

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:

Kermolj, J., 2016. Analiza nakupov nepremičnin tujih državljanov na Krasu. Diplomaska naloga. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo. (mentorica Šubic Kovač, M.): 120 str.

Datum arhiviranja: 14-09-2016

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:

Kermolj, J., 2016. Analiza nakupov nepremičnin tujih državljanov na Krasu. B.Sc. Thesis. Ljubljana, University of Ljubljana, Faculty of civil and geodetic engineering. (supervisor Šubic Kovač, M.): 120 pp.

Archiving Date: 14-09-2016

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

**UNIVERZITETNI ŠTUDIJSKI
PROGRAM GRADBENIŠTVO
KONSTRUKCIJSKA SMER**

Kandidatka:

JANA KERMOLJ

**ANALIZA NAKUPOV NEPREMIČNIN TUJIH
DRŽAVLJANOV NA KRASU**

Diplomska naloga št.: 3494/KS

**ANALYSIS OF REAL ESTATE PURCHASE BY
FOREIGN NATIONALS ON KARST**

Graduation thesis No.: 3494/KS

Mentorica:

izr. prof. dr. Maruška Šubic-Kovač

Ljubljana, 08. 09. 2016

STRAN ZA POPRAVKE, ERRATA

Stran z napako

Vrstica z napako

Namesto

Naj bo

Spodaj podpisana študentka Jana Kermolj, vpisna številka 26106678, avtorica pisnega zaključnega dela študija z naslovom Analiza nakupa nepremičnin tujih državljanov na Krasu

IZJAVLJAM

1. Obkrožite eno od variant a) ali b)

- a) da je pisno zaključno delo študija rezultat mojega samostojnega dela;
- b) da je pisno zaključno delo študija rezultat lastnega dela več kandidatov in izpolnjuje pogoje, ki jih Statut UL določa za skupna zaključna dela študija ter je v zahtevanem deležu rezultat mojega samostojnega dela;

2. da je tiskana oblika pisnega zaključnega dela študija istovetna elektronski obliki pisnega zaključnega dela študija;

3. da sem pridobila vsa potrebna dovoljenja za uporabo podatkov in avtorskih del v pisnem zaključnem delu študija in jih v pisnem zaključnem delu študija jasno označila;

4. da sem pri pripravi pisnega zaključnega dela študija ravnala v skladu z etičnimi načeli in, kjer je to potrebno, za raziskavo pridobila soglasje etične komisije;

5. soglašam, da se elektronska oblika pisnega zaključnega dela študija uporabi za preverjanje podobnosti vsebine z drugimi deli s programsko opremo za preverjanje podobnosti vsebine, ki je povezana s študijskim informacijskim sistemom članice;

6. da na UL neodplačno, neizključno, prostorsko in časovno neomejeno prenašam pravico shranitve avtorskega dela v elektronski obliki, pravico reproduciranja ter pravico dajanja pisnega zaključnega dela študija na voljo javnosti na svetovnem spletu preko Repozitorija UL;

7. da dovoljujem objavo svojih osebnih podatkov, ki so navedeni v pisnem zaključnem delu študija in tej izjavi, skupaj z objavo pisnega zaključnega dela študija.

V Svetem, 19.8.2016

Podpis študentke: _____

BIBLIOGRAFSKO-DOKUMENTACIJSKA STRAN IN IZVLEČEK

UDK: 332.6(497.472)(043.2)

Avtor: Jana Kermolj

Mentor: izr. prof. dr. Maruška Šubic Kovač

Naslov: Analiza nakupa nepremičnin tujih državljanov na Krasu

Tip dokumenta: Diplomaska naloga – univerzitetni študij

Obseg in oprema: 120 str., 106 pregl., 5 sl., 78 graf., 24 pril.

Ključne besede: tuji državljani, domačini, nakup nepremičnin, Kras, sprejemanje, asimilacija

Izvleček

Kras z bogato naravno in kulturno dediščino predstavlja poseben prostor v Sloveniji, ki je pritegnil že številne kupce nepremičnin. Najprej je območje postalo zanimivo Slovincem iz notranjosti, po vstopu Slovenije v Evropsko unijo, pa se je povečal nakup nepremičnin tudi s strani tujih državljanov. V diplomski nalogi so za območje Upravne enote Sežana analizirani evidentirani nakupi s strani Finančnega urada RS in Geodetske uprave RS v obdobju od leta 2004 do 2015. Ugotovljeno je, da je po začetnem hitrem naraščanju nakupov nepremičnin tujih državljanov promet zaradi vsesplošne krize upadel, vendar je v zadnjih letih in predvsem v letu 2015 ponovno opaziti povečan interes nakupov. Na območju je največ italijanskih kupcev nepremičnin, ki zaradi bližine meje z Italijo ohranjajo tesne stike z matično državo. V okviru naloge je bila izvedena anketa med domačini, ki so podali svoj pogled na pojav povečanega nakupa nepremičnin tujih državljanov ter njihovo prilagajanje in vključevanje. Med tujimi lastniki nepremičnin je bil izveden strukturiran intervju, s katerim se ugotavlja dejavnike, ki vplivajo na nakup, vrste kupljenih nepremičnin, namen nakupa ter sprejetje tujih državljanov s strani domačinov in stališča tujih državljanov glede vključevanja v slovensko okolje in družbo. Ugotovljeno je, da tuji državljani večinoma kupujejo starejše kraške hiše za stalno bivanje in jih tudi obnavljajo v kraškem stilu. Na odločitev za nakup nepremičnine na Krasu je bila najpomembnejša cena nepremičnine, dobro podnebje in neokrnjena narava ter umirjen način življenja. Za italijanske kupce je vsekakor zelo pomembna tudi dobra dostopnost do službe in doma v Italiji. Domačini v splošnem sprejemajo tuje lastnike nepremičnin, a ne želijo, da bi se njihovo število močno povečalo ter prevladalo nad lokalnim prebivalstvom, zato želijo, da bi nakupe nepremičnin zakonsko omejili. Krivci za opustošenje kraške krajine z ekstenzivno in neustrezno pozidavo z namenom prodaje tujim državljanom so kljub vsemu državna in občinska oblast, ki se ni sposobna uskladiti glede ustreznega zavarovanja Krasa in kraške arhitekture.

BIBLIOGRAPHIC-DOCUMENTALISTIC INFORMATION AND ABSTRACT**UDC: 332.6(497.472)(043.2)****Author: Jana Kermolj****Supervisor: assoc. prof. Maruška Šubic Kovač, Ph. D.****Title: Analysis of real estate purchase by foreign nationals on Karst****Document type: Graduation Thesis – University studies****Notes: 120 p., 106 tab., 5 fig., 78 graph., 24 ann.****Key words: foreign nationals, locals, purchase of real estate, Karst, acceptance, assimilation****Abstract**

The Slovenian Karst, with its rich natural and cultural heritage, is a unique part of Slovenia that is attracting increasing numbers of real estate buyers. These would traditionally come from other parts of the country, but after Slovenia joined the European Union there has been an increase of purchases by foreign nationals. This thesis attempts to analyze real estate purchases in the Sežana administrative unit between years 2004 and 2015 based on data from the Financial Administration and the Surveying and Mapping Authority of the Republic of Slovenia. The thesis finds that the financial and economic crisis had a dampening effect on the initial surge of purchases but interest has built up again in recent years, especially after 2015. The driving force behind the increase are Italian nationals who benefit from the location along the Italian border. As part of this thesis, a survey was conducted among locals who shared their views on the growing number of foreign property owners and how these individuals adapt and integrate. Also, structured interviews were carried out among foreign property owners, investigating the factors that influenced their buying decisions and their views on integrating into the Slovenian environment and society. The thesis found that foreign nationals tend to buy older Karst houses to use as primary residence and renovate them in traditional Karst style. The price plays the biggest role in buying decisions, followed by favorable climate, intact nature and a quiet way of life. Italian buyers also value the proximity to their jobs and homes in Italy. Locals generally accept foreign property owners, yet they do not want their numbers to grow uncontrollably and prevail over the local population, which is why they want laws to regulate foreign buyers. However, the state and municipal authorities are to blame for devastation of karst landscape with extensive and improper building in order to sell to foreign nationals, because they are not able to agree how to protect Karst and its architecture.

ZAHVALA

Najlepše se zahvaljujem izr. prof. dr. Maruški Šubic Kovač, ki je kljub obilici dela prevzela mentorstvo, ter mi pomagala in svetovala pri nastajanju diplomske naloge.

Posebna zahvala gre tudi staršem, ki so me podpirali v času študija in nestrpno čakali zaključek.

Brez dobrih sošolcev in prijateljev vsa ta leta ne bi bila tako lepa, zato hvala predvsem vsem vam, ki ste jih polepšali!

»Več kot veš, več veš!«

KAZALO VSEBINE

1	UVOD.....	1
2	NAMEN DIPLOMSKE NALOGE IN OBRAVNAVANO OBMOČJE	2
2.1	Namen diplomske naloge in metoda dela.....	2
2.2	Obravnvano območje	3
2.2.1	Demografska analiza obravnavanega območja	6
2.2.2	Kraška stavbna dediščina	9
2.2.3	Turizem na Krasu	10
2.3	Obstoječa literatura na področju nakupa nepremičnin tujih državljanov v Republiki Sloveniji	11
3	NEPREMIČNINE V SLOVENIJI IN NA KRASU	14
3.1	Analiza slovenskega trga nepremičnin	14
3.2	Lastninska pravica tujih državljanov na nepremičninah v Republiki Sloveniji	21
3.2.1	Zakoni za pridobitev lastninske pravice tujih državljanov na nepremičninah.....	21
3.2.2	Mednarodne pogodbe, ki omogočajo pridobitev lastninske pravice na nepremičninah	21
3.2.3	Ostale države	23
3.2.4	Postopek ugotavljanja vzajemnosti kot pogoja za pridobitev lastninske pravice tujih državljanov na nepremičninah v Republiki Sloveniji	23
3.3	Analiza nakupov nepremičnin na Krasu.....	24
3.4	Zaščita Krasa	33
4	REZULTATI ANALIZE IN DISKUSIJA O IZVEDENIH RAZISKAVAH	37
4.1	Predstavitev ankete izvedene med domačini na Krasu.....	37
4.1.1	Splošni podatki.....	37
4.1.2	Nakup nepremičnin s strani tujih državljanov	41
4.1.3	Vključitev tujih državljanov v slovensko okolje	62
4.2	Analiza intervjujev izvedenih med tujimi lastniki nepremičnin.....	74
4.2.1	Splošni podatki.....	74
4.2.2	Nepremičnina v Sloveniji.....	77
4.2.3	Vključitev v slovensko okolje	91
4.3	Diskusija rezultatov izvedenih anket in intervjujev	100
4.4	Ugotavljanje povezanosti s χ^2 -preizkusom glede na različne spremenljivke (spol, starost, izobrazba) ...	102
5	ZAKLJUČNE UGOTOVITVE	112
	VIRI.....	115
	PRILOGE	119

KAZALO PREGLEDNIC

Preglednica 1:	Površina in število naselij posamezne občine na Krasu (SURS, 2015).....	5
Preglednica 2:	Površina, prebivalstvo in gostota naseljenosti posamezne občine 1. 1. leta 2004, 2006, 2008, 2010, 2012, 2014 in 2015 (SURS)	7
Preglednica 3:	Prebivalstvo po starostnih skupinah v obravnavanih občinah 1. 1. 2015 (SURS)	7
Preglednica 4:	Selitveni prirast s tujino posamezne občine od leta 2004 do 2014 (SURS)	7
Preglednica 5:	Delež tujih državljanov med prebivalci v UE Sežana v obdobju 2008–2015 (SURS)	8
Preglednica 6:	Podatki o nepremičninskem trgu stanovanjskih hiš za območje UE Sežana in Republike Slovenije v obdobju 2004–2010 (Poročilo MDS, 2011: str. 52).....	17
Preglednica 7:	Podatki o nepremičninskem trgu stanovanjskih hiš za cenovna območja s Krasom in Republike Slovenije v obdobju 2007–2015 (GURS)	18
Preglednica 8:	Podatki o nepremičninskem trgu zemljišč za gradnjo za območje UE Sežana in Republike Slovenije v obdobju 2004–2010 (Poročilo MDS, 2011: str. 53).....	18
Preglednica 9:	Podatki o nepremičninskem trgu zemljišč za gradnjo za cenovna območja s Krasom in Republike Slovenije obdobju 2007–2015 (GURS)	19
Preglednica 10:	Podatki o nepremičninskem trgu stanovanj za območje UE Sežana in Republike Slovenije v obdobju 2004–2010 (Poročilo MDS, 2011: str. 51).....	19
Preglednica 11:	Podatki o nepremičninskem trgu stanovanj za cenovna območja s Krasom in Republike Slovenije v obdobju 2014–2015 (GURS)	19
Preglednica 12:	Število nakupov stanovanjskih hiš v UE Sežana in Republiki Sloveniji v obdobju 2004–2010 (Poročilo MDS, 2011: str. 50).....	26
Preglednica 13:	Število nakupov zazidljivih zemljišč v UE Sežana in Republiki Sloveniji v obdobju 2004–2010 (Poročilo MDS, 2011: str. 50).....	26
Preglednica 14:	Število nakupov stanovanj v UE Sežana in Republiki Sloveniji v obdobju 2004–2010 (Poročilo MDS, 2011: str. 49).....	27
Preglednica 15:	Število nakupov stanovanjskih hiš tujih državljanov po posameznih občinah UE Sežana v obdobju 2010–2015 (ETN, 2016).....	27
Preglednica 16:	Delež nakupov stanovanjskih hiš tujih državljanov po posameznih občinah UE Sežana v obdobju 2013–2015 (ETN, 2016)	28

Preglednica 17: Število nakupov zemljišč za gradnjo tujih državljanov po posameznih občinah UE Sežana v obdobju 2010–2015 (ETN, 2016)	28
Preglednica 18: Število nakupov stanovanj tujih državljanov po posameznih občinah UE Sežana v obdobju 2010–2015 (ETN, 2016).....	28
Preglednica 19: Število nakupov kmetijskih zemljišč tujih državljanov po posameznih občinah UE Sežana v obdobju 2010–2015 (ETN, 2016)	29
Preglednica 20: Skupno število nakupov stanovanjskih hiš, stanovanj, zemljišč za gradnjo in kmetijskih zemljišč tujih državljanov po državi kupca v posameznih občinah UE Sežana v obdobju 2010–2015 (ETN, 2016)	29
Preglednica 21: Evidentirano število prodaj po vrstah nepremičnin na območju Slovenije v letu 2015 (GURS, 2016)	30
Preglednica 22: Število evidentiranih prodaj po vrstah nepremičnin glede na državljanstvo kupca na območju Slovenije v letu 2015 (GURS, 2016).....	30
Preglednica 23: Evidentirano število prodaj hiš z zemljiščem tujim državljanom po izbranih tržno analitičnih območjih (GURS, 2016)	31
Preglednica 24: Evidentirano število prodaj stanovanj tujim državljanom po izbranih tržno analitičnih območjih (GURS, 2016)	32
Preglednica 25: Evidentirano število prodaj zemljišč za gradnjo tujim državljanom po izbranih tržno analitičnih območjih (GURS, 2016)	32
Preglednica 26: Evidentirano število prodaj kmetijskih zemljišč tujim državljanom po izbranih tržno analitičnih območjih (GURS, 2016)	33
Preglednica 27: Število domačinov glede na kraj bivanja in občino.....	37
Preglednica 28: Spol domačinov.....	38
Preglednica 29: Starost domačinov	39
Preglednica 30: Izobrazba domačinov	39
Preglednica 31: Status domačinov	40
Preglednica 32: Opažanje domačinov glede povečanega zanimanja tujih državljanov za nakup nepremičnin na Krasu	41
Preglednica 33: Mnenje domačinov o vplivu povečanega zanimanja tujih državljanov za nakup nepremičnin na cene nepremičnin na Krasu	42
Preglednica 34: Pomembnost bližine morja pri nakupu nepremičnin na Krasu za tuje državljanke po mnenju domačinov	43

Preglednica 35:	Pomembnost nizkih cen nepremičnin pri nakupu nepremičnin na Krasu za tuje državljane po mnenju domačinov	43
Preglednica 36:	Pomembnost nizkih stroškov bivanja pri nakupu nepremičnin na Krasu za tuje državljane po mnenju domačinov	44
Preglednica 37:	Pomembnost dobre klime/podnebja pri nakupu nepremičnin na Krasu za tuje državljane po mnenju domačinov	45
Preglednica 38:	Pomembnost neokrnjene narave pri nakupu nepremičnin na Krasu za tuje državljane po mnenju domačinov	46
Preglednica 39:	Pomembnost, da domačini govorijo njihov jezik, pri nakupu nepremičnin na Krasu za tuje državljane po mnenju domačinov	47
Preglednica 40:	Pomembnost dobre dostopnosti do doma oz. službe v matični državi (Italiji) pri nakupu nepremičnin na Krasu za tuje državljane po mnenju domačinov.....	47
Preglednica 41:	Pomembnost dobre dostopnosti do trgovine vsakdanje potrošnje pri nakupu nepremičnin na Krasu za tuje državljane po mnenju domačinov.....	48
Preglednica 42:	Pomembnost arhitekturnega sloga nepremičnine pri nakupu nepremičnin na Krasu za tuje državljane po mnenju domačinov	49
Preglednica 43:	Pomembnost umirjenega načina življenja, brez gneče in hrupa pri nakupu nepremičnin na Krasu za tuje državljane po mnenju domačinov.....	49
Preglednica 44:	Mnenje domačinov o razlogu za nakup nepremičnine tujih državljanov na Krasu	50
Preglednica 45:	Priporočilo domačinov za nakup nepremičnine na Krasu tujim državljanom.....	51
Preglednica 46:	Odnos domačinov do nakupa nepremičnin tujih državljanov	51
Preglednica 47:	Domačini o nakupu nepremičnine v tujini.....	53
Preglednica 48:	Mnenje domačinov o vlaganju v obnovo tujih lastnikov v kupljeno nepremičnino.....	53
Preglednica 49:	Mnenje domačinov o načinu obnove kupljene nepremičnine tujih lastnikov.....	54
Preglednica 50:	Poznanstvo domačinov tujih državljanov, ki so se po nakupu nepremičnine tudi za stalno preselili na Kras	55
Preglednica 51:	Opazanje domačinov glede kasnejših redkejših obiskov tujih lastnikov nepremičnin kot takoj po nakupu	56
Preglednica 52:	Mnenje domačinov glede upada zanimanja in nakupa nepremičnin tujih državljanov glede na obdobje po vstopu Slovenije v EU.....	57

