

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/>

To je izvirna različica zaključnega dela.

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

Koren, D., 2014. Stališče domačinov o nakupu nepremičnin s strani tujih državljanov v občini Kobarid. Diplomaska naloga. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo. (mentorica Šubic-Kovač, M.): 67 str.

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 original version of final thesis.

When citing, please refer to the publisher's bibliographic information as follows:

Koren, D., 2014. Stališče domačinov o nakupu nepremičnin s strani tujih državljanov v občini Kobarid. B.Sc. Thesis. Ljubljana, University of Ljubljana, Faculty of civil and geodetic engineering. (supervisor Šubic-Kovač, M.): 67 pp.

Univerza
v Ljubljani

Fakulteta za
*gradbeništvo in
geodezijo*



Jamova 2
1000 Ljubljana, Slovenija
telefon (01) 47 68 500
faks (01) 42 50 681
fgg@fgg.uni-lj.si

**VISOKOŠOLSKI ŠTUDIJ
GRADBENIŠTVA
SMER OPERATIVNO
GRADBENIŠTVO**

Kandidat:

DAMJAN KOREN

**STALIŠČE DOMAČINOV O NAKUPU NEPREMIČNIN S
STRANI TUJIH DRŽAVLJANOV V OBČINI KOBARID**

Diplomska naloga št.: 502/SOG

**POSITION OF LOCAL INHABITANTS ON REAL
ESTATE PURCHASING BY FOREIGNERS IN THE
MUNICIPALITY OF KOBARID**

Graduation thesis No.: 502/SOG

Mentorica:

izr. prof. dr. Maruška Šubic-Kovač

Predsednik komisije:

doc. dr. Tomo Cerovšek

Član komisije:

doc. dr. Tomaž Maher

Ljubljana, 07. 04. 2014

STRAN ZA POVPRAVKE

Stran z napako

Vrstica z napako

Namesto

Naj bo

IZJAVE

Podpisani DAMJAN KOREN izjavljam, da sem avtor diplomske naloge z naslovom >>STALIŠČE
DOMAČINOV O NAKUPU NEPREMIČNIN S STRANI TUJIH DRŽAVLJANOV V OBČINI
KOBARID <<.

Izjavljam, da je elektronska različica v vsem enaka tiskani različici.

Izjavljam, da dovoljujem objavo elektronske različice v digitalnem repozitoriju.

Magozd, 4. 3. 2014

Damjan Koren

BIBLIOGRAFSKO – DOKUMENTACIJSKA STRAN IN IZVLEČEK

UDK: 332.7(497.4Kobarid)(043.2)

Avtor: Damjan Koren

Mentor: izr. prof. dr. Maruška Šubic-Kovač

Naslov: Stališče domačinov o nakupu nepremičnin s strani tujih državljanov v občini Kobarid

Obseg in oprema: 67 str., 57 pregl., 38 graf., 4 sl., 1 pril.

Ključne besede: analiza, domačini, Evropska unija, lastniki, nakup, nepremičnine, tujci, občina Kobarid

Izvleček:

V diplomski nalogi je obravnavano stališče prebivalcev občine Kobarid glede nakupa nepremičnin s strani tujih državljanov po vstopu Slovenije v Evropsko unijo. Občina Kobarid je zaradi naravnih danosti zelo privlačno za rekreacijo v naravi tako za domače kot tudi tuje turiste. Zaradi tega je to območje po vstopu Slovenije v Evropsko unijo postalo zanimivo za nakup nepremičnin. V raziskavi so sodelovali domačini na obravnavanem območju, ki so podali svoja opažanja oziroma stališča glede nakupa nepremičnin s strani tujih državljanov kot odgovore na vprašanja v anketnem vprašalniku. Ugotovljeno je bilo, da več kot dve tretjini tujih kupcev prihaja iz Velike Britanije. Polovica anketiranih domačinov ne odobrava nakupa nepremičnin s strani tujih državljanov, saj menijo da so se cene nepremičnin zvišale ravno zaradi vstopa tujcev na nepremičninski trg. Kljub temu več kot polovica anketirancev sprejema tuje kupce nepremičnin in meni, da je za uspešno asimilacijo tujcev v lokalno okolje odvisno od njih samih kakor tudi od domačinov. Glede na to, da se je v zadnjih letih zanimanje tujcev za nakup nepremičnin v občini Kobarid precej zmanjšal ti ne predstavljajo grožnje slovenskemu kulturnemu in narodnostnemu prostoru.

BIBLIOGRAPHIC – DOCUMENTALISTIC INFORMATION AND ABSTRACT

UDC: 332.7(497.4Kobarid)(043.2)

Author: Damjan Koren

Supervisor: Assoc. Prof. Maruška Šubic-Kovač, Ph.D.

Title: Position of local inhabitants on real estate purchasing by foreigners in the Municipality of Kobarid

Notes: 67 p., 57 tab., 38 graph., 4 fig., 1 ann.

Key words: analysis, locals, European Union, owners, purchase, real estate, foreign nationals, commune Kobarid

Abstract:

The thesis looks into the opinion of people living in the municipality of Kobarid on foreign citizens purchasing real estate following Slovenia's accession to the European Union. The municipality of Kobarid is known for its natural features and is thus very attractive for recreation in nature to both domestic and foreign tourists. As a result, the area has become interesting for the purchase of real estate after Slovenia's accession to the European Union. People living in the area in question participated in the research and expressed their observations and opinions on the purchase of real estates by foreign citizens by completing a survey questionnaire. The findings reveal that 2/3 of the buyers come from Great Britain. A half of the respondents do not approve real estate being purchased by foreign citizens because they believe that property prices have risen precisely because of the foreign citizens entering this real estate market. Nevertheless, more than half of the respondents are in favour of foreign property buyers and they believe that a successful assimilation of foreigners in the local environment depends on both foreigners and locals. However, foreign interest in buying real estate in the municipality of Kobarid has decreased in recent years and foreign citizens pose no threat to the Slovene cultural and national space.

ZAHVALA

Za pomoč pri nastajanju diplomske naloge se zahvaljujem mentorici izr. prof. dr. Maruška Šubic Kovač. Hvala tudi Sonji Likar za pomoč pri izdelavi anketnih vprašalnikov.

KAZALO VSEBINE

1	UVOD	1
2	NAMEN DIPLOMSKE NALOGE, OBRAVNAVANO OBMOČJE	2
	2.1 Namen diplomske naloge.....	2
	2.2 Obravnavano območje.....	2
	2.3 Turizem v Zgornjem Posočju.....	9
	2.4 Potresi v Zgornjem Posočju.....	11
	2.5 Viri podatkov.....	14
	2.6 Metoda dela.....	15
3	KAJ SO TUJCI NAKUPOVALI IN KJE	16
4	KAJ DOMAČINI MENIJO O TEM	19
	a. Splošni podatki.....	19
	b. Nakup nepremičnin s strani tujih državljanov v Sloveniji.....	25
	c. Vrednost nepremičnin, vzdrževanje nepremičnine, obnavljanje, obiski.....	36
	d. Odnos do tujcev, asimilacija tujcev v slovensko okolje, navezovanje stikov.....	51
5	RAZPRAVA O REZULTATIH	63
6	ZAKLJUČNE UGOTOVITVE	65
	VIRI	66

KAZALO PREGLEDNIC

Preglednica 1: Občine v Posočju (stanje na dan 1.1.2012)	4
Preglednica 2: Število prebivalcev v Posočju in v Sloveniji 1.1. leta 2010, 2011 in 2012	4
Preglednica 3: Gostota naseljenosti v Posočju in v Sloveniji 1.1. leta 2010, 2011 in 2012.....	4
Preglednica 4: Selitveni prirast v Posočju in Sloveniji v letih 2010, 2011 in 2012	4
Preglednica 5: Naravni prirast v Posočju in Sloveniji v letih 2010, 2011 in 2012.....	5
Preglednica 6: Prebivalstvo po starostnih skupinah v Posočju (stanje leta 2002).....	5
Preglednica 7: Prebivalstvo po starostnih skupinah (v %) v Posočju (stanje leta 2002).....	5
Preglednica 8: Število registriranih brezposelnih oseb, stopnja registrirane brezposelnosti in število delovno aktivnih prebivalcev v posoških občinah, ter za Slovenijo v letih 2008, 2009, 2010 in 2011 ..	6
Preglednica 9: Povprečne bruto plače v občinah Bovec, Kobarid, Tolmin in Sloveniji v EUR za leta 2010, 2011 in 2012.....	6
Preglednica 10: Povprečne neto plače v občinah Bovec, Kobarid, Tolmin in Sloveniji v EUR za leta 2010, 2011 in 2012.....	7
Preglednica 11: Stanovanja po letu izgraditve za posamezne občine v Posočju za leto 2011	7
Preglednica 12: Število sob v stanovanjih v Posočju	7
Preglednica 13: Število sob v stanovanjih v Posočju (v %)	8
Preglednica 14: Število nočitev v Posočju	10
Preglednica 15: Struktura gostov, ki so prenočili v Posočju	10
Preglednica 16: Število tujih kupcev nepremičnin na območju upravne enote Tolmin za obdobje od 1.5.2004 do 31.5.2013.....	16
Preglednica 17: Gibanje povprečnih oglaševanih cen stanovanjskih hiš na območju severne primorske in republike Slovenije v €m ² po četrtletjih.....	17
Preglednica 18: Statistični podatki o transakcijah nepremičnin (stanovanjskih hiš) na območju upravne enote Tolmin. Izračun je opravljen na podlagi t.i. dobrih poslov iz baze ETN.....	18
Preglednica 19: Število prebivalcev po posameznih krajevnih skupnostih v občini Kobarid na dan 1.1.2012.....	19
Preglednica 20: Anketiranci glede na spol	20
Preglednica 21: Anketiranci glede na starost	21
Preglednica 22: Osnovna statistika anketirancev po starosti.....	22
Preglednica 23: Anketiranci glede na stopnjo izobrazbe	22
Preglednica 24: Anketiranci glede na status.....	23
Preglednica 25: Anketiranci glede na stan	24
Preglednica 26: Opažanja anketirancev o povečanem zanimanju tujih državljanov za nakup nepremičnin v svojem domačem okolju.....	26
Preglednica 27: Mnenja anketirancev, zakaj se tuji državljani odločajo za nakup nepremičnin v Sloveniji	28
Preglednica 28: Anketiranci o nudenju pomoči tujim državljanom pri nakupu nepremičnin.....	29
Preglednica 29: Mnenje anketirancev o namenu, s katerim tuji državljani kupujejo nepremičnine v Sloveniji	30
Preglednica 30: Mnenje anketirancev o pestrosti ponudbe ne premičnin na območju Posočja.....	31
Preglednica 31: Mnenje anketirancev ali bi sami priporočili tujim državljanom nakup nepremičnine v Sloveniji	32
Preglednica 32: Mnenje anketirancev, ali pojav nakupa nepremičnin s strani tujih državljanov dojemajo kot priložnost ali kot grožnjo za slovenski ruralni prostor	33

Preglednica 33: Največje kvalitete bivanja v Sloveniji po mnenju anketirancev.....	35
Preglednica 34: Anketiranci o lastnem nakupu nepremičnine v tujini, če bi imeli to možnost	36
Preglednica 35: Anketiranci o spremembi cen nepremičnin v Posočju, zaradi zanimanja tujih državljanov za nakup le-teh.....	37
Preglednica 36: Opažanje anketirancev glede vlaganja tujih lastnikov nepremičnin v obnovo le-teh .	38
Preglednica 37: Opažanja anketirancev, na kakšen način tuji lastniki nepremičnin obnavljajo svoje nepremičnine	39
Preglednica 38: Anketiranci o tem ali poznajo kakega tujega lastnika nepremičnine, ki se je po nakupu le-te tudi za stalno priselil v Slovenijo	41
Preglednica 39: Anketiranci o številu tujih lastnikov nepremičnin, ki so se po nakupu nepremičnine tudi za stalno preselili v Slovenijo	41
Preglednica 40: Opažanja anketirancev glede upadanja obiskov tujih lastnikov nepremičnin v Sloveniji glede na pretekla leta.....	43
Preglednica 41: Mnenje anketirancev, ali se v zadnjem času zanimanje za nakup nepremičnin s strani tujih državljanov zmanjšuje	44
Preglednica 42: Anketiranci o prodajni ceni, ki so jo slovenski prodajalci nepremičnin iztržili s prodajo nepremičnine tujim državljanom.....	45
Preglednica 43: Opažanja anketirancev, v katerem stilu obnavljajo tujci svoje nepremičnine.....	46
Preglednica 44: Opažanja anketirancev v kakšnem stilu obnavljajo zunanost svoje nepremičnine tuji lastniki	47
Preglednica 45: Opažanja anketirancev v kakšnem stilu obnavljajo notranjost svoje nepremičnine tuji lastniki	48
Preglednica 46: Anketiranci o zadržkih pri prodaji svoje nepremičnine tujim državljanom	49
Preglednica 47: Mnenje anketirancev ali oddajanje nepremičnin s strani tujcev v turistične namene predstavlja nelojalno konkurenco domačim ponudnikom turističnih namestitev	50
Preglednica 48: Naklonjenost anketirancev do tujih lastnikov nepremičnin v Sloveniji	52
Preglednica 49: Anketiranci o asimilaciji tujih lastnikov nepremičnin v slovensko okolje in družbo..	53
Preglednica 50: Anketiranci o asimilaciji tujih lastnikov nepremičnin v slovensko okolje in družbo..	53
Preglednica 51: Odnos anketiranih domačinov do tujih lastnikov nepremičnin.....	55
Preglednica 52: Anketiranci o prilagajanju tujih lastnikov nepremičnin slovenskemu okolju, navadam in o pripravljenost na kompromise z domačini	56
Preglednica 53: Anketirani domačini o nevspešnostih ali sporih s tujimi lastniki nepremičnin.....	57
Preglednica 54: Mnenje anketirancev o značajskih lastnostih tujih lastnikov nepremičnin	58
Preglednica 55: Opažanja anketirancev o udeležbi tujih lastnikov nepremičnin na javnih prireditvah, ko se v Sloveniji	59
Preglednica 56: Mnenje anketirancev, od koga je najbolj odvisno za uspešno asimilacijo tujih lastnikov nepremičnin v slovensko družbo	60
Preglednica 57: Mnenje anketirancev o motečih elementih, ki so jih v okolje kjer prebivajo, doprinesli tuji kupci nepremičnin.....	62

KAZALO GRAFIKONOV

Grafikon 1: Število nočitev v Posočju.....	9
Grafikon 2: Anketiranci glede na spol	20
Grafikon 3: Anketiranci glede na starost.....	21
Grafikon 4: Anketiranci glede na stopnjo izobrazbe.....	22
Grafikon 5: Anketiranci glede na status.....	23
Grafikon 6: Anketiranci glede na stan.....	24
Grafikon 7: Opažanja anketirancev o povečanem zanimanju tujih državljanov za nakup nepremičnin v svojem domačem okolju.....	25
Grafikon 8: Mnenja anketirancev, zakaj se tuji državljanji odločajo za nakup nepremičnin v Sloveniji.....	27
Grafikon 9: Anketiranci o nudenju pomoči tujim državljanom pri nakupu nepremičnin	29
Grafikon 10: Mnenje anketirancev o namenu, s katerim tuji državljanji kupujejo nepremičnine v Sloveniji	30
Grafikon 11: Mnenje anketirancev o pestrosti ponudbe nepremičnin na območju Posočja	31
Grafikon 12: Mnenje anketirancev ali bi sami priporočili tujim državljanom nakup nepremičnine v Sloveniji	32
Grafikon 13: Mnenje anketirancev, ali pojav nakupa nepremičnin s strani tujih državljanov dojemajo kot priložnost ali kot grožnjo za slovenski ruralni prostor	33
Grafikon 14: Največje kvalitete bivanja v Sloveniji po mnenju anketirancev.....	34
Grafikon 15: Anketiranci o lastnem nakupu nepremičnine v tujini, če bi imeli to možnost.....	35
Grafikon 16: Anketiranci o spremembi cen nepremičnin v Posočju, zaradi zanimanja tujih državljanov za nakup le-teh	37
Grafikon 17: Opažanje anketirancev glede vlaganja tujih lastnikov nepremičnin v obnovo le-teh.....	38
Grafikon 18: Opažanja anketirancev, na kakšen način tuji lastniki nepremičnin obnavljajo svoje nepremičnine	39
Grafikon 19: Anketiranci o tem ali poznajo kakega tujega lastnika nepremičnine, ki se je po nakupu le-te tudi za stalno priselil v Slovenijo	40
Grafikon 20: Anketiranci o številu tujih lastnikov nepremičnin, ki so se po nakupu nepremičnine tudi za stalno preselili v Slovenijo.....	41
Grafikon 21: Opažanja anketirancev glede upadanja obiskov tujih lastnikov nepremičnin v Sloveniji glede na pretekla leta.....	42
Grafikon 22: Mnenje anketirancev, ali se v zadnjem času zanimanje za nakup nepremičnin s strani tujih državljanov zmanjšuje	43
Grafikon 23: Anketiranci o prodajni ceni, ki so jo slovenski prodajalci nepremičnin iztržili s prodajo nepremičnine tujim državljanom.....	45
Grafikon 24: Opažanja anketirancev v kakšnem stilu obnavljajo tujci svoje nepremičnine.....	46
Grafikon 25: Opažanja anketirancev v kakšnem stilu obnavljajo zunanost svoje nepremičnine tuji lastniki	47
Grafikon 26: Opažanja anketirancev v kakšnem stilu obnavljajo notranost svoje nepremičnine tuji lastniki	48
Grafikon 27: Anketiranci o zadržkih pri prodaji svoje nepremičnine tujim državljanom.....	49
Grafikon 28: Mnenje anketirancev ali oddajanje nepremičnin s strani tujcev v turistične namene predstavlja nelojalno konkurenco domačim ponudnikom turističnih namestitev	50
Grafikon 29: Naklonjenost anketirancev do tujih lastnikov nepremičnin v Sloveniji	51
Grafikon 30: Anketiranci o asimilaciji tujih lastnikov nepremičnin v slovensko okolje in družbo.....	52

Grafikon 31: Anketiranci o asimilaciji tujih lastnikov nepremičnin v slovensko okolje in družbo	53
Grafikon 32: Odnos anketiranih domačinov do tujih lastnikov nepremičnin	54
Grafikon 33: Anketiranci o prilagajanju tujih lastnikov nepremičnin slovenskemu okolju, navadam in o pripravljenost na kompromise z domačini	55
Grafikon 34: Anketirani domačini o nevšečnostih ali sporih s tujimi lastniki nepremičnin	56
Grafikon 35: Mnenje anketirancev o značajskih lastnostih tujih lastnikov nepremičnin.....	57
Grafikon 36: Opažanja anketirancev o udeležbi tujih lastnikov nepremičnin na javnih prireditvah, ko so v Sloveniji.....	59
Grafikon 37: Mnenje anketirancev od koga je najbolj odvisno za uspešno asimilacijo tujih lastnikov nepremičnin v slovensko družbo.....	60
Grafikon 38: Mnenje anketirancev o motečih elementih, ki so jih v okolje kjer prebivajo, doprinesli tuji kupci nepremičnin.....	61

KAZALO SLIK

Slika 1: Lega občine Kobarid v Republiki Sloveniji.....	3
Slika 2: Občina Kobarid.....	3
Slika 3: Potresna nevarnost v Sloveniji (projektni pospešek tal)	12
Slika 4: Karta potresne nevarnosti (intenzitete) za Slovenijo	13

1 UVOD

Občina Kobarid ter celotno območje upravne enote Tolmin (Posočje), ki zajema še občini Bovec in Tolmin, beleži, že od konca 2. svetovne vojne pa tudi že pred njo negativni naravni in selitveni prirast. Posledica tega je, da se prebivalstvo na podeželju stara, saj se mladi ljudje v želji po boljšem življenju, ter njihovim izobrazbam primerne službe selijo v urbane centre. Dodaten pospešek izseljevanju so doprinesli potresi, predvsem tisti iz leta 1976. Posledica tega je vse več nenaseljenih stanovanjskih stavb predvsem starejših kamnitih hiš na podeželju, katerih lastniki so se bodisi odselili bodisi so nepremičnino podedovali in je ne uporabljajo. Kupcev, ki bi kupili tako nepremičnino, v katero bi morali veliko dodatno finančno vlagati, da bi bila nepremičnina sploh primerna za bivanje, je zelo malo. V novem tisočletju so se predvsem slovenski mestni prebivalci, po vstopu Slovenije v Evropsko Unijo tudi tujci, začeli odkrivati na podeželju prednosti in kvalitete tovrstnega življenja. Ti novodobni prišleki si na podeželju omislijo le sekundarno bivališče, ki jim služi za preživljanje prostega časa, zato je njihov prispevek v prihodek lokalne skupnosti relativno majhen.

Vstop Slovenije 1.5.2004 v Evropsko unijo je vsem članicam te skupnosti prinesel poenostavitev postopkov nakupa nepremičnine v Sloveniji na raven slovenskih državljanov. Isto velja tudi za slovenske državljane v vseh državah Evropske unije. Ves nepremičninski trg se je po tem datumu odprl celotni Evropi, ki zaradi globalizacije in vse bolj uveljavljenega svetovnega spleta postaja vse manjši. Posočje in s tem tudi občina Kobarid je postalo znano kot poletna turistična destinacija po osamosvojitvi Slovenije leta 1991. V naslednjih letih, ko so obiskovalci pričeli spoznavati prednosti in naravne danosti za preživljanje prostega časa, se je tudi povpraševanje po nepremičninah s strani Slovencev iz notranjosti države pričelo povečevati. Takratni kupci so predvsem iskali nepremičnine na robu vasi ali pa celo osamljene nepremičnine kot počitniške vikend hiše. Ker pa je za občino Kobarid značilna dokaj strnjena gradnja tudi po vaseh, za tovrstne kupce nepremičnin ta trg nepremičnin ni bil zanimiv. Po vstopu Slovenije v Evropsko unijo so se na trgu nepremičnin pojavili tuji kupci, ki so kupovali tudi nepremičnine znotraj strnjenih naselji, ki so jih prodajalci pred tem dolga leta in za nizko ceno neuspešno skušali prodati.

V svoji diplomski nalogi želim preveriti stališča domačinov 8 let po odprtju nepremičninskega trga vsem državljanom Evropske unije, kajti sedaj se je povpraševanje po nepremičninah s strani tujcev umirilo. Pa tudi domačini so si že lahko oblikovali stališča o prednostih in slabostih sobivanja oziroma odnosa s tujimi lastniki nepremičnin. Med anketiranjem po občini želim tudi preveriti, v kakšnem stanju so nepremičnine, ki so jih tujci že kupili, koliko in kako jih vzdržujejo, frekvenco obiska, za kakšen namen jih uporabljajo. Ker tudi sam prebivam v občini Kobarid, me rezultati ankete, ter same nepremičnine tujcev tudi osebno zanimajo. Rezultate analize, to je stališča domačinov o tujih kupcih nepremičnin bi želel predstaviti tudi zainteresirani javnosti iz lokalnega okolja.

2 NAMEN DIPLOMSKE NALOGE, OBRAVNAVANO OBMOČJE

2.1 Namen diplomske naloge

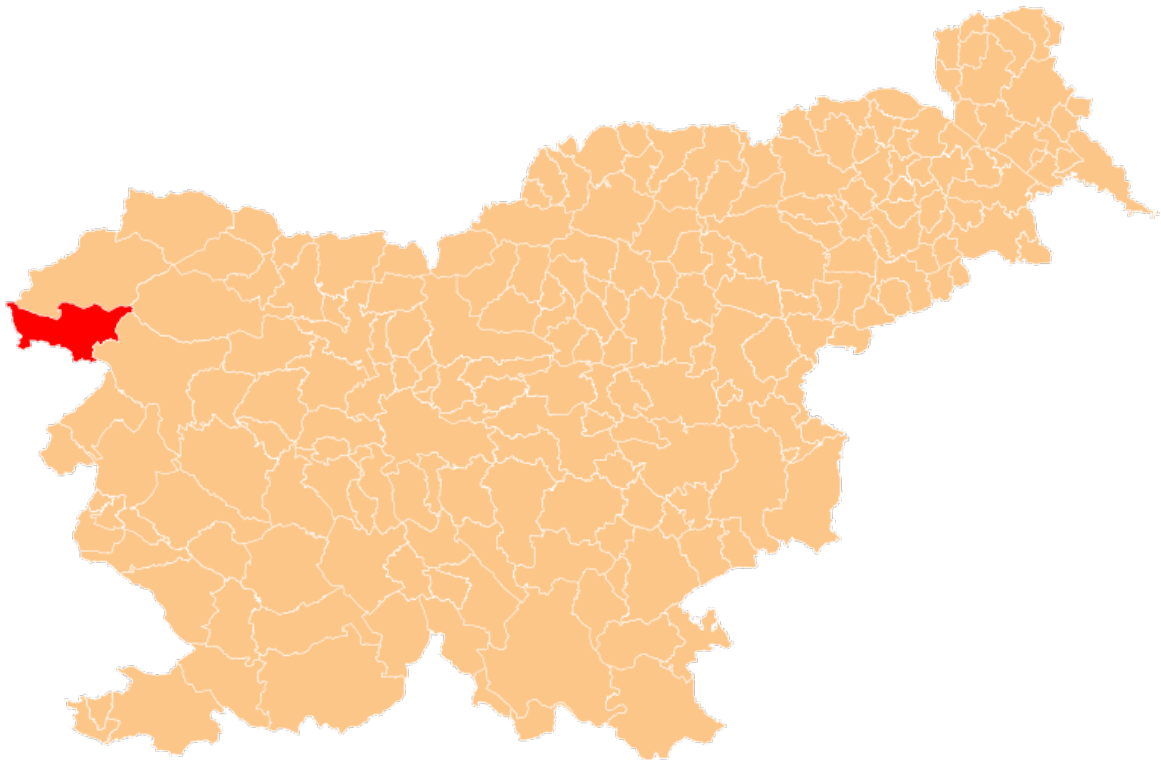
Namen diplomske naloge je analizirati nakupe nepremičnin s strani tujcev, državljanov EU, v občini Kobarid in analizirati stališča domačinov do teh nakupov.

2.2 Obravnavano območje

Posočje je razdeljeno na tri občine, ki so nastale leta 1994 z reformo lokalne samouprave. Iz bivše velike občine Tolmin so tako nastale tri občine: občina Bovec, občina Kobarid in občina Tolmin. Za osnovno predstavitev si bom izbral vse te tri občine, saj bi bili zaradi majhnega števila podatkov samo za občino Kobarid lahko pristranski.

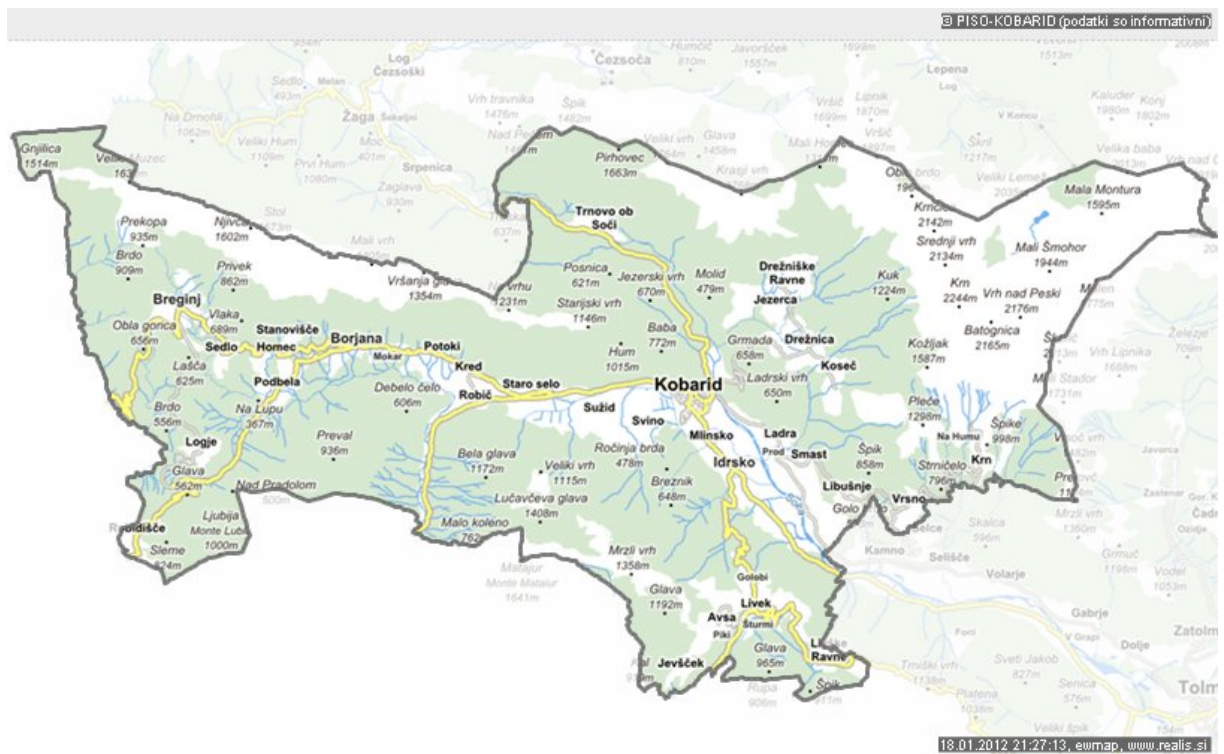
Občina Kobarid leži na severozahodnem delu Slovenije, natančneje v srednjem delu Zgornjega Posočja, ki ga tvorita še Bovec in Tolmin, na stičišču alpskega in predalpskega sveta. Zahodna meja občine je tudi državna meja Slovenije z Italijo. Do Kobarida pridemo z dveh strani: z južne strani po glavni cesti iz Tolminske smeri, s severa pa iz Kranjske Gore čez Vršič ali Predel. Občina obsega 33 naselij in ima 4.472 prebivalcev (občina Kobarid).

