenijo, je ta primerjava mogoča le za Veliko Britanijo, kjer je število lastnikov (44) bolj reprezentativno. Približno 46% vseh britanskih lastnikov meni, da je postopek nakupa nepremičnine v Sloveniji, v primerjavo z njihovo državo *nezapleten in kratkotrajen*, približno 31% da postopek *ni preveč zapleten in da je zmerno dolg*, da je postopek *dolgotrajen in zapleten* pa ni izjavil noben britanski lastnik. Iz slednjega lahko sklepamo, da je nakup nepremičnine v Sloveniji, vsaj v primerjavi z Veliko Britanijo, v marsikaterem primeru manj zapleten in časovno bolj kratkotrajen.

C) Vrednost, vzdrževanje in obnavljanje nepremičnine ter obiski

V tem sklopu vprašanj sem poizvedovala po vrednosti kupljene nepremičnine in nameravanem finančnem vložku v obnovo le-te ter po pogostosti obiskov v Sloveniji.

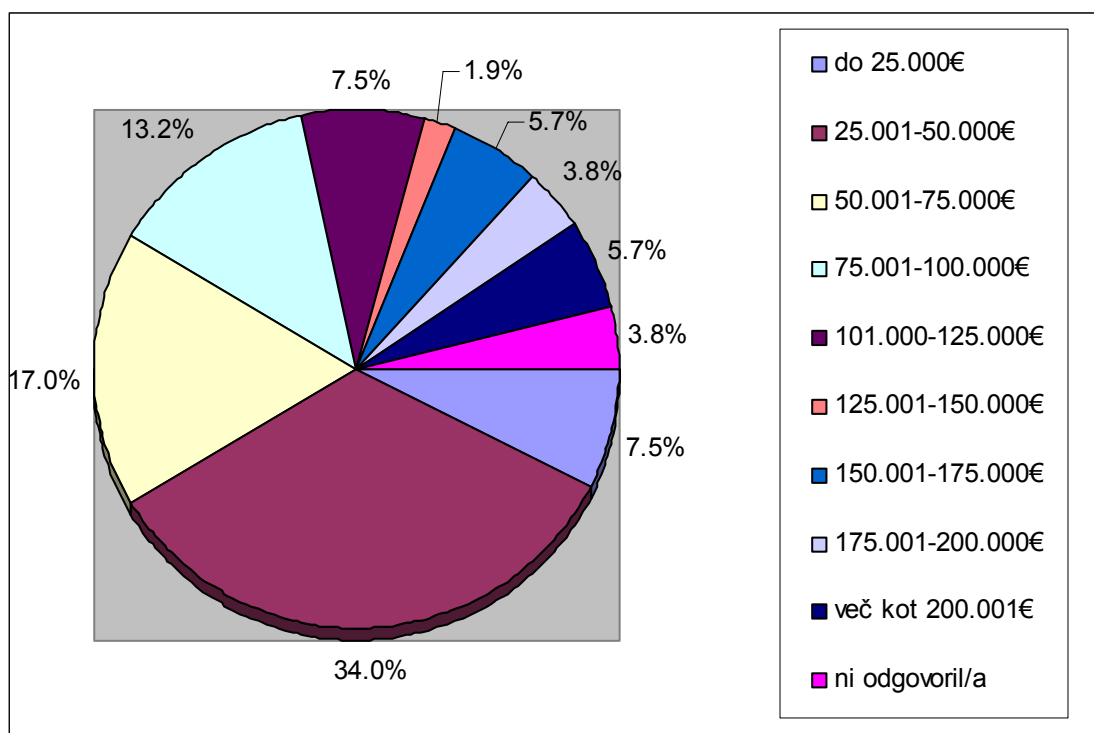
Vprašanje številka 21:

Okvirna vrednost kupljene/ih nepremičnin/e?

Preglednica 28: Okvirne vrednosti nepremičnin, ki so jih kupili anketirani tuji lastniki nepremičnin

Table 28: The indicative values of real estate bought by interviewed foreign real estate owners

Odgovor	Število odgovorov	Delež odgovorov v odstotkih
Do 25.000€	4	7,5%
25.001-50.000€	18	34,0%
50.001-75.000€	9	17,0%
75.001-100.000€	7	13,2%
101.000-125.000€	4	7,5%
125.001-150.000€	1	1,9%
150.001-175.000€	3	5,7%
175.001-200.000€	2	3,8%
Več kot 200.001€	3	5,7%
Ni odgovoril/a	2	3,8%



Grafikon 24: Okvirne vrednosti nepremičnin, ki so jih kupili anketirani tuji lastniki nepremičnin

Graph 24: The indicative values of real estates bought by interviewed foreign real estate owners

Preglednica 29: Osnovna statistika vrednosti kupljenih nepremičnin na obravnavanem območju

Table 29: Basic statistic of purchased real estate values in the surveyed area

	Osnovna statistika vrednosti kupljenih nepremičnin (cena v €)	
	Anketa (tujci)	ETN (vsi t.i. dobri posli)
Povprečna cena kupljene nepremičnine	93.196	62.886
Standardna napaka	13.831	3.954
Mediana	60.000	52.162
Standardna deviacija	98.772	42.399
Minimum	15.000	5.000
Maksimum	600.000	234.500
Število nepremičnin	51¹¹	115

Približno tretjina oziroma 34,0% anketiranih tujcih kupcev je za svojo nepremičnino v Sloveniji odštelo od 25.001€ do 50.000€, približno petina oziroma 17,0% od 50.001€ do

¹¹ Izračun na podlagi 51 nepremičnin (od skupno 53 kupljenih), saj dva anketirana tuja lastnika nista podala okvirne vrednosti nepremičnine.

75.000€, približno desetina oziroma 13,2% pa od 75.001€ do 100.000€. 7,5% anketirancev je za nepremičnino odštelo do 125.000€. Enak odstotek je tudi takih, ki so za nepremičnino odšteli do 25.000€. V to skupino sodi tudi *najcenejša* nepremičnina kupljena s strani tujega državljanja, in sicer je bila kupljena za 15.000€. Lastnikov, ki so za nepremičnino odšteli od 175.001€ do 200.000€ je 3,8%. Več kot 200.001€ je za nepremičnino odštelo le 5,7% kupcev, med katere sodi tudi lastnik, ki je za nepremičnino odštél *največ*, in sicer kar *nadpovprečnih oziroma rekordnih* 600.000€. Lastnikov iz skupin, katerih vrednost kupljene nepremičnine sodi v razred od 150.001€ do 175.000€ je približno 5,7%. Le eno od kupljenih nepremičnin lahko uvrstimo v skupino katere vrednost je višja kot 125.001€, a ne presega 150.000€. Dva anketirana tuja lastnika nepremičnin oziroma 3,8% nista podala vrednosti svoje nepremičnine. *Povprečna cena* kupljene nepremičnine s strani anketiranih tujih državljanov na obravnavanem območju v obravnavanem časovnem obdobju je znašala 93.196€.

Na podlagi podatkov o cenah prodanih nepremičnin pridobljenih iz baze ETN (t.i. dobri posli) ugotovimo, da je bila v obravnavanem obdobju na obravnavanem območju najcenejša nepremičnina prodana za 5.000€, najdražja pa 234.500€. Povprečna cena prodane nepremičnine je znašala 62.886€. Pri tem je potrebno upoštevati, da podatki v ETN vključujejo vse transakcije z nepremičninami ne glede na narodnost. Odstopanje med povprečno ceno kupljene nepremičnine s strani anketiranih tujih lastnikov nepremičnin (podatki pridobljeni na podlagi anketiranja) in podatki iz baze ETN je 2.886€.

Vprašanje številka 22:

Koliko ste pripravljeni/nameravate vložiti v obnovo kupljene/ih nepremičnin/e?

a) Do 1x vrednost kupljene/ih nepremičnin/e

b) Do 2x vrednost kupljene/ih nepremičnin/e

c) Nimam omejitev, kolikor bo pač potrebno

d) Minimalno

e) Obnova ni potrebna

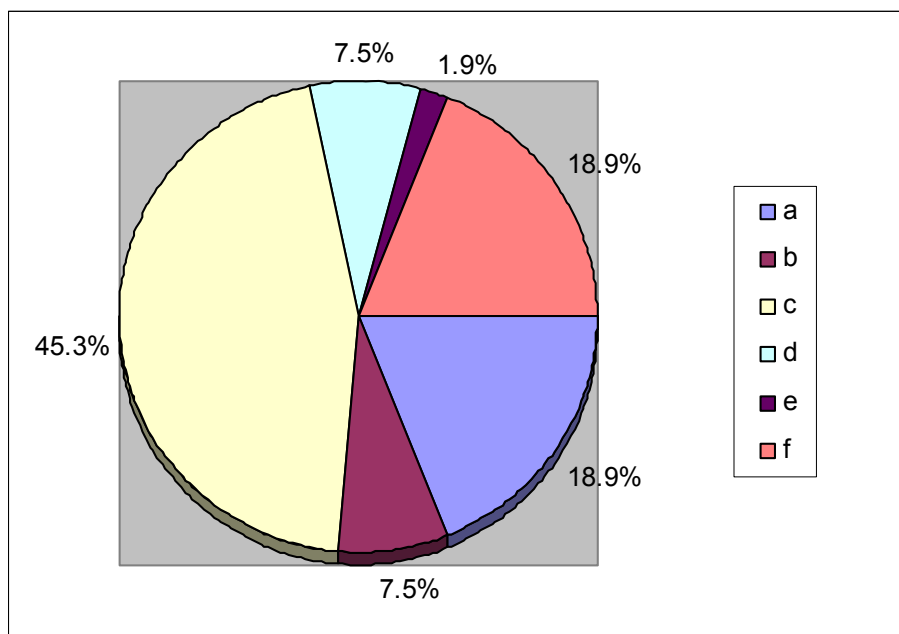
f) Drugo:

Preglednica 30: Višina sredstev, ki so jih anketirani tuji lastniki nepremičnin pripravljeni vložiti v obnovo kupljene nepremičnine

Table 30: The amount of funds that interviewed foreign real estate owners are willing to invest in a renovation of a purchased real estate

Odgovor	Število odgovorov	Delež odgovorov v odstotkih
a	10	18,9%
b	4	7,5%
c	24	45,3%
d	4	7,5%
e	1	1,9%
f	10	18,9%

f (drugo): še ni planov (1x); potrebna so samo manjša zaključna dela (1x); do 1,5x vrednost kupljene nepremičnine (1x); generalna obnova (1x); 170.000€ (1x); 80.000€ (1x); 50.000€ (1x); 200.000€ (1x); 30.000€ (1x); 3x vrednost kupljene nepremičnine, tj. ~ 90.000 (1x)



Grafikon 25: Višina sredstev, ki so jih anketirani tuji lastniki nepremičnin pripravljeni vložiti v obnovo kupljene nepremičnine

Graph 25: The amount of funds that interviewed foreign real estate owners are willing to invest in a renovation of a purchased real estate

Na podlagi rezultatov ankete ugotovimo, da pri obnovi nepremičnin in sredstev, ki so jih tuji kupci nepremičnin pripravljeni vložiti v obnovo, približno polovica oziroma 45,3% anketirancev nima posebnih omejitev, temveč so pripravljeni v obnovo vložiti, *kolikor je pač potrebno*. Do 1x toliko sredstev, kolikor je vredna kupljena nepremičnina, je pripravljeno vložiti 18,9% anketirancev. Enak odstotek anketirancev je svoje izjave in omejitve pri

vlaganju v kupljeno nepremičnino navedlo pod odgovorom *drugo*. Navajali so razna dejstva in zneske; npr. da so *potrebna le manjša obnovitvena dela; da je potrebna generalna obnova* ali pa so navajali *zneske*, pri čemer je najmanjši posebej navedeni znesek 30.000€, najvišji pa kar 200.000€. Vsakič po 7,5% je takih anketirancev, ki nameravajo v obnovo vložiti 2x vrednost kupljene nepremičnine in takih, ki bodo v obnovo vložili *minimalno*. Pri 1,9% anketiranih lastnikih *obnova ni potrebna*. Rezultati pokažejo, da so tuji lastniki *pripravljeni vlagati v kupljene nepremičnine*, vsaj kar zadeva obnovo. V večini primerov tuji lastniki nepremičnino uporabljajo kot sekundarno prebivališče in zato najverjetneje želijo, da je nepremičnina v kateri nameravajo preživljati svoje počitnice oziroma oddih primerna za bivanje oziroma počitnikovanje.

Vprašanje številka 23:

Za kakšno časovno obdobje nameravate obdržati kupljeno/e nepremičnino/e?

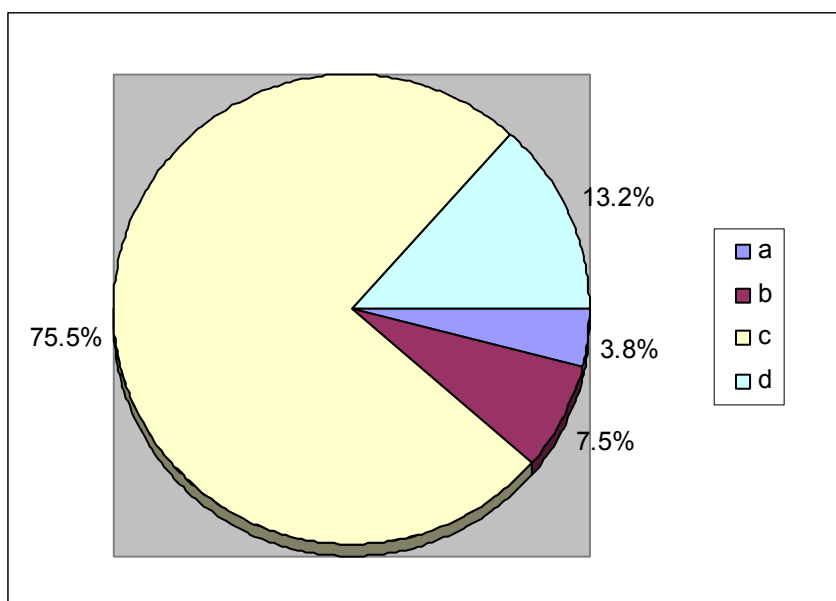
- a) Krajše obdobje – do 5 let*
- b) Do 10 let*
- c) Daljše obdobje - 15 let in več*
- d) Drugo:*

Preglednica 31: Časovno obdobje za katero nameravajo anketirani tuji lastniki nepremičnin obdržati nepremičnino

Table 31: Time period for which interviewed foreign real estate owners intend to keep their real estate

Odgovor	Število odgovorov	Delež odgovorov v odstotkih
a	2	3,8%
b	4	7,5%
c	40	75,5%
d	7	13,2%

d (drugo): ne vem (3x); za vedno (2x); dokler bo mogoče – potem bo pripadla otrokom (2x)



Grafikon 26: Časovno obdobje, za katero nameravajo anketirani tuji lastniki nepremičnin obdržati nepremičnino

Graph 26: Time period for which interviewed foreign real estate owners intend to keep their real estate

V veliki večini nameravajo anketirani tuji lastniki kupljeno nepremičnino obdržati za *daljše časovno obdobje*, tj. 15 let in več, takih je namreč kar 75,5% anketirancev. 7,5% anketiranih tujcev namerava nepremičnino obdržati za obdobje *do 10 let*, 3,8% pa le za *krajše obdobje – do 5 let*. Od preostalih 13,2% anketirancev, ki so svoje odgovore podali pod točko *drugo*, jih 5,7% še ne ve, za kolikšno obdobje bodo obdržali nepremičnino, 7,5% pa jih namerava nepremičnino obdržati za *vedno oziroma dokler bo mogoče, potem pa bo pripadla otrokom*. Dobljeni rezultati kažejo, da tuji lastniki nepremičnine večinoma kupujejo za *daljše časovno obdobje (15 in več let)*. Ocenjujem, da kupljena nepremičnina marsikateremu anketirancu predstavlja počitniški objekt za preživljanje tretjega življenjskega obdobja in lepo dediščino za svoje potomce.

Vprašanje številka 24:

Ali ste razmišljali, da bi se preselili v Slovenijo in si tu poiskali službo ali pa, če vam služba to omogoča, opravljali službo v svoji državi na daljavo (medmrežje, telefon, videokonference...)?

a) Da, če uspem najti primerno službo v Sloveniji

b) Da, vendar bom službo v svoji državi opravljal na daljavo – preko medmrežja, telefona, videokonference in podobno

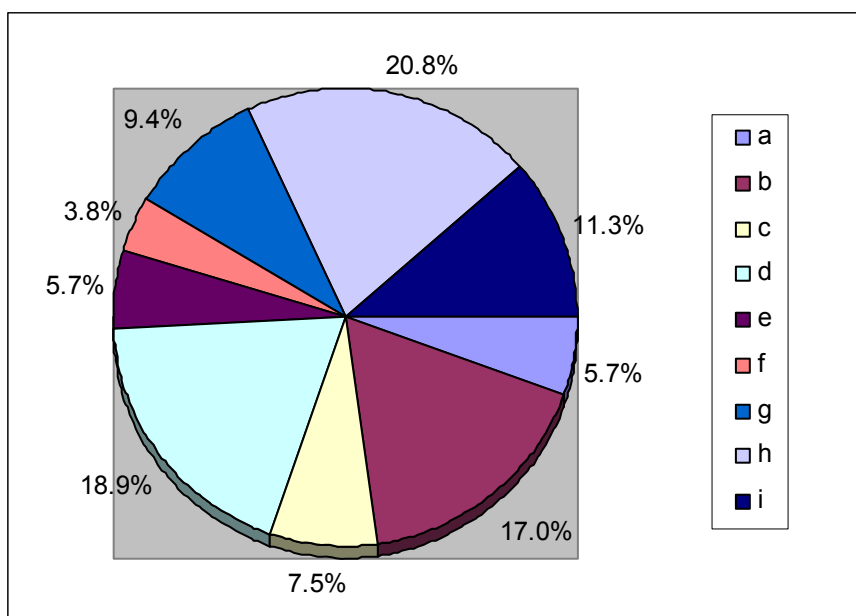
- c) *Da, vendar sem zaradi neznanja slovenskega jezika omejen z iskanjem primerne službe v ruralnem okolju*
- d) *Ne, saj mi moja služba ne omogoča delati na daljavo*
- e) *Sem se že preselil in imam službo v Sloveniji*
- f) *Sem se že preselil, službo v svoji državi pa opravljam na daljavo - preko medmrežje, telefon, videokonference,...*
- g) *V Slovenijo se bom preselil, ko bodo otroci odrasli in bom v pokoju*
- h) *O tem sploh nisem razmišljal*
- i) *Drugo:*

Preglednica 32: Razmišljanje anketiranih tujih lastnikov nepremičnin o selitvi in delu v Sloveniji

Table 32: *Thoughts of interviewed foreign real estate owners about moving and working in Slovenia*

Odgovor	Število odgovorov	Delež odgovorov v odstotkih
a	3	5,7%
b	9	17,0%
c	4	7,5%
d	10	18,9%
e	3	5,7%
f	2	3,8%
g	5	9,4%
h	11	20,8%
i	6	11,3%

i (drugo): mogoče bi se samozaposlil v Tolminu (1x); sem se že preselil v Slovenijo – najprej se moram naučiti jezika, potem si bom poiskal službo v Sloveniji (1x); že poslujem v Sloveniji (1x); še vedno delam v Veliki Britaniji, v Sloveniji bom ostal za vedno (1x); sem že upokojen in uporabljam elektronske medije (1x); samo za počitniške namene, z daljšimi oddihi (1x)



Grafikon 27: Razmišljanje anketiranih tujih lastnikov nepremičnin o selitvi in delu v Sloveniji
Graph 27: Thoughts of interviewed foreign real estate owners about moving and working in Slovenia

Največji delež tj. 20,8% vseh anketiranih tujih lastnikov nepremičnin o tem, da bi se po nakupu nepremičnine tudi za stalno preselilo v Slovenijo in si tu poiskalo službo ali pa, če jim služba to omogoča, opravljali službo v svoji državi na daljavo, *sploh niso razmišljali*. 18,9% anketirancev je pojasnilo, da *o tem niso razmišljali, saj jim služba, ki jo imajo v svoji državi ne omogoča dela na daljavo*. 17,0% jih je *o selitvi v Slovenijo že razmišljalo, vendar pa bodo službo v svoji državi tudi po selitvi opravljali na daljavo – prek medmrežja, telefona, videokonferenc in podobno*. 9,4% lastnikov je pojasnilo, da *se bodo v Slovenijo preselili, ko bodo otroci odrasli in bodo sami v pokoju*. 7,5% lastnikov je odgovorilo, da *so o selitvi v Slovenijo že razmišljali, vendar so zaradi neznanja slovenskega jezika omejeni z iskanjem primerne službe v ruralnem okolju*. 5,7% anketirancev je izjavilo, da *bi se preselili v Slovenijo, če uspejo tu najti primerno službo*. Skupno 9,5% anketirancev *se je že preselilo v Slovenijo, od tega jih ima 5,7% tu tudi že službo, preostalih 3,8% pa službo v svoji državi opravljajo na daljavo - prek medmrežja, telefona, videokonferenc in podobno*. Preostalih 11,3% anketirancev, ki so svoje odgovore podali pod možnostjo *drugo* večinoma odgovarjajo z *omejitvami*, ki jih vidijo glede selitve v Slovenijo. *Največjo oviro predstavljata jezik (neznanje slovenskega jezika) in ustrezna zaposlitev*. V določeni meri je ideja tujcev o selitvi v Slovenijo izvedljiva ob pomoči sodobne tehnologije in dela na daljavo. Ta način dela je v

nekaterih evropskih državah že nekoliko bolj uveljavljen kot v Sloveniji, čeprav se tudi v Sloveniji počasi uvaja tak način dela. Kar nekaj je torej takih tujih lastnikov nepremičnin, katerim ideja o *selitvi v Slovenijo in opravljanju dela bodisi tu bodisi na daljavo v svoji državi ni tuja in nekateri so jo tudi že udejanjili ter se preselili v Slovenijo.*

Vprašanje številka 25:

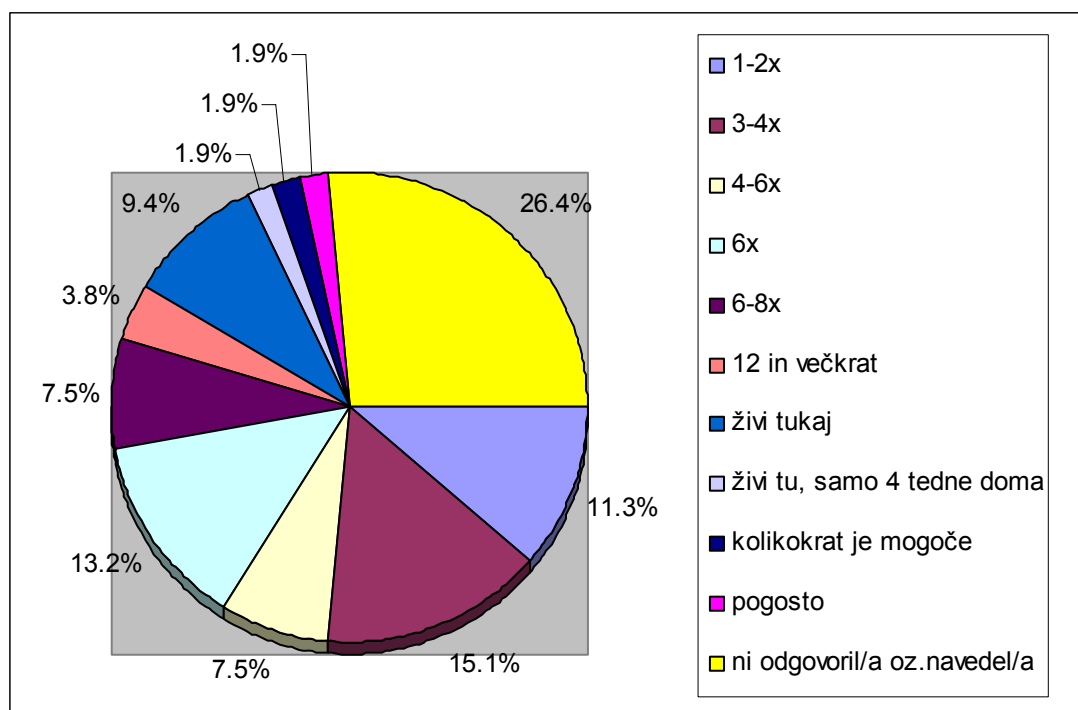
Kako pogosto prihajate v Slovenijo in koliko dni na leto v povprečju preživite v Sloveniji?

Pri tem vprašanju so anketiranci prosto odgovarjali (odprti tip vprašanja, kjer ni bilo vnaprej pripravljenih odgovorov), zato so bili odgovori zelo različni, saj so sami podajali frekvenco obiskov in število dni, ki jih namenijo za obiske v Sloveniji. Za lažjo analizo in primerjanje odgovorov sem njihove odgovore grupirala v skupine kot je razvidno v naslednjih dveh preglednicah (Preglednica 33 in Preglednica 34).

Preglednica 33: Letna frekvenca obiskov anketiranih tujih lastnikov nepremičnin

Table 33: Annual visits frequency of interviewed foreign real estate owners

Odgovor	Število odgovorov	Delež odgovorov v odstotkih
1-2x	6	11,3%
3-4x	8	15,1%
4-6x	4	7,5%
6x	7	13,2%
6-8x	4	7,5%
12 in večkrat	2	3,8%
Živi tukaj	5	9,4%
Živi tu, samo 4 tedne doma	1	1,9%
Kolikokrat je mogoče	1	1,9%
Pogosto	1	1,9%
Ni odgovoril/a oziroma navedel/a	14	26,4%

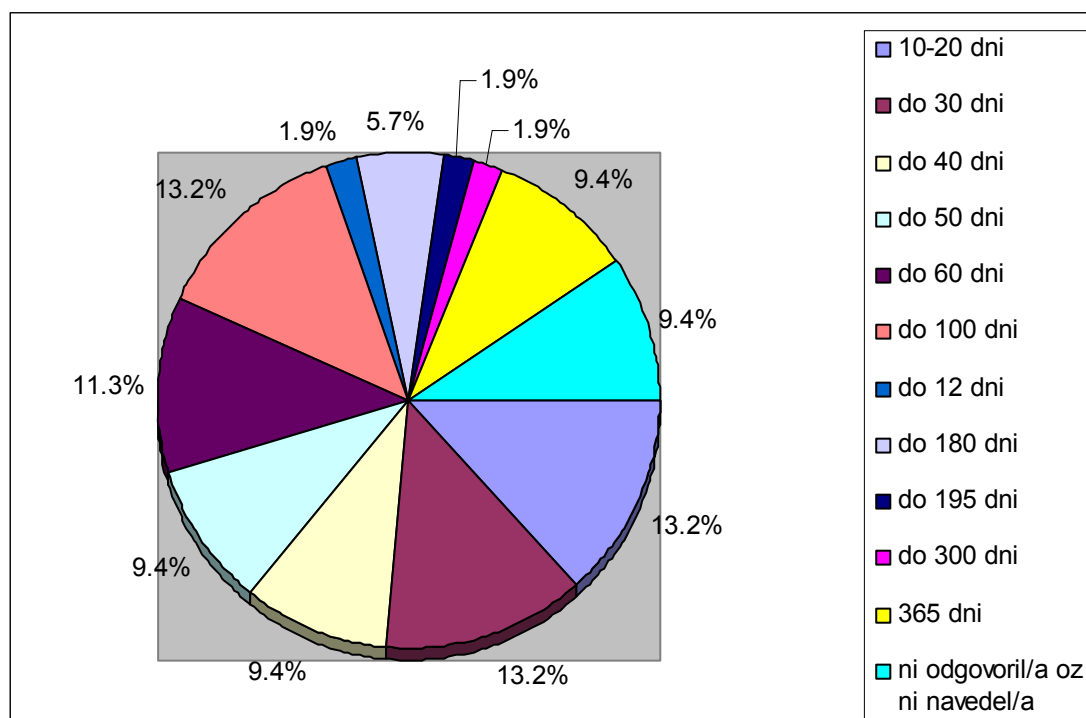


Grafikon 28: Letna frekvenca obiskov anketiranih tujih lastnikov nepremičnin
Graph 28: Annual visits frequency of interviewed foreign real estate owners

Približno četrtnina oziroma 26,4% vseh anketirancev na to vprašanje *ni odgovorila* oziroma *navedla*, kako pogosto na leto prihajajo v Slovenijo. Največ anketirancev, tj. 15,1% prihaja v Slovenijo 3-4 krat na leto, 13,2% jih prihaja 6 krat na leto, 11,3% 1-2 krat na leto, 7,5% 4-6 krat na leto, 12 ali večkrat na leto pa 3,8%, 9,4% jih živi tukaj. Sledijo še posamični odgovori vsak s po 1,9% zastopanostjo: živi tu, samo 4 tedne doma; kolikokrat je mogoče; pogosto.

Preglednica 34: Obiski anketiranih tujih lastnikov nepremičnin po številu dni na leto
Table 34: Number of visits by interviewed foreign real estate owners in days per year

Odgovor	Število odgovorov	Delež odgovorov v odstotkih
10-20 dni	7	13,2%
do 30 dni	7	13,2%
do 40 dni	5	9,4%
do 50 dni	5	9,4%
do 60 dni	6	11,3%
do 100 dni	7	13,2%
do 120 dni	1	1,9%
do 180 dni	3	5,7%
do 195 dni	1	1,9%
do 300 dni	1	1,9%
365 dni	5	9,4%
Ni odgovoril/a oziroma ni navedel/a	5	9,4%



Grafikon 29: Obiski anketiranih tujih lastnikov nepremičnin po številu dni na leto
Graph 29: Number of visits by interviewed foreign real estate owners in days per year

Preglednica 35: Osnovna statistika anketiranih tujih lastnikov nepremičnin po povprečnem številu dni, ki jih letno preživijo v Sloveniji

Table 35: Basic statistics of interviewed foreign real estate owners according to the average number of days they spend in Slovenia in a year

Osnovna statistika anketiranih tujih lastnikov nepremičnin po povprečnem številu dni, ki jih letno preživijo v Slovenijo	
Povprečno število dni	68,7
Mediana	49
Standardna deviacija	60,4
Minimum	11
Maksimum	300
Število anketirancev¹²	43

Če izvzamemo tiste anketirance, ki v Sloveniji živijo *celo leto*, tj. 365 oziroma 366 dni in tiste, ki na vprašanje *niso odgovorili* oziroma *niso podali odgovora* o povprečnem številu dni, ki jih na leto preživijo v Sloveniji (takih je vsakič po 9,4%), potem je statistika sledeča: *10-20 dni* letno preživi v Sloveniji 13,2% anketirancev, *do 30 dni* letno jih preživi prav tako 13,2%. Prav tako 13,2% anketirancev preživi v Sloveniji *do 100 dni* letno, 11,3% pa *do 60 dni* letno. 9,4% jih preživi *do 40 dni*, prav tako jih enak odstotek preživi *do 50 dni*. Nezanemarljiv je podatek, da kar 5,7% anketirancev v Sloveniji preživi *do 180 dni*. Vsakič po 1,9% anketirancev preživi v Sloveniji *do 120*, *do 195* in celo *do 300 dni* letno. *Najmanjše število dni*, ki jih katerikoli od anketirancev preživi letno v Sloveniji je *11 dni*, *največje* (če seveda pri tem izvzamemo tiste, ki tu živijo celo leto) pa *300 dni*. V povprečju preživijo anketirani tuji lastniki nepremičnin v Sloveniji 68,7 dni letno, kar v skupnem pomeni dobra dva meseca.

Vprašanje številka 26:

Na kakšen način prihajate v Slovenijo?

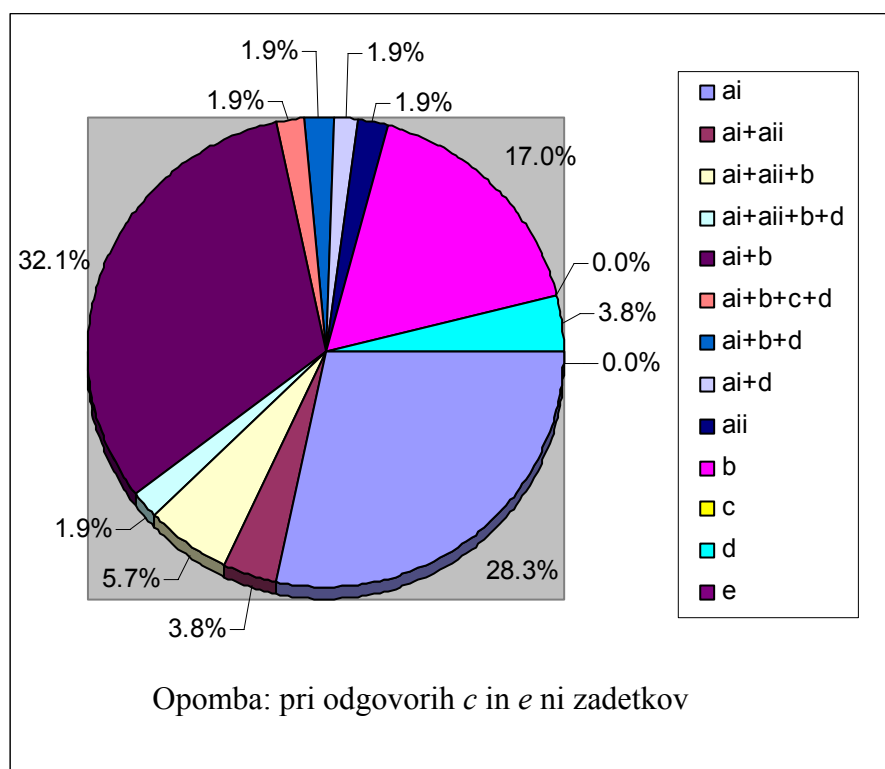
- a) Z letalom: i) nizko cenovne družbe ii) standardni letalski prevozniki
b) Z osebnim prevozom (avto, motor,...)
c) Z javnim prevozom (vlak, avtobus,...)
d) Kombinacija prevoznihi sredstev (letalo, ladja, avto, vlak, avtobus,...)
e) Drugo:

¹² Število anketirancev zmanjšano za število tistih, ki v Sloveniji živijo celo leto in tistih, ki niso podali oziroma navedli odgovora o številu dni, ki jih letno preživijo v Sloveniji.

Preglednica 36: Anketirani tuji lastniki nepremičnin glede na način potovanja - izbiro prevoznega sredstva

Table 36: Interviewed foreign real estate owners depending on the way of travelling and means of transportation

Odgovor	Število odgovorov	Delež odgovorov v odstotkih
ai	15	28,3%
ai+aii	2	3,8%
ai+aii+b	3	5,7%
ai+aii+b+d	1	1,9%
ai+b	17	32,1%
ai+b+c+d	1	1,9%
ai+b+d	1	1,9%
ai+d	1	1,9%
aii	1	1,9%
b	9	17,0%
c	0	0,0%
d	2	3,8%
e	0	0,0%



Grafikon 30: Anketirani tuji lastniki nepremičnin glede na način potovanja - izbiro prevoznega sredstva

Graph 30: Interviewed foreign real estate owners depending on the way of travelling and means of transportation

Velika večina, približno 80,0% vseh anketirancev, v Slovenijo prihaja z *letalom*. Pri tem se večinoma – če ta možnost obstaja, poslužujejo *nizkocenovnih letalskih prevoznikov*. Takih, ki za dostop do Slovenije poleg letala uporabljajo *tudi osebni prevoz*, je v skupnem 43,4%. *Samo z osebnim prevozom* jih v Slovenijo prihaja 17,0%. *Kombinacijo različnih prevoznih sredstev* jih v skupnem koristi 11,3%. Za dostop do Slovenije nihče ne uporablja izključno *javnega prevoza (vlak, avtobus in drugo)*, kar je lahko pokazatelj slabih povezav oziroma dragih načinov prevoza in jih najverjetneje zato ne koristijo.

Vprašanje številka 27:

Kako ocenjujete povezave javnega prevoza (letalo, vlak, avtobus in drugo), če na ta način prihajate v Slovenijo) iz vaše države do kraja, kjer ste kupili nepremičnino? (1- zelo slabe, 3- sprejemljive, 5- zelo dobre)

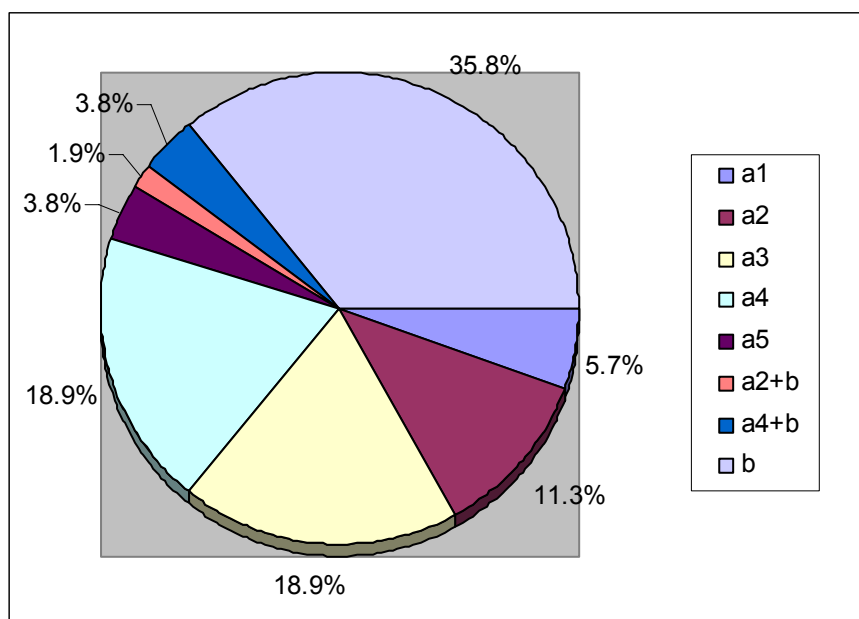
a) 1 2 3 4 5

b) Uporabljam osebni prevoz

Preglednica 37: Ocena kakovosti javnega prevoza anketiranih tujih lastnikov nepremičnin, ki ga uporabljajo za potovanje iz svoje države v Slovenijo

Table 37: Assessment of public transport services quality used by interviewed foreign real estate owners to travel from their country to Slovenia

Odgovor	Število odgovorov	Delež odgovorov v odstotkih
a1	3	5,7%
a2	6	11,3%
a3	10	18,9%
a4	10	18,9%
a5	2	3,8%
a2+b	1	1,9%
a4+b	2	3,8%
b	19	35,8%



Grafikon 31: Ocena kakovosti javnega prevoza anketiranih tujih lastnikov nepremičnin, ki ga uporabljajo za potovanje iz svoje države v Slovenijo

Graph 31: Assessment of public transport services quality used by interviewed foreign real estate owners to travel from their country to Slovenia

S tem vprašanjem sem od anketiranih tujih lastnikov nepremičnin želela pridobiti povratno informacijo o kakovosti povezav javnega prevoza in podatek, ali to vrsto prevoza uporabljajo za dostop iz svoje države v Slovenijo in nazaj v svojo državo. Od vseh anketirancev jih kar 64,2% za dostop do Slovenije in nazaj uporablja (tudi) *povezave javnega prevoza (letalo, vlak, avtobus in podobno)*. Med temi je povprečna ocena kakovosti povezav javnega prevoza dosegla vrednost 3,0 kar pomeni, da so anketiranci povezave javnega prevoza ocenili z zlato sredino - torej kot *sprejemljive*. Od navedenih 64,2% jih 5,7% *povezave javnega prevoza uporablja v kombinaciji z osebnim prevozom*. Preostalih 35,8% pa jih za dostop v Slovenijo in nazaj uporablja samo *osebni prevoz*.

Vprašanje številka 28:

Kdo skrbi za nepremičnino, ko niste v Sloveniji?

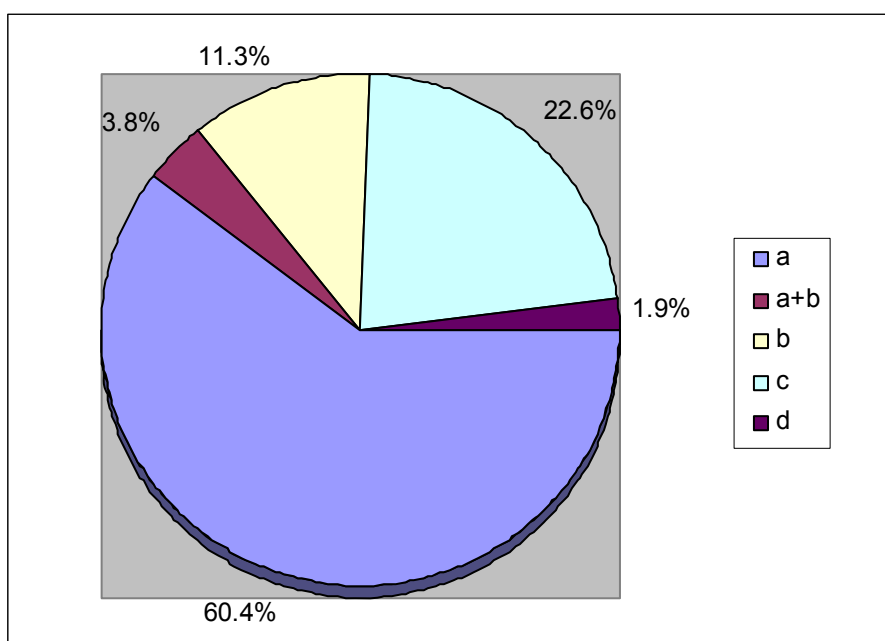
- a) Sosedje, domačini
- b) Znanci
- c) Skrb ni potrebna
- d) Drugo:

Preglednica 38: Anketirani tuji lastniki nepremičnin o skrbništvu nad nepremičnino v času svoje odsotnosti

Table 38: Interviewed foreign real estate owners about taking care of their real estate during their absence

Odgovori	Število odgovorov	Delež odgovorov v odstotkih
a	32	60,4%
a+b	2	3,8%
b	6	11,3%
c	12	22,6%
d	1	1,9%

d (drugo): agent – upravljavec (1x);



Grafikon 32: Anketirani tuji lastniki nepremičnin o skrbništvu nad nepremičnino v času svoje odsotnosti

Graph 32: Interviewed foreign real estate owners about taking care of their real estate during their absence

Anketirani tuji lastniki nepremičnin se v več kot polovici primerov za čas svoje odsotnosti v Sloveniji glede skrbništva nad nepremičnino dogovorijo s svojimi *sosedi oziroma domačini*. Takih anketiranih tujcev je kar 64,2%, od tega jih 3,8% *poleg sosedov in domačinov* za skrbništvom nad nepremičnino zaprosi *še znance*. 11,3% jih skrb nad svojimi nepremičninami zaupa izključno *znancem*. Približno četrtnina oziroma 22,6% anketirancev je pojasnilo, da *skrbništvo* nad njihovimi nepremičninami v času njihove odsotnosti *ni potrebna*. V enem primeru (1,9%) za nepremičnino skrbi *agent – upravljavec*.