Preglednica 53: Mnenje domačinov glede zakonske omejitve nakupa nepremičnin tujim državljanom na Krasu	58
Preglednica 54: Mnenje domačinov glede stila obnovitve kupljenih nepremičnin tujih državljanov.....	59
Preglednica 55: Namera domačinov za nepremičnino, v kateri ne nameravajo živeti.....	60
Preglednica 56: Pripravljenost domačinov prodati svojo nepremičnino tujemu državljanu	60
Preglednica 57: Mnenje domačinov glede nelojalne konkurence domačinom s strani tujih državljanov, ki na Krasu oddajajo nepremičnino v najem v turistične namene.....	61
Preglednica 58: Naklonjenost domačinov do tujih lastnikov nepremičnin v Sloveniji.....	62
Preglednica 59: Mnenje domačinov o vključevanju tujih lastnikov nepremičnin v slovensko okolje in družbo	63
Preglednica 60: Odnos domačinov do tujih lastnikov nepremičnin.....	63
Preglednica 61: Opažanje domačinov glede prilagajanja tujih lastnikov nepremičnin slovenskemu okolju in navadam	64
Preglednica 62: Mnenje domačinov, ali so tuji lastniki nepremičnin gostoljubni.....	65
Preglednica 63: Mnenje domačinov, ali so tuji lastniki nepremičnin prijazni	66
Preglednica 64: Mnenje domačinov, ali so tuji lastniki nepremičnin brez predsodkov	67
Preglednica 65: Mnenje domačinov, ali so tuji lastniki nepremičnin komunikativni	67
Preglednica 66: Mnenje domačinov, ali so tuji lastniki nepremičnin naprednega/odprtega mišljenja.....	68
Preglednica 67: Mnenje domačinov, ali so tuji lastniki nepremičnin delavni.....	69
Preglednica 68: Mnenje domačinov, od koga je najbolj odvisna kakovost prilagoditve oz. vključitve tujih lastnikov nepremičnin v slovensko družbo.....	70
Preglednica 69: Spol tujih lastnikov nepremičnin.....	74
Preglednica 70: Starost tujih lastnikov nepremičnin	75
Preglednica 71: Izobrazba tujih lastnikov nepremičnin	75
Preglednica 72: Status tujih lastnikov nepremičnin	76
Preglednica 73: Razmišljanje tujih državljanov o nakupu nepremičnine drugje v Sloveniji	77
Preglednica 74: Način iskanja tujih državljanov kupljene nepremičnine v Sloveniji	78

Preglednica 75: Mnenje tujih lastnikov nepremičnin o trajanju postopka za nakup nepremičnine	78
Preglednica 76: Vrsta kupljene nepremičnine tujih državljanov	79
Preglednica 77: Starost kupljene nepremičnine tujih državljanov	80
Preglednica 78: Vrednost kupljene nepremičnine tujih državljanov	80
Preglednica 79: Pomembnost bližine morja pri nakupu nepremičnin na Krasu za tuje državljane	81
Preglednica 80: Pomembnost nizkih cen nepremičnin pri nakupu nepremičnin na Krasu za tuje državljane	82
Preglednica 81: Pomembnost nizkih stroškov bivanja pri nakupu nepremičnin na Krasu za tuje državljane	83
Preglednica 82: Pomembnost dobre klime/podnebja pri nakupu nepremičnin na Krasu za tuje državljane	83
Preglednica 83: Pomembnost neokrnjene narave pri nakupu nepremičnin na Krasu za tuje državljane	84
Preglednica 84: Pomembnost, da domačini govorijo njihov jezik, pri nakupu nepremičnin na Krasu za tuje državljane	85
Preglednica 85: Pomembnost dobre dostopnosti do doma oz. službe v matični državi (Italiji) pri nakupu nepremičnin na Krasu za tuje državljane	85
Preglednica 86: Pomembnost dobre dostopnosti do trgovine vsakdanje potrošnje pri nakupu nepremičnin na Krasu za tuje državljane	86
Preglednica 87: Pomembnost arhitekturnega sloga nepremičnin pri nakupu nepremičnin na Krasu za tuje državljane	87
Preglednica 88: Pomembnost umirjenega načina življenja, brez gneče in hrupa pri nakupu nepremičnin na Krasu za tuje državljane	87
Preglednica 89: Razlog za nakup nepremičnine tujih državljanov	88
Preglednica 90: Namen investiranja tujih lastnikov nepremičnin v prenovo kupljene nepremičnine	89
Preglednica 91: Način obnove kupljene nepremičnine	89
Preglednica 92: Namen tujih lastnikov nepremičnine obnoviti nepremičnino v kraškem stilu	90

Preglednica 93: Obdobje, v katerem nameravajo tuji lastniki nepremičnin obdržati kupljeno nepremičnino.....	91
Preglednica 94: Način bivanja tujih lastnikov nepremičnin v Sloveniji	92
Preglednica 95: Namen tujih lastnikov nepremičnin naučiti se slovenščine.....	92
Preglednica 96: Namen tujih lastnikov nepremičnin poiskati službo v Sloveniji	93
Preglednica 97: Sprejetje tujih lastnikov nepremičnin s strani domačinov.....	94
Preglednica 98: Vključevanje tujih lastnikov nepremičnin v vaško okolje in družbo	94
Preglednica 99: Mnenje tujih lastnikov nepremičnin, ali so domačini gostoljubni.....	95
Preglednica 100: Mnenje tujih lastnikov nepremičnin, ali so domačini prijazni	96
Preglednica 101: Mnenje tujih lastnikov nepremičnin, ali so domačini brez predsodkov	97
Preglednica 102: Mnenje tujih lastnikov nepremičnin, ali so domačini komunikativni	97
Preglednica 103: Mnenje tujih lastnikov nepremičnin, ali so domačini naprednega/odprtega mišljenja.....	98
Preglednica 104: Mnenje tujih lastnikov nepremičnin, ali so domačini delavni.....	99
Preglednica 105: Mnenje tujih lastnikov nepremičnin, od koga je najbolj odvisna kakovost njihove prilagoditve oz. vključitve v slovensko družbo.....	99
Preglednica 106: Povezanost izbranih spremenljivk.....	109

KAZALO GRAFIKONOV

Grafikon 1:	Selitveni prirast s tujino obravnavanih občin v obdobju 2004–2015	8
Grafikon 2:	Število nakupov nepremičnin tujih državljanov na območju FU Koper, FU Nova Gorica in Republike Slovenije po posameznih letih 2004–2015 (FURS)	24
Grafikon 3:	Skupno število nakupov nepremičnin tujih državljanov na območju FU Koper, FU Nova Gorica in Republike Slovenije v obdobju 2004–2015 (FURS).....	25
Grafikon 4:	Število nakupov nepremičnin tujih državljanov po državljanstvu na območju FU Koper, FU Nova Gorica in Republike Slovenije v obdobju 2004–2015 (FURS).....	25
Grafikon 5:	Izobrazba domačinov	40
Grafikon 6:	Status domačinov	40
Grafikon 7:	Opažanje domačinov glede povečanega zanimanja tujih državljanov za nakup nepremičnin na Krasu	41
Grafikon 8:	Mnenje domačinov o vplivu povečanega zanimanja tujih državljanov za nakup nepremičnin na cene nepremičnin na Krasu	42
Grafikon 9:	Pomembnost bližine morja pri nakupu nepremičnin na Krasu za tuje državljane po mnenju domačinov	43
Grafikon 10:	Pomembnost nizkih cen nepremičnin pri nakupu nepremičnin na Krasu za tuje državljane po mnenju domačinov	44
Grafikon 11:	Pomembnost nizkih stroškov bivanja pri nakupu nepremičnin na Krasu za tuje državljane po mnenju domačinov	45
Grafikon 12:	Pomembnost dobre klime/podnebjja pri nakupu nepremičnin na Krasu za tuje državljane po mnenju domačinov	45
Grafikon 13:	Pomembnost neokrnjene narave pri nakupu nepremičnin na Krasu za tuje državljane po mnenju domačinov	46
Grafikon 14:	Pomembnost, da domačini govorijo njihov jezik, pri nakupu nepremičnin na Krasu za tuje državljane po mnenju domačinov	47
Grafikon 15:	Pomembnost dobre dostopnosti do doma oz. službe v matični državi (Italiji) pri nakupu nepremičnin na Krasu za tuje državljane po mnenju domačinov	48
Grafikon 16:	Pomembnost dobre dostopnosti do trgovine vsakdanje potrošnje pri nakupu nepremičnin na Krasu za tuje državljane po mnenju domačinov	48
Grafikon 17:	Pomembnost arhitekturnega sloga nepremičnine pri nakupu nepremičnin na Krasu za tuje državljane po mnenju domačinov.....	49

Grafikon 18: Pomembnost umirjenega načina življenja, brez gneče in hrupa pri nakupu nepremičnin na Krasu za tuje državljane po mnenju domačinov	50
Grafikon 19: Mnenje domačinov o razlogu za nakup nepremičnine tujih državljanov na Krasu	50
Grafikon 20: Priporočilo domačinov za nakup nepremičnine na Krasu tujim državljanom	51
Grafikon 21: Odnos domačinov do nakupa nepremičnin tujih državljanov.....	52
Grafikon 22: Domačini o nakupu nepremičnine v tujini.....	53
Grafikon 23: Mnenje domačinov o vlaganju v obnovo tujih lastnikov v kupljeno nepremičnino	54
Grafikon 24: Mnenje domačinov o načinu obnove kupljene nepremičnine tujih lastnikov.....	55
Grafikon 25: Poznanstvo domačinov tujih državljanov, ki so se po nakupu nepremičnine tudi za stalno preselili na Kras	55
Grafikon 26: Opažanje domačinov glede kasnejših redkejših obiskov tujih lastnikov nepremičnin kot takoj po nakupu	56
Grafikon 27: Mnenje domačinov glede upada zanimanja in nakupa nepremičnin tujih državljanov glede na obdobje po vstopu Slovenije v EU	57
Grafikon 28: Mnenje domačinov glede zakonske omejitve nakupa nepremičnin tujim državljanom na Krasu	58
Grafikon 29: Mnenje domačinov glede stila obnove kupljenih nepremičnin tujih državljanov	59
Grafikon 30: Namera domačinov za nepremičnino, v kateri ne nameravajo živeti	60
Grafikon 31: Pripravljenost domačinov prodati svojo nepremičnino tujemu državljanu	61
Grafikon 32: Mnenje domačinov glede nelojalne konkurence domačinom s strani tujih državljanov, ki na Krasu oddajajo nepremičnino v najem v turistične namene	61
Grafikon 33: Naklonjenost domačinov do tujih lastnikov nepremičnin v Sloveniji	62
Grafikon 34: Mnenje domačinov o vključevanju tujih lastnikov nepremičnin v slovensko okolje in družbo	63
Grafikon 35: Odnos domačinov do tujih lastnikov nepremičnin	64
Grafikon 36: Opažanje domačinov glede prilagajanja tujih lastnikov nepremičnin slovenskemu okolju in navadam	65
Grafikon 37: Mnenje domačinov, ali so tuji lastniki nepremičnin gostoljubni	66
Grafikon 38: Mnenje domačinov, ali so tuji lastniki nepremičnin prijazni.....	66

Grafikon 39: Mnenje domačinov, ali so tuji lastniki nepremičnin brez predsodkov	67
Grafikon 40: Mnenje domačinov, ali so tuji lastniki nepremičnin komunikativni	68
Grafikon 41: Mnenje domačinov, ali so tuji lastniki nepremičnin naprednega/odprtega mišljenja	68
Grafikon 42: Mnenje domačinov, ali so tuji lastniki nepremičnin delavni	69
Grafikon 43: Mnenje domačinov, od koga je najbolj odvisna kakovost prilagoditve oz. vključitve tujih lastnikov nepremičnin v slovensko družbo.....	70
Grafikon 44: Izobrazba tujih lastnikov nepremičnin	76
Grafikon 45: Status tujih lastnikov nepremičnin.....	76
Grafikon 46: Razmišljanje tujih državljanov o nakupu nepremičnine drugje v Sloveniji.....	77
Grafikon 47: Način iskanja tujih državljanov kupljene nepremičnine v Sloveniji.....	78
Grafikon 48: Mnenje tujih lastnikov nepremičnin o trajanju postopka za nakup nepremičnine	79
Grafikon 49: Vrsta kupljene nepremičnine tujih državljanov	79
Grafikon 50: Starost kupljene nepremičnine tujih državljanov	80
Grafikon 51: Vrednost kupljene nepremičnine tujih državljanov	81
Grafikon 52: Pomembnost bližine morja pri nakupu nepremičnin na Krasu za tuje državljane	82
Grafikon 53: Pomembnost nizkih cen nepremičnin pri nakupu nepremičnin na Krasu za tuje državljane.....	82
Grafikon 54: Pomembnost nizkih stroškov bivanja pri nakupu nepremičnin na Krasu za tuje državljane.....	83
Grafikon 55: Pomembnost dobre klime/podnebja pri nakupu nepremičnin na Krasu za tuje državljane.....	84
Grafikon 56: Pomembnost neokrnjene narave pri nakupu nepremičnin na Krasu za tuje državljane.....	84
Grafikon 57: Pomembnost, da domačini govorijo njihov jezik, pri nakupu nepremičnin na Krasu za tuje državljane.....	85
Grafikon 58: Pomembnost dobre dostopnosti do doma oz. službe v matični državi (Italiji) pri nakupu nepremičnin na Krasu za tuje državljane	86
Grafikon 59: Pomembnost dobre dostopnosti do trgovine vsakdanje potrošnje pri nakupu nepremičnin na Krasu za tuje državljane	86

Grafikon 60: Pomembnost arhitekturnega sloga nepremičnin pri nakupu nepremičnin na Krasu za tuje državljane	87
Grafikon 61: Pomembnost umirjenega načina življenja, brez gneče in hrupa pri nakupu nepremičnin na Krasu za tuje državljane.....	88
Grafikon 62: Razlog za nakup nepremičnine tujih državljanov	88
Grafikon 63: Namen investiranja tujih lastnikov nepremičnin v prenovo kupljene nepremičnine	89
Grafikon 64: Način obnove kupljene nepremičnine.....	90
Grafikon 65: Namen tujih lastnikov nepremičnine obnoviti nepremičnino v kraškem stilu.....	90
Grafikon 66: Obdobje, v katerem nameravajo tuji lastniki nepremičnin obdržati kupljeno nepremičnino	91
Grafikon 67: Način bivanja tujih lastnikov nepremičnin v Sloveniji.....	92
Grafikon 68: Namen tujih lastnikov nepremičnin naučiti se slovenščine	93
Grafikon 69: Namen tujih lastnikov nepremičnin poiskati službo v Sloveniji	93
Grafikon 70: Sprejetje tujih lastnikov nepremičnin s strani domačinov	94
Grafikon 71: Vključevanje tujih lastnikov nepremičnin v vaško okolje in družbo.....	95
Grafikon 72: Mnenje tujih lastnikov nepremičnin, ali so domačini gostoljubni	96
Grafikon 73: Mnenje tujih lastnikov nepremičnin ali so domačini prijazni.....	96
Grafikon 74: Mnenje tujih lastnikov nepremičnin, ali so domačini brez predsodkov	97
Grafikon 75: Mnenje tujih lastnikov nepremičnin, ali so domačini komunikativni.....	98
Grafikon 76: Mnenje tujih lastnikov nepremičnin, ali so domačini naprednega/odprtega mišljenja	98
Grafikon 77: Mnenje tujih lastnikov nepremičnin, ali so domačini delavni	99
Grafikon 78: Mnenje tujih lastnikov nepremičnin, od koga je najbolj odvisna kakovost njihove prilagoditve oz. vključitve v slovensko družbo	100

KAZALO SLIK

Slika 1: Opredelitev Krasa po naravno geografskih, krajinskih in naravovarstvenih značilnostih (Kras-Carso, 2012).....	4
Slika 2: Lega obravnavanih občin v Sloveniji (GURS, 2016).....	5
Slika 3: Občine Divača, Hrpelje-Kozina, Komen in Sežana, (GIS, 2016).....	6
Slika 4: Cena na kvadratni meter stanovanjske hiše na območju slovenskega Krasa in tržaškega Krasa s Trstom (Žvokelj, 2014)	20
Slika 5: Tržna analitična območja Slovenije (GURS, 2016).....	31

OKRAJŠAVE

ČSM	Čezmejna stanovanjska mobilnost
DURS	Davčna uprava Republike Slovenije
EFTA	Evropsko združenje za prosto trgovino
EGP	Evropski gospodarski prostor
ES	Evropska skupnost
ETN	Evidenca trga nepremičnin
EU	Evropska unija
FU	Finančni urad
FURS	Finančna uprava Republike Slovenije
GURS	Geodetska uprava Republike Slovenije
MDS	Medresorska delovna skupina
MKGP	Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano
MKOGSR	Zakon o ratifikaciji Konvencije o Organizaciji za gospodarsko sodelovanje in razvoj ter Dopolnilnih protokolov št. 1 in 2 h Konvenciji
MOP	Ministrstvo za okolje in prostor Republike Slovenije
MSPKOGS	Zakon o ratifikaciji Sporazuma o pogojih pristopa Republike Slovenije h Konvenciji o organizaciji za gospodarsko sodelovanje in razvoj
OECD	Organizacija za gospodarsko sodelovanje in razvoj
OPN	Občinski prostorski načrt
PRO	Prostorski red občine
RS	Republika Slovenija
SFRJ	Socialistična federativna republika Jugoslavija
SPRO	Strategija prostorskega razvoja občine
SURS	Statistični urad Republike Slovenije
UE	Upravna enota

UNESCO	Organizacija Združenih narodov za izobraževanje, znanost in kulturo
ZDA	Združene države Amerike
ZPNačrt	Zakon o prostorskem načrtovanju
ZUreP-1	Zakon o urejanju prostora

1 UVOD

Ob vstopu Slovenije v Evropsko unijo (v nadaljevanju: EU) se je postopek nakupa nepremičnin za državljane držav članic EU, Evropskega združenja za prosto trgovino (v nadaljevanju: EFTA) ter Organizacije za gospodarsko sodelovanje in razvoj (v nadaljevanju: OECD) precej poenostavil. Na območju Republike Slovenije lahko tako pridobivajo lastninsko pravico na nepremičninah na pravni podlagi pod enakimi pogoji, kot veljajo za državljane Republike Slovenije in za to ne potrebujejo upravne odločbe o ugotovitvi vzajemnosti.