Meja občine poteka južno od Trnovega in zavzema skupno 192,7 km² površine. Proti jugu jo omejuje Tolminska, proti zahodu pa hribovja in doline Beneške Slovenije. Večji del pokrajine ima sredogorski značaj. Visokogorje je v njenem severovzhodnem delu kjer se vzpenja Krnsko pogorje. Kobariško sestavljajo: Breginjski kot na zahodu, ki leži pod Stolovim hribovjem, Drežniški kot med Krasjim vrhom in Krnom, Livški kot med Kolovratom in Matajurjem ter Vrsenski kot pod Krnom. Zaokrožena celota je tudi Staroselsko podolje med Kobaridom in Robičem (Gams, 2008).



Slika 1: Lega občine Kobarid v Republiki Sloveniji

Vir: wikipedia.org



Slika 2: Občina Kobarid

Vir: geoprostor.net

Preglednica 1: Občine v Posočju (stanje na dan 1.1.2012)

Občina	Površina(km ²)	Št. Naselji	Hišnih št.	Št. prebivalcev
Bovec	367,3	13	1772	3186
Kobarid	192,6	33	1887	4179
Tolmin	382,3	72	4294	11628
Skupaj	942,2	118	7953	18993

Vir: Statistični letopis RS 2012

Največja občina v Posočju je občina Tolmin, ki ima posledično največ naselji in prebivalcev. Druga po velikosti je občina Bovec, ki pa ima zaradi veliko visokogorskega sveta manj naselij in prebivalcev kot občina Kobarid.

Preglednica 2: Število prebivalcev v Posočju in v Slovenji 1.1. leta 2010, 2011 in 2012

Občina	2010	2011	2012	Indeks 11/10	Indeks 09/08
Bovec	3197	3256	3186	101,85	97,85
Kobarid	4197	4197	4179	100	99,57
Tolmin	11716	11634	11628	99,30	99,95
Slovenija	2046976	2050189	2055496	100,16	100,26

Vir: Statistični letopis RS (leta 2010, 2011, 2012)

Prebivalci Posočja predstavljajo 1,07 % celotne populacije Slovenije. Kot je razvidno iz zgornje preglednice v kateri so prikazani podatki o številu prebivalcev v Posočju in v Slovenji za zadnja tri leta prebivalstvo v Posočju rahlo pada, medtem ko na nivoju celotne države raste.

Preglednica 3: Gostota naseljenosti v Posočju in v Slovenji 1.1. leta 2010, 2011 in 2012

Gostota naseljenosti (preb./km ²)	2010	2011	2012
Bovec	8,71	8,86	8,67
Kobarid	21,79	21,79	21,69
Tolmin	30,65	30,43	30,42
Slovenija	100,97	101,13	101,39

Vir: Statistični letopis RS (leta 2010, 2011, 2012)

Gostota naseljenosti v Posočju je zelo nizka glede na povprečno v Sloveniji, saj je v občini Tolmin, ki je najbolj gosto naseljena samo 30,3 % Slovenskega povprečja naseljenosti. Ostali dve občini sta še dosti manj naseljeni Kobarid 21,5 %, Bovec 8,6 % glede na povprečno naseljenost v Sloveniji.

Preglednica 4: Selitveni prirast v Posočju in Sloveniji v letih 2010, 2011 in 2012

Selitveni prirast	2010	2011	2009
Bovec	9	53	-61
Kobarid	-52	0	-16
Tolmin	-38	-29	22
Slovenija	11508	-521	2059

Vir: Statistični letopis RS (leta 2010, 2011, 2012)

Selitveni prirast je v zadnjih treh letih v celotnem Posočju negativen z izjemo občine Bovec v letih 2010 in 2011 kjer je bil pozitiven prirast. Na območju Slovenije je bil leta 2010 prirast nad 11000, leta 2011 negativen prirast in leta 2012 zopet rahel pozitiven prirast.

Preglednica 5: Naravni prirast v Posočju in Sloveniji v letih 2010, 2011 in 2012

Naravni prirast	2010	2011	2012
Bovec	-8	9	-3
Kobarid	7	1	4
Tolmin	-25	-53	-44
Slovenija	3106	3734	3248

Vir: Statistični letopis RS (leta 2010, 2011, 2012)

Naravni prirast je samo v občini Kobarid pozitiven, medtem ko v občini Bovec niha med pozitivnim in negativnim prirastom je občina Tolmin v velikem negativnem prirastu. Na ravni Slovenije je bil največji naravni prirast leta 2011, medtem ko sta bili ostali dve opazovani leti poravnani po naravnem prirastu.

Preglednica 6: Prebivalstvo po starostnih skupinah v Posočju (stanje leta 2002)

Struktura po starosti	Skupaj	0-19	20-39	40-59	60-79	80+	Povp.
Bovec	3138	625	832	900	668	121	40,7
Kobarid	4472	946	1212	1174	973	167	36,3
Tolmin	12198	2587	3381	3299	2391	540	40,3

Povp. pomeni povprečna starost v letih Vir: Popis prebivalstva 2002

Preglednica 7: Prebivalstvo po starostnih skupinah (v %) v Posočju (stanje leta 2002)

Struktura po starosti	Skupaj	0-19	20-39	40-59	60-79	80+	Povp.
Bovec	3138	19,9	26,5	28,7	21,3	3,9	40,7
Kobarid	4472	21,1	27,1	26,2	21,7	3,7	36,3
Tolmin	12198	21,2	27,7	27,0	19,6	4,4	40,3

Povp. pomeni povprečna starost v letih Vir: Popis prebivalstva 2002

Povprečna starost je v občini Kobarid kar za 4 leta manjša kot pa v ostalih dveh občinah kjer je ta starost približno 40,5 leta. Podatki sicer izvirajo še iz popisa prebivalstva v letu 2002 in zanimivo bo spremljati kako se povprečna starost viša oziroma niža ob bližajočem popisu prebivalstva predvsem tu mislim na občino Kobarid.

Preglednica 8: Število registriranih brezposelnih oseb, stopnja registrirane brezposelnosti in število delovno aktivnih prebivalcev v posoških občinah, ter za Slovenijo v letih 2008, 2009, 2010 in 2011

Brezposelnost	2008	2009	2010	2011
Posočje				
Št. registriranih brezposelnih konec leta	586	917	868	739
Rast (verižni indeks)	101,9	156,5	94,7	85,1
Št. registriranih brezposelnih (v %)	7,0	11,3	11	9,7
Št. delovno aktivnih prebivalcev konec leta	6632	6335	6194	6150
Rast (verižni indeks)	100,3	95,5	97,8	99,3
Slovenija				
Št. registriranih brezposelnih konec leta	66239	96672	110021	112754
Rast (verižni indeks)	96,8	145,9	113,8	102,5
Št. registriranih brezposelnih (v %)	7,0	10,3	11,8	12,1
Št. delovno aktivnih prebivalcev konec leta	880252	844655	818975	817311
Rast (verižni indeks)	101,8	95,9	96,9	99,8

Vir: Zavod RS za zaposlovanje, Območna enota Nova gorica, letno poročilo (leta 2008, 2009, 2010 in 2011)

Registrirana stopnja brezposelnosti je v zadnjih dveh letih močno narasla predvsem med letoma 2008 in 2009, kar pa ni posebnost samo v Posočju, ampak se kaže na ravni celotne države in je posledica gospodarske krize. Največja brezposelnost je bila v Posočju leta 2009, medtem ko se je leta 2010 rahlo zmanjšala, na ravni celotne države še vedno narašča tudi v letu 2010. Tudi število delovno aktivnega prebivalstva se stalno zmanjšuje tako v Posočju kot na ravni celotne države.

Preglednica 9: Povprečne bruto plače v občinah Bovec, Kobarid, Tolmin in Sloveniji v EUR za leta 2010, 2011 in 2012

Bruto plače	2010	Indeks	2011	Indeks	2012	Indeks
Bovec	1160	80,61	1225	81,94	1303	85,49
Kobarid	1234	85,75	1273	85,15	1295	84,97
Tolmin	1222	84,92	1296	86,69	1342	88,06
Slovenija	1439	100,00	1495	100,00	1524	100,00

Vir: Statistični letopis RS (leta 2010, 2011, 2012)

Bruto plače v Posočju kar močno zaostajajo za Slovenskim povprečjem najbolj pa zaostaja občina Bovec s kar 20% nižjo bruto plačo v letu 2010. Tudi naraščanje bruto plače glede na Slovenijo poteka počasneje tako da je vsako leto razlika med bruto plačo v Sloveniji in Posočju večja, kar je zaskrbljujoče.

Preglednica 10: Povprečne neto plače v občinah Bovec, Kobarid, Tolmin in Sloveniji v EUR za leta 2010, 2011 in 2012

Neto plače	2010	Indeks	2011	Indeks	2012	Indeks
Bovec	780	83,87	823	85,11	878	88,96
Kobarid	828	89,03	859	88,31	878	88,96
Tolmin	822	88,39	868	89,67	899	91,08
Slovenija	930	100,00	967	100,00	987	100,00

Vir: Statistični letopis RS (leta 2010, 2011, 2012)

Razlika v neto plači je le malo manjša od razlik pri bruto plačah, če primerjamo Slovensko in posoško bruto plačo. Tudi tu je očitno, da Slovenska neto plača raste hitreje od posoških neto plač, kar posledično pomeni slabšo kupno moč prebivalcev Posočja in s tem nižji življenjski standardov v primerjavi s Slovenskim povprečjem.

Preglednica 11: Stanovanja po letu izgraditve za posamezne občine v Posočju za leto 2011

Stanovanja	Skupaj	Leto izgraditve stanovanj							
		do	1919	1946	1961	1971	1981	1991	2001
		1918	1945	1960	1970	1980	1990	2000	2011
Bovec	2692	428	534	74	93	788	312	178	285
Kobarid	2083	597	247	46	121	705	189	83	95
Tolmin	5367	1727	655	292	415	1201	662	224	191
Skupaj	10142	2752	1436	412	629	2694	1163	485	571

Vir: Statistični letopis RS 2012

Največ stanovanjskih enot ima občina Tolmin, ki je tudi največja. Največ stanovanjskih enot se je zgradilo v ledih 1971 do 1980 in sicer 2694 enot. V zadnjem desetletju je znova opazen porast gradnje, kar je bil trend tudi v preostali državi.

Preglednica 12: Število sob v stanovanjih v Posočju

Število sob	skupaj	eno	dvo	tri	štiri	pet in več
Bovec	2693	563	683	646	383	417
Kobarid	2083	138	296	652	499	498
Tolmin	5367	449	952	1506	1209	1251

Vir: Statistični letopis RS 2012

V Posočju prevladujejo dvosobna oziroma trisobna stanovanja. Zelo malo je enosobnih stanovanj tudi pri štirisobnih stanovanjih je občuten padec v številu le teh v primerjavi s trosobnimi stanovanji

Preglednica 13: Število sob v stanovanjih v Posočju (v %)

Število sob	skupaj	eno	dvo	tri	štiri	pet in več
Bovec	2693	20,9	25,4	23,9	14,2	15,5
Kobarid	2083	6,6	14,2	31,3	23,9	23,9
Tolmin	5367	8,4	17,7	28,1	22,5	23,3

Vir: Statistični letopis RS 2012

Kar več kot 33% stanovanj v posameznih posoških občinah je trosobnih sledijo dvosobna stanovanja z izjemo občine Kobarid, kjer je več štirisobnih stanovanj. Najmanj je enosobnih stanovanj, tokrat z izjemo občine Bovec, kjer je najmanj pet oziroma večsobnih stanovanj.

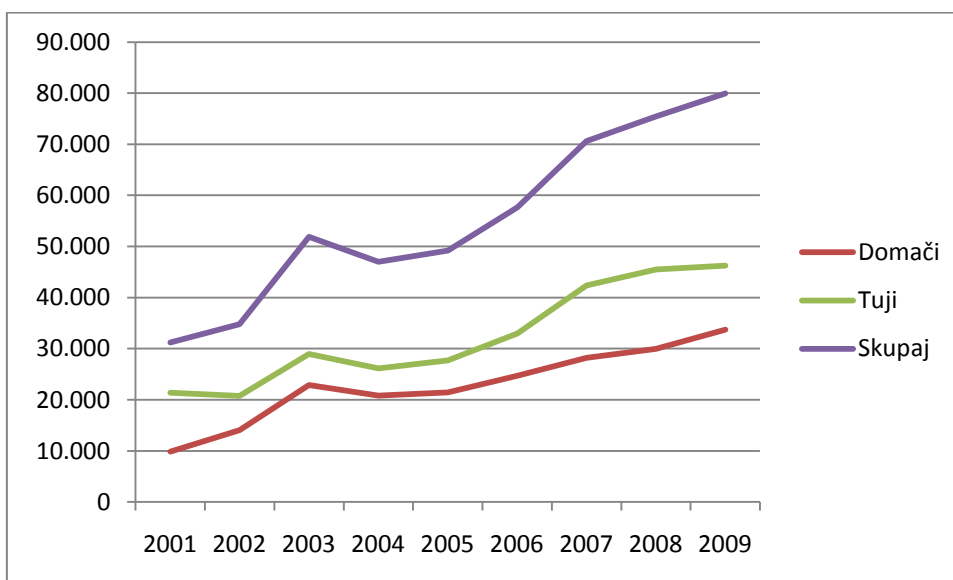
Turizem predstavlja eno izmed pomembnejših panog na obravnavanem območju, zato mu je v nadaljevanju posvečeno posebno poglavje.

2.3 Turizem v Zgornjem Posočju.

Turizem bi v povezavi z naravnimi danostmi, kulturno dediščino in lokalno tipičnimi izdelki in storitvami, omogočil hitrejši razvojni zagon in napredek v Zgornjem Posočju. Burna zgodovina ter posledično težak boj za preživetje v okolju z zahtevnimi pogoji za življenje, je namreč močno zaznamovala ljudi in prostor Zgornjega Posočja. Vendar, če so slabši pogoji do sedaj oteževali razvoj, predstavljajo mladim generacijam prav na področju turizma v povezavi z kulturno dediščino, športnimi atrakcijami, odpiranjem v svet, razvojem podjetništva in pozitivnim odnosom do ohranjanja narave in življenja nasploh, razvojni izziv in priložnost (Skočir 2010).

Začetki turizma v Zgornjem Posočju segajo v drugo polovico 19. stoletja, ko je dr. Julius Kugy v svojih knjigah opisal lepoto gorskega sveta ter tako predstavil prve planinske poti na območji Bovca in Trente. Sčasoma se je razvilo vodništvo po gorah in prenočevanje kot prvi dve pravi turistični dejavnosti (Pretner, 2003). Kasneje postane Zgornje Posočje priljubljeno tudi zaradi smučanja na Kaninu, planinstva in ribolova. V zadnjih desetletjih pa je poznano predvsem po prvi svetovni vojni, vodnih športih na reki Soči in po jadralnem padalstvu.

Turizem je kot gospodarska dejavnost v zgornjem Posočju dokaj dobro razvita. Temu priča podatek, da je v letu 2010, kar 282 ležišč na 1000 prebivalcev. To je skoraj 6-krat več od slovenskega povprečja. Prenočitve, ki jih ustvarijo turisti v Zgornjem Posočju, predstavljajo 3,3 odstotke prenočitev turistov v Sloveniji, kar znaša 14.469 prenočitev na 1000 prebivalcev (povprečje Slovenije: 4.151 prenočitev na 1000 prebivalcev). (SURS) .



Grafikon 1: Število nočitev v Posočju

Vir: LTO Sotočje

Preglednica 14: Število nočitev v Posočju

Nočitve	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Domači	9.825	14.025	22.899	20.821	21.451	24.684	28.224	29.966	33.693
Tuji	21.379	20.745	28.964	26.163	27.713	32.957	42.379	45.493	46.274
Skupaj	31.204	34.770	51.863	46.984	49.164	57.641	70.603	75.459	79.967

Vir: LTO Sotočje

Število turističnih prenočitev v občini Kobarid se je v obdobju 2001-2009 povečalo za dva in pol krat (256%). Iz grafa je razvidno vpliv potresa leta 2004 na zmanjšanje nočitev v občini Kobarid. Opaziti je tudi, da delež domačih gostov v primerjavi s tujimi gosti v zadnjih letih narašča.

Preglednica 15: Struktura gostov, ki so prenočili v Posočju

	Država	2009	Delež
1	Slovenija	33693	42,1%
2	Nemčija	15583	19,5%
3	Avstrija	5388	6,7%
4	Italija	4685	5,9%
5	Nizozemska	3949	4,9%
6	V. Britanija	3542	4,4%
7	Francija	2727	3,4%
8	Češka	2010	2,5%
9	Belgija	1285	1,6%
10	Poljska	1200	1,5%
	Ostali	5905	7,4%
	Skupaj	79.967	100%

Vir: LTO Sotočje

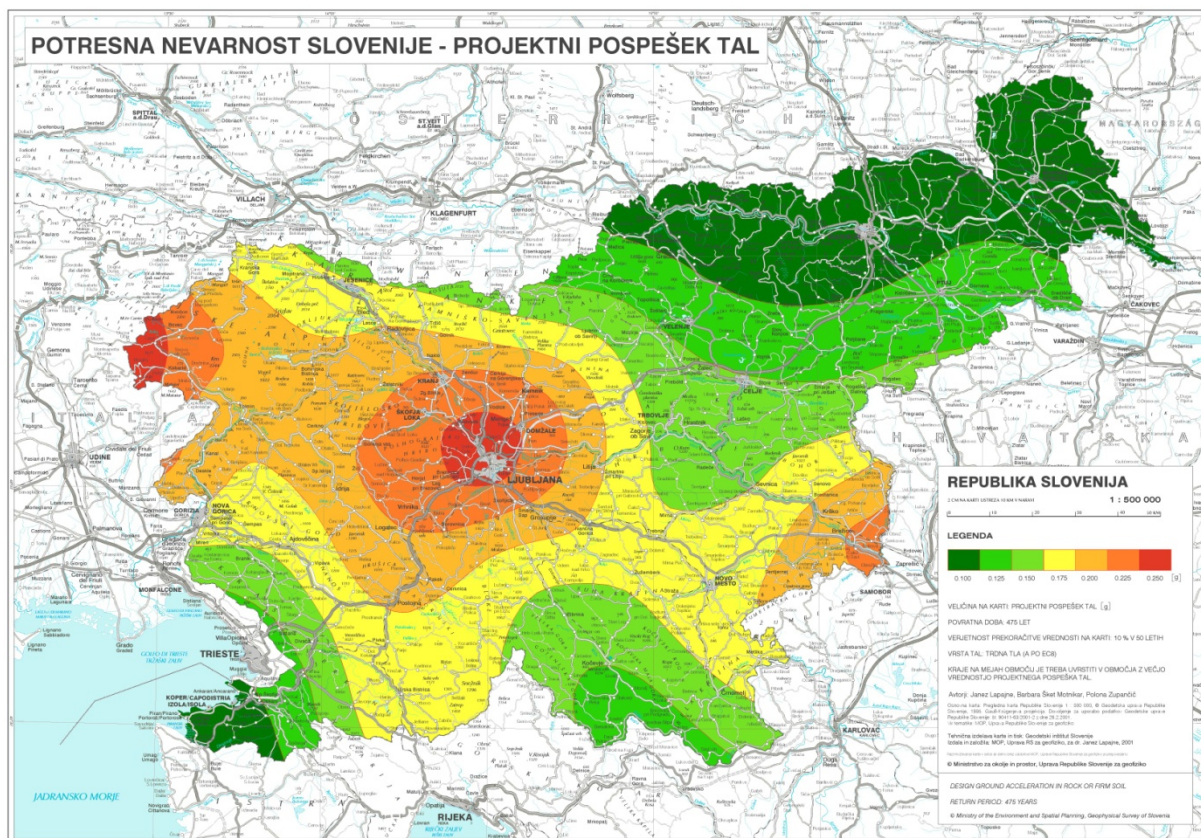
Tuji turisti ustvarijo okoli 58% vseh nočitev na tem območju. Med njimi so najštevilčnejši Nemci (19,5%), sledijo Avstrijci (6,7%) in Italijani (5,9%). Slika obiskovalcev Kobariške je opazno drugačna, kot velja za Slovenijo kot celoto. Na nacionalnem nivoju domačim gostom (45,5%) sledijo Italijani (11,3%), Avstrijci (7,4%) in Nemci (6,3%). Na kobariškem pa je ta vrsti red obrnjen. Ta dejstva so v največji meri posledica prevladujoče strukture kampov v skupni turistični realizaciji občine. Z deležem Italijanov pa glede na bližino tega trga in prepoznavnost imena Kobarid in Soče v Italiji vseeno ne moremo biti zadovoljni (LTO Sotočje).

2.4 Potresi v Zgornjem Posočju.

Naslednja značilnost obravnavanega območja so potresi. Potresi v Posočju so že kar stalnica. V novejši zgodovini je bil najmočnejši potres leta 1976, ki je sicer imel žarišče v Furlaniji. Prvi potres je nastal 6. maja imel je magnitudo 6,5 in največje učinke med 9. in 10. stopnjo po 12-stopenjski evropski potresni lestvici (v nadaljevanju: EMS-lestevica). V istem letu je sledil 15. septembra z magnitudo 6.1 in učinki 9. stopnje po EMS-lestevici. V Sloveniji na srečo ni bilo mrtvih, medtem ko je v Furlaniji umrlo 965 ljudi. Največja škoda je nastala v vaseh Breginj, Ladra, Smast in Srpenica. V teh naseljih je že po majskih potresih ostalo brez strehe nad glavo 80% ljudi. Skoraj v celoti je bila porušena vas Podbela. V naseljih Volarje, Borjana, Čezsoča in Žaga je bilo porušeni med 50 in 80% objektov. V Idriškem, Kredu, Kobaridu in Kamnem pa od 30 do 50% vseh stavb. Obnova Posočja je potekala relativno hitro, žal je to marsikje povzročilo nestrokovno saniranje. Zanimiva je tudi odločitev o postavljanju montažnih objektov, ki se sicer ob potresih obnašajo dobro, a so pokvarili izgled celotnih naselji, predvsem Breginja (potresi v letu 2004).

Potres 12. aprila leta 1998 je imel magnitudo 5,6 in je bil najmočnejši potres v 20. stoletju na ozemlju Slovenije. Njegovi učinki so dosegli med 7. in 8. stopnjo po EMS lestvici. Žarišče je nastalo pod Krnskim pogorjem, v globini 8 km. Potresni sunek je povzročil največjo gmotno škodo v vaseh nad Kobaridom in Tolminom, v Spodnjih Drežniških Ravnah, v Magozdu, v Tolminskih Ravnah, na planoti Polog in Javorci. Nekoliko manjše učinke je dosegel v Bovcu, predvsem v predelu Mala vas, v Kal – Koritnici, Jezercah, Krnu. Največ poškodb je bilo na starejših stanovanjskih hišah, ki so bile zgrajene iz lokalnih materialov (potresi v letu 2004).

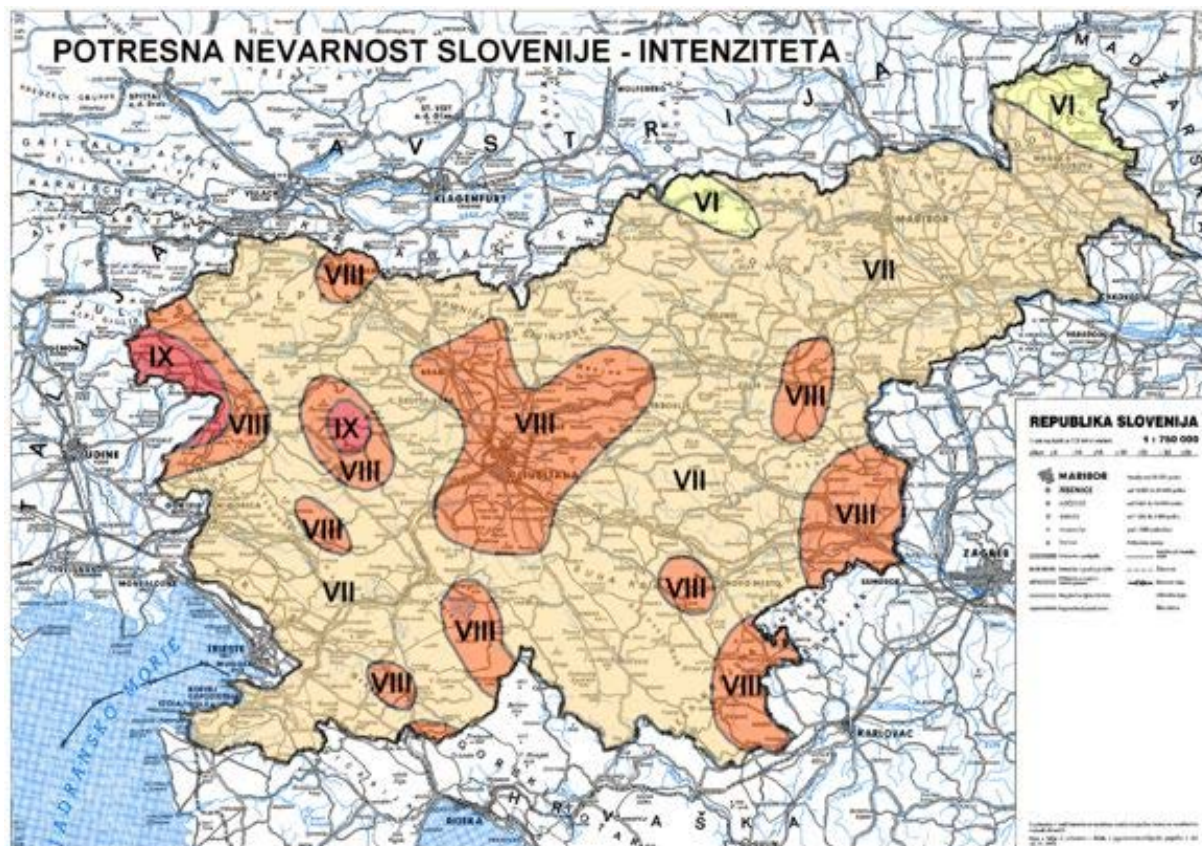
Zadnji v nizov močnejših potresov se je zgodil 12. julija leta 2004 z magnitudo 4,9 z intenziteto med 6. in 7. stopnjo po EMS lestvici. Prizadeto je bilo isto območje kot ob potresu leta 1998. Zaradi delno že opravljene sanacije in tudi zaradi manjše intenzitete potresa je bila škoda na objektih dosti manjša kot ob potresu leta 1998. Žalostna je pa ugotovitev, da so nekateri že sanirani objekti ponovno poškodovani, nekateri celo tako močno, da jih je bilo potrebno porušiti.



Slika 3: Potresna nevarnost v Sloveniji (projektni pospešek tal)

Vir: Ministrstvo za okolje in prostor, agencija za okolje

Na sliki je karta projektne pospeška tal, ki je temeljna karta potresne nevarnosti Slovenije, izdelana je v skladu z zahtevami evropskega pred standarda Eurocode 8 (EC8). Projektni pospešek tal je določen za povratno dobo 475 let, ki ustreza verjetnosti 90%, da vrednost na karti ne bodo presežene v 50 letih. Projektni pospešek tal je po EC8 enak največjemu pospešku tal. To je največja vrednost pospeška na prostem površju.



Slika 4: Karta potresne nevarnosti (intenzitete) za Slovenijo

Vir: Ministrstvo za okolje in prostor, agencija za okolje

Na potresni karti Slovenije lahko vidimo, da so na obravnavanem območju možni celo močnejši potresi. Po sproščeni potresni energiji v preteklosti seizmologi ocenjujejo, da na tem območju lahko nastanejo potresi do 9 stopnje po EMS lestvici. Glavni razlog za nastanek tovrstnih potresov so premiki velikih tektonskih plošč, v našem primeru afriške in evrazijske.

Potresna nevarnost območja predstavlja lahko tudi enega izmed dejavnikov, ki bistveno vplivajo na trg nepremičnin na tem območju.

2.5 Viri podatkov

Podatke za izdelavo naloge sem pridobil na podlagi anketnega vprašalnika, ki sva ga izdelala skupaj s Sonjo Likar za namene njene magistrske naloge in moje diplome. Del tako pridobljenih podatkov je ona uporabila tudi za svojo analizo. Ob anketiranju domačinov po vaseh sem si tudi ogledal nepremičnine, ki so jih tujci kupili. Iz videnega pa tudi po podatkih DURSa izpostava Tolmin so na obravnavanem območju občine Kobarid oziroma Posočja v veliki večini primerov tujci kupili starejše zapuščene hiše s pripadajočim gospodarskim poslopjem in v nekaj primerih tud s kmetijskim zemljiščem.

Zato sem se odločil, da za obravnavo in izračune uporabim samo podatke, ki spadajo v skupino eno ali dvo stanovanjskih stavb.

Vira podatkov sta bila tudi Evidenca trga nepremičnin (v nadaljevanju: ETN), ki jo vodi GURS, in podatki dostopni na spletni strani SLONEP.

DURS zbira in vodi evidenco prometa z nepremičninami predvsem za davčne namene na podlagi zakona o davku na promet nepremičnin (ZDPN-2, Uradni list RS, št 117/2006). Davek se plačuje od prometa nepremičnin (nakup nepremičnine, zamenjava ene nepremičnine z drugo nepremičnino, finančni najem nepremičnine in podobno).

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.

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 kazalnik gibanj ponudbe in povpraševanja in kažejo 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 leta 1999, od začetka leta 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 leta 2007 je baza vsebovala preko 16.000 aktivnih oglasov. V bazo oglase vpisujejo agencije (nepremičninske družbe) in zasebni ponudniki. S tem je zajeta celotna ponudba in baza ni odvisna le od agencijske ponudbe ali ponudbe zasebnikov. Pri izračunu aktualnih cen in trendov se uporabljajo podatki o trenutni ponudbi na določen dan (Likar 2013).

Dober vir podatkov o trgovanju z nepremičninami, ki so jih kupili tujci na območju občine Kobarid so bili domačini. Življenje na podeželju ima to posebnost oziroma prednost, da se vsaka novost v vasi hitro razširi, pa ne samo znotraj ene vasi ampak, tudi po okoliških vaseh. Tako sem pridobil natančne podatke, kateri objekt so tujci kupili, potem sem z javno razpoložljivimi prostorskimi evidencami preveril navedbe domačinov.