Vprašanje številka 29:

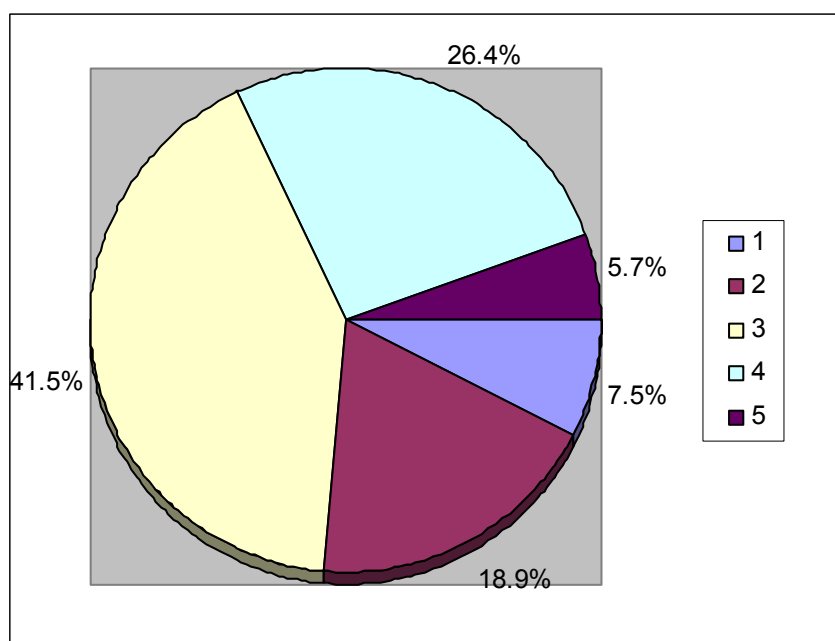
Kako ocenjujete stopnja ogroženosti pred naravnimi nesrečami (potresi, poplave, plazovi in podobno) na območju kjer ste kupili nepremičnino? (1- zelo visoka, 3- zmerna, 5 - zelo majhna)

1 2 3 4 5

Preglednica 39: Stopnja ogroženosti pred naravnimi nesrečami po mnenju anketiranih tujih lastnikov nepremičnin

Table 39: Risk level of natural disasters estimated by interviewed foreign real estate owners

Odgovori	Število odgovorov	Delež odgovorov v odstotkih
1	4	7,5%
2	10	18,9%
3	22	41,5%
4	14	26,4%
5	3	5,7%



Grafikon 33: Stopnja ogroženosti pred naravnimi nesrečami po mnenju anketiranih tujih lastnikov nepremičnin

Graph 33: Risk level of natural disasters estimated by interviewed foreign real estate owners

Anketirani tuji lastniki nepremičnin so stopnjo ogroženosti pred naravnimi nesrečami (potresi, poplave, zemeljski plazovi in podobno) ocenili kot *zmerno* (na ocenjevalni lestvici je bila dosežena povprečna vrednost ogroženosti 3,0, kar predstavlja *srednjo* oziroma *zmerno* stopnjo

ogroženosti). Vprašanje je bilo zastavljeno predvsem zato, ker sta bila na obravnavanem območju v obdobju zadnjih 15 let dva huda potresa, ki sta povzročila precej gmotne škode, potresi pa so na tem območju znani tudi že iz preteklosti. Po karti potresne ogroženosti spada obravnavano območje med območja z višjo stopnjo potresne ogroženosti. Zaradi večje količine padavin v primerjavi z ostalimi deli Slovenije, razgibanosti terena in hribovitosti, so tu pogostejši tudi zemeljski plazovi in podori. Najhujši je primer iz Loga pod Mangarton, ko je ogromen plaz z večinoma drobirskim materialom zasul dobršni del zgodnjega dela vasi. Na podlagi odgovorov dobljenih z anketiranjem lahko sklepamo, da anketirani tuji lastniki nepremičnin bodisi ne poznajo potresne dinamike in ostalih možnih naravnih nesreč, bodisi se s temi naravnimi pojavi ne obremenjujejo, glede na to, da jih je večinoma objekte tu kupila le za sekundarno bivališče – vikend, počitniške namene in le nekateri tudi za stalno bivanje.

D) Odnos domačini-tujci, integracija tujih lastnikov nepremičnin v slovensko okolje, navezovanje stikov, bivalno okolje

V tem sklopu vprašanj sem želela ugotoviti, kako je z integracijo anketiranih tujih lastnikov nepremičnin v slovensko okolje, med domačine in kakšen je njihov vtis glede sprejetja s strani domačinov.

Vprašanje številka 30:

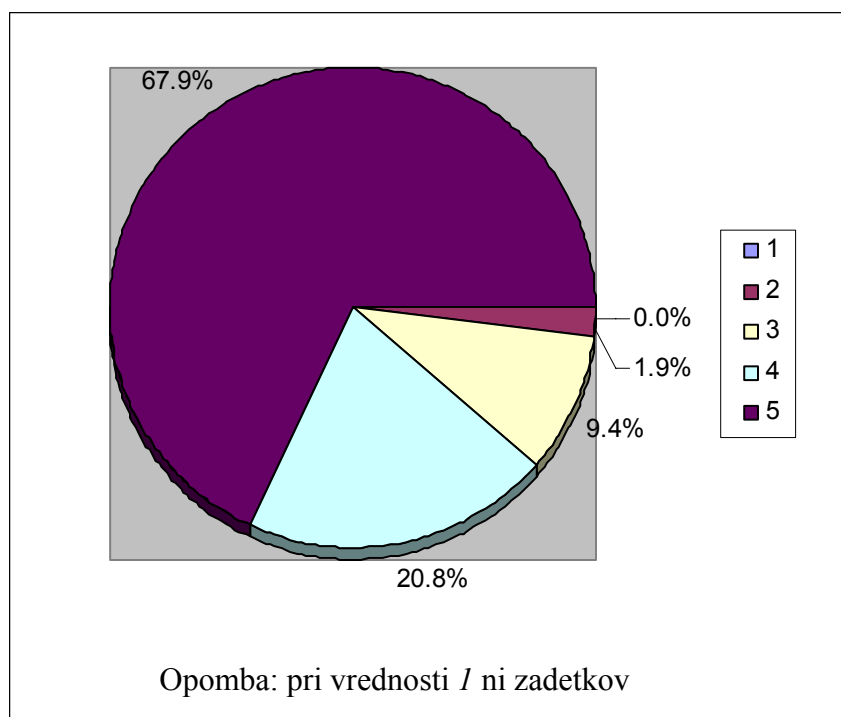
Kako ocenjujete, da ste bili sprejeti s strani domačinov? (1- zelo slabo, 3- sprejemljivo, 5- zelo dobro)

1 2 3 4 5

Preglednica 40: Mnenje anketiranih tujih lastnikov nepremičnin o sprejetosti s strani domačinov

Table 40: Opinion of interviewed foreign real estate owners about their acceptance by the locals

Odgovor	Število odgovorov	Delež odgovorov v odstotkih
1	0	0,0%
2	1	1,9%
3	5	9,4%
4	11	20,8%
5	36	67,9%



Grafikon 34: Mnenje anketiranih tujih lastnikov nepremičnin o sprejetosti s strani domačinov
Graph 34: Opinion of interviewed foreign real estate owners about their acceptance by the locals

Približno dve tretjini oziroma 67,9% vseh anketiranih tujih lastnikov nepremičnin ocenjuje, da so bili s strani domačinov sprejeti *zelo dobro*, 20,8% kot *dobro*, 9,4% kot *sprejemljivo*. Samo 1,9% jih je mnenja, da so bili sprejeti *slabo*, da so bili sprejeti *zelo slabo*, pa ne meni noben anketiranec. V povprečju je stopnja sprejetosti na ocenjevalni lestvici od 1 do 5 dosegla vrednost 4,5, kar pomeni, da se anketirani tuji lastniki nepremičnin v Sloveniji v plošnem počutijo *zelo dobro sprejeti*.

Vprašanje številka 31:

Kako ste se integrirali v (lokalno) okolje in družbo?

a) (1- zelo slabo, 3-sprejemljivo, 5- zelo dobro) : 1 2 3 4 5

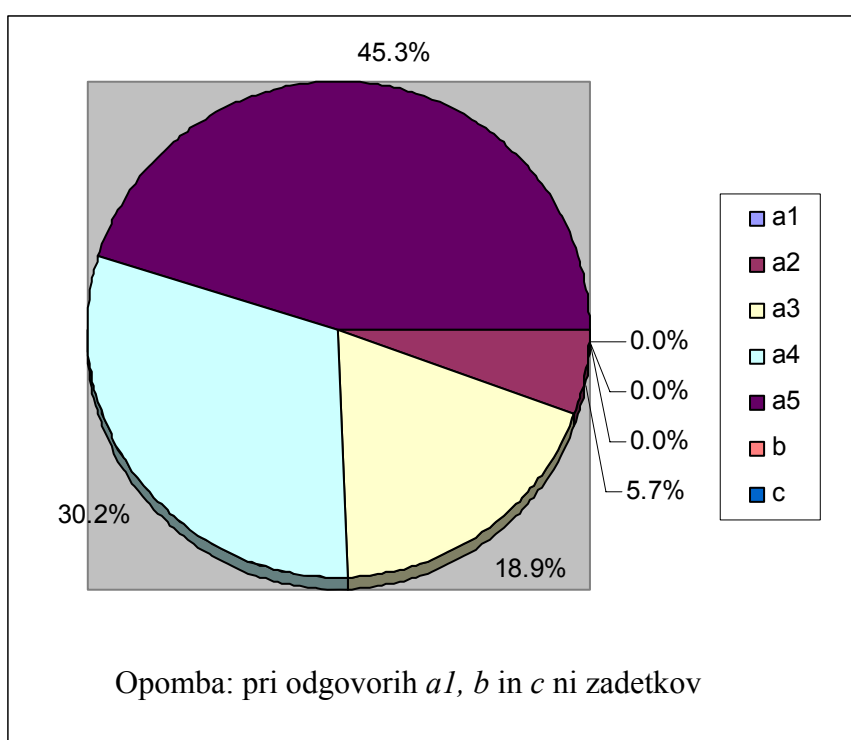
b) Družba me ni sprejela

c) Se ne trudim navezovati stike

Preglednica 41: Mnenje anketiranih tujih lastnikov nepremičnin o svoji integraciji v lokalno okolje in družbo

Table 41: Opinion of interviewed foreign real estate owners about their integration in the local environment and society

Odgovor	Število odgovorov	Delež odgovorov v odstotkih
a1	0	0,0%
a2	3	5,7%
a3	10	18,9%
a4	16	30,2%
a5	24	45,3%
b	0	0,0%
c	0	0,0%



Grafikon 35: Mnenje anketiranih tujih lastnikov nepremičnin o svoji integraciji v lokalno okolje in družbo

Graph 35: Opinion of interviewed foreign real estate owners about their integration in the local environment and society

Največ, in sicer kar 45,3% vseh anketiranih tujih lastnikov nepremičnin, se je glede mnenja o tem, kako so se sami integrirali v lokalno okolje, kjer so kupili nepremičnino, opredelilo kot *zelo dobro*, 30,2% kot *dobro*, 18,9% *sprejemljivo* in 5,7% *slabo*. Nihče se ni opredelil, kot da se je *zelo slabo integriral*. Prav tako se nihče ne počuti, kot da *ga družba ni sprejela*, niti se ni

opredelil, da *se sam ne trudi navezovati stikov*. Rezultati kažejo, da tuji lastniki nepremičnin svoje integriranje v lokalno okolje oziroma družbo smatrajo kot precej *dobro*. V povprečju je namreč njihova ocena sprejetosti na ocenjevalni lestvici od 1 do 5 dosegla vrednost 4,2.

Vprašanje številka 32:

Se prilagajate in ste pripravljeni na kompromise z domačini, če je to potrebno za dobre medsosedske odnose?

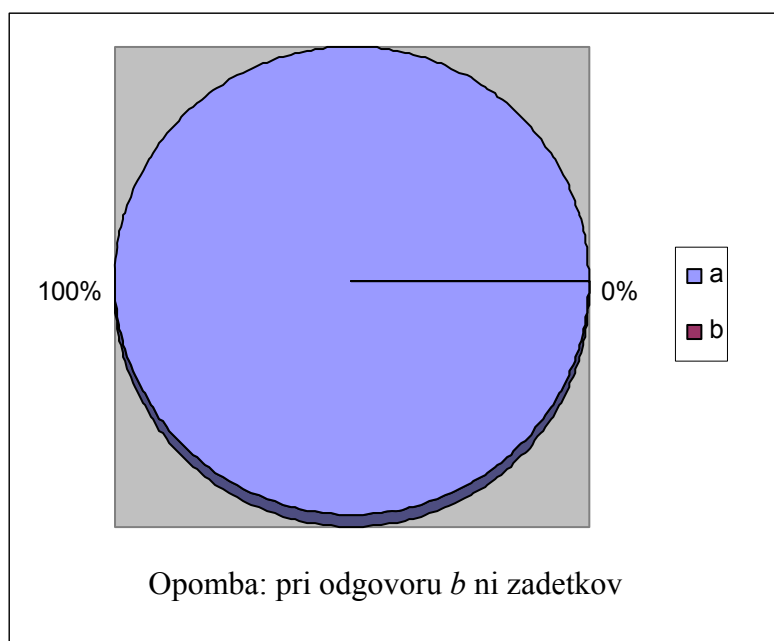
a) *Da*

b) *Ne*

Preglednica 42: Anketirani tuji lastniki nepremičnin o prilagajanju in pripravljenosti sklepanja kompromisov z domačini

Table 42: Interviewed foreign real estate owners about their adaptation and willingness to compromise with the locals

Odgovor	Število odgovorov	Delež odgovorov v odstotkih
a	53	100%
b	0	0,0%



Grafikon 36: Anketirani tuji lastniki nepremičnin o prilagajanju in pripravljenosti sklepanja kompromisov z domačini

Graph 36: Interviewed foreign real estate owners about their adaptation and willingness to compromise with the locals

Poizvedovanje pri anketiranih tujih lastnikih nepremičnin, ali so se za dobre medsosedske odnose pripravljeni prilagajati in sklepati kompromise z domačini, je postreglo z rezultati, da so na to vsi oziroma 100% pripravljeni.

Vprašanje številka 33:

Ste imeli z domačini že kakšne nevšečnosti ali spore?

a) Da (razlog: _____)

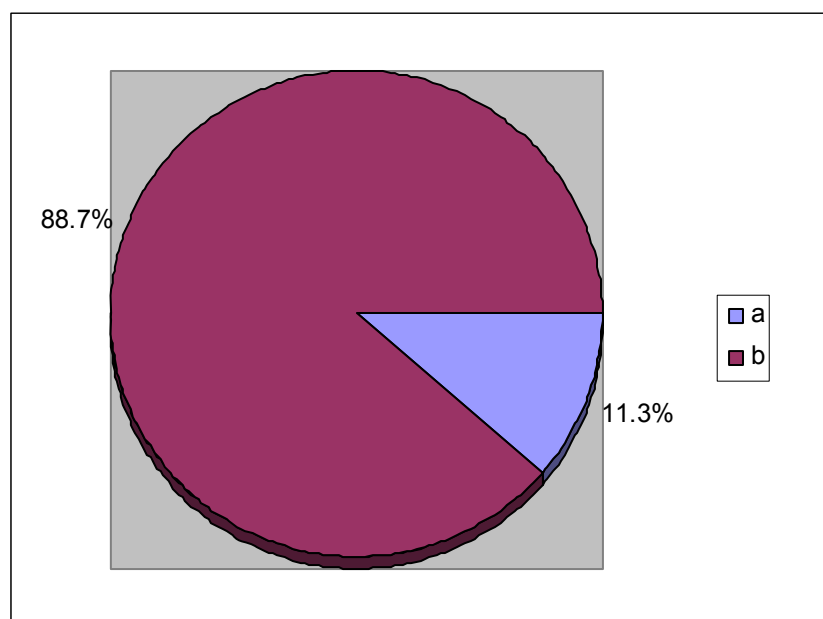
b) Ne

Preglednica 43: Anketirani tuji lastniki nepremičnin o nevšečnostih oziroma sporih z domačini

Table 43: Interviewed foreign real estate owners about inconveniences or conflicts with the locals

Odgovor	Število odgovorov	Delež odgovorov v odstotkih
a	6	11,3%
b	47	88,7%

a: vodovod (1x); problemi z delavcem, ki plačila za opravljeno delo ni hotel deliti s svojimi pomočniki (1x); sosedu ni dovolila dostopa do hiše, da bi popravili streho (1x); dostop (1x); sosedje so 10 let uporabljali vrt, ki pripada njihovi hiši, ko so kupili hišo se sosedu ni hotela odreči uporabi vrta (1x); ni navedel razloga (1x)



Grafikon 37: Anketirani tuji lastniki nepremičnin o nevšečnostih oziroma sporih z domačini

Graph 37: Interviewed foreign real estate owners about inconveniences or conflicts with the locals

Kljub temu, da so pri predhodnem 32. vprašanju vsi anketirani tuji lastniki nepremičnin na vprašanje, ali so za dobre medsosedske odnose pripravljeni na sklepanje kompromisov z domačini, odgovorili pritrdilno, pa se je že v naslednjem vprašanju izkazalo, da je 11,3% vseh anketiranih tujih lastnikov nepremičnin *že imelo spore z domačini*. Razlogi so bili različni (*npr. zaradi uporabe vode; dostop do hiše; uporaba vrta in podobno*).

Vprašanje številka 34:

Kakšni se vam zdijo Slovenci? (obkroži več možnosti)

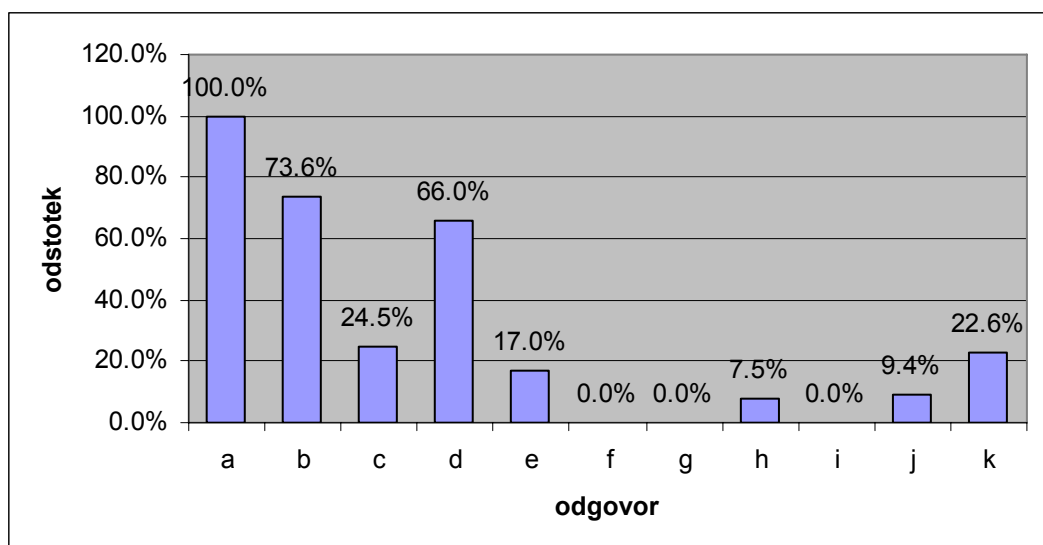
- | | |
|----------------|------------------|
| a) Gostoljubni | f) Negostoljubni |
| b) Prijazni | g) Neprijazni |
| c) Spontani | h) Zavrti |
| d) Ustrežljivi | i) Ignorantski |
| e) Napredni | j) Konservativni |
| k) Drugo: | |

Preglednica 44: Anketirani tuji lastniki nepremičnin o značajskih lastnostih Slovencev

Table 44: Interviewed foreign real estate owners about the personal characteristics of the Slovenians

Odgovor	Število odgovorov	Delež odgovorov v odstotkih
a	53	100,0%
b	39	73,6%
c	13	24,5%
d	35	66,0%
e	9	17,0%
f	0	0,0%
g	0	0,0%
h	4	7,5%
i	0	0,0%
j	5	9,4%
k	13	22,6%

k (drugo): pripravljeni pomagat (4x); dober oziroma poseben smisel za humor (3x); adrenalinski (1x); velikodušni (1x); sprejemajo nas 1x; nekateri konservativni, drugi odprti (1x); tako kot povsod drugje zavisi od tega kolikšno je tvoje prizadevanje, da se integriraš (1x); trdo delajo (1x); odprti, ko jih enkrat spoznaš (1x)



Grafikon 38: Anketirani tuji lastniki nepremičnin o značajskih lastnostih Slovencev
Graph 38: Interviewed foreign real estate owners about the personal characteristics of the Slovenians

Anketirani tuji lastniki nepremičnin so ocenjevali Slovence po njihovih značajskih lastnostih. Podanih je bilo nekaj možnih odgovorov, dodatno pa so svoje mnenje lahko podali tudi sami. Prav vsi anketirani tuji lastniki nepremičnin so med ponujenimi možnostmi Slovence označili kot *gostoljubne*, 73,6% da so *prijazni*, 66,0% *ustrežljivi*, 24,5% *spontani*, 17,0% *napredni*, 9,4% da so *konservativni*, 7,5% da so *zavrti*. Med ponujenimi možnostmi noben anketiranec Slovencev ni označil kot *negostoljubne*, *neprijazne* ali *ignorantske*. Med dodatnimi možnostmi, ki so jih navedli, so tuji anketiranci Slovencem pripisali še naslednje lastnosti: *pripravljeni pomagat* (4x); *imajo dober oziroma poseben smisel za humor* (3x); *velikodušni* (2x); *adrenalinski* (1x); *sprejemajo tujce* (1x); *nekateri konservativni, drugi odprti* (1x); *tako kot povsod drugje je odvisno od tega, kolikšno je tvoje prizadevanje, da se integriraš* (1x); *trdo delajo* (1x); *odprti, ko jih enkrat spoznaš* (1x).

Vprašanje številka 35:

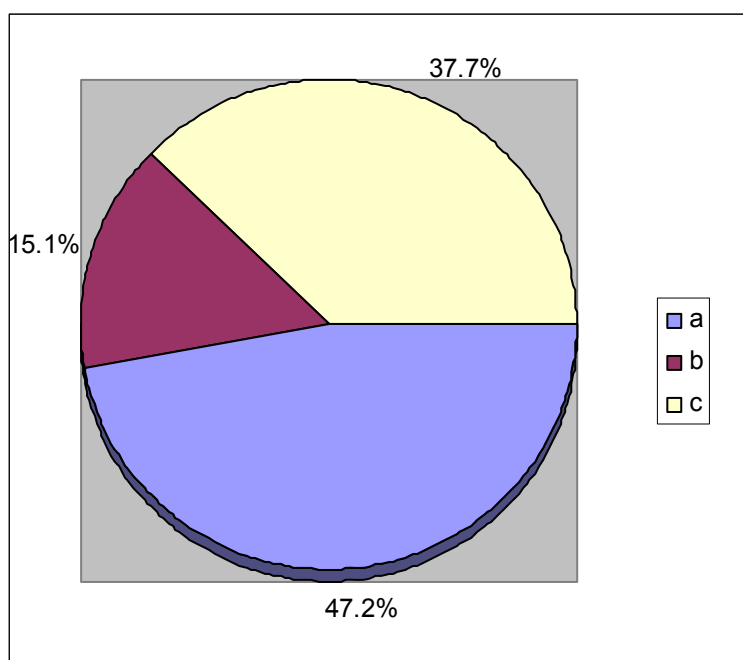
Se udeležujete družabnih, kulturnih, športnih in podobnih prireditev, ko ste v Sloveniji?

- a) *Da*
- b) *Ne*
- c) *Včasih/občasno*

Preglednica 45: Anketirani tuji lastniki nepremičnin o svoji udeležbi na družabnih, kulturnih, športnih in podobnih prireditvah, ko so v Sloveniji

Table 45: Interviewed foreign real estate owners about their participation in social, cultural, sports, etc events when staying in Slovenia

Odgovor	Število odgovorov	Delež odgovorov v odstotkih
a	25	47,2%
b	8	15,1%
c	20	37,7%



Grafikon 39: Anketirani tuji lastniki nepremičnin o svoji udeležbi na družabnih, kulturnih, športnih in podobnih prireditvah, ko so v Sloveniji

Graph 39: Interviewed foreign real estate owners about their participation in social, cultural, sports, etc events when staying in Slovenia

Približno polovica oziroma 47,2% vseh anketiranih tujih lastnikov nepremičnin je izjavilo, da se udeležujejo družabnih, kulturnih, športnih in podobnih prireditev, ko so v Sloveniji. 37,7% se jih tovrstnih prireditev in dogodkov udeležuje občasno, 15,1% pa se jih sploh ne udeležuje.

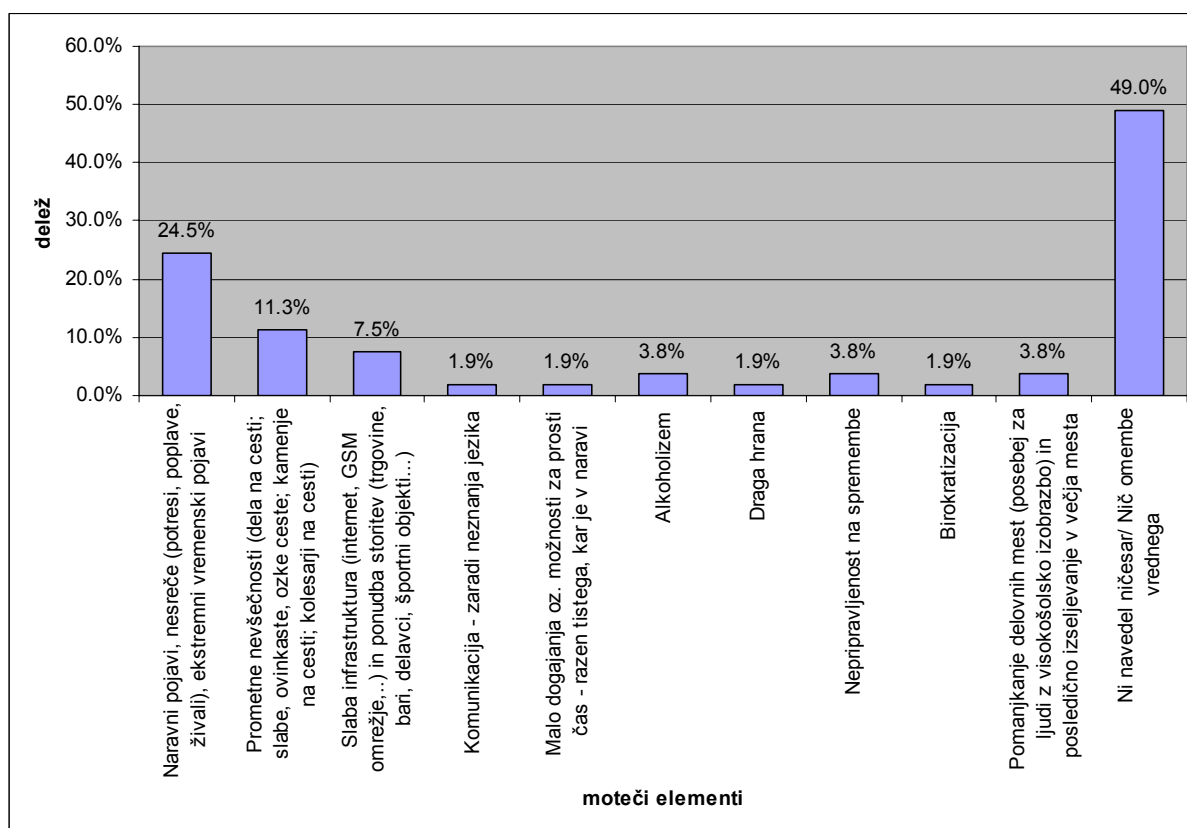
Vprašanje številka 36:

Kaj so za vas najbolj moteči elementi (naravni, družbeni in drugi) v okolju, kjer ste kupili nepremičnino? (naštejte nekaj elementov)

Preglednica 46: Anketirani tuji lastniki nepremičnin o motečih elementih v okolju, kjer so kupili nepremičnino

Table 46: Interviewed foreign real estate owners about disturbing factors in the area where they bought the real estate

Odgovor	Število odgovorov	Delež odgovorov v odstotkih
Naravni pojavi, nesreče (potresi, poplave, divje živali) in ekstremni vremenski pojavi	13	24,5%
Prometne nevšečnosti (dela na cesti; slabe, ovinkaste, ozke ceste; kamenje na cesti; kolesarji na cesti)	6	11,3%
Slaba infrastruktura (medmrežje, GSM omrežje,..) in ponudba storitev (trgovine, bari, delavci, športni objekti in podobno)	4	7,5%
Komunikacija - zaradi neznanja jezika	1	1,9%
Malo dogajanja oziroma možnosti za prosti čas - razen tistega, kar je v naravi	1	1,9%
Alkoholizem	2	3,8%
Draga hrana	1	1,9%
Nepripravljenost na spremembe	2	3,8%
Birokratizacija	1	1,9%
Pomanjkanje delovnih mest (posebej za ljudi z visokošolsko izobrazbo) in posledično izseljevanje v večja mesta	2	3,8%
Nič omembe vrednega /Ni navedel ničesar	26	49,0%



Grafikon 40: Anketirani tuji lastniki nepremičnin o motečih elementih v okolju, kjer so kupili nepremičnino

Graph 40: Interviewed foreign real estate owners about disturbing factors in the area where they bought the real estate

Pri poizvedovanju o najbolj motečih elementih (naravni, družbeni in drugi) v okolju, kjer so anketirani tuji lastniki kupili nepremičnino, je bil zastavljen odprt tip vprašanja, tako so anketiranci lahko prosto odgovarjali in navajali svoja opažanja in pripombe. Po pregledu podanih odgovorov sem ustvarila skupine, v katere sem lahko razvrstila navedene odgovore. Približno četrtina anketirancev je kot moteč dejavnik navedla *naravne pojave, nesreče (potresi, poplave, divje živali) in ekstremne vremenske pojave*; 11,3% anketirancev motijo *prometne nevšečnosti (dela na cesti; slabe, ovinkaste, ozke ceste; kamenje na cesti; kolesarji na cesti)*; 7,5% moti *slaba infrastruktura (medmrežje, GSM omrežje,...) in ponudba storitev (trgovine, bari, delavci, športni objekti in podobno)*. Kar 3,8% anketirancev je navedlo, da jih moti *stopnja alkoholizma*, ki so jo, kot kaže, očitno opazili pri domačinih, prav tako 3,8% anketirancev pa moti slovenska *nepripravljenost na spremembe*. Enak odstotek (3,8%) anketirancev je na obravnavanem območju zaznalo problem *pomanjkanja delovnih mest (posebej za ljudi z visokošolsko izobrazbo) in posledično izseljevanje v večja mesta*. Vsakič po

1,9% anketirancev motijo naslednji elementi: *draga hrana; birokratizacija; komunikacija – zaradi neznanja jezika; malo dogajanja oziroma možnosti za prosti čas - razen tistega, kar je v naravi*. Približno polovica oziroma 49,0% anketirancev ni navedlo ničesar (omembe vrednega), kar bi jih motilo.

3.2 Anketa izvedena med domačini

Vsebinsko soroden anketni vprašalnik kot za tuje lastnike nepremičnin je bil izdelan tudi za domačine na obravnavanem območju. Razdeljen je bil prav tako na štiri sklope, na podlagi katerih sem želela dobiti povratne informacije o tem, kako domačini dojemajo pojav nakupa nepremičnin s strani tujih državljanov, ki je po vstopu Slovenije v EU, tudi na obravnavanem območju, dobil nove razsežnosti.

Opis postopka in načina anketiranja ter predstavitev vzorca

Anketiranje se je izvajalo v letu 2010, potem ko je bilo pridobljeno zadostno število izpolnjenih vprašalnikov s strani tujih lastnikov nepremičnin. Pri anketiranju domačinov sem se poslužila več načinov anketiranja, in sicer: razpošiljanja po elektronski pošti, osebno vročanje in terensko anketiranje. Pri anketiranju domačinov sem se trudila vključiti sodelujoče v raziskavi s celotnega območja (občinska središča, večje in manjše vasi), različnih starostnih skupin nad 18. let in razmerje moški: ženske 50%: 50%, za vsako občino (in posledično tudi celotno območje). Za vsako od obravnavanih občin je bilo tako zbranih po 50 izpolnjenih vprašalnikov, torej skupaj 150 za vse tri obravnavane občine.

3.2.1 Analiza ankete izvedene med domačini

V nadaljevanju so predstavljeni izsledki ankete izvedene med domačini na obravnavanem območju. Vsa vprašanja in odgovori, ki so predstavljeni in interpretirani v nadaljevanju, se nanašajo na vzorec 150 anketirancev in odražajo videnje domačinov ter njihov odnos do pojava nakupa nepremičnin s strani tujih kupcev nepremičnin.

A) Predstavitev vzorca anketiranja - splošni podatki in struktura anketiranih domačinov

S prvimi petimi vprašanji sem poizvedovala o splošnih podatkih in strukturi anketiranih domačinov, ki so izrazili svoje videnje in mnenje o pojavu nakupa nepremičnin s strani tujih državljanov na obravnavanem območju (UE Tolmin) nanašajoč se na obdobje po vstopu Slovenije v EU.

Preglednica 47: Anketirani domačini glede na kraj bivanja

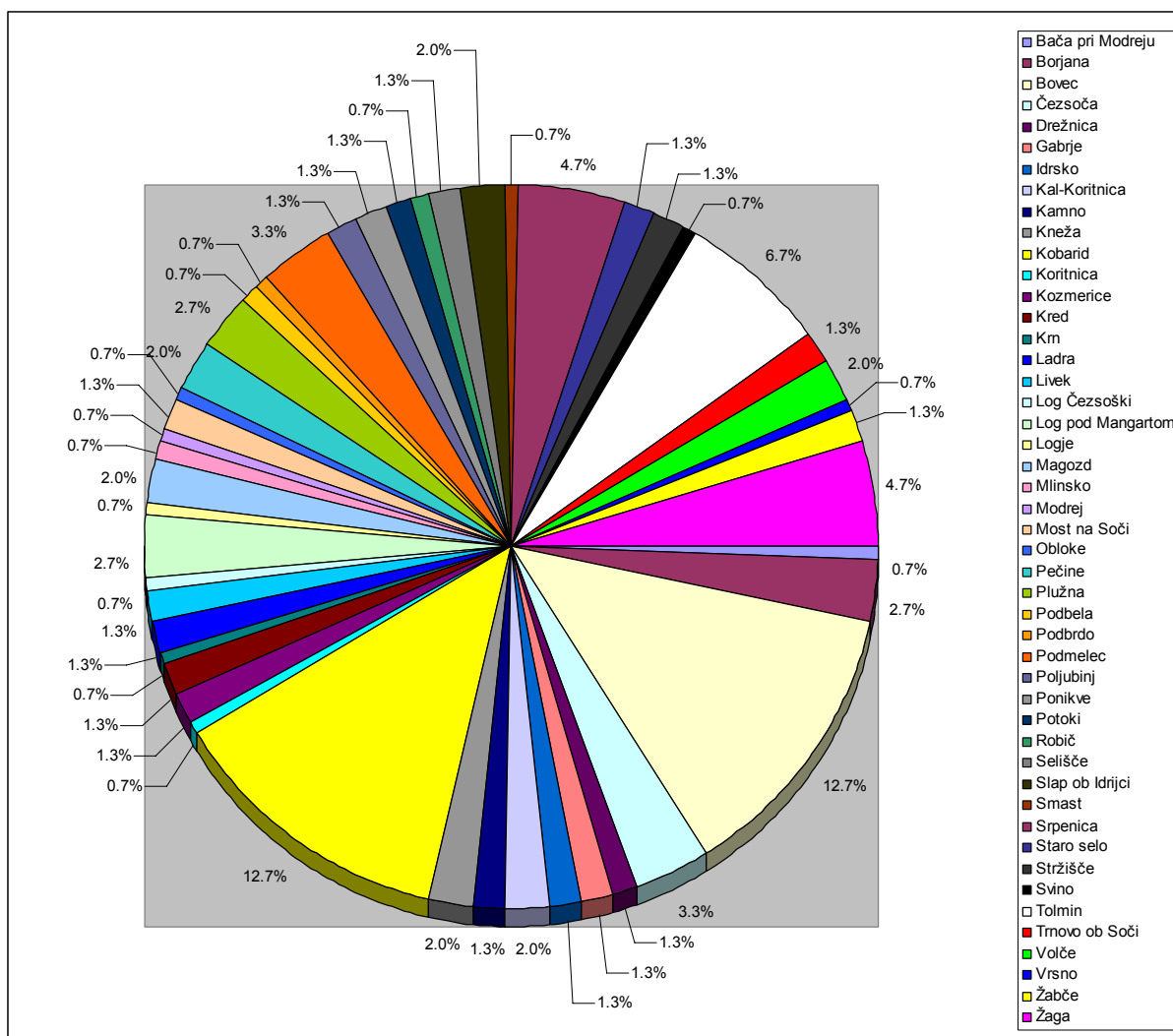
Table 47: Interviewed locals by their place of living

Anketirani domačini glede na kraj bivanja	Število odgovorov	Delež odgovorov v odstotkih
Bača pri Modreju	1	0,7%
Borjana	4	2,7%
Bovec	19	12,7%
Čezsoča	5	3,3%
Drežnica	2	1,3%
Gabrje	2	1,3%
Idrsko	2	1,3%
Kal-Koritnica	3	2,0%
Kamno	2	1,3%
Kneža	3	2,0%
Kobarid	19	12,7%
Koritnica	1	0,7%
Kozmerice	2	1,3%
Kred	2	1,3%
Krn	1	0,7%
Ladra	2	1,3%
Livek	2	1,3%
Log Čezsoški	1	0,7%
Log pod Mangartom	4	2,7%
Logje	1	0,7%
Magozd	3	2,0%
Mlinsko	1	0,7%
Modrej	1	0,7%
Most na Soči	2	1,3%
Obloke	1	0,7%
Pečine	3	2,0%
Plužna	4	2,7%
Podbela	1	0,7%

se nadaljuje ...

... nadaljevanje Preglednice 47

Podbrdo	1	0,7%
Podmelec	5	3,3%
Poljubinj	2	1,3%
Ponikve	2	1,3%
Potoki	2	1,3%
Robič	1	0,7%
Selišče	2	1,3%
Slap ob Idrijci	3	2,0%
Smast	1	1,3%
Srpenica	7	4,7%
Staro selo	2	1,3%
Stržišče	2	1,3%
Svino	1	0,7%
Tolmin	10	6,7%
Trnovo ob Soči	2	1,3%
Volče	3	2,0%
Vrsno	1	1,0%
Žabče	2	1,3%
Žaga	7	4,7%

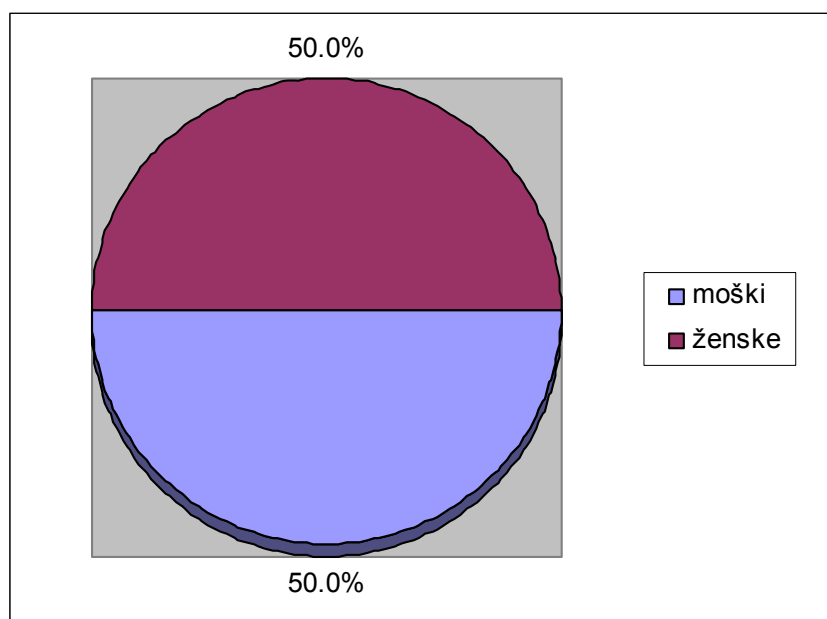


Grafikon 41: Anketirani domačini glede na kraj bivanja
Graph 41: Interviewed locals by their place of living

Med tremi občinami, kjer je potekalo anketiranje, ima največ naselij občina Tolmin, in sicer 72, sledi Kobarid s 33 in Bovec s 13. Znotraj posamezne občine je bilo največ domačinov anketiranih v občinskih središčih Bovec (12,7%), Kobarid (12,7%), Tolmin (6,7%). Zastopanost vseh anketirancev po ostalih naseljih je 1-5%.

Preglednica 48: Anketirani domačini glede na spol
Table 48: Interviewed locals by gender

Anketirani domačini glede na spol	Število odgovorov	Delež odgovorov v odstotkih
Moški	75	50,0%
Ženske	75	50,0%



Grafikon 42: Anketirani domačini glede na spol

Graph 42: Interviewed locals by gender

Anketirani vzorec glede na zastopanost po spolu je 50,0% moških in 50,0% žensk.

Preglednica 49: Osnovna statistika anketiranih domačinov po starosti (ne glede na spol)

Table 49: Basic statistics of interviewed locals by age (regardless of gender)

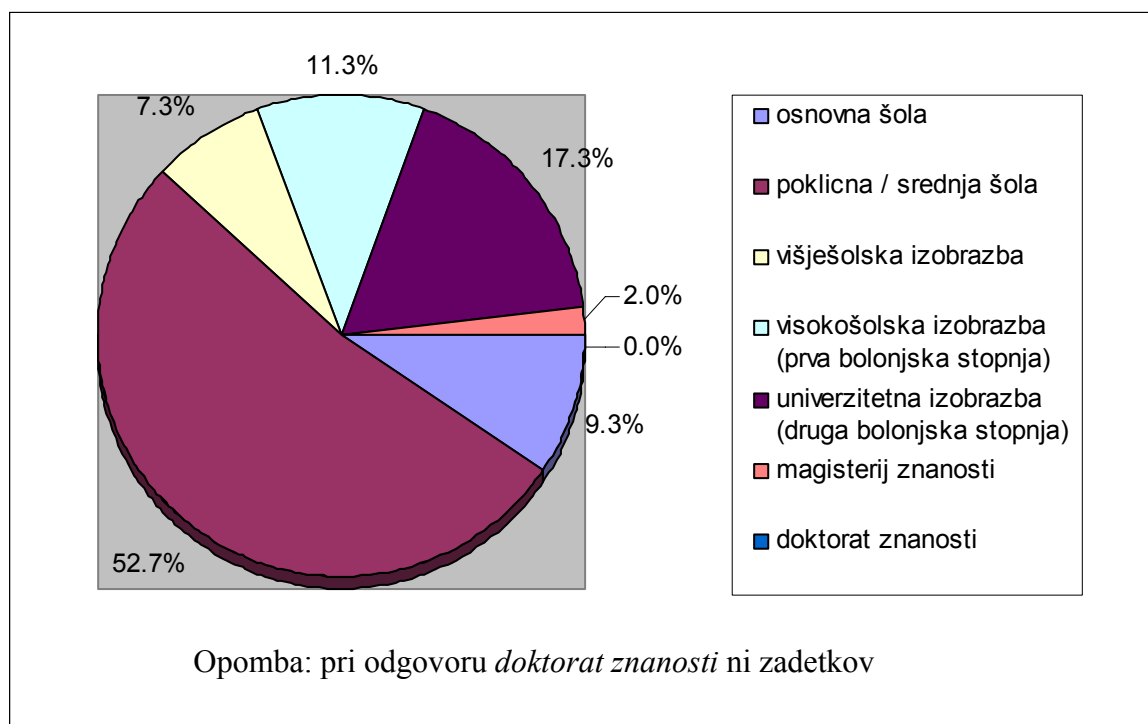
Osnovna statistika anketiranih domačinov po starosti	
Povprečna starost anketiranca	42,5
Mediana	12,4
Standardna deviacija	9,8
Minimum	20,0
Maksimum	78,0
Število vseh anketirancev	150

Izmed vseh 150 anketirancev je povprečna starost anketiranca v vzorcu 42,5 let. Spodnja starostna meja je bila omejena na 18 let, zgornje pa ni bilo. Starost najmlajšega anketiranca, ki je sodeloval v raziskavi je 20, najstarejšega pa 78 let.