Medtem ko mladi prebivalci s Krasa vztrajno odhajajo v večja središča Slovenije ali v tujino, Kras privablja vedno več tujih državljanov. Kras je v zadnjih letih postal zelo zaželena destinacija za gradnjo, vendar je zaradi svoje lege tik ob italijanski meji zelo občutljivo območje. Tu se pojavljajo tako etnična in demografska vprašanja kot tudi vprašanje obstoja kraške krajine zaradi pretirane pozidave ter ohranjanja tipične kraške gradnje.

Nesmiselno je zaustaviti kupovanje nepremičnin s strani tujih državljanov, saj smo z vstopom v EU med drugim želeli doseči tudi odprtje mej in prost pretok prebivalstva in tako kot lahko Slovenci kupujemo v drugih državah, lahko ostali pri nas. Obstaja vrsta drugih ukrepov, ki bi se jih lahko posluževali za omejitev množičnega kupovanja nepremičnin tujih državljanov. Nujno je, da gledamo na prihodnost in dosledno ter preudarno ravnamo s prostorom, predvsem pa ohranjamo svojo narodno identiteto in se ne podrejamu drugim, ki prihajajo v naš prostor z drugačnim mišljenjem in življenjskimi navadami.

2 NAMEN DIPLOMSKE NALOGE IN OBRAVNAVANO OBMOČJE

2.1 Namen diplomske naloge in metoda dela

Namen diplomske naloge je analizirati nakupe nepremičnin tujih državljanov na območju Krasa, preučiti njihovo odločitev za nakup nepremičnine, asimilacijo v slovensko okolje ter stališče domačinov do teh nakupov. Obravnavano obdobje obsega približno 10 let, in sicer od vstopa Slovenije v EU 1. 5. 2004 do konca leta 2015.

Podatki za analizo števila in lokacije kupljenih nepremičnin so pridobljeni predvsem iz baz podatkov Finančnega urada Republike Slovenije (v nadaljevanju: FURS) in podatkov Evidence trga nepremičnin (v nadaljevanju: ETN), vodenih s strani Geodetske uprave Republike Slovenije (v nadaljevanju: GURS).

Zbiranje podatkov tujih državljanov, ki so kupili nepremičnino, in domačinov na obravnavanem območju je potekalo s pomočjo dveh ločenih anketnih vprašalnikov, ki sta si bila vsebinsko podobna. Izhodišče za oblikovanje vprašalnika predstavlja vprašalnik, ki ga je Likar (2013) uporabila v svojem magistrskem delu. Vprašalnik je krajši in predelan za obravnavano območje. Razdeljena sta bila v tri sklope, in sicer so v prvem delu splošni podatki anketiranca, v drugem delu nakup, obnova in vzdrževanje nepremičnine na Krasu ter v tretjem delu vključevanje in asimilacija tujih državljanov v slovensko okolje. Vsebovala sta 31 vprašanj, od tega so prevladovala vprašanja zaprtega tipa z navedenimi odgovori ali v kombinaciji z možnostjo odprtega odgovora, kjer so lahko podali svoj odgovor oz. mnenje. Nekaj vprašanj je bilo zastavljenih s 5-stopenjsko lestvico za ocenjevanje stališča anketiranih, zadnji dve vprašanji pa sta bili odprtega tipa, kjer so anketirani lahko v celoti podali svoj odgovor oz. mišljenje.

Za anketiranje domačinov na Krasu sem izdelala spletno anketo in na ta način pridobila večino anketirancev, delno pa sem podatke zbirala osebno na terenu po posameznih vaseh. Skupno je bilo izpolnjenih 150 anket. Za pridobivanje podatkov tujih lastnikov nepremičnin je bila uporabljena metoda strukturiranega intervjuja, proces pridobivanja podatkov je bil tako pri vseh poenoten. Izvedenih je bilo 35 intervjujev. Na ta način sem lahko tudi sama videla, kakšno nepremičnino so kupili in kako so jo preuredili. Zaradi odsotnosti nekaterih je bilo izvedenih 6 pisnih intervjujev.

χ^2 -preizkus

Za statistično analizo rezultatov, pridobljenih z anketiranjem domačinom, sem uporabila χ^2 -preizkus ter tako ugotavljala povezanost nominalnih spremenljivk. Za takšno analizo mora biti izpolnjen pogoj, da so pričakovane frekvence 5 ali več, kar velikokrat zaustavi raziskavo in se zato v praksi dovoljuje, da so pričakovane frekvence lahko tudi manjše od 5, vendar takšnih frekvenc ne sme biti več kot 20 % in nobena izmed njih ne sme biti manjša od 1.

Postopek ugotavljanja temelji na ničelni hipotezi, ki pravi, da ni povezanosti med spremenljivkama v osnovni množici, ter hipotezi, ki je nasprotna ničelni in pravi, da sta spremenljivki v osnovni množici odvisni (Kožuh, 2013). V primeru preučevanja povezanosti dveh nominalnih spremenljivk, pri čemer ima ena spremenljivka več kot dve vrednosti, je primeren kazalec povezanosti Pearsonov koeficient χ^2 .

$$\chi^2 = \sum_{i=1}^I \sum_{j=1}^J \frac{(f_{ij} - f'_{ij})^2}{f'_{ij}}$$

Vrednost χ^2 se porazdeljuje v χ^2 porazdelitvi. Dobljeno vrednost χ^2 primerjamo s kritično vrednostjo χ^2 , katere porazdelitev je odvisna od števila prostostnih stopenj.

Število prostostnih stopenj se izračuna:

$$g = (a - 1)(b - 1)$$

Pri čemer je a število kategorij prve spremenljivke (npr. število vrstic) in b število kategorij druge spremenljivke (npr. število stolpcev).

Možni naslednji izidi:

- $\chi^2 < \chi^2 (\alpha = 0,05)$: vrednost χ^2 ni statistično pomembna, hipotezo neodvisnosti zavrnilo, o povezanosti med spremenljivkama v osnovni množici ne moremo ničesar trditi.
- $\chi^2 \geq \chi^2 (\alpha = 0,05)$: vrednost χ^2 je statistično pomembna, hipotezo neodvisnosti zavrnilo s tveganjem 5 % in sprejmemo nasprotno hipotezo. S tem dokažemo, da sta spremenljivki v osnovni množici odvisni.
- $\chi^2 \geq \chi^2 (\alpha = 0,01)$: vrednost χ^2 je statistično pomembna, hipotezo neodvisnosti zavrnilo s tveganjem 1 % in sprejmemo nasprotno hipotezo. S tem dokažemo, da sta spremenljivki v osnovni množici odvisni.
- $\chi^2 \geq \chi^2 (\alpha = 0,001)$: vrednost χ^2 je statistično pomembna, hipotezo neodvisnosti zavrnilo s tveganjem 0,1 % in sprejmemo nasprotno hipotezo. S tem dokažemo, da sta spremenljivki v osnovni množici odvisni.

Obdelava podatkov in izračuni so bili opravljeni s programom SPSS, primernim za statistične analize. Na ta način namesto primerjave χ^2 s kritičnimi vrednostmi dobimo natančno izračunano raven statistične pomembnosti (α) in s tem potrditev ničelne hipoteze ali stopnjo tveganja, s katero jo zavrnilo.

2.2 Obravnavano območje

Kras je apneniška kraška planota, ki leži med Tržaškim zalivom in Vipavsko dolino. Njegov obseg različno opredeljujejo, razlikuje se tudi glede na naravno geografske značilnosti. Do razhajanj prihaja predvsem pri robnih delih, zaradi prepleta območij, ki so funkcionalno in administrativno ločena. Severna meja meji na Goriško, nato poteka vzdolž reke Branice do južnega vznožja Vipavskih Brd in Vrh, preko Griškega polja in Mošnic do Senožeč. Po nekaterih virih je okolica Senožeč vključena, po drugih izvzeta. Po krajinskih enotah opredeljeno območje se v največjem obsegu razteza do Razdrtega in dela Slavinskega ravnika. Ravno tako je različno opredeljen južni rob Krasa, najbolj odstopa naravovarstveno določeno območje. Na italijanski strani se Kras razteza do obale morja, na zahodni strani pa ga omejuje reka Soča (Kras-Carso, 2012).

Kras v največji meri leži v upravni enoti (v nadaljevanju: UE) Sežana, medtem ko manjši, robni območji segata v UE Nova Gorica in UE Koper. Ker je robno območje na severu le del Občine Miren-Kostanjevica in robno območje na jugozahodu manjši del Mestne občine Koper, so statistični podatki za območji težje določljivi oz. ni merodajna uporaba podatkov, ki veljajo za celotno občino, in je tako analizirano le območje UE Sežana.

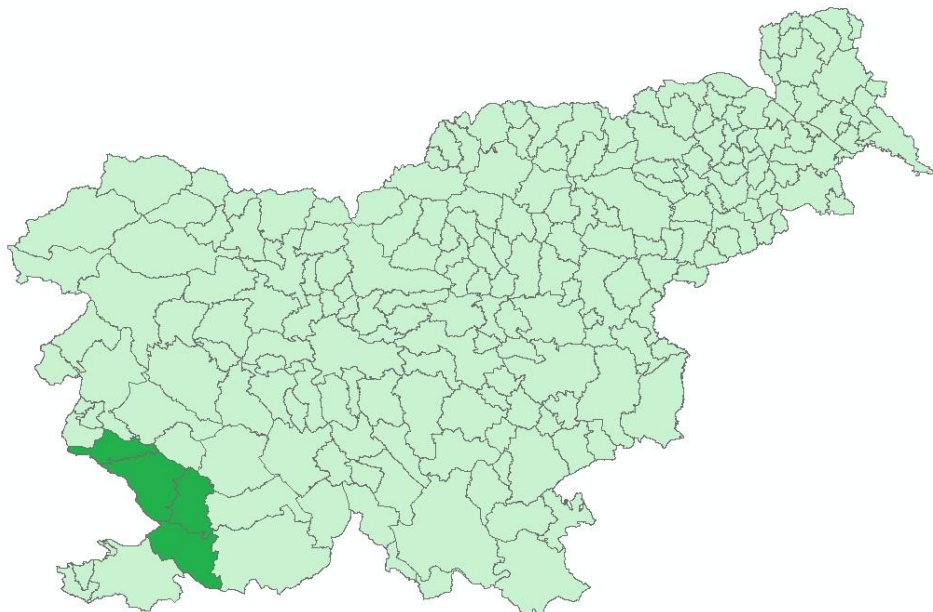
UE Sežana je po velikosti ena večjih v državi in od leta 1994, ko se je Občina Sežana razdelila, vključuje občine Divača, Hrpelje-Kozina, Komen in Sežana. Skupno obsega 169 naselij na 660 km² površine. Občina Sežana ima največ naselij (64) in je tudi po površini največja. Sledijo ji Občina Hrpelje-Kozina, Občina Divača in najmanjša Občina Komen. Vse tri občine imajo tudi precej manj naselij in sicer od 31 do 39. Na severu meji na UE Nova Gorica in UE Ajdovščina, na vzhodu na UE Postojna in UE Ilirska Bistrica, na jugu na Republiko Hrvaško, na jugozahodu na UE Koper in na zahodu na Republiko Italijo.



Slika 1: Opredelitev Krasa po naravno geografskih, krajinskih in naravovarstvenih značilnostih (Kras-Carso, 2012)

Preglednica 1: Površina in število naselij posamezne občine na Krasu (SURS, 2015)

Občina	Površina [km ²]	Št. naselij
Divača	145	31
Hrpolje-Kozina	194,9	39
Komen	102,7	35
Sežana	217,4	64
Skupaj	660	169



Slika 2: Lega obravnavanih občin v Sloveniji (GURS, 2016)



Slika 3: Občine Divača, Hrpelje-Kozina, Komen in Sežana, (GIS, 2016)

Kras je posebno območje tako na slovenskem kot tudi svetovnem nivoju. Ohranjenih je vrsta kvalitete, ki so bile drugod z industrializacijo in urbanizacijo večinoma izgubljene. Še vedno so prisotne vrednote avtentičnosti in integritete, ki so osnova za določitev izjemne univerzalne vrednosti, ki predstavlja najvrednejšo kulturno in naravno dediščino sveta. Podoba krajine z lepimi strnjnimi vasmi, ki izgledajo kot ob koncu 19. stoletja, so odraz težkih časov, posledica več stoletnega bega pred vojnami, lakote, revščine in odrinjenosti (Kolenc, 2012).

2.2.1 Demografska analiza obravnavanega območja

Po površini največja občina obravnavanega območja je Občina Sežana, sledijo ji Občina Hrpelje-Kozina, Divača ter najmanjša Občina Komen. Kot je razvidno iz podatkov v preglednici, se število prebivalcev vseh občin v obdobju od leta 2004 do 2015 ni bistveno spremenilo. Občine se uvrščajo med redko poseljena območja, gostota naseljenosti je tu veliko nižja od gostote naseljenosti v celotni državi, ki je 1. 1. 2015 znašala 101,8 preb./km². Naseljenost občin se med seboj ne razlikuje veliko, saj je struktura naselij precej podobna. Občina Sežana ima sicer najgostejšo poselitev s 60,2 preb./km², sledi ji Občina Komen s 34,7 preb./km², Občina Divača s 27,3 preb./km² in najredkeje naseljena Občina Hrpelje-Kozina z 22,2 preb./km².

Preglednica 2: Površina, prebivalstvo in gostota naseljenosti posamezne občine 1. 1. leta 2004, 2006, 2008, 2010, 2012, 2014 in 2015 (SURS)

Občina	Podatki	2004	2006	2008	2010	2012	2014	2015
Divača	Prebivalstvo – SKUPAJ	3.903	3.834	3.906	3.862	3.916	3.934	3.953
	Površina teritorialne enote [km ²]	145	145	145	145	145	145	145
	Gostota naseljenosti [preb./km ²]	26,9	26,4	26,9	26,6	27	27,1	27,3
Hrpolje - Kozina	Prebivalstvo – SKUPAJ	4.158	4.084	4.127	4.197	4.253	4.260	4.325
	Površina teritorialne enote [km ²]	194,9	194,9	194,9	194,9	194,9	194,9	194,9
	Gostota naseljenosti [preb./km ²]	21,3	20,9	21,2	21,5	21,8	21,9	22,2
Komen	Prebivalstvo – SKUPAJ	3.585	3.561	3.547	3.518	3.559	3.556	3.560
	Površina teritorialne enote [km ²]	102,7	102,7	102,7	102,7	102,7	102,7	102,7
	Gostota naseljenosti [preb./km ²]	34,9	34,7	34,5	34,3	34,7	34,6	34,7
Sežana	Prebivalstvo – SKUPAJ	12.041	12.002	12.583	12.888	13.082	13.091	13.090
	Površina teritorialne enote [km ²]	217,4	217,4	217,4	217,4	217,4	217,4	217,4
	Gostota naseljenosti [preb./km ²]	55,4	55,2	57,9	59,3	60,2	60,2	60,2

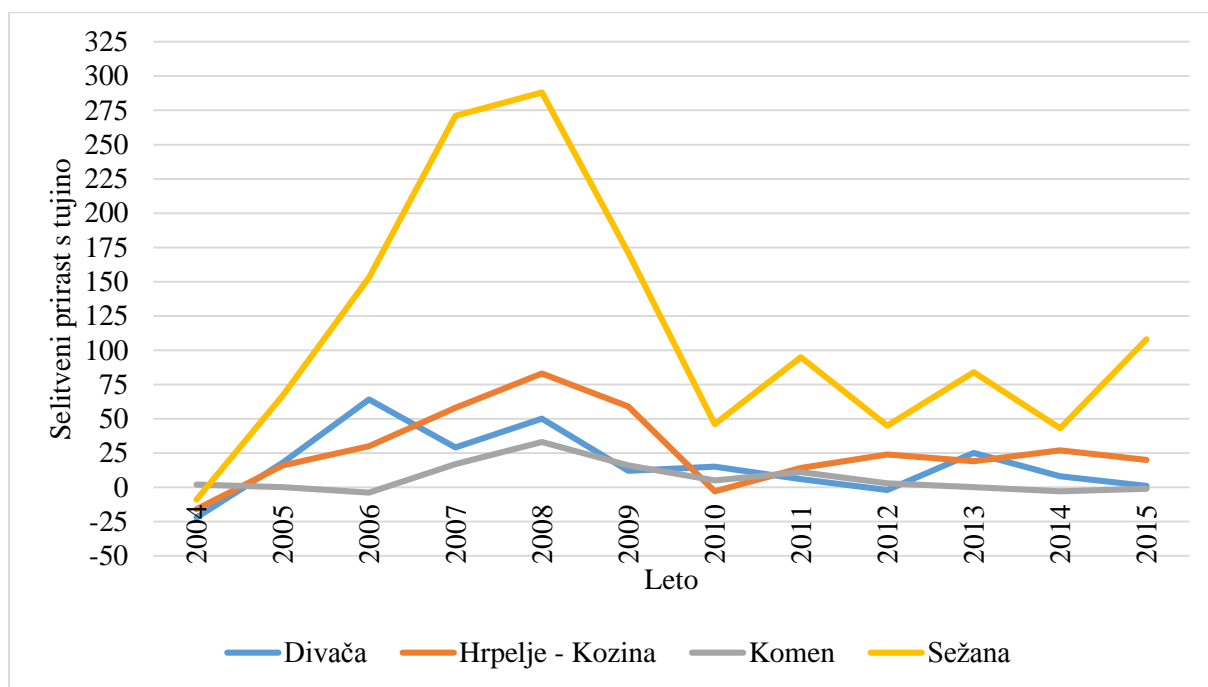
Povprečna starost prebivalcev vseh obravnavanih občin je zelo podobna, 1. 1. 2015 se je gibala od 44 do 44,3 let in je bila tako višja od povprečne starosti prebivalcev Slovenije (42,5 let).