2.6 Metoda dela

V diplomski nalogi je obravnavano območje občine Kobarid ter v nekateri delih za primerjavo tudi območji dveh sosednjih občin (občina Tolmin in občina Bovec), ki kot celota predstavljajo zaokroženo območje. To območje je dobilo ime po reki Soči in se imenuje Posočje.

Pri pridobivanju podatkov o številu in lokacijah kupljenih nepremičnin sem uporabil različne baze podatkov, ki jih vodijo državni uradi, predvsem podatki Davčne uprave Republike Slovenije in Geodetske uprave Republike Slovenije. Dodatno pridobivanje podatkov je potekalo tudi direktno na terenu, predvsem s poizvedovanjem pri domačinih in znancih.

Anketni vprašalnik sva izdelala skupaj z Sonjo Likar, ki je uporabila isti vprašalnik za del svoje magistrske naloge. Glede na informacije, ki sva jih od anketirancev želela pridobiti, sva anketni vprašalnik razdelila na štiri vsebinske sklope, in sicer:

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

Anketni vprašalnik je vseboval 33 vprašanj. Prevladovala so vprašanja z navedenimi odgovori (možen je bil eden ali več odgovorov) v kombinaciji z (pod)vprašanjem »Drugo«, ki je ponujalo možnost, da lahko anketiranci poleg odgovorov navedeni v anketi predstavi svoj pogled na problem oziroma razmišljanje. Poleg tega ta vrsta odgovora predstavlja rešitev morebitne nepredvidene možnosti odgovora s strani sestavljavca ankete, ki skuša vnaprej predvideti odgovore. Nekaj zastavljenih vprašanj je bilo s petstopenjsko ocenjevalno lestvico za merjenje stališč, z vrednostmi od 1 do 5. Dve vprašanja sta bili odprtega tipa, kjer so anketiranci lahko sami podali svoje odgovore (opažanja, mnenja in podobno), ker ta tip vprašanja ne ponuja vnaprej ponujenih odgovorov s strani sestavljavca ankete.

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

3 KAJ SO TUJCI NAKUPOVALI IN KJE

Za namen diplomske naloge so bili pridobljeni podatki o številu prodanih nepremičnin tujim državljanom za območje upravne enote Tolmin (oziroma Posočje). Ker DURS vodi evidence na ravni upravnih enot, nisem mogel pridobiti uradnih podatkov, koliko nepremičnin so tujci kupili v občini Kobarid. Časovni razpon podatkov je od 1.5.2004 do 31.5.2013, torej obdobje devetih let. Podatki so predstavljeni in prikazani v nadaljevanju.

Preglednica 16: Število tujih kupcev nepremičnin na območju upravne enote Tolmin za obdobje od 1.5.2004 do 31.5.2013

Država iz katere prihaja tuji kupec nepremičnine	Število tujih kupcev na območju upravne enote Tolmin	Delež tujih kupcev nepremičnin v %
Velika Britanija	226	68,1
Italija	48	14,5
Nemčija	14	4,2
Francija	7	2,1
Irska	6	1,8
Nizozemska	6	1,8
Belgija	5	1,5
Madžarska	5	1,5
Švedska	3	0,9
Danska	3	0,9
Avstrija	3	0,9
Španija	2	0,6
Grčija	2	0,6
Češka	1	0,3
Slovaška	1	0,3
Skupaj	332	100

Vir: podatki DURS

Podatki v preglednici 16 so bili pridobljeni iz evidenc, ki jih vodi DURS, in so podlaga za obračun davka na promet nepremičnin, ki ga mora ob prodaji plačati prodajalec nepremičnine.

Iz podatkov v preglednici 16 je razvidno, da prihaja več kot dve tretjini tujih kupcev, ki so kupili nepremičnino na območju Posočja iz Velike Britanije. Območje Posočja je po teh podatkih med Britanci izredno priljubljena destinacija za nakup počitniške hiše. Sledijo jim s skoraj 15% tuji kupci nepremičnin iz Italije, kar bi lahko povezal z relativno bližino Posočja Italijanski meji. Okoli 2% tujih kupcev nepremičnin v Posočju prihaja še iz naslednjih držav: Francija, Irska, Nizozemska, Belgija, Madžarska.

Podatki o cenah nepremičnin so povzeti iz podatkov pridobljenih iz baze nepremičninskih oglasov na Npremicnine.net. V Severno Primorsko oziroma Goriško statistično regijo spada tudi območje Posočja.

Izračuni aktualnih oglaševanih cen temeljijo na vseh aktivnih ponudbah baze Npremicnine.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 povprečji (povprečnih cen) so

uporabljeni enostavni izrazi za aritmetično sredino. Tako je npr. povprečna oglaševana cena hiš 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 se tudi 55 najdražjih in 5% najcenejših ponudb (Metodologija izračuna cen nepremičnin. 2011).

Preglednica 17: Gibanje povprečnih oglaševanih cen stanovanjskih hiš na območju severne primorske in republike Slovenije v €m² po četrletjih

Četrletje	Republika Slovenija (€m ²)	Severna Primorska (€m ²)
Junij 2004	679	685
September 2004	691	611
December 2004	719	623
Marec 2005	699	619
Junij 2005	708	596
September 2005	750	650
December 2005	764	641
Marec 2006	793	695
Junij 2006	815	693
September 2006	833	686
December 2006	845	692
Marec 2007	878	817
Junij 2007	913	810
September 2007	937	779
December 2007	954	810
Marec 2008	1009	808
Junij 2008	1047	840
September 2008	1068	928
December 2008	1043	946
Marec 2009	1051	995
Junij 2009	1023	1017
September 2009	1015	975
December 2009	1065	1024
Marec 2010	1059	1024
Junij 2010	1036	919
September 2010	1041	961
December 2010	1024	909
Marec 2011	1022	917
Junij 2011	1010	896
September 2011	1003	893

Vir: slonep.net

Iz podatkov v preglednici 17 je razvidno, da so cene hiš na območju Severne Primorske v obravnavanem časovnem obdobju konstantno naraščale z nekaj vmesnimi manjšimi pocenitvami, vse do marca 2010, potem sledi rahlo zniževanje cen hiš vse do konca obravnavanega obdobja. Opisano gibanje cen velja tudi za celotno Republiko Slovenijo.

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 preverjanje 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 (Likar 2013).

Preglednica 18: Statistični podatki o transakcijah nepremičnin (stanovanjskih hiš) na območju upravne enote Tolmin. Izračun je opravljen na podlagi t.i. dobrih poslov iz baze ETN

Leto prodaje	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Število transakcij	13	14	41	19	12	24	11	13
Povprečna cena/m ² (€)	312	313	534	498	687	650	416	322
Povprečna cena (€)	41.751	59.696	63.777	63.885	66.264	78.187	52.947	46.808
Minimalna cena (€)	6.259	20.865	5.000	10.000	15.000	10.000	13.000	15.000
Maksimalna cena (€)	80.537	104.320	210.000	234.500	140.000	160.000	123.000	138.000
Povprečna starost stavbe (v letih)	87	80	94	89	77	97	68	82
Povprečna neto površina stavbe (m ²)	158	203	124	138	125	128	127	145
Povprečna površina pripadajočega zemljišča (m ²)	431	3.350	337	379	441	502	660	361

Iz preglednice 18 je razvidno, da je bilo največ poslov z nepremičninami izvedenih v letu 2007, ter v letu 2010, v vseh ostalih letih je število transakcij na približno enaki ravni.

Cena nepremičnine je odvisna od več dejavnikov (npr. lokacija, starost, ohranjenost, funkcionalnost, velikost in drugo). Povprečna cena prodane nepremičnine v tem obdobju in na podlagi teh podatkov je 59.000 €. Nepremičnine so v povprečju stare 68 ali več let. Najcenejša nepremičnina je bila prodana za 5.000 € najdražja pa za 234.500 €

4 KAJ DOMAČINI MENIJO O TEM

a. Splošni podatki

Kraj bivanja

Pri anketiranju sem se omejil na kraje v občini Kobarid. Z anketo sem poskušal zaobjeti celotno območje občine in iz vsake krajevne skupnosti pridobiti vsaj nekaj izpolnjenih anketnih listov. Občino Kobarid sestavljajo naslednje krajevne skupnosti:

- Kobarid,
- Drežnica,
- Idrsko, Mlinsko,
- Breginj, Logje,
- Ladra, Smast, Libušnje,
- Kred, Staro Selo,
- Livek,
- Borjana, Podbela,
- Krn, Vrsno,
- Trnovo ob Soči,

Zgoraj navedene krajevne skupnosti so napisane po številu prebivalcev od tiste z največ prebivalci do tiste z najmanj prebivalci.

V krajevni skupnosti Drežnica ni nobenega tujega lastnika nepremičnine, ki ne bi bil po prednikih iz tega okoliša, zato je bilo zanimivo poslušati njihova mnenja med anketiranjem, kako bi sprejeli oziroma ali bi prodali nepremičnino tujcu. Večina je bila zadržanih in se je bolj nagibala k temu, da ima raje sosede, ki jih dobro pozna, pa tudi, če je v sporu z njimi. Zanimivo je bilo tudi mnenje, kam naj jih pa damo, če še za nas ni dovolj prostora. S tem je bilo mišljeno pomanjkanje nepremičnin oziroma zazidljivih parcel in s tem posledično odseljevanje ljudi v mesto.

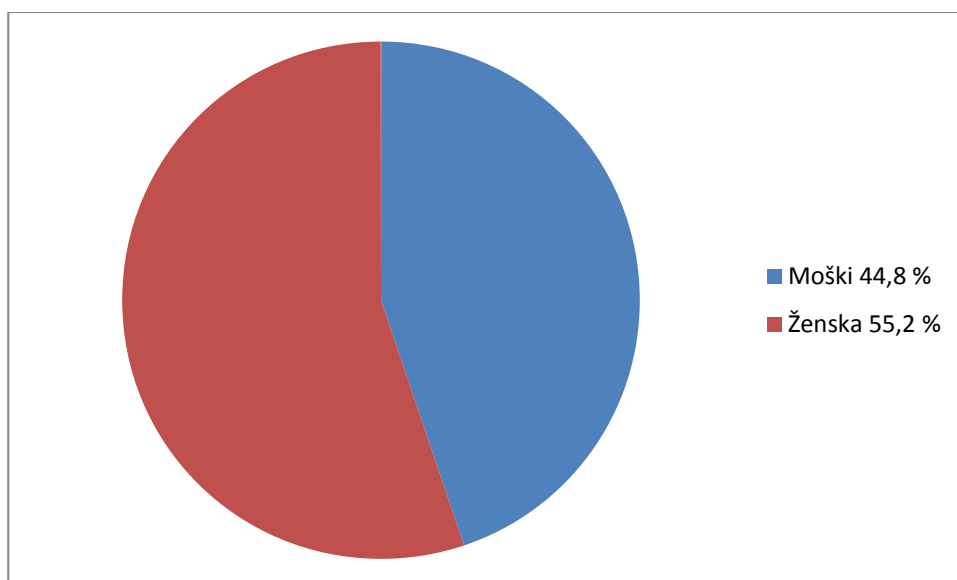
Preglednica 19: Število prebivalcev po posameznih krajevnih skupnostih v občini Kobarid na dan 1.1.2012

Krajevna skupnost	Število prebivalcev	Število anketirancev
Kobarid	1362	61
Drežnica	527	24
Idrsko, Mlinsko	391	10
Breginj, Logje	382	7
Ladra, Smast, Libušnje	381	5
Kred, Staro Selo	376	9
Livek	257	5
Borjana, Podbela	211	14
Krn, Vrsno	157	5
Trnovo ob Soči	135	5
Skupaj	4179	145

Največ anketirancev (61) prihaja iz krajevne skupnosti Kobarid, ki predstavlja po številu prebivalcev eno tretjino celotne populacije občine Kobarid. Sledi krajevna skupnost Drežnica s 24 anketiranci, kjer tudi jaz živim. Podrobneje sem si ogledal Breginjski kot, saj je tam največ tujih kupcev nepremičnin v občini Kobarid, posledično je nekaj višje tudi število anketirancev in sicer 30. Pod Breginjski kot sem zajel naslednje krajevne skupnosti: Breginj, Kred, Borjana. Nekoliko več anketirancev (10) je iz krajevne skupnosti Idrsko, v ostalih krajevnih skupnostih se pridobil vsaj 5 anketirancev.

Spol

Pri spolu sem želel, da bi bila oba spola enakomerno zastopana. Pri anketiranju na terenu sem naletel na kar nekaj žensk v srednjih letih, ki za nobeno ceno niso hotele niti slišati o anketiranju, meneč, da one nič ne vedo o tej stvari, a hkrati so v isti sapi hitele pripovedovati, kakšno je njihovo mnenje o tujcih, ki kupujejo nepremičnine v Posočju. Njihovo mnenje je bilo pozitivno do tujcev kot kupcev nepremičnin v Posočju.



Grafikon 2: Anketiranci glede na spol

Glede na statistične podatke je v občini Kobarid razmerje med moškimi in ženskami 1:1. Med anketiranci so rahlo prevladovale ženske s 55,2%, moških anketirancev je bilo 44,8%.

Preglednica 20: Anketiranci glede na spol

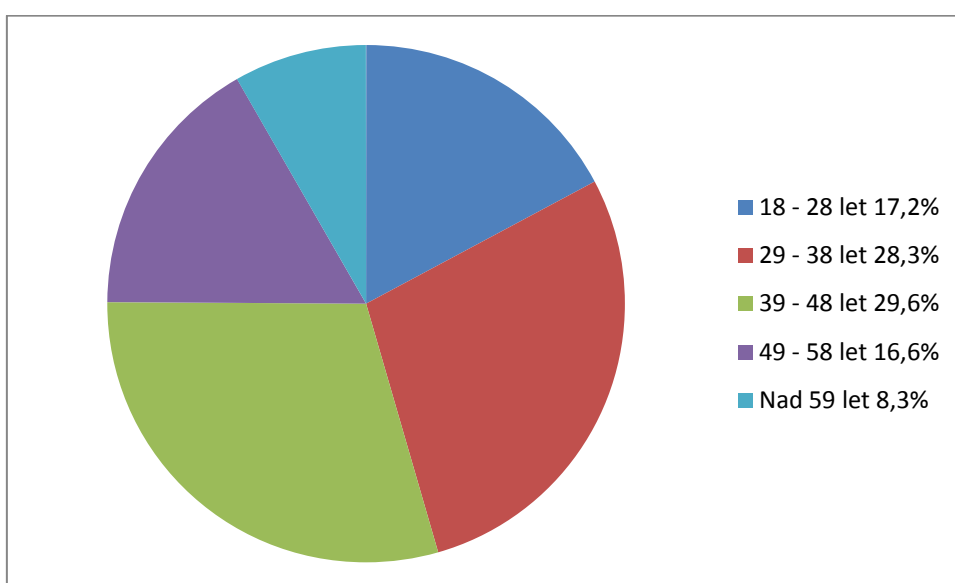
Moški	Ženska	Skupaj
65	80	145
44,8%	55,2%	100%

Iz preglednice je razvidno, da je v anketi sodelovalo 145 prebivalcev občine Kobarid, od tega 65 moških in 80 žensk.

Pri anketiranju nisem posebno pazil, kolikšen bo delež moških in žensk. Pri analizi anketnih vprašalnikov se je izkazalo, da je delež žensk rahlo višji od deleža moških, kar pa ne bi smelo vplivati na rezultate ankete.

Starost

Pri starostni strukturi anketirancev sem si želel čim bolj razpršeno strukturo. Največ anketirancev je v moji starostni skupini (od 25 do 35 let), to pa predvsem zaradi tega ker sem od njih najhitreje dobil povratno informacijo. Nekoliko manj kot sem si želel je zastopana populacija nad 60 let, saj imajo oni nekoliko drugačen pogled na lastništvo nepremičnine. Tu mislim predvsem na dogajanja v polpretekli zgodovini, ko je bilo Posočje med obema svetovnima vojnoma pod Italijansko okupacijo.



Grafikon 3: Anketiranci glede na starost

Skoraj enakovredno sta bili zastopani starostni skupini od 39 do 48 let z 29,6% in od 29 do 38 let z 28,3%. Sledita prav tako enakovredno zastopani starostni skupini od 18 do 28 let z 17,2% in od 49 do 58 let z 16,6%. Najmanj anketirancev je bilo v starostni skupini nad 59 let, in sicer 8,3%.

Preglednica 21: Anketiranci glede na starost

18 – 28 let	29 – 38 let	39 – 48 let	49 – 58 let	Nad 59 let	Skupaj
25	41	43	24	12	145
17,2%	28,3%	29,6%	16,6%	8,3%	100%

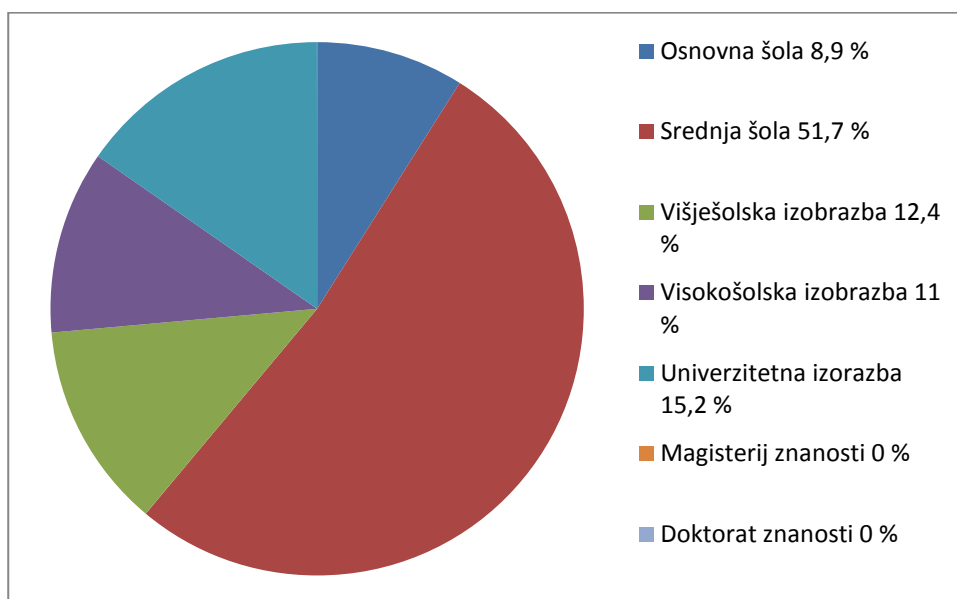
Nekoliko nad pričakovanji je bilo največ anketirancev v starosti med 39 in 48 letom, in sicer 43. Manj od pričakovanj pred anketiranjem jih je bilo v moji starostni skupini med 29 in 38 letom (41). Skupini med 18 in 28 letom (25) in med 49 in 58 letom (24) sta bili zastopani v zadostnem številu. Manj od pričakovanj je bilo anketirancev z starostjo na 59 let (12). Povprečna starost anketirancev je bila 41 let.

Preglednica 22: Osnovna statistika anketirancev po starosti

Povprečna starost anketiranca	41
Mediana	40
Standardna deviacija	12,6
Minimum	18
maksimum	84
Število vseh anketirancev	145

Stopnja izobrazbe

Stopnja izobrazbe je na podeželju nižja kot v mestih predvsem zaradi tega, ker na podeželju ni veliko možnosti zaposlitve z univerzitetno izobrazbo, ter zaradi povprečne starosti v občini Kobarid, ki znaša 44,6 let, saj pred 25 in več leti ni bilo toliko možnosti za študij, kot jih danes. Pričakujem, da bo velika večina anketirancev v skupini izobrazbe poklicne / srednje šole.



Grafikon 4: Anketiranci glede na stopnjo izobrazbe

Približno polovica (51,7%) anketirancev je imela dokončano srednjo šolo, sledijo anketiranci z univerzitetno izobrazbo (15,2%), nekoliko manj (12,4%) je bilo s končano višješolsko izobrazbo. Z visokošolsko izobrazbo je bilo (11%) anketirancev, najmanj jih je bilo z osnovnošolsko izobrazbo (8,9%).

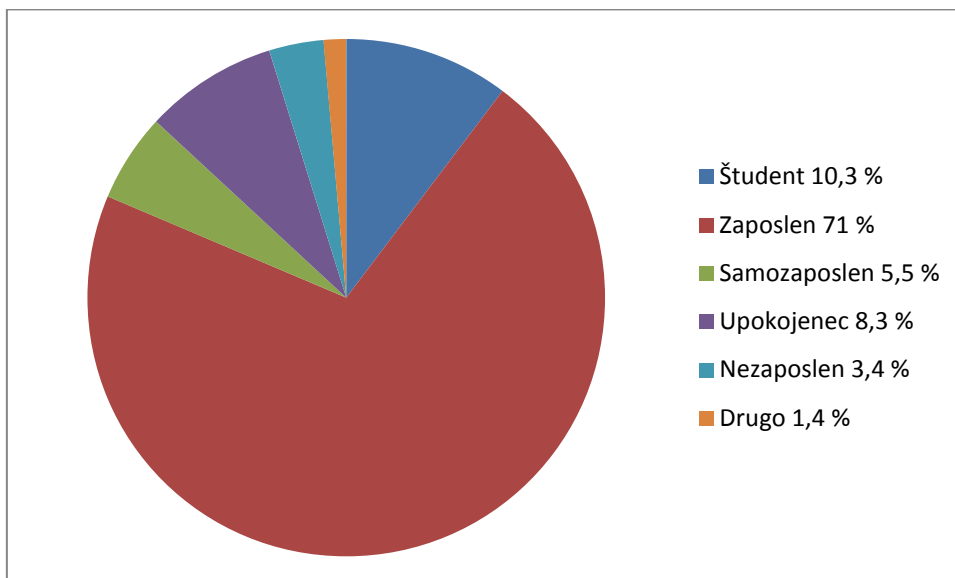
Preglednica 23: Anketiranci glede na stopnjo izobrazbe

Osnovna šola	Srednja šola	Višješolska izobrazba	Visokošolska izobrazba	Univerzitetna izobrazba	Skupaj
13	75	18	16	22	145
8,9%	51,7%	12,4%	11%	15,2%	100%

Po pričakovanju je največ anketirancev z srednješolski izobrazbo (75). Nisem pričakoval toliko anketirancev z univerzitetno izobrazbo (22), kar je mogoče posledica velikega števila anketirancev v starostni skupini do 38 leta, saj predstavljajo slabo polovico anketirancev. Približno enak odstotek je tudi pri anketirancih z višješolsko (18) in visokošolsko izobrazbo (16). Manj od pričakovanj je anketirancev z osnovnošolsko izobrazbo (13).

Status

Pri statusu bi si želel čim višji odstotek zaposlenih oziroma samozaposlenih, ker ti stalno bivajo v domačem kraju in poznajo razmere tudi v bližnji okolici. Želel bi si tudi čim večji odstotek upokoјencev, saj oni vidijo nepremičnine na drugačen način in imajo tudi lastno mnenje, ki so si ga izdelali v dolgem življenju.



Grafikon 5: Anketiranci glede na status

Med anketiranci je bilo kar (71%) zaposlenih, sledijo študentje (10,3%). Pod 10% anketiranih je bilo: upokoјenci (8,3%), samozaposlen (5,5%), nezaposlen (3,4%). Pod drugo (1,4%) so anketiranci navedli: gospodinja, dijak.

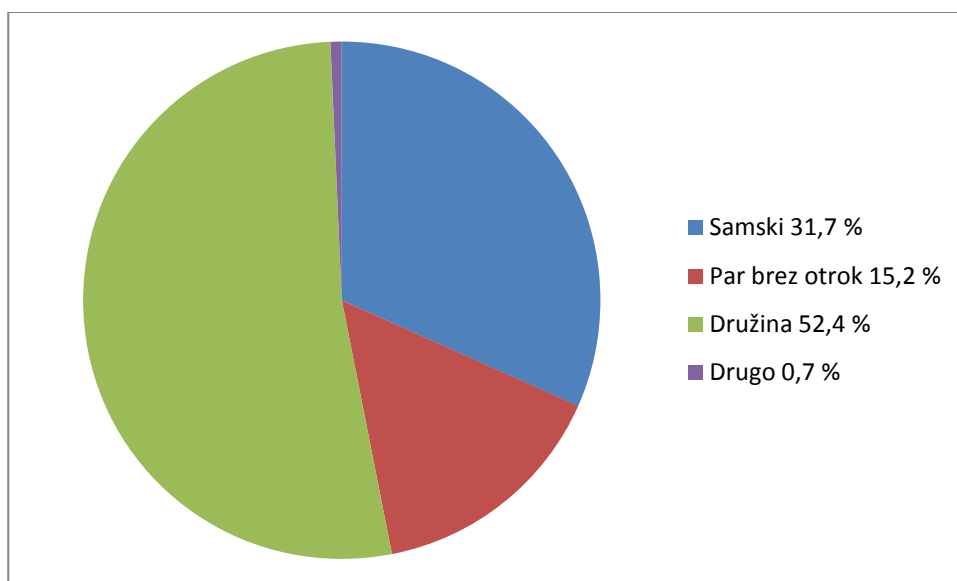
Preglednica 24: Anketiranci glede na status

Študent	Zaposlen	Samo zaposlen	Upokoјenec	Nezaposlen	Drugo	Skupaj
15	103	8	12	5	2	145
10,3%	71%	5,5%	8,3%	3,4%	1,4%	100%

Po pričakovanjih je največ anketirancev zaposlenih (103), nad pričakovanji toda glede na starostno strukturo anketirancev je velik delež študentov (15). Nekoliko me preseneča majhen delež upokojencev (12), kar sem tudi pričakoval glede na nezainteresiranost starejših ljudi za izpolnjevanje ankete, ki sem jo doživel med anketiranjem. Samozaposlenih je bilo 8 anketirancev, 5 anketirancev je bilo nezaposlenih. Pod drugo sta dve anketiranki navedli: gospodinja, dijakinja.

Stan

Želim si čim bolj enakomerno zastopanost tako samskih kot poročenih anketirancev.



Grafikon 6: Anketiranci glede na stan

Več kot polovica (52,4%) anketirancev živi v zakonski skupnosti z otroci, samskih je skoraj tretjina (31,7%), sledijo par brez otrok (15,2%). Pod drugo (0,7%) je bil en anketiranec, ki je navedel: v zvezi.

Preglednica 25: Anketiranci glede na stan

Samski	Par brez otrok	Družina	Drugo	Skupaj
46	22	76	1	145
31,7%	15,2%	52,4%	0,7%	100%

Več kot dve tretjini anketirancev je bilo v zakonski zvezi, kar je nekoliko nad pričakovanji, posledično je bilo manj od pričakovanj samskih anketirancev. Največ anketirancev je živelo z družino (76), kar sem med anketiranjem tudi pričakoval, saj sta v veliko primerih kar oba zakonca izpolnila anketni list. Samskih je bilo 46 anketirancev, med pari brez otrok je bilo 22 anketirancev, ena anketiranka je navedla, da je v zvezi.

b. Nakup nepremičnin s strani tujih državljanov v Sloveniji

Ste po vstopu Slovenije v EU opazili povečano zanimanje tujih državljanov za nakup nepremičnin v svojem domačem okolju?

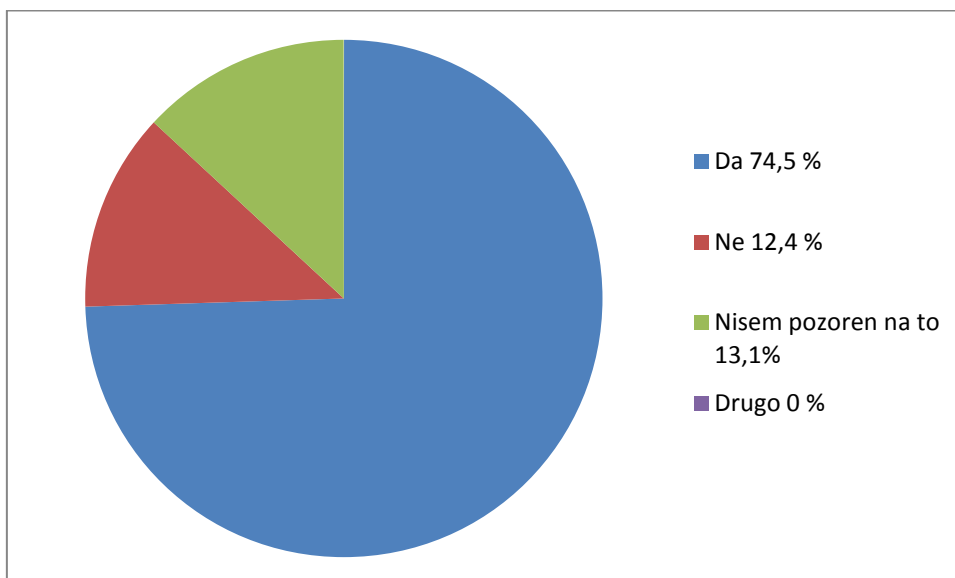
Tujci lahko na podlagi 68. člena ustave Republike Slovenije pridobivajo lastninsko pravico na nepremičninah pod pogoji, ki jih določa zakon ali mednarodna pogodba, ki jo ratificira Državni zbor (Ministrstvo za pravosodje). To določilo velja za vse tuje državljane.

1.5. 2004 je Republika Slovenija vstopila v Evropsko unijo (EU) in v pristopni pogodbi se je zavezala:

Na podlagi 3a. člena Ustave in Zakona o ratifikaciji pristopne pogodbe s katero 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 (Ministrstvo za pravosodje).

Pred vstopom Republike Slovenije je bilo kar nekaj pomislekov, kako bodo tujci iz držav EU vplivali na trg nepremičnin. Bojazen je bila predvsem v nizki kupni moč slovenskega državljana in s tem posledično nizke cene nepremičnine predvsem na podeželju. Tu je bila predvsem izpostavljena primorska posebno njen južni del s krasom in slovenskim primorjem. Ker pa je bil Slovenski nepremičninski trg vsem državljanom EU enako odprt, se je pojavil interes tudi iz drugih držav, predvsem iz severno zahodne Evrope.

Vprašanje je, ali so anketiranci opazili povečano zanimanje za nakup nepremičnina v občini Kobarid po vstopu Slovenije v EU s strani tujih državljanov.