Preglednica 50: Anketirani domačini glede na stopnjo izobrazbe

Table 50: Interviewed locals by their level of education

Stopnja izobrazbe anketiranih domačinov	Število odgovorov	Delež odgovorov v odstotkih
Osnovna šola	14	9,3%
Poklicna / Srednja šola	79	52,7%
Višješolska izobrazba	11	7,3%
Visokošolska izobrazba (Prva bolonjska stopnja)	17	11,3%
Univerzitetna izobrazba (Druga bolonjska stopnja)	26	17,3%
Magisterij znanosti	3	2,0%
Doktorat znanosti	0	0,0%



Grafikon 43: Anketirani domačini glede na stopnjo izobrazbe

Graph 43: Interviewed locals by their level of education

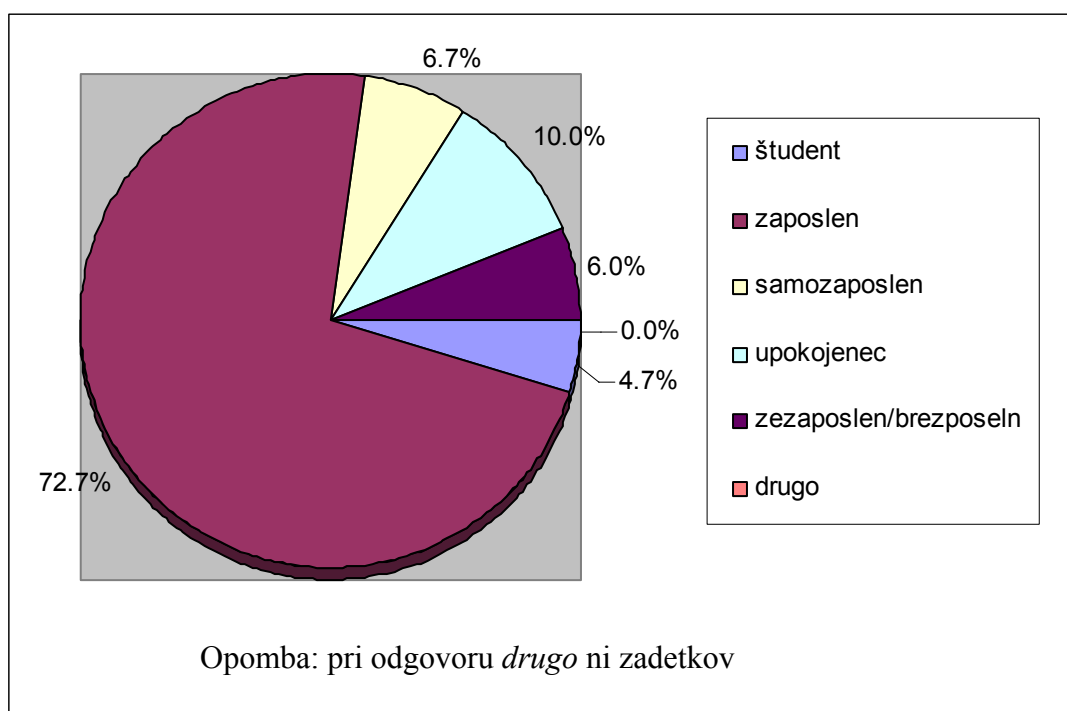
Največ anketirancev, in sicer približno polovica oziroma 52,7%, jih ima *poklicno ali srednješolsko izobrazbo*, 17,3% *univerzitetno izobrazbo oziroma drugo bolonjsko stopnjo*, 11% *visokošolsko izobrazbo oziroma prvo bolonjsko stopnjo*, 9,3% *osnovnošolsko izobrazbo*, 7,3% *višješolsko izobrazbo*. Med anketiranimi je 2,0% takih z *magisterijem znanosti*, ni pa nobenega z *doktoratom znanosti*. Anketiranci z *akademsko izobrazbo (magisterijem znanosti)* prihajajo iz občine Tolmin, kar je po svoje pričakovano, saj je Tolmin upravno središče vseh

treh občin (UE Tolmin). Rezultati glede stopnje izobrazbe podajajo dokaj realno sliko, predvsem glede odstotka anketirancev s poklicno ali srednješolsko izobrazbo, saj gre za periferijo oziroma pretežno ruralno območje, kjer ni zadostne ponudbe delovnih mest za kader z visokošolsko izobrazbo, niti primernih mest oziroma pretiranega povpraševanja po kadru za akademsko sfero. Visoko izobražen kader se zato pogosto odseljuje oziroma zaposluje (na delo vozi) v večja urbana središča oziroma druge regijske centre.

Preglednica 51: Anketirani domačini glede na status

Table 51: Interviewed locals by their status

Status anketiranih domačinov	Število odgovorov	Delež odgovorov v odstotkih
Študent	7	4,7%
Zaposlen	109	72,7%
Samozaposlen	10	6,7%
Upokojenec	15	10,0%
Nezaposlen/Brezposeln	9	6,0%
Drugo	0	0,0%



Grafikon 44: Anketirani domačini glede na status

Graph 44: Interviewed locals by their status

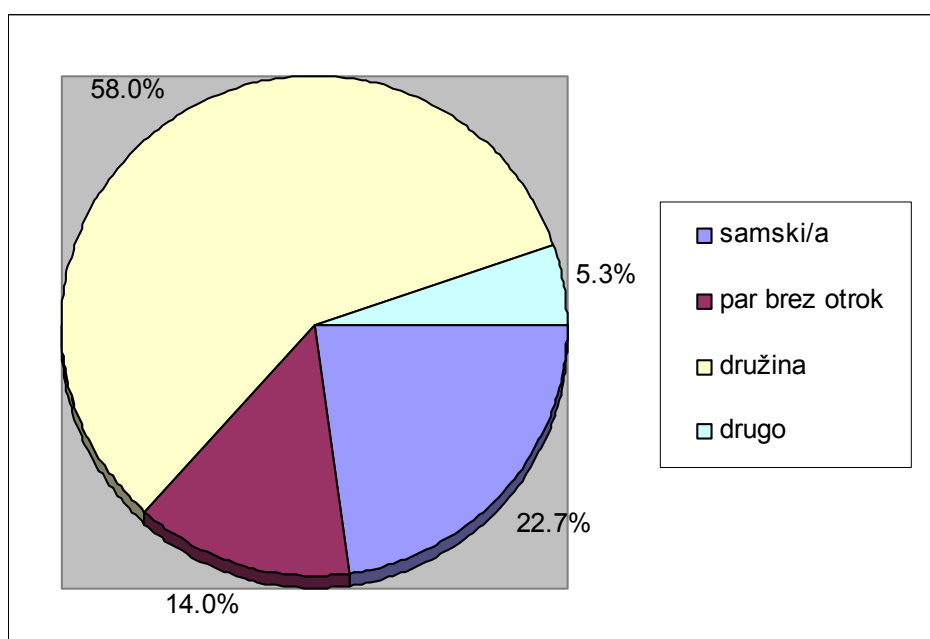
Glede na status sestavlja vzorec anketirancev 84,1% *zaposlenih* od katerih jih je 6,7% *samozaposlenih*. Preostali del vzorca sestavlja 10,0% *upokojencev*, 6,0% *nezaposlenih oziroma brezposelnih* in 4,7% *študentov*. Drugih posebnosti oziroma navedb glede statusa ni bilo.

Preglednica 52: Anketirani domačini glede na stan

Table 52: Interviewed locals by their marital status

Stan anketiranih domačinov	Število odgovorov	Delež odgovorov v odstotkih
Samski/a	34	22,7%
Par brez otrok	21	14,0%
Družina	87	58,0%
Drugo*	8	5,3%

Drugo*: vdova (4x); par z odraslimi otroki (2x); izvenzakonska zveza (1x); ločen (1x)



Grafikon 45: Anketirani domačini glede na stan

Graph 45: Interviewed locals by their marital status

Glede na stan ima približno polovica oziroma 58,0% anketirancev *družino*, 22,7% je *samskih*, 4,0% so *pari brez otrok*, preostalih 5,3% pa jih je navedlo naslednje: *ločen* (1x); *vdova* (4x); *par z odraslimi otroki* (2x); *izven zakonska zveza* (1x).

B) Nakup nepremičnin s strani tujih državljanov v Sloveniji

V tem sklopu sem pri domačinih poizvedovala glede njihovega odnosa do pojava nakupa nepremičnin s strani tujih državljanov v njihovem okolju, njihovem mnenju o razlogih, zakaj se tujci odločajo za nakup nepremičnin na njihovem območju oziroma v Sloveniji, o pestrosti ponudbe nepremičnin, o pomoči tujcem pri nakupu in svojih nagibih po nakupu nepremičnine v tujini.

Vprašanje številka 6:

Ste po vstopu Slovenije v EU opazili povečano zanimanje tujih državljanov za nakup nepremičnin v svojem domačem okolju (kjer stanujete, se gibate, delate)?

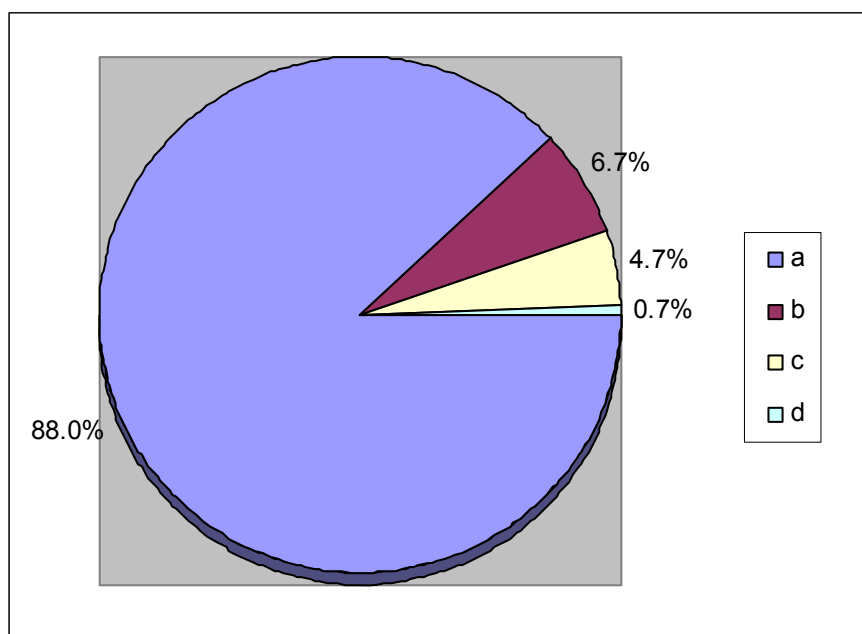
- a) Da
- b) Ne
- c) Nisem pozoren na to
- d) Drugo:

Preglednica 53: Opažanja anketiranih domačinov o povečanem zanimanju tujih državljanov za nakup nepremičnin v svojem domačem okolju

Table 53: Interviewed locals about foreigners' increased interest in buying real estate in their local area

Odgovor	Število odgovorov	Delež odgovorov v odstotkih
a	132	88,0%
b	10	6,7%
c	7	4,7%
d	1	0,7%

d (drugo): povečano zanimanje je bilo opaziti že pred vstopom Slovenije v EU (1x)



Grafikon 46: Opažanja anketiranih domačinov o povečanem zanimanju tujih državljanov za nakup nepremičnin v svojem domačem okolju

Graph 46: Interviewed locals about foreigners' increased interest in buying real estate in their local area

Velika večina oziroma 88,0% anketirancev je po vstopu Slovenije v EU na obravnavanem območju opazila povečano zanimanje tujih državljanov za nakup nepremičnin, 6,7% anketirancev tega pojava ni opazilo, 4,7% jih na to ni pozornih, 0,7% pa je jih je pojasnilo, da je bilo povečano zanimanje opaziti tudi že pred vstopom Slovenije v EU. Na podlagi dobljenih odgovorov lahko sklepamo, da se je po vstopu Slovenije v EU zanimanje tujih državljanov za nakup nepremičnin, tudi po mnenju in opažanju velike večine domačinov, povečalo.

Vprašanje številka 7:

Kaj menite, zakaj se tuji državljani odločajo za nakup nepremičnin v Sloveniji?

- a) Zaradi lepe narave, razgibane in pestre pokrajine, ki ponuja veliko možnosti za oddih in rekreacijo (bližina morja, gore, druge možnosti za rekreacijo v naravi)*
- b) Zaradi dobre izhodiščne lege v Evropi*
- c) Zaradi drugačne (ugodne) klime, podnebja kot v držav, iz katere prihajajo*
- d) Ker je idealen kraj za dopustovanje in oddih*
- e) Zaradi prijaznih in gostoljubnih ljudi*
- f) Zaradi stila življenja in nižjih življenjskih stroškov kot v svoji državi*

g) Da bi pred propadom rešili stare, zapuščene hiše

h) Ker ima to območje dobre razvojne priložnosti

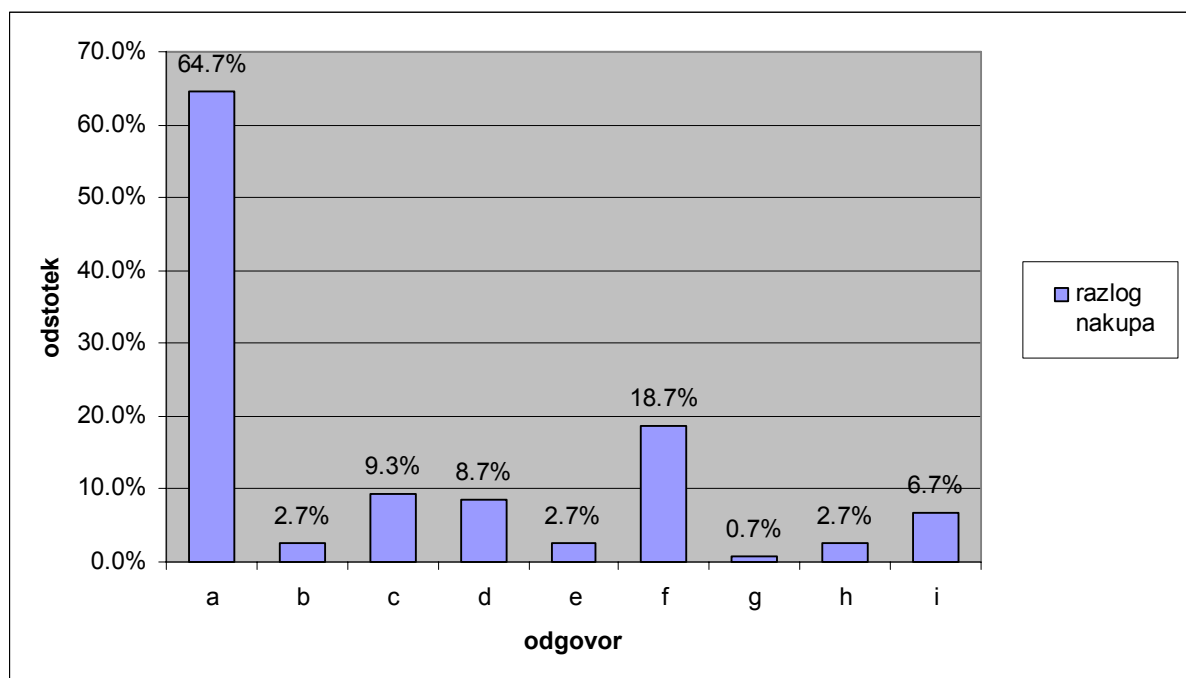
i) Drugo:

Preglednica 54: Mnenje anketiranih domačinov, zakaj se tuji državljani odločajo za nakup nepremičnin v Sloveniji

Table 54: Interviewed locals' opinion of why foreigners decide to buy a real estate in Slovenia

Odgovor	Število odgovorov	Delež odgovorov v odstotkih
a	97	64,7%
b	4	2,7%
c	14	9,3%
d	13	8,7%
e	4	2,7%
f	28	18,7%
g	1	0,7%
h	4	2,7%
i	10	6,7%

i (drugo): nizka cena nepremičnin (v primerjavi z drugimi državami) (7x); zaradi zaslužka – dobre naložbe (3x);



Grafikon 47: Mnenje anketiranih domačinov, zakaj se tuji državljani odločajo za nakup nepremičnin v Sloveniji

Graph 47: Interviewed locals' opinion of why foreigners decide to buy a real estate in Slovenia

Največ anketiranih domačinov, in sicer kar 64,7% meni, da se tuji državljani odločajo za nakup nepremičnin v Sloveniji predvsem zaradi *lepe narave, razgibane in pestre pokrajine, ki ponuja veliko možnosti za oddih in rekreacijo (bližina morja, gore, druge možnosti za rekreacijo v naravi)*, 18,7% jih meni, da *zaradi stila življenja in nižjih življenjskih stroškov kot v svoji državi*. Nato sledijo odgovori z manj kot 10% zastopanostjo, in sicer v naslednjem vrstnem redu: 9,3% *zaradi drugačne (ugodne) klime, podnebja kot v državi, iz katere prihajajo*; 8,7% *ker je idealen kraj za dopustovanje in oddih*. Z 2,7% zastopanostjo sledijo tri skupine odgovorov, in sicer: *zaradi dobre izhodiščne lege v Evropi*; *zaradi prijaznih in gostoljubnih ljudi*; *ker ima to območje dobre razvojne priložnosti*. Na zadnjem mestu je pristalo mnenje, da tujci kupujejo nepremičnine zato, *da bi pred propadom rešili stare, zapuščene hiše*. Pod odgovor *drugo* je svoje mnenje zapisalo še 6,7% anketirancev, navedli pa so razloge, ki jih je moč razvrstiti v dve skupini, in sicer: *nizka cena nepremičnin (v primerjavi z drugimi državami; 7x)*; *zaradi morebitnega zaslužka in dobre naložbe (3x)*.

Vprašanje številka 8:

Ste kdaj pomagali tujim državljanom pri nakupu nepremičnin (npr. v postopku nakupa, razkazovanja pokrajine, informacijah o nepremičninah, popravilu nepremičnine in podobno)

a) *Da (vrsta pomoči: _____)*

b) *Ne*

c) *Drugo:*

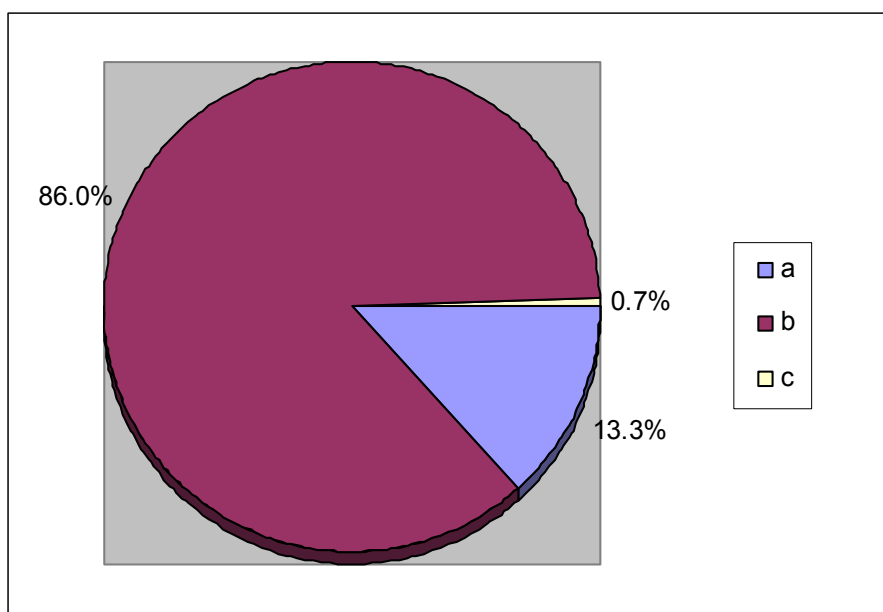
Preglednica 55: Anketirani domačini o nudenju pomoči tujim državljanom pri nakupu nepremičnin

Table 55: *Interviewed locals about helping foreigners buying real estates*

Odgovor	Število odgovorov	Delež odgovorov v odstotkih
a	20	13,3%
b	129	86,0%
c	1	0,7%

a: informacije, nasveti (1x); pokazal mejnike (1x); ogledi (1x); pokazal, kje je parcela (1x); posredoval sem informacije o možnosti nakupa in značilnosti lokalnega okolja (1x); postopek nakupa, razkazovanje pokrajine, nakup hiše, listine, vse ostale informacije (1x), niso navedli vrste pomoči (13x)

c (drugo): o tem so dobro informirani (1x)



Grafikon 48: Anketiranih domačini o nudenju pomoči tujim državljanom pri nakupu nepremičnin

Graph 48: Interviewed locals about helping foreigners buying real estate

Približno desetina, natančneje 13,3% anketirancev, je tujim državljanom nudila pomoč pri nakupu nepremičnin, in sicer predvsem pri podajanju raznih informacij in nasvetov (o možnosti, postopku nakupa, listinah, značilnostih lokalnega okolja) in razkazovanju pokrajine, ostali anketiranci niso navedli vrste pomoči, ki so jo nudili tujcem. Velika večina (86,0%) anketirancev tujim kupcem nepremičnin ni na nikakršen način pomagala pri nakupu nepremičnin. Eden izmed anketirancev (0,7%) je pod odgovor *drugo* navedel, da so tujci sami dobro informirani glede potrebnih informacij povezanih z nakupom nepremičnin.

Vprašanje številka 9:

S kakšnim namenom oziroma za kakšen namen menite, da tuji državljani kupujejo nepremičnine v Sloveniji?

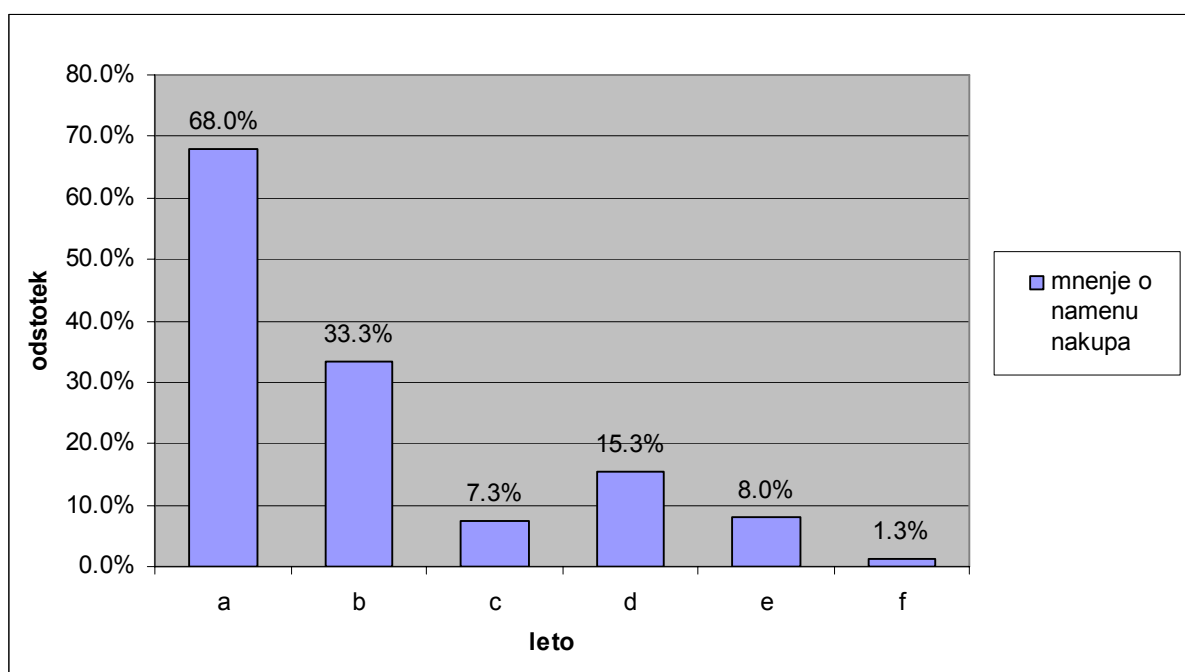
- a) Za sekundarno bivališče – lasten oddih in oddih za prijatelje, sorodnike, znance*
- b) Oddajanje v najem (tujim, domačim turistom)*
- c) Stalno bivanje*
- d) Začasno bivanje*
- e) Poslovni nameni*
- f) Drugo:*

Preglednica 56: Anketirani domačini o namenu, s katerim tuji državljani kupujejo nepremičnine v Sloveniji

Table 56: Interviewed locals' opinion about foreigner's intention to buy a real estate in Slovenia

Odgovor	Število odgovorov	Delež odgovorov v odstotkih
a	102	68,0%
b	50	33,3%
c	11	7,3%
d	23	15,3%
e	12	8,0%
f	2	1,3%

f (drugo): da jih prenovijo in nato dražje prodajo (2x)



Grafikon 49: Anketirani domačini o namenu, s katerim tuji državljani kupujejo nepremičnine v Sloveniji

Graph 49: Interviewed locals' opinion about foreigner's intention to buy a real estate in Slovenia

Med anketiranimi domačini prevladuje mnenje, da največ tujih državljanov kupuje nepremičnine v Sloveniji za namen sekundarnega bivališča – lasten oddih in oddih za prijatelje, sorodnike, znance. Za tak odgovor se je opredelilo kar 68,0% anketirancev. 33,3% anketirancev meni, da se nakupi izvajajo predvsem zaradi oddajanja nepremičnin v najem (tujim, domačim turistom), 15,3% jih meni, da je vzrok nakupa začasno bivanje, 8,0% pa jih

meni, da tujci kupujejo nepremičnine za *poslovne namene*. Kar velik delež, in sicer 7,3% anketirancev meni, da tujci kupujejo nepremičnine za *stalno bivanje*. Mnenje, ki so ga podali pod odgovorom *drugo, in sicer* da tuji državljani kupujejo nepremičnine zato, da jih *prenovijo in nato dražje prodajo*, je bilo zastopano z 1,3%.

Vprašanje številka 10:

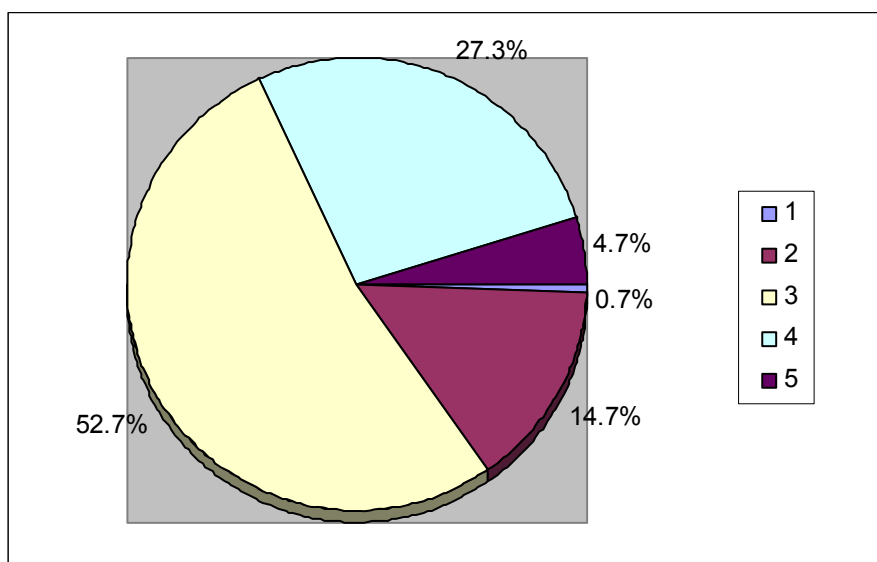
Kako pestra se vam zdi ponudba nepremičnin na širšem območju Zgornjega Posočja (občine Tolmin, Kobarid, Bovec) (1- zelo slaba, 3- sprejemljiva, 5 – zelo dobra)

1 2 3 4 5

Preglednica 57: Anketirani domačini o pestrosti ponudbe nepremičnin na širšem območju Zgornjega Posočja (občine Tolmin, Kobarid, Bovec)

Table 57: Interviewed locals about the diversity of real estate offer on the area of Upper Soča Valley (municipalities Tolmin, Kobarid, Bovec)

Odgovor	Število odgovorov	Delež odgovorov v odstotkih
1	1	0,7%
2	2	14,7 %
3	79	52,7 %
4	41	27,3 %
5	7	4,7 %



Grafikon 50: Anketirani domačini o pestrosti ponudbe nepremičnin na širšem območju Zgornjega Posočja (občine Tolmin, Kobarid, Bovec)

Graph 50: Interviewed locals about real estate diversity offer on the area of Zgornje Posočje (municipalities Tolmin, Kobarid, Bovec)

Približno polovica oziroma 52,7% anketiranih domačinov meni, da je ponudba nepremičnin na območju Zgornjega Posočja *sprejemljiva*, 27,3% jih meni, da je *dobra* in 14,7% da je *slaba*. Da je *zelo dobra* jih meni 4,7%, le 0,7% pa jih je mnenja, da je ponudba *zelo slaba*. Povprečna izračunana vrednost podanih odgovorov je na ocenjevalni lestvici dosegla vrednost 3,2 kar pomeni, da med anketiranci v splošnem prevladuje mnenje, da je ponudba nepremičnin na obravnavanem območju *sprejemljiva*.

Vprašanje številka 11:

Bi sami priporočili tujim državljanom nakup nepremičnine v Sloveniji?

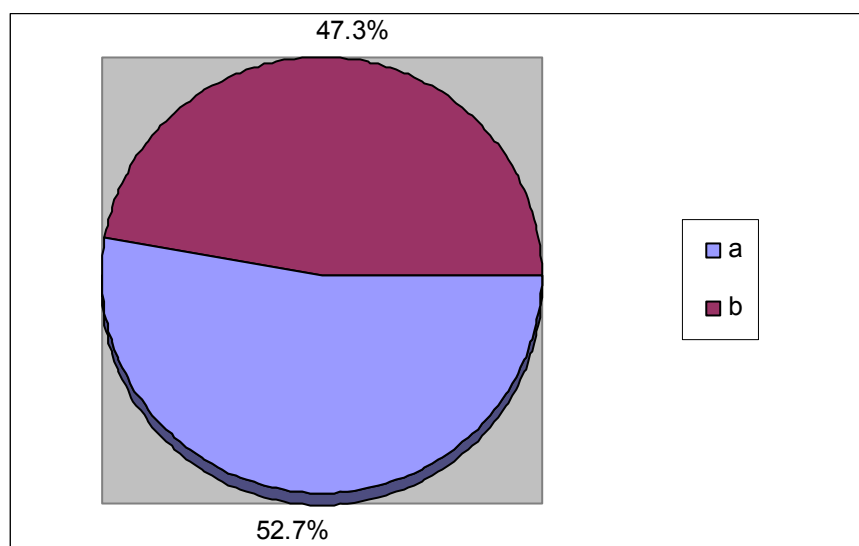
a) *Da*

b) *Ne*

Preglednica 58: Mnenje anketiranih domačinov, ali bi sami priporočili tujim državljanom nakup nepremičnine v Sloveniji

Table 58: Interviewed locals' opinion about their recommendations regarding a purchase of a real estate in Slovenia to foreign nationals

Odgovor	Število odgovorov	Delež odgovorov v odstotkih
a	79	52,7 %
b	71	47,3 %



Grafikon 51: Mnenje anketiranih domačinov, ali bi sami priporočili tujim državljanom nakup nepremičnine v Sloveniji

Graph 51: Interviewed locals' opinion about their recommendations regarding a purchase of a real estate in Slovenia to foreign nationals

Pri povpraševanju domačinov, ali bi sami priporočili nakup nepremičnine tujim državljanom, je bilo mnenje približno deljeno. Približno polovica oziroma 52,7% anketirancev *bi* tujcem nakup nepremičnine v Sloveniji *priporočili*, preostalih 47,3% pa *ne*.

Vprašanje številka 12:

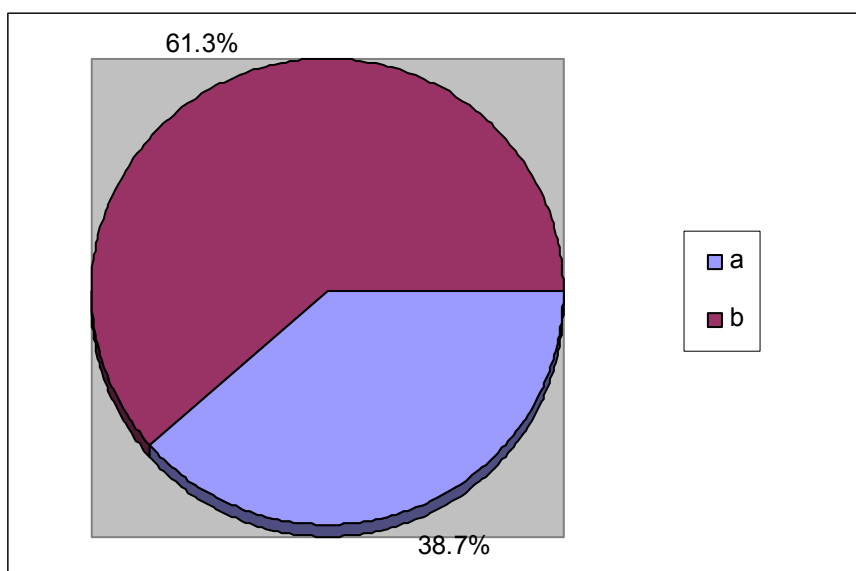
Ali nakup nepremičnin s strani tujih državljanov:

- a) *Odobravate oziroma vidite kot priložnost za razvoj in ohranjanje slovenskega ruralnega prostora*
- b) *Ne odobravate oziroma vidite kot grožnjo za slovenski ruralni prostor in kulturo*

Preglednica 59: Mnenje anketiranih domačinov, ali pojav nakupa nepremičnin s strani tujih državljanov dojemajo kot priložnost ali kot grožnjo za slovenski ruralni prostor

Table 59: Interviewed locals' opinion whether they perceive the purchase of real estate by foreign nationals as an opportunity or a threat to the Slovenian rural area

Odgovor	Število odgovorov	Delež odgovorov v odstotkih
a	85	38,7 %
b	92	61,3 %



Grafikon 52: Mnenje anketiranih domačinov, ali pojav nakupa nepremičnin s strani tujih državljanov dojemajo kot priložnost ali kot grožnjo za slovenski ruralni prostor

Graph 52: Interviewed locals' opinion whether they perceive the purchase of real estate by foreign nationals as an opportunity or a threat to the Slovenian rural area

Približno 60% anketiranih domačinov (natančneje 61,3%) nakupa nepremičnin v Sloveniji s strani tujih državljanov *ne odobrava* oziroma ta pojav vidi kot *grožnjo za slovenski ruralni prostor in kulturo*. Preostalih 38,7% anketirancev pa ta pojav *odobrava* oziroma ga prepoznavajo kot *priložnost za razvoj in ohranjanje slovenskega ruralnega prostora*. Domačinov, ki nakup nepremičnin s strani tujih državljanov dojemajo kot grožnjo je torej več kot tistih, ki ta pojav odobravajo in v njem vidijo priložnost za slovenski ruralni prostor.

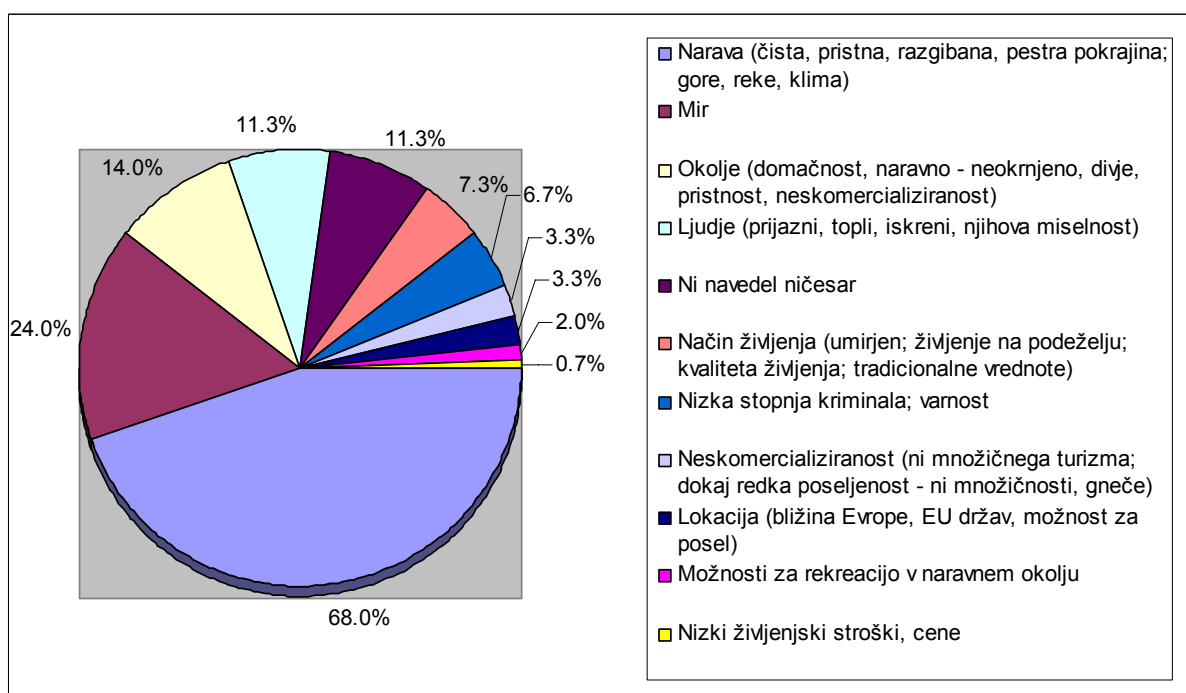
Vprašanje številka 13:

Kaj so za vas največje kvalitete bivanja v Sloveniji (v okolju kjer živite)? (Navedite nekaj kvalitet)

Preglednica 60: Največje kvalitete bivanja v Sloveniji po mnenju anketiranih domačinov

Table 60: The greatest qualities of living in Slovenia according to interviewed locals

Odgovor	Število odgovorov	Delež odgovorov v odstotkih
Narava (čista, pristna, razgibana, pestra pokrajina; gore, reke, klima)	102	68,0%
Mir	36	24,0%
Okolje (domačnost, naravno - neokrnjeno, divje, pristnost, neskercializiranost)	21	14,0%
Ljudje (prijazni, topli, iskreni, njihova miselnost)	17	11,3%
Ni navedel ničesar	17	11,3%
Način življenja (umirjen; življenje na podeželju; kvaliteta življenja; tradicionalne vrednote)	11	7,3%
Nizka stopnja kriminala; varnost	10	6,7%
Neskercializiranost (ni množičnega turizma; dokaj redka poseljenost - ni množičnosti, gneče)	5	3,3%
Lokacija (bližina Evrope, EU držav, možnost za posel)	5	3,3%
Možnosti za rekreacijo v naravnem okolju	3	2,0%
Nizki življenjski stroški, cene	1	0,7%



Grafikon 53: Največje kvalitete bivanja v Sloveniji po mnenju anketiranih domačinov
Graph 53: The greatest qualities of living in Slovenia according to interviewed locals

Pri povpraševanju anketiranih domačinov, kaj je za njih največja kvaliteta bivanja v Sloveniji, sem odgovore uvrstila med že oblikovane skupine odgovorov, ki sem jih ustvarila na podlagi odgovorov, ki so jih v raziskavi podali že anketirani tuji lastniki nepremičnin, pri podajanju odgovorov na enako vprašanje. Enake skupine odgovorov so bile potrebne zaradi primerjave odgovorov med domačini in tujimi lastniki nepremičnin. Umeščanje odgovorov domačinov v skupine, tvorjene na podlagi odgovorov tujih lastnikov nepremičnin, ni bilo težavno, saj so bile, kot se je izkazalo, skupine dobro oziroma dovolj široko zastavljene. Poleg tega pa se je izkazalo tudi, da tako domačini kot tudi tuji lastnikinepremičnin na obravnavanem območju pravzaprav prepoznavajo zelo podobne kvalitete bivanja.

Kar 68,0% odgovorov sem lahko umestila v skupino *narava (čista, pristna, razgibana, pestra pokrajina; gore, reke, klima)*; za 24,0% anketirancev je največja kvaliteta bivanja *mir*; 14,0% anketirancev je največja kvaliteta bivanja *okolje (domačnost, naravno - neokrnjeno, divje, pristnost, neskomercializiranost)*; 11,3% so to sami *ljudje (prijazni, topli, iskreni, njihova miselnost)*; enak odstotek anketirancev *ni navedlo ničesar*. 7,3% jih največjo kvaliteto vidi v *načinu življenja (umirjen; življenje na podeželju; kvaliteta življenja; tradicionalne vrednote)*; 6,7% pa v *nizki stopnji kriminala*. Le 3,3% prepozna kvaliteto v *lokaciji (bližina Evrope, EU držav; možnost za posel)*, na kateri

se nahajajo in možnosti, ki jim jih nudi, enak odstotek pa tudi v *neskomercializiranost (ni množičnega turizma; dokaj redka poseljenost - ni množičnosti, gneče)*. Presenetljivo je, da le majhen odstotek oziroma 2,0% vidi kvaliteto bivanja v *možnosti za rekreacijo v naravnem okolju*; najmanj oziroma 0,7% pa v *nizkih življenjskih stroških, cenah*.

Vprašanje številka 14:

Ali bi sami kupili nepremičnino v tujini, če bi imeli to možnost?

a) *Da*

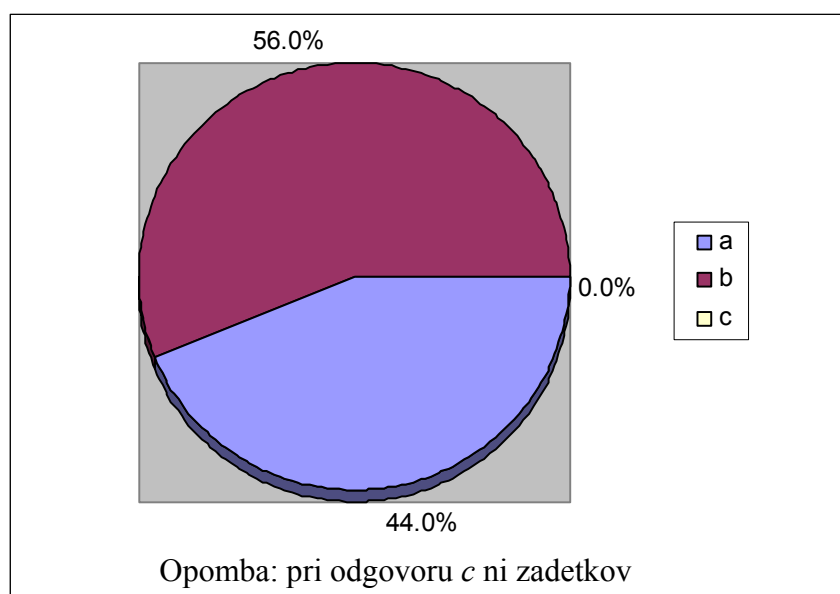
b) *Ne*

c) *Sem že (so)lastnik nepremičnine v tujini*

Preglednica 61: Anketirani domačini o lastnem nakupu nepremičnine v tujini, če bi imeli to možnost

Table 61: Interviewed locals' opinion on their personal real estate purchase abroad if they had this opportunity

Odgovor	Število odgovorov	Delež odgovorov v odstotkih
a	66	44,0 %
b	84	56,0 %
c	0	0,0%



Grafikon 54: Anketirani domačini o lastnem nakupu nepremičnine v tujini, če bi imeli to možnost

Graph 54: Interviewed locals' opinion on their personal real estate purchase abroad if they had this opportunity

Pri povpraševanju anketiranih domačinov po nakupu nepremičnine v tujini, če bi imeli to možnost, jih je približno polovica oziroma 56,0% odgovorilo, da sami *ne* bi kupili nepremičnine v tujini, preostalih 44,0% anketirancev pa *bi* to možnost izkoristilo. Po odgovorih sodeč nihče od vprašanih ni (so)lastnik nepremičnine v tujini. Več kot polovica anketiranih domačinov *nima želje po nakupu nepremičnine v tujini*, kar bi lahko nakazovalo na to da, vsaj kar se nepremičnin tiče, so zadovoljni s tem, kar imajo doma, v Sloveniji.

C) Vrednost, vzdrževanje in obnavljanje nepremičnine ter obiski

V tem sklopu sem pri domačinih poizvedovala o mnenju glede vpliva pojava nakupa nepremičnin s strani tujih državljanov na ceno nepremičnin, načinu, stilu obnavljanja ter vlaganju tujih državljanov v kupljene nepremičnine, opažanju o morebitnem upadu zanimanja tujih državljanov za obiske in nakupe nepremičnin ter o svojih zadržkih pri prodaji nepremičnin tujcem.