Preglednica 3: Prebivalstvo po starostnih skupinah v obravnavanih občinah 1. 1. 2015 (SURS)

Občina	Skupaj preb.	0–20 let	21–40 let	41–60 let	61–80 let	81+ let	Povpr. starost preb. [leta]
Divača	3.953	686	1.058	1.269	769	171	44
Hrpolje-Kozina	4.325	765	1.141	1.352	909	158	44
Komen	3.560	674	874	1.091	752	169	44,3
Sežana	13.090	2.385	3.328	4.033	2.708	636	44,3

Preglednica 4: Selitveni prirast s tujino posamezne občine od leta 2004 do 2014 (SURS)

Občina	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Divača	-22	18	64	29	50	12	15	6	-2	25	8
Hrpolje-Kozina	-16	16	30	58	83	59	-3	14	24	19	27
Komen	2	0	-4	17	33	16	5	11	3	0	-3
Sežana	-9	67	153	271	288	171	46	95	45	84	43



Grafikon 1: Selitveni prirast s tujino obravnavanih občin v obdobju 2004–2015

Leta 2004 so imele občine Divača (–22), Hrpelje-Kozina (–16) in Sežana (–9) najnižji in tudi negativen selitveni prirast s tujino, leta 2006 pa občina Komen (–4). Iz grafa je razvidno, kako je po letu 2004 močno naraslo priseljevanje in vrhunec doseglo leta 2008, ko so občine Sežana (288), Hrpelje-Kozina (83) in Komen (33) dosegle najvišji selitveni prirast s tujino. Po začetku finančne in gospodarske krize leta 2008 je priseljevanje občutno upadlo in kasneje do leta 2015 nihalo brez večjih odstopanj. Občine Sežana (108), Hrpelje-Kozina (20) in Divača (1) so leta 2015 ostale na pozitivnem, medtem ko je Občina Komen ponovno dosegla negativen prirast (–1).

Preglednica 5: Delež tujih državljanov med prebivalci v UE Sežana v obdobju 2008–2015 (SUR5)

UE Sežana	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Prebivalstvo	23.982	24.356	24.514	24.651	24.796	24.834	24.845	24.913
Državljanji Republike Slovenije	22.582	22.621	22.693	22.766	22.808	22.779	22.729	22.738
Tuji državljani	1.400	1.735	1.821	1.885	1.988	2.055	2.116	2.175
Delež tujih državljanov med prebivalci [%]	5,8	7,1	7,4	7,6	8	8,3	8,5	8,7

Po podatkih statističnega urada Republike Slovenije (v nadaljevanju: SUR5) delež tujih državljanov med prebivalci v UE Sežana od leta 2008 do 2015 malenkostno narašča. Od leta 2008 do 2009 je bil dvig deleža tujih prebivalcev najvišji, 1,3 %, kasneje do leta 2015 pa se je zvišal še za 1,6 %.

2.2.2 Kraška stavbna dediščina

S svojo značilno avtohtono arhitekturo in objekti naravne dediščine je Kras zagotovo dragocen in eden najprepoznavnejših delov Slovenije. Arhitektura na tem področju je prav toliko veličastna in pomembna kot arhitektura v italijanski Toskani ali francoski Provansi, katere izjemnost je zelo priznana. Najznačilnejši del arhitekturne dediščine Krasa predstavljajo zgoščena jedra kraških vasi, znotraj njih pa izvirno ter skladno oblikovane hiše, kraške domačije. Kamen je bil do nedavnega osnovni material tukajšnje gradnje, saj je bil na voljo v neomejenih količinah, medtem ko je bil les za gradnjo dragocen in redek. Ravno ta enotnost materialov in gradiv, z različnimi kamnoseškimi detajli, opredeljuje in loči kraško arhitekturo od ostalega dela Slovenije. Razpoznavno jo delajo predvsem elementi, kot so okenski okvirji, portali, strehe, dimniki, strešni venci, zunanje stopnišče, balkon, kamniti žlebovi, vodnjaki in stavbno pohištvo. Voda je bila na tem območju vedno zelo dragocena, zato so velikokrat naravne globeli okrog naselja uporabljali za zadrževalnike vode – kale in lokve. V 19. in 20. stoletju so veliko večino vasi opremili s skupnim vodnjakom oz. vaško štirno, kasneje pa je tudi večina domačij imela svojo štirno na borjaču (Lah, 2012).

Kraška domačija je sredozemska različica, ki najbolj spominja na furlansko kmečko domačijo. Model kraške domačije sestavlja stanovanjski del s kuhinjo in veliko sobo ter sobami v nadstropju, klet, hlev, lopa, skedenj in gnojnik. Lokalna posebnost je zagotovo spahnjenca (prizidek kuhinje z ognjiščem), značilne pa to tudi zunanje kamnite stopnice in lesen gank (balkon). V zaprt borjač (dvorišče), ki ščiti domačijo pred burjo, se dostopa skozi kalono (portal). Kritina se je z leti spreminjala od slamnate in skrilnate do korčaste (Kranjc, 2000).

Pri kraški domačiji je zanimivo dejstvo, da je zelo prilagodljiva in ob spremembi omogoča nove rešitve. Z značilnimi stranskimi fasadami brez odprtih se lahko prizida ali poruši del stavbe, brez da bi uničili njeno bistvo. Tako je nova stavba vedno povezana na obstoječo tako, da jo smiselno poveže in dopolni.

Sestavni del kraške arhitekture so prav tako zapuščine srednjeveških gradov in pozneje grajenih dvorcev, ki poleg utrdb iz časa turških vpadov predstavljajo svojevrstno zanimivost in posebnost pokrajine. Sakralna arhitektura – cerkve, kapelice in druga znamenja prevladujejo s svojo dominantnostjo in izpostavljenostjo v prostoru ter zasedajo posebno lego v prostoru.

V zadnjih šestdesetih letih je kraška stavbna dediščina doživela prelomne spremembe. Zaradi tega in zaradi vse večjih pritiskov, ki jih po eni strani narekuje razvoj, po drugi pa nepremišljena regionalna in lokalna investicijska politika in veliki vlagatelji v nepremičninski trg obstaja realna nevarnost, da bo pokrajina zgubila svojo značilno identiteto. Največjo nevarnost pokrajine predstavljajo prevelika liberalizacija prostorske zakonodaje, pomanjkanje strokovnih podlag za sektorsko planiranje, predvsem pa izredno slab nadzor novogradenj. Novogradnje, ki so v obdobju med letoma 1950 in 1990 močno zaznamovale in degradirale tradicionalno stavbno dediščino matičnega Krasa so najbolj zgovorni pokazatelj nepremišljenega razvoja (Luthar, 2008).

Stanje na terenu je skrb vzbujajoče, saj izjemnosti Krasa in kraške arhitekture vsakodnevno izginjajo. Unikatne kraške vasi se počasi spreminjajo v navadne, povprečne prostore, ki jih lahko vidimo v katerem koli nekakovostnem urbanem predmestju v Sloveniji ali drugje po svetu. Posledice globaliziranega in skomercializiranega pristopa h gradnji in obnovi so vidne v uporabi tipskih rešitev, enakih detajlov, barv

in materialov, ne glede na lokacijo. Prostor tako postaja siromašen, kljub morda visokim vložnim zneskom investitorjev (Kolenc, 2012).

2.2.3 Turizem na Krasu

Na Krasu predstavlja naravna in kulturna dediščina z značilno kraško arhitekturo ogromen potencial za razvoj edinstvenega in raznolikega turizma ter pristočasnih dejavnosti.

Turistično najpomembnejši že vzpostavljeni večji centri so vsekakor Kobilarna Lipica z dolgoletno vzrejo konj Lipincev, Park Škocjanske jame in Štanjel kot najbolj ohranjena tradicionalna kraška arhitektura. Ta tri glavna območja predstavljajo temelj izletniškemu turizmu, ki je poleg kmečkega turizma tudi najbolj razvit in množičen, vendar poleg njih obstaja še ogromno drugih znamenitosti, kot so cerkve, stara vojaška pokopališča ter številne druge zanimivosti, ki so še vedno premalo cenjene in slabo vključene v celotno turistično ponudbo.

Ena najstarejših oblik turizma je jamski turizem. Kras ima številne turistične jame, med katerimi poleg Škocjanskih jam izstopajo zlasti jama Vilenica, najstarejša turistična jama v Evropi (1613), Divaška jama, Dimnice in Grofova jama. Predvsem na teh območjih so zaradi naravnih danosti poleg vodenih ogledov in športnega turizma odlični pogoji za razvoj raziskovalnega in šolskega turizma. Jamarska društva skušajo z naravoslovnimi učnimi potmi in organiziranjem kulturnih prireditev v jamah razviti šolski turizem ter na ta način prispevati k spoznavanju kraških pojavov, širjenju vedenja o Krasu in povečati razpoznavnost.

Velik potencial za razvoj imata kulturni in kongresni turizem, gostinski lokali s tipično kraško kulinariko in številne vinske kleti dajejo priložnost gastronomskemu in vinskemu turizmu, povečuje se kmečki turizem. Turistične kmetije in osmice so locirane po celotnem območju in privabljajo na Kras številne goste. Specifične bioklimatske značilnosti nudijo priložnost za večjo uveljavitev speleoterapije ter posledično možnosti razvijanja zdraviliškega turizma. Prisoten je tudi igralniški turizem, ki se je razvil predvsem zaradi bližine meje z Italijo in s tem v večini italijanskih obiskovalcev.

Večina območja Krasa spada pod zaščiteno območje Natura 2000, saj je to biotsko izjemno pestra pokrajina, ki je posledica lege na robu sredozemskega sveta. Zaradi privlačnosti krajine, bogate kulturne dediščine in naravnih lepot Kras obiskujejo številni obiskovalci. Malo prometne lokalne ceste, vaški kolovozi in gozdne poti so idealni za oddih, sprehajanje in kolesarjenje. Po celotnem območju Krasa so vzpostavljene številne tematske poti (pohodniške, izobraževalne, kolesarske, sadjarske, vinska cesta ipd.). Zagotoviti bi bilo potrebno nadzor in redno vzdrževanje ter ohranjanje teh poti. Veliko je tudi drugih možnosti rekreacije, kot so npr. golf igrišče, tenis igrišča, možnost balinanja je skoraj v vsaki vasi, letalstvo na športnem letališču na Gabrku pri Divači ter zmajarstvo na Vremščici. Nastanitvene kapacitete so enakomerno razporejene po celotnem območju (Kras-Carso, 2012).

Na območju Krasa bi bilo potrebno ustanoviti take službe, ki bi prebivalce pravilno usmerjale in jim pomagale na področju dejavnosti, primernih za to območje ter pri ureditvi in prenovi naseljenih in zapuščenih hiš. Zavedanje domačinov, da je stare hiše bolje preurejati v turistične namene kot jih prodajati, bi lahko ohranilo Kras kot edinstven in poseben prostor. Vsekakor bi bilo potrebno v ta namen urediti ustrezno pomoč za pridobivanje sredstev iz različnih skladov za razvoj podeželja (Prosen, 2008).

2.3 Obstoječa literatura na področju nakupa nepremičnin tujih državljanov v Republiki Sloveniji

Veliko je že objavljenih strokovnih in drugih del (članki, prispevki, monografije, zaključna študijska dela ...), ki posredno ali neposredno obravnavajo tematiko kupovanja nepremičnin tujih državljanov in njihovo življenje v Sloveniji. Naj nekatere omenim in na kratko povzamem.

Lampič in Mrak (2012) sta izvedli raziskavo med tujimi lastniki nepremičnin na območju Prekmurske statistične regije, ki leži na skrajnem vzhodu Slovenije in meji na Avstrijo, Madžarsko in Hrvaško. Prekmurje je prav tako poseben del Slovenije, ki s svojo neokrnjeno naravo, mirom in pestro izbiro dogodkov za preživljanje časa v naravi privablja ljudi od vsepovsod, med tujimi lastniki nepremičnin pa prevladujejo državljani Velike Britanije. V članku *Globalization and foreign amenity migrants: the case of foreign home owners in the Pomurska region of Slovenia* sta predstavili vprašanje, ali so tuji lastniki nepremičnin na podeželju nosilci ali že učinek globalizacije v širšem evropskem prostoru. Intervjuje sta izvedli med tujimi lastniki nepremičnin, ki v Prekmurje prihajajo občasno, za manj kot šest mesecev na leto, in tistimi, ki so tu že stalno priseljeni. Med glavnimi razlogi za nakup nepremičnine na tem območju so omenjene zelo nizke cene nepremičnin, zelo nizki stroški bivanja in pestra ponudba nizkocenovnih letalskih prevozov, kar jim omogoča dobro povezavo z matično državo. Tuje lastnike sta povprašali po načinih iskanja nepremičnine in urejanju birokratskih papirjev v Sloveniji, kar je anketiranim predstavljalo večjo težavo. Preučili sta proces vključevanja v družbo, za kar tujci pravijo, da se v okolju dobro znajdejo. Vzpostavili so si namreč krog prijateljev, tako med lokalnim prebivalstvom kot tudi med drugimi tujimi državljani na tem območju, nekateri se vključujejo v lokalne klube. Poudarili sta, da je zaradi neugodnih gospodarskih razmer v regiji manj možnosti za zaposlitev lokalnega prebivalstva kot tudi tujih lastnikov nepremičnin. To predstavlja precejšnje oviro za nakup nepremičnine in stalno bivanje v Sloveniji ter posledično počasno globalizacijo prostora. Ugotovili sta, da so se cene nepremičnin v Prekmurju, ki so prej veljale za ugodne, z nakupom nepremičnin tujih državljanov postopoma zvišale. Prav tako se spreminja celotna podoba regije, saj tuji lastniki nepremičnin nimajo enakega odnosa do tradicionalne gradnje kot lokalni prebivalci.

Likar (2013) se je v svojem magistrskem delu ukvarjala z nakupom nepremičnin tujih državljanov na območju upravne enote Tolmin. Posočje je eno izmed turistično bolj privlačnih območij v Sloveniji in je po vstopu Slovenije v EU postalo za tujce zelo zanimivo. Cilj magistrskega dela je bil določiti sestavo tujih kupcev nepremičnin na območju UE Tolmin, razloge in namen za nakup ter katere vrste nepremičnin najpogosteje kupujejo. Preučila je, kako se tuji lastniki nepremičnin integrirajo v okolje in družbo ter kako so sprejeti s strani domačinov. Zastavila je dva anketna vprašalnika in v raziskavo vključila tako tuje kupce nepremičnin kot tudi domačine. Rezultati so pokazali, da prihaja največ oz. približno 70 % tujih kupcev nepremičnin iz Velike Britanije, v večini delovno aktivne državljanke, ki imajo namen obdržati nepremičnino za daljše časovno obdobje. Razlogi za nakup so predvsem naravna raznovrstnost krajine in ugodno podnebje ter možnost različnih vrst rekreacij na prostem. Večinoma kupujejo nepremičnine za namen sekundarnega bivališča, nekateri kupljeno nepremičnino oddajajo tudi v najem. Ugotovila je, da domačini tuje kupce načeloma sprejemajo, vendar se pri nekaterih vseeno občuti zaskrbljenost pred pretiranim zanimanjem tujih državljanov za nakup nepremičnin ter posledično narodnostno in kulturno grožnjo za prebivalce UE Tolmin oz. Slovence. Največ nakupov nepremičnin s strani tujih državljanov je bilo izvedenih leta 2006, kasneje je zanimanje močno upadalo, zato je mnenja, da je skrb za ogroženost slovenske identitete in kulture odveč.

Dogajanje na nepremičninskem trgu na Krasu po vstopu Slovenije v EU je v svoji diplomski nalogi preučil Žvokelj (2014). Namen naloge je bil analiza oglaševanih cen stanovanjskih hiš v štirih slovenskih občinah (Divača, Hrpelje-Kozina, Komen in Sežana) ter v šestih italijanskih občinah (Devin-Nabrežina, Dolina, Milje, Repentabor, Trst in Zgonik) v obdobju od decembra 2012 do maja 2013. Analiza je pokazala, da je povprečna oglaševana cena kvadratnega metra stanovanjske hiše za celotno obravnavano slovensko območje za približno 1100 evrov nižja od povprečne oglaševane cene kvadratnega metra stanovanjske hiše za celotno obravnavano italijansko območje. Predvsem zaradi nižjih cen, pa tudi drugih faktorjev, kot so mir in neokrnjena narava, pa tudi zgodovinska povezava obeh obravnavanih območij, je slovenski Kras zelo zanimivo območje za nakup nepremičnine italijanskih državljanov. Žvokelj meni, da bi se strah določenega dela domačinov in tudi stroke pred razprodajo in pretirano pozidavo Krasa že lahko pokazal kot zelo utemeljen, če ne bi prišlo do gospodarske in finančne krize ter posledično do upada nakupov nepremičnin. Ravno ta čas mirovanja, bi po njegovem mnenju morali dobro izkoristiti in določiti primerno zaščito celotnega območja Krasa.

V Italiji je Jagodic (2011) v doktorski disertaciji podrobneje preučil prostorsko mobilnost na obmejnih območjih znotraj EU. Pojav, ki ga imenuje »čezmejna stanovanjska mobilnost« (v nadaljevanju: ČSM), se pod vplivom evropskih integracijskih procesov vedno bolj uveljavlja tudi v obmejnem pasu med Slovenijo in Italijo ter vključuje mobilnost ljudi, ki se odločijo za nakup nepremičnin in selitev na drugo stran meje, hkrati pa ohranjajo trajne in intenzivne odnose z matičnim okoljem. V slovensko-italijanskem obmejnem pasu je ČSM rezultat suburbanizacije Trsta, kar se kaže s postopno širitvijo italijanskega mesta proti ruralnemu zaledju slovenskega Krasa. Jagodic je med državljani Italije, priseljenimi na območje slovenskega Krasa, raziskal ta pojav prostorske mobilnosti. Da gre za suburbanizacijo Trsta potrjuje z vrsto dejstev, kot so izvor priseljenih anketirancev, njihova stanovanjska izbira ter razlogi in pogostost prečkanja meje. Način življenja tržaških čezmejnih priseljencev je ujet med omenjenima državama, z načinom ČSM priseljevanja – premikanje na kratkih razdaljah in s tem ohranjanje stikov z izvorno državo ter hkrati postopnim vključevanjem v novo družbeno kulturno strukturo. Poudaril je, da se kljub temu v primeru študije med Italijo in Slovenijo kažejo nekatere posebne lastnosti, ki se razlikujejo od drugih evropskih primerov, med katerimi je potrebno poudariti aktivno vlogo članov slovenske narodne skupnosti v Italiji. Prav ti predstavljajo edinstvene primere med priseljenci, ki se kažejo v redni uporabi dveh jezikov (slovenščine in italijanščine), pa tudi vsakodnevnem soočanju dveh različnih kultur. Od vsega začetka je bil ČSM predmet široke javne razprave, katere pobudnika sta bili predvsem Civilna iniciativa Kras in Civilna iniciativa za Primorsko, ki se borita za ohranitev Krasa kot naravne in kulturne dediščine Slovenije. Začeli so pomembno akcijo ozaveščanja o možnih škodljivih učinkih, povezanih z napredovanjem ČSM na občutljivem območju, kot je Kras, ki se lahko pokažejo na okolju (nevarnost za morfološke in geološke značilnosti Krasa z visoko porabo zemljišč za gradnjo novih stanovanjskih kompleksov), pri načrtovanju gradenj (uničenje podeželske krajine z elementi, ki so v nasprotju z načeli lokalne arhitekture), v družbi (učinek gentrifikacije, ki je posledica izključenosti lokalnih ranljivih skupin iz lokalnega nepremičninskega trga) in jeziku (tveganje za progresivno "italijanizacijo" ozemlja). ČSM je predstavljen kot zanimiv in hkrati sporen pojav, saj pride do razkritja številnih protislovij, zajetih v samem konceptu evropske integracije. Po eni strani gre za čezmejno povezovanje, kar bi pripomoglo k preoblikovanju mej v skupni prostor, kjer se srečujejo različni jeziki, kulture in načini življenja. Po drugi strani pa se nenadno srečanje raznolikosti, predhodno ločene z mejo, dojema kot močno kontrastni element, ki lahko povzroči prehitro spremembo obstoječega ravnovesja do točke ponovnega pojava

napetosti in konfliktov. Primer ČSM je tako simbol, kako prizadevanje EU za vključevanje svojih obmejnih regij ne nujno vodi do transnacionalizacije prostora, ampak lahko tudi ponovno oživi narodno pripadnost in zavest ter s tem dvig novih zidov in novih mej.