Grafikon 7: Opažanja anketirancev o povečanem zanimanju tujih državljanov za nakup nepremičnin v svojem domačem okolju

Povečano zanimanje tujih državljanov za nakup nepremičnin v svojem domačem okolju je opazilo veliko anketirancev (74,5%), ostala dva odgovora sta bila enakovredno zastopana in sicer z (13,1%) nisem pozoren na to in z (12,4%) anketiranci, da niso opazili povečanega zanimanja tujih državljanov za nakup nepremičnin v svojem domačem okolju.

Preglednica 26: Opažanja anketirancev o povečanem zanimanju tujih državljanov za nakup nepremičnin v svojem domačem okolju

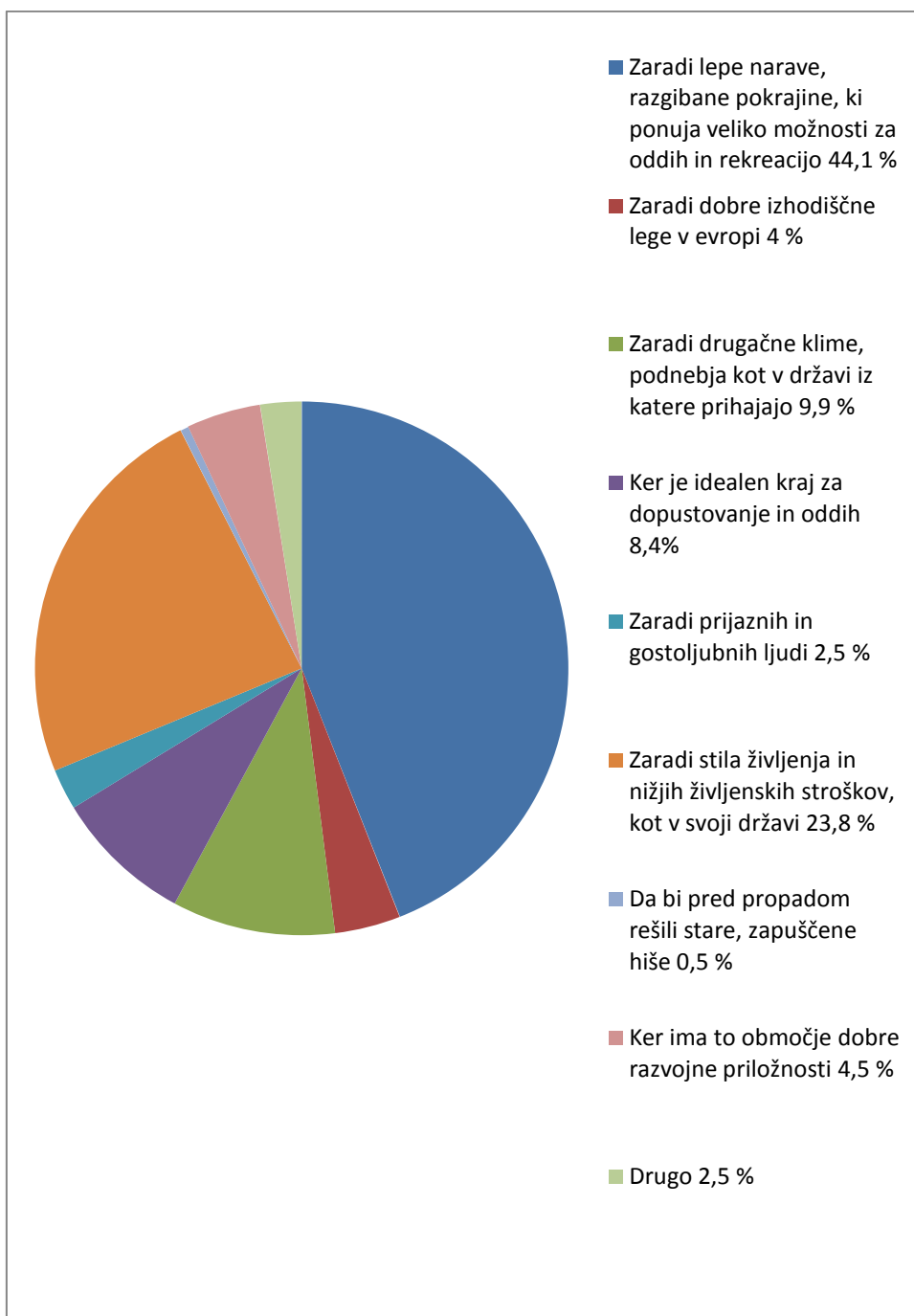
Da	Ne	Nisem pozoren na to	Drugo	Skupaj
108	18	19	0	145
74,5%	12,4%	13,1%	0%	100%

Po pričakovanjih je skoraj tri četrtine anketirancev (108) opazilo zanimanje tujih državljanov za nakup nepremičnin v svojem domačem okolju, saj gre za dokaj majhno skupnost, kjer se informacije o morebitnih tujih kupcih nepremičnin hitro razširijo. Na ostala dva odgovora so anketiranci odgovorili v skorajda enakem številu. Da niso opazili povečanega zanimanja za nakup nepremičnin s starani tujcev je odgovorilo 18 anketirancev, 19 anketirancev ni bilo pozornih na trg nepremičnin.

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

Za nakup nepremičnine imamo običajno dober razlog, še posebej, če kupimo nepremičnino v tujini, saj pomeni nakup nepremičnine za večino ljudi velik finančni zalogaj. Ti razlogi so lahko preselitev v državo, kjer se nahaja kupljena nepremičnina zaradi novega delovnega mesta, zaradi upokojitve ter s tem nižjih življenjskih stroškov v tej državi. Lahko so ti razlogi poslovne narave in pomeni nakup nepremičnine samo investicijo, ki se bo povrnila skozi oddajanje nepremičnine v najem predvsem za potrebe turizma, oziroma z obnovo nepremičnine in njeno ponovno prodajo po višji ceni. Večina tujih kupcev nepremičnin v Posočju je kupila nepremičnino predvsem za lastno uporabo kot sekundarno bivališče za potrebe umika iz vsakdanjega življenja.

Vprašanje je, kaj anketiranci, ki živijo v občini Kobarid, menijo katere so tiste prednosti, zaradi katerih se tuji kupci nepremičnin odločajo za nakup nepremičnin ravno v Sloveniji in ne kje drugje v tujini.



Grafikon 8: Mnenja anketirancev, zakaj se tuji državljani odločajo za nakup nepremičnin v Sloveniji

Največ anketirancev meni, da se tuji državljani odločajo za nakup nepremičnin v Sloveniji zaradi lepe narave, razgibane pokrajine, ki ponuja veliko možnosti za oddih in rekreacijo (44,1%), sledi odgovor zaradi stila življenja in nižjih življenjskih stroškov kot v svoji državi (23,8%). Za ostale možne odgovore se je odločilo manj kot 10% anketirancev. Pod drugo so anketiranci navedli: ker so bile nepremičnine za njih poceni, zaradi nizkih cen, kajak oziroma oddih v gorah, cene nepremičnin in morebitni zaslužek ob oddaji le teh in nizka cena nepremičnin.

Preglednica 27: Mnenja anketirancev, zakaj se tuji državljanji odločajo za nakup nepremičnin v Sloveniji

	Število anketirancev	Delež anketirancev v %
Zaradi lepe narave, razgibane in pestre pokrajine, ki ponuja veliko možnosti za oddih in rekreacijo	89	44,1
Zaradi dobre izhodiščne lege v Evropi	8	4
Zaradi drugačnega podnebja kot v državi iz katere prihajajo	20	9,9
Ker je idealen kraj za dopustovanje in oddih	17	8,4
Zaradi prijaznih in gostoljubnih ljudi	5	2,5
Zaradi nižjih življenjskih stroškov	48	23,8
Da bi pred propadom rešili stare, zapuščene hiše	1	0,5
Ker ima to območje dobre razvojne priložnosti	9	4,5
Drugo	5	2,5
Skupaj	202	100

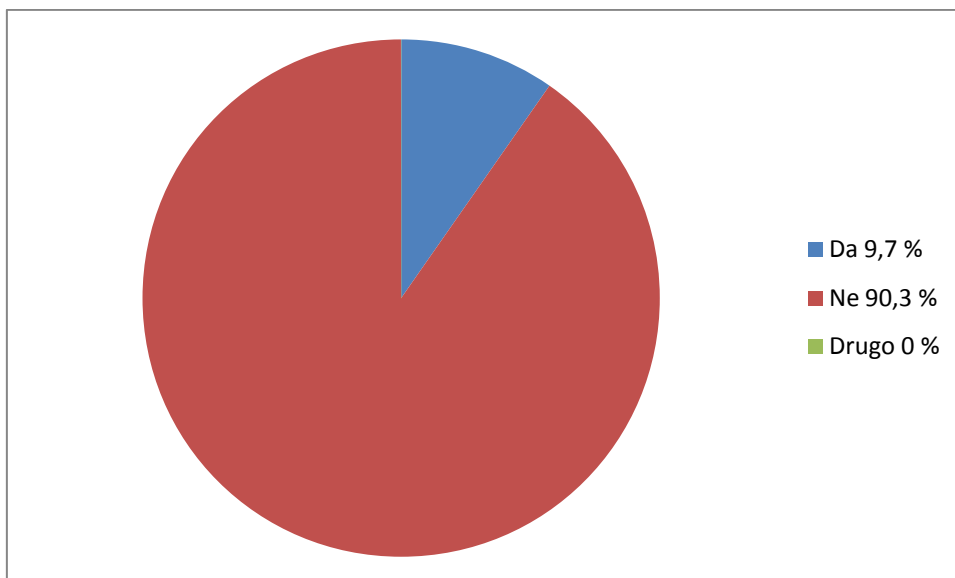
Skoraj polovica anketirancev (89) meni, da se tuji državljanji odločajo za nakup nepremičnine v Sloveniji zaradi lepe narave ter razgibane in pestre pokrajine. Četrtnina anketirancev (48) vidi razlog za nakup nepremičnin s strani tujcev zaradi nižjih življenjskih stroškov, da zaradi drugačnega podnebja meni 20 anketirancev. 17 anketirancev meni, da je Slovenija idealen kraj za dopustovanje in oddih, 9 anketirancev meni, da ima Slovenija dobre razvojne možnosti. Da se tujci odločajo za nakup nepremičnine v Sloveniji zaradi dobre lege v Evropi, meni 8 anketirancev, 5 anketirancev meni, da je razlog v prijaznih in gostoljubnih ljudeh. En anketiranec meni, da s tem ko tujci kupujejo nepremičnine rešujejo pred propadom stare zapuščene hiše. 5 anketirancev je navedlo drugo, in sicer: ker so bile nepremičnine za njih poceni, zaradi nizkih cen, kajak oziroma oddih v gorah, cene nepremičnin in morebitni zaslužek ob oddaji le teh in nizka cena nepremičnin.

Vseh odgovorov je bilo 202, ker je kar nekaj anketirancev navedlo več razlogov za nakup nepremičnin s strani tujcev v Sloveniji.

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

Predvidevam, da je večina tujcev, ki so kupili nepremičnino v Posočju sprva prišli na dopust oziroma počitnice in so se na kraju samem v tolikšni meri navdušili nad dolino, da so se odločili za nakup nepremičnine. Ker tujci ne vedo, katere nepremičnine so sploh naprodaj, kje se nahajajo nepremičnine, kdo je prodajalec nepremičnine v Posočju, je najlažje te informacije dobiti od domačinov, ki tam živijo. Od domačinov so dobili tudi osnovne informacije glede zakonodaje, kako se opravi nakup nepremičnine v Sloveniji ter o možnostih popravila nepremičnine.

Vprašanje je, ali so se tujci o nepremičninah, ki so naprodaj pozanimali pri anketiranci v naselju kjer stoji nepremičnina, oziroma kdo je lastnik nepremičnine, ter o lokaciji nepremičnine.



Grafikon 9: Anketiranci o nudenju pomoči tujim državljanom pri nakupu nepremičnin

Velika večina anketirance (90,3%) ni pomagali tujim državljanom pri nakupu nepremičnin, oziroma pri informacijah o nepremičninah in le majhen del anketirancev (9,7%) je bilo v stiku z tujci preden so se odločili za nakup nepremičnine v njihovem okolju.

Preglednica 28: Anketiranci o nudenju pomoči tujim državljanom pri nakupu nepremičnin

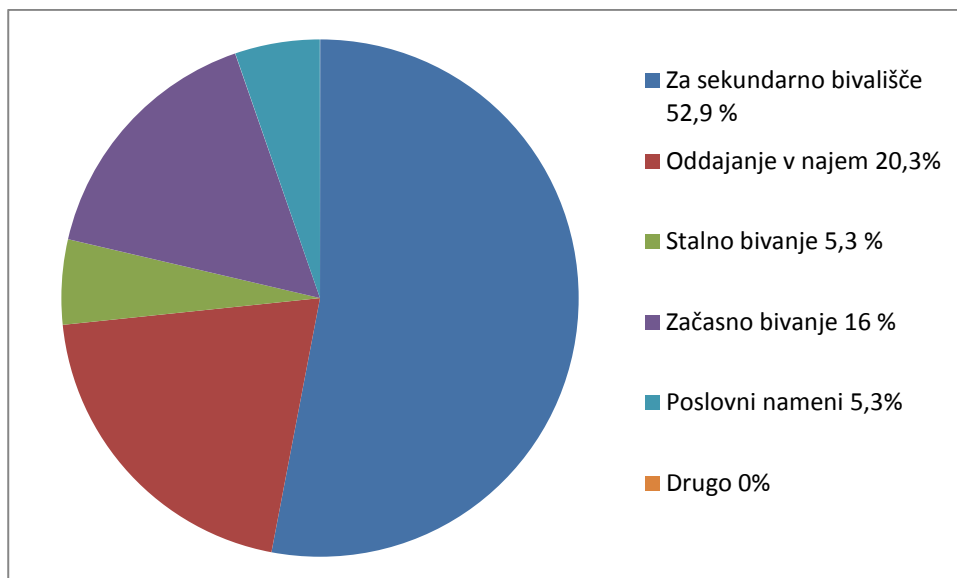
Da	Ne	Drugo	Skupaj
14	131	0	145
9,7%	90,3%	0%	100%

Nad pričakovani veliko anketirancev (131) ni imelo stikov z bodočimi tujimi kupci nepremičnin v njihovem okolju in le 14 anketirancev je pomagalo tujcem pri nakupu oziroma pri informacijah o nepremičninah na njihovem območju.

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

Tujci, ki so kupili nepremičnine v Sloveniji, imajo s temi nepremičninami različne namene, in sicer glede na lokacijo nepremičnine ali je to v mestu ali na podeželju. Če je nepremičnina na podeželju, se lahko predvideva, da bo služila za potrebe dopusta, oddiha ali za oddajanje v najem kot turistična kapaciteta, oziroma če se nepremičnina nahaja v mestu ali v bližnji okolici, lahko služi tudi za poslovne namene in stalno bivanje. Lahko tudi predvidujemo, da tuji kupci, ki so že upokojeni in so kupili nepremičnino v Sloveniji z namenom stalnega bivanja bodisi zaradi drugačnega okolja, kjer so do sedaj živeli, bodisi zaradi nižjih življenjskih stroškov Sloveniji glede na državo, kjer so bivali pred nakupom nepremičnine v Sloveniji.

Vprašanje je, kaj anketiranci menijo zakaj oziroma s kakšnim razlogom tujci kupujejo nepremičnine v Sloveniji.



Grafikon 10: Mnenje anketirancev o namenu, s katerim tuji državljani kupujejo nepremičnine v Sloveniji

Več kot polovica anketirancev (52,9%) meni da tuji državljani kupujejo nepremičnine v Sloveniji za sekundarno bivališče, petina anketirancev (20,3%) meni da jih kupujejo zaradi poznejšega oddajanja v najem, za namen začasnega bivanja se je odločilo šestina (16%) anketirancev. Ostala dva možna odgovora za stalno bivanje in za poslovne namene sta bila s enakomerno zastopana (5,3%).

Preglednica 29: Mnenje anketirancev o namenu, s katerim tuji državljani kupujejo nepremičnine v Sloveniji

Za sekundarno bivališče	Oddajanje v najem	Stalno bivanje	Začasno bivanje	Poslovni nameni	Skupaj
99	38	10	30	10	187
52,9%	20,3%	5,3%	16%	5,3%	100%

Po pričakovanju več kot polovica anketirancev (99) meni, da tujci kupujejo nepremičnine v Sloveniji kot sekundarno bivališče za preživljanje počitnic. Veliko anketirancev (38) meni, da bodo tujci nepremičnino oddajali v najem, kar me nekoliko preseneča, saj med delom na terenu nisem zasledil nobenega primera, da bi tujci oglaševali oddajo svoje nepremičnine. 30 anketirancev meni, da so tujci kupili nepremičnino z namenom začasnega bivanja. Da so tujci kupili nepremičnino v Sloveniji zaradi stalnega bivanja oziroma poslovnih namenov, meni 10 anketirancev.

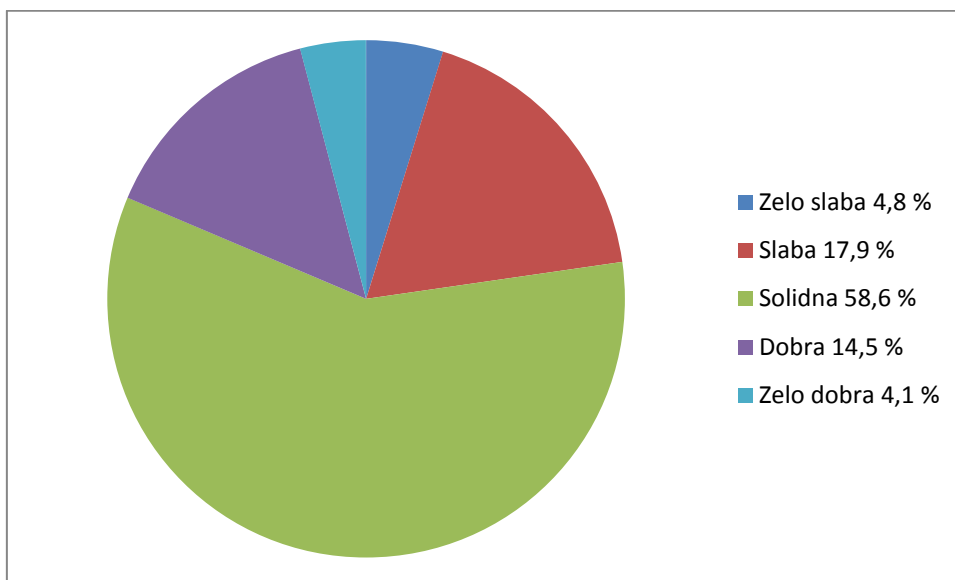
Kako pestra se vam zdi ponudba nepremičnin na območju Posočja (občine Bovec, Kobarid, Tolmin)?

Že kratek pogled na spletno stran nepremicnine.net pokaže, da se v Posočju prodajajo predvsem starejše stanovanjske hiše, ki so pred vselitvijo potrebne temeljite obnove. Veliko teh stanovanjskih hiš je na lokacijah, kjer je obnova otežena bodisi z slabimi dostopnimi cestami, če je objekt bolj na samotni lokaciji oziroma z majhnim prostorom in ozkimi dovoznimi cestami, če se objekt nahaja v

strnjeni vasi. Glede na vse to je zanimanje med domačini za te objekte majhno, saj se raje odločajo za novogradnje na lažje dostopnih parcelah izven strnjenih vaških jeder.

Ponudba stanovanj je nekoliko pestrejša, saj so na izbiro tako starejša stanovanja kakor tudi novogradnje, ki pa s ceno 1800 €/m² krepko presegajo kupno moč v Posočju.

Namen naslednjega vprašanja je, da anketiranci številčno (od 1-zelo slabo do 5-zelo dobro) povedo kakšna je po njihovem mnenju ponudba nepremičnin na območju Posočja.



Grafikon 11: Mnenje anketirancev o pestrosti ponudbe nepremičnin na območju Posočja

Več kot polovica anketirancev (58,6%) meni, da je ponudba nepremičnin v Posočju solidna, sledita odgovora slaba (17,9%) in dobra (14,5%). Zadnja dva odgovora sta skoraj izenačena, in sicer zelo slaba (4,8%) in zelo dobra (4,1%).

Preglednica 30: Mnenje anketirancev o pestrosti ponudbe ne premičnin na območju Posočja

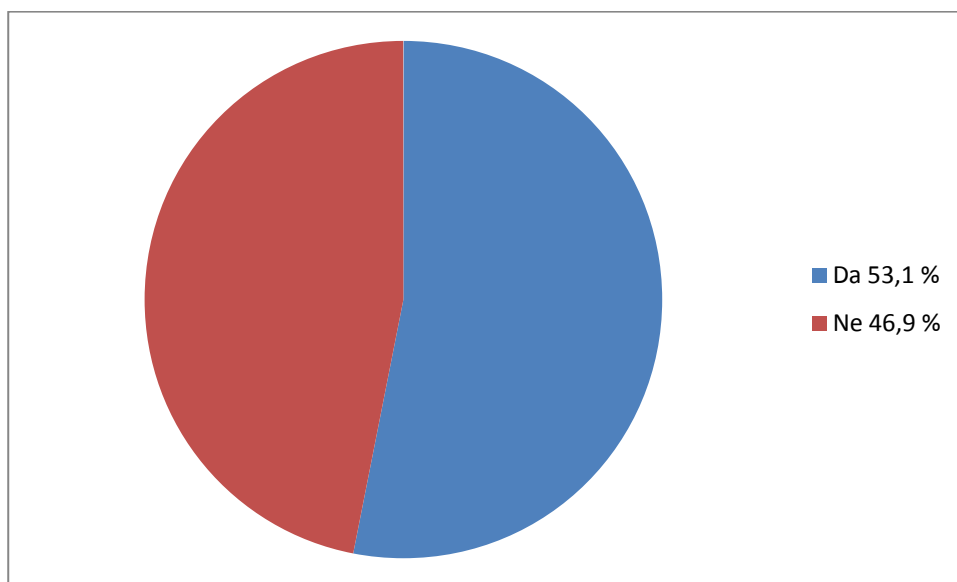
Zelo slaba	Slaba	Solidna	Dobra	Zelo dobra	Skupaj
7	26	85	21	6	145
4,8%	17,9%	58,6%	14,5%	4,1%	100%

Anketiranci so ocenjevali ponudbo nepremičnin v Posočju z ocenami (od 1-zelo slabo do 5-zelo dobro). Po pričakovanju se je največ anketirancev (85) odločilo za sredinski odgovor, da je ponudba nepremičnin v Posočju solidna. Sledila sta odgovora, ki sta bila najbližja sredini, in sicer da je ponudba nepremičnin v Posočju slaba (26) oziroma dobra (21). Najmanj anketirancev se je odločilo za skrajna oziroma zunanja odgovora, da je ponudba nepremičnin v Posočju zelo slaba (7) oziroma zelo dobra (6).

Bi sami priporočili tujim državljanom nakup nepremičnine v Sloveniji?

Cene nepremičnin na podeželju pred vstopom Slovenije v EU predvsem tam, kjer je bil negativen prirast prebivalstva, so bile dokaj nizke iz enostavnega razloga, ker ni bilo veliko zanimanja za nakup nepremičnin. Po vstopu Slovenije v EU ter z odprtjem trga nepremičnin za vse državljane EU se je povečalo povpraševanje po nepremičninah na podeželju predvsem s strani tujcev, ki so sedaj lahko kupovali nepremičnine pod istimi pogoji kot državljani Slovenije. Posledica tega je bila hitra rast cen nepremičnin na podeželju, saj so prodajalci z večjim povpraševanjem po nepremičninah, ki jih v preteklosti niso prodali tudi po nizkih cenah, hitro zvišali cene nepremičnin v pričakovanju, da bo tuji kupec plačal močno zvišano ceno. Posledica tega je bila močna precenjenost nepremičnin in s tem otežen nakup za lokalno prebivalstvo, katerega kupna moč je relativno nizka.

Namen naslednjega vprašanja je ugotoviti, ali bi anketiranci priporočili nakup nepremičnine v Posočju znancu, ki prihaja iz tujine in ni v sorodu z anketirancem.



Grafikon 12: Mnenje anketirancev ali bi sami priporočili tujim državljanom nakup nepremičnine v Sloveniji

53,1% anketirancev bi priporočilo tujim državljanom nakup nepremičnin v Sloveniji, ostali anketiranci (46,9%) ne bi priporočili nakupa nepremičnine v Sloveniji tujim državljanom.

Preglednica 31: Mnenje anketirancev ali bi sami priporočili tujim državljanom nakup nepremičnine v Sloveniji

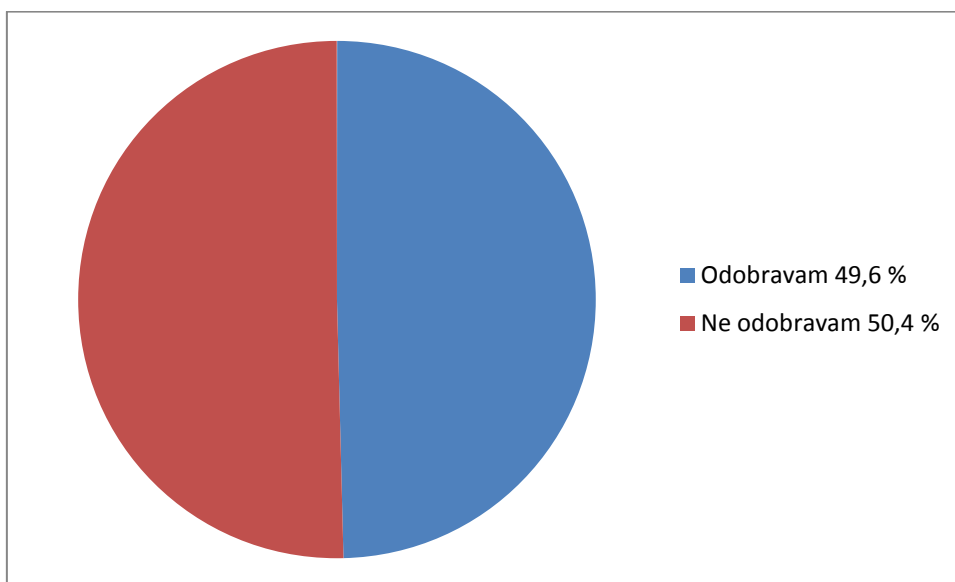
Da	Ne	Skupaj
77	68	145
53,1%	46,9%	100%

Oba možna odgovora sta bila dokaj enakomerno zastopana, saj je razlika samo 9 anketirancev v prid tistim, ki bi priporočili nakup nepremičnine tujim državljanom v Sloveniji. Nakup nepremičnine v Sloveniji bi priporočilo 77 anketirancev, medtem ko 68 anketirancev ne bi priporočilo nakupa nepremičnine tujcem.

Ali nakup nepremičnine s strani tujih državljanov odobravate?

Posočje je med obema svetovnjima vojnama (1918 – 1945) spadalo pod Italijansko državo, kjer je bil ravno v tem času na vrhuncu fašizem, ki ni priznaval nobene druge narodne skupnosti v svoji državi razen Italijanske. Zato so bili prebivalci Posočja v tem času podvrženi skrajnemu zatiranju, ki se je lahko končalo z preselitvijo celotnih družin na jug Italije, ter celo z usmrtitvami. Spomini na ta čas in na zatiranje so v Posočju ter na celotni Primorski še danes živi predvsem med starejšimi prebivalci. Vprašanje je namenjeno domačinom, ali odobravajo nakup nepremičnin s strani tujcev, ter s tem nepremičnine rešijo pred propadanjem, ali pa je še vedno živ spomin na dogodke iz pred 65 let in ne odobravajo nakupov nepremičnin, ker vidijo grožnjo pred ponovnim ogrožanjem slovenskega ruralnega prostora ne glede na to, s katere države tujec kot kupec nepremičnine prihaja.

Vprašanje torej je, ali anketiranci vidijo nakup nepremičnin s strani tujcev kot grožnjo za Slovensko podeželje in kulturo oziroma kot priložnost za razvoj podeželja in kulture.



Grafikon 13: Mnenje anketirancev, ali pojav nakupa nepremičnin s strani tujih državljanov dojemajo kot priložnost ali kot grožnjo za slovenski ruralni prostor

Oba možna odgovora sta enakomerno porazdeljena, malenkost večji je delež anketirancev, ki nakup nepremičnin s strani tujih državljanov ne odobrava (50,4%). Nakup nepremičnin s strani tujih državljanov odobrava (49,6%) anketirancev.

Preglednica 32: Mnenje anketirancev, ali pojav nakupa nepremičnin s strani tujih državljanov dojemajo kot priložnost ali kot grožnjo za slovenski ruralni prostor

Odobravam	Ne odobravam	Skupaj
72	73	145
49,6%	50,4%	100%

Preseneča me število anketirancev (73), ki ne odobrava nakupa nepremičnin s strani tujcev, saj sem pričakoval glede na povprečno starost anketirancev, ki znaša 41 let, bolj naklonjeno populacijo tujcem kot kupcem nepremičnin. Razloga za to sta po mojem mnenju dva:

Prvi razlog je, da dogodki iz pol pretekle zgodovine, ko so bili tujci okupatorji in zatiralci avtohtonega prebivalstva, še niso pozabljeni in da anketiranci današnje tujce, ki kupujejo nepremičnine še vedno vidijo v luči iz pred 65 let.