Vprašanje številka 15:

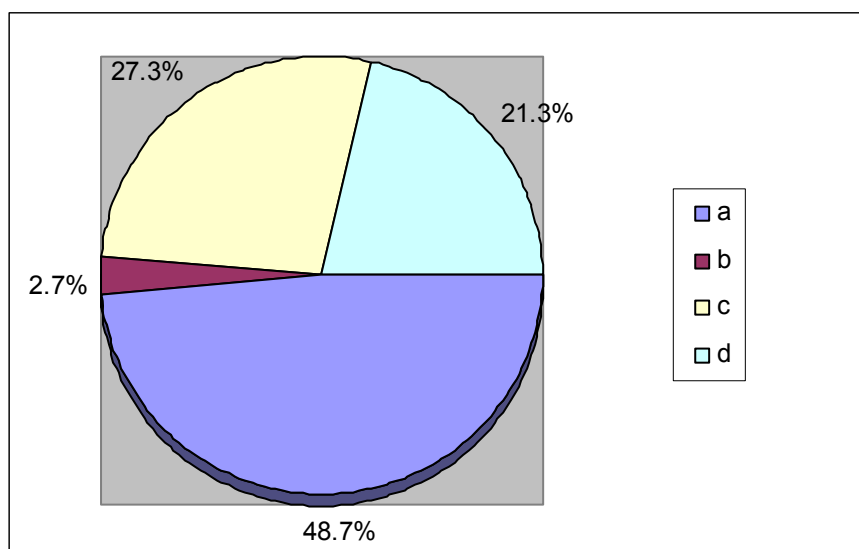
Menite, da je zanimanje tujih državljanov za nakup nepremičnin (predvsem obstoječih hiš) vplivalo na ceno nepremičnin na obravnavanem območju?

- a) *Da, cene so se zvišale*
- b) *Da, cene so se znižale*
- c) *Ne, ni večjih razlik*
- d) *Ne vem*

Preglednica 62: Anketirani domačini o spremembi cen nepremičnin (predvsem obstoječih stanovanjskih hiš) na obravnavanem območju, zaradi zanimanja tujih državljanov po nakupu le-teh

Table 62: Interviewed locals about the impact on the prices of real estate (especially existing houses) on the surveyed area, caused by increasing interest of foreign nationals for purchasing

Odgovor	Število odgovorov	Delež odgovorov v odstotkih
a	73	48,7 %
b	4	2,7 %
c	41	27,3%
d	32	21,3%



Grafikon 55: Anketirani domačini o spremembi cen nepremičnin (predvsem obstoječih stanovanjskih hiš) na obravnavanem območju, zaradi zanimanja tujih državljanov po nakupu le-teh

Graph 55: Interviewed locals about the impact on the prices of real estate (especially existing houses) price changes on the surveyed area, caused by increasing interest by foreign nationals for purchasing

Pri poizvedovanju glede spremembe cen nepremičnin na obravnavanem območju zaradi zanimanja tujcev za nakup le-teh, približno polovica oziroma 48,7% anketiranih domačinov meni, da so se cene nepremičnin *zvišale* prav zaradi (povečanega) zanimanja tujcev za nakup nepremičnin. Približno tretjina oziroma 27,3% jih je mnenja, da zaradi tega *ni večjih razlik* v cenah. 21,3% anketiranih domačinov pa *ne ve*, kakšno je gibanje cen nepremičnin (ne spremljajo tega pojava oziroma ne poznajo dejanskega stanja). Le manjši del oziroma 2,7% anketirancev je mnenja, da so se zaradi tega pojava cene nepremičnin na obravnavanem območju celo *znižale*.

Vprašanje številka 16:

Koliko tuji lastniki nepremičnin v povprečju vlagajo v obnovo kupljenih nepremičnin?

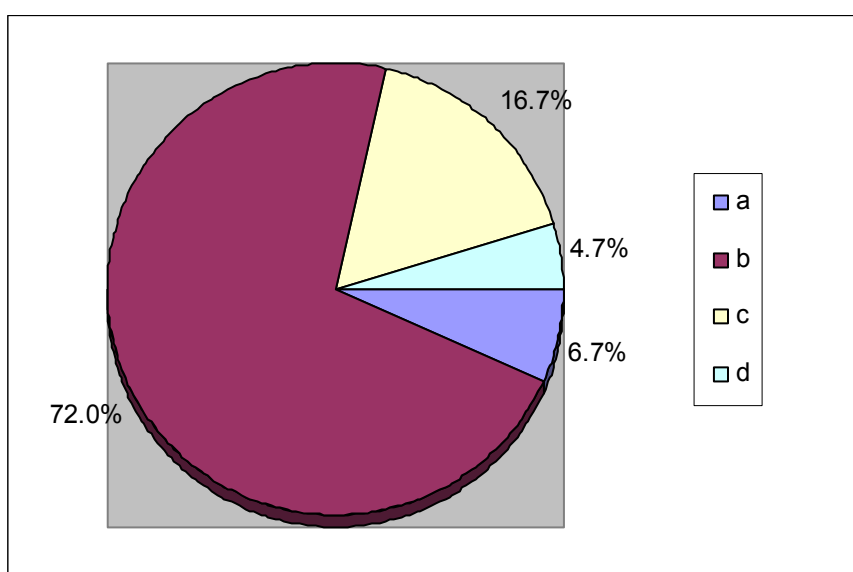
- a) Minimalno*
- b) Kolikor je potrebno za obnovo, ki omogoča spodobno bivanje*
- c) Veliko*
- d) Drugo*

Preglednica 63: Opažanje anketiranih domačinov glede vlaganja tujih lastnikov nepremičnin v obnovo kupljenih nepremičnin

Table 63: Interviewed locals' observation about foreign owners investment in their purchased real estate renovation

Odgovor	Število odgovorov	Delež odgovorov v odstotkih
a	10	6,7%
b	108	72,0%
c	25	16,7%
d	7	4,7%

d (drugo): odvisno od interesa - nekateri veliko, nekateri malo ali nič (5x); obnove so predvsem vizualne, ne pa statične, glede na potresno območje (1x); ne vem (1x)



Grafikon 56: Opažanje anketiranih domačinov glede vlaganja tujih lastnikov nepremičnin v obnovo kupljenih nepremičnin

Graph 56: Interviewed locals' observation about foreign owners investment in their purchased real estate renovation

Opažanje anketiranih domačinov, koliko tuji lastniki nepremičnin vlagajo v obnovo svojih nepremičnin, nam je postreglo s podatkom, da tujci v obnovo svojih nepremičnin načeloma vlagajo toliko, *kolikor je potrebno za spodobno bivanje*. Takega mnenja je bila velika večina oziroma 72,0% anketirancev, 16,7% jih opaža, da vlagajo *veliko*, le 6,7% pa, da je vložek tujcev v obnovo *minimalen*. Pri odgovorih pod opcijo *drugo* (4,7%) jih je kar nekaj navedlo, da je vlaganje tujcev v obnovo nepremičnin različno od posameznega primera - da je *odvisno predvsem od interesa in namena*, ki ga imajo tujci z nepremičnino. Nezanemarljiva je pripomba anketiranega domačina, ki opozarja na to, da so *obnove predvsem vizualne, ne pa tudi statične, glede na to, da gre za potresno območje*.

Vprašanje številka 17:

Na kakšen način tuji lastniki nepremičnin obnavljajo svoje nepremičnine:

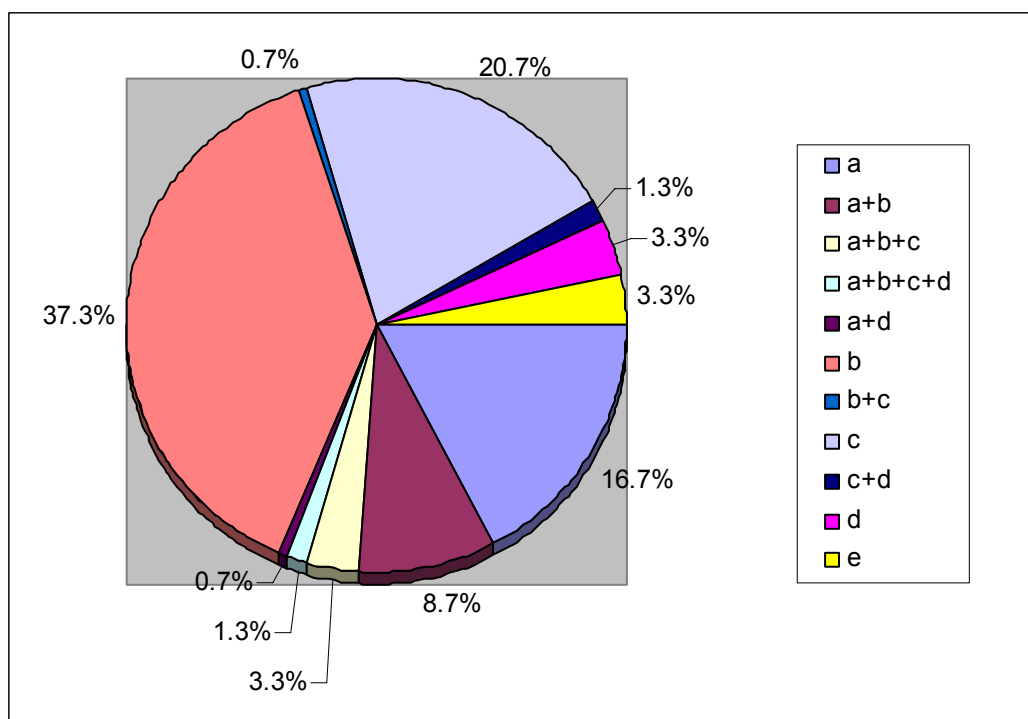
- a) Sami*
- b) S pomočjo sosedov, domačinov, lokalnih zidarjev in drugih*
- c) S pomočjo slovenskih gradbenih podjetij*
- d) S pomočjo tujih gradbenih podjetji/strokovnjakov*
- e) Drugo:*

Preglednica 64: Opažanje anketiranih domačinov, na kakšen način tuji lastniki nepremičnin obnavljajo svoje nepremičnine

Table 64: Interviewed locals' observation about foreign real estate owners' way of renovating their real estate

Odgovor	Število odgovorov	Delež odgovorov v odstotkih
a	25	16,7%
a+b	13	8,7%
a+b+c	5	3,3%
a+b+c+d	2	1,3%
a+d	1	0,7%
b	56	37,3%
b+c	1	0,7%
c	31	20,7%
c+d	2	1,3%
d	5	3,3%
e	5	3,3%

e (drugo): ne vem (5x)



Grafikon 57: Opažanje anketiranih domačinov, na kakšen način tuji lastniki nepremičnin obnavljajo svoje nepremičnine

Graph 57: Interviewed locals' observation about foreign real estate owners' way of renovating their real estate

Po opažanju domačinov, na kakšen način oziroma s čigavo pomočjo tuji lastniki nepremičnin obnavljajo svoje nepremičnine, so domačini postregli s podatkom, da gre največkrat za *samostojno obnavljanje*, obnavljanje s pomočjo lokalnih pomočnikov, bodisi *znancev, sosedov, lokalnih zidarjev* ali pa prenovo izvajajo *domača gradbena podjetja*. Takih odgovorov je v skupnem blizu 90%. Od tega jih je največ, in sicer več kot polovica takih, ki govori o dejstvu, da se tuji lastniki obnove večinoma lotijo bodisi s *pomočjo sosedov, domačinov, lokalnih zidarjev in drugih* ali pa v kombinaciji s *slovenskimi gradbenimi podjetji*. Marsikaj tuji lastniki nepremičnin postorijo (najverjetneje tisto, kar znajo oziroma je v njihovi moči) tudi *sami* - pri anketiranju domačinov na terenu sem bila tudi sama (slučajno) priča takemu primeru. Približno četrtnina anketiranih domačinov opaža isto.

To vprašanje bi bilo (bolj) smiselno zastaviti tudi oziroma predvsem tujim lastnikom nepremičnin, a se je ideja pojavila šele potem, ko sem pripravljala anketni vprašalnik za domačine, anketni vprašalnik za tuje lastnike nepremičnin pa je bila že razposlan po terenu. Zato sem o tem pojavu poskusilo s poizvedovanjem preko domačinov, saj pogosto tudi sami

opazijo, kako potekajo procesi obnove. Ideja za to vprašanje se mi je namreč porodila, ko sem bila na terenu priča pojavu, tudi po predhodnem pripovedovanju domačinov, da so tujci za obnovo pripeljali delavce s Poljske. Gre za primer Angležev, ki sta kupila več nepremičnin in jih pričela obnavljati. Tekom obnove ene izmed nepremičnin so hišo krili s slamo, pri tem pa uporabili tuj, neavtohton način prekrivanja strehe s slamo. To so domačini takoj opazili, saj se na tem območju še vedno najdejo objekti - če že ne hiša, pa gospodarsko poslopje, ki je še zmeraj krito s slamo. Sicer pa so, po opažanju domačinov, primeri obnove nepremičnin s pomočjo tujih delavcev bolj izjema kot pravilo. Je pa kljub temu ta pojav v skupnem poznan približno 5,0% anketirancem. Približno 3,0% anketirancev pa je pojasnilo, da jim *ni znano*, kako potekajo obnove nepremičnin pri tujih lastnikih.

Vprašanje številka 18:

Poznate kakšen primer, da so se tuji lastniki nepremičnin, potem ko so tu kupili nepremičnino, tudi za stalno preselili v Slovenijo?

a) Da (v tem primeru navedite, za koliko takih primerov veste):

b) Ne

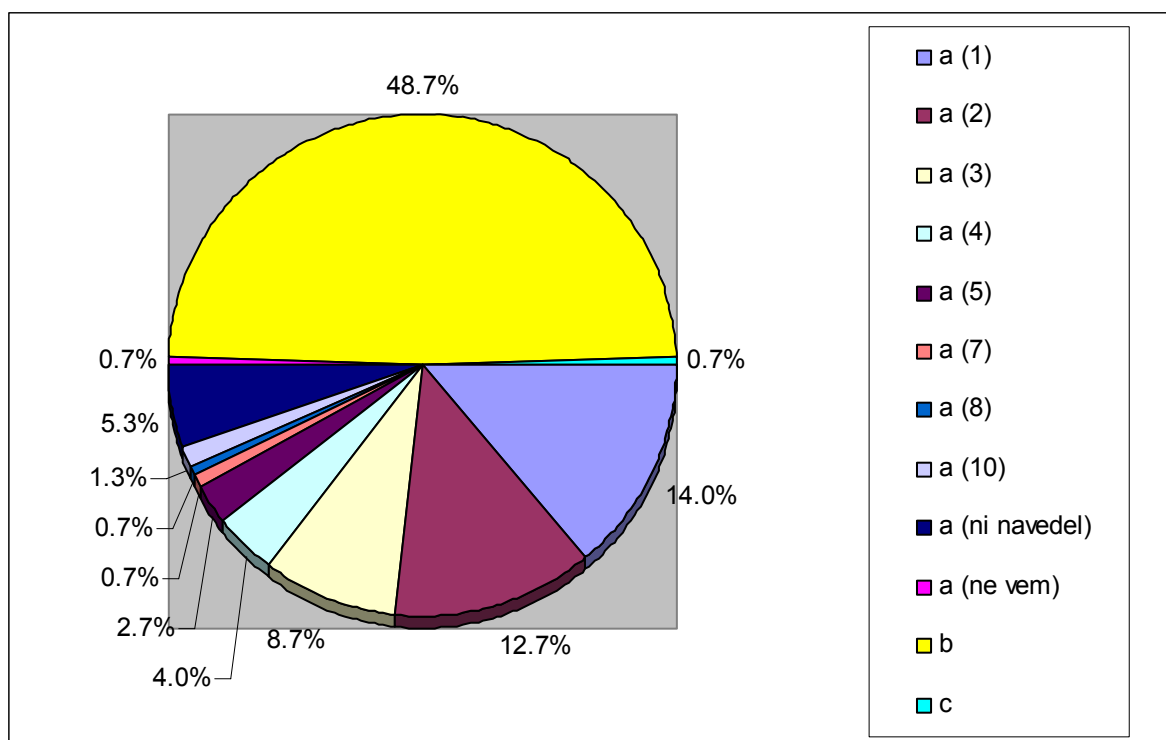
c) Drugo:

Preglednica 65: Anketirani domačini o številu tujih lastnikov nepremičnin, ki so se po nakupu nepremičnine tudi za stalno preselili v Slovenijo

Table 65: Interviewed locals about the number of foreign real estate owners who have permanently moved to Slovenia after purchasing a real estate

Odgovor	Število odgovorov	Delež odgovorov v odstotkih
a (1)	21	14,0%
a (2)	19	12,7%
a (3)	13	8,7%
a (4)	6	4,0%
a (5)	4	2,7%
a (7)	1	0,7%
a (8)	1	0,7%
a (10)	1	0,7%
a (ni navedel)	8	5,3%
a (približno 10)	1	0,7%
a (ne vem)	1	0,7%
b	73	48,7%
c	1	0,7%

c (drugo): začasno se je preselil (1x)



Grafikon 58: Anketirani domačinov o številu tujih lastnikov nepremičnin, ki so se po nakupu nepremičnine tudi za stalno preselili v Slovenijo

Graph 58: Interviewed locals about the number of foreign real estate owners who have permanently moved to Slovenia after purchasing a real estate

Pri poizvedovanju o tem, koliko je domačinom poznan pojav, da bi se tuji lastniki nepremičnin potem, ko so na obravnavanem območju kupili nepremičnino, tudi za stalno preselili v Slovenijo, je velika verjetnost, da je pri anketirancih prišlo do napačnega razumevanja oziroma interpretacije vprašanja ali pa nepozornosti pri podajanju odgovora. Pri odgovoru, kjer je bilo poleg *pritrilnega odgovora*, da so jim poznani primeri tujih lastnikov nepremičnin, ki so se potem, ko so tu kupili nepremičnino tudi za stalno preselili v Slovenijo, je bilo namreč potrebno podati število, koliko takih primerov poznajo. Pri odgovorih, kjer je bilo takih primerov več kot 5, gre že dvomiti v verodostojnost odgovora, saj so taki primeri le redki (po lastnem poznavanju situacije na terenu in tudi po pripovedovanju drugih domačinov na obravnavanem območju). Tudi po podatkih pridobljenih z raziskavo izvedeno med anketiranimi tujimi lastnikom nepremičnin, so taki primeri redki. Poleg tega pa približno polovici oziroma 48,7% anketirancev *ni poznan noben primer* stalne priselitve tujih lastnikov nepremičnin v Slovenijo. Eden izmed anketirancev je pod odgovor *drugo* navedel, da mu je znan primer, ko se je tuji lastnik nepremičnine *le začasno preselil* v Slovenijo.

Vprašanje številka 19:

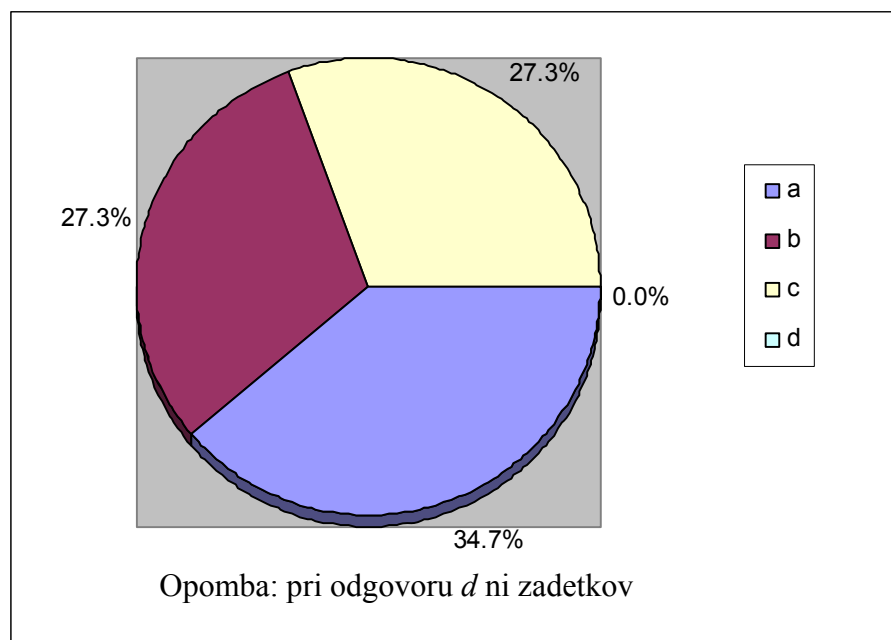
Je opaziti, da v zadnjem času tuji lastniki nepremičnin redkeje obiskujejo svoje nepremičnine v Sloveniji kot v preteklih letih (takoj po vstopu Slovenije v EU)?

- a) Da
- b) Ne
- c) Ni večjih razlik
- d) Drugo:

Preglednica 66: Opažanje anketiranih domačinov glede upadanja obiskov tujih lastnikov nepremičnin v Sloveniji glede na pretekla leta (takoj po vstopu Slovenije v EU)

Table 66: Interviewed locals about the decline of visits by foreign real estate owners in Slovenia comparing to previous years (immediately after Slovenia joined EU)

Odgovor	Število odgovorov	Delež odgovorov v odstotkih
a	52	34,7%
b	41	27,3%
c	41	27,3%
d	0	0,0%



Grafikon 59: Opažanje anketiranih domačinov glede upadanja obiskov tujih lastnikov nepremičnin v Sloveniji glede na pretekla leta (takoj po vstopu Slovenije v EU)

Graph 59: Interviewed locals about the decline of visits by foreign real estate owners in Slovenia comparing to previous years (immediately after Slovenia joined EU)

Opažanje domačinov glede pogostosti obiskov tujih lastnikov nepremičnin v Sloveniji postreže s podatkom, da tujci sčasoma v veliki večini primerov pričnejo redkeje obiskovati nepremičnine kot v začetnem obdobju, takoj po nakupu. S takim opažanjem je postreglo približno 34,7% anketiranih domačinov, 27,3 % jih je mnenja, da obiski *ne upadajo*, enak delež, torej 27,3% pa jih je mnenja, da ni *opaziti večjih razlik*. Morebitne razloge za postopen upadan obiskov gre iskati v nezainteresiranosti za skrbjo nad nepremičninami, saj je, po pripovedovanju domačinov, znanih kar nekaj primerov, ko so tuji lastniki nepremičnin prišli samo enkrat na obisk, in sicer takrat, ko so kupili nepremičnino, potem pa jih ni bilo več. Svoje je (predvsem pri angleških kupcih) verjetno doprinesla ukinitvev nizkocenovnega letalskega prevoznika Rynair-a spomladi 2008 v Sloveniji. Tudi recesija, katere znaki so se začeli kazati po letu 2007, stanje pa se le počasi izboljšuje, je doprinesla svoje. V teh časi verjetno večina najprej razmišlja o tem, da ima zagotovljeno primarno bivališče v svoji državi, šele nato pa o nakupu nepremičnine za oddih v tuji, oddaljeni državi.

Vprašanje številka 20:

Se vam zdi, da sta v zadnjem času zanimanje tujcev za nakup nepremičnin in dejanska realizacija nakupa nepremičnin s strani tujih državljanov pričela upadati glede na prvotni interes takoj po vstopu Slovenije v EU?

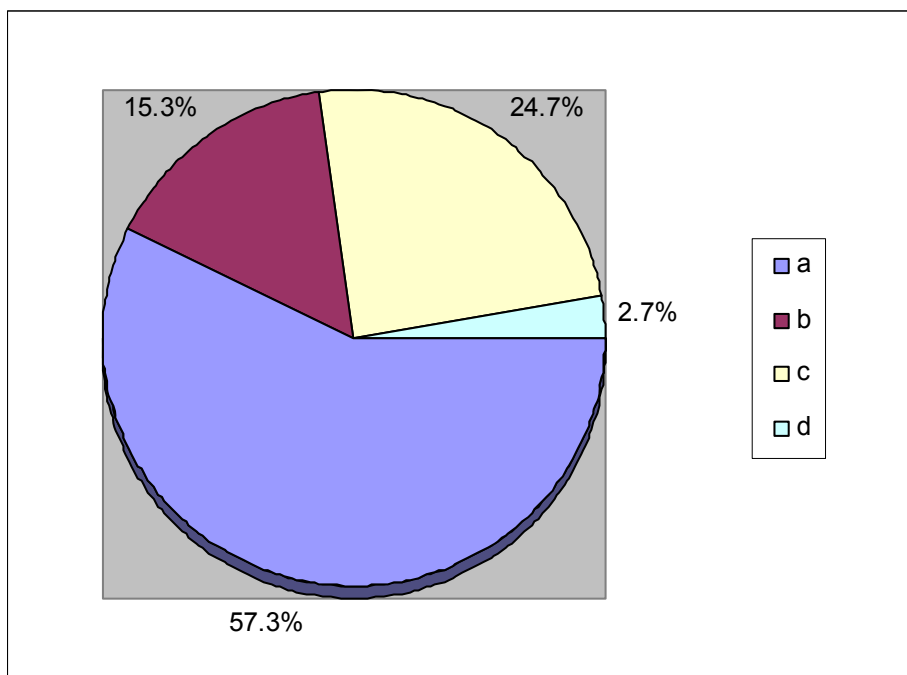
- a) *Da*
- b) *Ne*
- c) *Ni večje razlike*
- d) *Drugo:*

Preglednica 67: Opažanje anketiranih domačinov, ali sta v zadnjem času zanimanje tujcev za nakup nepremičnin in dejanska realizacija nakupa nepremičnin s strani tujih državljanov pričela upadati glede na prvotni interes takoj po vstopu Slovenije v EU

Table 67: Interviewed locals' observation about declining interest and realization of purchase of real estate by foreign nationals in comparison to the interest shown in the first years after Slovenia joined the EU

Odgovor	Število odgovorov	Delež odgovorov v odstotkih
a	86	57,3%
b	23	15,3%
c	37	24,7%
d	4	2,7%

d (drugo): ne vem (3x); ne morem oceniti (1x)



Grafikon 60: Opažanje anketiranih domačinov, ali sta v zadnjem času zanimanje tujcev za nakup nepremičnin in dejanska realizacija nakupa nepremičnin s strani tujih državljanov pričela upadati glede na prvotni interes takoj po vstopu Slovenije v EU

Graph 60: Interviewed locals' observation about declining interest and realization of purchase of real estate by foreign nationals in comparison to the interest shown in the first years after Slovenia joined the EU

Vprašanje je podobno predhodnemu, le da je tokrat poizvedovanje usmerjeno direktno na zanimanje tujcev po nakupu nepremičnin. Več kot polovica oziroma 57,3% anketirancev je opazilo, da sta v zadnjem času *zanimanje tujcev za nakup nepremičnin in dejanska realizacija nakupa nepremičnin s strani tujih državljanov pričela upadati, glede na prvotni interes takoj po vstopu Slovenije v EU*. 15,3% jih opaža, da do omenjenega upada ni prišlo, 24,7% pa *ni opazilo večjih razlik*. Preostalih 2,7% anketirancev je svoja opažanja podalo pod odgovor *drugo* in pri tem navedlo, da *ne vedo* oziroma *ne morejo oceniti tega pojava*.

Vprašanje številka 21:

Menite, da so slovenski prodajalci nepremičnine s tem, ko so prodali nepremičnino tujim državljanom, iztržili višjo prodajno ceno, kot če bi jo prodali Slovencu?

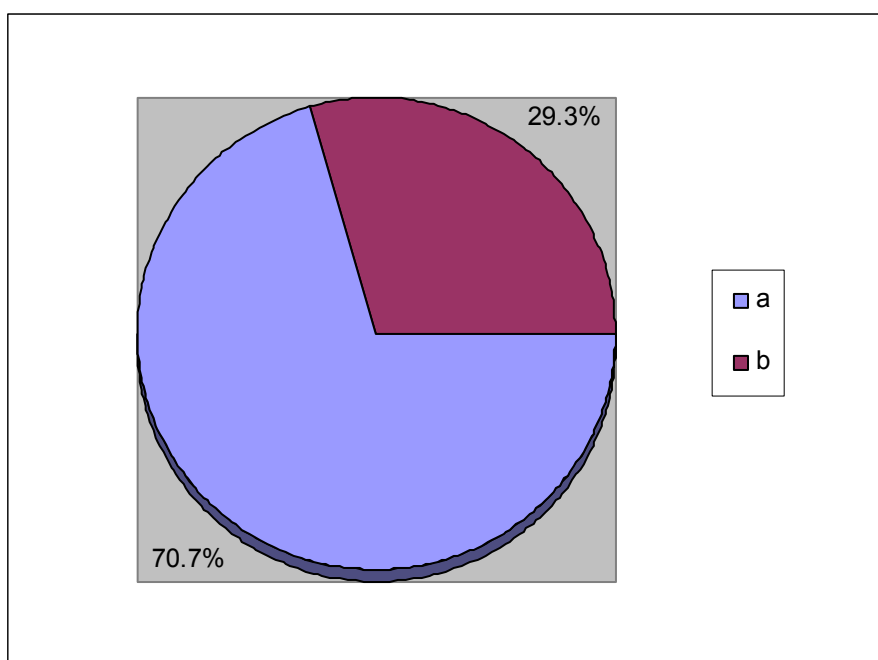
a) *Da*

b) *Ne*

Preglednica 68: Anketirani domačini o prodajni ceni, ki so jo slovenski prodajalci nepremičnin iztržili s prodajo nepremičnin tujim državljanom

Table 68: Interviewed locals about their real estate sale price obtained by selling their real estate to foreign nationals

Odgovor	Število odgovorov	Delež odgovorov v odstotkih
a	106	70,7%
b	44	29,3%



Grafikon 61: Anketirani domačini o prodajni ceni, ki so jo slovenski prodajalci nepremičnin iztržili s prodajo nepremičnin tujim državljanom

Graph 61: Interviewed locals about their real estate sale price obtained by selling their real estate to foreign nationals

Približno dve tretjini oziroma 70,7% anketiranih domačinov meni, da so slovenski prodajalci nepremičnin pri prodaji svoje nepremičnine tujim državljanom *iztržili več*, kot bi iztržili v primeru, da bi nepremičnino kupil Slovenec. Preostali del pa jih *ni tega mnenja*.

Vprašanje številka 22:

V kakšnem stilu tuji lastniki nepremičnin večinoma obnavljajo kupljene nepremičnine?

(Opomba: če se odločite za odgovor pod točko a, odgovorite na vprašanje a1 in a2)

a1) Zunanost:

a2) Notranjost:

i) upoštevajo slovensko stavbno tipologijo

i) v svojem (narodnem) stilu

ii) ne upoštevajo slovenske stavbne tipologije

ii) v slovenskem stilu

b) Ne vem

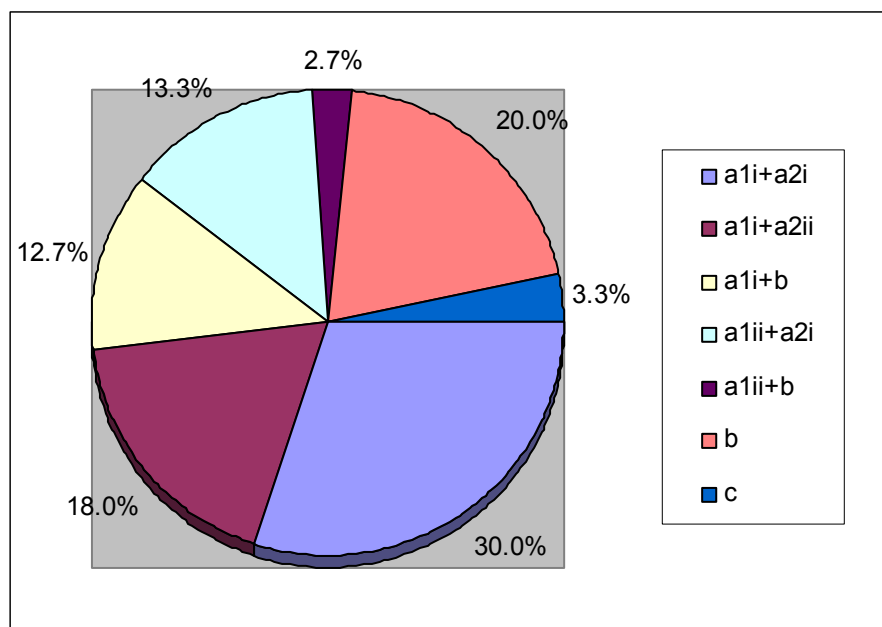
c) Drugo:

Preglednica 69: Mnenje oziroma opažanje anketiranih domačinov glede stila, v katerem tuji lastniki obnavljajo svoje nepremičnine

Table 69: Interviewed locals' opinion and observations about foreign owners' mostly used real estate renovation style

Odgovor	Število odgovorov	Delež odgovorov v odstotkih
a1i+a2i	45	30,0%
a1i+a2ii	27	18,0%
a1i+b	19	12,7%
a1ii+a2i	20	13,3%
a1ii+b	4	2,7%
b	30	20,0%
c	5	3,3%

c (drugo): nekateri da, drugi ne (1x); kdor ima dovolj financ, obnavlja vse, drugi pa samo najnujnejše (1x); delno upoštevajo slovensko stavbno tipologijo (1x); različno (1x); obstoječe stanje obnavljajo minimalno, zato je težko govoriti o stilu (1x)



Grafikon 62: Mnenje oziroma opažanje anketiranih domačinov glede stila, v katerem tuji lastniki nepremičnin večinoma obnavljajo kupljene nepremičnine

Graph 62: Interviewed locals' opinion and observations about foreign owners' mostly used real estate renovation style

Kar zadeva zunanost nepremičnin, približno 60% anketirancev opaža, da tujci pri prenovi nepremičnin *upoštevajo slovensko stavbno tipologijo*, 16,0 % pa jih opaža, da te tipologije *ne upoštevajo*. Kar pa zadeva notranjo obnovo nepremičnin, je pojav s strani domačinov nekoliko težje opazen. Glede na to, da se je pri predhodnjih vprašanjih pokazalo, da domačini pomagajo pri obnovi in se tudi družijo s tujimi lastniki nepremičnin, imajo tako možnost videti, kako tujci uredijo notranjost (stanovanjskih) hiš, ki jih kupijo in uredijo. Tako je kar 43,3% anketirancev podalo odgovor, da tujci notranjost urejajo *v svojem (narodnem) stilu*, 18,0% pa jih je opazilo, da se notranjost ureja tudi *v slovenskem stilu*. Večina preostalih anketirancev (približno 20%), katerim potek prenove ni znan, se je odločila odgovor *ne vem*. Pri odgovoru *drugo*, je svoje odgovore oziroma opažanja podalo preostalih 3,3% anketirancev, navedli pa so naslednje: *nekateri da, drugi ne (1x); kdor ima dovolj financ, obnavlja vse, drugi pa samo najnujnejše (1x); delno upoštevajo slovensko stavbno tipologijo (1x); različno (1x); obstoječe stanje obnavljajo minimalno, zato je težko govoriti o stilu (1x)*.

Vprašanje številka 23:

Bi sami imeli zadržke pri prodaji svoje nepremičnine, ki je naprodaj, če bi se zanjo zanimali tuji državljani?

a) *Da*

b) *Ne*

c) *Ne, poskusil bi celo iztržiti višjo ceno, kot če bi nepremičnino prodajal Slovencem*

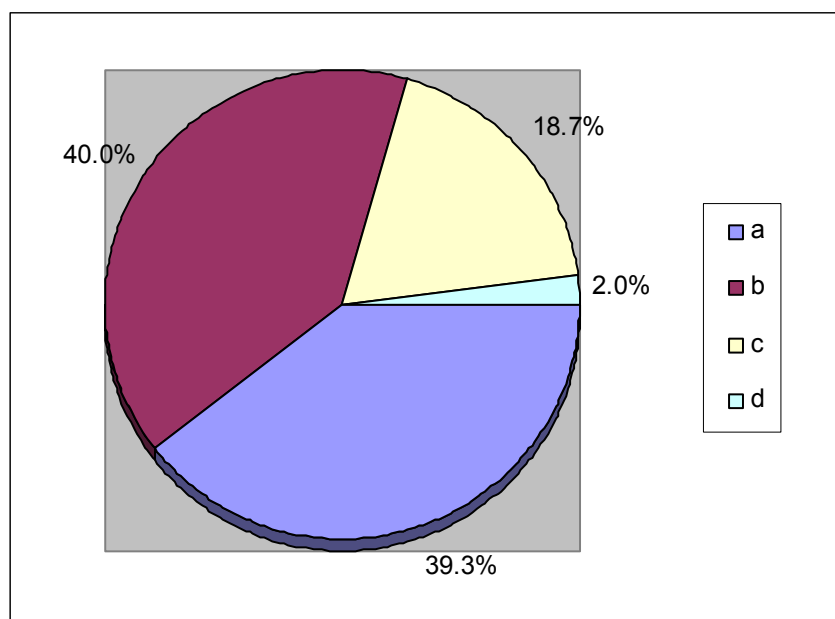
d) *Drugo:*

Preglednica 70: Anketirani domačini o zadržkih pri prodaji svoje nepremičnine (ki je naprodaj) tujim državljanom

Table 70: Interviewed locals about their reservation when selling their real estate (that is for sale) to foreign nationals

Odgovor	Število odgovorov	Delež odgovorov v odstotkih
a	59	39,3%
b	60	40,0%
c	28	18,7%
d	3	2,0%

d (drugo): mogoče (1x); odvisno kako blizu svojega doma bi prodajal (1x); za ceno, ki jo ponuja tuji kupec bi ponudil nepremičnino najprej domačinu, če bi bil za nakup zainteresiran (1x)



Grafikon 63: Anketirani domačini o zadržkih pri prodaji svoje nepremičnine (ki je naprodaj) tujim državljanom

Graph 63: Interviewed locals about their reservation when selling their real estate (that is for sale) to foreign nationals

Pri prodaji svoje nepremičnine (ki je naprodaj) tujcem, bi kar precejšnji delež oziroma 39,3% anketirancev *imelo zadržke*. Kljub temu pa je prevladujoč delež takih, ki tovrstnih *zadržkov ne bi imeli*. V skupnem je takih 58,7%, od tega jih je 18,7% takih, ki bi pri prodaji svoje nepremičnine tujcem *poskusili iztržiti celo višjo ceno, kot če bi nepremičnino prodajali Slovencem*. Pri odgovoru *drugo* so bile navedbe naslednje: *mogoče (1x); odvisno, kako blizu svojega doma bi prodajal (1x); za ceno, ki jo ponuja tuji kupec, bi ponudil nepremičnino najprej domačinu, če bi bil za nakup zainteresiran (1x)*.

Vprašanje številka 24:

Ali v tujih kupcih nepremičnin, ki so kupili in obnovili nepremičnino na obravnavanem območju in jo oddajajo v najem za turistične/nastanitvene namene, vidite nelojalno konkurenco domačim ponudnikom?

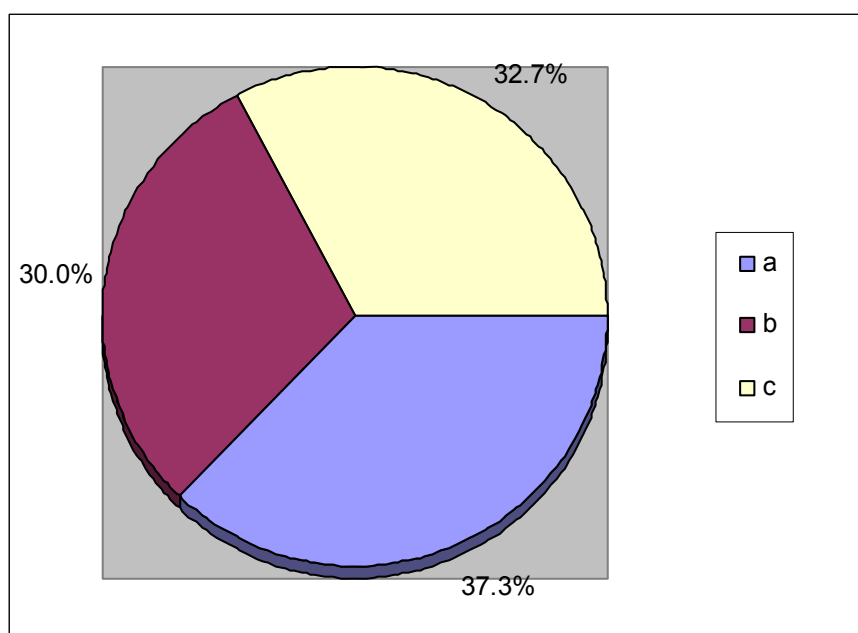
a) *Da*

b) *Ne*

c) *Konkurenca je vedno zdrava*

Preglednica 71: Anketirani domačini o problemu nelojalne konkurence povzročene s strani tujih lastnikov nepremičnin pri oddajanju nepremičnin v turistične/nastanitvene namene
Table 71: Interviewed locals about the problem of unloyal competition by foreign real estate owners in renting their real estate as tourist accommodation

Odgovor	Število odgovorov	Delež odgovorov v odstotkih
a	56	37,3%
b	45	30,0%
c	46	32,7%



Grafikon 64: Anketirani domačini o problemu nelojalne konkurence povzročene s strani tujih lastnikov nepremičnin pri oddajanju nepremičnin v turistične/nastanitvene namene
Graph 64: Interviewed locals about the problem of unloyal competition by foreign real estate owners in renting their real estate as tourist accommodation

Med anketiranimi domačini je največ, in sicer 37,3% takih, ki v tujih lastnikih nepremičnin, ki svoje kupljene in obnovljene nepremičnine oddajajo v najem, *vidijo nelojalno konkurenco*. 30,0% anketirancev pa v tem pojavu ne vidi nič slabega oziroma *ne dojemajo kot nelojalno konkurenco*. Še več, preostalih 32,7% anketirancev celo meni, da je (tovrstna) konkurenca zdrava. V splošnem lahko torej rečemo, da pravzaprav večina anketiranih domačinov vidi ta pojav kot nekaj koristnega za okolje, v katerem bivajo. Ob »tuji konkurenci« se tudi domači ponudniki bolj prizadevajo in ponudijo več in boljše. Je pa res, da se pojavi problem predvsem takrat, ko tujci svoje nepremičnine oddajajo za turistične namene nelegalno svojim znancem, prijateljem ali pa tudi drugim zainteresiranim. To dejansko pomeni, da s tem tako

rekoč odžirajo zaslužek domačinom, ki so za tovrstno dejavnost, ki jo opravljajo, registrirani in tudi plačujejo prispevke ter davke.

D) Odnos domačini - tujci, integracija tujcev v slovensko okolje, navezovanje stikov, bivalno okolje

V tem sklopu sem pri domačinih poizvedovala glede njihovega odnosa do tujih lastnikov nepremičnin in o tem, kako jih sprejemajo, o opažanju domačinov glede prizadevanja tujih lastnikov nepremičnin po integraciji v slovensko okolje, morebitnih nevšečnosti ali motečih elementih, ki so jih v njihovo okolje doprinesli tuji lastniki nepremičnin ter o značajskih lastnostih tujih lastnikov nepremičnin.