Omenjeni avtorji so v svojih delih obravnavali pojav odprtja slovenskega nepremičninskega trga tujim državljanom ter njegove posledice. Lampič in Mrak sta raziskali, kakšen tip tujih državljanov prihaja v Pomurje, Likar na območju Posočja. Na obeh območjih privablja kupce nepremičnin predvsem neokrnjena narava ter nižje cene nepremičnin kot v njihovi matični državi. Izpostavljen je problem obnove nepremičnin, saj se zaradi drugačnih pogledov spreminja podoba krajine. Tak odnos tujih lastnikov nepremičnin bi lahko tudi na Krasu načel in trajno rušil podobo kraških vasi. Kaj se na Krasu dogaja, sta že preučevala tako Žvokelj kot Jagodic. Prvi je primerjal cene nepremičnin na slovenskem in italijanskem Krasu ter s tem prikazal, da so nepremičnine na slovenski strani bistveno ugodnejše in zato bolj vabljive za italijanske kupce, Jagodic pa je predstavil razloge italijanskih kupcev za nakup nepremičnine na slovenskem Krasu in kako tesno ostajajo povezani z Italijo. Opazil je, da zaradi občutljivosti lokalnega prebivalstva do italijansko govorečih lastnikov nepremičnin prihaja do nesoglasij, vendar se Italijanom vseeno ne zdi potrebno znanje slovenskega jezika, saj je Italija zelo blizu in lahko tam opravijo vse potrebno, prav tako pa je na območju veliko domačinov, ki razumejo in govorijo italijansko. Čeprav je Likar po izvedeni raziskavi mnenja, da ni potrebe za skrb glede ogroženosti slovenske kulture, me zanima, kaj kaže trend kupovanja nepremičnin tujih državljanov na Krasu in kako stanje spremljajo domačini.

3 NEPREMIČNINE V SLOVENIJI IN NA KRASU

3.1 Analiza slovenskega trga nepremičnin

V sklopu Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin (Uradni list RS, št. 50/2006) GURS poleg drugih dolžnosti tudi evidentira in analizira dogajanje na nepremičninskem trgu glede na posamezne vrste nepremičnin in izvaja letno poročanje. Podatki, ki so uporabljeni v letnih poročilih, se od leta 2003 do 2006 nanašajo na podatke davčne uprave Republike Slovenije (v nadaljevanju: DURS) o transakcijah nepremičnin, obdavčenih z davkom na promet nepremičnin, od leta 2007 naprej pa na podatke ETN (GURS, 2008).

V poročilu GURS za leti 2005 in 2006 so zajeti podatki realiziranih transakcij glede na napoved za odmero davka na promet nepremičnin in kot zgoraj omenjeno ne zajemajo transakcij, ki so bile obdavčene z DDV (novogradnje). Pojem novogradnje se po GURS uporablja za nepremičnine, pri katerih od začetka prve uporabe oz. prve vselitve nista pretekli 2 leti.

V letih 2005 in 2006 se je po strmem naraščanju cen od leta 2002 zaznalo postopno umirjanje splošne ravni cen nepremičnin. Zanimanje za stanovanjske nepremičnine se je iz dragih mestnih središč začelo usmerjati v širšo okolico, kjer so bile cene precej bolj ugodne, vendar pa je to pospešilo urbanizacijo in spremenilo dnevne migracijske tokove ter življenjske navade prebivalcev. Vedno večje povpraševanje tako iz notranjosti Slovenije kot tudi izven meja je postopoma rušilo razmerje cen med ekonomsko bolj in manj razvitimi območji (GURS, 2007).

Od leta 2007 so v poročilih GURS uporabljeni podatki na podlagi ETN, ki zaradi spremenjenega in izboljššanega zajema podatkov ter iz njih izdelanih statističnih analiz niso primerljivi s prejšnjima letoma 2005 in 2006.

V začetku leta 2007 je Slovenija prevzela evro za nacionalno valuto, konec leta 2007 pa vstopila v schengensko območje. Odprtje meje ni bistveno spremenilo povpraševanja Italijanov, Avstrijcev in Madžarov po nakupu slovenskih nepremičnin, izstopalo je območje občin Divača, Hrpelje-Kozina in Sežana, kjer je bilo zaznati povečano število nakupov nepremičnin, predvsem starejših hiš s strani Italijanov ter je počasi začelo postajati zaledje Trsta. Zaradi vedno višjih cen nepremičnin na slovenski obali, so bila stanovanja za tamkajšnje prebivalstvo nedostopna, zato se jih je veliko odločalo za nakup nepremičnin v Sežani ali Kozini, kjer so bile cenovno ugodnejše ter zaradi dobrih cestnih povezav relativno blizu (GURS, 2008).

Leto 2008 je bilo zaznamovano s prihajajočo svetovno finančno in gospodarsko krizo. V Združenih državah Amerike (v nadaljevanju: ZDA) se je v drugi polovici leta 2007 zgodil pok nepremičninskega balona, močno so padli tečajni vrednostnih papirjev ter privedli do finančne krize, kmalu pa ji je sledila še gospodarska kriza. Finančna kriza se je v drugi polovici leta 2008 razširila v Evropo, kar se je poznalo tudi na nepremičninskih trgih. V vseh evropskih državah je prišlo do upada prometa in vsaj stagnacije cen, v nekaterih državah (Baltске države, Velika Britanija, Irska, Španija) so se cene nepremičnin znižale tudi za 30 %. Gospodarska rast je bila v Sloveniji konec leta 2007 pozitivna in recesija se še ni uradno začela. Na nepremičninskem trgu je bila na letni ravni zabeležena rast okoli pozitivne ničle tako za stanovanjske kot tudi za poslovne nepremičnine. V letu 2008 je bilo na slovenskem nepremičninskem trgu sprva opaziti močan upad prometa z nepremičninami, kmalu zatem pa je bilo zaznati tudi

spremembo razmerja med ponudbo in povpraševanjem. Povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah je začelo močno upadati, medtem ko se je ponudba novozgrajenih nepremičnin povečevala, kar je bila posledica v letih 2007 in 2008 doseženega vrha gradbenega cikla, ki je dobil zagon v večletnem naraščanju cen nepremičnin. Po mnenju GURS je imela kriza tudi dobro stran, saj se je lahko na tak način odpravilo veliko manjših investitorjev in posrednikov, ki so v času razcveta množično vstopali na trg ter zavajali s previsokimi cenami in nezadostno ter slabšo ponudbo (GURS, 2009).

Na območju Krasa je bilo opaziti upad prodaje hiš zaradi veliko manjšega povpraševanja tujih državljanov, predvsem Italijanov, po starejših hišah, kar je v največji meri posledica finančne in gospodarske krize. Na Notranjskem in Krasu so se v letu 2008 večinoma prodajala nezazidana stavbna zemljišča za individualno gradnjo, nekaj je bilo izvedenih prodaj poslovnih prostorov in za namen industrije (Sežana, izgradnja logističnega centra).

V prvi polovici leta 2009 je bilo dogajanje na slovenskem nepremičninskem trgu zelo mirno, v drugi polovici je oživelo. Za celotno Slovenijo je bilo značilno povečanje zalog neprodanih novogradenj in zmanjševanje investiranja v gradbene dejavnosti. Oktobra 2009 je Ministrstvo za okolje in prostor (v nadaljevanju: MOP) za eno leto podaljšalo rok občinam za pripravo občinskih prostorskih načrtov (v nadaljevanju: OPN). Sprejetje teh načrtov praviloma sprosti nove zazidljive površine in tako pomembno vpliva na lokalne in regionalne trge zemljišč za gradnjo stavb ter posledično na ponudbo nepremičnin, vendar lahko tudi marsikje pripomore k omejitvam gradnje in pravilni izrabi prostora (GURS, 2010).

Na nepremičninskem trgu na Krasu je bilo opaziti povečano ponudbo novogradenj, predvsem stanovanj v Divači, Hrpeljah in na Kozini. To območje je bilo po mnenju investitorjev zanimivo za kupce zaradi dobrih cestnih povezav in relativne bližine večjih mest. Vendar pa zaradi krize, ki je nastopila, ni bilo takšnega povpraševanja po nepremičninah, kot so ga pričakovali in je zato ostala velika večina stanovanj, pa tudi poslovnih prostorov, neprodanih. Previsoke cene starih kraških hiš in zazidljivih zemljišč so bile razlog, da se je zanimanje za nakup zelo zmanjšalo in tako tudi strah pred razprodajo Krasa ni bil več prisoten v tolikšni meri kot prej (GURS, 2010).

V letu 2010 je bilo zaznati ustalitev prometa z nepremičninami na nivoju, ki je nakazoval oživljanje slovenskega nepremičninskega trga po krizem obdobju z doseženim dnem v prvi polovici leta 2009. V letu 2010 je bilo v primerjavi z letom 2009 evidentiranih 30 % več prodaj stanovanj in 56 % več prodaj stanovanjskih hiš (GURS, 2011).

V letu 2010 je bilo glede na evidentirane prodaje opaziti okrevanje nepremičninskega trga tudi na širšem območju Krasa, saj je bilo zabeleženih več prodaj vseh vrst nepremičnin kot prejšnje leto, izjema so bili le poslovni prostori in gozdna zemljišča. Kot že od začetka krize leta 2008 je bilo tudi to leto zaznati rahel padec cen stanovanj. Novozgrajene stanovanjske enote so kljub temu v glavnem ostale neprodane, vseeno pa so imeli investitorji še vedno v planu več novih gradbenih projektov na Krasu. Zaradi interesa kapitala in brez potrebne razvojne strategije so občine pripravljale za sprejem OPN, ki bi zelo povečali območje dovoljene gradnje ter s stanovanjskimi bloki celo posegali v značilne kraške vasi. Domačini so temu nasprotovali in bili prepričani, da bodo novogradnje namenjene in dostopne predvsem kupcem iz Italije z večno kupno močjo od domačinov. Po podatkih ETN je bilo v UE Sežana s strani italijanskih državljanov od leta 2006 do 2010 izvedenih približno 21 % nakupov hiš, približno 12 % nakupov

zazidljivih zemljišč in približno 9 % nakupov stanovanj. V tem obdobju so se cene na tem območju gibale približno enako kot po državi (GURS, 2011).

V letu 2011 ni prišlo do bistvenih sprememb na slovenskem nepremičninskem trgu v primerjavi z letom 2010. Cene nepremičnin v Sloveniji se še vedno niso bistveno znižale, čeprav so bile previsoke in je na to opozorila tudi evropska komisija. Zmanjšal se je obseg načrtovanih novogradenj zaradi velike zadolženosti investitorjev, neodobravanja kreditov za nepremičninske projekte, visokih cen zazidljivih zemljišč ter zaloge neprodanih stanovanj iz preteklih let. Površina stanovanjskih nepremičnin v gradbenih dovoljenjih se je v letu 2011 v primerjavi z letom 2010 zmanjšala za skoraj 30 %, glede na leto 2007, ko je bila največja, pa za več kot 60 % (GURS, 2012).

Kljub temu, da so se cene malenkost znižale, je ostalo zelo veliko neprodanih različnih stanovanjskih enot. V Divači je bilo tako 65 % neprodanih novih stanovanj in v blokih Brinje v občini Hrpelje-Kozina 43 % neprodanih stanovanj, kar je tudi zaustavilo gradnjo predvidenih nadaljnjih štirih blokov. Po podatkih ETN je bilo število nakupov nepremičnin tujih državljanov na območju UE Sežana v zadnjih letih v primerjavi s preostalo Slovenijo nad povprečjem, vendar glede na bližino meje pričakovano. Vendar je bolj kot to postal problem v nenadzorovani netipični pozidavi Krasa, ki je, glede na izredno državno revizijo v občini Sežana, posledica velikih nepravilnosti prostorskega upravljanja in urejanja (GURS, 2012).

V letu 2012 se je v Sloveniji in tudi na Krasu nadaljevalo in nekoliko stopnjevalo nižanje cen nepremičnin, prav tako se je zmanjševala tudi ponudba novih stanovanjskih in poslovnih nepremičnin. Na Krasu je bila najvišja cena hiše dosežena v Sežani. Za 17 let staro hišo s približno 300 m² površine je bilo potrebno plačati 315.000 €. Najdražje, za približno 2.500 €/m², je bilo prodano stanovanje, zgrajeno leta 2009, na Kozini. Po oceni GURS je bilo v letu 2012 na območju občin Hrpelje-Kozina, Divača in Sežana še okoli 200 neprodanih stanovanjskih enot v večstanovanjskih stavbah in hišah, ki so bile zgrajene pretežno v letih 2009 in 2010. Število italijanskih kupcev je zaradi gospodarske krize, ki je zajela tudi Italijo, začelo upadati, poleg tega je Italija v letu 2012 je uvedla davek na nepremičnine, ki jih imajo italijanski državljani v tujini (GURS, 2013).

Tudi v letu 2013 so se cene stanovanjskih nepremičnin še vedno nižale, promet z nepremičninami je občutno padel. Glede na obseg prometa je vse kazalo na ponovno krizo nepremičninskega trga, vendar se je kasneje izkazalo drugače. Promet z nepremičninami se je v letu 2014 povzdignil in dosegel vrh po dnu leta 2009. Zniževale so se cene hiš in stanovanj na primarnem trgu, cene stanovanj na sekundarnem trgu pa so se začele umirjati (GURS, 2015).

Na Krasu se je v letu 2014 nekoliko povečal promet stanovanj, medtem ko so se hiše prodajale približno enako kot prejšnje leto. Še vedno je ostajalo veliko neprodanih stanovanj neuspešnih projektov zadnjih let na območju Kozine in Divače, prav tako so ostajale neprodane stanovanjske hiše, zgrajene v letih po nastopu krize (GURS, 2015).

Leta 2015 se je rast prometa, ki se je začela leta 2014, počasi nadaljevala, cene stanovanjskih nepremičnin pa so ostale približno enake. Povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah je naraščalo tako na sekundarnem kot na primarnem trgu. Zaradi znižanja cen, rekordno nizkih bančnih obresti,

nestabilnih trgov vrednostnih papirjev in razmeroma nizke obdavčitve nepremičnin pa so bile vse bolj privlačne tudi finančne naložbe v stanovanjske nepremičnine (GURS, 2016).

Zaloge neprodanih stanovanjskih nepremičnin iz preteklih let so na Krasu še vedno precejšnje. V treh kraških občinah je skupno neprodanih še okoli 160 stanovanj. Največ neprodanih stanovanj ima Sežana. V dveh večjih blokkih je na voljo 100 stanovanj. Podjetje »Kraški zidar« v stečaju prodaja stanovanja po cenah od 1.200 do 1.400 €/m². V središču Hrpelj je na voljo še 15 stanovanj v »Vili Hrpelje«. Do sedaj so jih prodali šest. Cene so bile od 95.000 € za 56 m² veliko stanovanje do 135.000 € za 81 m² veliko stanovanje. V Divači so neprodana stanovanja v bloku »Gaberk«. Stanovanja so naprodaj že od leta 2009. Od prvotnih 111 jih je na voljo še 51. Cene stanovanj (z vključenim parkirnim mestom v kleti) se gibljejo od 73.000 € za 46 m² do 156.000 € za 130 m² veliko stanovanje (GURS, 2016).

Na območju Krasa ostaja neprodanih tudi okoli 40 hiš, največ v občini Divača. V dveh naseljih je skupno 33 vrstnih hiš v 3. gradbeni fazi, ki se prodajajo že več kot štiri leta. Oba investitorja sta v stečaju, hiše pa se ponujajo po polovični ceni od prvotne. Tudi investitor »Gozdnih kresnič« na Kozini, ki je po uspešni prodaji 12 hiš leta 2009 začel graditi še dvanajst novih, je končal v stečaju, neprodanih pa je ostalo 8 nedokončanih hiš (GURS, 2016).

V preglednici 6 so prikazani podatki prodaje nepremičnin na območju Krasa v obdobju od leta 2004 do 2010, ki jih je v poročilu leta 2011 prikazala Medresorska delovna skupina (v nadaljevanju: MDS). MDS je bila ustanovljena z namenom preučitve možnosti za uveljavitev 37. člena Akta o pogojih pristopa Češke republike, Republike Estonije, Republike Ciper, Republike Latvije, Republike Litve, Republike Madžarske, Republike Malte, Republike Poljske, Republike Slovenije in Slovaške republike in prilagoditvah pogodb, ki so temelj EU. Obravnavala je stanje na področju prometa z nepremičninami ter preučila potrebo po zaščiti trga z nepremičninami na območju Krasa in drugih pomembnih območij.