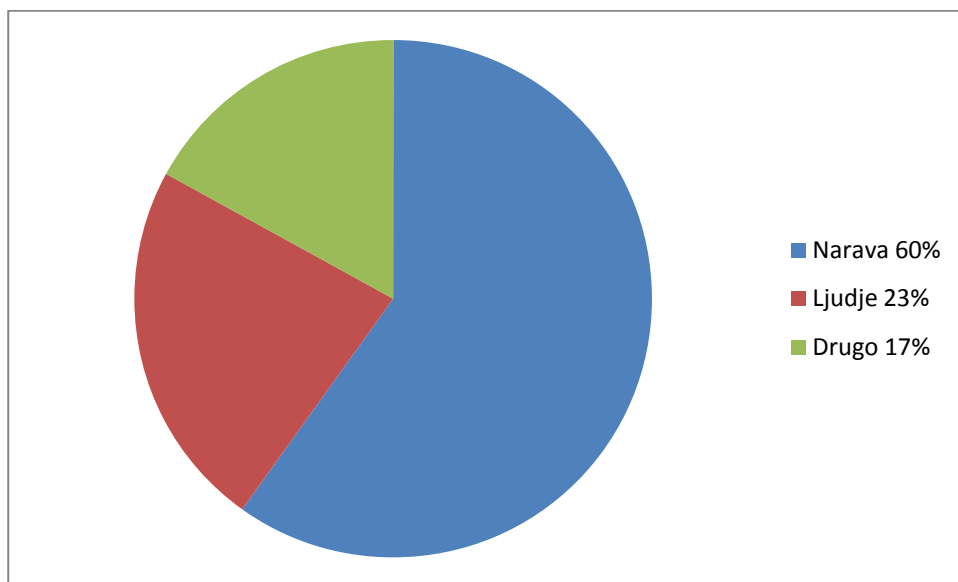
Drugi razlog je zaprtost družbe na podeželju, ki le s težavo sprejme medse nekoga, ki ni iz njihovega okolja. Še posebno, če prihaja iz druge države in je z njim težje komunicirati, ker govori drug jezik.

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

Posočje je z izjemo treh mest (Tolmin, Kobarid, Bovec) sestavljeno iz vasi in zaselkov. Po ogledu na terenu sem ugotovil, da se je velika večina tujcev, ki so kupili nepremičnine v Posočju, odločila za nakup nepremičnine na podeželju. Prvi dejavnik za tako odločitev je v tem, da je bilo na podeželju veliko nenaseljenih starejših stanovanjskih objektov za dokaj nizko ceno, medtem ko v mestih ni bilo toliko ponudbe oziroma so bile cene nepremičnine precej višje. Glavni dejavnik pa je, da večina tujcev prihaja iz mestnih okolij in je bil njihov cilj nakup nepremičnine na podeželju kot protiutež domačemu mestnemu okolju.

Vprašanje je torej, kateri dejavniki bivanja so za prebivalce Posočja najpomembnejši oziroma jim največ pomenijo.

Vprašanje v anketi je bilo opisno in 117 anketirancev, kar znaša 81% vseh, je odgovorilo na to vprašanje, medtem ko 28 anketirancev, kar znese 19%, ni odgovorilo. Odgovore tistih anketirancev, ki so navedli, katere so največje kvalitete bivanja v Sloveniji, sem razdelil v tri kategorije, in sicer v: narava, ljudje in drugo.



Grafikon 14: Največje kvalitete bivanja v Sloveniji po mnenju anketirancev

Več kot polovica anketirancev (60%) meni, da je največja kvaliteta bivanja v naravnih danostih, medtem ko 23% anketirancev meni, da je največja kvaliteta bivanja v ljudeh oziroma samih medčloveških odnosih. 17% anketirancev je navedlo drugo kvaliteto bivanja v Sloveniji.

Preglednica 33: Največje kvalitete bivanja v Sloveniji po mnenju anketirancev

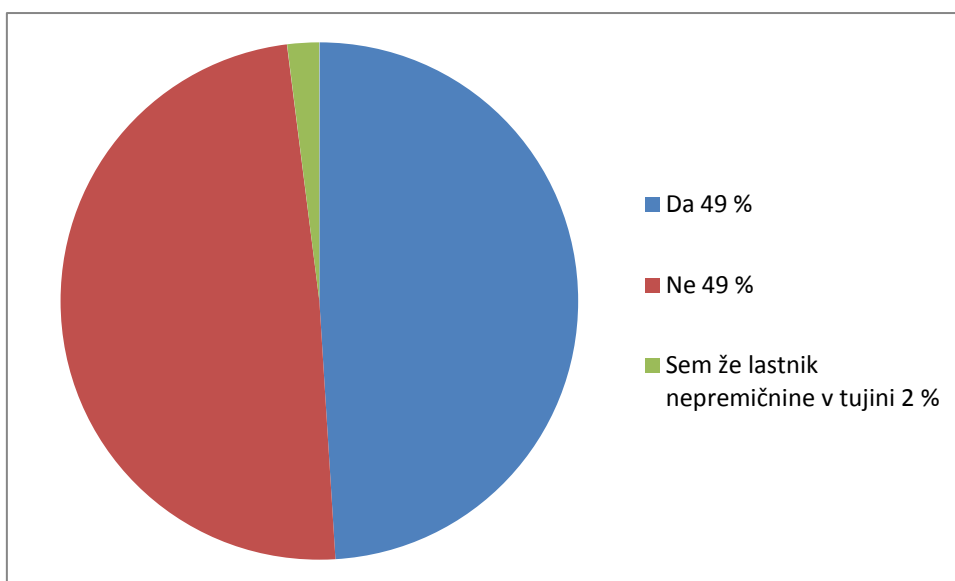
Narava	Ljudje	Drugo	Skupaj
109	42	31	182
59,9%	23,1%	17%	100%

Največ kar 109 anketirancev vidi največjo kvaliteto bivanja v naravi oziroma v naravnih danostih. Najpogostejši odgovori, ki so jih anketiranci navedli so bili: neokrnjena narava, ugodna klima, čisto okolje, razgibanost pokrajine, lepa pokrajina, gore, veliko zelenih površin. 42 anketirancev, kar znese slabo četrtino vseh odgovorov sem razvrstil v kategorijo ljudje. Najpogostejši odgovori, ki so jih anketiranci navedli v tej kategoriji so bili: mirno okolje, okolje prijaznih ljudi, neonesnaženost, mirno življenje izven velikih mest, redka poseljenost, prijaznost domačinov, majhen kraj – poznavanje ljudi med seboj, čisto okolje, način življenja. V kategorijo drugo sem dodelil 31 anketirancev, ki so navedli naslednje kvalitete bivanja: turizem, majhna država, nižje cene, ohranjanje kulturne dediščine, veliko možnosti za ukvarjanje s športnimi aktivnostmi, hiter dostop do morja, bližina Avstrije in Italije, zmerne cene za tujce, ugodna lega v EU, relativno varno območje v smislu kriminala, socialna varnost.

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

Vprašanje ima namen opredeliti, ali se domačini v Posočju lahko postavijo »v kožo« tujega kupca nepremičnine, ob predpostavki, da imajo dovolj sredstev za nakup nepremičnine in bi sami kupili nepremičnino v tujini. Tu se pojavi omejitev, saj si tudi vsi tujci ne želijo kupiti nepremičnine v tujini in pričakoval bi, da glede na to, kako malo so se pripravljene Slovenci seliti, da bo veliko negativnih odgovorov. V primeru ko bi v tujini kupili nepremičnino samo za namene počitniških potreb, bi se odstotek tistih, ki bi se odločili za nakup nepremičnine v tujini nekoliko zvišal.

Vprašanje je, ali bi anketiranci kupili nepremičnino v tujini, če bi bili finančno zmožni izvesti nakup.



Grafikon 15: Anketiranci o lastnem nakupu nepremičnine v tujini, če bi imeli to možnost

Enak procent anketirancev (49%) bi kupilo oziroma ne bi kupilo nepremičnino v tujini, če bi imeli možnost. Ostali anketiranci (2%) so že lastniki nepremičnin v tujini.

Preglednica 34: Anketiranci o lastnem nakupu nepremičnine v tujini, če bi imeli to možnost

Da	Ne	Sem že lastnik nepremičnine v tujini	Skupaj
71	71	3	145
49%	49%	2%	100%

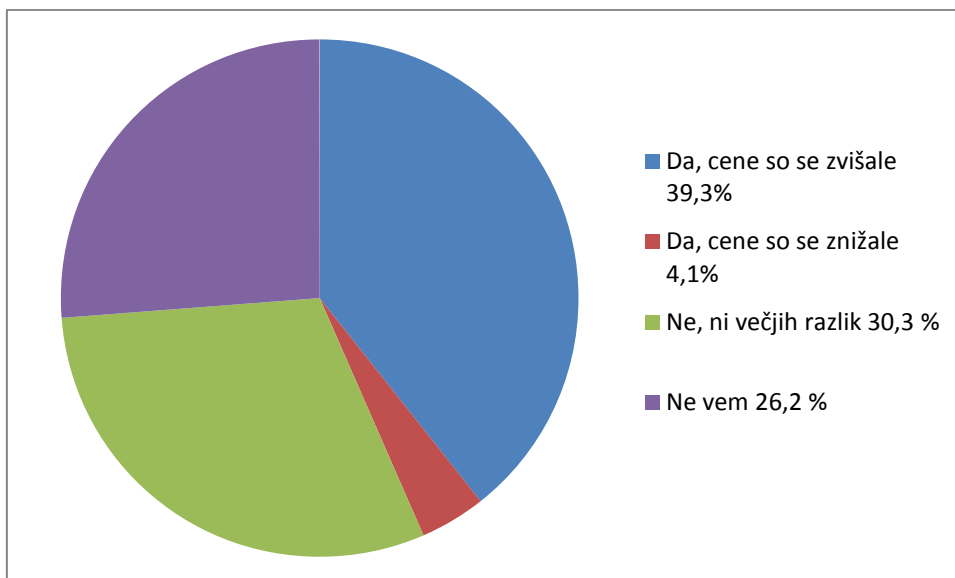
Nekoliko me preseneča število anketirancev, ki ne bi kupili nepremičnine v tujini (71), ki je povsem enako številu anketirancev, ki bi kupili nepremičnino v tujini. Razlog vidim v tem, da so Slovenci in s tem tudi prebivalci Posočja navezani na nepremičnino, v kateri živijo in bi jim nepremičnina v tujini pomenila samo dodatne obveznosti, tako na strani financ kot na strani preživljanja prostega časa. Nekaj anketirancev (3) že ima v lasti nepremičnino v tujini.

c. Vrednost nepremičnin, vzdrževanje nepremičnine, obnavljanje, obiski

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

V Posočju je bilo in je še vedno veliko nenaseljenih predvsem starejših stanovanjskih hiš, ki so se izpraznile ali ob smrti lastnikov oziroma so se lastniki odselili zaradi ekonomskih razlogov ali pa so dobili nadomestno gradnjo stanovanjskega objekta po potresu leta 1976 in starega stanovanjskega objekta niso porušili. Ker so bili ti objekti dolga leta nenaseljeni in vzdrževani s čim manjšimi stroški ali pa celo nevzdrževani, so objekti pričeli propadati. Posledica nevzdrževanja se je odrazila v zniževanju prodajne cene objekta oziroma nepremičnine. Vzrok za zniževanje cene objekta oziroma nepremičnine je bil tudi v tem, da ni bilo povpraševanja s strani kupcev po takih nepremičninah, tako da so mnogi lastniki nepremičnin obupali nad prodajo in tudi nad vzdrževanjem nepremičnine, ki je tako začela še hitreje propadati. Ko Slovenija vstopi v EU in se posledično odpre trg nepremičnin za vse državljane EU, ki hitro odkrijejo nizke cene nepremičnin na podeželju. Posledica večjega zanimanja za nakup nepremičnin je hiter dvig cene le teh.

Vprašanje je, kako anketiranci vidijo cene nepremičnin v Posočju po vstopu Slovenije v EU 1.5.2004.



Grafikon 16: Anketiranci o spremembi cen nepremičnin v Posočju, zaradi zanimanja tujih državljanov za nakup le-teh

Največ anketirancev meni, da so se cene nepremičnin v Posočju zaradi zanimanja tujih državljanov za nakup le teh zvišale (39,3%). Sledita odgovora, da ni večjih razlik pri cenah nepremičnin (30,3%), ter da anketiranci niso seznanjeni z cenami nepremičnin (26,2%). Najmanj anketirancev meni, da so se cene nepremičnin znižale (4,1%).

Preglednica 35: Anketiranci o spremembi cen nepremičnin v Posočju, zaradi zanimanja tujih državljanov za nakup le-teh

Da, cene so se zvišale	Da, cene so se znižale	Ne, večjih razlik	Ne vem	Skupaj
57	6	44	38	145
39,3%	4,1%	30,3%	26,7%	100%

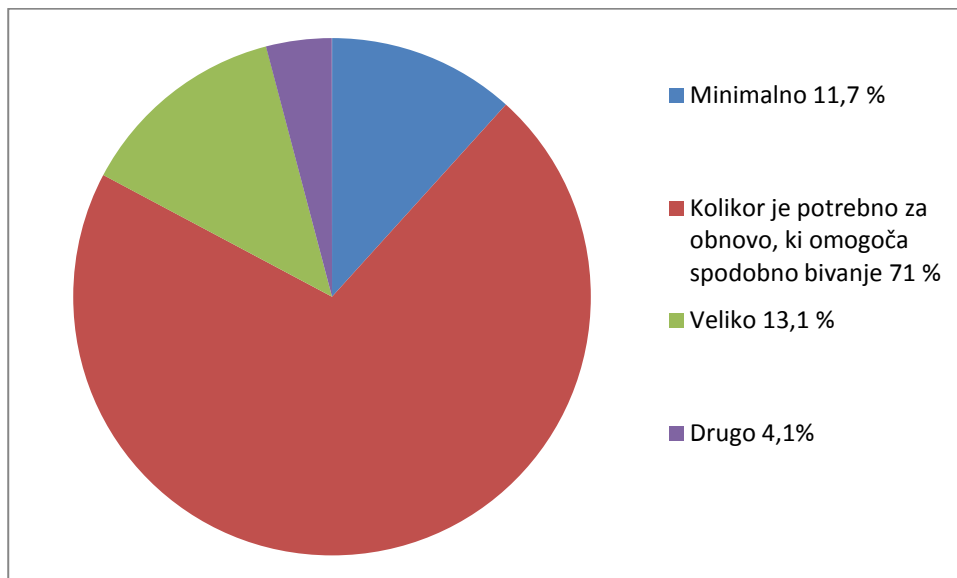
Po pričakovanju največ anketirancev meni da so se cene nepremičnin zvišale (57). Pričakoval sem, da se bo za ta odgovor odločilo še več anketirancev. Dokaj skupaj sta naslednja možna odgovora: da ni večjih razlik v cenah nepremičnin (44), ter da anketiranci niso seznanjeni z cenami nepremičnin (38). Najmanjše število anketirancev meni, da so se cene nepremičnin znižale (6).

Koliko tuji lastniki nepremičnin v povprečju vlagajo v obnovo kupljene nepremičnine?

Po ogledu na terenu se opazil, da se tujci, ki so kupili nepremičnine v Posočju, ne preselijo v Slovenijo za stalno bivanje (razen redkih izjem), ampak da uporabljajo nepremičnine v počitniške namene predvsem poleti, ko pridejo v Posočje na daljši dopust. Za te lastnike nepremičnin se pojavi vprašanje, koliko vložiti v obnovo nepremičnine, če jo uporabljajo samo v času dopustov. Tu je pomemben dejavnik tudi koliko se je novi lastnik finančno izčrpal že s samim nakupom nepremičnine. Ker so tujci kupovali predvsem starejše nepremičnine, ki so bile slabo ali celo nevzdrževane ter nenaseljene,

so morali novi lastniki ob nakupu nekaj vložiti tudi v obnovo, da je bila nepremičnina sploh primerna za bivanje.

Vprašanje je, koliko tujci po mnenju anketirancev vlagajo v obnovo nepremičnin, ki so jih kupili.



Grafikon 17: Opažanje anketirancev glede vlaganja tujih lastnikov nepremičnin v obnovo le-teh

Največ anketirancev kar 71% meni, da tuji lastniki nepremičnin vlagajo v obnovo kolikor je potrebno za obnovo, ki omogoča spodobno bivanje. 13% anketirancev meni, da tuji lastniki nepremičnin vlagajo v obnovo veliko, medtem ko 11,7% anketirancev meni, da vlagajo v obnovo minimalno.

Preglednica 36: Opažanje anketirancev glede vlaganja tujih lastnikov nepremičnin v obnovo le-teh

Minimalno	Kolikor je potrebno za obnovo	Veliko	Drugo	Skupaj
17	103	19	6	145
11,7%	71%	13,1%	4,1%	100%

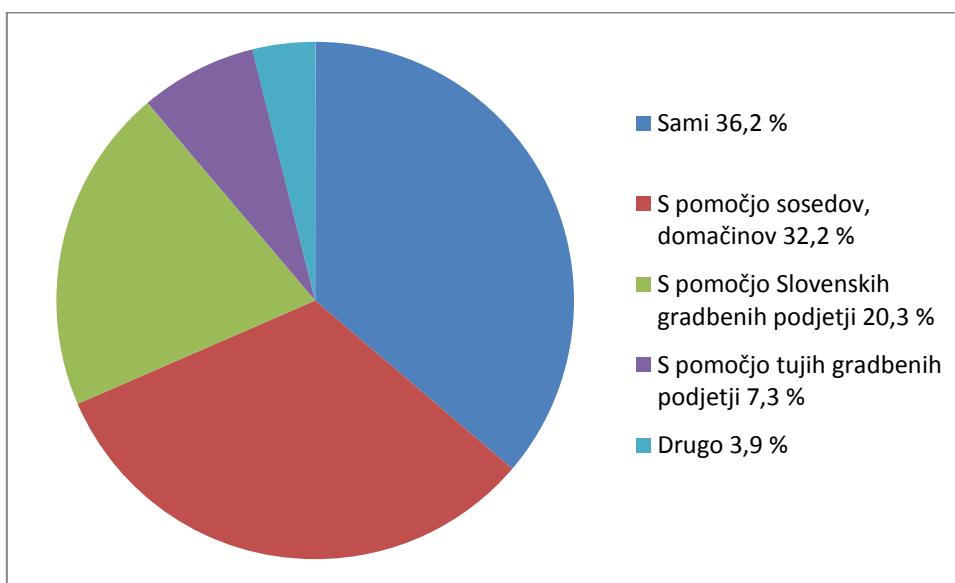
103 anketiranci menijo, da tujci potem, ko kupijo nepremičnino, vložijo v obnovo le te kolikor je potrebno za normalno bivanje, 19 anketirancev meni, da tujci vlagajo veliko v obnovo nepremičnine, medtem ko 17 anketirancev meni, da tujci vlagajo minimalno v obnovo nepremičnine, ki so jo kupili. Pod drugo so anketiranci navedli: različno, poznam primere, ki bi sodili v vse tri navedene odgovore, obnove so predvsem vizualne, ne pa statične, glede na potresno območje, kjer se nahajajo.

Na kakšen način tuji lastniki nepremičnin obnavljajo svoje nepremičnine?

Tujci, ki so kupili nepremičnine v Posočju, so se večinoma odločili za nakup starejših stanovanjskih objektov, ki so bili že nekaj časa nenaseljeni in s tem posledično malo oziroma nevdrževani. Za potrebe bivanja v teh objektih je bila potrebna vsaj delna obnova, da je bil objekt primeren vsaj za

zasilno bivanje. Za samo obnovo stanovanjskega objekta se lahko odločijo v lastni režiji in ob pomoči sosedov, ki pa je ob veliki oddaljenosti od stalnega bivališča za tujca težko izvedljiva oziroma poteka obnova samo, ko je tuji lastnik nepremičnine prisoten. S tem načinom dela se obnova znatno podaljša, je pa prihranek pri stroških za delo toliko večji. Naslednja možnost je, da tujec najame slovensko gradbeno podjetje, ki mu obnovi stanovanjski objekt. Če pa tujec ne zaupa v slovenska gradbena podjetja, se lahko odloči in najame gradbeno podjetje iz svoje države, ki mu obnovi stanovanjski objekt. Ta zadnja možnost pa je tudi »daleč« najdražja.

Vprašanje je, kaj menijo anketiranci kako tuji lastniki nepremičnin obnavljajo svoje nepremičnine glede na to, da so kupili predvsem starejše stanovanjske objekte, ki so bili potrebni obnove.



Grafikon 18: Opažanja anketirancev, na kakšen način tuji lastniki nepremičnin obnavljajo svoje nepremičnine

Največ anketirancev (36%) meni, da tuji lastniki nepremičnin sami obnavljajo nepremičnino, sledi z 32% odgovor, da tujci obnavljajo nepremičnino s pomočjo sosedov, domačinov. Za odgovor, da tujci obnavljajo svojo nepremičnino s pomočjo slovenskih gradbenih podjetij se je odločilo 20% anketirancev, medtem ko 7% anketirancev meni, da tujci obnavljajo nepremičnino s pomočjo tujih gradbenih podjetji. Za možen odgovor drugo se je odločilo 4% anketirancev.

Preglednica 37: Opažanja anketirancev, na kakšen način tuji lastniki nepremičnin obnavljajo svoje nepremičnine

Sami	S pomočjo domačinov	Slovenska podjetja	Tuja podjetja	Drugo	Skupaj
64	57	36	13	7	145
36,2%	32,2%	20,3%	7,3%	3,9%	100%

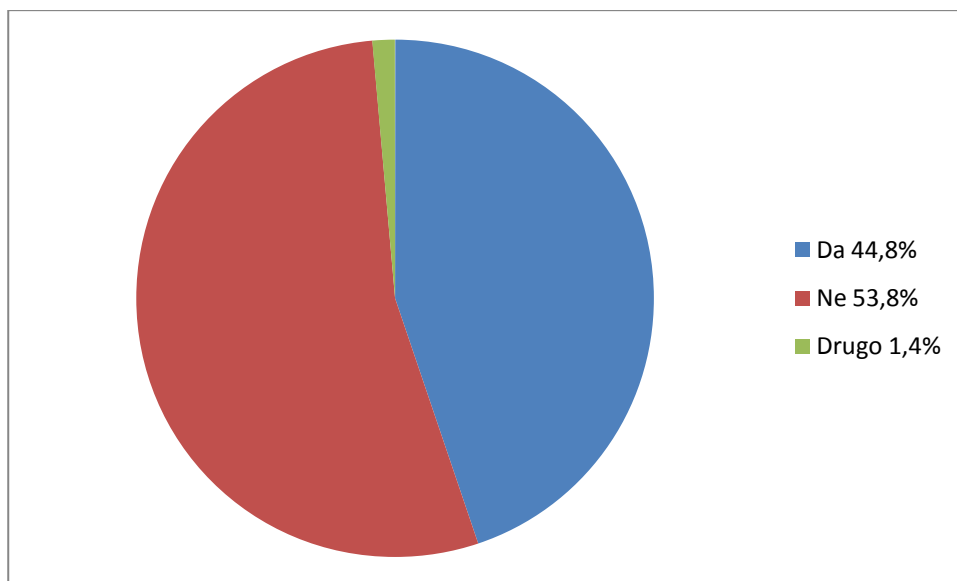
Po videnem na terenu in tudi po mnenju 64 anketirancev tujci največkrat obnavljajo svoje nepremičnine kar sami, kolikor jim čas dopušča. V kar nekaj primerih sem tudi na terenu zasledil, da tujci obnavljajo nepremičnino sami s pomočjo domačinov, ki priskočijo na pomoč, kadar je to potrebno. Za ta odgovor se je v anketi odločilo 57 anketirancev. Manj anketirancev meni, da tujci

obnavljajo nepremičnine z najetjem slovenskih gradbenih podjetij (36 anketirancev) ter z najetjem tujih gradbenih podjetij (13 anketirancev). Pod drugo so anketiranci navedli: ne vem, vse po malem, različno.

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

Vsi tuji kupci nepremičnin se niso odločili za nakup samo za potrebe počitniškega objekta, kjer bodo preživeli nekaj tednov oziroma mesecev na leto, ampak so tudi takšni, ki so kupili nepremičnino z namenom preselitve in stalnega bivanja v Sloveniji. Tu mislim predvsem na kupce, ki niso več delovno aktivni oziroma na kupce, ki imajo tako zaposlitev, ki ni vezana na točno določen kraj, kjer se opravlja. So pa tudi kupci, ki so kupili nepremičnino kot naložbo za prihodnost, ki jo sedaj izrabljajo v počitniške namene, po upokojitvi pa imajo v načrtu preselitev v Posočje, predvsem zaradi nižjih življenjskih stroškov oziroma drugačnega okolja (narave) v primerjav s tistim okoljem, v katerem živijo sedaj.

Vprašanje je, ali anketiranci poznajo katerega tujega kupca nepremičnine, ki po nakupu le te tudi stalno prebiva v njej.



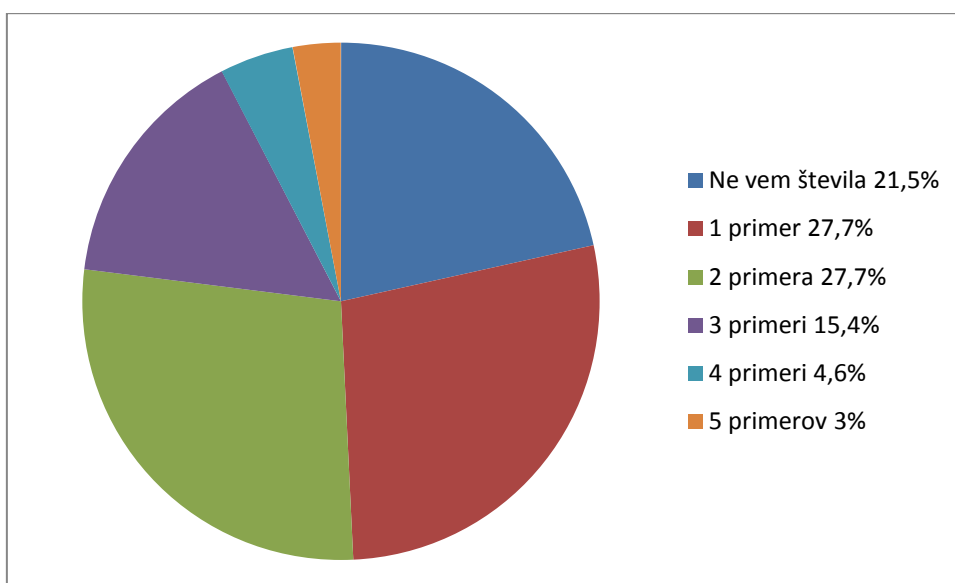
Grafikon 19: Anketiranci o tem ali poznajo kakega tujega lastnika nepremičnine, ki se je po nakupu le-te tudi za stalno priselil v Slovenijo

Dobra polovica anketirancev (54%) ne pozna nobenega tujega lastnika nepremičnine, ki bi se za stalno priselil v Posočje, po tem ko je kupil nepremičnino. 45% anketirancev pozna primere, ko so se tuji tudi preselili v Posočje, potem ko so kupili nepremičnino. Za možen odgovor drugo se je odločilo 1,5% anketirancev.

Preglednica 38: Anketiranci o tem ali poznajo kakega tujega lastnika nepremičnine, ki se je po nakupu le-te tudi za stalno priselil v Slovenijo

Da	Ne	Drugo	Skupaj
65	78	2	145
44,8%	53,8%	1,4%	100%

78 anketirancev ne pozna nobenega primera, da bi se tujci tudi za stalno preselili v Posočje, po tem ko so tukaj kupili nepremičnino, medtem ko 65 anketirancev pozna primere, ko so se tujci tudi za stalni preselili v Posočje. Pod drugo sta anketiranca navedla, da vesta za primer, ko se je tujec začasno preselil v Posočje.



Grafikon 20: Anketiranci o številu tujih lastnikov nepremičnin, ki so se po nakupu nepremičnine tudi za stalno preselili v Slovenijo

Največ anketirancev, ki je odgovorilo, da pozna primere, ko so se tujci za stalno preselili v Posočje, po tem ko so tu kupili nepremičnino, ve za 1 primer preselitve oziroma 2 primera preselitve (oba sta enako zastopana z 28%). 22% anketirancev ni vedelo navesti, za koliko preselitev tujcev vedo, za 3 primere preselitve ve 15% anketirancev, medtem ko najmanj anketirancev ve za 4 primere preselitve (5%) oziroma 5 primerov preselitve (3%).

Preglednica 39: Anketiranci o številu tujih lastnikov nepremičnin, ki so se po nakupu nepremičnine tudi za stalno preselili v Slovenijo

Ne vem števila	1 primer	2 primera	3 primeri	4 primeri	5 primerov	Skupaj
14	18	18	10	3	2	65
21,5%	27,7%	27,7%	15,4%	4,6%	3%	100%

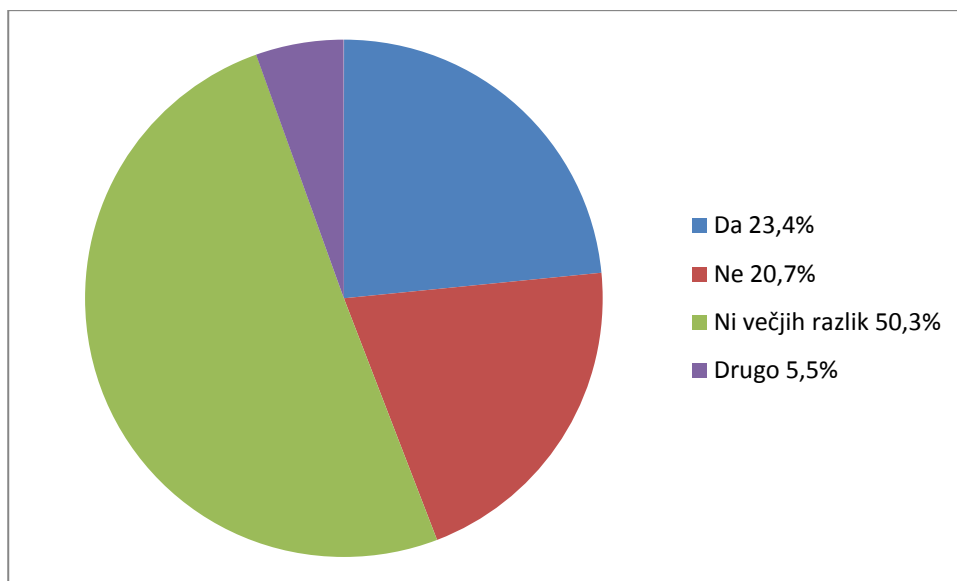
Po 18 anketirancev pozna 1 primer oziroma 2 primera stalne preselitve tujca v Posočje, po tem ko je tukaj kupil nepremičnino. 14 anketirancev ne ve točnega števila preselitev, 10 anketirancev ve za 3

primere stalne preselitve. Ostala dva odgovora sta bila med anketiranci redkeje zastopana, in sicer 3 anketiranci vedo za 4 primere preselitve in 2 anketiranca vesta za 5 primerov preselitve.