Vprašanje številka 25:

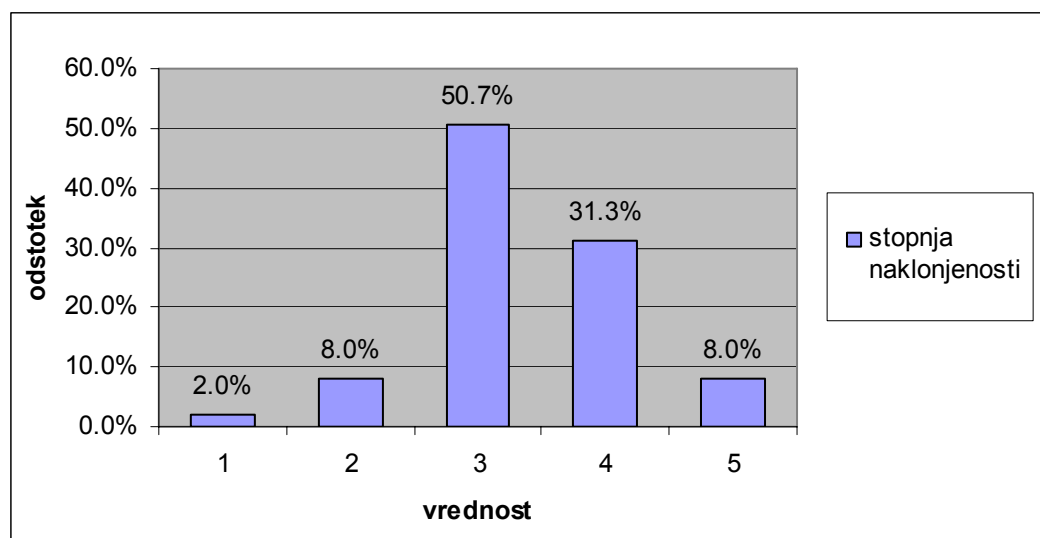
Kako bi ocenili svojo naklonjenost do tujih lastnikov nepremičnin v Sloveniji? (1- zelo slabo, 3 – sprejemljivo, 5- zelo dobro)

1 2 3 4 5

Preglednica 72: Naklonjenost anketiranih domačinov do tujih lastnikov nepremičnin v Sloveniji

Table 72: Interviewed locals' affection to foreign real estate owners in Slovenia

Odgovor	Število odgovorov	Delež odgovorov v odstotkih
1	3	2,0%
2	12	8,0%
3	76	50,7%
4	47	31,3%
5	12	8,0%



Grafikon 65: Naklonjenost anketiranih domačinov do tujih lastnikov nepremičnin v Sloveniji
Graph 65: Interviewed locals' affection to foreign real estate owners in Slovenia

Naklonjenost anketiranih domačinov do tujih lastnikov nepremičnin je na ocenjevalni lestvici od 1 do 5 dosegla *približno srednjo vrednost* oziroma natančneje vrednost 3,4, kar pomeni, da je naklonjenost anketiranih domačinov do tujih lastnikov nepremičnin dokaj *sprejemljiva*. Tudi glede na posamične odgovore v anketi je največ anketirancev, v skupnem polovica oziroma 50,2%, svojo naklonjenost do tujih lastnikov nepremičnin označilo kot *sprejemljivo*, 31,3% kot *dobro*, 8,0% pa celo *zelo dobro*. Manj kot 10% anketirancev, natančneje 8,0% je svojo naklonjenost do tujih lastnikov nepremičnin označilo kot *slabo* in le trije, kar pomeni 2,0% kot *zelo slabo*. V splošnem lahko zaključimo, da so tuji lastniki nepremičnin med domačini dokaj dobro sprejeti.

Vprašanje številka 26:

Kako se tuji lastniki nepremičnin integrirajo¹³ v slovensko okolje in družbo?

a) (1- zelo slabo, 5- zelo dobro) 1 2 3 4 5

b) Družba jih ni sprejela

c) Se ne trudijo navezovati stike

d) Drugo:

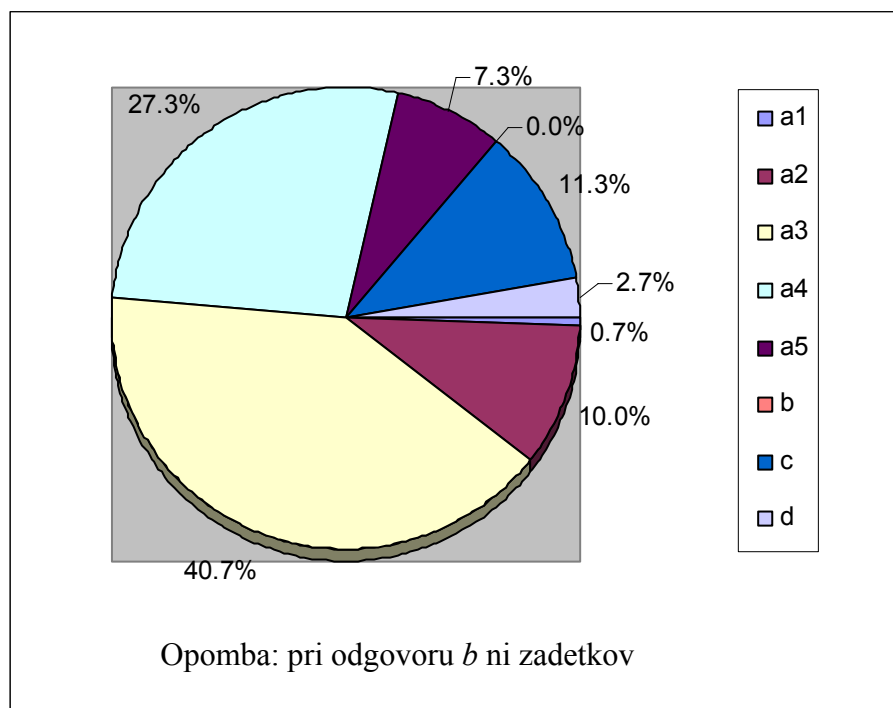
¹³ V anketnem vprašalniku uporabljen pojem asimilacija je bil v magistrskem delu nadomeščen s pojmom *integracija*, saj je v zvezi z obravnavanim pojavom bolje kot o *asimilaciji* govoriti o *integraciji* tujih lastnikov nepremičnin. Glede na dobljene odgovore ocenjujem, da uporabljen pojem ni imel bistvenega vpliva pri podajanju odgovorov, saj je ne glede na uporabljen izraz šlo za podajanje splošne slike o vključevanju tujih lastnikov nepremičnin v družbo in okolje s strani anketirancev.

Preglednica 73: Anketirani domačini o integraciji tujih lastnikov nepremičnin v slovensko okolje in družbo

Table 73: Interviewed locals about the integration of foreign real estate owners into the Slovenian environment and society

Odgovor	Število odgovorov	Delež odgovorov v odstotkih
a1	1	0,7%
a2	15	10,0%
a3	61	40,7%
a4	41	27,3%
a5	11	7,3%
b	0	0,0%
c	17	11,3%
d	4	2,7%

d (drugo): ne vem (1x); zelo individualno (2x); problem je jezik sporazumevanja (1x)



Grafikon 66: Anketirani domačini o integraciji tujih lastnikov nepremičnin v slovensko okolje in družbo

Graph 66: Interviewed locals about the integration of foreign real estate owners into the Slovenian environment and society

Anketirani domačini integracijo tujih lastnikov nepremičnin v slovensko okolje in družbe večinoma zaznavajo kot *sprejemljivo* ali še bolje. V skupnem je namreč takega mnenja kar 75,3 % vprašanih (od tega jih je 40,7% integracijo tujcev označilo kot *sprejemljivo*, 27,3% kot *dobro* in 7,3% kot *zelo dobro*). Le približno 10,7% anketirancev integracijo tujih lastnikov

nepremičnin označuje kot *slabo* ali *zelo slabo*. Da jih *družba ni sprejela*, se ni opredelil nihče izmed anketirancev, jih je pa 11,3% mnenja, da se tuji lastniki nepremičnin sploh *ne trudijo navezovati stike*. 2,7% anketirancev se je odločilo za opcijo *drugo* in pri tem so bile njihove navedbe naslednje: *ne vem (1x)*; *zelo individualno (2x)*; *problem je jezik sporazumevanja (1x)*.

Vprašanje številka 27:

Vaš odnos do tujih lastnikov nepremičnin?

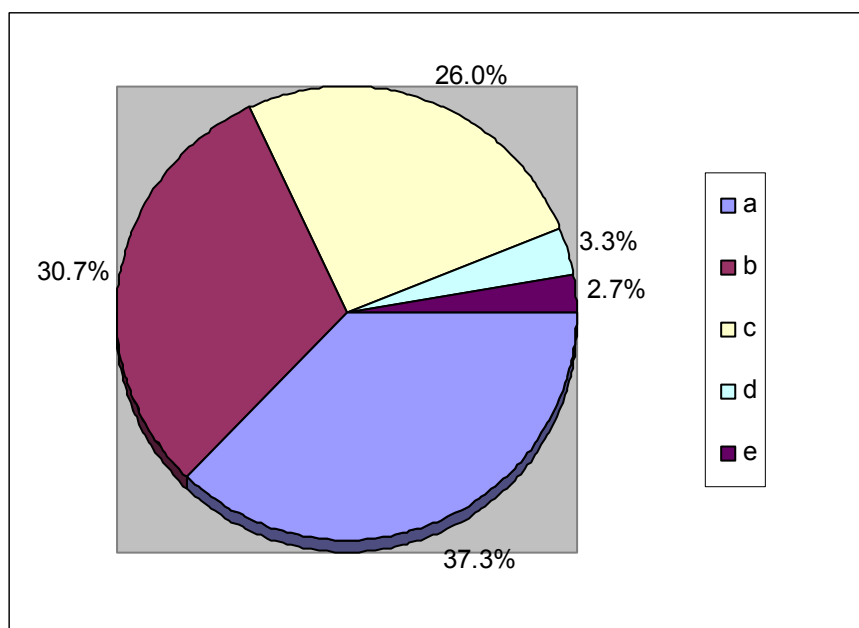
- a) *Jih sprejemam, a še nisem imel priložnosti, da bi stopil v kontakt ali se družil z njimi*
- b) *Jih sprejemam in se družim z njimi*
- c) *Jih sprejemam, a nimam želje po druženju z njimi*
- d) *Jih ne sprejemam in se ne družim z njimi*
- e) *Drugo:*

Preglednica 74: Odnos anketiranih domačinov do tujih lastnikov nepremičnin

Table 74: Interviewed locals' attitude to foreign real estate owners

Odgovor	Število odgovorov	Delež odgovorov v odstotkih
a	56	37,3%
b	46	30,7%
c	39	26,0%
d	5	3,3%
e	4	2,7%

e (drugo): so zaprti zase in nimajo nobenega stika z domačini (1x); jih sprejemam, družim se samo z nekaterimi (1x); ne da se posplošiti - sprejemam jih pogojno (1x); nič nimam proti njim, a bi raje v svojem okolju videl domačine - želel bi, da se slovenstvo ohrani (1x)



Grafikon 67: Odnos anketiranih domačinov do tujih lastnikov nepremičnin
Graph 67: Interviewed locals' attitude to foreign real estate owners

Velika večina, skupno kar 94,0% anketiranih domačinov, *sprejema tuje lastnike nepremičnin*. Od tega jih 37,3% še *ni imelo priložnosti, da bi stopili v kontakt ali se družili z njimi*, 30,7% *se družijo z njimi*, 26,0% pa jih *nima želje po druženju z njimi*. Le manjši del, in sicer 3,3% anketirancev je izjavilo, *da tujih lastnikov nepremičnin ne sprejemajo in se tudi ne družijo z njimi*. Pod drugo je 2,7% anketirancev zapisalo sledeče: *so zaprti zase in nimajo nobenega stika z domačini (1x); jih sprejemam, družim se samo z nekaterimi (1x); ne da se posplošiti - sprejemam jih pogojno (1x); nič nimam proti njim, a bi raje v svojem okolju videl domačine - želel bi, da se slovenstvo ohrani (1x)*. Anketirani domačini torej v veliki večini sprejemajo tuje lastnike nepremičnin. Včasih je lahko vzrok za nesprejemanje s strani domačinov tudi zadržanost oziroma nepripravljenost tujcev po druženju z domačini.

Vprašanje številka 28:

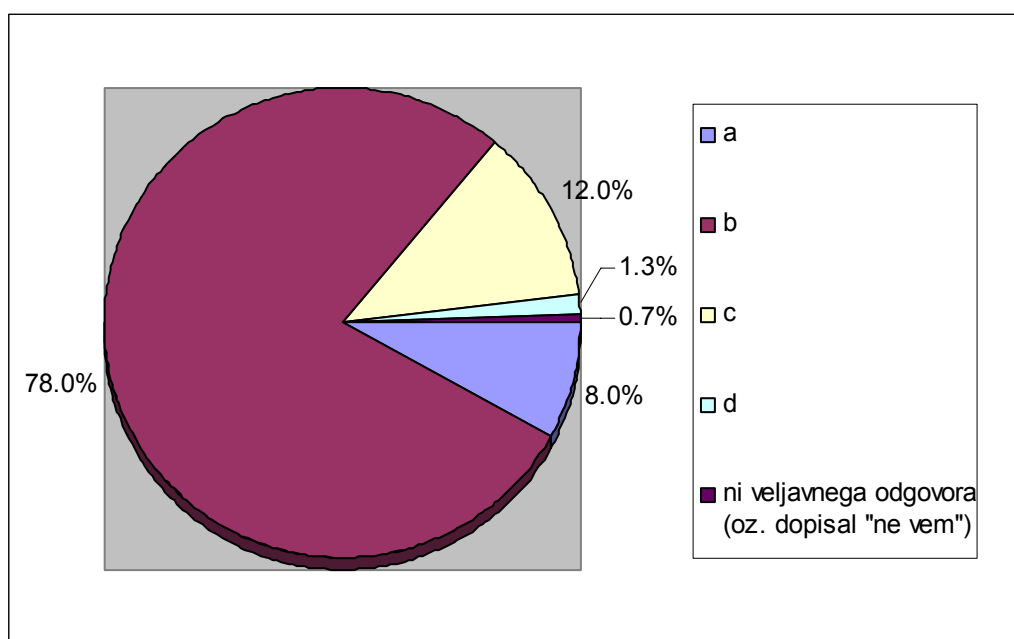
Se tujci večinoma prilagajajo slovenskemu okolju, soseski, navadam in so pripravljeni na kompromise z domačini, če je to potrebno za dobre medsosedske odnose?

- a) Da, zelo se prilagajajo*
- b) Da, se prilagajajo*
- c) Ne, se ne prilagajajo*
- d) Ne, sploh se ne prilagajajo*

Preglednica 75: Anketirani domačini o prilagajanju tujih lastnikov nepremičnin slovenskemu okolju, soseski, navadam in o pripravljenosti na kompromise z domačini

Table 75: Interviewed locals about foreign real estate owners adapting to the Slovenian environment, neighbourhood, habits and about their willingness to compromise with the locals

Odgovor	Število odgovorov	Delež odgovorov v odstotkih
a	12	8,0%
b	117	78,0%
c	18	12,0%
d	2	1,3%
e	1	0,7%



Grafikon 68: Anketiranih domačinov o prilagajanju tujih lastnikov nepremičnin slovenskemu okolju, soseski, navadam in o pripravljenosti na kompromise z domačini

Graph 68: Interviewed locals about foreign real estate owners adapting to the Slovenian environment, neighbourhood, habits and about their willingness to compromise with the locals

Opažanje anketiranih domačinov, kako se tuji lastniki nepremičnin prilagajajo slovenskemu okolju, soseski, navadam in ali so pripravljeni na kompromise z domačini, če je to potrebno za dobre medsosedske odnose postreže s podatkom, *da se tujci večinoma prilagajajo*; takega mnenja je v skupnem kar 86,0% anketirancev, od katerih jih 8,0% ocenjuje, *da se tujci zelo prilagajajo*. Nasprotnega mnenja, torej *da se tujci ne prilagajajo*, je 13,3% anketiranih, od katerih jih le 1,3% meni, *da se tujci sploh ne prilagajajo*. Slednje opažanje oziroma mnenje

ima lahko izvor v slabih izkušnjah domačinov s tujci, ki pa je, kot kaže anketa, bolj izjema kot pravilo. Kot je bilo ugotoviti iz razgovorov z domačini na terenu, so načeloma tujci dokaj uvidevni. Kar nekaj anketiranih domačinov je opazilo, da so nekateri tuji lastniki nepremičnin zelo slabo navajeni na red in pogosto puščajo okolico svojih nepremičnin neurejeno. Tako stanje je lahko posledica obnove nepremičnine, ki lahko pri nekaterih poteka bolj počasi in je lahko dolgotrajna, pri tem pa okrog svojih nepremičnin puščajo predvsem gradbeni material, izkope zemljin in ostanke ter stare predmete, ki so jih prinesli iz notranjosti objektov.

Vprašanje številka 29:

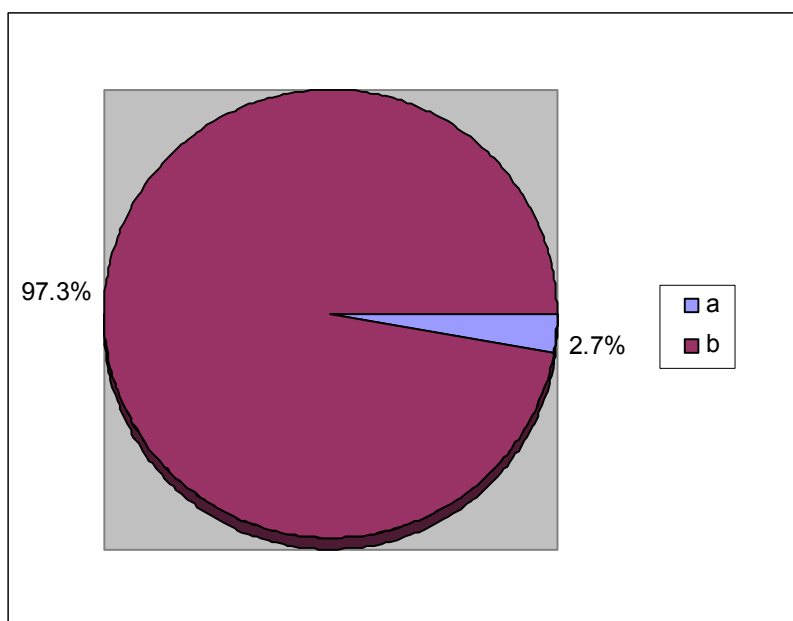
Ste imeli s tujimi lastniki nepremičnin že kakšne nevšečnosti ali spore?

a) Da (razlog):

b) Ne

Preglednica 76: Anketirani domačini o nevšečnostih ali sporih s tujimi lastniki nepremičnin
Table 76: Interviewed locals about inconveniences or disputes with foreign real estate owners

Odgovor	Število odgovorov	Delež odgovorov v odstotkih
a	4	2,7%
b	146	97,3%



Grafikon 69: Anketirani domačini o nevšečnostih ali sporih s tujimi lastniki nepremičnin
Graph 69: Interviewed locals about inconveniences or disputes with foreign real estate owners

Velika večina oziroma 97,3% anketiranih domačinov s tujimi lastniki nepremičnin *ni imela še nobenih sporov ali nevšečnosti, imelo pa jih je 2,7%* anketiranih domačinov. Slednji so kot vzrok za omenjene nevšečnosti oziroma spore navedli: *parkirali so avto na cesti in s tem onemogočili prehod (1x); opuščeno delovišče (1x); delavci s Kosova (1x); anketiranec ni navedel razloga (1x)*. Kot kažejo rezultati, s tujimi lastniki nepremičnin načeloma ni večjih problemov. Pojavljajo se manjši zapleti, ki pa niso nikakršna posebnost, ampak so takega značaja, da se lahko pripetijo tudi med samimi domačini.

Vprašanje številka 30:

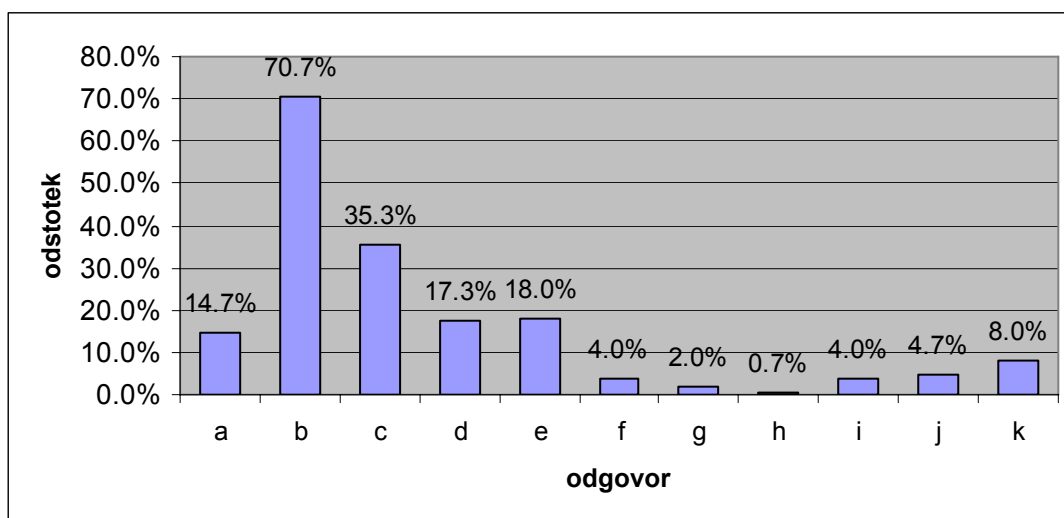
Kako bi v splošnem ocenili tuje lastnike nepremičnin? (obkrožite več možnosti)

- | | |
|-----------------------|-------------------------|
| <i>a) Gostoljubni</i> | <i>f) Negostoljubni</i> |
| <i>b) Prijazni</i> | <i>g) Neprijazni</i> |
| <i>c) Spontani</i> | <i>h) Zavrti</i> |
| <i>d) Ustrežljivi</i> | <i>i) Ignorantski</i> |
| <i>e) Napredni</i> | <i>j) Konservativni</i> |
| <i>k) Drugo:</i> | |

Preglednica 77: Anketirani domačini o značajskih lastnostih tujih lastnikov nepremičnin

Table 77: Interviewed locals' opinion about foreign real estate owners' personal characteristics

Odgovor	Število odgovorov	Delež odgovorov v odstotkih
a	22	14,7%
b	106	70,7%
c	53	35,3%
d	26	17,3%
e	27	18,0%
f	6	4,0%
g	3	2,0%
h	1	0,7%
i	6	4,0%
j	7	4,7%
k	12	8,0%



Grafikon 70: Anketirani domačini o značajskih lastnostih tujih lastnikov nepremičnin
Graph 70: Interviewed locals' opinion about foreign real estate owners personal characteristics

Anketirani domačini so ocenjevali tuje lastnike nepremičnin po njihovih značajskih lastnostih. Podanih je bilo nekaj možnih odgovorov, dodatno pa so svoja videnja lahko podali tudi sami. Anketiranci so tuje lastnike nepremičnin med ponujenimi možnostmi največkrat ocenili kot: *prijazne* 70,7%, *spontane* 35,3%, *napredne* 18,3%, *ustrežljive* 17,3%, *gostoljubne* 14,7%, *konservativne* 4,7%, *negostoljubne* in *ignorantske* vsakokrat po 4,0%, *neprijazne* 2,0%, *zavrte* 0,7%. Med dodatnimi možnostmi, ki so jih navedli pod *drugo*, takih je bilo 8,0% navedb, so anketirani domačini tujim lastnikom pripisali še naslednje lastnosti: *nevljudni*, *arogantni* (1x); *željni slovenskega jezika* (1x); *prepotentni* (1x); *nepredvidljivi* (1x); *polni idej*, *družabni* (1x); *radi sprejmejo pomoč in nasvete* (1x); *držijo se zase* (1x); štirje pa so se zato, ker s tujci nimajo stika (in zato ne morejo oceniti njihovih značajskih lastnosti) odločili za odgovor »*ne vem*«.

Vprašanje številka 31:

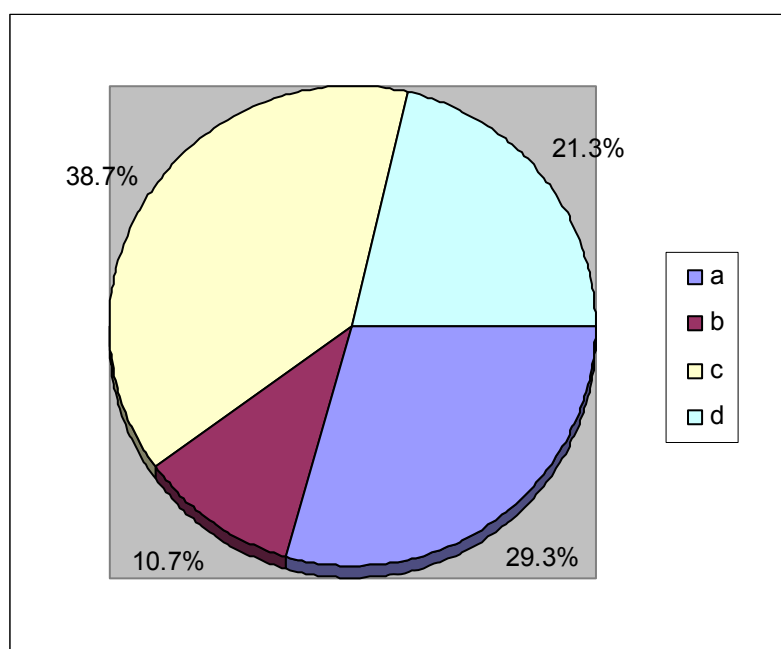
Je mogoče tuje lastnike nepremičnin opaziti na družabnih, kulturnih, športnih in drugih prireditvah v vašem domačem okolju, ko so v Sloveniji?

- a) *Da*
- b) *Ne*
- c) *Včasih/Občasno*
- d) *Nisem pozoren na to*

Preglednica 78: Anketirani domačini o udeležbi tujih lastnikov nepremičnin na družabnih, kulturnih, športnih in drugih prireditvah, ko so v Sloveniji

Table 78: Interviewed locals about foreign real estate owners' participation in social, cultural, sport etc events when staying in Slovenia

Odgovor	Število odgovorov	Delež odgovorov v odstotkih
a	44	29,3%
b	16	10,7%
c	58	38,7%
d	32	21,3%



Grafikon 71: Anketirani domačini o udeležbi tujih lastnikov nepremičnin na družabnih, kulturnih, športnih in drugih prireditvah, ko so v Sloveniji

Graph 71: Interviewed locals about foreign real estate owners' participation in social, cultural, sport etc events when staying in Slovenia

Opažanje anketiranih domačinov, če in koliko se tuji lastniki nepremičnin udeležujejo družabnih dogodkov v domačem okolju, ko so v Sloveniji, postreže s podatki, da se tuji lastniki nepremičnin *včasih oziroma občasno* udeležujejo tovrstnih dogodkov in prireditev. Tako je opažanje 38,7% anketirancev, 29,3% anketirancev opaža, da se tuji lastniki nepremičnin prireditve *udeležujejo* (dokaj redno), 10,7% pa jih opaža, da se tovrstnih druženj *ne udeležujejo*. Preostalih 21,3% anketirancev pa *ni pozornih* na to, kakšno je družabno udejstvovanje tujih lastnikov nepremičnin.

Vprašanje številka 32:

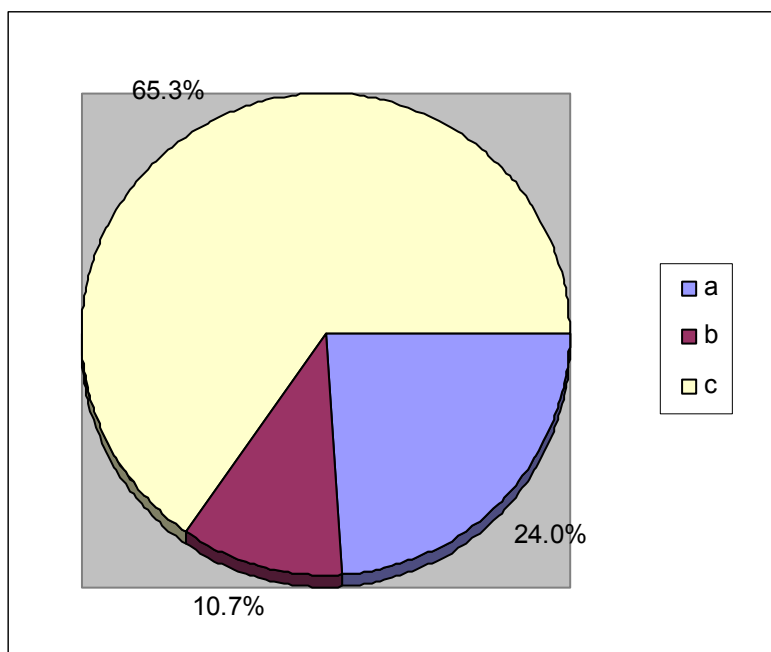
Od koga menite, da je najbolj odvisno, kako dobro se tuji lastniki nepremičnin integrirajo v slovensko družbo?

- a) *Od njih samih*
- b) *Od nas, kako jih sprejmemo*
- c) *Od vseh*

Preglednica 79: Anketirani domačini o sprejemanju tujih lastnikov nepremičnin kot pogoj za dobro integracijo le-teh

Table 79: Interviewed locals about acceptance of foreign real estate owners as a condition for their good integration

Odgovor	Število odgovorov	Delež odgovorov v odstotkih
a	36	24,0%
b	16	10,7%
c	98	65,3%



Grafikon 72: Anketirani domačini o sprejemanju tujih lastnikov nepremičnin kot pogoj za dobro integracijo le-teh

Graph 72: Interviewed locals about acceptance of foreign real estate owners as a condition for their good integration

Največ anketiranih domačinov, in sicer kar 65,3% meni, da je dobra integracija tujih lastnikov nepremičnin enako odvisna tako od njih, torej domačinov samih, kot tudi od tujcev. 24,0% jih

meni, da je *dobra integracija tujih lastnikov nepremičnin v slovensko okolje odvisna od njih (tujih lastnikov nepremičnin) samih*, 10,7% pa, da je *dobra integracija tujih lastnikov nepremičnin odvisna od domačinov (Slovencev) samih*, kako sprejemajo tuje lastnike nepremičnin. Prevladuje torej mnenje, da sta za dobro integracijo potrebna tako *sprejetje s strani domačinov kot tudi prilagajanje tujcev samih*, na navade ljudi in na okolje, v katerem se nahajajo.

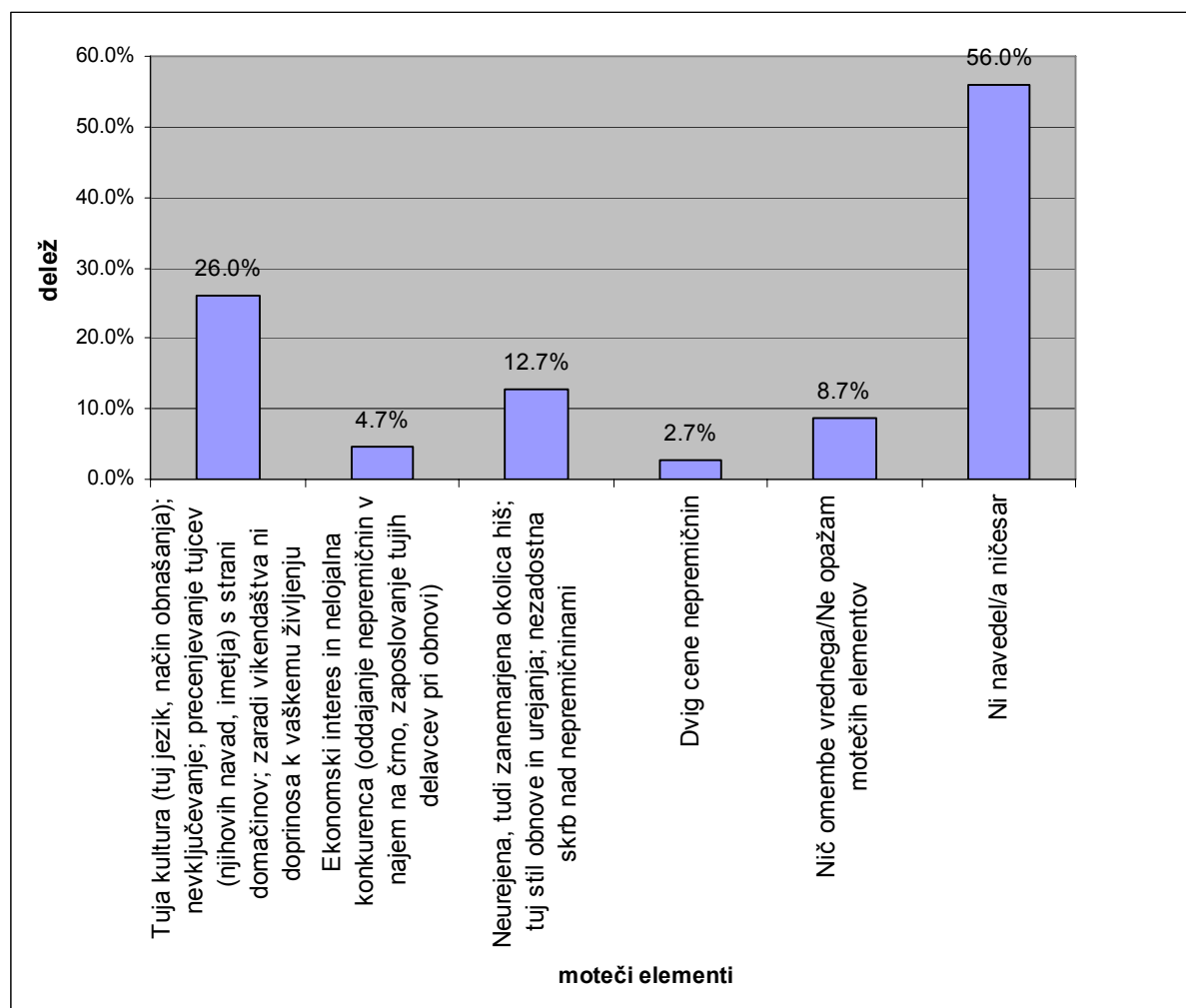
Vprašanje številka 33:

Ali lahko navedete nekaj motečih elementov (naravni, družbeni in drugi), ki so jih v okolje, kjer prebivate doprinesli tuji kupci nepremičnin?

Preglednica 80: Anketirani domačini o motečih elementih, ki so jih v okolje, kjer prebivajo, doprinesli tuji kupci nepremičnin

Table 80: Interviewed locals about disturbing factor in their environment caused by foreign real estate buyers

Odgovor	Število odgovorov	Delež odgovorov v odstotkih
Tuja kultura (tuj jezik, način obnašanja); ne vključevanje; precenjevanje tujcev (njihovih navad, imetja) s strani domačinov; zaradi vikendaštva ni doprinosa k vaškemu življenju	39	26,0%
Ekonomski interes in nelojalna konkurenca (oddajanje nepremičnin v najem na črno, zaposlovanje tujih delavcev pri obnovi)	7	4,7%
Neurejena, tudi zanemarjena okolica hiš; tuj stil obnove in urejanja; nezadostna skrb nad nepremičninami	19	12,7%
Dvig cene nepremičnin	4	2,7%
Nič omembe vrednega/Ne opažam motečih elementov	13	8,7%
Ni navedel/a ničesar	84	56,0%



Grafikon 73: Anketirani domačini o motečih elementih, ki so jih v okolje, kjer prebivajo, doprinesli tuji kupci nepremičnin

Graph 73: Interviewed locals about disturbing factor caused in their environment caused by foreign real estate buyers

Skupno 64,7% anketiranih domačinov bodisi ni navedlo nič omembe vrednega oziroma niso opazili motečih elementov bodisi sploh niso navedli ničesar, kar bi smatrali kot moteče elemente, ki so jih v okolje, kjer prebivajo, doprinesli tuji kupci nepremičnin. 26,0% odgovorov nakazuje, da anketirane domačine pri tujih kupcih nepremičnin najbolj moti *njihova kultura* in s tem povezane navade in spremembe, ki so jih tujci doprinesli v okolje. Predvsem zaradi njihovih občasnih in kratkotrajnih obiskov *ni nekega pravega doprinosa k vaškemu življenju*, saj tujci v veliki večini prihajajo v Slovenijo le na oddihe oziroma dopustovanje. 12,7% anketirancev je potožilo predvsem po *neurejeni in tudi zanemarjeni okolici hiš, tujem stilu obnove in urejanja ter nezadostno skrbjo nad nepremičninami*, 4,7% jih

je v svojih odgovorih izrazilo zaskrbljenost, da imajo tuji kupci nepremičnin *le ekonomski interes*, poleg tega pa predstavljajo tudi *nelojalno konkurenco domačim ponudnikom*, saj svoje nepremičnine pogosto *oddajajo v najem »na črno«*. Poznani pa so tudi primeri, ko so za obnovo svojih nepremičnin delovno silo in strokovnjake pripeljali iz drugih držav, in to ne iz svoje države, ampak iz drugih evropskih držav, kjer je delovna sila cenejša. Marsikdo je pripomnil, da so se zaradi zanimanja tujih kupcev po nepremičninah, *dvignile cene nepremičnin*. Tujci, ki se odločajo za nakup nepremičnin v Sloveniji, imajo navadno večjo kupno moč kot domačini, *dviguje se cena nepremičnin*, ki tako postajajo vse bolj *nedostopne za domačine*, ki imajo v primerjavi z razvitejšimi državami EU nižje dohodke.

3.3 Preverjanje domnev s χ^2 testom

Poleg analize in interpretacije rezultatov dobljenih z anketiranjem, sem želela preveriti tudi nekatere domneve glede nekaterih pojavov in posameznih skupin vzorca anketiranja. Nekatero tako pridobljeno ugotovitve so mi še dodatno pomagale pri preverjanju zastavljene hipoteze magistrskega dela. Preizkušanje sem izvedla s pomočjo χ^2 testa, ki ga lahko uporabimo za preizkušanje zelo različnih domnev oziroma ugotavljanje značilnih razlik med posameznimi skupinami vzorca. Postopek testiranja je opisan v poglavju *1.3 Delovni postopek in metoda dela*.

Pri testiranju, ki sem ga izvajala s programom SPSS, sem upoštevala v programu prednastavljeno stopnjo tveganja ($\alpha = 5\%$). V primeru, ko je bila dobljena – izračunana vrednost statistike H večja kot 5% (0,05) sem ničelno domnevo (H_0) potrdila s 95% stopnjo gotovosti, v nasprotnem primeru pa sem z enako stopnjo gotovosti potrdila alternativno domnevo (H_1).

Kljub temu, da je priporočeno število enot vzorca testiranja s χ^2 testom vsaj 100, sem nekaj testiranj izvedla tudi znotraj vzorca anketiranih tujih lastnikov nepremičnin, ki šteje maksimalno 53 enot.

Preizkušanje domnev oziroma ugotavljanje značilnih razlik znotraj vzorca anketiranih tujih lastnikov nepremičnin

a) S testom sem želela ugotoviti, ali med obdobji predvidenega lastništva tujih lastnikov nepremičnin nad kupljeno nepremičnino in njihovim statusom obstajajo statistično značilne razlike.

Vrednost izračunane statistike H je 0,000, pri vzorcu 53 anketirancev.

S 95% gotovostjo ugotavljam, da med obdobji predvidenega lastništva anketiranih tujih lastnikov nepremičnin nad kupljeno nepremičnino in njihovim statusom obstajajo statistično značilne razlike. Zaposleni, samozaposleni in nezaposleni kupujejo nepremičnine večinoma za daljše časovno obdobje, tj. 15 in več let. Za trajno lastništvo nad nepremičnino, kar pomeni, da nameravajo nepremičnino obdržati do smrti (oziroma bo potem pripadla otrokom), se odločajo tisti, ki so že v pokoju (tako so navedli vsi upokojeni). Za enako časovno obdobje se je opredelil tudi manjši del zaposlenih in nezaposlenih anketirancev. Trend kratkoročnega nakupa nepremičnin - do 5 let je zaznati le pri samozaposlenih.

b) S testom sem želela ugotoviti, ali med obdobji predvidenega lastništva anketiranih tujih lastnikov nepremičnin obstajajo statistično značilne razlike glede na njihov stan.

Vrednost izračunane statistike H je 0,001, pri vzorcu 53 anketirancev.

S 95% gotovostjo ugotavljam, da med obdobji predvidenega lastništva tujih lastnikov nepremičnin nad kupljeno nepremičnino in njihovim stanom obstajajo statistično značilne razlike. Pari brez otrok, družine in samski kupujejo nepremičnine večinoma za daljše časovno obdobje, tj. 15 in več let. Do smrti oziroma potem naj bi pripadla njihovim otrokom, nameravajo nepremičnino obdržati večinoma taki, ki imajo (že odrasle) otroke (samski z otroki; ločeni - z odraslimi otroki; poročen - z odraslimi otroki). Trend kratkoročnega nakupa nepremičnin - do 5 let je zaznati le pri samskih.

c) S testom sem želela ugotoviti, ali med vrednostjo kupljene nepremičnine, ki si jo privoščijo anketirani tuji lastniki nepremičnin in njihovim mesečnim prihodkom na gospodinjstvo obstajajo statistično značilne razlike.

Vrednost statistike H je 0,364, pri vzorcu 53 anketirancev in le 51 upoštevanih odgovorih, saj v dveh primerih s strani anketirancev ni bilo podane vrednosti kupljene nepremičnine

S 95% gotovostjo ugotavljam, da med vrednostjo kupljene nepremičnine, ki si jo privoščijo anketirani tuji lastniki nepremičnin in njihovim mesečnim prihodkom na gospodinjstvo, ne obstajajo statistično značilne razlike. Ugotovila sem, da ne glede na to, kako so se anketirani tuji lastniki nepremičnin opredelili glede svojega mesečnega dohodka na gospodinjstvo, vsi kupujejo od dražjih pa do cenejših nepremičnin.

č) S testom sem želela ugotoviti, ali med višino mesečnega prihodka anketiranih tujih lastnikov nepremičnin na gospodinjstvo in višino sredstev, ki jih nameravajo vložiti v obnovo kupljene nepremičnine, obstajajo statistično značilne razlike.

Vrednost statistike H je 0,191, pri vzorcu 53 anketirancev.

S 95% gotovostjo ugotavljam, da med višino mesečnega prihodka anketiranih tujih lastnikov nepremičnin na gospodinjstvo in višino sredstev, ki jih nameravajo vložiti v obnovo kupljene nepremičnine, ne obstajajo statistično značilne razlike. Ugotovila sem, da ne glede na to, kako so se anketirani tuji lastniki nepremičnin opredelili glede višine svojega mesečnega dohodka na gospodinjstvo, jih kar precejšnji del namerava v obnovo svoje nepremičnine vložiti, kolikor je/bo pač potrebno.

d) S testom sem želela ugotoviti, ali med vrsto kupljene nepremičnine, ki so jo anketirani tuji lastniki nepremičnin kupili v Sloveniji, obstajajo statistično značilne razlike glede na namen, za katerega so jo kupili.

Vrednost statistike H je 0,879, pri vzorcu 53 anketirancev.

S 95% gotovostjo ugotavljam, da med vrsto kupljene nepremičnine, ki so jo anketirani tuji lastniki nepremičnin kupili v Sloveniji, ne obstajajo statistično značilne razlike glede na namen, za katerega so jo kupili. Rezultati testa so pokazali, da namen uporabe in vrsta kupljene nepremičnine nista značilno odvisna, ampak se različne vrste nepremičnin kupujejo za različne namene uporabe.

e) S testom sem želela ugotoviti, ali med vrednostjo nepremičnine, ki jo kupijo anketirani tuji lastniki nepremičnin, obstajajo statistično značilne razlike glede na višino sredstev, ki jih nameravajo vložiti v obnovo kupljene nepremičnine.

Vrednost statistike H je 0,115, pri vzorcu 53 anketirancev in le 51 upoštevanih odgovorih, saj v dveh primerih s strani anketirancev ni bilo podane vrednosti kupljene nepremičnine.

S 95% gotovostjo ugotavljam, da med vrednostjo nepremičnine, ki jo kupijo anketirani tuji lastniki nepremičnin in višino sredstev, ki jih nameravajo vložiti v obnovo kupljene nepremičnine ni statistično značilnih razlik. S testom je bilo ugotovljeno, da anketirani tuji lastniki nepremičnin v obnovo svojih nepremičnin vlagajo različno, ne glede na to, koliko je bila nakupna cena nepremičnine. Lastniki svoje nepremičnine uredijo glede na namen za katerega jih nameravajo uporabljati, zato je tudi vložek v obnovo temu primeren.

f) S testom sem želela ugotoviti, ali med načinom potovanja anketiranih tujih lastnikov nepremičnin v Slovenijo obstajajo statistično značilne razlike glede na kakovost povezav javnega prevoza iz njihove države v Slovenijo, kjer so kupili nepremičnino.