Preglednica 6: Podatki o nepremičninskem trgu stanovanjskih hiš za območje UE Sežana in Republike Slovenije v obdobju 2004–2010 (Poročilo MDS, 2011: str. 52)

Območje	UE Sežana						
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Leto							
Povpr. površina stavbe [m ²]	180	213	217	133	151	169	140
Povpr. cena [€/m ²]	74.886	90.084	132.474	89.547	135.037	172.758	126.709
Povpr. površina zemljišča [m ²]	597	864	892	542	1031	1280	662
Povpr. cena [€/m ²]	416	423	610	673	894	1.022	905
Slovenija – povpr. cena [€/m ²]	618	591	661	963	1.016	905	882

V preglednici 7 so prikazani podatki prodanih stanovanjskih hiš na območju Krasa v obdobju 2007–2015, ki temeljijo na podatkih ETN. Statistični kazalniki se v ETN izračunavajo na podlagi izvedenih prodaj na prostem trgu in prostovoljnih javnih dražbah. V primeru stanovanj se upoštevajo podatki o evidentiranih prodajah stanovanj v večstanovanjskih stavbah, statistični kazalniki pa se izračunavajo ločeno za prodaje na primarnem in sekundarnem trgu. V primeru hiše se upoštevajo podatki o evidentiranih prodajah dokončanih eno- in dvostanovanjskih hiš (samostojne hiše, dvojčki in vrstne hiše) s pripadajočim zemljiščem. Za zemljišča za gradnjo stavb se upoštevajo podatki o evidentiranih prodajah zemljišč za gradnjo stavb (eno- in dvostanovanjske, večstanovanjske, poslovne in industrijske stavbe), ne glede na upravnopravni status zemljišča. Razlog za neupoštevanje upravnopravnega statusa

je nezanesljivost podatkov o komunalni opremljenosti in izdanih gradbenih dovoljenjih v trenutku prodaje. Za kmetijska zemljišča se upoštevajo podatki o evidentiranih tržnih prodajah kmetijskih zemljišč, brez trajnih nasadov. Za gozdna zemljišča se upoštevajo podatki o evidentiranih tržnih prodajah gozdnih zemljišč (GURS, 2015).

Preglednica 7: Podatki o nepremičninskem trgu stanovanjskih hiš za cenovna območja s Krasom in Republike Slovenije v obdobju 2007–2015 (GURS)

Območje	Goriško območje in Kras							Kraško območje	
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Leto									
Velikost vzorca	103	66	38	91	109	89	76	32	31
Povpr. površina stavbe [m ²]	160	157	178	136	143	145	149	140	190
Povpr. površina zemljišča [m ²]	704	529	811	537	575	664	650	830	770
Leto izgradnje [A/M]	/	1956 A	1937 A	1928 A	1923 M	1928 M	1964 M	1941 M	1957 M
Povpr. cena [€/m ²]	806	998	926	895	808	702	752	607	663
Slovenija – povpr. cena [€/m ²]	890	1.023	889	882	850	819	776	700	720
Slovenija – leto izgradnje [A/M]	/	1966 A	1958 A	1957 A	1970 M	1970 M	1971 M	1971 M	1972 M

Če pogledamo preglednici 6 in 7, vidimo, da so cene stanovanjskih hiš od leta 2004 do 2009 narasle za več kot 140 %, nato pa zaradi finančne in gospodarske krize postopoma padale. Leta 2009 in 2010 je bila povprečna cena višja od slovenskega povprečja.

Od leta 2008 do 2010 se je beležilo povprečno leto zgraditve stavbe (v preglednici A), od leta 2011 naprej se beleži mediana leta zgraditve stavbe (v preglednici M), ki je srednja letnica zgraditve, od katere je polovica letnic prodanih delov stavb oz. stavb manjša, polovica pa večja. Na Krasu se prodajajo predvsem starejše hiše, leta 2011 je bila mediana za leto izgradnje 1923, kar pomeni, da je bila polovica prodanih stanovanjskih hiš enako starih ali še starejših in je kar 47 let pod slovenskim povprečjem (1970). Najmlajše hiše z mediano 1964 so se prodajale leta 2013. Leta 2015 so se v povprečju prodajale za 16 let mlajše hiše kot leta 2014. Povprečna površina hiše je bila v povprečju kar za 50 m² večja in je znašala 190 m², največ med vsemi regionalnimi analitičnimi območji.

Preglednica 8: Podatki o nepremičninskem trgu zemljišč za gradnjo za območje UE Sežana in Republike Slovenije v obdobju 2004–2010 (Poročilo MDS, 2011: str. 53)

Območje	UE Sežana						
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Leto							
Povpr. površina zemljišča [m ²]	1.350	2.174	1.674	2.299	1.494	1.096	845
Povpr. cena [€/m ²]	17	20	34	46	70	50	63
Slovenija – povpr. cena [€/m ²]	38	52	52	73	69	55	57

Preglednica 9: Podatki o nepremičninskem trgu zemljišč za gradnjo za cenovna območja s Krasom in Republike Slovenije obdobju 2007–2015 (GURS)

Območje	Goriško območje in Kras							Kraško območje	
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Leto									
Velikost vzorca	185	179	79	57	92	58	50	28	41
Povpr. površina zemljišča [m ²]	1.869	1.264	1.001	895	1.054	806	880	810	900
Povpr. cena [€/m ²]	45	61	57	57	46	45	49	54	43
Slovenija – povpr. cena [€/m ²]	74	72	62	63	62	55	53	49	45

Iz preglednic 8 in 9 je razvidno, da so se cene zemljišč za gradnjo od leta 2004 do 2008 drastično povečale. Leta 2004 je bila povprečna cena zemljišča za gradnjo 17 €/m², do leta 2008 se je podražila za več kot 300 % in se s 70 €/m² približala slovenskemu povprečju. Leta 2014 se je znižala za 23 % na 54 €/m², leta 2015 pa še za 20 % in je znašala 43 €/m². Povprečna površina zemljišča je bila 900 m², za 100 % manj kot leta 2007.

Enako se je dogajalo s cenami stanovanj. Od leta 2004 do 2008 so cene narasle za več kot 150 % in se približale slovenskemu povprečju, nato je sledil padec. Povprečno leto izgradnje oz. od leta 2011 dalje mediana leta izgradnje stanovanja je bila vsa leta blizu slovenskega povprečja, med leti 1967 in 1990. Povprečna uporabna površina prodanega stanovanja se je v letih 2007 do 2015 gibala med 52 m² in 56 m². Leta 2015 je bila povprečna cena rabljenih stanovanj 1.250 €/m², kar je 32 % manj kot leta 2008 in 5 % manj kot leta 2014.

Preglednica 10: Podatki o nepremičninskem trgu stanovanj za območje UE Sežana in Republike Slovenije v obdobju 2004–2010 (Poročilo MDS, 2011: str. 51)

Območje	UE Sežana						
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Leto							
Povpr. površina zemljišča [m ²]	60	61	58	54	54	56	55
Povpr. cena [€/m ²]	724	929	1.020	1.333	1.875	1.662	1.566
Slovenija – povpr. cena [€/m ²]	1.061	1.137	1.333	1.714	1.915	1.752	1.792

Preglednica 11: Podatki o nepremičninskem trgu stanovanj za cenovna območja s Krasom in Republike Slovenije v obdobju 2014–2015 (GURS)

Območje	Vipavska d. in Kras	Zaledje obale, Kras in Vipavska dolina						Kraško območje	
		2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Leto									
Velikost vzorca	101	136	60	83	84	78	61	64	64
Povpr. površina stanovanja [m ²]	53	52	54	52	55	54	54	56	52
Leto izgradnje [A/M]	/	1990 A	1972 A	1967 A	1976 M	1979 M	1978 M	1980 M	1974 M
Povpr. cena [€/m ²]	1.440	1.840	1.570	1.480	1.530	1.470	1.310	1.310	1.250
Slovenija – povpr. cena [€/m ²]	1.690	1.882	1.700	1.750	1.730	1.650	1.510	1.460	1.440
Slovenija – leto izgradnje [A/M]	/	1974 A	1970 A	1968 A	1975 M	1975 M	1976 M	1976 M	1975 M

Leta 2015 je bila povprečna cena kmetijskega zemljišča 1,10 €/m², za 21 % manj kot leta 2014. Povprečna površina zemljišča je bila 4700 m² (leta 2014 3100 m²). Povprečna cena gozdnega zemljišča je bila 0,55 €/m², 17 % več kot leta 2014. Povprečna površina zemljišča je bila 5300 m² (leta 2014 8700 m²).

Eden izmed razlogov, zakaj Italijani, predvsem tisti ob meji, tako množično prihajajo v Slovenijo, je vsekakor v ceni nepremičnine (Žvokelj, 2014). Na sliki 4, ki prikazuje primerjavo povprečnih oglaševanih cen na kvadratni meter stanovanjskih hiš na območju Krasa v Sloveniji in tržaškega Krasa na italijanski strani, se opazi občutno razliko med cenami na slovenskem in italijanskem območju. Najvišje oglaševane cene imajo občine na italijanski strani, ki ležijo ob morju, občine, ki so v zaledju Trsta ob meji z Republiko Slovenijo pa imajo že občutno nižje oglaševane cene. Slovenskemu Krasu so glede na lokacijo in značilnosti najbolj primerljive občine Zgonik in Repentabor, obmejni del Občine Devin-Nabrežina in obrobni del Občine Trst ob slovenski meji. Primerjava med sosednjima občinama Komen in Zgonik kaže, da so oglaševane cene stanovanjskih hiš v Občini Komen za 54 % nižje. Glede na obrobni del Občine Trst ob slovenski meji (To1) so oglaševane cene stanovanjskih hiš v Občini Divača 41 % nižje, v Občini Sežana 44 % in v Občini Hrpelje-Kozina 53 %. Povprečna oglaševana cena stanovanjskih hiš na italijanski strani znaša 2.211 €/m², na slovenski strani pa približno polovico manj, in sicer 1.118 €/m² (Žvokelj, 2014).



Slika 4: Cena na kvadratni meter stanovanjske hiše na območju slovenskega Krasa in tržaškega Krasa s Trstom (Žvokelj, 2014)

3.2 Lastninska pravica tujih državljanov na nepremičninah v Republiki Sloveniji

Na spletni strani Ministrstva za pravosodje so zapisana pravila in pogoji, ki veljajo za tuje državljane, ki želijo kupiti nepremičnino v Sloveniji.

Tuji državljani lahko na podlagi 68. člena Ustave Republike Slovenije pridobijo lastninsko pravico na nepremičninah v Republiki Sloveniji pod pogoji, določenimi z zakonom ali mednarodno pogodbo, ki jo ratificira Državni zbor RS.

3.2.1 Zakoni za pridobitev lastninske pravice tujih državljanov na nepremičninah

- **Zakon o dedovanju**

Določa, da imajo glede dedovanja nepremičnin tuji državljani v Republiki Sloveniji s pogojem, da se uporablja načelo vzajemnosti, enake dedne pravice kot državljani Republike Slovenije.

- **Zakon o pogojih za pridobitev lastninske pravice fizičnih in pravnih oseb držav kandidatk za članstvo v EU**

Določa, da lahko fizične in pravne osebe držav kandidatk ter države kandidatke pridobijo lastninsko pravico na nepremičninah, če obstaja vzajemnost. Vzajemnost se ugotavlja v skladu z Zakonom o ugotavljanju vzajemnosti.

- **Zakon o odnosih Republike Slovenije s Slovenci zunaj njenih meja**

Določa, da ima oseba s statusom Slovenca brez slovenskega državljanstva v Republiki Sloveniji zagotovljeno pravico do pridobitve lastninske pravice na nepremičninah pod enakimi pogoji, ki veljajo za državljane Republike Slovenije.

Status Slovenca brez državljanstva Republike Slovenije lahko pridobi po 59. členu Zakona o odnosih Republike Slovenije s Slovenci zunaj njenih meja tisti posameznik,

- ki je slovenskega rodu (slovenskega porekla),
- ki je aktiven v organizacijah Slovencev zunaj Republike Slovenije ali je aktivno povezan z Republiko Slovenijo,
- ki ne pripada društvom, političnim strankam in drugim organizacijam, ki nasprotujejo mednarodnopravnim, ustavnim in zakonitim pravicam Slovencev v zamejstvu oz. aktivno delujejo zoper ustavno ureditev Republike Slovenije, in
- kateremu državljanstvo Republike Slovenije ni bilo odvzeto po določbah zakona, ki ureja državljanstvo Republike Slovenije.

3.2.2 Mednarodne pogodbe, ki omogočajo pridobitev lastninske pravice na nepremičninah

- **Državljanji držav bivših Republik SFRJ in pravne osebe s sedežem v teh državah**

V primerih, ko so bili za državljane bivših republik Socialistične federativne republike Jugoslavije (v nadaljevanju: SFRJ) in pravne osebe s sedežem v teh državah izpolnjeni vsi pogoji za vknjižbo lastninske pravice na nepremičninah v zemljiško knjigo pred 31. 12. 1990, v sedaj začetih postopkih vknjižbe lastninske pravice v zemljiško knjigo, v skladu s Sporazumom o vprašanih nasledstva, ki velja

za vse države podpisnice – vse države nekdanje Jugoslavije, in je stopil v veljavo dne 2. 6. 2004, ni treba prilagati odločbe o ugotavljanju vzajemnosti.

- **Evropska unija**

Na podlagi 3.a člena Ustave Republike Slovenije in Zakona o ratifikaciji Pogodbe med Kraljevino Belgijo, Kraljevino Dansko, Zvezno republiko Nemčijo, Helensko republiko, Kraljevino Španijo, Francosko republiko, Irsko, Italijansko republiko, Velikim vojvodstvom Luksemburg, Kraljevino Nizozemsko, Republiko Avstrijo, Portugalsko republiko, Republiko Finsko, Kraljevino Švedsko, Združenim kraljestvom Velike Britanije in Severne Irske (državami članicami EU) in Češko republiko, Republiko Estonijo, Republiko Ciper, Republiko Latvijo, Republiko Litvo, Republiko Madžarsko, Republiko Malto, Republiko Poljsko, Republiko Slovenijo in Slovaško republiko, o pristopu Češke Republike, Republike Estonije, Republike Ciper, Republike Latvije, Republike Litve, Republike Madžarske, Republike Malte, Republike Poljske, Republike Slovenije in Slovaške republike k EU s Sklepno listino (MPPEU) (Ur. l. RS - MP, št. 3/04), s katerim je pristopila k EU, so v Republiki Sloveniji začele veljati pogodbe, na katerih temelji EU. Republika Slovenija ni sprejela nobenih izjem in prehodnih obdobij glede prostega pretoka kapitala na področju nepremičnin, zato lahko od dneva pristopa Republike Slovenije k EU državljani držav članic EU pridobivajo nepremičnine na ozemlju Republike Slovenije na podlagi vseh pravnih temeljev, pod enakimi pogoji, kot veljajo za državljane Republike Slovenije. Državljanji držav članic EU torej za pridobitev lastninske pravice na nepremičninah v Republiki Sloveniji ne potrebujejo upravne odločbe o ugotovitvi vzajemnosti.

Enaki pogoji, kot so navedeni v prvem odstavku, veljajo od 1. 1. 2007 za državljane Republike Bolgarije in Republike Romunije. Državljanji Republike Hrvaške in pravne osebe s sedežem v tej državi so pri pridobivanju lastninske pravice na nepremičninah (tudi na kmetijskih zemljiščih) na ozemlju Republike Slovenije od 1. 7. 2013 izenačeni s slovenskimi in torej za pridobitev lastninske pravice na nepremičninah v Republiki Sloveniji ne potrebujejo upravne odločbe o ugotovitvi vzajemnosti.

- **Evropski gospodarski prostor**

Na podlagi 40. člena Sporazuma o Evropskem gospodarskem prostoru (v nadaljevanju: EGP) ni nobenih omejitev pretoka kapitala, ki pripada osebam s prebivališčem v državah članicah Evropske skupnosti (v nadaljevanju: ES) ali državah EFTE, ter nikakršne diskriminacije na podlagi državljanstva ali kraja prebivališča teh strank ali kraja naložbe tega kapitala. Tudi državljani in pravne osebe Republike Islandije, Kneževine Lihtenštajna in Kraljevine Norveške lahko torej pridobivajo nepremičnine na ozemlju Republike Slovenije brez posebnih omejitev, ki bi veljale samo za tujce, in torej za pridobitev lastninske pravice na nepremičninah v Republiki Sloveniji ne potrebujejo upravne odločbe o ugotovitvi vzajemnosti.

- **Organizacija za gospodarsko sodelovanje in razvoj**

Pridobivanje lastninske pravice za državljane in pravne osebe držav članic OECD na nepremičninah na ozemlju Republike Slovenije je možno na podlagi Zakona o ratifikaciji Konvencije o organizaciji za gospodarsko sodelovanje in razvoj ter dopolnilnih protokolov št. 1 in 2 h Konvenciji (v nadaljevanju: MKOGSR) ter Zakona o ratifikaciji Sporazuma o pogojih pristopa Republike Slovenije h Konvenciji o organizaciji za gospodarsko sodelovanje in razvoj (v nadaljevanju: MSPKOGS), in sicer od dne pristopa Republike Slovenije h Konvenciji o OECD, to je od 21. 7. 2010.

Države članice OECD, ki niso države članice EU, so: Avstralija, Kanada, Islandija, Čile, Izrael, Japonska, Mehika, Norveška, Nova Zelandija, Švica, Turčija, Južna Koreja in ZDA. Državljeni in pravne osebe teh držav lahko pridobivajo lastninsko pravico na nepremičninah na ozemlju Republike Slovenije pod enakimi pogoji kot državljani držav članic EU, torej pod enakimi pogoji, kot veljajo za državljane Republike Slovenije.

3.2.3 Ostale države

Zakoni, ki bi omogočali tujcem – državljanom ostalih držav pridobitev lastninske pravice na nepremičninah v Republiki Sloveniji, razen že omenjenega Zakona o dedovanju, še niso bili sprejeti, prav tako ni bila ratificirana nobena mednarodna pogodba, ki bi državljanom ostalih držav to omogočala. Glede na to, da bi lahko pravno podlago za pridobitev lastninske pravice državljanov ostalih držav v Republiki Sloveniji predstavljal tudi kakšen sporazum EU z ostalimi državami, ki se nanaša tudi na promet z nepremičninami, se za informacijo o morebitnem obstoju le-tega v vsakem konkretnem primeru zaprosi Ministrstvo za gospodarski razvoj in tehnologijo. Po prejemu njihovega odgovora se po potrebi izpelje postopek ugotavljanja vzajemnosti.