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)?

Tujci, ki so kupili nepremičnino v občini Kobarid prihajajo iz razmeroma oddaljenih držav, kot so Nizozemska, Švedska, Velika Britanija. Z upoštevanjem dejstva, da si brez lastnega prevoza na podeželju ne da predstavljati normalnega življenja, pridejo vsi tujci v Posočje z lastnim prevoznim sredstvom in s tem posledično, da prihajajo iz oddaljenih držav, porabijo veliko časa za vožnjo med obema destinacijama. To pomeni, ko pridejo v Posočje tukaj tudi ostanejo nekaj tednov, saj bi v primeru bivanja samo za nekaj dni več časa preživel v avtomobilu, kot pa v Posočju. Za daljšo odsotnost iz domačega okolja se mora za termin uskladiti celotna družina ter uskladiti tudi obveznosti do službe. Načrti o preživljanju dopusta v Posočju se lahko hitro poderejo v primeru ločitve, naraščaja, smrti, zamenjave službe in s tem postane sekundarno bivališče v Posočju »zelo daleč«.

Vprašanje je, ali so anketiranci opazili, manjšo intenziteto obiskov tujcev v zadnjem času kot posledico finančne in gospodarske krize.



Grafikon 21: Opažanja anketirancev glede upadanja obiskov tujih lastnikov nepremičnin v Sloveniji glede na pretekla leta

Polovica anketirancev (50%) meni, da tujci z enako frekvenco kot pred leti obiskujejo svoje nepremičnine. Medtem ko sta ostala možna odgovora enakomerno zastopana z 23%, da tujci redkeje obiskujejo svoje nepremičnine, ter z 21% , da tujci pogosteje obiskujejo svoje nepremičnine v Sloveniji.

Preglednica 40: Opažanja anketirancev glede upadanja obiskov tujih lastnikov nepremičnin v Sloveniji glede na pretekla leta

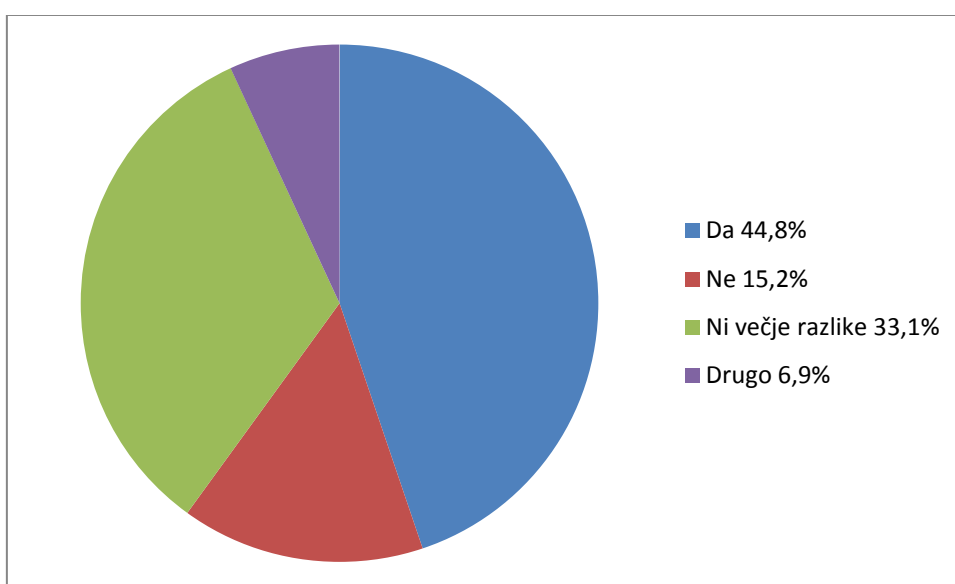
Da	Ne	Ni večjih razlik	Drugo	Skupaj
34	30	73	8	145
23,4%	20,7%	50,3%	5,5%	100%

Kar 73 anketirancev, kar je več kot polovica ni opazila, da bi tujci redkeje prihajali in prebivali v svojih nepremičninah, kot takoj po nakupu le te. 34 anketirancev meni, da tujci prihajajo redkeje v svoje nepremičnine v Posočju, kot pa v prvih letih po nakupu le te. 30 anketirancev meni, da tujci pogosteje prihajajo v Posočje v zadnjem času. Pod drugo so anketiranci navedli: ni mi znano, ne vem.

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

Ob vstopu Slovenije v EU je bilo v Posočju veliko starejših nenaseljenih stanovanjskih objektov, ki so bili naprodaj po dokaj nizkih cenah, ker ni bilo kupcev. Po vstopu Slovenije v EU se je v kratkem času povečalo povpraševanje ravno po teh nepremičninah, saj so tujci iskali nepremičnine, ki bi jim rabile kot sekundarni, počitniški objekt. Večina nakupov s strani tujcev se je opravilo do konca leta 2008, nato sledi občuten padec nakupov nepremičnin. Vzroki za ta padec so predvsem: precenjenost vrednosti nepremičnine v želji po čim boljšem zaslužku prodajalca, na trgu je ostalo malo nepremičnin po katerih je pri tujcih največ zanimanja, finančna in gospodarska kriza je vplivala na trg nepremičnin, ter s tem posledično tujci ne investirajo v dobrine, ki niso nujne za normalno preživetje, tujci, ki bi kupili nepremičnino v Posočju samo za namen nadaljnje prodaje in dodatnega zaslužka, ne kupujejo več, še tiste nepremičnine, ki jih že imajo v lasti, skušajo prodati.

Vprašanje je, ali so opazili vpad interesa s strani tujcev za nakup nepremičnin v Posočju.



Grafikon 22: Mnenje anketirancev, ali se v zadnjem času zanimanje za nakup nepremičnin s strani tujih državljanov zmanjšuje

Veliko anketirancev (45%) meni, da je v zadnjem času opaziti upad zanimanja za nakup nepremičnin s strani tujcev, medtem ko 33% anketirancev meni, da zanimanje za nakup nepremičnin s strani tujcev ostaja nespremenjeno. 15% anketirancev meni, da ni opaziti upada tujih interesentov za nakup nepremičnin, kot možen odgovor drugo je izbralo 7% anketirancev.

Preglednica 41: Mnenje anketirancev, ali se v zadnjem času zanimanje za nakup nepremičnin s strani tujih državljanov zmanjšuje

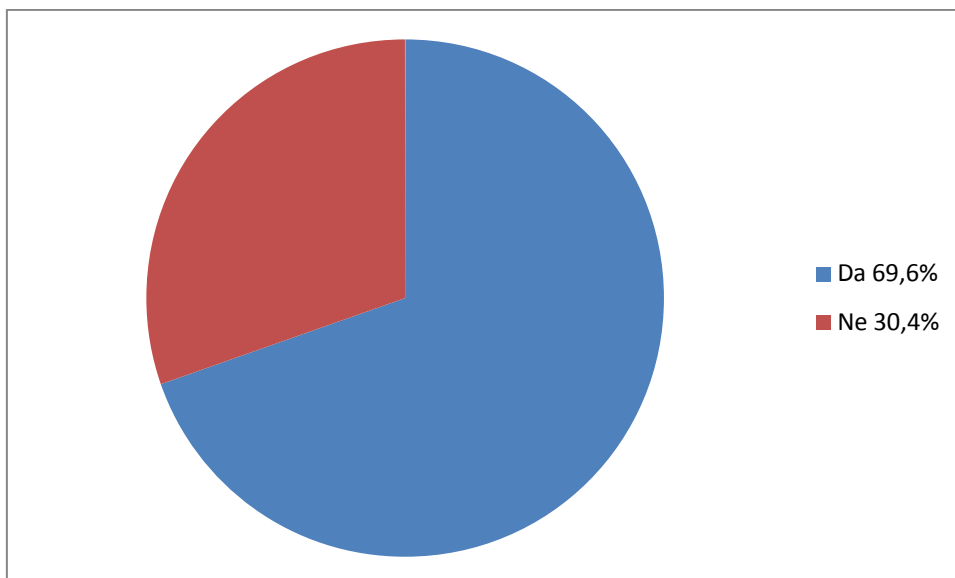
Da	Ne	Ni večje razlike	Drugo	Skupaj
65	22	48	10	145
44,8%	15,2%	33,1%	6,9%	100%

Po podatkih, ki sem jih dobil na davčni upravi v Tolminu, je po letu 2008 opaziti strm padec prodaje nepremičnin katerih kupci so bili tujci, kar je opazilo tudi 65 anketirancev. Da ni večje razlike za nakup nepremičnin s strani tujcev, meni 48 anketirancev, medtem ko 22 anketirancev meni, da se zanimanje za nakup oziroma nakup nepremičnin ni zmanjšal. Pod drugo so anketiranci navedli: ne vem.

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

Vsak prodajalec želi za svoj izdelek iztržiti najvišjo možno ceno, ki jo trg lahko prenese. Toda kako iztržiti visoko ceno za svojo nepremičnino, ko je povpraševanje zelo majhno in je nepremičnino skoraj nemogoče prodati. Veliko se je spremenilo po vstopu Slovenije v EU, ko so na nepremičninski trg prišli tujci, ki so se odločili za nakup nepremičnine v Posočju in je povpraševanje za določen čas celo presegló ponudbo. Posledica tega je bila rast cen nepremičnin do te mere, da je lahko kupil nepremičnino za to ceno samo kupec z večjim finančnim kapitalom, v tem primeru tujec.

Vprašanje je, ali anketiranci menijo da bi prodajalec v tem primeru domačin prodal Slovencu svojo nepremičnino po nižji ceni, kot če bi jo prodal tujcu.



Grafikon 23: Anketiranci o prodajni ceni, ki so jo slovenski prodajalci nepremičnin iztržili s prodajo nepremičnine tujim državljanom

Kar 70% anketirancev meni, da so prodajalci nepremičnin s tem, ko so prodali nepremičnino tujim državljanom iztržili višjo prodajno ceno, kot če bi jo prodali Slovencu, medtem ko 30% anketirancev meni, da niso iztržili višje cene s tem ko so prodali nepremičnino tujcem.

Preglednica 42: Anketiranci o prodajni ceni, ki so jo slovenski prodajalci nepremičnin iztržili s prodajo nepremičnine tujim državljanom

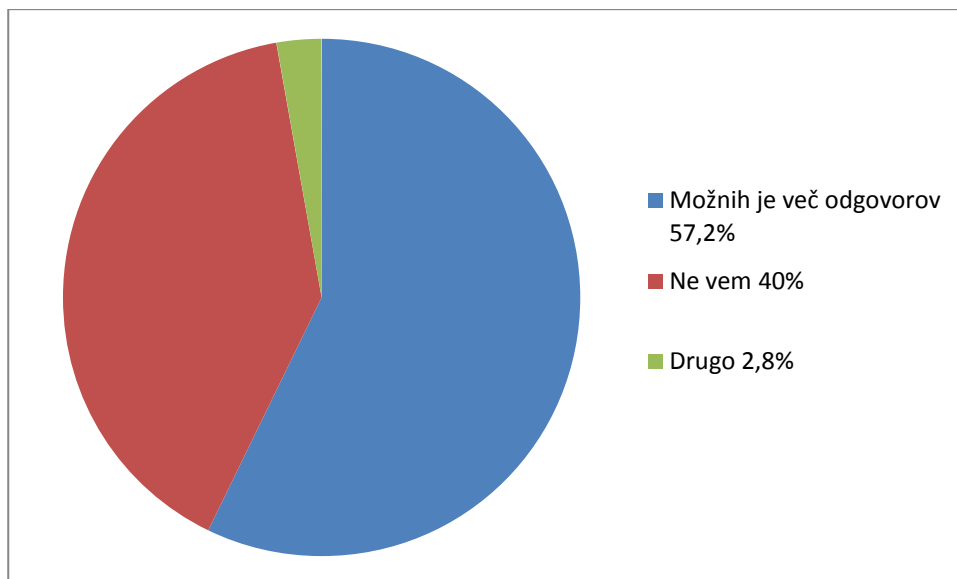
Da	Ne	Skupaj
101	44	145
69,6%	30,4%	100%

Več kot dve tretjini anketirancev (101) meni, da so prodajalci nepremičnin s tem, ko so prodali nepremičnino tujim državljanom, iztržili višjo prodajno ceno, kot če bi jo prodali Slovencu. 44 anketirancev meni, da niso iztržili višje cene s tem, ko so prodali nepremičnino tujcem.

V kakšnem stilu tuji lastniki nepremičnin večinoma obnavljajo svoje kupljene nepremičnine v Sloveniji?

Pri anketiranju in ogledu nepremičnin, ki so jih kupili tuji državljanji, sem ugotovil, da je v več kot polovici primerov bilo potrebno nepremičnino sanirati. Pri tem mislim na statično sanacijo (kar se po videnem ne izvaja v zadostni meri) kakor na sanacijo fasade, strehe, stavbnega pohištva. Tuji kupec nepremičnin, ki prihaja iz drugačnega okolja, kjer je drugačna tipologija stavb in želi obnoviti svojo nepremičnino v Sloveniji je pred dilemo, ali obnoviti nepremičnino v slogu in funkcionalnosti, katere je navajen iz lastne dežele ali obnoviti nepremičnino v slogu domačega lokalnega okolja. Vprašanje je razdeljeno na dva dela, in sicer na obnovo zunanosti ter na obnovo notranosti nepremičnine.

Vprašanje je, ali tuji kupci nepremičnin pri obnovi upoštevajo lokalno tipologijo ali vnašajo neki nov tuj slog obnove.



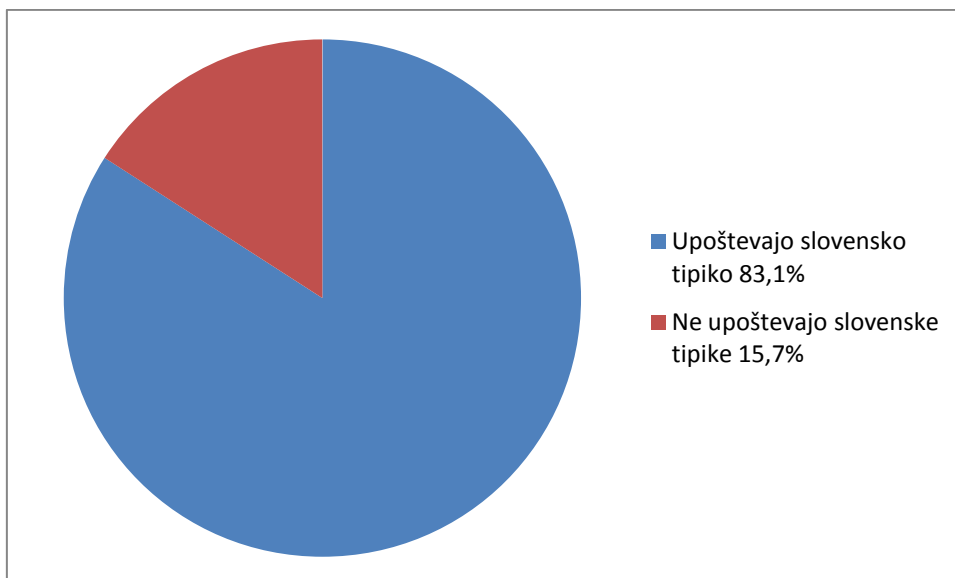
Grafikon 24: Opažanja anketirancev v kakšnem stilu obnavljajo tujci svoje nepremičnine

57% anketirancev je izbralo možnost, kjer so lahko v nadaljevanju odgovorili, kako tuji lastniki obnavljajo zunanost kakor notranost svoje nepremičnine, kar je prikazano v naslednjih dveh grafikoni. 40% anketirancev ne ve oziroma ni seznanjena s tem, kako tujci obnavljajo svoje nepremičnine. Kot možen odgovor drugo je izbralo 3% anketirancev.

Preglednica 43: Opažanja anketirancev, v katerem stilu obnavljajo tujci svoje nepremičnine

Možnih je več odgovorov	Ne vem	Drugo	Skupaj
83	58	4	145
57,2%	40%	2,8%	100%

Veliko kar 83 anketirancev je izbralo odgovor, kjer je bilo več podvprašanj, katerih rezultati so prikazani v nadaljevanju. 58 anketirancev ne ve kako tuji lastniki obnavljajo svoje nepremičnine. Anketiranci so pod drugo navedli: najnujnejše, različno, delno upoštevajo slovensko tipiko (slovenske tradicionalne vzorce gradnje).



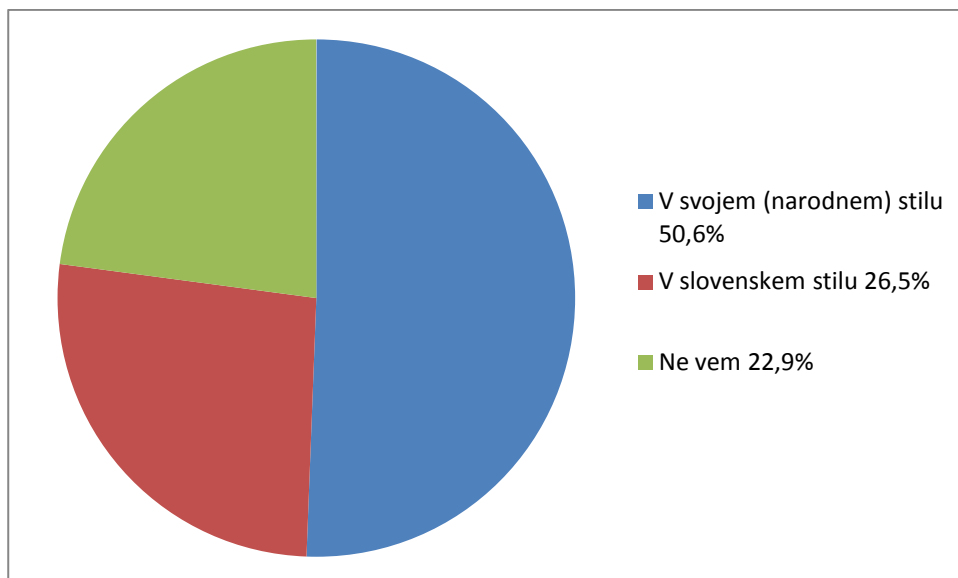
Grafikon 25: Opažanja anketirancev v kakšnem stilu obnavljajo zunanost svoje nepremičnine tuji lastniki

Velika večina anketirancev kar 83% meni, da tujci pri obnovi zunanosti svoje nepremičnine upoštevajo slovensko tipiko, medtem ko 16% anketirancev meni, da tujci ne upoštevajo slovenske tipike pri obnovi zunanost svoje nepremičnine.

Preglednica 44: Opažanja anketirancev v kakšnem stilu obnavljajo zunanost svoje nepremičnine tuji lastniki

Upoštevajo slovensko tipiko	Ne upoštevajo slovenske tipike	Skupaj
69	14	83
83,1%	15,7%	100%

Po videnem na terenu pa tudi po mnenju 69 anketirancev velika večina tujcev obnovi zunanost svoje nepremičnine v stilu, ki je običajen za naselje, v katerem se nepremičnina nahaja. 14 anketirancev meni, da tujci ne upoštevajo slovenske tipike pri obnovi zunanost svoje nepremičnine.



Grafikon 26: Opažanja anketirancev v kakšnem stilu obnavljajo notranjost svoje nepremičnine tuji lastniki

Polovica anketirancev (51%) meni, da tujci pri obnovi notranjost nepremičnine upoštevajo lasten slog oziroma slog okolja (države), iz katerega sami izhajajo, medtem ko 26% anketirancev meni, da tudi pri obnovi notranjost upoštevajo slovenski stil. Kot možen odgovor drugo je izbralo 23% anketirancev.

Preglednica 45: Opažanja anketirancev v kakšnem stilu obnavljajo notranjost svoje nepremičnine tuji lastniki

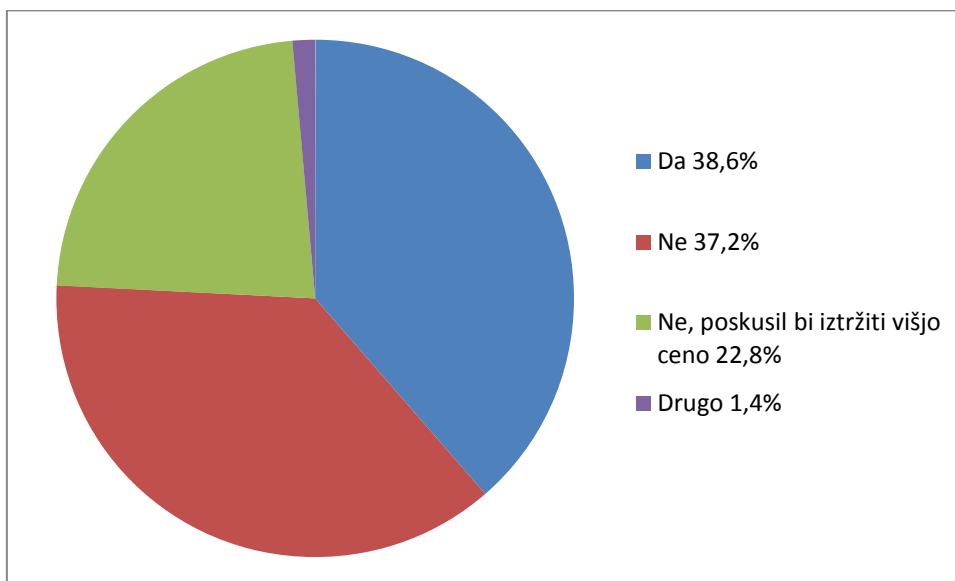
V svojem (narodnem) stilu	V slovenskem stilu	Ne vem	Skupaj
42	22	19	83
50,6%	26,5%	22,9%	100%

Po mojih pričakovanji kar malo komaj polovica (42) anketirancev meni, da tujci pri obnovi notranjosti nepremičnine uporabljajo lastne ideje, ter načine opremljanja notranjosti, kot jo poznajo iz matične dežele, iz kjer prihajajo. 22 anketirancev meni, da tudi pri obnovi notranjost upoštevajo tipične lokalne načine opremljanja, medtem ko 19 anketirancev ni bilo seznanjeni s tem, kako tuji lastniki obnavljajo notranjost nepremičnin.

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

Za nekatere, predvsem starejše prebivalce občine Kobarid, je odločitev za prodajo nepremičnine nekaj nedoumljivega. Imajo neko notranjo vez s svojo nepremičnino, saj so jo z odrekanjem in lastnim delom sezidali ali obnovili ter vzdrževali. Ne smemo pozabiti na bližino državne meje ter na vse tegobe, ki so jih tujci v polpretekli zgodovini doprinesli v Posočje. V marsikaterem prebivalcu še živijo ti spomini in vidijo novodobne tuje državljane, ki kupujejo nepremičnine v Posočju, kot ponoven poizkus okupacije njihove rodne zemlje.

Vprašanje je, izvedeti ali so pripravljene anketiranci prodati svojo nepremičnino tujcu.



Grafikon 27: Anketiranci o zadržkih pri prodaji svoje nepremičnine tujim državljanom

39% anketirancev bi imelo zadržke pri prodaji svoje nepremičnine, ki je naprodaj, če bi se zanjo zanimali tuji državljan, medtem ko 37% anketirancev ne bi imelo zadržkov pri prodaji svoje nepremičnine tujim državljanom. Nimajo zadržkov do prodaje nepremičnine tujcem, temveč bi poizkusili iztržiti višjo ceno, kot če bi nepremičnino prodali Slovencem meni, 23% anketirancev. Kot možen odgovor drugo je izbralo 1,5% anketirancev.

Preglednica 46: Anketiranci o zadržkih pri prodaji svoje nepremičnine tujim državljanom

Da	Ne	Ne, poskusil bi iztržiti višjo ceno	Drugo	Skupaj
56	54	33	2	145
38,6%	37,2%	22,8%	1,4%	100%

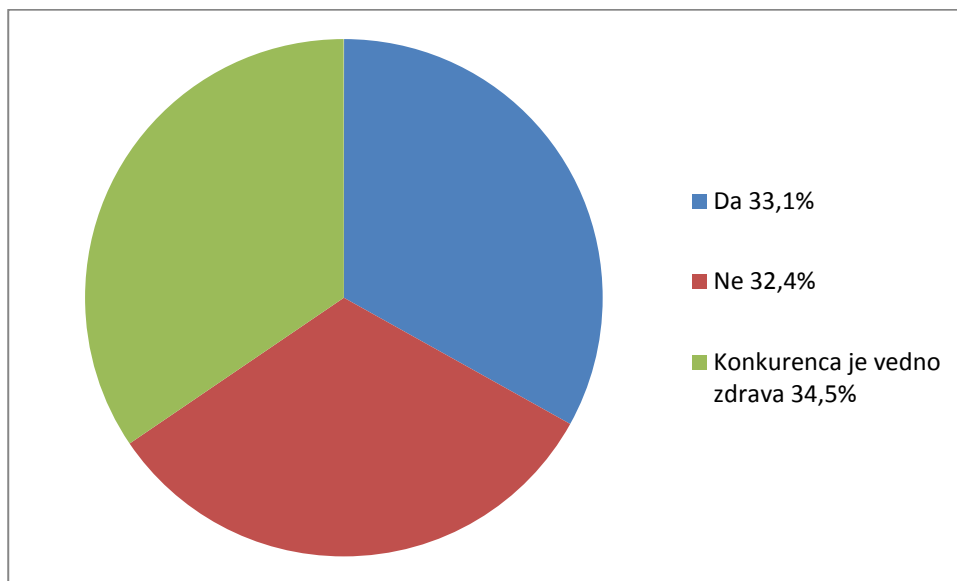
Nad mojimi pričakovanji bi kar 56 anketirancev imelo zadržke pri prodaji svoje nepremičnine, ki je naprodaj, če bi se zanjo zanimali tuji državljan. 54 anketirancev ne bi imelo nobenih zadržkov pri prodaji svoje nepremičnine tujcem, medtem ko bi 33 anketirancev poskusilo prodati tujcem svojo nepremičnino po višji ceni, kot bi jo prodali slovenskemu kupcu. Pod drugo sta dva anketiranca navedla: odvisno komu bi prodal nepremičnino in raje bi prodala po nekoliko nižji ceni mladi slovenski družini.

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

Tuji lastniki v Posočju so si kupili nepremičnino predvsem kot sekundarno bivališče za potrebe preživljanja počitnic v poletnem času, tako da stanovanjski objekt večino leta sameva. Tuji lastniki

nepremičnin bi lahko v želji po dodatnem zaslužku oziroma da se jim investicija hitreje povrne omislili oddajanje svoje nepremičnine v najem. Oddajajo jo samo državljanom iste države, iz katere prihajajo, s tem izkoristijo odlično poznavanje domačega trga in jezika za promocijo, ali jo ponudijo komurkoli. Z oddajanjem nepremičnine v najem se ustvarja dobiček, ki bi lahko v tem primeru odtekal v tujino, v Slovenji bi pa tak lastnik samo pokrival najnujnejše investicije za vzdrževanje nepremičnine.

Vprašanje je, ali vidijo anketiranci nelojalno konkurenco domačim ponudnikom nočitev s tem ko tujec oddaja nepremičnino za turistične namene.



Grafikon 28: Mnenje anketirancev ali oddajanje nepremičnin s strani tujcev v turistične namene predstavlja nelojalno konkurenco domačim ponudnikom turističnih namestitev

Vsi trije možni odgovori so bili med anketiranci enakomerno zastopani. Največ, skoraj 35%, anketirancev meni, da je konkurenca pri oddajanju sob vedno zdrava, medtem ko 33% anketirancev meni, da so tujci, ki oddajajo svojo nepremičnino v najem za turistične namene, nelojalna konkurenca domačim ponudnikom nastanitvenih kapacitet. 32% anketirancev meni, da tuji lastniki nepremičnin, s tem ko oddajajo le to v najem za turistične namene, ne predstavljajo nelojalne konkurence domačim ponudnikom turističnih namestitev.

Preglednica 47: Mnenje anketirancev ali oddajanje nepremičnin s strani tujcev v turistične namene predstavlja nelojalno konkurenco domačim ponudnikom turističnih namestitev

Da	Ne	Konkurenca je vedno zdrava	Skupaj
48	47	50	145
33,1%	32,4%	34,5%	100%

Med anketiranjem in pogovoru v vaseh z domačini, kjer so tujci že kupili nepremičnine sem opazil, da noben tujec še ne ponuja svoje nepremičnine za turistične namestitve. So pa tujci kupili tudi zazidalna zemljišča in ravno v času pisanja diplomske naloge tudi načrtujejo izgradnjo apartmajskih hiš na več lokacijah v občini Kobarid. Anketiranci so na vse tri možne odgovore odgovorili enakomerno, tako da

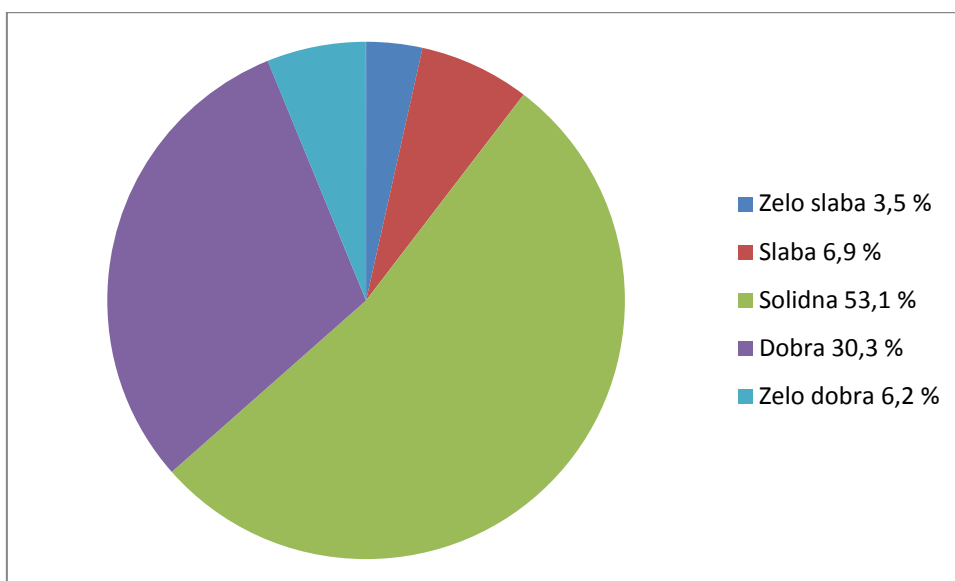
jih tretjina meni, da je konkurenca med ponudniki turističnih nastanitev vedno zdrava. Tretjina jih meni da so tujci nelojalna konkurenca domačim ponudnikom in tretjina jih meni, da niso nelojalna konkurenca domačim ponudnikom turističnih nastanitev.

d. Odnos do tujcev, asimilacija tujcev v slovensko okolje, navezovanje stikov

Kako bi ocenili svojo naklonjenost do tujih lastnikov nepremičnin v Sloveniji?