Vrednost statistike H je 0,757, pri vzorcu 53 anketirancev.

S 95% gotovostjo ugotavljam, da med načinom potovanja anketiranih tujih lastnikov nepremičnin v Slovenijo ne obstajajo statistično značilne razlike glede na kakovost povezav

javnega prevoza iz njihove države v Slovenijo, kjer so kupili nepremičnino. Ugotovljeno je bilo, da ne glede na to, kako tuji lastniki nepremičnin ocenjujejo kakovost povezav javnega prevoza iz države, iz katere prihajajo v Slovenijo, v veliki večini uporabljajo več načinov prevoza. Med temi pa prevladuje letalski prevoz v kombinaciji z osebnim ali drugim javnim prevozom.

g) S testom sem želela ugotoviti, ali med uspešno integracijo anketiranih tujih lastnikov nepremičnin in njihovim udeleževanjem na družabnih, kulturnih, športnih dogodkih in prireditvah, ko so v Sloveniji obstajajo, statistično značilne razlike.

Vrednost statistike H je 0,254, pri vzorcu 53 anketirancev.

S 95% gotovostjo ugotavljam, da med uspešno integracijo anketiranih tujih lastnikov nepremičnin in njihovim udeleževanjem na družabnih, kulturnih, športnih dogodkih in prireditvah, ko so v Sloveniji, ne obstajajo statistično značilne razlike. Ne glede na njihovo udeležbo na omenjenih prireditvah, se tuji razmeroma dobro integrirajo v okolje in družbo.

Preizkušanje domnev oziroma ugotavljanje značilnih razlik znotraj vzorca anketiranih domačinov

h) S testom sem želela ugotoviti, ali med priporočili anketiranih domačinov tujim lastnikom nepremičnin po nakupu nepremičnine v Sloveniji obstajajo statistično značilne razlike glede na stopnjo izobrazbe anketiranih domačinov.

Vrednost statistike H je 0,153, pri vzorcu 150 anketirancev.

S 95% gotovostjo ugotavljam, da glede priporočil anketiranih domačinov tujim lastnikom nepremičnin po nakupu nepremičnine v Sloveniji, ne obstajajo statistično značilne razlike glede na stopnjo izobrazbe anketiranih domačinov. Ugotovljeno je bilo, da so, ne glede na stopnjo izobrazbe, rezultati glede priporočila o nakupu podobni. Med anketiranci z

visokošolsko izobrazbo je nekoliko povečano število tistih, ki bi nakup nepremičnine v Sloveniji tujcem priporočili.

i) S testom sem želela ugotoviti, ali med stopnjo izobrazbe in stališčem anketiranih domačinov, ali nakup nepremičnin s strani tujih državljanov odobravajo oziroma ga vidijo kot priložnost za razvoj in ohranjanje slovenskega ruralnega prostora ali pa ga ne odobravajo oziroma vidijo kot grožnjo za slovenski ruralni prostor in kulturo, obstajajo statistično značilne razlike.

Vrednost statistike H je 0,204, pri vzorcu 150 anketirancev.

S 95% gotovostjo ugotavljam, da med stopnjo izobrazbe in stališčem anketiranih domačinov, ali nakup nepremičnin s strani tujih državljanov odobravajo oziroma ga vidijo kot priložnost za razvoj in ohranjanje slovenskega ruralnega prostora ali pa ga ne odobravajo oziroma vidijo kot grožnjo za slovenski ruralni prostor in kulturo, ne obstajajo statistično značilne razlike. Med anketiranci z univerzitetno izobrazbo je le nekoliko povečano število tistih, ki bi nakup nepremičnine v Sloveniji tujcem priporočili.

j) S testom sem želela ugotoviti ali med stopnjo izobrazbe anketiranih domačinov in njihovo odločitvijo po nakupu nepremičnine v tujini, če bi imeli to možnost, obstajajo statistično značilne razlike.

Vrednost statistike H je 0,197, pri vzorcu 150 anketirancev.

S 95% gotovostjo ugotavljam, da med stopnjo izobrazbe anketiranih domačinov in njihovo odločitvijo po nakupu nepremičnine v tujini, če bi imeli to možnost, ne obstajajo statistično značilne razlike. Ne glede na stopnjo izobrazbe je namreč razmerje med podanimi mnenji anketirancev primerljivo. Anketirani domačini ne izražajo pretirane želje po nakupu nepremičnine v tujini.

k) S testom sem želela ugotoviti, ali med stališči anketiranih domačinov o svojih zadržkih pri prodaji nepremičnine, ki je naprodaj, če bi se zanjoanimali tuji državljani, obstajajo statistično značilne razlike glede na stopnjo izobrazbe anketiranih domačinov.

Vrednost statistike H je 0,165, pri vzorcu 150 anketirancev.

S 95% gotovostjo ugotavljam, da med stališči anketiranih domačinov o svojih zadržkih pri prodaji nepremičnine, ki je naprodaj, če bi se zanjoanimali tuji državljani, ne obstajajo statistično značilne razlike glede na stopnjo izobrazbe anketiranih domačinov. Ugotavljam, da stopnja izobrazbe (intelektualna širina) ne vpliva na zadržke pri prodaji nepremičnine tujim državljanom.

l) S testom sem želela ugotoviti, ali med stališči anketiranih domačinov o tem, ali v tujih lastnikih nepremičnin, ki so na obravnavanem območju kupili in obnovili nepremičnino in jo oddajajo v najem za turistične/nastanitvene namene, vidijo nelojalno konkurenco domačim ponudnikom, obstajajo statistično značilne razlike glede na stopnjo izobrazbe anketiranih domačinov.

Vrednost statistike H je 0,122, pri vzorcu 150 anketirancev.

S 95% gotovostjo ugotavljam, da med stališči anketiranih domačinov o tem, ali v tujih lastnikih nepremičnin, ki so na obravnavanem območju kupili in obnovili nepremičnino in jo oddajajo v najem za turistične/nastanitvene namene, vidijo nelojalno konkurenco domačim ponudnikom, ne obstajajo statistično značilne razlike glede na stopnjo izobrazbe anketiranih domačinov. Ugotovila sem, da so mnenja podobno porazdeljena, ne glede na stopnjo izobrazbe, le med tistimi s poklicno/srednješolsko izobrazbo nekoliko izstopajo tisti anketiranci, ki v tujcih vidijo nelojalno konkurenco.

m) S testom sem želela ugotoviti, ali je naklonjenost anketiranih domačinov do tujih lastnikov nepremičnin v Sloveniji statistično značilna glede na stopnjo izobrazbe anketiranih domačinov.

Vrednost statistike H je 0,288, pri vzorcu 150 anketirancev.

S 95% gotovostjo ugotavljam, da naklonjenost anketiranih domačinov do tujih lastnikov nepremičnin v Sloveniji ni statistično značilna od stopnje izobrazbe anketiranih domačinov. V splošnem so anketiranih domačinov dokaj dobro naklonjeni tujim lastnikom nepremičnin.

n) S testom sem želela ugotoviti, ali med stališči anketiranih domačinov glede njihovega odnosa do tujih lastnikov nepremičnin, obstajajo statistično značilne razlike glede na stopnjo izobrazbe.

Vrednost statistike H je 0,126, pri vzorcu 150 anketirancev.

S 95% gotovostjo ugotavljam, da med stališči anketiranih domačinov glede njihovega odnosa do tujih lastnikov nepremičnin, ne obstajajo statistično značilne razlike glede na stopnjo izobrazbe. V splošnem imajo anketirani domačini dokaj dober (naklonjen) odnos do tujih lastnikov nepremičnin in se družijo z njimi, če je to mogoče.

o) S testom sem želela ugotoviti, ali med stališči anketiranih domačinov o tem, ali nakup nepremičnin s strani tujih državljanov odobravajo oziroma ga vidijo kot priložnost za razvoj in ohranjanje slovenskega ruralnega prostora ali pa ga ne odobravajo oziroma vidijo kot grožnjo za slovenski ruralni prostor in kulturo, obstajajo statistično značilne razlike glede stališča, ali bi sami priporočili tujim državljanom nakup nepremičnine v Sloveniji.

Vrednost statistike H je 0,000, pri vzorcu 150 anketirancev.

S 95% gotovostjo ugotavljam, da med stališči anketiranih domačinov o tem, ali nakup nepremičnin s strani tujih državljanov odobravajo oziroma ga vidijo kot priložnost za razvoj in ohranjanje slovenskega ruralnega prostora ali pa ga ne odobravajo oziroma vidijo kot grožnjo za slovenski ruralni prostor in kulturo, obstajajo statistično značilne razlike glede stališča, ali bi sami priporočili tujim državljanom nakup nepremičnine v Sloveniji. Večina tistih, ki bi nakup nepremičnine tujim državljanom priporočili, hkrati vidijo nakup nepremičnin s strani tujih državljanov kot priložnost za razvoj in ohranjanje slovenskega ruralnega prostora. Za večino tistih, ki nakupa nepremičnine tujim državljanom ne bi priporočili, pa nakup nepremičnin s strani tujih državljanov vidijo kot grožnjo za slovenski ruralni prostor in kulturo.

p) S testom sem želela ugotoviti, ali med stališči anketiranih domačinov o tem, ali bi sami priporočili tujim državljanom nakup nepremičnine v Sloveniji, obstajajo statistično značilne razlike glede stališča, ali bi sami kupili nepremičnino v tujini, če bi imeli to možnost.

Vrednost statistike H je 0,000, pri vzorcu 150 anketirancev.

S 95% gotovostjo ugotavljam, da med stališči anketiranih domačinov o tem, ali bi sami priporočili tujim državljanom nakup nepremičnine v Sloveniji, obstajajo statistično značilne razlike glede stališča, ali bi sami kupili nepremičnino v tujini, če bi imeli to možnost. Približno 60% tistih, ki bi nakup nepremičnine tujim državljanom priporočili, bi obenem tudi sami kupili nepremičnino v tujini, če bi imeli to možnost. Dve tretjini tistih, ki nakupa nepremičnine tujim državljanom ne bi priporočili, pa tudi sami ne bi kupili nepremičnine v tujini, čeprav bi imeli to možnost.

r) S testom sem želela ugotoviti, ali med stališči anketiranih domačinov o tem, ali nakup nepremičnin s strani tujih državljanov odobravajo oziroma ga vidijo kot priložnost za razvoj in ohranjanje slovenskega ruralnega prostora ali pa ga ne odobravajo oziroma vidijo kot grožnjo za slovenski ruralni prostor in kulturo, obstajajo statistično značilne razlike glede stališča, ali bi sami kupili nepremičnino v tujini, če bi imeli to možnost.

Vrednost statistike H je 0,000, pri vzorcu 150 anketirancev.

S 95% gotovostjo ugotavljam, da med stališči anketiranih domačinov o tem, ali nakup nepremičnin s strani tujih državljanov odobravajo oziroma ga vidijo kot priložnost za razvoj in ohranjanje slovenskega ruralnega prostora ali pa ga ne odobravajo oziroma vidijo kot grožnjo za slovenski ruralni prostor in kulturo, obstajajo statistično značilne razlike glede stališča, ali bi sami kupili nepremičnino v tujini, če bi imeli to možnost. Več kot polovica tistih, ki bi nakup nepremičnine tujim državljanom priporočili, nakup nepremičnin s strani tujih državljanov odobravajo oziroma ga vidijo kot priložnost za razvoj in ohranjanje slovenskega ruralnega prostora. Približno dve tretjini tistih, ki nakupa nepremičnine tujim državljanom ne bi priporočili, nakupa nepremičnin s strani tujih državljanov ne odobravajo oziroma ta pojav dojemajo kot grožnjo za slovenski ruralni prostor in kulturo.

s) S testom sem želela ugotoviti, ali med stopnjo naklonjenosti anketiranih domačinov do tujih lastnikov nepremičnin v Sloveniji obstajajo statistično značilne razlike glede na to, ali bi imeli zadržke pri prodaji svoje nepremičnine, ki je naprodaj, če bi se zanjo zanimali tuji državljani.

Vrednost statistike H je 0,002, pri vzorcu 150 anketirancev.

S 95% gotovostjo ugotavljam, da med stopnjo naklonjenost anketiranih domačinov do tujih lastnikov nepremičnin v Sloveniji, obstajajo statistično značilne razlike glede na to, ali bi imeli zadržke pri prodaji svoje nepremičnine, ki je naprodaj, če bi se zanjo zanimali tuji državljani. Zadržke pri prodaji nepremičnine imajo predvsem tisti domačini, ki so jim srednje ali pa nenaklonjeni. Tisti, ki so tujim lastnikom nepremičnin srednje do dobro naklonjeni, pa teh zadržkov nimajo, še več, od skupno 60 % tistih, ki nimajo zadržkov pri prodaj svoje nepremičnine tujcem, bi celo poizkusili iztržiti višjo prodajno ceno, če bi se za nakup zanimal tuj državljan.

Preizkušanje domnev oziroma ugotavljanje značilnih razlik znotraj vzorca, ki ga sestavljajo anketirani domačini in anketiranih tuji lastniki nepremičnin

š) S testom sem želela ugotoviti, ali med mnenji anketirancev o pestrosti ponudbe nepremičnin na območju Zgornjega Posočja obstajajo statistično značilno razlike glede na narodno poreklo (domačin oziroma tujec).

Vrednost statistike H je 0,024, pri vzorcu 203 anketirancev in le 202 upoštevanih odgovorih, saj v enem primeru s strani tujega anketiranca ni bilo odgovora.

S 95% gotovostjo ugotavljam, da med mnenji anketirancev o pestrosti ponudbe nepremičnin na območju Zgornjega Posočja obstajajo statistično značilno razlike glede na narodno poreklo (domačin oziroma tujec). Ne glede na narodnost je prevladujoč delež tistih, ki menijo, da je pestrost ponudbe nepremičnin sprejemljiva. Delež med tujci, ki menijo, da je ponudba nepremičnin slaba oziroma zelo slaba je večji kot delež pri domačinih. Pri domačinih pa je, glede na tujce, večji delež takih, ki menijo, da je pestrost ponudbe nepremičnin dobra oziroma zelo dobra.

t) S testom sem želela ugotoviti, ali se vidik anketiranih tujih lastnikov nepremičnin o svoji integraciji v slovensko okolje in družbo statistično značilno razlikuje od mnenja, ki ga imajo o tem anketirani domačini.

Vrednost statistike H je 0,000, pri vzorcu 203 anketirancev.

S 95% gotovostjo ugotavljam, da se vidik anketiranih tujih lastnikov nepremičnin o svoji integraciji v slovensko okolje in družbo, statistično značilno razlikuje od mnenja, ki ga imajo o tem anketirani domačini. Največ anketiranih tujcev (približno polovica) zase meni, da se zelo dobro integrirajo, med anketiranimi domačini, pa je takega mnenja manj kot desetina anketiranih domačinov. Največ anketiranih domačinov meni, da se tuji lastniki dobro integrirajo. Da se integrirajo zelo slabo se ni opredelil noben izmed anketiranih tujih lastnikov nepremičnin, med anketiranimi domačini pa je takega mnenja manj kot 1% anketirancev.

u) S testom sem želela ugotoviti, ali se vidik anketiranih tujih lastnikov nepremičnin o njihovem prilagajanju in pripravljenosti na sklepanje kompromisov z domačini, statistično značilno razlikuje od mnenja, ki ga imajo o tem anketirani domačini.

Vrednost statistike H je 0,016, pri vzorcu 203 anketirancev.

S 95% gotovostjo ugotavljam, da se vidik anketiranih tujih lastnikov nepremičnin o svojem prilagajanju in pripravljenosti sklepanja kompromisov z domačini, statistično značilno razlikuje od mnenja, ki ga imajo o tem anketirani domačini. Da se prilagajajo in so pripravljeni na sklepanje kompromisov so odgovorili kar vsi anketirani tuji lastniki nepremičnin. Kljub prevladujočemu deležu domačinov, ki se s tem strinjajo, pa je kar nekaj domačinov takih, ki menijo, da se tuji lastniki nepremičnin niso pripravljeni prilagajati in sklepati kompromise z domačini.

v) S testom sem želela ugotoviti, ali se izjave anketiranih tujih lastnikov nepremičnin o tem, ali se udeležujejo družabnih, kulturnih, športnih in drugih dogodkov, ko so v Sloveniji, statistično značilno razlikuje od opažanj, ki jih imajo o tem anketirani domačin

Vrednost statistike H je 0,001, pri vzorcu 203 anketirancev.

S 95% gotovostjo ugotavljam, da se izjave anketiranih tujih lastnikov nepremičnin o tem, ali se udeležujejo družabnih, kulturnih, športnih in drugih dogodkov, ko so v Sloveniji, statistično značilno razlikuje od opažanj, ki ga imajo o tem anketirani domačini. Anketirani tuji lastniki nepremičnin sami zase pravijo, da se navadno ali pa občasno udeležujejo družabnih, kulturnih, športnih in drugih dogodkov, ko so v Sloveniji, medtem ko opažanje anketiranih domačinov govori o tem, da se tujci tovrstnih prireditev udeležujejo občasno oziroma, da je odvisno od posameznega tujca, nekateri se drugi ne.

4 SKLEPNE UGOTOVITVE IN RAZPRAVA

Praznjenje slovenskega podeželja, predvsem tistega v hribovitih, gorskih, odmaknjenih in perifernih delih Slovenije »zaradi slabše prometne dostopnosti in težkih življenjskih razmer (SPRS, 2004)«, spreminja sliko kulturne krajine. Naravna dediščina teh območij tone v pozabo, krajina se zarašča z grmičevjem in gozdom, objekti propadajo, stari naselbinski vzorci in stavbni tipi se spreminjajo. Tisti, ki tu še živijo ali pa le občasno preživljajo prosti čas, pa grajene strukture spreminjajo in prilagajajo svojim potrebam in namenom današnjega časa. Tradicionalni stavbni tipi hiš postajajo vse bolj podobni sodobnim mestnim hišam. »Nova kmečka hiša bo povsem enaka meščanski, s poudarjenimi elementi izkoriščanja obnovljivih virov energije (sončne, vetrne, biomase), reciklaže, kogeneracije. Ob njej bodo velika dvorišča in gospodarske zgradbe. Dokončno bodo izginili kozolci, tradicionalne oblike senikov, zidanic, čebelnjakov« (Pogačnik, 2000: 21).

Predvsem slovenski mestni prebivalci in po novem vse več tudi tujci, odkrivajo na slovenskem podeželju prednosti in kvalitete tovrstnega bivanja. Žal pa to bivanje pogosto nima pravega doprinosa k ohranjanju oziroma razvoju življenja na podeželju, saj si prej navedeni prišleki na podeželju največkrat omislijo le sekundarno bivališče. To jim služi za preživljanje prostega časa čez vikend, praznike in v času dopustov, za pobeg iz mestnega vrveža v naravo, mir in drugačen tempo življenja.

Na slovenskem podeželju smo po eni strani priča izseljevanju (gre predvsem za mlajšo izobraženo populacijo), saj podeželje vse prepogosto ne nudi ustreznih delovnih mest za izobražen kader z visokošolsko, specifično in strokovno izobrazbo. Omejene so možnosti po napredovanju, večjem zaslužku in večji ponudbi delovnih mest. Po drugi strani pa se na podeželju, sicer v manjši meri kot odseljevanje pa vendarle, dogaja tudi doseljevanje raznovrstnih populacijskih skupin - starejši – predvsem upokojenci ali tisti, ki jim do upokojitve manjka še nekaj let, zdomci, tujci, izseljenci, nedomačini in tudi mlade družine ali pa posamezniki, ki skušajo živeti čim bolj v sožitju z naravo.

Z vidika populacijskega oživljanja podeželja sta opazna predvsem dva pojava; prvi s katerim »imamo že desetletne raznovrstne izkušnje« (Potočnik Slavič, 2010: 105), je vračanje upokojencev v svoj rodni kraj. »Zaradi klica (domače) zemlje, spominov na otroštvo sredi narave, povezanosti s sorodniki in drugih razlogov, se je tudi na tradicionalnem podeželju povečalo število vzdrževanih domov, kar je predvsem posledica vse močnejšega vračanja upokojenih oseb iz mest v domače kraje« (Klemenčič, 2010: 27). Vendar pa so »študije pokazale, da so te selitve takorekoč le začasne, saj se potem ponovno odselijo, ko niso več sposobni skrbeti zase ali pa se jim zdravstveno stanje tako poslabša« (Potočnik Slavič, 2010: 103). Njihov doprinos je predvsem bivanjski, manj pa aktiven v smislu doprinosa k blaginji in razvoju kraja. »Razen v redkih izjemah povratniki niso pobudniki razvoja domačega okolja« (Klemenčič, 2010: 27).

Druga skupina so tujci, ki na slovenskem podeželju kupujejo objekte predvsem za sekundarno bivanje. Ta pojav je precej opažen tudi na obravnavanem območju Zgornjega Posočja. Njihovi učinki so le kratkoročno pozitivni: razcvet lokalnih nepremičninskih podjetij, občasno večje vključevanje domačih obrtnikov (pri obnovi objektov), nekoliko povečano povpraševanje po oskrbi ob koncu tedna oziroma v času počitnikovanja (Potočnik Slavič, 2010). »O dolgoročnih učinkih tujcev v Sloveniji še ne moremo razpravljati, saj je ta pojav v Sloveniji relativno mlad« (Potočnik Slavič, 2010: 105).

Splošna slika anketiranih domačinov, ki so sodelovali v raziskavi, nam glede njihovega socialnega statusa, stopnji izobrazbe in stanu postreže s podatki, da na obravnavanem območju prevladujejo prebivalci s poklicno oziroma srednješolsko izobrazbo. Približno tretjina jih ima visokošolsko do univerzitetno izobrazbo (sem sodita tudi obe bolonjski stopnji). Takih, ki imajo zaključeno le osnovno šolo, pa je približno desetina. Anketiranci z akademsko izobrazbo so redki. V anketi sodelujoči domačini so v večini zaposleni, nekaj je tudi nezaposlenih, upokojencev in študentov.

»Med pogajanji za vstop v Unijo je v Sloveniji prevladovala bojazen, da bodo kupci nepremičnin predvsem Italijani, na zahtevo katerih je država ostala brez prehodnega obdobja za odprtje trga nepremičnin državljanom Unije« (Med tujimi..., 2006). Italijani so na obmejnih območjih z Republiko Slovenijo takorekoč stalni gostje, ki v Slovenijo prihajajo že

zaradi same bližine, privablja pa jih tudi igralniški turizem in slovenska gastronomija. Vendar pa po zbranih podatkih DURS-a pred Italijani prednjačijo Britanci, in sicer tako na območju celotne Republike Slovenije kot tudi na obravnavanem območju Zgornjega Posočja, ki je (tudi po podatkih dobljenih z anketiranjem) najbolj zanimivo za kupce iz Velike Britanije, od kjer prihaja približno 70% vseh lastnikov, nato sledijo kupci iz Sloveniji bližnjih držav: Italija, Nemčija, Francija, Nizozemska, Belgija, Madžarska in druge, predvsem evropske države, a v precej manjšem številu kot Britanci. Nekaj zanimanja je tudi s strani državljanov ZDA, Kanade in Nova Zelandija, vendar so tudi ti le v manjšem številu.

In kaj je značilno za tuje lastnike nepremičnin na območju Zgornjega Posočja?

Po izsledkih raziskave se za nakup nepremičnin odloča predvsem srednji nižji in srednji sloj, povprečna starost anketiranega tujega lastnika nepremičnin je 43,5 let, od katerih jih je kar polovica visokošolsko ali višje izobraženih. Povprečni mesečni dohodek anketiranega tujega lastnika nepremičnine na gospodinjstvo znaša okrog 4.800€ (natančneje 4.837€). Rezultati ankete postrežejo s podatki, da so tuji lastniki za slovenske razmere večinoma bolje situirani kot domačini, kar seveda pomeni večjo kupno moč. Največji delež vseh anketiranih tujih lastnikov nepremičnin so samozaposleni. Če nakup nepremičnine v tujini štejemo kot upravičen in smiseln v primeru, ko lastniku nepremičnine čas in možnosti dopuščajo, da obiskuje in skrbi za nepremičnino, ki se nahaja na oddaljeni lokaciji, to niti ni presenetljiv podatek. Samozaposleni, če pri tem predpostavljamo, da gre za take, kateri s svojim delom dobro zaslužijo, si tudi lažje sami izberejo primeren čas in trajanje obiska v tujini. Menim, da so ostali, ki niso samozaposleni, omejeni predvsem s številom prostih dni (dopustom), ki so jim na voljo tekom leta. Vzrok, da se tudi taki odločajo za nakup, pa gre iskati predvsem v cenejših nepremičninah kot v državi, iz katere prihajajo. Verjetno marsikdo prav zaradi cenejših nepremičnin in življenjskih stroškov kot v svoji državi na slovenskem podeželju vidi priložnost za delo oziroma iskanje novih tržnih niš ali pa tovrsten nakup vidi kot dobro naložbo. Med lastniki je kar nekaj upokojencev in zanimivo, tudi nekaj nezaposlenih.

Približno polovica vseh anketiranih tujih lastnikov nepremičnin o nakupu nepremičnine v Sloveniji pred vstopom Slovenije v EU ni razmišljala. To bi lahko nakazovalo na dejstvo, da naše države niso poznali ali pa so jih pri tem motile administrativne ovire pri nakupu

nepremičnine. Kar nekaj je namreč takih, ki so prav zaradi poenostavitve postopkov počakali, da se je Slovenija pridružila EU in šele nato šli v nakup, iz česar gre sklepati, da so bili za nakup nepremičnine zainteresirani in so Slovenijo poznali že pred vstopom v EU. Svoje so pri prepoznavnosti Slovenije kot dobro izbiro za nakup nepremičnin dodale tudi tuje in domače nepremičninske družbe, ki so poenostavitev postopka nakupa nepremičnin v Sloveniji izkoristile v svoj prid, z intenzivnejšim oglaševanjem slovenskih nepremičnin v svoji ponudbi. Nepremičninske družbe na svojih spletnih straneh poleg krajšega opis nepremičnine navadno ponudijo tudi slikovno gradivo o zunanosti in notranosti (opremljenosti) nepremičnine. Govorimo lahko o t.i. nakupu iz naslonjača, ki je dandanes praktično na voljo vsakomur, ki ima možnost dostopa do svetovnega spleta. Po izsledkih raziskave, se včasih potencialni kupci lotijo terenskega poizvedovanja za nepremičnino kar sami, v lastni režiji, vendar pa je nakupov v lastni režiji bolj malo. Postopek nakupa je največkrat izveden v kombinaciji z nepremičninskimi družbami. Velika večina tujcev se odloča za nakup nepremičnine s pomočjo nepremičninske družbe (bodisi v svoji državi bodisi v Sloveniji), kar je lahko tudi razlog, zaradi česar je bil postopek nakupa nepremičnine v Sloveniji s strani tujih anketirancev v splošnem ocenjen kot nezapleten in kratkotrajen. Izbira nepremičninskega posrednika pri nakupu nepremičnine najverjetneje izhaja iz predpostavke, da so le-ti kot strokovno in kompetentno osebje za ta posel ustrezno usposobljeni in sposobni posel čim hitreje, s čim manj zapleti in seveda korektno pripeljati do konca.

Drug, prav tako pomemben vir informacij tujcem o Sloveniji in nakupu nepremičnin, pa so priporočila znancev, predvsem tistih, ki so v Sloveniji že kupili nepremičnino. Kar nekaj anketirancev je za nepremičnino, ki so jo kupili, namreč izvedelo na tak način. Dodatne informacije in pomoči so bili tuji kupci deležni tudi s strani domačinov - pomoč je bila predvsem v obliki podajanja raznih informacij in nasvetov (o možnosti, postopku nakupa, dokumentih, značilnostih lokalnega okolja in podobno) in razkazovanju pokrajine.

Že prvo leto po vstopu Sloveniji v EU se je zanimanje za nakup in tudi dejanski nakup nepremičnin povečevalo iz leta v leto (kar so na podlagi opazovanja potrdili tudi anketirani domačini, ki so sodelovali v raziskavi). Leta 2006 je bil dosežen tudi vrh po številu nakupov, potem pa v letu 2011 sledi viden upad, ki je prvič po 1. maju 2004 dosegel najnižjo raven. »Trg je v krču, ocenjujejo poznavalci in predvidevajo, da utegne tako ostati še nekaj let.

Krizne gospodarske razmere in zajetna ponudba nepremičnin niso občutneje znižale cen – v veliko primerih ostajajo objekti precenjeni» (Posoške..., 2011). Razloge za upad gre v veliki meri iskati prav v svetovni gospodarski krizi oziroma recesiji, ki se je tudi v svetovnem merilu začela (odražati) prav na nepremičninskem področju (z napihovanjem in nato posledično pokom t.i. nepremičninskega balona), in sicer z razbohotenjem globalne finančne in gospodarske krize po letu 2007. Poleg tega so se po pridružitvi novih članic EU (Romunija, Bolgarija) leta 2007 odprli tudi novi trgi za nakup nepremičnin, ki so najverjetneje postali zanimivi za tuje kupce, tako kot je bila na začetku zanje zanimiva Slovenija. Ocenjujem, da je v času recesije, ko so večja vlaganja v nadstandard, kamor med drugim lahko uvrstimo tudi nepremičnino oziroma nakup le-te v tuji državi, nekoliko tvegane oziroma velikopotezne naložbe, saj je najprej potrebno poskrbeti za primarno nepremičnino za bivanje v svoji državi. Pri upadu zanimanja za nakup nepremičnin v Sloveniji, sta verjetno svoje doprinesla tudi ukinitve nizkocenovnega letalskega prevoznika Rynaira spomladi 2008 (čeprav je linija obratovala le kratek čas, od junija 2007) v Mariboru. Linija je posebej za Britance, ki so pokupili največ nepremičnin na obravnavanem območju, pomenila cenovno zelo ugoden in razmeroma hiter način potovanja v Slovenijo in nazaj v svojo državo. Po ukinitvi prej omenjenega irskega nizkocenovnega prevoznika, ki je imel svojo destinacijo v Mariboru vse do leta 2008, je tudi delež tujcev z britanskega območja začel upadati. Do ukinitve letalske povezave je sicer prišlo prav v obdobju, ko se so začele kazati prve razsežnosti svetovne ekonomske krize, vendar ne moremo reči, da je bil glavni vzrok upada britanskih kupcev prav v ukinitvi omenjene letalske povezave. Dobra novica pri tem pa je, da je prav zaradi bližine Italije in bližnjih italijanskih letališč še vedno možen dostop z nizko cenovnimi letalskimi prevozniki dokaj blizu Slovenije, takoj čez mejo, v Italiji. Sicer se je za leto 2012 znova napovedovala uvedba prej omenjene letalske družbe v Sloveniji (tokrat predvidoma v Ljubljani), a do tega ni prišlo. Kako se bodo zadeve razvile v prihodnje pa bo potrebno počakati. Kakšen bo doprinos te povezave k ponovnemu povečanemu zanimanju za nakup nepremičnin v Sloveniji se bo verjetno kaj kmalu pokazalo. Velika večina anketiranih tujih lastnikov nepremičnin namreč v Slovenijo prihaja z letalom (če je le možno z nizkocenovnim letalskim prevoznikom), kar nakazuje, da si ljudje želijo potovati z ene na drugo lokacijo čim hitreje, obenem udobno in če je seveda možno tudi cenovno ugodno. Vse prej navedeno ima svoj vzrok tudi v kroničnem pomanjkanju časa, ki je tipična značilnost današnje družbe. Rezultati raziskave so pokazali, da poleg letala tuji lastniki nepremičnin za potovanje v

Slovenijo in nazaj v svojo državo v veliki večini uporabljajo več načinov- kombinacij prevoza; prevladuje letalski prevoz v kombinaciji z osebnim ali drugim javnim prevozom. Samo z osebnim prevozom jih v Slovenijo prihaja približno petina. Kombinacijo različnih prevozniških sredstev (letalo, ladja, avto, vlak, avtobus in drugo) pa jih uporablja približno desetina. Za dostop do Slovenije nihče ne uporablja izključno samo javnega prevoza (vlak, avtobus in drugo), ker očitno povezave niso najboljše, saj so bile povezave javnega prevoza za potovanje iz ene države v drugo v splošnem ocenjene s srednjo vrednostjo, torej le kot sprejemljive.

Javni promet na obravnavanem območju je pomanjkljiv in premalo učinkovit, kar je problematično predvsem z vidika ohranjanja poselitve, razvoja gospodarstva in razvoja turizma. Avtocest na območju Zgornjega Posočja ni, železnica je speljana le do Mosta na Soči (z gorenjske strani skozi Baško grapo in z Goriške strani). Slabša je tudi povezanost območja z osrednjo Slovenijo (ozke, ovinkaste ceste, prelazi in razmeroma dolg čas potovanja). Obnova 4. razvojne osi na relaciji Robič (meja z Republiko Italijo) – Kobarid – Tolmin – Dolenja Trebuša – Cerklje na Gorenjskem - Gorenja vas -Škofja Loka - Jeprca je sicer načrtovana v Resoluciji o nacionalnih razvojnih projektih 2007-2023 (Služba Vlade RS za razvoj, 2006) v sklopu modernizaciji državnega cestnega omrežja in bi pomenila najkrajšo cestno povezavo med Goriško in Gorenjsko regijo ter izboljšano povezavo z Italijo. Avtobusne linije, ki povezujejo območje z osrednjo Slovenijo sicer obstajajo, a so precej redke in nerentabilne, saj za ta način prevoza (med drugim tudi zaradi višjih cen avtobusnih kart v primerjavi z železniškim prevozom) ni zanimanja. Po potrebi jih koristijo večinoma le šolarji in študentje ter starejši oziroma tisti, ki nimajo lastnega prevoza.

Da se je v zadnjem času zanimanje za nakup nepremičnin glede na prvotni interes precej zmanjšalo je opazila tudi večina anketiranih domačinov. Tudi manjša pogostost obiskov tujih lastnikov nepremičnin v Sloveniji je zgovoren podatek, da tujci sčasoma v večini primerov pričnejo redkeje obiskovati svoje nepremičnine kot v začetnem obdobju, takoj po nakupu. Morebitne razloge za postopno upadanje zanimanja za obiske gre iskati v neresnih namenih in skrbjo nad nepremičninami, saj je, po pripovedovanju domačinov, znanih kar nekaj primerov, ko so tuji lastniki nepremičnin prišli samo enkrat na obisk, in sicer takrat, ko so kupili nepremičnino, potem pa jih domačini niso več opazili. V teh primerih se pojavi sumničenje o

morebitnih špekulativnih nakupih nepremičnin s strani tujih kupcev. Koliko gre pri tem dejansko za špekulacijo, da bi z nepremičnino, kupljeno po nizki ceni v daljšem ali pa mogoče krajšem časovnem obdobju zaslužili, je vprašljivo in se bo pokazalo predvsem v nekoliko daljšem časovnem obdobju, ko bo razvidno, koliko od kupljenih nepremičnin je tudi dejansko vzdrževanih, obiskovanih in koliko jih je bilo (pr)prodanih. Eden izmed motivov nakupa nepremičnine bi bil lahko tudi načrten nakup nepremičnine po razmeroma nizki ceni, obnova in nato dražja prodaja, kar se po pričevanju anketiranih domačinov tudi dejansko dogaja. Nevzdrževana nepremičnina v propadanju izgublja na svoji vrednosti, kar pomeni izgubo. Taki, ki so v nakup šli špekulativno ali pa zaradi nizke cene, bodo verjetno kaj kmalu poskusili prodati svojo nepremičnino, če bodo ugotovili, da ne bodo mogli iztržiti tistega, kar so si nadejali. Na tovrstno špekulacijo bi lahko nakazoval tudi podatek, za kakšno časovno obdobje so se tujci namenili kupiti nepremičnino. Po izsledkih raziskave je trend kratkoročnega nakupa nepremičnine - do 5 let, namreč zaznati le pri samozaposlenih in pri samskih. V veliki večini nameravajo anketirani tuji lastniki nepremičnin kupljeno nepremičnino obdržati za daljše časovno obdobje, tj. 15 let in več ali pa celo za stalno (po njihovi smrti jo bodo podedovali otroci) večinoma le tisti anketirani tuji lastniki, ki so že v pokoju ali pa imajo že odrasle otroke. Kupljena nepremičnina jim zato najverjetneje pomeni investicijo na daljši rok. Med lastniki, ki so nepremičnino kupili za daljše časovno obdobje je, mogoče presenetljivo, tudi nekaj nezaposlenih - tu bi lahko govorili o morebitnem iskanju novih priložnosti z vidika cenovno ugodnega nakupa nepremičnine: na primer iskanje novih možnosti in priložnosti za delo ali zaposlitev v okolju, kjer so kupili nepremičnino in jo uredili za bivanje.

Kljub upadu zanimanja s strani tujih državljanov so na spletni strani medijske hiše The Telegraph Slovenijo še leta 2011 uvrstili med 20 svetovno najboljših lokacij za nakup sekundarnega bivališča - počitniške hiše. Slovenijo so predstavili kot malo evropsko gozdnato državo, ki je dostopna od vsepovsod in jo poimenovali kar evropska Nova Zelandija. Uvrstila se je med privlačne in zaželene svetovne lokacije kot npr. tajska Pattaya, italijansko Puglio, ruski St Petersburg, avstrijski Zell am See, islandski Shetlandskimi otoki, grški Kolymbarij na Kreti, Kenijo, Vietnamom, špansko Ibizo, Balijem v Indoneziji, turškim Istanbulom. Nepremičnine v velikem cenovnem razponu glede na velikost, lokacijo in ohranjenost – tradicionalne male lesena koče ponujajo po različnih cenah, od 20.000£ (tiste v slabšem

stanju) pa do 40.000£ (za tiste v dobrem stanju). Za petičneže so na voljo tudi dražje, elitne podeželske hiše npr. v Ljubljani od 700.000£ pa vse do 1.5 milijona funtov (Middleton, 2011). Cenovno se njihova predstava dokaj ujema s podatki pridobljenimi z raziskavo; najcenejša nepremičnina je bila namreč po podatkih anketirancev na obravnavanem območju kupljena za 15.000€, najdražja pa za nadpovprečnih 600.000€ (povprečje je bilo približno 60.000€).

Na ceno nepremičnine (objekta) vpliva več dejavnikov kot na primer lokacija (mikro in makro) na kateri se nahaja, opremljenost s komunalnimi in drugimi priključki, velikost nepremičnine in morebitnega pripadajočega zemljišča, stanje, starost, ohranjenost, opremljenost, vrsta nepremičnine, dostop in drugo. Ne glede na višino mesečnega dohodka na gospodinjstvo, anketirani tuji lastniki nepremičnin kupujejo od dražjih pa do cenejših nepremičnin. Lokacija oziroma okolje, kjer se nepremičnina nahaja, je po raziskavi sodeč kupcu navadno eden izmed najpomembnejših dejavnikov na podlagi katerega se odloča za nakup.

Tujci na obravnavanem območju kupujejo nepremičnine večinoma po (podeželskih) vaseh – manjših ali večjih, manj pa v občinskih središčih – centrih (Kobarid, Tolmin), izjema med občinskimi središči je le Bovec, ki je po količini kupljenih nepremičnin s strani tujih državljanov pri samem vrhu (v občini Bovec ga prehitijo le naselje Žaga). Stanje glede Boveca niti ni presenetljivo, saj tudi med Slovenci, predvsem zaradi lepe narave in možnosti za različne vrste rekreacij v naravnem okolju velja za zanimivo in atraktivno lokacijo, kjer si je kar nekaj Slovencev omislilo počitniški objekt. Kljub slabim prometnim povezavam (kar se tiče javnega prometa) do oddaljenih in oddaljenih vasi, pa danes zaradi mobilnosti (osebni prevoz) tujim kupcem ta dejavnik očitno ne predstavlja večje ovire pri nakupu nepremičnine, saj se tujci zanimajo za nakup nepremičnin skorajda po vseh vaseh na obravnavanem območju, ne glede na oddaljenost in stanje nepremičnin. Se pa tu zopet pojavi vprašanje, koliko gre pri tem za špekulacijo: gre dejansko za namenski nakup nepremičnine na podeželju, v neokrnjeni naravi ali pa je nakup izveden zaradi razmeroma nizkih cen nepremičnin (predvsem starih, večinoma nenaseljenih stanovanjskih hiš) na posameznih, predvsem oddaljenih območjih. V manjših in predvsem oddaljenih vaseh je pogosto zaradi premajhnega števila ljudi (ekonomskega prostora) mogoče opaziti racionalizacijo

poslovanja (ukinitvev podružničnih šol in vrtcev, zapiranje lokalnih trgovin, vaških gostiln kot atributov središča in podobno) s čimer naselja izgubljajo nekatere pomembne funkcije in postajajo vse bolj le bivalna naselja odvisna od občinskih središč. »Odprtost centrov in povezava naselij na eni ter privlačno okolje na podeželju na drugi strani predstavljata lokalnemu prebivalstvu kvaliteto bivanja« (Zakotnik, Smukavec, 2012: 10). Med specifikami slovenskega podeželja anketirani tuji lastniki nepremičnin prepoznavajo pristnost, avtohtonost, neobljudenost, mir, vaško življenje in podobno, in prav te kvalitete slovenskega podeželja bi lahko smatrali kot ključne elemente, ki (poleg cene) pritegnejo tujce. Po podatkih pridobljenih v raziskavi je namreč tisto, kar privablja tujce in zaradi česar so se tudi odločili za nakup nepremičnine na obravnavanem območju predvsem: lepa narava (čista, pristna, neokrnjena, pestra), razgibana in pestra pokrajina (gore, reke, klima), ki ponuja veliko možnosti za oddih in rekreacijo (bližina morja, gore, druge možnosti za rekreacijo v naravi) in takoj za tem okolje (domačnost, naravno - neokrnjeno, divje, pristno, neskomercializiranost, dokaj redka poseljenost - ni množičnosti, gneč) ter seveda tudi ljudje (prijazni, topli, iskreni, njihova miselnost) in način življenja (umirjenost, življenje na podeželju, kvaliteta življenja, tradicionalne vrednote). Kar nekaj jih vidi kakovost v nizkih življenjskih stroških, cenah (seveda primerjalno glede na državo, iz katere prihajajo). Navdušeni so tudi nad hrano, ustreza jim lokacija oziroma lega (Slovenija kot srednjeevropska država). Marsikdo na obravnavanem območju vidi dobre razvojne priložnosti, ki jih ima to območje, tudi v smislu idealnega kraja za dopustovanje in oddih. Slovenijo dojemajo kot deželo z nizko stopnjo kriminala, kjer se počutijo varno. Zanimivo je, da kot razlog za nakup nepremičnine v Sloveniji nihče ni navedel klime oziroma podnebja (možnost ponujena med odgovori). Še posebej bi bilo to pričakovati od kupcev iz Velike Britanije, kjer je pogostost in količina padavin večja kot v Sloveniji. V splošnem lahko povzamemo, da je tisto, kar privlači tujce, da v Sloveniji oziroma na obravnavanem območju kupijo nepremičnino, predvsem skupek lepe, pestre in dokaj neokrnjene narave, okolje, ljudje, možnost rekreacije v naravnem okolju in bolj umirjen način življenja ter življenjski slog tukajšnjih ljudi.

Zadovoljstvo nad kupljeno nepremičnino, okoljem in klimo je razvidno tudi iz podatka, da bi velika večina anketiranih tujih lastnikov nepremičnin, nakup nepremičnine v Sloveniji priporočilo tudi drugim tujcem. In ker »dober glas seže v deveto vas«, lahko rečemo, da je priporočilo znanca po nakupu nepremičnin ena izmed najboljših reklam.