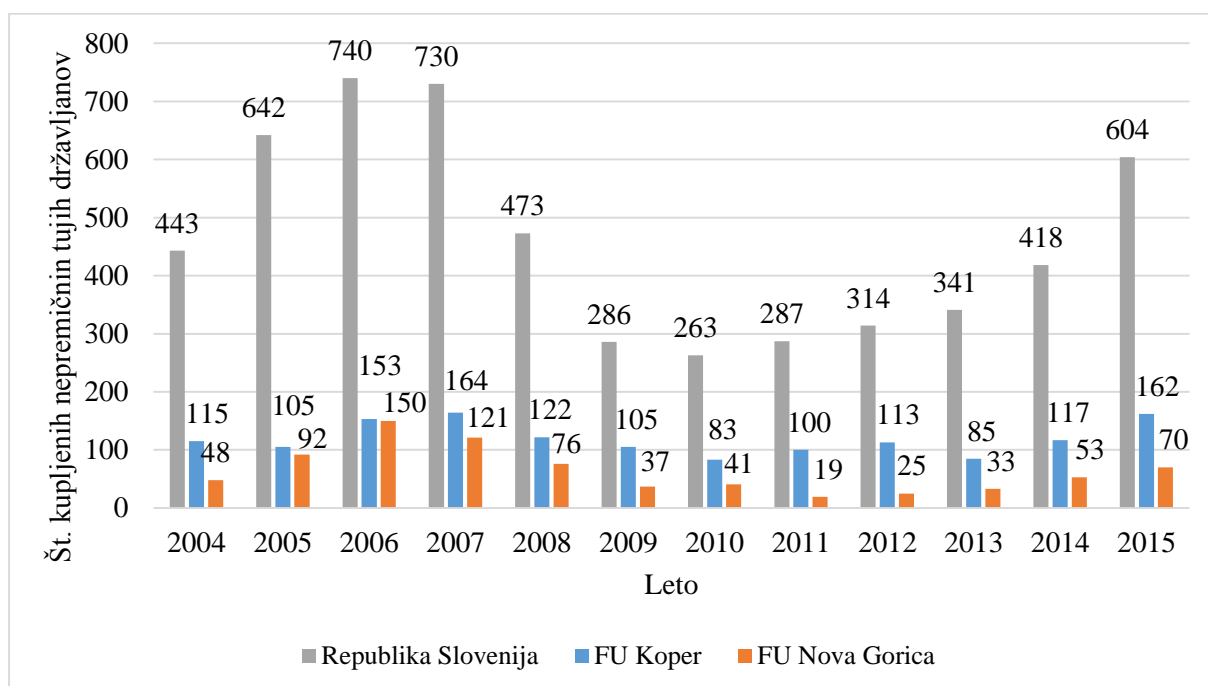
3.2.4 Postopek ugotavljanja vzajemnosti kot pogoja za pridobitev lastninske pravice tujih državljanov na nepremičninah v Republiki Sloveniji

Postopek se začne na zahtevo tujca, ki želi pridobiti lastninsko pravico na nepremičnini v Republiki Sloveniji, vendar pa je tujec, ki ne živi v Republiki Sloveniji, dolžan imenovati pooblaščenca v Republiki Sloveniji, v skladu z Zakonom o splošnem upravnem postopku.

Na podlagi popolne vloge Ministrstvo za pravosodje iz tekoče evidence, ki jo vodi, ali na podlagi zaprosila v državo tujca pridobi podatke o tem, kako je v pravnem redu države, katere državljan je tujec, urejeno pridobivanje lastninske pravice za državljana Republike Slovenije na istovrstni ali podobni nepremičnini, ki se nahaja na enakovrstnem ali podobnem območju. O obstoju vzajemnosti odloči ministrstvo v roku 90 dni od prejema popolne vloge z odločbo. Po preteku 30 dni in ko organ prejme potrdilo upravnega sodišča, da ni sprožen upravni spor, organ potrdi odločbo s klavzulo o pravnomočnosti oz. izda potrdilo o pravnomočnosti odločbe. Tako opremljena odločba predstavlja verodostojni dokument, na podlagi katerega se lahko vpiše lastninska pravica v zemljiško knjigo za konkretno nepremičnino. Pravnomočno odločbo mora tujec priložiti predlogu za vpis lastninske pravice tujca na nepremičnini v zemljiško knjigo.

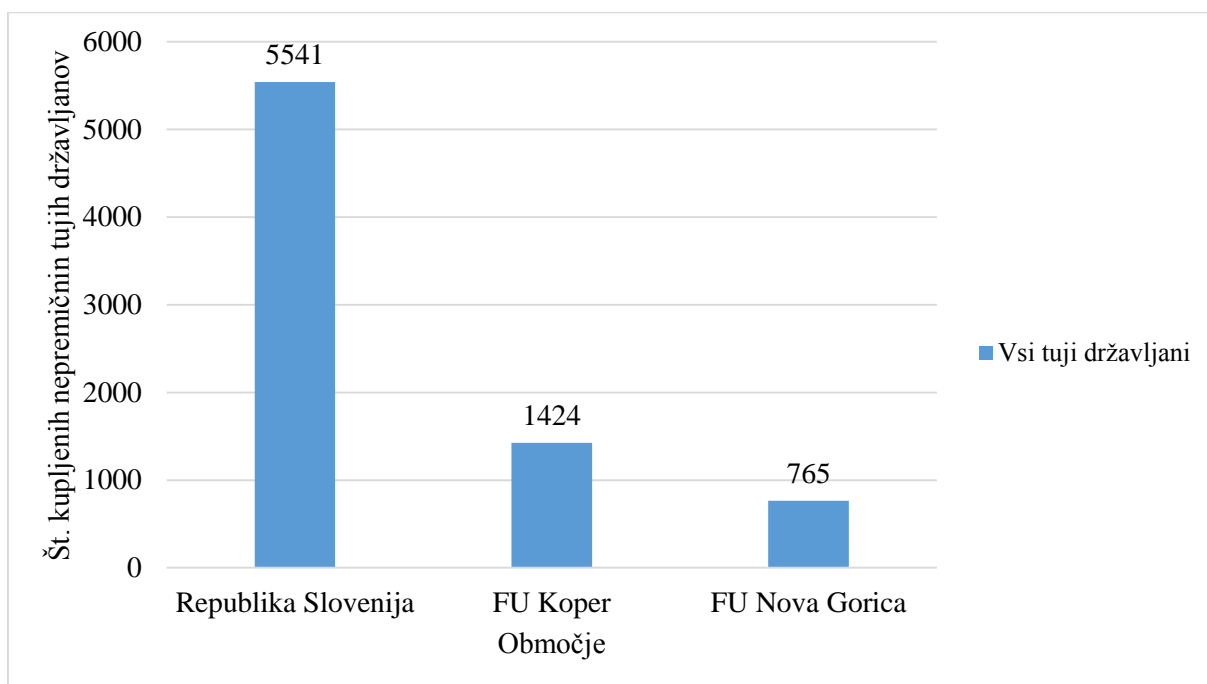
3.3 Analiza nakupov nepremičnin na Krasu

FURS od 1. 5. 2004 vodi evidenco prodanih nepremičnin, pri katerih je upoštevan davek na promet nepremičnin, po posameznih finančnih uradih (v nadaljevanju: FU) Republike Slovenije. Davek na promet nepremičnin se plačuje za objekte, pri katerih je preteklo 2 leti od začetka prve uporabe oz. prve vselitve, zato taka evidenca ni popolna, je pa dober pokazatelj stanja, saj so starejši objekti na Krasu največkrat predmet nakupa. Pridobljeni in prikazani so podatki evidentiranih prodaj nepremičnin tujim državljanom za območje FU Koper, kamor poleg UE Izola, Koper in Piran spada UE Sežana, ter za primerjavo še za FU Nova Gorica in celotno Republiko Slovenijo. Poudariti velja, da so podatki zbrani glede na dejansko število lastnikov nepremičnine, kar pomeni, da so v primeru solastništva zabeleženi vsi kupci oz. solastniki nepremičnine.



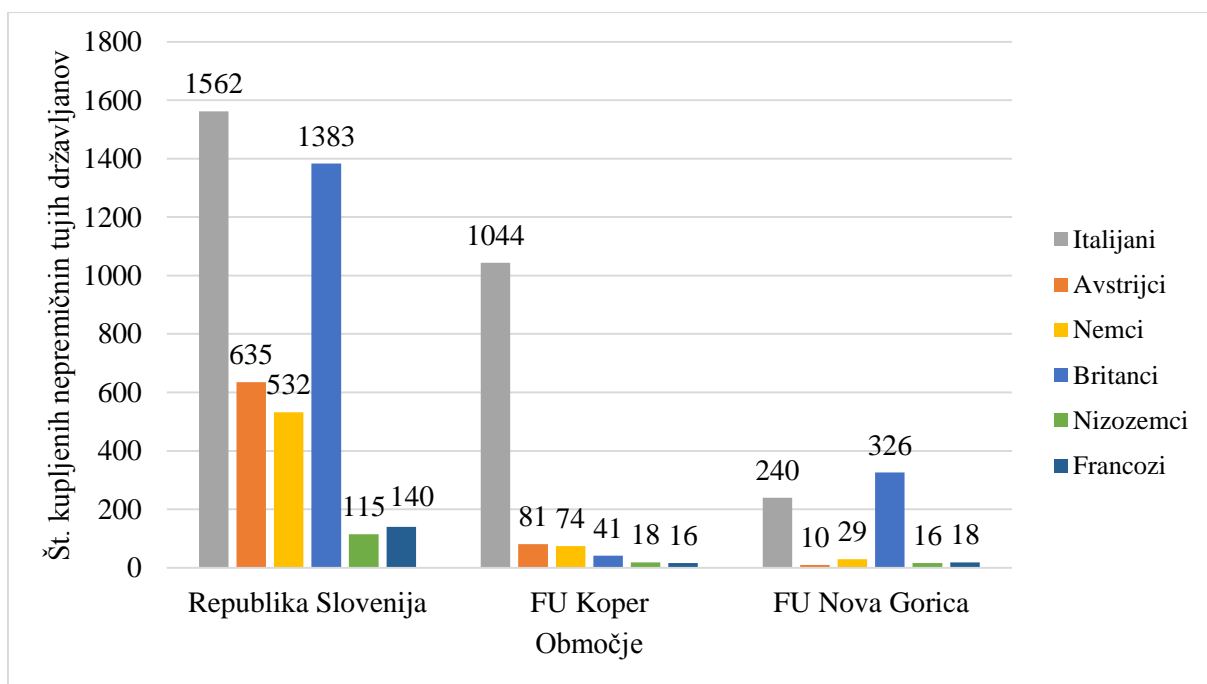
Grafikon 2: Število nakupov nepremičnin tujih državljanov na območju FU Koper, FU Nova Gorica in Republike Slovenije po posameznih letih 2004–2015 (FURS)

Iz grafikona 2 vidimo, da je nakup nepremičnin v Sloveniji tujih državljanov od leta 2004 tako na območju celotne Slovenije kot tudi FU Koper in Nova Gorica naraščalo. Na območju FU Koper je leta 2007 doseglo vrh. Sledila je finančna kriza in s tem upad zanimanja tujcev za nakup nepremičnin, zaradi česar je bilo leta 2010 najmanj kupljenih nepremičnin. Nepremičninski trg si je zadnja leta opomogel in nakup nepremičnin narašča, spet je opaziti povečan nakup nepremičnin tujih državljanov, na območju FU Koper je namreč v letu 2015 ponovno doseženo število 162 nakupov, le 2 manj kot leta 2007.



Grafikon 3: Skupno število nakupov nepremičnin tujih državljanov na območju FU Koper, FU Nova Gorica in Republike Slovenije v obdobju 2004–2015 (FURS)

Iz grafikona 3 vidimo, da je nekaj več kot 25 % vseh tujih kupcev nepremičnin v Sloveniji na območju FU Koper, približno 15 % pa na območju FU Nova Gorica. To gre vsekakor pripisati bližini državne meje z Italijo in velikemu zanimanju s strani italijanskih državljanov za nakup nepremičnin v Sloveniji.



Grafikon 4: Število nakupov nepremičnin tujih državljanov po državljanstvu na območju FU Koper, FU Nova Gorica in Republike Slovenije v obdobju 2004–2015 (FURS)

Grafikon 4 prikazuje število nakupov nepremičnin tujih državljanov, ki so na območju FU Koper največ kupovali nepremičnine. Kot vidimo, je kar 73 % vseh nakupov nepremičnin tujih državljanov na tem območju izvedeno s strani Italijanov, sledijo jim Avstrijci s 6 % in Nemci s 5 %. Britanci so kupili 3 %, Nizozemci in Francozi pa po 1 %.

Drugače je na območju FU Nova Gorica, kjer so državljani Velike Britanije kupili 43 % vseh nepremičnin, kupljenih s strani tujih državljanov. Sledijo jim Italijani z 31 %, Nemci s 3 %, Nizozemci in Francozi z 2 % ter Avstrijci z 1 %.

V poročilu leta 2011 je MDS zbrala in analizirala podatke o prometu nepremičnin na podlagi ETN. Preučili so nakup nepremičnin italijanskih državljanov, ki, kot že prej ugotovljeno, predstavljajo največji delež nakupov na Krasu.

Preglednica 12: Število nakupov stanovanjskih hiš v UE Sežana in Republiki Sloveniji v obdobju 2004–2010 (Poročilo MDS, 2011: str. 50)

Območje	Državljan	Leto							Skupaj
		2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	
Slovenija	Italijani	34	39	51	64	23	17	26	254
	Vsi drž.	4.368	4.629	5.054	4.421	3.256	2.416	3.726	27.870
UE Sežana	Italijani	7	6	12	39	14	9	13	100
	Vsi drž.	57	49	44	105	62	40	61	418
	Delež ital. drž. [%]	12	12	27	37	23	23	21	24

Na območju UE Sežana je opaziti odstopanje od povprečja pri nakupu stanovanjskih hiš s strani Italijanov v Sloveniji. V letu 2007 je bilo kar 37 % vseh kupcev stanovanjskih hiš na območju UE Sežana Italijanov, če pa pogledamo celotno obdobje od leta 2004 do 2010, jih je bilo 24 %.

Preglednica 13: Število nakupov zazidljivih zemljišč v UE Sežana in Republiki Sloveniji v obdobju 2004–2010 (Poročilo MDS, 2011: str. 50)

Območje	Državljan	Leto							Skupaj
		2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	
Slovenija	Italijani	38	20	23	33	19	15	11	159
	Vsi drž.	8.057	5.953	3.857	3.838	4.075	2.340	2.273	30.393
UE Sežana	Italijani	20	13	20	27	13	15	5	113
	Vsi drž.	395	207	111	99	129	92	56	1089
	Delež ital. drž. [%]	5	6	18	27	10	16	9	10

Enako se je dogajalo pri nakupu zazidljivih zemljišč na območju UE Sežana. V letu 2007 je bilo največ, 27 % vseh kupcev, Italijanov. Do leta 2010 se je delež znižal na 9 %.

Preglednica 14: Število nakupov stanovanj v UE Sežana in Republiki Sloveniji v obdobju 2004–2010 (Poročilo MDS, 2011: str. 49)

Območje	Državljan	Leto							Skupaj
		2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	
Slovenija	Italijani	16	12	20	23	20	15	16	122
	Vsi drž.	9.717	9.864	10.714	8.198	6.463	5.467	7.222	57.645
UE Sežana	Italijani	0	2	2	3	13	5	7	32
	Vsi drž.	68	59	69	59	133	38	56	482
	Delež ital. drž. [%]	0	3	3	5	10	13	13	7

Podatki o nakupu stanovanj na območju UE Sežana kažejo, da se je od leta 2004 do 2008 močno povišalo število italijanskih kupcev. Čeprav je bilo kasneje leta 2009 in 2010 izvedenih manj nakupov, se je delež italijanskih kupcev v teh letih povečal.

Iz baze podatkov ETN so pridobljeni podatki o nakupu nepremičnin tujih državljanov za območja posameznih občin UE Sežana – Občine Divača, Občine Hrpelje-Kozina, Občine Komen in Občine Sežana. Tako lahko dobimo boljše predstavo o dogajanju po posameznih območjih.

Preglednica 15: Število nakupov stanovanjskih hiš tujih državljanov po posameznih občinah UE Sežana v obdobju 2010–2015 (ETN, 2016)

Območje	Leto						Skupaj
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	
OB Divača	3	2	3	2	1	4	15
OB Hrpelje-Kozina	1	3	0	2	4	3	13
OB Komen	4	5	3	4	2	2	20
OB Sežana	5	10	7	9	7	9	47
UE Sežana – vsi drž.	61	57	63	59	82	75	397
Delež tujih drž. [%]	21	35	21	29	17	24	24

Leta 2011 je bil največji delež (35 %) nakupov stanovanjskih hiš izvedenih s strani tujih državljanov. Podatek, da je bilo v Sežani od leta 2010 do 2015 prodanih največ (47) stanovanjskih hiš tujim državljanom, ne preseneča, saj je Občina Sežana tudi največja med obravnavanimi. Sledi ji Občina Komen, kjer je bilo tujim državljanom prodanih 20 stanovanjskih hiš, v Občini Divača 15 in v Občini Hrpelje-Kozina 13.

V preglednici 16 lahko vidimo delež nakupov stanovanjskih hiš tujih državljanov po posameznih občinah UE Sežana v obdobju od leta 2013 do 2015. Opazi se, da je bilo v Občini Komen leta 2013 kar 44 % nakupov stanovanjskih hiš izvedenih s strani tujih državljanov. Leta 2014 je bil največji delež nakupov tujih državljanov v Občini Sežana (28 %), leta 2015 pa v Občini Divača, znašal je kar 40 %.

Preglednica 16: Delež nakupov stanovanjskih hiš tujih državljanov po posameznih občinah UE Sežana v obdobju 2013–2015 (ETN, 2016)

Leto	2013			2014			2015		
	Tuji drž.	Vsi drž.	Delež tujih drž. [%]	Tuji drž.	Vsi drž.	Delež tujih drž. [%]	Tuji drž.	Vsi drž.	Delež tujih drž. [%]
OB Divača	2	10	20	1	11	9	4	10	40
OB Hrpelje-Kozina	2	13	15	4	21	19	3	16	19
OB Komen	4	9	44	2	14	14	2	19	11
OB Sežana	9	23	39	7	25	28	9	25	36

Preglednica 17: Število nakupov zemljišč za gradnjo tujih državljanov po posameznih občinah UE Sežana v obdobju 2010–2015 (ETN, 2016)

Območje	Leto						Skupaj
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	
OB Divača	0	1	1	1	2	1	6
OB Hrpelje-Kozina	3	5	5	2	3	5	23
OB Komen	2	3	1	0	2	1	9
OB Sežana	1	1	0	2	2	4	10
UE Sežana – vsi drž.	56	79	64	55	52	61	367
Delež tujih drž. [%]	11	13	11	9	17	18	13

Število nakupov zemljišč za gradnjo je v letih 2010 do 2015 veliko manjše kot v letih od 2004 do 2008. Leta 2015 se je število nakupov glede na leti 2013 in 2014 nekoliko povišalo, v tem letu je bil tudi delež tujih državljanov najvišji, znašal je 18 %. Največ zemljišč za gradnjo je bilo od leta 2010 do 2015 prodanih tujim državljanom v Občini Hrpelje-Kozina, in sicer 23. Sledi ji Občina Sežana z 10 nakupi, Občina Komen z 9 in Občina Divača s 6 nakupi tujih državljanov.