Po vstopu Slovenije v Evropsko unijo, še posebej pa po vstopu Slovenije v schengensko območje, kjer mej med državami ni več, vsaj v fizičnem smislu ne, bi pričakoval večjo toleranco do tujcev, ki so prisotni ob nas. Toda ne gre pozabiti polpretekle zgodovine, ko je bila celotna občina Kobarid med obema svetovnjima vojnoma po Italijansko okupacijo in spomin na to je še živ predvsem med starejšo populacijo. Potrebno je tudi razlikovati med naklonjenostjo do tujcev, ki pridejo kot turisti in za katere veš, da se bodo vrnila na lastne domove, ter med tujci, ki v tvoji bližnji okolici kupijo nepremičnino, saj to spremeni vsakodnevno življenje in vpliva tudi na kakovost življenja samih domačinov tako v pozitivnem kot v negativnem smislu.

Vprašanje je, da anketiranci z oceno povedo koliko so naklonjeni do tujih lastnikov nepremičnin.



Grafikon 29: Naklonjenost anketirancev do tujih lastnikov nepremičnin v Sloveniji

Več kot polovica anketirancev (53%) izraža solidno naklonjenost do tujih lastnikov nepremičnin v Sloveniji, 30% anketirancev je dobro naklonjenih do tujcev, zelo naklonjenih je 6% anketirancev. Slabo naklonjenost do tujih lastnikov nepremičnin v Sloveniji je izrazilo 7% anketirancev, medtem ko je 3,5% anketirancev zelo nenaklonjenih do tujcev.

Preglednica 48: Naklonjenost anketirancev do tujih lastnikov nepremičnin v Sloveniji

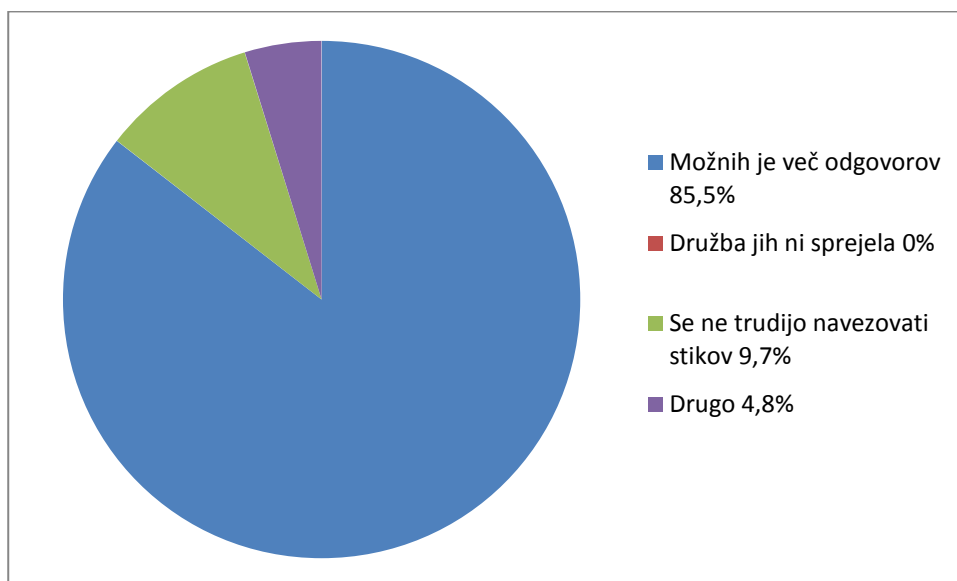
Zelo slaba	Slaba	Solidna	Dobra	Zelo dobra	Skupaj
5	10	77	44	9	145
3,5%	6,9%	53,1%	30,3%	6,2%	100%

Anketiranci so svojo naklonjenost do tujih lastnikov nepremičnin v Sloveniji podali z ocenami (od 1-zelo slabo do 5-zelo dobro). Po pričakovanju se je največ anketirancev (77) odločilo za sredinski odgovor, da je njihova naklonjenost do tujcev solidna. Sledila sta odgovora, ki sta bila najbližja sredini, in sicer 44 anketirancev kaže dobro naklonjenost do tujih lastnikov nepremičnin oziroma 10 anketirancev meni, da je njihova naklonjenost do tujcev slaba. Najmanj anketirancev se je odločilo za skrajna oziroma zunanja odgovora, da so zelo naklonjeni tujcem se je opredelilo 9 anketirancev, medtem ko je zelo nenaklonjenih tujcem 5 anketirancev.

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

Nekako pričakovano je, da zadnji prišlek prevzame pravila, navade in standarde družbe, ki se ji priključijo. In seveda ni nič čudnega, če takšna pričakovanja gojijo tudi lastniki nepremičnin, ki za soseda dobijo tujca. Prav tako je tudi pričakovati, da tudi tujci prinesejo s seboj svoje navade, svoja pravila. Sožitje je zato včasih lahko problematično, saj je veliko stvari, ki jih mora skupnost določiti in uskladiti. In, če je en člen problem je problem za vse. Kako se bo nekdo asimiliral oziroma vživel v novo okolje je predvsem odvisno od vsakega posameznika posebej. V primeru ko kupiš nepremičnino v tuji državi bi pričakoval, da se ti dežela in ljudje, ki živijo tam všeč.

Namen vprašanja je ugotoviti, kako anketiranci vidijo asimilacijo tujih lastnikov nepremičnin v lokalno okolje.



Grafikon 30: Anketiranci o asimilaciji tujih lastnikov nepremičnin v slovensko okolje in družbo

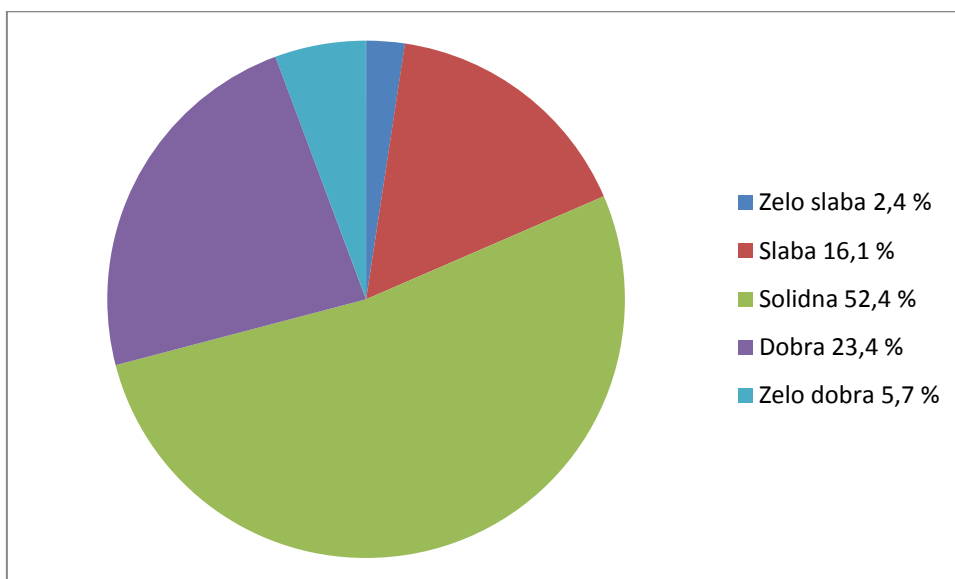
Velika večina anketirancev (86%) je izbrala odgovor, kjer so lahko ocenili, kako se po njihovem mnenju tuji lastniki asimilirajo v slovensko okolje in družbo, kar je prikazano na naslednjem

grafikonu. Da se tuji lastniki ne trudijo navezovati stikov, meni 10% anketirancev, za možni odgovor drugo se je odločilo 5% anketirancev.

Preglednica 49: Anketiranci o asimilaciji tujih lastnikov nepremičnin v slovensko okolje in družbo

Možnih je več odgovorov	Družba jih ni sprejela	Se ne trudijo navezovat stikov	Drugo	Skupaj
124	0	14	7	145
85,5%	0%	9,7%	4,8%	100%

Po pričakovanjih je 124 anketirancev z ocenami od 1 do 5 ocenjevalo, kako se tuji lastniki nepremičnin asimilirajo v okolje, kjer so kupili nepremičnino, 14 anketirancev meni, da se ne trudijo navezovati stikov z okolico. Noben anketiranec ne meni, da jih družba oziroma okolica ni sprejela. Pod drugo so anketiranci navedli: ne vem, odvisno od posameznika, nekateri si želijo stike z domačini, drugi se zadržujejo bolj zase, so samosvoji ne poznajo našega jezika in običajev.



Grafikon 31: Anketiranci o asimilaciji tujih lastnikov nepremičnin v slovensko okolje in družbo

Več kot polovica anketirancev (52%) meni, da se tuji lastniki nepremičnin solidno asimilirajo v slovensko okolje in družbo. Da se dobro asimilirajo, meni 23% anketirancev, medtem ko 16% anketirancev meni, da je asimilacija tujcev v slovensko okolje in družbo slaba. 6% anketirancev vidi asimilacijo tujcev kot zelo dobro, medtem ko 2% anketirancev vidi asimilacijo tujcev kot zelo slabo.

Preglednica 50: Anketiranci o asimilaciji tujih lastnikov nepremičnin v slovensko okolje in družbo

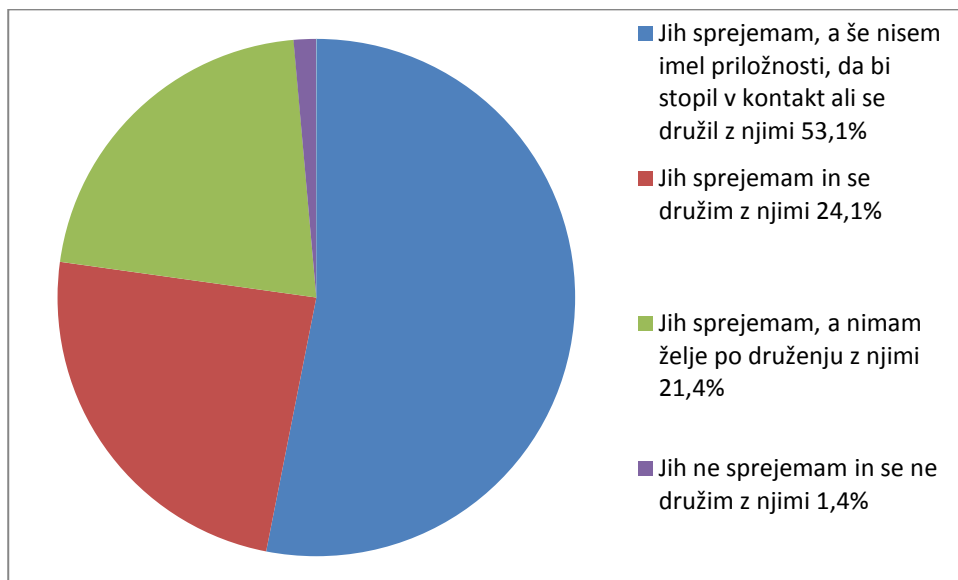
Zelo slaba	Slaba	Solidna	Dobra	Zelo dobra	Skupaj
3	20	65	29	7	124
2,4%	16,1%	52,4%	23,4%	5,7%	100%

Anketiranci so svoje videnje kako dobro se tuji lastniki nepremičnin asimilirajo v slovensko okolje in družbo podali z ocenami (od 1-zelo slabo do 5-zelo dobro). Po pričakovanju se je največ anketirancev (65) odločilo za sredinski odgovor, da je asimilacija tujcev solidna. Sledila sta odgovora, ki sta bila najbližja sredini in sicer 29 anketirancev meni, da se tuji dobro asimilirajo v slovensko okolje, oziroma 20 anketirancev meni, da je njihova asimilacija slaba. Najmanj anketirancev se je odločilo za skrajna oziroma zunanja odgovora, da je asimilacija tujcev zelo dobra meni 7 anketirancev, medtem ko vidijo zelo slabo asimilacijo tujcev v slovensko okolje in družbo 3 anketiranci.

Vaš odnos do tujih lastnikov nepremičnin.

Primorska in s tem tudi Posočje je bilo v pol pretekli zgodovini priključena k Italiji. To je bilo v času med obema svetovnima vojnama, v času ko je bil v Italiji na oblasti fašizem, ki je imel pripadnike drugih narodov za manjvredne in jih je potrebno iztrebiti oziroma poitalijančenja. Med starejšo populacijo, pa tudi med mlajšimi, se čuti nezaupanje do tujih lastnikov nepremičnin v smislu okupacije naše slovenske zemlje, vendar tokrat na bolj prefinjen način. To še posebej velja, če tuji lastniki nepremičnin prihajajo iz Italije. Predpostavljamo lahko, da so tuji kupili nepremičnino v Posočju predvsem za potrebe lastnega oddiha in sprostitev in je sobivanje z njimi neproblematično, saj iščejo predvsem mirno podeželsko okolje brez stresnih situacij, ki jih prinaša vsakodnevno mestno življenje, v katerem običajno živijo. Ko domačini to spoznajo, jih je večina pripravljena sprejeti kot ljudi, ki bodo vdihnili novo življenje propadajočim stanovanjskim objektom in ne kot okupatorje.

Ugotoviti želim, ali anketiranci sprejemajo tuje lastnike nepremičnin oziroma jih ne sprejemajo.



Grafikon 32: Odnos anketiranih domačinov do tujih lastnikov nepremičnin

Več kot polovica anketirancev (53%) nima nič proti tujim lastnikom nepremičnin, toda niso imeli priložnosti, da bi stopili v kontakt ali se družili z njimi. 24% anketirancev osebno pozna tuje lastnike nepremičnin in se z njimi tudi družijo, 21% anketirancev sprejema tuje lastnike nepremičnin, toda nima želje po druženju z njimi. Najmanj malo več kot 1% anketirancev se ne želi spoznati in tudi ne družiti s tujimi lastniki nepremičnin.

Preglednica 51: Odnos anketiranih domačinov do tujih lastnikov nepremičnin

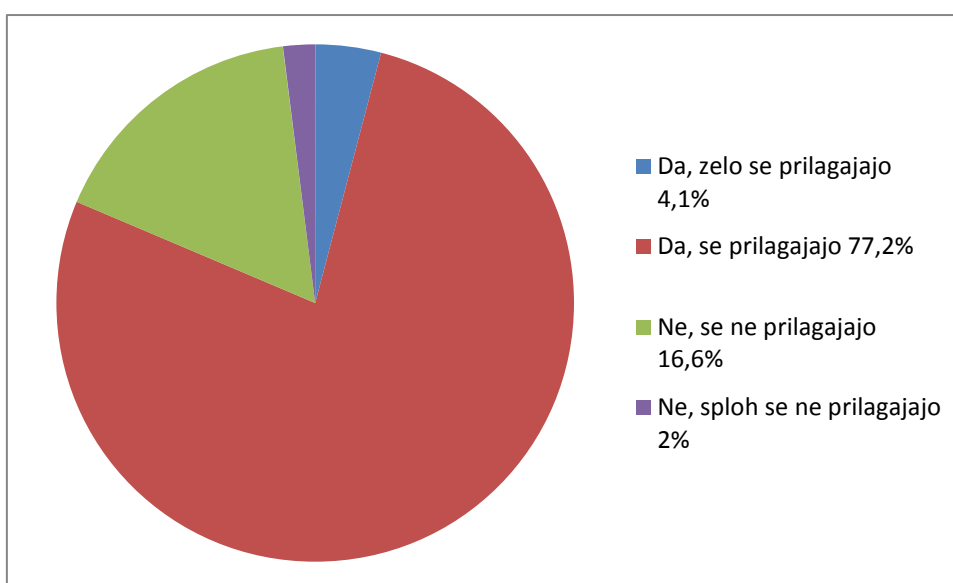
Jih sprejemam, a se nisem še družil z njimi	Jih sprejemam in se družim z njimi	Jih sprejemam, a se ne družim z njimi	Jih ne sprejemam	Skupaj
77	35	31	2	145
53,1%	24,1%	21,4%	1,4%	100%

77 anketirancev, kar je več kot polovica, ne pozna osebno nobenega tujega lastnika nepremičnine in tudi niso imeli še priložnosti druženja z njimi. 35 anketirancev sprejema tuje lastnike nepremičnin in se tudi družijo z njimi, medtem ko 31 anketirancev sprejema tujce, a se ne družijo z njimi. Najmanj 2 anketirancev nista naklonjena tujim lastnikom nepremičnin in se tudi ne želita družiti z njimi.

Se tuji lastniki nepremičnin večinoma prilagajajo slovenskemu okolju, soseski, navadam in so pripravljeni na kompromise z domačini, v kolikor je to potrebno za dobre med sosedске odnose?

Ljudje smo si značajsko zelo različni, zato se je potrebno tam, kjer si ne moremo izbirati ljudi, ki nas bodo obkrožali, prilagajati. Ker ne moremo izbirati sosedov oziroma sovaščanov, saj na to skoraj nimamo vpliva, razen če ne nastopamo kot prodajalec nepremičnine, se je potrebno prilagajati do sovaščanov in enako se pričakuje tudi v obratni smeri. Nato pa vstopi v tako majhno vaško skupnost tujec kot kupec nepremičnine v tej vasi, ki s seboj prinese drugačne navade, običaje in tudi pričakovanja, kaj on želi z nepremičnino ter njeno okolico. Kot tujec, ki niti ne pozna jezika domačinov in ni navajen živeti v tako majhni skupnosti, je seveda zaželeno, da se prilagodi oziroma sprejme kompromise kaj, on kot tujec načrtuje in pričakuje z načrti in pričakovanjih tako sosedov kot celotne skupnosti za dobre med sosedске odnose.

Vprašanje je, ali se po mnenju anketirancev tujci kot kupci nepremičnin prilagajajo okolju kjer so kupili nepremičnino.



Grafikon 33: Anketiranci o prilagajanju tujih lastnikov nepremičnin slovenskemu okolju, navadam in o pripravljenosti na kompromise z domačini

Več kot tri četrtine anketirancev (77%) meni, da se tuji s tem, ko so kupili nepremičnino v Posočju tudi sami prilagodijo navadam in okolju, v katerem se ta nepremičnina nahaja. Da se ne prilagajajo slovenskemu okolju in niso pripravljeni na kompromise z domačini, meni 175 anketirancev. 45 anketirancev se strinja s trditvijo, da se tuji zelo prilagodijo slovenskemu okolju, medtem, ko 2% anketirancev meni ravno nasprotno, da se sploh ne prilagodijo lokalnemu okolju.

Preglednica 52: Anketiranci o prilagajanju tujih lastnikov nepremičnin slovenskemu okolju, navadam in o pripravljenost na kompromise z domačini

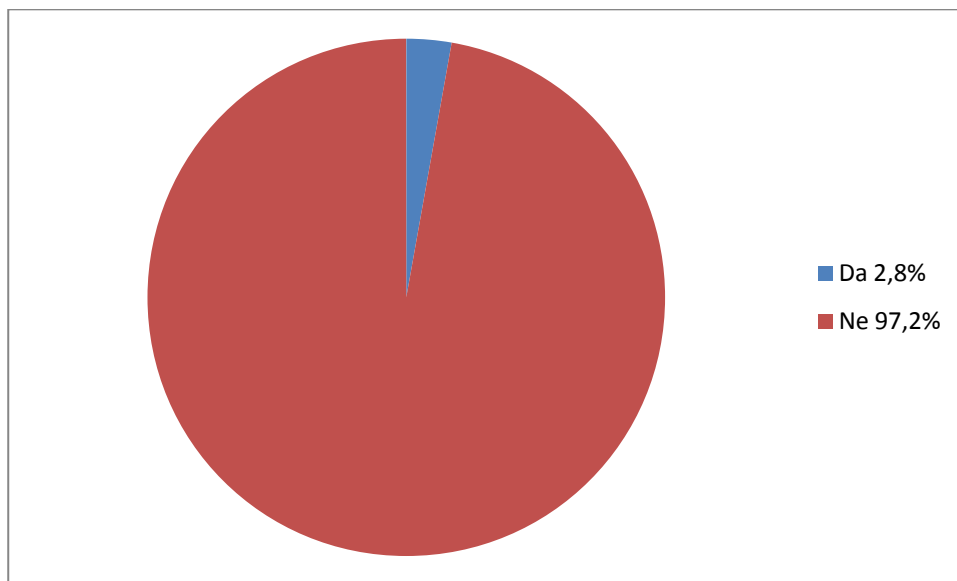
Da, zelo se prilagajajo	Da, se prilagajajo	Ne, se ne prilagajajo	Ne, sploh se ne prilagajajo	Skupaj
6	112	24	3	145
4,1%	77,2%	16,6%	2%	100%

Velika večina kar 112 anketirancev meni, da se tuji lastniki nepremičnin vsaj delno prilagodijo lokalnemu okolju, v katerem so kupili nepremičnino, medtem ko 24 anketirancev meni, da se tuji lastniki nepremičnin premalo prilagajajo lokalnemu okolju in navadam. Ostala dva možna odgovora sta bila redkeje zastopana.

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

Velikokrat je kompromis rešitev za veliko problemov tako med sosedskih kot problemov znotraj celotnih naselji. Kako reševati probleme z nekom, ki ne govori tvojega jezika? Z nekom, ki pride v skupnost samo včasih in ga problemi le te ne zanimajo, oziroma ustvari probleme, za reševanje le teh pa nima časa oziroma ga ne zanima, ker on prihaja samo občasno v svojo nepremičnino.

Namen vprašanja je ugotoviti, ali so bili anketiranci vpleteni v kakršnekoli spore oziroma nevšečnosti s tujimi lastniki nepremičnin.



Grafikon 34: Anketirani domačini o nevšečnostih ali sporih s tujimi lastniki nepremičnin

Velika večina anketirancev kar 97% ni še imela s tujimi lastniki nepremičnin nobenih nevšečnosti ali sporov, medtem ko je 3% anketirancev že imelo to izkušnjo.

Preglednica 53: Anketirani domačini o nevšečnostih ali sporih s tujimi lastniki nepremičnin

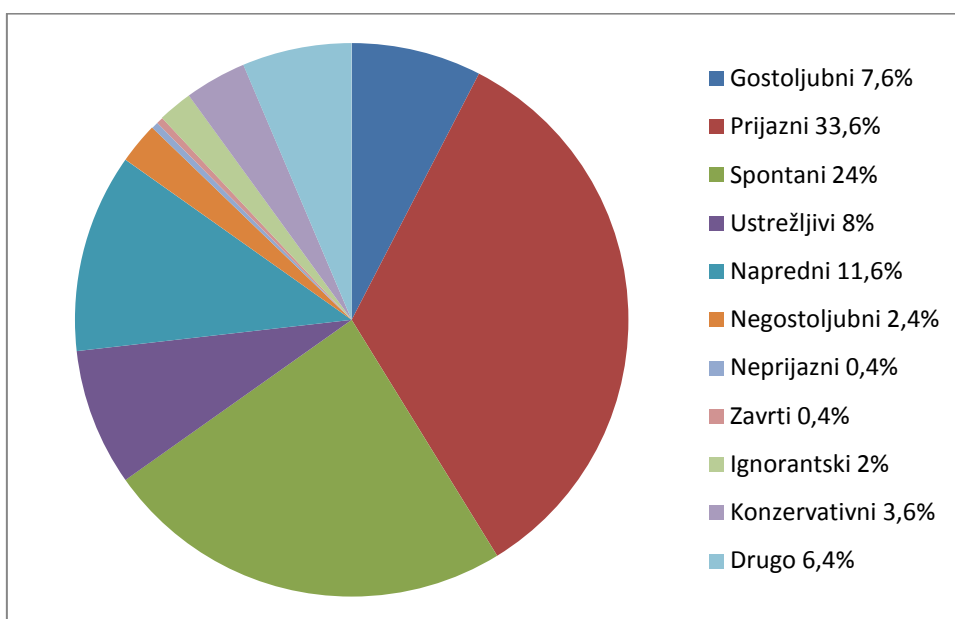
Da	Ne	Skupaj
4	141	145
2,8%	97,2%	100%

Veliko anketirancev (141) ni še imela s tujimi lastniki nepremičnin nobenih nevšečnosti ali sporov, kar si razlagam s tem, da veliko anketirancev ne živi v mikro okolici, kjer so tujci kupili nepremičnino in s tem posledično je tudi težje priti v konfliktno situacijo s tujimi lastniki nepremičnin. 4 anketiranci so imeli nevšečnosti oziroma spore z tujimi lastniki nepremičnin. Kot razlog za spor sta dva anketiranca navedla: opuščeno delovišče in nevšečnosti zaradi vzvišenega obnašanja in prilastitve posesti.

Kako bi v splošnem ocenili tuje lastnike nepremičnin?

V majhnem okolju, kakor so vasi v občini Kobarid, kjer so tujci večinoma kupili nepremičnine in se vsi prebivalci poznajo med seboj, je ocenjevati nekoga, še posebno, če je tujec, ki prihaja iz druge države in govori drug jezik, težko. Najbolj so izpostavljeni ocenjevanju tisti, katerih ne poznamo ali vemo malo o njih. Res lahko oceniš, kako se nekdo vključi v novo okolje šele, ko je dlje časa v njem, toda velikokrat je veliko znakov, ki že kmalu pokažejo, kakšen odnos ima priseljensec do okolice. Anketiranci so lahko ocenjevali tuje lastnike nepremičnin v pozitivnem, kakor tudi v negativnem smislu, izbrali so lahko več možnih odgovorov.

Namen vprašanja je ugotoviti, kako domačini oziroma anketiranci vidijo tuje lastnike nepremičnin kot osebe in na kakšen način jih ocenjujejo.



Grafikon 35: Mnenje anketirancev o značajskih lastnostih tujih lastnikov nepremičnin

Največ anketirancev je ocenilo tuje lastnike nepremičnin v pozitivnem smislu, in sicer, da so prijazni 34%, spontani 24%, napredni 12%, ustrežljivi 8% in gostoljubni 8%. Malo anketirancev je ocenilo tuje lastnike nepremičnin v negativnem smislu, najbolj zastopani so bili možni odgovori, da so konservativni z 4%, negostoljubni 2% in ignorantski 2%. Za možen odgovor drugo se je odločilo 6% anketirancev.

Preglednica 54: Mnenje anketirancev o značajskih lastnostih tujih lastnikov nepremičnin

	Število anketirancev	Delež anketirancev v %
Gostoljubni	19	7,6
Prijazni	84	33,6
Spontani	60	24
Ustrežljivi	20	8
Napredni	29	11,6
Negostoljubni	6	2,4
Neprijazni	1	0,4
Zavrti	1	0,4
Ignorantski	5	2
Konservativni	9	3,6
Drugo	16	6,4
Skupaj	250	100

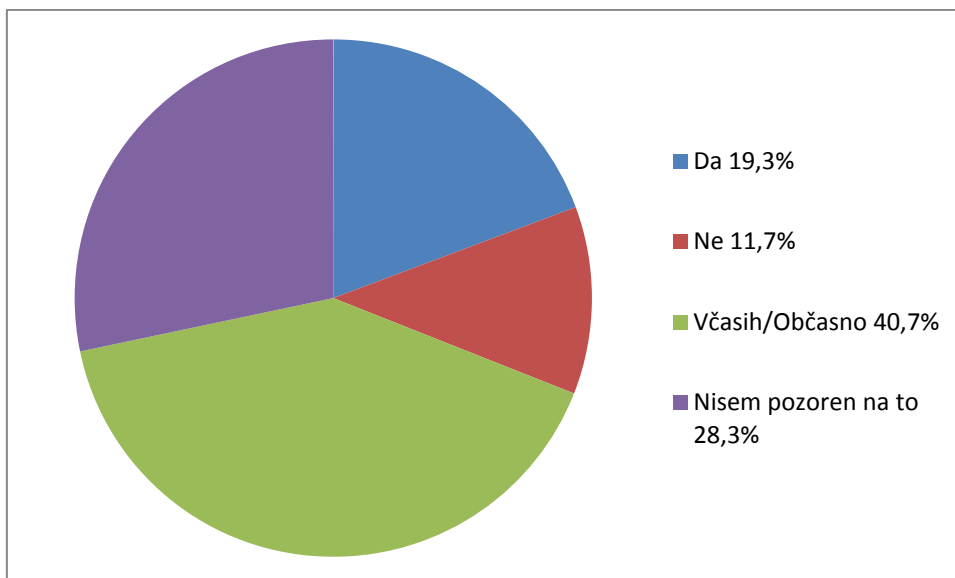
Po pričakovanju je večina, kar 212 od 250 anketirancev, ocenila tuje lastnike nepremičnin v pozitivnem smislu in samo 38 anketirancev jih je ocenilo v negativnem smislu. Pod možen odgovor drugo so anketiranci navedli: nimam stika s tujimi lastniki, ne morem posplošiti, menim, da so zelo različni in imajo tako pozitivne kot negativne lastnosti, to je predvsem odvisno od ljudi, vidijo le svoje interese.