Kot kažejo izsledki raziskave, je tujcem pri nakupu nepremičnine na določenem območju bistveno, da se le-ta nahajajo v prijetnem okolju, kjer se lahko sprostijo in rekreirajo v naravi in kjer je urejena vsaj osnovna javna infrastruktura, ki omogoča dostop in telekomunikacijsko povezavo z lokacijo. Tudi nepremičninski oglasi pogosto privabljajo z vabljivimi stavki, ki potencialne kupce nagovarjajo z opisi prelepega okolja in narave, v katerem se nahaja nepremičnina. Že iz tega gre sklepati, da je podeželje vse bolj priljubljen kraj za preživljanje prostega časa in dopusta, kjer posameznik najde svoj mir in stik s samim sabo in svojimiavnimi koreninami, saj v svojih koreninah pravzaprav vsi izhajamo s podeželja. Ob vsem tem je seveda pomemben tudi kompromis med ceno nepremičnine in vsem naštetim. Nimajo pa, kot se je pokazalo v raziskavi, tuji lastniki nepremičnin pretirane potrebe po bogati gostinski ponudbi, še najmanj pa po bližini večjih centrov. Prav tako tudi ne izkazujejo pretirane skrbi pred morebitnimi naravnimi nesrečami. Rezultati pravzaprav niso presenetljivi, če upoštevamo dejstvo, da se je velika večina odločila za nakup nepremičnine prav za namen sekundarnega bivališča, kot počitniško hišo – za lasten oddih in oddih za sorodnike, prijatelje, znance. Nekateri kupljeno nepremičnino oddajajo tudi v najem, v redkih primerih pa služi za začasno bivanje. Na podlagi rezultatov raziskave, kar nekaj anketiranih tujih lastnikov nepremičnino uporablja za stalno bivališče, med njimi nekateri tudi za poslovne namene.

V svojih predvidevanjih in mnenjih, zakaj se tujci odločajo za nakup nepremičnin v Sloveniji oziroma na obravnavanem območju ugotovimo, da kar v nekaj primerih (pri primerjavi rezultatov anket domačinov in tujcev) med domačini prevladuje sorodno mnenje glede razlogov (narava, okolje, mir, ljudje, način življenja, ...), zaradi katerih se tujci odločajo za nakup nepremičnin v Sloveniji. Kar nekaj domačinov meni, da tujce privlačijo tudi nizke cene nepremičnin, česar pa zanimivo, tujci niso izrecno navajali kot razlog za nakup nepremičnine. Za razliko od anketiranih tujih lastnikov nepremičnin le redki domačini menijo, da ima to območje dobre razvojne priložnosti. Pretiranega strinjanja niso domačini pokazali tudi glede predpostavke, da tujci kupujejo nepremičnine zato, da bi pred propadom rešili stare, zapuščene hiše. Prav tako lego Slovenije oziroma Zgornjega Posočja in možnosti za rekreacijo v naravnem okolju, v katerem prebivajo, le redki domači anketiranci vidijo kot posebno ugodnost, ki jim je na voljo. Iz navedenega gre sklepati, da se prepogosto ne zavedamo kvalitete, ki so nam na voljo v okolju, v katerem prebivamo, saj so nam nekaj vsakdanjega in samoumevnega. Še najmanj pa se domačini strinjajo s tujci, ko le-ti

ugotavljajo, da so v Sloveniji nizki življenjski stroški. Tuji lastniki nepremičnin so (na podlagi podatkov o mesečnem dohodku na gospodinjstvo, ki so jih navedli v anketi) večinoma bolje situirani, z večjo kupno močjo in zato so življenjski stroški v naši državi zanje razumljivo nižji.

Približno polovica vseh anketiranih tujih lastnikov nepremičnin v svoji državi živi na podeželju. Na drugem mestu so tisti, ki živijo v (za njihove razmere) manjšem mestu in šele nato sledijo tisti, ki prihajajo iz večjih mest (velemesto, veliko ali srednje veliko mesto). Izsledki so nekoliko nepričakovani, saj bi pričakovali, da si sekundarno bivališče za oddih in rekreacijo v slovenskem podeželskem prostoru poiščejo in privoščijo tisti, ki živijo v mestih in si želijo spremembe okolja. Po drugi strani pa je slednjim lahko všeč prav ta, njihovemu bivalnemu okolju drugačen ali pa podoben slovenski ruralni prostor. Upošteva dejstvo, da so Britanci po številu kupljenih nepremičnin v Sloveniji in tudi na obravnavanem območju v ospredju, pa ne moremo mimo dejstva, da je počitniška hiša t.i. holiday home oziroma second home na podeželju, bodisi v svoji ali pa drugi državi, med Britanci pravzaprav neke vrste tradicija (Gallent, 2005), standard, ki si ga posameznik privošči iz čiste želje in razloga, ker si to lahko privošči.

In katere vrste nepremičnin so za tujce najbolj zanimive?

Največ anketiranih tujih lastnikov nepremičnin je na obravnavanem območju kupilo starejšo (zapuščeno) stanovanjsko hišo, potrebno obnove (ta je lahko večja ali pa manjša), brez ali pa z pripadajočim (kmetijskim) zemljiščem. Kar nekaj lastnikov je poleg stanovanjskega objekta kupilo tudi gospodarsko poslopje, ki je bilo na prodaj skupaj s stanovanjsko stavbo. Žal pa v teh primerih gospodarska poslopja ne služijo več svoji prvotni vlogi, kot so jo imela nekoč. Marsikje ta objekt prevzame drugo funkcijo, npr. garaža za avtomobil, kolo, drvarnica, delavnica, prostor za ustvarjanje ali pa postane ropotarnica za vse odvečne predmete. Izkorišča se ga torej v skladu z uporabno funkcijo, ki jo nudi. Ostale vrste kupljenih nepremičnin so še: počitniški objekt (vikend), poslovni objekt. Anketirani tuji lastniki nepremičnin, ki so se odločili za nakup stanovanja (v večstanovanjski hiši ali bloku) ali novogradnje (apartma, stanovanje, hiša) so redki. Menim, da nakup vaše stanovanjske hiše tujcem omogoča le še bolj pristno doživljanje posebnosti življenja v slovenskem ruralnem

prostoru. Urejanje okolice stanovanjskega objekta na podeželju, s katerim bi preprečili zaraščanje okolice, pa je lahko nudi lastniku svojevrstno sprostitev.

Svojevrsten pokazatelj koliko gre pri nakupu nepremičnine za špekulacijo je tudi obnova nepremičnine in višina sredstev, ki so jih tuji lastniki za to pripravljeni nameniti. Tisti, ki so nepremičnino kupili špekulativno ali preprosto zaradi nizke cene, jim je najverjetneje vsakršen napor in dodaten denarni vložek pri obnovi odveč. Rezultati raziskave kažejo, da so tuji lastniki večinoma pripravljeni vlagati v kupljene nepremičnine. Pri tem lahko sklepamo, da gre tu predvsem za tiste, ki so kupili nepremičnino z resnimi nameni (bodisi za lastne potrebe, na daljši rok – tudi za potomce, oddajanje v najem in podobno). Vložek v nepremičnino je sicer različen do posameznega primera in zavisi predvsem od interesa in namena, ki ga ima posameznik z nepremičnino (nekateri vlagajo več, drugi manj; ni pa, kot kažejo rezultati, višina vlaganj odvisna od njihovega mesečnega dohodka na gospodinjstvo), večinoma pa toliko, koliko je potrebno za spodobno bivanje v času počitnikovanja, za kar jih večinoma uporabljajo. Po podatkih iz evidence ETN, je bila v obdobju od 2005 do 2011 na obravnavanem območju v povprečju prodana nepremičnina, ki je bila v povprečju zgrajena okrog leta 1921-22 (kar pomeni, da se večinoma trguje s starimi stanovanjskimi stavbami, ki so bile grajene še iz starejših (naravnih) gradbenih materialov, značilnih za to območje, ki so se uporabljali v preteklosti: predvsem kamen in les). Nekateri izmed teh objektov so bili lahko delno že obnovljeni, druge ne. Kot kažejo izsledki raziskave, so v nekaterih primerih na nepremičnini potrebna le manjša obnovitvena dela, drugje obnova sploh ni potrebna, spet tretjič je potrebna generalna obnova. Predvsem stare kamnite hiše so večinoma brez izolacije in zahtevajo večji vložek pri obnovi. Pogosto so tako dotrajane, da bi bilo bolje zgraditi novo, kot pa obnavljati staro, posebej če je že dalj časa nenaseljena. Domačini se za razliko od tujcev, ki stare nepremičnine obnavljajo, večinoma odločajo, da staro hišo porušijo in zgradijo novo, posebej če jo nameravajo uporabiti za primarno bivališče, saj se zavedajo, da je v tem primeru potrebna celovita obnova, tako da je nepremičnina primerna za bivanje tekom celega leta, v vseh letnih časih. Po ugotovitvah Stegovčeve (2008) nekateri izmed njenih britanskih sogovornikov kar niso mogli razumeti, kako lahko Slovenci poleg stare hiške gradijo novo, namesto da bi obnovili staro. Iz zgornjega gre sklepati na svojevrstno naklonjenost tujcev (vsaj tistih, ki se gibljejo na obravnavanem območju in so sodelovali v raziskavi), do tipičnih slovenskih nepremičnin oziroma arhitekturnega sloga.

Po opazovanju domačinov tuji lastniki nepremičnin obnavljajo svoje nepremičnine največkrat ob pomoči sosedov, domačinov, lokalnih zidarjev, bodisi znancev, sosedov, lokalnih zidarjev oziroma tudi (v kombinaciji) z domačih gradbenih podjetij oziroma kolikor je v njihovi moči (kar znajo) pa tudi sami. Pri obnovi lahko torej govorimo o medsebojnem, medsosedskem sodelovanju, solidarnosti in pripravljenosti za pomoč med domačini in tujci, kar kaže neke vrste težnjo po integraciji tujcev (zblíževanje, interes po druženju, medsosedska pomoč, dobro sobivanju v soseski oziroma vasi). Medsosedska pomoč je ena izmed najznačilnejših načinov druženja, ki izvira še iz tradicije in je tudi dandanes prisotna predvsem na podeželju, saj »utrjuje in pogloblja odnose med vaščani in v težkih trenutkih daje ljudem upanje, da niso sami« (Medsosedska..., 2011). Včasih, pa tudi še danes, so se hiše večinoma gradile na tak način, ko je vsak pripomogel s svojim znanjem in močmi. Gre za vzajemno pomoč po načelu »danes jaz pomagam tebi, jutri ti meni«. Upravičene pripombe domačinov glede obnove objektov s strani tujih lastnikov pričajo o dejstvu, da obnove predvsem vizualne, ne pa tudi statične, posebej še če upoštevamo, da Zgornje Posočje velja za potresno območje in da so objekti večinoma starejšega datuma.

Strategija prostorskega razvoja Slovenije opredeljuje, da se v slovenskem prostoru ohranjanje arhitekturne prepoznavnosti območij izvaja z načrtnim urejanjem in prenovo naselij. Pri prenovi nepremičnin, načrtovanju, oblikovanju in urejanju naselij je pomembno, da se uskladi in uravnovesi sodobna tehnološka in oblikovna izhodišča z upoštevanjem ohranjene in prepoznavne kulture stavbarstva preteklih obdobj (Strateški projekt Kras, 2012). Opažanje domačinov postreže s podatkom, da tujci pri zunanji prenovi svojih nepremičnin v več kot polovici primerov upoštevajo stavbno tipologijo značilno za to območje, čeprav je kar nekaj domačinov potožilo nad tujim stilom obnove. Kar zadeva notranje obnove, je zadeva nekoliko težje opažena s strani domačinov. Tisti, ki pa so imeli priložnost videti tudi notranjost obnovljenih nepremičnin, so postregli s podatkom, da tujci notranjost urejajo tudi v slovenskem in ne samo njihovem (narodnem) stilu. »Notranja ureditev bivalnih enot izraža kulturo in običaje (navade), tehnologijo in higieno verovanja in družbeno usmerjenost prebivajočih« (Fikfak, 2010: 146).

Po izsledkih raziskave večina tujcev na obravnavanem območju kupuje nepremičnine za namen sekundarnega bivališče (prihajajo na krajše ali daljše obiske, večinoma v poletnem

času ali pa v času počitnic; velikonočne, novoletne, zimski dopust - smučanje. V Sloveniji preživijo povprečno dobra dva meseca na leto in večinoma prihajajo le na oddih oziroma dopustovanje, zato zaradi njihovih večinoma občasnih, kratkotrajnih in sezonskih obiskov ni pravega doprinosa k vaškemu življenju. Toda tudi misel, da bi se za stalno preselili v Slovenijo in si tu poiskali službo ali pa bi delo v svoji državi opravljali na daljavo (s pomočjo sodobnih telekomunikacijskih povezav in tehnologije), če bi jim trenutna služba to dopuščala, pri anketiranih tujih lastnikih nepremičnin ni tako redka. Še več, po rezultatih ankete je nekaj tudi takih primerov, kjer so se tuji lastniki nepremičnin že preselili v Slovenijo in nekateri imajo tu celo že službo, preostali pa službo v svoji državi opravljajo na daljavo. Sodobna tehnologija v določeni meri že omogoča delo na daljavo, v prihodnosti pa se zagotovo lahko na tem področju nadejamo še večjega razcveta.

Raziskava CREF (Malačič et al., 2006) za obdobje 2001-2006 je pokazala, da je izobrazbena struktura tujcev, ki delajo v Sloveniji v 90% nižja od V. stopnje, takih s srednjo ali višjo izobrazbo je torej le 10% in ne moremo govoriti o intelektualnem doprinosu. Govorimo lahko o t.i. idealnem ali zaželenem življenjskem prostoru, ki vključuje tudi značilne elemente prostorskih struktur, ki jih doseljenci pričakujejo (Potočnik Slavič, 2010) kot na primer visoka kakovost okolja, privlačen življenjski prostor, nizki življenjski stroški, sposobnost domačega prebivalstva za sobivanje s priseljenci in podobno. Po eni strani ta prostor nudi vse potrebno za brezskrbno preživljanje tretjega življenjskega obdobja ali dopusta, po drugi pa predvsem po zaslugi svetovnega spleta in drugih elektronskih komunikacijskih kanalov, ki omogočajo raznovrstno komunikacijo in izmenjavo podatkov, tudi delo na daljavo. Prav po zaslugi slednjega si lahko tujci v Sloveniji omislijo nepremičnino za stalno bivanje, delo v svoji državi pa opravljajo na daljavo. Po raziskavi sodeč marsikateremu anketiranemu tujemu lastniku nepremičnin oviro pri selitvi v Slovenijo predstavlja iskanje ustrezne službe v ruralnem okolju in neznanje slovenskega jezika. Kar nekaj tujih anketirancev Slovenijo vidi kot okolje, v katerem bodo preživljali tretje življenjsko obdobje, saj se nameravajo v kupljeno nepremičnino preseliti, ko bodo v pokoju.

O intelektualnem doprinosu tujih lastnikov nepremičnin težko govorimo (vendar pa so kljub temu pomemben člen v ohranjanju vasi, stavbne dediščine, kulturne krajine, ki se tudi po njihovi zaslugi manj zarašča). Izjeme, ko govorimo o dalj trajajočih obiskih, so le tisti, ki si to

lahko privoščijo (npr. upokojenci ali taki, ki lahko delajo na daljavo). Njihov doprinos je torej predvsem bivanjski - obiski poživijo dogajanje v vasi, manj pa je aktiven v smislu doprinosa k blaginji in razvoju kraja. V času njihove prisotnosti imajo korist tudi v lokalnih prodajalnah, ko se morajo tujci oskrbeti s potrebščinami in hrano, večji je obisk naravnih in kulturnih znamenitosti in podobno. Z obnavljanjem kupljenih nepremičnin je tudi več povpraševanja po obrtnikih, ki obnavljajo nepremičnine (zunanost, notranjost).

Naklonjenost anketiranih domačinov do tujih lastnikov nepremičnin je mogoče razbrati na več načinov. Eden izmed pokazateljev naklonjenosti oziroma nenaklonjenosti je tudi priporočilo tujcem po nakupu nepremičnine v Sloveniji – po izsledkih raziskave je naklonjenost anketiranih domačinov do tujcev približno deljena, in sicer bi jih le nekaj več kot polovica priporočila nakup nepremičnine v Sloveniji. Za naslednji pokazatelj naklonjenosti anketiranih domačinov do tujih lastnikov nepremičnin lahko vzamemo tudi mnenja anketiranih domačinov, ali pojav nakupa nepremičnin s strani tujih državljanov vidijo kot priložnost za razvoj in ohranjanje slovenskega ruralnega prostor ali kot grožnjo za slovenski ruralni prostor in kulturo. Tudi tu so rezultati pokazali približno deljeno mnenje. Z vidika nenaklonjenosti anketiranih domačinov do tujih lastnikov nepremičnin na slovenskem podežlju bi lahko posumili na neke vrste bojazen anketiranih domačinov pred napadom na slovensko kulturo, potujčevanjem, navadami in novostmi, ki jih prišleki prinašajo s sabo. Naklonjenost ali pa nenaklonjenost med domačini in tujci gre razbrati tudi iz opisov in mnenj, ki jih medsebojno pripisujejo. Anketirani tuji lastniki nepremičnin znajo Slovence opisati precej v pozitivnem smislu (gostoljubni, prijazni, ustrezljivi, spontani, imajo dober oziroma poseben smisel za humor; velikodušni, adrenalinski, sprejemajo tujce, marljivi (trdo delajo) in drugo). Nihče jih ni označil s posebej negativnimi lastnostmi, vendar pa tujci opažajo, da smo Slovenci tudi precej konservativni in zavrti. Tudi domačini v splošnem tujim lastnikom pripisujejo večinoma pozitivne lastnosti (željni slovenskega jezika, polni idej, družabni, radi sprejmejo pomoč in nasvete) v posamičnih primerih pa tudi kakšno malo manj dobro lastnost (nevljudni, arogantni, prepotentni, nepredvidljivi, držijo se zase). O nenaklonjenosti domačinov do tujih lastnikov nepremičnin priča tudi podatek, da bi pri prodaji svoje nepremičnine tujcem kar velik delež anketiranih domačinov imelo zadržke. Kljub temu pa je prevladujoč delež takih, ki tovrstnih zadržkov ne bi imeli. Še več, kar nekaj je takih, ki bi pri prodaji nepremičnine tujcu poskusili iztržiti celo višjo ceno, kot če bi jo prodajali Slovincu. Želja po višji prodajni ceni

pogosto izhaja iz predpostavke oziroma stereotipa, da imajo tuji kupci nepremičnin, ki prihajajo iz držav EU in ostalih svetovnih gospodarskih velesil držav (npr. Amerike - predvsem Kanada, ZDA, Avstralije) večjo kupno moč, še posebej, če prihajajo iz (gospodarsko) bolj razvitih oziroma stabilnih držav. Odnos do tujih lastnikov nepremičnin v Sloveniji je specifičen zaradi več razlogov, eden izmed njih je tudi zgodovinski, politični (npr. italijanska in nemška okupacija slovenskega ozemlja iz časa med obema svetovnima vojnama, migracije prebivalcev iz časov Jugoslavije ter po razpadu le-te in drugo). Menim, da nenaklonjenost do tujcev pogosto izhaja iz posameznikove ksenofobije in morebitnih slabih izkušenj s tujimi državljani, bodisi posredno ali pa neposredno (izkušnje domačinov, znancev in drugih). V Sloveniji je v zvezi s tem najbolj izrazit pojav priseljevanja prebivalcev po osamosvojitvi Slovenije, obdobju razpadanja Jugoslavije, ko so se v Slovenijo doseljevali prebivalci iz (bivše) Jugoslavije, in s seboj prinašali svojo (tujo) kulturo in navade. Za razliko od migrantov iz bivših držav Jugoslavije, ki so navadno prihajali v Slovenijo z namenom, da si tu najdejo delo in zaživijo boljše življenje, pa današnji tuji kupci nepremičnin prihajajo iz drugih razlogov. Navadno zato, ker so po večini bolje situirani kot povprečni Slovenec in si lahko privoščijo nepremičnino v tujini, večinoma kot sekundarno bivališče za preživljanje prostega časa, zato prej omenjenih pojavov in skupin tujcev ne gre enačiti.

Kar pa zadeva nakup nepremičnin v tujini s strani Slovencev, po odgovorih sodeč nismo preveč zainteresirani za nakup nepremičnine v tujini. Izmed anketirancev, ki so sodelovali v raziskavi, (še) nobeden ni lastnik nepremičnine v tujini, poleg tega pa tudi več kot polovica anketirancev niti nima želje po tovrstni investiciji (nakupu nepremičnine) v tujini, čeprav bi imeli to možnost. Ljudje pri svojih željah navadno izhajajo iz svojih vrednot, ki so od posameznika do posameznika različne. Dobljeno informacijo je mogoče utemeljiti s predpostavko, da večina anketirancev živi v hiši v ruralnem prostoru in to takem, ki je zaradi svojih naravnih danosti cenjen med Slovenci in celo tujimi državljani. Tudi to je namreč lahko razlog, da nimajo potrebe po nakupu nepremičnine v tujini – saj je marsikomu že skrb nad lastno nepremičnino (tako s finančnega kot časovnega vidika) zadosten zalogaj in se v svojem domačem okolju počuti dobro. Tako nima potrebe po nakupu nepremičnine (mišljeno predvsem za počitniške namene) v tujini. Kot kaže so anketirani domačini zadovoljni s tem kar imajo doma, v Sloveniji in so navezani na svoj kraj. Slovenci se torej raje kot za nakup nepremičnine v tujini odločamo za nakup lastnega stanovanja oziroma stanovanjske hiše

doma. O tem priča tudi dejstvo, da Slovenija spada med države z največjim deležem lastniških stanovanj v Evropi. Lastniško stanovanje namreč predstavlja varnost bivanja. Poleg tega pa smo Slovenci tudi precej prostorsko nemobilni (Simoneti, 2010). V času dokaj hitre rasti cen nepremičnin, kot smo mu bili v Sloveniji priča dolgo vrsto let, vse dokler se tudi na tem področju ni začel kazati vpliv recesije, je nakup nepremičnine pomenil tudi dobro naložbo za prihodnost, še posebej če govorimo o dobro grajeni nepremičnini na ugodni lokaciji. Zaradi majhnosti Slovenije, vse boljših prometnih povezav in zaenkrat še priznanih potnih stroškov za prevoz na delo in z dela, so dnevne medobčinske in tudi medregijske delovne migracije, ki se dogajajo praktično po vsej Sloveniji, nekaj običajnega. »Fenomen navezanosti na določen prostor, ki je največkrat kraj bivanja, se udejanja v pripisovanju posebnega pomena posameznim prostorskim prvinam« (Kučan, 1998: 37). Poleg navezanosti na prostorske prvine oziroma samo pokrajino, je tu pomembna tudi družbena povezanost in pripadnost posameznika okolju in družbi. Moč medsebojnih družabnih stikov, ki ima marsikje, posebej v ruralnih predelih, še vedno svojo povezovalno vlogo, moč in pomen, so poleg pokrajinskih danosti prav tako tvorec specifike določenega prostora. Gre za »skupinsko pripadnost: ljudje, ki se družijo, izmenjujejo mnenja, gradijo svoj vrednostni sistem« (Kučan, 1998: 37). Prostorske prvine, njeni simboli in družbena vloga posameznika in značilnosti pokrajine, dajejo določenemu prostoru svoj pečat, duh, energijo. In to energijo je mogoče začutiti, ko vstopiš v ta prostor in če je energija in občutje pozitivno, potem prostor naredi vtis na vsakogar, tako domačina kot tujca.

Že res, da prost pretok znanja, storitev, delovne sile in kapitala v okviru Evropske unije prinaša prednosti, vendar pa tudi slabosti. Anketirani domačini so namreč izrazili zaskrbljenost, da imajo tuji kupci nepremičnin pogosto le ekonomski interes, poleg tega pa predstavljajo tudi nelojalno konkurenco domačim ponudnikom, saj svoje nepremičnine pogosto oddajajo v najem »na črno«. Glede na to, da kar nekaj domačinom oddajanje sob in drugih nastanitvenih objektov pomeni pomemben vir dohodka, s katerim si obogatijo družinski proračun, to vsekakor zanje ni razveseljujoč podatek. Kljub temu pa kar nekaj anketirancev prav v pojavu nelojalne konkurence vidi tudi pozitivne učinke, in sicer celo menijo, da je (tovrstna) konkurenca zdrava in prinaša tudi pozitivne učinke, saj so tako domačini pripravljene bolj truditi in več vlagati v svojo ponudbo, s čimer se zvišuje tudi standard ponudbe. Pojav nelojalne konkurence pa ni prisoten samo v Zgornjem Posočju

ampak ga zaznavajo tudi po ostalih delih Slovenije. »Problem ni v tem, da Angleži kupujejo naše nepremičnine, nenazadnje jih lepo obnovijo. Priznati je treba, da so se nekateri začeli ukvarjati s turizmom povsem legalno in tudi to je zelo dobrodošlo. Vse več pa je takih, ki dejavnosti nimajo prijavljene, ki ne plačujejo davkov, ki ne plačujejo taks, ki svojih gostov ne prijavijo. Ker Anglež bolj verjame Angležu kot Slovencu, so nam odvzeli ves angleški trg, svoje storitve zelo dobro oglašujejo na angleških spletnih portalih. Dobesedno norčujejo se iz nas in iz naše države je potrdil Franc Voga, predsednik Turističnega društva Dovje - Mojstrana« (Knez, 2008).

Prevladujoči delež anketiranih domačinov meni, da so se cene nepremičnin dvignile prav zaradi zanimanja tujih kupcev. Takega mnenja so tudi nepremičninski posredniki, ki se strinjajo, da so za nekatere zelo visoke cene nepremičnin krivi prav tujci. »Zaradi vrednosti britanskega funta v primerjavi z evrom so bile Britancem nepremičnine lažje dostopne kot drugim državljanom EU, poleg tega so jih preplačali. Tujci so danes manj prisotni, Slovenci pa so svojo priložnost v Posočju zaznali z zamudo « (Močnik, 2011). Tujci, ki se odločajo za nakup nepremičnin v Sloveniji (tudi po podatkih, ki so jih navedli glede mesečnega dohodka na gospodinjstvo) imajo navadno večjo kupno moč kot domačini. To seveda pomeni, da nepremičnine postajajo dražje in vse bolj nedostopne predvsem za domačine z nižjimi dohodki. In kot ugotavlja tolminski župan Brežan, so cene takorekoč primerljive s cenami v »največjih središčih, kjer pa je kupna moč prebivalcev večja kot v Posočju. Med vsemi prednjači Bovec, ki bo s preseženo 2.000-evrsko znamko očitno kmalu dostopen le še petičnežem« (Kranjc, 2009). »Večina jih išče predvsem vikende in tudi zazidljive parcele. Povpraševanje po stanovanjih je upadlo. Še vedno primanjkuje prave ponudbe, predvsem hiš in zemljišč« (Močnik, 2011). Tudi anketiranci, tako domačini kot tujci, so pestrost ponudbe nepremičnin (predvsem stanovanjskih hiš) v Zgornjem Posočju opredelili kot sprejemljivo, kar pomeni, da bi vsekakor lahko bila boljša.

Območje Zgornjega Posočja, ki je del zahodne Slovenije, spada »v območje nizkega vpliva urbanosti« (Fikfak, 2010: 145). Med najbolj motečimi elementi (naravni, družbeni in drugi) tega območja, so anketirani tuji lastniki nepremičnin izpostavili narave nesreče in pojave (potresi, poplave, divje živali) in ekstremne vremenske pojave. Pripombe in pohvale tujcev so lahko predvsem v korist domačinom, da se pričnejo zavedati in da ozavestijo, kaj je tisto, kar

je dobro in s čimer že privlačijo ne samo tuje kupce nepremičnin, ampak tudi tuje in domače goste – turiste. Po podatkih raziskave so anketirani tuji lastniki nepremičnin kaj hitro zaznali prometne nevšečnosti (dela in kamenje na cesti, slabe, ovinkaste in ozke ceste, kolesarji) in slabo infrastrukturo (medmrežje, GSM omrežje in drugo). Pripomba je bila tudi nad slabo ponudbo storitev (trgovine, bari, delavci, športni objekti in podobno). Predvsem pri oskrbnih dejavnostih so svoje naredili v zadnjih letih se razvijajoči in kot gobe po dežju rastoči trgovski centri, predvsem v večjih mestih in tudi lokalnih središčih. Zaradi mobilnosti (saj ima dandanes že skorajda vsakdo možnost prevoza z osebnim avtomobilom) in drugačnega načina oskrbe (vse na enem mestu) so trgovski centri lokalne trgovce zaradi nedonosnosti prisilili k zapiranju malih trgovin. Nekatere tujce je zmotila stopnja alkoholizma, ki so jo očitno opazili v okolju, kjer se nahajajo, zaznali pa so tudi slovensko nepripravljenost na spremembe. V okolju, kjer so situirani, pogrešajo več dejavnosti in možnosti za preživljanje aktivnega dopusta, saj je ponudba na tem področju razen tistega, kar ponuja narava, bolj slaba. Opazili so tudi problem pomanjkanja delovnih mest (posebej za ljudi z visokošolsko izobrazbo) in posledično izseljevanje v večja mesta, ki vpliva na socialno sliko območja in ponudbo storitev. To vsekakor ni prometno lahko dostopno območje, z omejeno časovno oddaljenostjo od glavnih središč, ki so v evropskem merilu prednostne lokacije za stanovanjsko gradnjo in delo ljudi v aktivnih, svobodnih in drugih poklicih (Fikfak, 2010: 145). Vse to so kazalci, ki nakazujejo, kaj vse imajo v razvitejših državah tudi na podeželju in najverjetneje tak standard oziroma oskrbo posledično pričakujejo tudi tukaj. Kljub nižjemu standardu kot večina držav, iz katere prihajajo anketirani lastniki nepremičnin, le-ti ugotavljajo, da imamo za naše razmere dokaj drago hrano. Moti jih tudi birokratizacija in problemi pri komunikaciji – zaradi neznanja jezika. Na obravnavanem območju je namreč predvsem pri starejših prebivalcih opazen pojav neznanja danes najpogosteje uporabljenega tujega jezika - angleščine, posledično tudi zaradi bližine italijanske meje, zaradi katere so se v preteklosti domačini od tujih jezikov večinoma učili le italijanski jezik. Na obravnavanem območju so namreč v večini tujci, ki prihajajo iz angleško govorečih držav, zato je prav skupni jezik sporazumevanja pogosto ovira pri komunikaciji med domačini in tujci. Po pripovedovanju domačinov oziroma tudi iz lastnih izkušenj na terenu, se nekateri tujci (predvsem tisti, ki prihajajo pogosteje) za lažje sporazumevanje naučijo vsaj nekaj osnovnih besed in fraz slovenskega jezika. Lepa kultura obnašanja prišleka namreč nalaga, da se prišlek prilagodi navadam in kulturi na območju kamor prihaja. Tuji lastniki razumejo slovensko precej več kot

pa znajo povedati, kar je za jezike seveda značilno – pasivno obvladovanje (razumevanje) jezika je precej lažje od aktivnega (govorjenje).

Po podatkih anketiranih domačinov so tujci dokaj uvidevni in z njimi načeloma ni večjih težav, če le-ti ne povzročajo problemov ali zapletov namenoma ali pa izzivajo s svojimi dejanji in obnašanjem. Pokazatelj spoštovanja do ljudi in okolja, v katerega so prišli je tudi zavedanje tujih lastnikov nepremičnin, da so prišleki, ne pa »domorodci«, in da so predvsem oni tisti, ko so prišli na tuje in so v prvi vrsti dolžni sprejeti obstoječe norme in ureditev, nato pa šele ponuditi svoje. Po raziskavi sodeč domačine pri tujih lastnikih nepremičnin najbolj moti njihova kultura in s tem povezane navade in spremembe, ki so jih doprinesli v slovensko okolje. Marsikaterega domačina je zmotil tudi tuj stil obnove nepremičnin, ki ga uvajajo. Kar nekaj domačinov je sicer omenilo, da so nekateri tuji lastniki nepremičnin zelo slabo navajeni na red, slabo skrbijo za svoje nepremičnine in pogosto puščajo okolico svojih nepremičnin neurejeno. Tako stanje je pogosto posledica obnove nepremičnine, ki lahko pri nekaterih poteka bolj počasi in je dolgotrajna, pri tem pa okrog svojih nepremičnin puščajo predvsem gradbeni material, izkope zemljin in druge ostanke ter stare predmete, ki so jih prinesli iz notranjosti objektov. Kljub temu, da velika večina anketiranih domačinov s tujimi lastniki nepremičnin še ni imela sporov ali nevšečnosti, so le-ti najpogostejše (čeprav je raziskava pokazala, da si ti pojavi razmeroma redki) povezani predvsem z dostopom do nepremičnin (npr. parkiran avto na dovozni cesti, opuščeno delovišče, spori zaradi uporabe vode, dostopi do hiš, uporaba vrta in podobno) oziroma neurejeno okolico nepremičnin. Ugotovimo, da so vzroki sporov pravzaprav isti kot med samimi domačini.

»Za uspešno vključevanje priseljencev v družbo države gostiteljice je pomembno medsebojno prilagajanje. Uspešno vključevanje v slovensko družbo ni samo odgovornost priseljencev, ampak se mora prilagoditi tudi družba sama. Družba jih mora spodbujati, jim olajšati vključevanje v izobraževalne in delovne procese ter omogočiti njihovo udeležbo v političnem in medijskem prostoru« (Integracija..., 2012). Kljub manjšinskemu mnenju anketirancev, da je za dobro integracijo tujcev potrebno bodisi zgolj prilagajanje domačinov, bodisi prilagajanje zgolj prišlekov, pa v splošnem prevladuje mnenje, da je integracija dvosmeren in dinamičen proces in je enako odvisna tako od domačinov samih kot tudi od tujcev. Po izjavah (tako domačinov kot tudi tujih lastnikov nepremičnin) lahko rečemo, da so tuji lastniki

nepremičnin na obravnavanem območju v splošnem zelo dobro sprejeti in da je tudi njihova integracija v okolje in družbo, kjer so kupili nepremičnino, ocenjena pozitivno. Doprinos k boljši integraciji tujcev v slovensko družbo in okolje pripomore tudi njihova udeležba na družabnih, kulturnih, športnih in drugih prireditvah v času njihove prisotnosti v Sloveniji. Večinoma so zainteresirani za tovrstne dogodke in jih obiskujejo, kar kaže na težnjo oziroma željo po participaciji v družbi, spoznavanje kulture, navad in načina življenja v okolju kjer se nahajajo. Tuji lastniki nepremičnin se v večini primerov dobro prilagajajo slovenskemu okolju, soseski, družbi in navadam in so pripravljeni na kompromise z domačini, kar je pomembno tudi za dobre medsosedske odnose. Želja po navezovanju stikov in medsebojnem druženju je večinoma prisotna na obeh straneh, vendar ne vedno. Kar nekaj domačinov je namreč opazilo, da se nekateri tuji lastniki nepremičnin sploh ne trudijo navezovati stike; nekateri preprosto uživajo svoj mir ali pa se rekreirajo v naravi. Prav tako pa tudi vsi domačini ne vidijo potrebe po druženju s tujci, kar je lahko svojevrsten pokazatelj nesprejemanja tujcev ali pa tiči razlog zadržanosti drugje. Pogosto svoje naredijo tudi stereotipi o drugačnosti in posebnosti tujcev. Zaradi svojih navad in kulture tujci pogosto veljajo za tiste, ki prinašajo nekaj drugačnega (v negativnem ali pa tudi pozitivnem pomenu), nekaj nepoznanega, do česar imajo lahko domačini odklonilen odnos, vse dokler te novosti oziroma drugačnosti ne prepoznajo kot koristno, ljubo, uporabno. Odklonilen odnos oziroma nesprejemanje tujcev ima lahko zgodovinsko ali politično ozadje. Svojevrsten pokazatelj dobrih odnosov med domačini in tujci je tudi podatek dobljen v raziskavi, in sicer, da tuji lastniki nepremičnin v več kot polovici primerov za čas odsotnosti v Sloveniji, za skrbništvo nad svojimi nepremičninami (kolikor je pač potrebno) prosijo svoje sosede oziroma domačine.

Medsebojno sprejemanje, mešanje kultur, pretok znanja in izkušenj, kapitala in drugi podobni pojavi, ki jih prinaša ne samo vključitev v EU, ampak tudi globalizacija, je pomembna točka v razvoju naroda, ko se moramo po eni strani zavedati svojih korenin, kulture in narodnosti in jo znati zavarovati pred tujci, po drugi strani pa sprejemati druge kulture in narodne. Gre pravzaprav za kompromis različnih narodnostnih vrednot in spoštovanja različnih narodnosti. Vsa opažanja (pripombe in pohvale), tako tujcev kot domačinov, ugotovitve in podatki dobljeni z raziskavo, so lahko dober pokazatelj, na katerih področjih je še potrebno delati, kje

so šibke točke, kje so potrebne izboljšave in po drugi strani, kaj so naši aduti, ki jih velja le še bolj izkoristiti.

V nalogi ni bila smiselna primerjava značilnosti tujih lastnikov nepremičnin glede na narodnost, saj je v vzorcu anketiranih tujih lastnikov nepremičnin prevladujoči delež Britancev, ostale narodnosti pa so zastopani le posamično, kar ne zadostuje za verodostojno primerjavo. V nalogi obravnavana tema tudi ni podrobneje obravnavana z antropološkega, etnološkega in sociološkega vidika (tj. področja stika med kulturami, integracije migrantov in drugo), kljub temu pa se omenjenih področij v nalogi delno dotikam in nekatera tudi v določeni meri obravnavam. Za pridobitev bolj specifičnih podatkov ter dognanj za omenjena področja bi bilo namreč potrebno uporabiti tudi druge oziroma dodatne raziskovalne metode kot na primer intervjuji neposredno na terenu in podobno, ki pa v sklopu te naloge niso bile uporabljene.

5 POVZETEK

Verjetno je že marsikdo pomislil, kako lepo bi bilo imeti nepremičnino nekje na morju ali pa v gorah, morda blizu smučišča, nekje torej, kjer posamezniku odgovarja bodisi klima ali pa naravne danosti. Včasih je ovira denar, drugič lahko spet čisto logistična (oddaljenost) in s tem povezani stroški nakupa, vzdrževanje in tudi število prostih dni, ki jih ima tekom leta posameznik na voljo za preživljanje na izbranem območju. Sanje zato pogosto ostanejo le želje, ki jih je mogoče ublažiti z občasnim dopustovanjem na želeni lokaciji. Kljub temu pa si nekateri, če jim to seveda finance omogočajo, odločijo tudi za nakup nepremičnine v tuji državi.

Slovenija je po vstopu v EU postala zanimiva država za nakup nepremičnin s strani tujih državljanov. Poenostavili so se postopki nakupa nepremičnin in tudi cenovno so slovenske nepremičnine pri tujcih vzbudile zanimanje, predvsem pri interesentih iz starih članic EU oziroma drugih držav, kjer je življenjski standard višji kot v Republiki Sloveniji. Cene nepremičnin v Sloveniji so različne glede na posamezna območja; od najvišjih cen (gledano po kvadratnem metru v €) v prestolnici (Ljubljana) in njeni bližnji okolici ter na Obali, pa do precej nižjih, na primer v Prekmurju. Na območju Zgornjega Posočja z lepo, pristno in razgibano naravo, prav na račun omenjenih danosti in turističnega območja, dosegajo nepremičnine nekoliko višjo ceno kot ostala primerljiva območja v Sloveniji. Za območja v Sloveniji, kjer so nepremičnine najdražje velja, da je cena kvadratnega metra stanovanja ali pa stanovanjske hiše precej primerljiva z nekaterimi evropskimi prestolnicami, kjer je življenjski standard precej višji kot v Sloveniji.

Da je Slovenija dejansko zanimiva za tuje kupce nepremičnin, se je pokazalo kar hitro po vstopu v EU, in sicer na podlagi povečanega zanimanja za nakup nepremičnin s strani tujih državljanov in tudi dejanskega nakupa. Le-ta je po vstopu Slovenije v EU pa vse do leta 2006, ko je bil dosežen vrh, naraščal. Nato pa že v naslednjem letu 2007 sledi padec, ki se je iz leta v leto (po podatkih pridobljenih vse do prve četrtine leta 2011) povečeval in nato pristal na zelo nizki ravni. Razloge za tak upad gre v veliki meri iskati predvsem v svetovni gospodarski krizi, ki se je začela kazati prav na nepremičninskem področju, s pokom t.i. nepremičninskega balona leta 2007 v ZDA, kar se je sčasoma dotaknilo tudi Slovenije.

Magistrsko delo obravnava nakup nepremičnin s strani tujih državljanov na območju UE Tolmin po vstopu Slovenije v EU, tako s kvantitativnega kot tudi vsebinskega vidika, pri čemer je bil cilj ugotoviti strukturo tujih kupcev na obravnavanem območju (narodnost, starost, zaposlitveni status in stan in podobno), razloge za nakup, namen ter vrsto kupljene nepremičnine (pri čemer je obravnavan tip nepremičnine stanovanjska hiša), družben vidik integracije tujih lastnikov nepremičnin v okolje in družbo ter njihovo sprejetje s strani domačinov.

Za pridobitev ustreznih podatkov in informacij o obravnavanem pojavu ter nato verifikacijo zastavljene hipoteze magistrskega dela, sta bila pripravljena dva anketna vprašalnika, en za tuje lastnike nepremičnin in drug za domačine na obravnavanem območju. Preko anketiranja, analiziranja in nato sinteze, je bila dobljena slika o obravnavanem pojavu.

Ugotovljeno je bilo, da so tuji kupci nepremičnin večinoma prebivalci iz držav člani EU, med katerimi na obravnavanem območju močno prednjačijo kupci iz Velike Britanije. Nekaj je tudi kupcev, ki prihajajo iz preostalih delov sveta (npr. Amerika, Avstralija idr.), vendar v precej manjši meri kot kupci iz držav EU. Kupci pripadajo različnim skupinam po stopnji izobrazbe in različnim starostnim skupinam (večina jih je stara med 30 in 50 let). Večinoma gre za delavno aktivne tujce, ki v pretežni meri nameravajo nepremičnino obdržati za daljše časovno obdobje. Za nakup nepremičnin na obravnavanem območju se odločajo predvsem zaradi naravnih danosti (krajina, podnebje) in možnosti za različne vrste rekreacije v naravnem okolju. Nepremičnine večinoma kupujejo za namen sekundarnega bivališča, za počitniško hišo, za lasten oddih in oddih za sorodnike, prijatelje, znance. Nekateri kupljeno nepremičnino oddajajo tudi v najem. V nekaterih primerih služi za začasno ali celo stalno bivanje. Prav zaradi navedenega seveda želijo, da je stavba primerna za bivanje oziroma počitnikovanje in so zato v kupljeno nepremičnino - predvsem v obnovo, pripravljeni vlagati, kolikor je potrebno.

Raziskava je pokazala, da količinsko prihod tujcev kot lastnikov nepremičnin še ne predstavlja narodnostne grožnje za domačine, družbo in okolje, ampak po svoje pomeni priložnost za razvoj in ohranjanje slovenskega podeželja. Kljub temu približno polovica anketiranih domačinov ta pojav dojema kot grožnjo za slovenski ruralni prostor in kulturo.

Podatek izraža svojevrstno nenaklonjenost domačinov do prihoda tujih državljanov. Pomembno je dejstvo, da na integracijo tujih državljanov v slovensko družbo in okolje veliko vplivajo tudi domačini sami s tem, kako jih sprejemajo oziroma so jim naklonjeni. Za dobro razumevanje in medsebojno sprejemanje je vsekakor potreben obojestranski interes - tako sprejetje s strani domačinov kot tudi prilagajanje tujcev samih, na navade ljudi in na okolje, v katerem se nahajajo.

V primerjavi z letom 2006, ko je bil dosežen vrh po številu kupljenih nepremičnin s strani tujih državljanov na leto, je sčasoma zanimanje za nakup močno upadlo. Predvsem v zadnjem obdobju je po pripovedovanju domačinov na območju UE Tolmin, poznanih nekaj primerov prodaje nepremičnin, katerih lastniki so bili tujci, ki so nepremičnino kupili po vstopu Slovenije v EU. Poleg tega pa je bil na ravni države (povod je bilo predvsem neuveljavitev t.i. zaščitne klavzule in dogajanje glede intenzivnega nakupa nepremičnin na Krasu s strani italijanskih kupcev) pripravljen nabor nacionalnih ukrepov, predvsem na obmejnih območjih (kamor spada tudi UE Tolmin), s katerimi se lahko Slovenija oziroma posamezna območja zavaruje, v primeru pretiranega zanimanja za nakup nepremičnin s strani tujih državljanov.

Na podlagi ugotovljenega lahko zaključim, da se trenutno še ni bati, da bi bila ogrožena slovenska identiteta in kultura, ter da bi tujci pokupili preveč nepremičnin in bi se tako zgodila svojevrstna kolonizacija državljanov članic EU v Sloveniji.

6 SUMMARY

Many people may have already had a thought about how nice it would be to have real estate somewhere at the sea or near the mountains, perhaps near a ski resort, somewhere where either the climate or the natural environment attract an individual mostly. Sometimes the obstacle can be money, then again the distance and the costs involved with the purchase, real estate maintenance or the number of free days that the houseowner is available to spend away from home. Therefore dreams often stay nothing but a desire, which can be alleviated by occasional holidays at a desired location. However, some people whose finances allow them to do so, can buy real estate in a foreign country.

After Slovenia joined the EU it has become an interesting country for foreign citizens to purchase real estate. The process of purchasing real estate has been simplified and the prices, too, are attractive and enhance the interest in purchasing real estates by foreigners, especially those from old EU states or those from countries where the living standard is higher than in Slovenia. Real estate prices in Slovenia differ from region to region; from the highest price (per square meter in €) in the capital city (Ljubljana) and its surroundings as well as on the coast, to much cheaper prices in the region Prekmurje for example. In the region of the Upper Soča Valley with its beautiful, authentic and diverse nature, the cost of real estate is slightly higher compared to similar areas in Slovenia especially because of its prementioned features and a vivid tourist area. In some areas in Slovenia, where the real estate reach the highest prices, the prices per square meter for an apartment or a residential house can be compared to some European capital cities although the living standard in these cities is much higher than in Slovenia.

It was soon highly obvious that Slovenia became interesting among foreign buyers, in fact due to the increasing interest in the real estate purchase and actual purchases by foreign citizens. Since Slovenia joined the EU the interest of foreign real estate buyers has grown annually and reached the top in 2006. Followed by a year of decrease in 2007, the interest (based on the data obtained up to the first quarter of 2011) increased every year and yet ended up at a very low level. Reasons for the decline are largely attributable to the global economic crisis,

which began to appear on the real estate market with the so called real estate bubble bang in the U.S.A., which also had some impact on Slovenia.

The Master of Science thesis deals with the purchase of real estate by foreign nationals in the area of Administrative unit of Tolmin after Slovenia joined the EU, both under the aspect of quantity and contents, with the aim to determine the structure (nationality, age, employment status, marital status etc.) of foreign buyers in the surveyed area, the reasons for the purchase, the purpose and type of purchased real estate (considering the residential house type), social aspects of foreign owners' integration into the local environment and society and their acceptance by the local population.

In order to obtain relevant data and information on this phenomenon and verify hypotheses of the master thesis, two survey questionnaires have been prepared, one for the foreign real estate owners and the other for the locals in the surveyed area. A precise picture of this phenomenon was obtained through interviews, analysis and synthesis of the data.

It was found that in the surveyed area foreign real estate buyers are mostly inhabitants from the EU countries strongly preceded by buyers from the UK. There have also been some buyers who come from the rest of the world (e.g. America, Australia etc.) but to a lower extent than buyers from the EU. The buyers belong to different groups classified by their level of education and different age groups (the majority of them are aged between 30 and 50). The majority are active-working foreigners who mainly intend to keep the purchased real estate for a longer period. The decision to purchase a real estate in the surveyed area is mostly based on natural features (landscape, climate) and possibility of different types of recreation in the natural environment. A real estate is mainly purchased for the purpose of a secondary residence - a holiday home for their own recovery and also for the recovery of their relatives, friends, acquaintances. Some of them also rent their real estate out. In some cases it is used as a temporary or even permanent residence. Because of all previously mentioned factors they wish the real estate to be suitable as a residence or as a holiday accomodation. Therefore they are prepared to invest into renovation as much as it takes.

The research has shown that quantitatively the arrival of foreign real estate buyers does not mean an ethnic threat to the locals or the society and environment. However it offers an opportunity to develop and maintain the Slovenian countryside. However about half of the interviewed locals still perceive this phenomenon as a threat to the Slovenian rural space and culture. The figure reflects a peculiar adverseness to the arrival of foreign nationals among the local population. It is important to emphasise that also local people themselves have a great deal of influence on the integration of foreign nationals in the Slovenian community and environment concerning how they accept newcomers and show their sympathy. Good understanding and mutual acceptance is a precondition for a mutual interest – including acceptance by the locals as well as the adjustment of foreigners themselves to the local people's habits and the environment they are located in.

Compared to 2006, when the peak of real estates purchased by foreign nationals in a year was reached, the interest for the purchase has fallen considerably in some years' time. Especially in the last years in the area of the administrative unit of Tolmin a few examples of real estate sales owned by foreigners who had bought real estate after Slovenia joined the EU are known to locals. In addition to that on the national level (the reason was the unenforceability of the so called protective clause events regarding intense acquisitions of real estate in the region of Karst by Italian buyers) internal measures, especially in the border areas (which also includes the Administrative unit of Tolmin), were set which may be used to protect Slovenia or its separate parts in case of excessive interest in purchasing real estate by foreign nationals.

Based on the findings it can be concluded that there is no fear for the Slovenian identity and culture to be threatened, neither that foreign nationals would buy up too much real estate and cause some kind of a colonization of EU citizens in Slovenia.

VIRI

Uporabljeni viri

Drobne, S. 1999. Statistika z elementi informatike – študijsko gradivo z vaj. Ljubljana, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo.

Dragolič, M. 2004. Trg nepremičnin v Evropski uniji – ekonomsko ali politično vprašanje? Primeri Danske, Avstrije in Slovenije. Diplomsko delo. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za družbene vede: 87 str.

Fajmut, K. 2001. Integriranje v EU, prost pretok kapitala in nepremičninski trg. Diplomaska naloga. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Ekonomska fakulteta: 47 str.

Fikfak, A. 2010. Sodobni vzorci bivanja na podeželju. V: Zavodnik Lamovšek, A. (ur.), Fikfak, A. (ur.), Barbič, A. (ur.). Podeželje na preizkušnji: jubilejna monografija ob upokojitvi izr. prof. dr. Antona Prosenca. Ljubljana, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo, Geodetski inštitut Slovenije: str. 144-150.

Fister, P. 1993. Glosar arhitekturne tipologije. Ljubljana, Ministrstvo za okolje in prostor RS, Zavod za prostorsko planiranje: 144 str.

Gams, S. 2008. Vloga kulturne dediščine pri razvoju turizma v občinah Bovec in Kobarid. Diplomaska naloga. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Filozofska fakulteta, Oddelek za geografijo: 100 str.

Jarc, P., Kladnik, D., Rojšek, D. 2002. Posočje A - Ž: enciklopedični priročnik za popotnika. Celje, Litho Team: 244 str.

Klemenčič, M. M. 2010. Podeželska idila ali koma slovenskega tradicionalnega podeželja. V: Zavodnik Lamovšek, A. (ur.), Fikfak, A. (ur.), Barbič, A. (ur.). Podeželje na preizkušnji:

jubilejna monografija ob upokojitvi izr. prof. dr. Antona Prosenca. Ljubljana, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo, Geodetski inštitut Slovenije: str. 24-29.

Kranjc, Š. 2009. Ljubo doma, kdor ga ima. EPIcenter, letnik X, št. 6: str. 2.

Kristan, M., Zbašnik-Senegačnik, M., Ščukovt, A. 2012. Pasivna hiša Posočja. Kobarid, Posoški razvojni center: 70 str.

Kučan, A. 1998. Krajina kot nacionalni simbol. Ljubljana, Znanstveno in publicistično središče: 224 str.

Pogačnik, A. 2000. Urejanje prostora za tretje tisočletje. Ljubljana, Študentska založba: 178 str.

Potočnik Slavič, I. 2010. Podeželani in starejši (ne)podeželani V: Zavodnik Lamovšek, A. (ur.), Fikfak, A. (ur.), Barbič, A. (ur.). Podeželje na preizkušnji: jubilejna monografija ob upokojitvi izr. prof. dr. Antona Prosenca. Ljubljana, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo, Geodetski inštitut Slovenije: str. 102-108.

Malačič, J. 2010. Zaposlovanje tujcev in imigracije v Sloveniji. V: Medica, K. (ur.), Lukić, G. (ur.), Bufon, M. (ur.) 2010. Migranti v Sloveniji - med integracijo in alienacijo. Univerza na Primorskem, Znanstveno-raziskovalno središče, Univerzitetna založba Annales: Zgodovinsko društvo za južno Primorsko: str. 83-96.

Stegovec, M. 2008. Novodobna kolonizacija. Priseljevanje Britancev v Soško dolino in Baško grapo. Diplomsko delo. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Filozofska fakulteta, Oddelek za etnologijo in kulturno antropologijo: 81 str.

Vlada Republike Slovenije, Kabinet podpredsednika vlade. 1998. Razvojna strategija varovanja državnega oziroma javnega interesa v zvezi z nepremičninami. Predlogi ukrepov za vzpostavitev aktivne prostorske politike in usklajevanje nepremičninske in prostorske zakonodaje ob vključevanju Republike Slovenije v Evropsko unijo. Ljubljana: 135 str.

Vlahek, A. 2008. Pridobivanje lastninske pravice na nepremičninah v Sloveniji s strani tujcev. *Pravnik*, 63, 1/3 (2008): str. 7-36.

Zavodnik Lamovšek, A., Fikfak, A., Barbič, A. (ur.). 2010. Podeželje na preizkušnji: jubilejna monografija ob upokojitvi izr. prof. dr. Antona Prosenca. Ljubljana, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo, Geodetski inštitut Slovenije: 267 str.

Ostali vir

Bajt, A., Štiblar, F. 2002. Statistika za družboslovce. Ljubljana, GV Založba: 213 str.

Ivanko Š. 2007. Raziskovanje in pisanje del: metodologija in tehnologija raziskovanja ter pisanja strokovnih in znanstvenih del. Kamnik, Cubus image d.o.o. Kamnik: 146 str.

Kajzelj, M. 1997. Bovška hiša: ljudsko stavbarstvo od Učje do Trente. Ljubljana, Debora: 71 str.

Medica, K. (ur.), Lukić, G. (ur.), Bufon, M. (ur.). 2010. Migranti v Sloveniji - med integracijo in alienacijo. Univerza na Primorskem, Znanstveno-raziskovalno središče, Univerzitetna založba Annales: Zgodovinsko društvo za južno Primorsko: 270 str.

Mlekuž, J. 2011. ABC Migracij. Ljubljana, Založba ZRC: 71 str.

Brnčič, M. (ur.), Mastnak, T. (ur.). 1999. Študije za slovenski nacionalni program 1-1999. Suverenost Slovenije? Ustanova za študij slovenskega nacionalnega programa: 163 str.

Reja, U. 2003. Odprta in zaprta vprašanja v spletnih anketah. Diplomsko delo. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za družbene vede: 70 str.

Zupan, D. 2007. Aktualna vprašanja glede lastništva tujih fizičnih in pravnih oseb na slovenskih in hrvaških nepremičninah. Diplomsko delo. Radeče. Univerza v Mariboru. Ekonomsko - poslovna fakulteta Maribor: 60 str.

Elektronski viri

Bovška Hiša.

<http://www.soca-trenta.si/default.asp?id=208> (pridobljeno 1.8.2012)

Buying in Italy. Eren.

<http://www.europeanrealestate.org/buy-property-in-italy.html> (pridobljeno, 1.8.2012)

Cenejša stanovanja v Gorici vabijo Slovence. 2010. Rtv slo.si

<http://www.rtv slo.si/gospodarstvo/cenejsa-stanovanja-v-gorici-vabijo-slovence/226739>

Committee on Spatial Development. 1999. ESDP – European Spatial Development Perspective: Towards Balanced and Sustainable Development of the Territory of the EU. Luxemburg, European Commission: 82 str.

http://ec.europa.eu/regional_policy/sources/docoffic/official/reports/pdf/sum_en.pdf
(pridobljeno 1.8.2012)

Delovne migracije, Slovenija, 2010 – končni podatki. 2011. SURS.

http://www.stat.si/novica_prikazi.aspx?id=3877 (pridobljeno 15.4.2011)

Gallent, N., Mace, A., Tewdwr-Jone, M. 2005. Second Homes: European Perspectives And UK Policies, Ashgate Publishing Limited: 252 str.

http://books.google.si/books?id=ncgYmEKNiG8C&pg=PA17&hl=sl&source=gbs_toc_r&cad=3#v=onepage&q&f=false (pridobljeno 21.8.2012)

Geostatistični portal. SURS.

<http://www.stat.si/geostatistike.asp> (pridobljeno 10.10.2012)

Integracija tujcev. Ministrstvo za notranje zadeve.

http://www.mnz.gov.si/si/mnz_za_vas/tujci_v_sloveniji/integracija_tujcev/ (pridobljeno, 17.7.2012)

Inmobilienkauf in Österreich. Eren.

<http://www.luxusimmobilieneuropa.de/buy-property-in-austria.html> (pridobljeno 1.8.2012)

Kazalniki za občino Bovec. SURS.

<http://www.stat.si/obcineVStevilkah/Vsebina.aspx?leto=2011&id=10> (pridobljeno 6.3.2012)

Kazalniki za občino Kobarid. SURS.

<http://www.stat.si/obcineVStevilkah/Vsebina.aspx?leto=2011&id=63> (pridobljeno 6.3.2012)

Kazalniki za občino Tolmin. SURS.

<http://www.stat.si/obcineVStevilkah/Vsebina.aspx?leto=2011&id=183> (pridobljeno 6.3.2012)

Knez, P. 2008. Nelojalna konkurenca: Angleži na Gorenjskem oddajajo apartmaje na črno

<http://www.dnevnik.si/novice/slovenija/293807> (pridobljeno 2.8.2012)

Koprivnik, S., Kogovšek, T., Gnidovec, M. 2006. Analiza podatkov z SPSS-om 12.0. Predavanja in vaje. Ljubljana, Fakulteta za družbene vede: 45 str.

http://static.mobisux.com/files/2389185-Predmet_3541.doc (pridobljeno 11.9.2011)

Malačič, J., Domadenik, P., Pahor, M. 2006. Trendi zaposlovanja in ekonomskih migracij na slovenskem trgu dela. Ljubljana, Raziskava RCEF za Ministrstvo za delo, družino in socialne zadeve: 102 str.

http://www.mddsz.gov.si/fileadmin/mddsz.gov.si/pageuploads/dokumenti__pdf/trendi_zaposl_ek_migracij_slo.pdf (pridobljeno 17.7.2012)

Med tujimi kupci nepremičnin pri nas vodijo Britanci. 2006. Dnevnik.si

<http://www.dnevnik.si/clanek/220325> (pridobljeno 1.5.2012)

Medsosedska pomoč je na podeželju način življenja. 2011. Demokracija.si.

<http://www.demokracija.si/slovenija/politika/6504-medsosedska-pomo-je-na-podeelju-nain-ivljenja> (pridobljeno 11.5.2012)

Metodologija izračuna cen nepremičnin. Slonep.

<http://www.slonep.net/info/cene-nepremicnin/izracun-cen> (pridobljeno 3.11.2011)

Mesečni neto dohodek na člana gospodinjstva. SURS

http://www.stat.si/vodic_oglej.asp?ID=331&PodrocjeID=3 (pridobljeno 1.8.2012)

Middleton, T. 2011. 20 best places to buy a second house. The Telegraph.

<http://www.telegraph.co.uk/property/overseasproperty/8652030/20-best-places-to-buy-a-second-home-abroad.html> (pridobljeno 1.8.2012)

Ministarstvo vanjskih i europskih poslova.

<http://www.mvep.hr/ei/default.asp?gl=2007043000000006#prav07> (pridobljeno 12.7.2012)

Ministrstvo za pravosodje. 2011a. Poročilo o delu medresorske delovne za preučitev možnosti za uveljavitev 37. člena Akta o pogojih pristopa Češke republike, Republike Estonije, Republike Ciper, Republike Latvije, Republike Litve, Republike Madžarske, Republike Malte, Republike Poljske, Republike Slovenije in Slovaške republike in prilagoditvah pogodb, na katerih temelji Evropska unija. Republika Slovenija, Ministrstvo za pravosodje, Direktorat za mednarodno sodelovanje in mednarodno pravno pomoč, Sektor za mednarodno sodelovanje: 88 str.

http://www.mp.gov.si/fileadmin/mp.gov.si/pageuploads/2005/PDF/110420_Porocilo_MDS-javno.pdf (pridobljeno 10.9.2011)

Ministrstvo za pravosodje. 2011b. Sporočilo po seji Vlade RS dne 14.4.2011.

http://www.arhiv.mp.gov.si/nc/si/medijsko_sredisce/novica/article/745/7117/index.html (pridobljeno 10.9.2011)

Ministrstvo za pravosodje in javno upravo. 2012a. Dodatno poročilo MDS o stanju in vplivu tujcev na nepremičnine v Sloveniji (podatki za druge upravne enote) - predlog za obravnavo: 7 str.

http://www.mpju.gov.si/fileadmin/mpju.gov.si/pageuploads/mp.gov.si/zakonodaja/MDS-Kras/Dod_porocilo_mds-vlada.doc (pridobljeno 17.8.2012)

Ministrstvo za pravosodje in javno upravo. 2012b. Dodatno poročilo medresorske delovne za preučitev možnosti za uveljavitev 37. člena Akta o pogojih pristopa Češke republike, Republike Estonije, Republike Ciper, Republike Latvije, Republike Litve, Republike Madžarske, Republike Malte, Republike Poljske, Republike Slovenije in Slovaške republike in prilagoditvah pogodb, na katerih temelji Evropska unija – podatki za ostale obmejne upravne enote: 52. str.

http://www.mpju.gov.si/fileadmin/mpju.gov.si/pageuploads/mp.gov.si/zakonodaja/MDS-Kras/P1_Dod_porocilo_mds.doc (pridobljeno 17.8.2012)

Močnik, B. 2011. Posoške nepremičnine kljub krizi precenjene.

<http://www.delo.si/novice/slovenija/pososke-nepremicnine-kljub-krizi-precenjene.html>
(pridobljeno 28.7.2012)

Nakup nepremičnine v Avstriji

<http://www.slonep.net/novogradnje/investicije/novice/nakup-nepremicnine-v-avstriji>
(pridobljeno 2.8.2012)

Nakup nepremičnin s strani tujih državljanov. MP.

http://www.mp.gov.si/si/delovna_podrocja/mednarodno_sodelovanje_in_mednarodna_pravna_pomoc/nakup_nepremicnin_s_strani_tujih_drzavljanov/ (pridobljeno 12.3.2012)

Nakup nepremičnin v Sloveniji s strani tujcev. Slonep.

<http://www.slonep.net/predpisi/eu-in-tujina/nakup> (pridobljeno 14.5.2010)

Novice – Cene nepremičnin. Slonep.

<http://www.slonep.net/info/cene-nepremicnin/novice/cene-slonep-september-2011-cene-his>
(pridobljeno 3.11.2011)

Oddaja Globus. 2011. RTV Slovenija.

<http://www.rtvlo.si/odprtikop/globus/9-5-2011/> (pridobljeno 12.12.2011)

Paris, C. 2006. Multiple 'homes', dwelling & hyper-mobility & emergent transnational second home ownership. Workshop 24 - Cross-border Second Home Ownership. Paper presented at the ENHR conference "Housing in an expanding Europe: theory, policy, participation and implementation". Ljubljana, 2. - 5. 7. 2006., Urbanistični inštitut RS: 21 str.
<http://citeseerx.ist.psu.edu/viewdoc/download?doi=10.1.1.116.657&rep=rep1&type=pdf>
(pridobljeno 2.8.2012)

Prosen, A. 2011. Poti do učinkovitih metod urejanja prostora na Krasu. V: Šest, B. (ur.), Slovenija in uveljavitev zaščitne klavzule na Primorskem. Zbornik referatov in razprav, št. 4/2011. Ljubljana, Državni svet Republike Slovenije: str. 19-27.
www.ds-rs.si/dokumenti/publikacije/Zbornik_11-4.pdf (pridobljeno 17.7.2012)

Rijavec, R. 2007. Mladi kupujejo stanovanja v italijanski Gorici. Večer.com.

<http://web.vecer.com/portali/vecer/v1/default.asp?kaj=3&id=2007101305256634> (pridobljeno 17.7.2012)

Savkovič, J. 2004. Pravna podlaga za pridobitev stvarnih pravic tujcev na nepremičninah v Sloveniji. V: Kožar A. (ur.). 2004 Poslovanje z nepremičninami – zbornik referatov. Ljubljana. GZS-Gospodarska zbornica Slovenije: str. 237- 242.

<http://ww.posvetnepremicnine.gzs.si/pripone/28397/Zbornik-2004.pdf> (pridobljeno 11.5.2011)

Sedej, I. 1963. Problemi raziskovanja slovenske ljudske arhitekture: (nekaj drobnih misli). Slovenski etnograf 16/17 1963/1964: str. 331-336.

<http://www.etno-muzej.si/sl/publikacije/slovenski-etnograf-1617-19631964> (pridobljeno 2.8.2012)

Simoneti, M. 2010. So stanovanja res kapital? Inštitut za politike prostora.

<http://ipop.si/2010/09/03/so-stanovanja-res-kapital/> (pridobljeno 17.7. 2012)

Služba Vlade Republike Slovenije za razvoj. 2006. Resolucija o nacionalnih razvojnih projektih 2007-2023: 77 str.

http://www.vlada.si/fileadmin/dokumenti/si/projekti/projekti_do_2009/resolucija_12_oktober_2006_zadnja_cistopis.pdf (pridobljeno 2.8.2012)

Stavbarstvo. Loški muzej.

http://www.loski-muzej.si/stalne_zbirke/etnoloske-zbirke/stavbarstvo/ (pridobljeno 2.8.2012)

Stavbna dediščina je tudi del naše identitete. 2008

http://www.primorska.info/novice/474/stavbna_dediscina_je_tudi_del_nase_identitete (pridobljeno 1.8.2012)

Strateški projekt Kras – Carso. Trajnostno upravljanje naravnih virov in teritorialna kohezija. Priloga k študiji o prostorskem načrtovanju na Krasu. (Analiza stanja prostora in prostorskega načrtovanja na slovenskem delu Krasa). 2012. Republika Slovenija, Ministrstvo za gospodarski razvoj in tehnologijo, Ministero dell'Economia e delle Finanze: 88 str.

<http://www.krascarso-carsokras.eu/images/stories/uporabno/analizakrasa.pdf> (pridobljeno 1.8.2012)

Šestak B. (ur.). 2011. Slovenija in uveljavitev zaščitne klavzule na primorskem. Zbornik referatov in razprav, št. 4/2011. Ljubljana, Državni svet Republike Slovenije: 69 str.

www.ds-rs.si/dokumenti/publikacije/Zbornik_11-4.pdf (pridobljeno 17.7.2012)

Zakotnik, I., Smukavec, U. 2012. Analiza stanja poselitve. V: Kus Veenvliet, J. (ur), Izhodišča za Načrt upravljanja Triglavskega narodnega parka 2012 - 2022. Bled, Javni zavod Triglavski narodni park: 15 str.

http://www.tnp.si/images/uploads/analiza_poselitve.pdf (pridobljeno 1.8.2012)

Zotlar-Bolce., N. 2005. Odprt nepremičninski trg. Revija Kapital.

<http://www.revijakapital.com/kapital/nepremicnine.php?idclanka=2989> (pridobljeno 17.10.2010)

Opis modela – HIŠE. GURS.

<http://prostor3.gov.si/zvn/zvn/ZVN.html> (pridobljeno 1.4.2012)

Portal prostor. GURS.

<http://e-prostor.gov.si/> (pridobljeno 5.9.2011)

Pridobivanje lastninske pravice na nepremičninah v Sloveniji s strani tujcev. Revija Pravniki.

<http://www.revija-pravnik.si/sl/Iz+vsebine/Izvirni+znanstveni+%C4%8Dlanek/1/Pridobivanje+lastninske+pravice+na+nepremi%C4%8Dninah+v+Sloveniji+s+strani+tujcev> (pridobljeno 17.4. 2010)

Prodaja nezazidanega stavbnega zemljišča. DURS.

http://www.durs.gov.si/si/davki_predpisi_in_pojasnila/arhiv_pojasnil_ddv_od_1_5_2004_do_31_12_2006/nepremicnine/prodaja_nezazidanega_stavbnega_zemljisca/ (pridobljeno 1.4.2012)

Purchasing property in another Member State. Europa.

http://europa.eu/legislation_summaries/internal_market/single_market_capital/124404_en.htm (pridobljeno 2.8.2012)

Slovar slovenskega knjižnega jezika.

<http://bos.zrc-sazu.si/sskj.html>

Šest, B. (ur.). 2011. Slovenija in uveljavitev zaščitne klavzule na Primorskem. Zbornik referatov in razprav, št. 4/2011. Ljubljana. Državni svet Republike Slovenije: 72. str.
www.ds-rs.si/dokumenti/publikacije/Zbornik_11-4.pdf (pridobljeno 17.7.2012)

Tabelarni prikaz gibanja cen hiš v Sloveniji. Slonep.
<http://www.slonep.net/info/cene-nepremicnin/preglednica-cetrletnih-cen-his-v-sloveniji>
(pridobljeno 23.1.2011)

Turk, G. 2010. Verjetnostni račun in statistika – študijsko gradivo, Ljubljana, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo.
<http://www.km.fgg.uni-lj.si/predmeti/sei/vrs1.pdf> (pridobljeno 23.12.2010)

Uvodna pojasnila o evidenci trga nepremičnin.
<http://prostor3.gov.si/ETN-JV/> (pridobljeno 16.10.2010)

Vir podatkov. Slonep.
<http://www.slonep.net/info/cene-nepremicnin/vir-podatkov> (3.11.2011)

Wikipedia
<http://www.wikipedia.org/>

Zbirka vrednotenja nepremičnin (ZVN) – Navodila. GURS.
<http://prostor3.gov.si/zvn/zvn/help/help.html> (pridobljeno 1.4.2012)

Zakoni in predpisi

Navodilo za izpolnjevanje listine s podatki o nepremičnini v postopku ugotavljanja vzajemnosti
(Uradni list RS, št. 24/1999)

Pravilnik o vodenju in vzdrževanju evidence trga nepremičnin ter načinu in rokih pošiljanja podatkov
(Uradni list RS, št. 134/2006)

Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega prostorskega načrta ter pogojih za določitev območij sanacij razpršene gradnje in območij za razvoj in širitev naselij (Uradni list RS, št. 99/2007)

Strategija prostorskega razvoja Slovenije (Uradni list RS, št. 76/2004)

Sporazum o Evropskem gospodarskem prostoru (Uradni list RS, MP, št. 9/2005) Ustava Republike Slovenije (Uradni list RS, št. 33/1991-I, 42/1997, 66/2000, 24/2003, 69/2004, 68/2006)

Zakon o davku na dodano vrednost (ZDDV-1-UPB3) (Uradni list RS, št. 13/2011, 18/2011, 78/2011)

Zakon o davku na promet nepremičnin (ZDPN-2), (Uradni list RS, št. 117/2006)

Zakon o dedovanju (Uradni list SRS, št. 15/1976, 23/1978, Uradni list RS, št. 67/2001)

Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin - ZMVN (Uradni list RS, št. 50/2006 in 87/2011)

Zakon o odnosih Republike Slovenije s Slovenci zunaj njenih meja (Uradni list RS, št. 43/2006).

Zakon o pogojih za pridobitev lastninske pravice fizičnih in pravnih oseb držav kandidatk za članstvo v Evropski uniji na nepremičninah (ZPPLPKEU) (Uradni list RS, št. 61/2006)

Zakon o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt). (Uradni list RS, št. 33/2007, 70/08-ZVO-1B, 108/2009, 80/2010-ZUPUDPP (106/2010 popr.), 43/2011-ZKZ-C, 57/2012, 57/2012-ZUPUDPP-A, 57/2012)

Zakon o ratifikaciji Pogodbe med Kraljevino Belgijo, Kraljevino Dansko, Zvezno republiko Nemčijo, Helensko republiko, Kraljevino Španijo, Francosko republiko, Irsko, Italijansko republiko, Velikim vojvodstvom Luksemburg, Kraljevino Nizozemsko, Republiko Avstrijo,

Portugalsko republiko, Republiko Finsko, Kraljevino Švedsko, Združenim kraljestvom Velike Britanije in Severne Irske (državami članicami Evropske unije) in Češko republiko, Republiko Estonijo, Republiko Ciper, Republiko Latvijo, Republiko Litvo, Republiko Madžarsko, Republiko Malto, Republiko Poljsko, Republiko Slovenijo in Slovaško republiko o pristopu Češke republike, Republike Estonije, Republike Ciper, Republike Latvije, Republike Litve, Republike Madžarske, Republike Malte, Republike Poljske, Republike Slovenije in Slovaške republike k Evropski uniji s Sklepno listino (Uradni list RS-MP, št. 3I/2004, 8/2004, 20/2004)

Zakon o splošnem upravnem postopku (ZUP-UPB2) (Uradni list RS, št. 24/2006, 47/2009, 48/2009)

Zakon o ugotavljanju vzajemnosti (ZUVza) (Uradni list RS, št. 9/1999)

PRILOGE

Priloga 1: Anketni vprašalnik za tuje lastnike nepremičnin

Priloga 2: Anketni vprašalnik za Slovence (domačine na obravnavanem območju)

9) In which year did you buy the real estate/s?

10) Why did you decide to buy a real estate in Slovenia? (Choose only one main reason)

- a) Because of the beautiful nature, authentic environment, variable landscape that offers many possibilities for relaxation and recreation (close to the sea, mountains, other possibilities for recreation in nature)
- b) Because of the good starting-point position in Europe
- c) Because of the different (favorable) climate compared to my home country
- d) Because it is an ideal place for leave and recreation
- e) Because of kind and hospitable people
- f) Because of life style and lower cost of living as in my country
- g) To save old, abandoned house/s from its/their ruin
- h) Because this area has good development opportunities
- i) Other: _____

11) Have you been thinking about the purchase of real estate/s in Slovenia before Slovenia joined The European Union?

- a) Yes
- b) Yes, but I waited for Slovenia to join the European Union to simplify the purchasing procedure of real estate
- c) No

12) What are the greatest qualities of living in Slovenia for you? (List some qualities)

13) How did you find out about the real estate/s you bought in Slovenia?

- a) With the help of a real estate agency in Slovenia
- b) With the help of a real estate agency in my country
- c) By myself, from an advertisement on the Internet or other media
- d) From my acquaintance who have already bought a real estate/s in Slovenia
- e) By myself, by surveying directly on the area
- f) Other: _____

14) Purchasing procedure of a real estate?

- a) By myself
- b) With the help of a real estate agency in Slovenia
- c) With the help of a real estate agency in my country
- d) With the help of my acquaintances in Slovenia
- e) Other: _____

15) Type of real estates

- a) Old abandoned house needed to be refurbished, with a farm building and surrounded (agricultural) land
- b) Old abandoned house needed to be refurbished, with surrounded (agricultural) land
- c) Old abandoned house needed to be refurbished, without surrounded (agricultural) land
- d) Flat in a multiparty house or a block of flats
- e) New building/new construction (apartment, house,...)
- f) Construction plot/basement
- g) Agricultural basement/farm
- h) Other: _____

16) Your reason for the purchase of real estate in Slovenia?

- a) Holiday home – leave for myself and relatives, friends
- b) For rent (foreign, domestic tourists)
- c) Permanent stay
- d) Temporary stay
- e) Business purpose
- f) Other: _____

17) What was the most important factor for you to buy the real estate in Slovenia? (5 – very important, 1 – unimportant)

- a) Price: 1 2 3 4 5
- b) Nice environment (peace, nature,...): 1 2 3 4 5
- c) Developed public infrastructure (accessibility to roads, telephone,...): 1 2 3 4 5
- d) Closeness to bigger centers, cities: 1 2 3 4 5
- e) Landscape location: 1 2 3 4 5
- f) Architectural style of the property: 1 2 3 4 5
- g) Safety from natural disaster (earthquakes, landslides, floods,...):
1 2 3 4 5
- h) Possibility for recreation in nature: 1 2 3 4 5
- i) Tourist and restaurant offers: 1 2 3 4 5

18) How good, do you think, is the offer of real estates in the area of *Zgornje Posočje* where you bought your real estate? (1- poor, 5 – very good)

1 2 3 4 5

19) Would you recommend the purchase of real estate/s in Slovenia to other foreign people?

a) Yes

b) No

20) How would you value the proceeding complexity and length of purchase procedure of real estate/s (from the buying making decision to the final purchase and inscription of the ownership into the land register) in Slovenia (in comparison with the same procedure in your country)? (Choose one option in each column)

a-1) Very complicated

b-1) Not very complicated

c-1) Uncomplicated

d) I do not have any experience in purchasing real estate in my country

e) Other: _____

a-2) Long-lasting

b-2) Moderate

c-2) Short

C) Value, maintenance and renovation of real estates and visits

21) Approximate value of the purchased real estate/s?

22) How much do you intend to invest in refurbishment of your purchased real estate/s?

a) Up to once as much as the value of purchased real estate/s

b) Up to twice as much as the value of purchased real estate/s

c) No limits, as much as required

d) Minimum

e) Refurbishment in not required

f) Other: _____

23) For how long do you intend to keep the purchased real estate/s?

a) Short period – up to 5 years

b) Up to 10 years

c) Long period - 15 years and more

d) Other: _____

24) Have you been considering to move to Slovenia and search for a job here or would you continue your current job despite the distance by using electronic media (Internet, by telephone, video conferences, ...)

a) Yes, if I find proper job in Slovenia

b) Yes, but I will continue my current job despite distance - via internet, telephone, video conferences,...

c) Yes, but I am limited in searching for a job in rural place because of my poor Slovenian language skills

d) No, because my job does not allow me to work at a distance

e) I have already moved to Slovenia and I have a job here

f) I have already moved to Slovenia and I hold down my job at a distance - via internet, telephone, videoconferences,...

g) I will move to Slovenia when the children are grown up and I will be retired

h) I have not been thinking about that

i) Other: _____

25) How often do you visit Slovenia and how many days do you spend in Slovenia on average per year?

26) How do you travel to Slovenia (means of transportation)?

a) By plane: i) low cost airlines

ii) standard airlines

b) Personal transport (car, motorbike,...)

c) Public transport (train, bus,...)

d) Combination of various transportation means (ship, train, bus...)

e) Other: _____

27) How would you value the connections of the public transportation (plane, train, bus,... if this is the way you travel to Slovenia) from your country to the residential area in Slovenia where you bought the real estate? (1- very bad, 5- very good)

- a) 1 2 3 4 5
b) I use personal transportation

28) Who takes care of your real estate when you are not in Slovenia?

- a) Neighbors, local people
b) Acquaintances
c) No need of preoccupation
d) Other: _____

29) How would you value the danger of natural disasters (earthquakes, landslides, floods,...) in the area where you bought your real estate? (1- high, 5 - low)

- 1 2 3 4 5

D) Attitude towards local people, attitude of local people towards yourself, assimilation, making contacts, living environment

30) How would you value your acceptance by local people? (1- very bad, 5- very good)

- 1 2 3 4 5

31) How did you assimilate to (local) environment and society?

- a) (1- very bad, 5- very good): 1 2 3 4 5
b) Society did not accept me/us
c) We do not try to make contacts

32) Do you adapt and are you willing to make compromises with the local people if there is a necessity in order to have good relation with the neighbors?

- a) Yes
b) No

33) Have you already had any troubles or fights with the local people?

- a) Yes (Reason: _____)
b) No

34) What do you think of Slovenian people? (Select more options)

- | | |
|-----------------|-----------------|
| a) Hospitable | f) Inhospitable |
| b) Kind | g) Unkind |
| c) Spontaneous | h) Reserved |
| d) Obliging | i) Ignorant |
| e) Advanced | j) Conservative |
| k) Other: _____ | |

35) Do you take part at social, cultural, sports, etc. events when you are in Slovenia?

- a) Yes
b) No
c) Sometimes/occasionally

36) What are the most disturbing factors (natural, social, ...) in the area where you bought your real estate? (List some factors)

- d) Ker je idealen kraj za dopustovanje in oddih
- e) Zaradi prijaznih in gostoljubnih ljudi
- f) Zaradi stila življenja in nižjih življenjskih stroškov, kot v svoji državi
- g) Da bi pred propadom rešili stare, zapuščene hiše
- h) Ker ima to območje dobre razvojne priložnosti
- i) Drugo: _____

8) Ste kdaj pomagali tujim državljanom pri nakupu nepremičnin (npr. v postopku nakupa, razkazovanja pokrajine, informacijah o nepremičninah, popravilu nepremičnine,...)

- a) Da (vrsta pomoči: _____)
- b) Ne
- c) Drugo: _____

9) S kakšnim namenom oz. za kakšen namen menite, da tuji državljani kupujejo nepremičnine v Sloveniji?

- a) Za sekundarno bivališče – lasten oddih in oddih za prijatelje, sorodnike, znance
- b) Oddajanje v najem (tujim, domačim turistom)
- c) Stalno bivanje
- d) Začasno bivanje
- e) Poslovni nameni
- f) Drugo: _____

10) Kako pestra se vam zdi ponudba nepremičnin na širšem območju Zgornjega Posočja (občine Tolmin, Kobarid, Bovec) (1- zelo slaba, 5 – zelo dobra)

1 2 3 4 5

11) Bi sami priporočili tujim državljanom nakup nepremičnin/e v Sloveniji?

- a) Da
- b) Ne

12) Ali nakup nepremičnin s strani tujih državljanov:

- a) odobravate oz. vidite kot priložnost za razvoj in ohranjanje slovenskega ruralnega prostora
- b) ne odobravate oz. vidite kot grožnjo za slovenski ruralni prostor in kulturo

13) Kaj so za vas največje kvaliteta bivanja v Sloveniji (v okolju kjer živite)? (Navedite nekaj kvalitet)

14) Ali bi sami kupili nepremičnino v tujini, če bi imeli to možnost?

- a) Da
- b) Ne
- c) Sem že (so)lastnik nepremičnine v tujini

C) Vrednost nepremičnin, vzdrževanje nepremičnine, obnavljanje, obiski

15) Menite, da je zanimanje tujih državljanov za nakup nepremičnin (predvsem obstoječih hiš) vplivalo na ceno nepremičnin na obravnavanem območju?

- a) Da, cene so se zvišale
- b) Da, cene so se znižale
- c) Ne, ni večjih razlik
- d) Ne vem

16) Koliko tuji lastniki nepremičnin v povprečju vlagajo v obnovo kupljene/ih nepremičnin/e?

- a) Minimalno
- b) Kolikor je potrebno za obnovo, ki omogoča spodobno bivanje
- c) Veliko
- d) Drugo: _____

17) Na kakšen način tuji lastniki nepremičnin obnavljajo svoje nepremičnine:

- a) Sami
- b) S pomočjo sosedov, domačinov, lokalnih zidarjev...
- c) S pomočjo slovenskih gradbenih podjetij
- d) S pomočjo tujih gradbenih podjetji/strokovnjakov
- e) Drugo: _____

18) Poznate kakšen primer, da so se tuji lastniki nepremičnin, potem ko so tu kupili nepremičnino, tudi za stalno preselili sem?

- a) Da (v tem primeru navedite, za koliko takih primerov veste): _____
- b) Ne
- c) Drugo: _____

19) Je opaziti, da v zadnjem času tuji lastniki nepremičnin redkeje obiskujejo svoje nepremičnine v Sloveniji kot v preteklih letih (tako po vstopu Slovenije v EU)?

- a) Da
- b) Ne
- c) Ni večjih razlik
- d) Drugo: _____

20) Se vam zdi, da je v zadnjem času zanimanje tujcev za nakup nepremičnin in dejanska realizacija nakupa nepremičnin s strani tujih državljanov pričela upadati glede na prvotni interes takoj po vstopu Slovenije v EU?

- a) Da
- b) Ne
- c) Ni večje razlike
- d) Drugo: _____

21) Menite, da so slovenski prodajalci nepremičnine s tem, ko so prodali nepremičnino tujim državljanom, iztržili višjo prodajno ceno, kot če bi jo prodali Slovencu?

- a) Da
- b) Ne

22) V kakšnem stilu tuji lastniki nepremičnin večinoma obnavljajo kupljene nepremičnine?

(Opomba: če se odločite za odgovor pod točko a, odgovorite na vprašanje a1 in a2)

- | | |
|------------------------------------|------------------------------|
| a1) Zunanost: | a2) Notranost: |
| i) upoštevajo slovensko tipiko | i) v svojem (narodnem) stilu |
| ii) ne upoštevajo slovenske tipike | ii) v slovenskem stilu |
| b) Ne vem | |
| c) Drugo: _____ | |

23) Bi sami imeli zadržke pri prodaji svoje nepremičnine, ki je naprodaj, če bi se zanjo zanimali tuji državljani?

- a) Da
- b) Ne
- c) Ne, poskusil bi celo iztržiti višjo ceno, kot če bi nepremičnino prodajal Slovencem
- d) Drugo: _____

24) Ali v tujih kupcih nepremičnin, ki so kupili in obnovili nepremičnino na obravnavanem območju in jo oddajajo v najem za turistične/nastanitvene namene, vidite nelojalno konkurenco domačim ponudnikom?

- a) Da
- b) Ne
- c) Konkurenca je vedno zdrava

D) Odnos do tujcev, tujcev do vas, vklapljanje (asimilacija) tujcev v slovensko okolje, navezovanje stikov, bivalno okolje

25) Kako bi ocenili svojo naklonjenost do tujih lastnikov nepremičnin v Sloveniji? (1- zelo slabo, 5- zelo dobro)

1 2 3 4 5

26) Kako se tuji lastniki nepremičnin vklaplajo/asimilirajo v slovensko okolje in družbo?

- | | | | | | |
|-----------------------------------|---|---|---|---|---|
| a) (1- zelo slabo, 5- zelo dobro) | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| b) Družba jih ni sprejela | | | | | |
| c) Se ne trudijo navezovati stike | | | | | |
| d) Drugo: _____ | | | | | |

27) Vaš odnos do tujih lastnikov nepremičnin?

- a) Jih sprejemam, a še nisem imel priložnosti, da bi stopil v kontakt ali se družil z njimi
- b) Jih sprejemam in se družim z njimi
- c) Jih sprejemam, a nimam želje po druženju z njimi
- d) Jih ne sprejemam in se ne družim z njimi
- e) Drugo: _____

28) Se tujci večinoma prilagajajo slovenskemu okolju, soseski, navadam in so pripravljeni na kompromise z domačini, v kolikor je to potrebno za dobre medsosedske odnose?

- a) Da, zelo se prilagajajo
- b) Da, se prilagajajo
- c) Ne, se ne prilagajajo
- d) Ne, sploh se ne prilagajajo

29) Ste imeli s tujimi lastniki nepremičnin že kakšne nevšečnosti ali spore?

- a) Da (razlog): _____
- b) Ne

30) Kako bi v splošnem ocenili tuje lastnike nepremičnin držav? (obkrožite več možnosti)

- | | |
|----------------|------------------|
| a) gostoljubni | f) negostoljubni |
| b) prijazni | g) neprijazni |
| c) spontani | h) zavrti |
| d) ustrežljivi | i) ignorantski |
| e) napredni | j) konzervativni |

k) Drugo: _____

31) Je mogoče tuje lastnike nepremičnin opaziti na družabnih, kulturnih, športnih ipd. prireditvah v vašem domačem okolju, ko so v Sloveniji?

- a) Da
- b) Ne
- c) Včasih/Občasno
- d) Nisem pozoren na to

32) Od koga menite, da je najbolj odvisno, kako dobro se tuji lastniki nepremični asimilirajo v slovensko družbo?

- a) Od njih samih
- b) Od nas, kako jih sprejmemo
- c) Od vseh

33) Ali lahko navedete nekaj motečih elementov (naravni, družbeni, ...), ki so jih v okolje kjer prebivate doprinesli tuji kupci nepremičnin?