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

Prireditve so v vašem okolju idealno okolje za spoznavanje novih sovaščanov, v tem primeru tujcev. Večina teh prireditev kot so vaški prazniki, turnirji v malem nogometu, kulturne predstave po vaseh je v poletnem času in tudi tujci, ki so kupili nepremičnine v občini Kobarid jo uporabljajo za počitniške namene v poletnem času. Torej so te prireditve priložnost za nova spoznanja med domačini in tujci, ki preživljajo počitnice v tej vasi. Ker pa tuji lastniki nepremičnin ne vedo oziroma niso seznanjeni z lokalnimi običaji in navadami in niti ne vedo, kdaj so te prireditve oziroma imajo drugačen termin počitnic v Posočju, kot so termini prireditev, zato je tudi veliko takih tujih lastnikov nepremičnin, ki bi se udeleževali teh prireditev, ampak jih ravno takrat ni v Posočju.

Kot primer naj navedem Angleža, ki je kupil nepremičnino v vasi Borjana in sedaj igra v vaški ekipi malega nogometa, kadar prebiva v vasi.

Namen vprašanja je ugotoviti, ali so anketiranci, ki se udeležujejo prireditev v domačem okolju spoznali oziroma videli tuje lastnike nepremičnin, da se tudi oni udeležujejo teh prireditev.



Grafikon 36: Opažanja anketirancev o udeležbi tujih lastnikov nepremičnin na javnih prireditvah, ko so v Sloveniji

Skoraj polovica anketirancev (41%) občasno opazi na javnih prireditvah v domačem okolju tudi tuje lastnike nepremičnin. 28% anketirancev se ne udeležuje oziroma niso pozorni na prisotnost tujcev na javnih prireditvah, 19% anketirancev je videlo tuje lastnike nepremičnin na javnih prireditvah, medtem ko 12% anketirancev ni opazilo tujcev na javnih prireditvah v domačem okolju.

Preglednica 55: Opažanja anketirancev o udeležbi tujih lastnikov nepremičnin na javnih prireditvah, ko se v Sloveniji

Da	Ne	Občasno	Nisem pozoren na to	Skupaj
28	17	59	41	145
19,3%	11,7%	40,7%	28,3%	100%

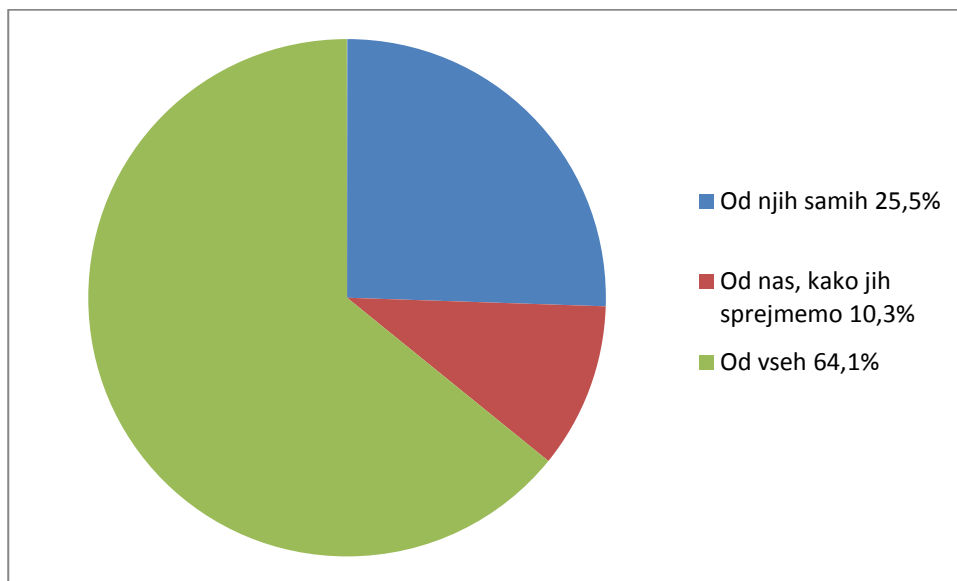
59 anketirancev občasno vidi na javnih prireditvah v domačem okolju tudi tuje lastnike nepremičnin, veliko anketirancev (41) ni pozornih na to. Da so tuji lastniki nepremičnin prisotni na javnih prireditvah, meni 28 anketirancev, medtem ko 17 anketirancev meni, da se tuji lastniki nepremičnin ne udeležujejo javnih prireditev v lokalnem okolju.

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

Večina nepremičnin v lasti tujcev na območju Posočja se nahaja v vaseh, kjer se vsi vaščani med seboj poznajo in vsi vedo vse o vseh. Poznavanje vseh sovaščanov prinaša tako dobre kakor slabe strani med sosedskih odnosov kot tudi odnosov v celotni vaški skupnosti. Dobra stran je predvsem v tem, da je v teh majhnih vaških skupnostih veliko med sosedske pomoči in vsak vaščan točno ve, na koga se lahko obrne po pomoč. Slaba stran je pa v tradicionalni slovenski nevoščljivosti do soseda, ter spori na vaški ravni, ki trajajo že generacije in danes vaščani sploh ne vedo, kako se je spor začel in zakaj so sprti,

ampak je važno, da so sprti. Ko v tako vaško okolje vstopi tujec kot kupec nepremičnine, je njegova asimilacija v vaško okolje v veliki meri odvisna od vaše skupnosti, kako ga sprejme oziroma s katerim vaščani se spozna in kako ga ti vaščani asimilirajo v vaško življenje. Seveda je predpogoj, da tujec, ki ima v lasti nepremičnino, sploh želi komunicirati z ostalimi prebivalci oziroma komunicira z ostalim prebivalci samo z najosnovnejšimi frazami in mu niti ni v interesu, da bi spoznal vaško skupnost kot celoto.

Namen vprašanja je ugotoviti, kdo je po mnenju anketirance naj pomembnejši dejavnik za asimilacijo tujcev v lokalno okolje in s tem v slovensko družbo.



Grafikon 37: Mnenje anketirancev od koga je najbolj odvisno za uspešno asimilacijo tujih lastnikov nepremičnin v slovensko družbo

Skoraj dve tretjini anketirancev (64%) meni, da je asimilacija tujih lastnikov nepremičnin v slovensko družbo odvisna od vseh, tako od njih samih, tako tudi od domačinov. Četrtnina anketirancev (25%) meni, da je samo od tujcev odvisno, kako dobro se bodo asimilirali v slovensko družbo, medtem ko 10% anketirancev vidi domačine od katerih je najbolj odvisno kako dobro se tuji lastniki nepremičnin asimilirajo v slovensko družbo.

Preglednica 56: Mnenje anketirancev, od koga je najbolj odvisno za uspešno asimilacijo tujih lastnikov nepremičnin v slovensko družbo

Od njih samih	Od nas	Od vseh	Skupaj
37	15	93	145
25,5%	10,3%	64,1%	100%

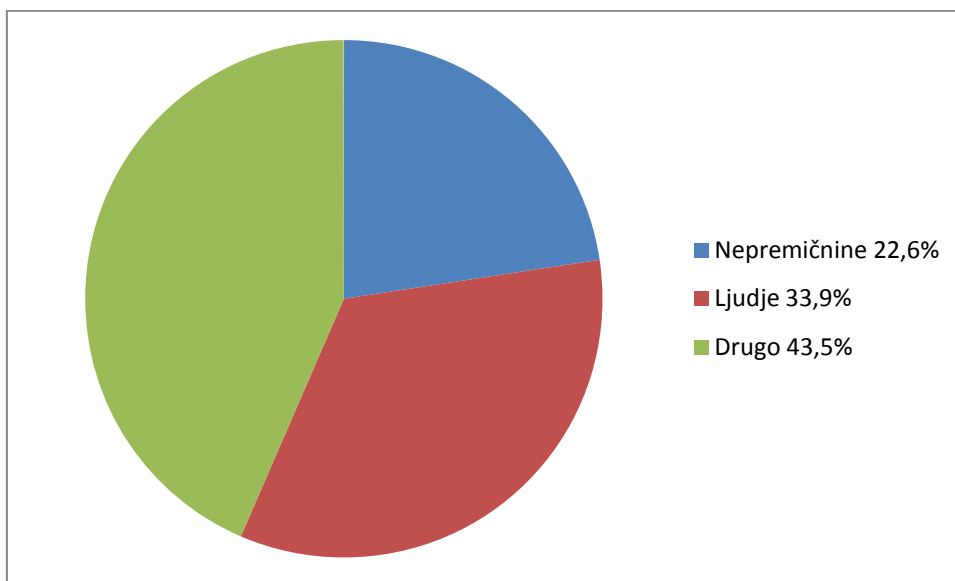
Velika večina, kar 93 anketirancev, meni, da je za uspešno asimilacijo tujih lastnikov nepremičnin v slovensko družbo odvisno od obeh strani. 37 anketirancev vidi uspešno asimilacijo tujih lastnikov nepremičnin predvsem v njih samih, koliko se bodo sami odločili za to, medtem ko 15 anketirancev meni, da je za dobro asimilacijo tujih lastnikov nepremičnin veliko odvisno predvsem od domačinov.

Ali lahko navedete nekaj motečih elementov (naravni, družbeni, ...), ki so jih v okolje kjer prebivate doprinesli tuji lastniki nepremičnin?

Ljudje smo si različni, zato imamo različne navade, običaje, način življenja, pričakovanja in vrednote. Še posebej pridejo do izraza ti elementi, kadar v vašem okolju, kupi nepremičnino tujec, ki prihaja iz druge dežele, ki govori tuj jezik in jezika domačinov ne razume oziroma je omejen na osnovne fraze, ki ima drugačne življenjske navade. Potrebno je treba upoštevati, da so tujci kupili nepremičnino v občini Kobarid na podeželju, kjer se vsi med seboj poznajo in vedo, kaj lahko pričakujejo od sovaščanov tako v dobrem kot v slabem smislu. V tako vaško okolje nato vstopi tujec, ki je kupil nepremičnino predvsem za počitniške namene in je kot tujec v vaški skupnosti. Ljudje na počitnicah spremenimo življenjske navade smo bolj sproščeni, nimamo delovnih obveznosti, priredimo piknik, ki se zavleče v noč in to lahko zmoti utečeno vaško rutino.

Namen vprašanja je ugotoviti, kaj anketirance moti oziroma kaj bi jih motilo s tem ko v njihovo bližini kupi nepremičnino tujec.

Vprašanje v anketi je bilo opisno in 62 anketirancev, kar znaša 43% vseh, je odgovorilo, medtem ko 83 anketirancev, kar znese 57%, ni odgovorilo. Odgovore tistih anketirancev, ki so navedli, kateri so moteči elementi, ki jih v okolje, kjer prebivate, prinesli tuji lastniki nepremičnin, sem razdelil v tri kategorije, in sicer v: nepremičnine, ljudje in drugo.



Grafikon 38: Mnenje anketirancev o motečih elementih, ki so jih v okolje kjer prebivajo, doprinesli tuji kupci nepremičnin

44% anketirancev, ki so odgovorili na zastavljeno vprašanje, sem razdelil v kategorijo drugo, medtem ko sem 33% odgovorov anketirancev dal v kategorijo ljudje. Najmanj 23% odgovorov anketirancev po mojem mnenju spada v kategorijo samih nepremičnin, ki so jih tujci kupili.

Preglednica 57: Mnenje anketirancev o motečih elementih, ki so jih v okolje kjer prebivajo, doprinesli tuji kupci nepremičnin

Nepremičnine	Ljudje	Drugo	Skupaj
14	21	27	62
22,6%	33,9%	43,5%	100%

Največ anketirancev, ki so napisali svoje mnenje, kateri so moteči elementi, ki jih tuji lastniki prinesejo v okolje, v katerem prebivajo, sem razdelil v kategorijo drugo, teh je bilo 27. Ti anketiranci so navedli naslednje moteče elemente: niso moteči, imajo le ekonomske interese, domačine sprejemajo kot domorodce, ker jih je že preveč je to grožnja za slovensko kulturo, odnos in pojmovanje lastnine, ne vidim nobenih motečih elementov, ravno nasprotno. Nove kulture bogatijo. Mogoče edino to (kar pa ne vidim kot moteče), da so oni bolj podjetni in tu izkoristijo poslovne priložnosti, ki bi jih domačini že zdavnaj lahko, če bi pogledali dlje kot samo do svojega praga (ali sosedovega). 21 anketirancev vidi moteče elemente v tujih samih. Navedli so naslednje elemente: ne trudijo se preveč, da bi se naučili slovenskega jezika, glasnost, tuji imajo večjo kupno moč kot domača mlada družina in zato pogosto prednost pri nakupu nepremičnin, prevelik odstotek "vikendašov" v eni majhni vasici lahko povzroči, da je vas večino leta prazna, kaljenje nočnega miru, neprilagodljivost, ki se navzven kaže na jezikovnem področju; nepripravljenost biti del okolja, moteč element je obnašanje in neodgovornost. Najmanj 12 anketirancev sem dal v skupino, kjer so navedli moteče elemente v zvezi z nepremičninami, ki so jih tuji kupili in to so: zvišanje cen nepremičnin, zato mlade družine težje pridejo do svoje nepremičnine, ne upoštevajo kulturne dediščine pri obnovi nepremičnin, le občasni obiski nepremičnin – ni pristnega doprinosa k življenju na vasi, obnovijo nepremičnino v drugem slogu, površno obnavljajo svoje nepremičnine, v obnovo ne vključujejo slovenskih obrtnikov, ob premajhnih vložkih v obnovo nepremičnin nadaljnje propadanje le teh, pri obnovi nepremičnin ne upoštevajo protipotresne gradnje.

5 RAZPRAVA O REZULTATIH

Na slovenskem podeželju smo že dolga leta priča izseljevanju predvsem mlajše izobražene populacije, saj podeželje ne nudi dovolj delovnih mest za izobražen kader z visokošolsko izobrazbo. Na drugi strani pa predvsem slovenski mestni prebivalci in po vstopu Slovenije v EU tudi tujci odkrivajo na slovenskem podeželju prednosti in kvalitete tovrstnega bivanja. Bivališča na podeželju jim služijo za preživljanje prostega časa med vikendi in v času dopustov, vendar pa ti prišleki nimajo pravega doprinosa k ohranjanju oziroma razvoju podeželja.

Tujci na obravnavanem območju občine Kobarid kupujejo nepremičnine večinoma po vaseh, nekaj pa je tudi primerov, ko so kupili nepremičnino v samem mestu in jih sedaj oddajajo kot sobe. Največ tujih kupcev nepremičnin sem naštel v breginjskem kotu, kar povezujem s tem, da so se s tega območja prebivalci največ odseljevali, še posebej po potresu leta 1976. S tega dela obravnavanega območja je bila in je še vedno največja ponudba nepremičnin za prodajo v občini Kobarid, predvsem starejših ali pa nenaseljenih stanovanjskih stavb. Nasproten primer sem zasledil na drežniškem in na livškem območju, kjer sta na vsakem koncu po en tuji lastnik nepremičnine. Razlog za tako majhno prisotnost tujih lastnikov nepremičnin na tem območju vidim v tem, da ni ponudbe nepremičnin na trgu s tega območja, zato tudi tujci pa tudi drugi nimajo možnosti nakupa nepremičnin. V vasi Krn sta obe nepremičnini, ki sta v lasti tujih državljanov, že dlje časa naprodaj, medtem ko so v vasi Idrsko tujci prodali nepremičnino mladi družini iz občine Tolmin.

Iz videnega na terenu lahko sklepam, da so tujci, kupili nepremičnine v samem Kobaridu ali bližnjih vaseh (Idrsko, Ladra) z namenom turistične dejavnosti (oddajanje sob). V nekoliko bolj oddaljenih vaseh od Kobarida (Vrsno, Koseč, Potoki, Borjana, Breginj) imajo tuji lastniki svoje nepremičnine za lastno uporabo, v dveh primerih nepremičnini tujca obnavljata v lastni režiji. Medtem ko v najbolj oddaljenih vaseh od občinskega središča (Krn, Logje, Livške Ravne) tuji lastniki svoje nepremičnine prodajajo oziroma so jih že prodali.

Splošna slika anketiranih domačinov, ki so sodelovali v raziskavi, nam pove, da je največ anketirancev starih med 29 in 48 letom z večinoma srednješolski izobrazbo in imajo družino. Velika večina anketiranih domačinov je bila zaposlenih, druga največja zastopana skupina v anketi so bili študentje. Prva leta po vstopu Slovenije v EU se je zanimanje in tudi sam nakup nepremičnin povečeval. Leta 2006 je bil dosežen vrh po številu (115) nakupov s strani tujih državljanov, po letu 2009 je zaznati znaten upad nakupa nepremičnin s strani tujcev. Povečano zanimanje tujcev za nakup nepremičnin je opazilo tudi tri četrtine anketiranih domačinov, ki v skoraj polovici primerov menijo, da so se tujci odločili za nakup nepremičnine v Posočju zaradi lepe narave, razgibane in pestre pokrajine, ki ponuja veliko možnosti za oddih in rekreacijo.

Polovica anketiranih domačinov meni, da tujci kupujejo svoje nepremičnine v Posočju za sekundarno bivališče, medtem ko po rezultatih Sonje Likar (2013), ki je obravnavala celotno Posočje, meni tako 68% anketiranih domačinov. 72 (49,6%) anketirancev odobrava nakup nepremičnin s strani tujih državljanov, medtem ko 73 (50,4%) anketirancev ne odobrava teh nakupov. V primerjavi z rezultati ankete Sonje Likar je tukaj opaziti razhajanje, saj njeni anketiranci v 38,7% odobravajo nakupe in v 61,3% ne odobravajo nakupov nepremičnin s strani tujih državljanov.

Dobra polovica anketiranih domačinov meni, da je ponudba nepremičnin, ki so naprodaj v Posočju zadovoljiva in menijo tudi, da so se cene nepremičnin na tem območju narasle zaradi zanimanja tujih državljanov za nakup le teh. Domačini so v 44% primerih (anketa Sonje Likar 57%) opazili upad nakupa nepremičnin s strani tujih državljanov v zadnjem času. To se v resnici tudi dogaja, kar kažejo

tudi podatki DURS. Medtem ko pri tujcih, ki so že kupili nepremičnino, v Posočju več kot polovica anketiranih domačinov ne vidi večjih razlik v frekveni obiska njihove nepremičnine.

Polovica anketiranih domačinov bi kupila nepremičnino v tujini, če bi imeli možnost za to, medtem ko druga polovica ne bi kupila nepremičnine v tujini. 70% anketirancev meni, da so domačini, ki so prodali nepremičnino tujemu državljanu, iztržili višjo prodajno ceno, kot če bi jo prodali domačinu (Slovincu). Tretjina anketirancev bi imela zadržke pri prodaji nepremičnine tujim državljanom, druga tretjina teh zadržkov pri prodaji ne bi imela, ostali so neopredeljeni.

Tretjina anketirancev je mnenja, da predstavljajo tujci, ki oddajajo svoje nepremičnine v turistične namene nelojalno konkurenco domačim ponudnikom, tretjina anketirancev meni, da ne predstavljajo nelojalne konkurence. Ostali anketiranci so mnenja, da je konkurenca vedno zdrava.

Skoraj tri četrtine anketiranih domačinov meni, da tujci vlagajo v svojo nepremičnino, ki so jo kupili v Posočju, kolikor je potrebno za obnovo, ki omogoča spodobno bivanje. Pri obnovi nepremičnine vidijo anketiranci, da v tretjini primerov tujci v lastni režiji obnavljajo nepremičnine, druga tretjina anketirancev pa meni, da tujci obnavljajo svoje nepremičnine v lastni režiji in s pomočjo sosedov ali sovaščanov. 83% anketirancev opaža, da tuji lastniki pri obnovi zunanosti nepremičnine upoštevajo slovensko tipiko, medtem ko polovica anketirancev opaža, da obnavljajo notranjost v svojem stilu.

Polovici anketirancev je poznan primer, ko so se tuji lastniki nepremičnine tudi za stalno preselili v Posočje, isti odstotek je tudi izrazila solidno naklonjenost do tujih lastnikov nepremičnin in tudi menijo, da se tujci solidno asimilirajo v slovensko okolje in družbo. Tretjina anketirancev ocenjuje tuje lastnike kot prijazne, polovica anketirancev je tudi navedlo, da sprejema tuje lastnike nepremičnin, toda še niso imeli priložnosti, da bi se družili z njimi. Več kot tri četrtine anketiranih domačinov meni, da se tuji lastniki prilagajajo okolju, v katerem so kupili nepremičnino. Dve tretjini anketirancev meni, da je za uspešno asimilacijo tujcev v slovensko okolje odvisno tako od njih samih, kakor tudi od domačinov. 40% anketirancev je že opazilo tuje lastnike nepremičnin na javnih prireditvah v lokalnem okolju.

6 ZAKLJUČNE UGOTOVITVE

Slovenija je po vstopu v Evropsko unijo postala zanimiva država za nakup nepremičnin s strani tujih državljanov, predvsem iz tistih držav, kjer je življenjski standard višji kot v Sloveniji. Poenostavili so se postopki nakupa nepremičnin za tuje državljane in tudi cenovno so slovenske nepremičnine pri njih vzbudile zanimanje. Na območju Posočja z pristno in razgibano pokrajino dosegajo nepremičnine nekoliko višjo ceno kot ostala primerljiva območja v Sloveniji.

Ugotovljeno je bilo, da močno prednjačijo kupci iz Velike Britanije, ter da so večinoma kupovali nepremičnine v občini Tolmin in Bovec, kar gre pripisati večji površini omenjenih občin. V občini Kobarid so tujci kupovali nepremičnine v veliki meri po vaseh in zaselkih, v primerih ko so kupili nepremičnino v samem Kobaridu ali bližnji okolici pa to oddajajo v najem.

Raziskava je pokazala, da prihod tujih lastnikov nepremičnin pomeni priložnost za razvoj in ohranjanje podeželja in hkrati še ne predstavlja narodnostne grožnje za domačine in lokalno okolje, saj so tujci razpršeni po posameznih vaseh. Klub temu približno polovica anketiranih domačinov nakup nepremičnin s strani tujcev dojema kot grožnjo za slovenski ruralni prostor in kulturo. Tretjina anketirancev bi tudi imela zadržke pri prodaji svoje nepremičnine tujcu. Vsi ti izsledki izražajo svojevrstno nenaklonjenost domačinov do prihoda tujih državljanov.

VIRI

Agencija RS za okolje. 2007. Potresi v letu 2004. Ljubljana, Ministrstvo za okolje in prostor: str. 158.
<http://www.arso.gov.si/potresi/poro%c4%8dila%20in%20publikacije/potresi%20v%20letu%202006.pdf> (Pridobljeno 21. 9. 2011.)

Agencija RS za okolje. 2010.
http://www.arso.gov.si/potresi/potresna%20nevarnost/projektني_pospesek_tal.html
(Pridobljeno 8. 5. 2012.)

Gams, S. 2008. Vloga kulturne dediščine pri razvoju turizma v občinah Bovec in Kobarid. Diplomatska naloga. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, filozofska fakulteta.

Letno poročilo 2012, 2012. ZRSZ OS Nova Gorica.
http://www.ess.gov.si/trg_dela/publicistika/letna_porocila (Pridobljeno 14. 6. 2012.)

Likar, S. 2013. Analiza nakupa nepremičnin na območju upravne enote Tolmin s strani tujih državljanov po vstopu Slovenije v Evropsko unijo. Magistrsko delo, Ljubljana, Univerza v Ljubljani, fakulteta za gradbeništvo in geodezijo (samozaložba S. Likar): str. 224.

LTO Sotočje 2010. Strategija razvoja turizma v občini Kobarid 2010-2015. Tolmin, LTO Sotočje: str. 114.
www.kobarid.si/razvojt.pdf (Pridobljeno 21. 9. 2011.)

Metodologija izračuna cen nepremičnin. 2011. Slonep.
<http://www.slonep.net/info/cene-nepremicnin/metodologija-izracuna-cen-nepremicnin-do-l-2011>
(Pridobljeno 21. 9. 2012.)

Nakup nepremičnin s strani tujih državljanov. 2010. Ministrstvo za pravosodje.
http://www.mp.gov.si/si/delovna_podrocja/zakonodaja_s_podrocja_pravosodja/nakup_nepremicnin_s_strani_tujih_drzavljanov/ (Pridobljeno 21. 9. 2011.)

Občina Kobarid. 2012.
http://www.kobarid.si/index.php?option=com_content&view=article&id=45&Itemid=71 (Pridobljeno 8. 5. 2012.)

PISO. 2012. Zemljevid občine Kobarid.
<http://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=KOBARID> (Pridobljeno 8. 5. 2012.)

Portal prostor. 2011. GURS.
<http://www.e-prostor.gov.si/> (Pridobljeno 21. 9. 2011.)

Pretner, M. 2003. Razvoj dodatne turistične ponudbe. Bovec: Občina Bovec: str. 86.

Skočir, T. 2010. Analiza turistične ponudbe in povpraševanja ter možnosti za razvoj turizma v zgornjem Posočju. Diplomatska naloga, Ljubljana, Univerza v Ljubljani, ekonomska fakulteta. (samozaložba T. Skočir): str. 46.

Število ležišč na 1000 prebivalcev v letu 2011.
<http://www.stat.si/obcinevstevilkah/Vsebina.aspx?leto=2011&ClanekNaslov=TurizemTuristi>
(Pridobljeno 14. 6. 2012.)

SURS. 2012. Gostota naseljenosti v Posočju in v Slovenji 1.1. leta 2010, 2011 in 2012.
www.stat.si/popis2002/gradivo/informacija-96.pdf (Pridobljeno 14. 6. 2012.)

SURS. 2012. Naravni prirast v Posočju in Sloveniji v letih 2010, 2011 in 2012.
http://www.stat.si/letopis/2012/31_12/31-03-12.htm (Pridobljeno 14. 6. 2012.)

SURS. 2012. Občine v Posočju.
http://www.stat.si/letopis/2012/31_12/31-01-12.htm (Pridobljeno 14. 6. 2012.)

SURS. 2012. Povprečne bruto plače v občinah Bovec, Kobarid, Tolmin in Sloveniji v EUR za leta 2010, 2011 in 2012.
http://www.stat.si/letopis/2012/31_12/31-08-12.htm (Pridobljeno 14. 6. 2012.)

SURS. 2012. Povprečne neto plače v občinah Bovec, Kobarid, Tolmin in Sloveniji v EUR za leta 2010, 2011 in 2012.
http://www.stat.si/letopis/2012/31_12/31-08-12.htm (Pridobljeno 14. 6. 2012.)

SURS. 2012. Prebivalstvo po starostnih skupinah v Posočju (stanje leta 2002).
www.stat.si/popis2002/gradivo/informacija-96.pdf (Pridobljeno 14. 6. 2012.)

SURS. 2012. Selitveni prirast v Posočju in Sloveniji v letih 2010, 2011 in 2012.
http://www.stat.si/letopis/2012/31_12/31-05-12.htm (Pridobljeno 14. 6. 2012.)

SURS. 2012. Stanovanja po letu izgraditve za posamezne občine v Posočju za leto 2011.
http://www.stat.si/letopis/2012/31_12/31-09-12.htm (Pridobljeno 14. 6. 2012.)

SURS. 2012. Število prebivalcev v Posočju in v Sloveniji 1.1. leta 2010, 2011 in 2012.
http://www.stat.si/letopis/2012/31_12/31-02-12.htm (Pridobljeno 14. 6. 2012.)

SURS. 2012. Število sob v stanovanjih v Posočju.
http://www.stat.si/letopis/2012/31_12/31-10-12.htm (Pridobljeno 14. 6. 2012.)

Lega občine Kobarid v Republiki Sloveniji. 2006.
http://sl.wikipedia.org/wiki/Slika:Obcine_Slovenija_2006_Kobarid.svg (Pridobljeno 8. 5. 2012.)

PRILOGE

Priloga1: Anketni vprašalnik za domačine na obravnavanem območju

Priloga 1:

Pozdravljeni!

Sem Sonja Likar. Zaključujem interdisciplinarni podiplomski študij prostorskega in urbanističnega planiranja na Univerzi v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo.

Z vstopom Slovenije v Evropsko unijo (v nadaljnjem besedilu EU), 1.5.2004, so se za države članice EU poenostavili postopki nakupa nepremičnin v Sloveniji. Državljanji držav članic EU so tako dobili možnost prostega dostopa do slovenskih nepremičnin (nepremičnine lahko kupujejo pod enakimi pogoji, kot veljajo za Slovence).

V svoji magistrski nalogi raziskujem nakup nepremičnin tujih državljanov in njihovo asimilacijo v slovensko okolje. Območje obdelave je upravna enota Tolmin, ki obsega občine Bovec, Kobarid in Tolmin.

Kot prebivalec obravnavanega območja Vas vljudno vabim k izpolnitvi ankete, s katero želim pridobiti podatke o tem, kako domačini sprejemate tuje kupce nepremičnin v svojem domačem okolju.

Za anketo, ki je anonimna, boste potrebovali približno 10 minut.

V primeru kakršnihkoli vprašanj me lahko kontaktirate na e-naslov: sonja.likar@yahoo.com.

Za sodelovanje se vam že vnaprej najlepše zahvaljujem.

Navodila za izpolnjevanje: obkrožite črko pred ustreznim odgovorom pri posameznem vprašanju oz. vaš odgovor vpišete na črto.

A) Splošni podatki

1) Kraj bivanja:

2a) Spol in starost

a) Moški

b) Ženska

2b) Starost:

3) Stopnja izobrazbe

a) Osnova šola

b) Poklicna / Srednja šola

c) Višješolska izobrazba

d) Visokošolska izobrazba (Prva bolonjska stopnja)

e) Univerzitetna izobrazba (Druga bolonjska stopnja)

f) Magisterij znanosti

g) Doktorat znanosti

4) Status

a) Študent

b) Zaposlen

c) Samozaposlen

d) Upokojenec

e) Nezaposlen/Brezposelen

f) Drugo: _____

5) Stan

a) Samski

ez otrok

c) Družina

d) Drugo: _____

B) Nakup nepremičnin s strani tujih državljanov v Sloveniji

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: _____

7) Zakaj menite da se tuji državljanji 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) klima, podnebja kot v državi 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: _____

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:
 - i) upoštevajo slovensko tipiko
 - ii) ne upoštevajo slovenske tipike
- a2) Notranjost:
 - i) v svojem (narodnem) stilu
 - 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 vklapljujejo/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
- b) prijazni
- c) spontani
- d) ustrezljivi
- e) napredni
- f) negostoljubni
- g) neprijazni
- h) zavrti
- i) ignorantski
- 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?