Preglednica 18: Število nakupov stanovanj tujih državljanov po posameznih občinah UE Sežana v obdobju 2010–2015 (ETN, 2016)

Območje	Leto						Skupaj
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	
OB Divača	0	2	0	1	0	0	3
OB Hrpelje-Kozina	0	0	0	0	1	0	1
OB Komen	0	0	0	0	0	0	0
OB Sežana	7	3	1	0	1	3	15
UE Sežana – vsi drž.	56	74	44	45	74	85	378
Delež tujih drž. [%]	13	7	2	2	3	4	5

Število nakupov stanovanj je od leta 2008 upadalo. Glede na zadnja leta je v letu 2015 ponovno opaziti povečanje, vendar pa je delež tujih državljanov manjši, v letu 2015 samo 4 %. Največ tujih državljanov je v obdobju od leta 2010 do 2015 kupilo stanovanje v občini Sežana, ki tudi razpolaga z največ stanovanji.

V preglednici 19 vidimo, da je nakupov kmetijskih zemljišč s strani tujih državljanov manj. Največ (14) jih je v obdobju od leta 2010 do 2015 kupilo v občini Hrpelje-Kozina.

Preglednica 19: Število nakupov kmetijskih zemljišč tujih državljanov po posameznih občinah UE Sežana v obdobju 2010–2015 (ETN, 2016)

Območje	Leto					Skupaj
	2011	2012	2013	2014	2015	
OB Divača	1	1	0	1	0	3
OB Hrpelje-Kozina	4	2	2	2	4	14
OB Komen	0	1	0	0	0	1
OB Sežana	0	4	0	3	2	9
UE Sežana – vsi drž.	66	86	90	114	96	452
Delež tujih drž. [%]	8	9	2	5	6	6

Preglednica 20: Skupno število nakupov stanovanjskih hiš, stanovanj, zemljišč za gradnjo in kmetijskih zemljišč tujih državljanov po državi kupca v posameznih občinah UE Sežana v obdobju 2010–2015 (ETN, 2016)

Območje	Država kupca									Skupaj
	Italija	Hrvaška	Nizozemska	Francija	Madžarska	Velika Britanija	Avstrija	Makedonija	Slovaška	
OB Komen	26	1	0	2	0	0	0	0	0	29
OB Sežana	94	0	3	0	0	1	0	0	1	99
OB Divača	26	2	0	0	0	0	0	0	0	28
OB Hrpelje-Kozina	26	3	0	0	2	0	1	1	0	33
Skupaj	172	6	3	2	2	1	1	1	1	189

Tudi v letih od 2010 do 2015 so bili na območju Krasa najbolj aktivni italijanski kupci, ki predstavljajo kar 91 % vseh tujih državljanov, ki so na tem območju kupili nepremičnino.

MDS je leta 2015 podala ugotovitev, da je evidentiran promet nakupov nepremičnin s strani tujih državljanov na državni ravni v pričakovanem obsegu. Zaradi pogoste nerazvidnosti nacionalnosti kupcev iz evidentiranih podatkov ni bila mogoča kakovostnejša analiza celotnega obsega in strukture nakupov nepremičnin s strani tujih državljanov. Poročilo o evidentiranem prometu z nepremičninami in cenah nepremičnin na območju obmejnih upravnih enot so pripravljali na podlagi istih podatkov kot so pripravljena letna poročila o slovenskem nepremičninskem trgu. Območje obravnavanih obmejnih upravnih enot je imelo zelo raznolika analitična izhodišča, saj se upravne enote razlikujejo po velikosti, stopnji urbanizacije in gostoti poselitve, bolj kot sama lega pa so njihove značilnosti odvisne od demografskih, socialno-ekonomskih in naravnih dejavnikov. Glede na ugotovitve so bili mnenja, da ni potrebe po pripravi ločenih poročil o evidenci prometa nepremičnin in cenah nepremičnin, pri katerih so bili kupci tuji državljanji, temveč se poročanje vključi v redna letna poročila o slovenskem nepremičninskem trgu (MOP, 2015).

V nadaljevanju so predstavljeni podatki o evidentiranih prodajah nepremičnin tujim državljanom iz letnega poročila GURS za leto 2015, ki temeljijo na podatkih ETN, ker pa je potrebno poudariti, da je evidentirano število prodaj lahko manjše od dejanskega števila izvedenih transakcij.

Prodaj nepremičnin domačim pravnim osebam v lastništvu tujih fizičnih ali pravnih oseb v ETN ni mogoče identificirati, zato v statistikah niso zajete. Kupovanje nepremičnin prek ustanovitve, nakupa ali prevzema slovenskega podjetja je sicer uveljavljen način kupovanja, predvsem za tujce iz držav izven EU, s katerimi Slovenija nima sklenjenega sporazuma o vzajemnosti glede kupovanja nepremičnin.

Preglednica 21: Evidentirano število prodaj po vrstah nepremičnin na območju Slovenije v letu 2015 (GURS, 2016)

Vrsta nepremičnin	Vsi drž.	Tuji drž.	Delež tujih drž. [%]
Hiše	4.269	134	3,1
Stanovanja	9.312	123	1,3
Zemljišča za gradnjo	2.279	42	1,8
Kmetijska zemljišča	6.829	51	0,7
Gozdna zemljišča	2.063	7	0,3
Skupaj	24.752	357	1,4

Na območju celotne Slovenije so bili glede na vrste nepremičnin leta 2015 tuji državljani najbolj dejavni pri nakupu hiš z zemljiščem, evidentiranih je 134 kupoprodaj. To pomeni, da so bili v letu 2015 udeleženi pri 3,1 % vseh evidentiranih kupoprodaj hiš v Sloveniji oz. da so lani nakupi hiš s strani tujih državljanov predstavljali 38 % vseh tujih nakupov nepremičnin pri nas. Po številu nakupov tujih državljanov so sledila stanovanja s 123 evidentiranimi kupoprodajami, kar je bilo 1,3 % vseh evidentiranih kupoprodaj stanovanj oz. 34 % vseh tujih nakupov nepremičnin. Tuji nakupi kmetijskih zemljišč z 51 evidentiranimi kupoprodajami so predstavljali 14 % vseh tujih nakupov nepremičnin, tuji nakupi zazidljivih zemljišč z 42 kupoprodajami pa 12 % vseh tujih nakupov nepremičnin. Nakupi gozdnih zemljišč so bili zanemarljivi.

Preglednica 22: Število evidentiranih prodaj po vrstah nepremičnin glede na državljanstvo kupca na območju Slovenije v letu 2015 (GURS, 2016)

Država kupca	Hiše	Zem. za gradnjo	Stanovanja	Kmetijska zem.	Gozdna zem.	Skupaj
Italija	35	12	7	16	4	74
Avstrija	15	2	13	12	2	44
Hrvaška	10	8	17	7	1	43
Nemčija	12	7	7	5	0	31
Velika Britanija	16	2	4	1	0	23
Bolgarija	3	0	10	0	0	13
Nizozemska	4	3	1	2	0	10
ostale države EU	14	2	16	4	0	36
Makedonija	5	0	15	0	0	20
Srbija	1	0	15	0	0	16
Združene države	7	1	0	2	0	10
ostale države	12	5	18	2	0	37
Skupaj	134	42	123	51	7	357

Na območju Slovenije so bili glede na državljanstvo daleč najbolj dejavni Italijani, ki so lani v Sloveniji imeli 21-% delež pri tujih nakupih nepremičnin. Sledili so jim Avstrijci in Hrvati s po 12-% deležem. Državljanji ostalih članic EU so imeli skupaj 10-% delež, noben delež drugih držav pa ni dosegel 10 %.



Slika 5: Tržna analitična območja Slovenije (GURS, 2016)

Preglednica 23: Evidentirano število prodaj hiš z zemljiščem tujim državljanov po izbranih tržno analitičnih območjih (GURS, 2016)

Tržno analitično območje	Vsi drž.	Tuji drž.	Delež tujih drž. [%]
Kraško območje	75	18	24,0
Goriško območje brez Nove Gorice in okolice	142	13	9,2
Pomursko območje brez Murske Sobote in okolice	178	9	5,1
Ljubljana	368	9	2,4
Notranjsko območje	96	7	7,3
Obalno območje brez Kopra in obale	91	7	7,7
Okolica Murske Sobote	124	7	5,6
Štajersko območje brez Maribora in okolice	326	7	2,1
Gorenjsko območje brez Kranja z okolico, Kr. Gore in Bleda	160	6	3,8
Posavsko območje	227	6	2,6
Ostala Slovenija	2.482	45	1,8
Skupaj Slovenija	4.269	134	3,1

Po deležu tujih nakupov hiš z zemljiščem je leta 2015 izstopalo kraško območje, kjer je evidentiranih 18 nakupov tujih državljanov, kar predstavlja 24 % vseh evidentiranih prodaj hiš na tem območju. Za 17 od 18 hiš so bili kupci Italijani. Na Goriškem območju brez Nove Gorice in okolice je hiše kupilo 13 tujih državljanov, kar je 9,2 % evidentiranih prodaj hiš na tem območju. Od tega 5 iz Velike Britanije in 3 iz Italije.

Preglednica 24: Evidentirano število prodaj stanovanj tujim državljanov po izbranih tržno analitičnih območjih (GURS, 2016)

Tržno analitično območje	Vsi drž.	Tuji drž.	Delež tujih drž. [%]
Ljubljana	2.511	27	1,1
Maribor	1.039	21	2,0
Obala brez Kopra	427	17	4,0
Gorenjsko območje brez Kranja z okolico, Kr. Gore in Bleda	261	8	3,1
Posavsko območje	353	6	1,7
Savinjsko območje brez Celja in okolice	343	6	1,7
Ostala Slovenija	4.378	38	0,9
Skupaj Slovenija	9.312	123	1,3

Največji delež tujih kupcev stanovanj je bil leta 2015 na območju Obale brez Kopra. Delež tujih nakupov je znašal 4 % od vseh evidentiranih kupoprodajnih poslov s stanovanji na tem območju. Tuji državljani so kupili 17 stanovanj, od tega po 4 Hrvatje in Avstrijci.

Preglednica 25: Evidentirano število prodaj zemljišč za gradnjo tujim državljanom po izbranih tržno analitičnih območjih (GURS, 2016)

Tržno analitično območje	Vsi drž.	Tuji drž.	Delež tujih drž. [%]
Kraško območje	61	11	18
Okolica Nove Gorice, Šempetra in Vrtojbe	41	5	12,2
Štajersko območje brez Maribora in okolice	159	5	3,1
Ostala Slovenija	2.018	21	1
Skupaj Slovenija	2.279	42	1,8

Največji delež tujih kupcev zazidljivih zemljišč je bil lani na območju Krasa. Delež tujih nakupov je znašal 18 % od vseh evidentiranih kupoprodajnih poslov z zemljišči za gradnjo. Tuji državljani so kupili 11 zemljišč, od tega 8 Italijani in 3 Hrvatje.

Preglednica 26: Evidentirano število prodaj kmetijskih zemljišč tujim državljanom po izbranih tržno analitičnih območjih (GURS, 2016)

Tržno analitično območje	Vsi drž.	Tuji drž.	Delež tujih drž. [%]
Pomursko območje brez Murske Sobote in okolice	571	17	3,0
Obalno območje brez Kopra in obale	149	10	6,7
Kraško območje	96	6	6,3
Ostali del Slovenije skupaj	6013	18	0,3
Skupaj Slovenija	6829	51	0,7

Največji delež tujih nakupov kmetijskih zemljišč je bil preteklo leto na obalnem območju brez Kopra in obale in je znašal 6,7 % od vseh evidentiranih kupoprodajnih poslov s kmetijskimi zemljišči na tem območju. Vsi tuji kupci so bili Italijani, kupili so 10 zemljišč. Po številu smo največ tujih nakupov kmetijskih zemljišč evidentirali na območju Pomurja brez Murske Sobote in okolice. Tuji kupci so kupili 17 zemljišč, od tega 9 Avstrijci in 3 Hrvatje.

3.4 Zaščita Krasa

Vedno večje zanimanje, predvsem tujih državljanov, za nakup nepremičnin na Krasu po vstopu Slovenije v EU je sprožilo divjo pozidavo, neprimerno za to občutljivo in nacionalno pomembno območje. Zgrajenih je bilo kar nekaj novogradenj predvsem ob robovih obstoječih kraških vasi, vzdolž glavnih cestnih prometnic in na kraškem grebenu s pogledom na morje. Marsikje so bile grajene na kmetijskih območjih, pašnikih, travnikih in tudi vinogradih, uničenih je bilo veliko suhograjenih zidov. Vse te novogradnje so bile kljub neustrezni lokaciji, tipologiji in arhitekturi, praviloma v skladu s prostorskimi akti občin in gradbenimi dovoljenji, torej lahko krivce za nastalo situacijo iščemo tako pri prostorskih načrtovalcih in občinskih svetnikih kot na MOP. Nujno potrebno bi bilo spodbujati k obnovi starih kraških hiš v jedrih naselij ter tako ohranjati kraško podobo brez nepotrebnih širitev in posegov v prostor. Veliko povpraševanje po nepremičninah je dvignilo cene do te mere, da so za domačine postale nepremičnine praktično nedostopne in mogoče tudi razlog, da so zapustili Kras, za tuje državljane pa so bile še vedno relativno poceni.

Civilna iniciativa Kras je leta 2007 začela opozarjati na problem neustrezne gradnje ter ozaveščati javnost o nujni potrebi po zaščiti Krasa ter v ta namen organizirala več posvetovanj. Leta 2010 sta skupaj s Civilno iniciativo za Primorsko od Vlade Republike Slovenije zahtevali, da od Evropske komisije pridobi dovoljenje za uveljavitev zaščitne klavzule za omejitev prodaje nepremičnin tujim državljanom v obmejnem območju. Temelj zahteve je bila izredna rast cen nepremičnin, pretirana in neprimerna pozidava ter nujna potreba po zaustavitvi pospešenega spreminjanja narodnostne strukture, ki je nastajalo zaradi italijanskih državljanov, ki so na tem območju kupili nepremičnine. Civilni iniciativi nista nasprotovali priseljevanju Slovencev iz notranjosti ter Slovencev v Italiji, samih Italijanov in ostalih tujcev na Kras, ampak sta se zavzemali za sožitje domačinov in priseljencev, vendar od slednjih zahtevali, da spoštujejo lokalne običaje ter ohranjajo kraško naravno in kulturno dediščino. Preprečiti sta želeli, da ne bi prišlo do degradacije in poitalijančenja Krasa.

Kot že omenjeno je vlada Republike Slovenije ustanovila MDS za preučitev in analizo prometa z nepremičninami na obmejnih območjih Republike Slovenije. Svoje delo je predstavila v poročilih, vendar obdelani zbrani podatki v obravnavanih obmejnih upravnih enotah niso pokazali značilnih odstopanj od splošnih trendov na ravni države in regij. Tako vlada ni zahtevala pomoči in ukrepov s strani EU, ampak se je odločila za ukrepe za zaščito nepremičnin na nacionalni ravni.

Za celotno Republiko Slovenijo velja, da je bilo urejanje prostora v državi od vsega začetka zapostavljeno, večina prostorskih planov občin je nastala sredi osemdesetih let prejšnjega stoletja. Nov zakon o urejanju prostora (v nadaljevanju: ZUreP-1) je bil sprejet šele leta 2002, odloka o Strategiji prostorskega razvoja Slovenije in o Prostorskem redu Slovenije pa šele leta 2004. Občina Sežana je leta 2002 po dolgotrajnem usklajevanju z MOP in Ministrstvom za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano (v nadaljevanju: MKGP) sprejela spremembe prostorskih sestavin planskih aktov. Zmanjšanje ureditvenih območjih se kljub priporočilom ni zgodilo, večinoma so ostala nespremenjena oz. so bila le v manjšem obsegu korigirana. V času priprave Strategije prostorskega razvoja občine (v nadaljevanju: SPRO) in Prostorskega reda občine (v nadaljevanju: PRO) ZUreP-1 ni dopuščal sprememb veljavnega prostorskega plana, zato so v večini naselij dolga leta ostala ureditvena območja dvakrat do trikrat večja od strnjjenih delov naselij (vaških jeder). Zaradi nepravilnosti, sprememb namembnosti prostora ter javno izraženih investicijskih namen po obsežnih gradnjah na Krasu, je bila nujno potrebna sprememba in dopolnitev prostorskega akta občine (Lah, 2008a).

V skladu z zakonom o prostorskem načrtovanju (v nadaljevanju: ZPNačrt) iz leta 2007 bi morale vse občine sprejeti OPN in z njim nadomestiti stare prostorske načrte. Rok za sprejetje je bil prvotno določen novembra 2009, kasneje podaljšan za eno leto, vendar pa OPN še vedno niso v celoti sprejeti. Februarja 2016 je Občina Sežana kot prva od obalno-kraških sprejela odlok o novem OPN, ki so ga pripravljali že od leta 2008. Težko pričakovani načrt je bil potreben predvsem zaradi zmanjšanja zazidljivih površin na Krasu, da se ne bi pojavljale zgodbe divjih pozidav iz prejšnjih let, ko je bila predvidena gradnja več satelitskih naselij v osrčju Krasa. Predvidena je bila izgradnja varovanega naselja za starostnike v obsegu 250 enot v bližini vasi Kobjeglava in Tupelče, v Vogljah je bilo načrtovano naselje s 25 hišami, na Grahovem Brdu večje turistično apartmajsko naselje. V vplivnem območju Kobilarne Lipica, natančneje v vasi Škibini, je bilo načrtovano naselje s 30 stanovanjskimi enotami, javno so predstavili tudi pobudo za zgraditev 79 stanovanjskih hiš v Tomaju (Lah, 2008a). Takrat je funkcijo zaščite namesto občin in države opravila gospodarska kriza, ki je zaustavila gradnjo in tako zaščitila Kras. Z OPN so v občini Sežana za tretjino zmanjšali obseg zazidljivih zemljišč, s 783 hektarjev na 555. Lah (2016) izpostavlja, da OPN ni zadostna rešitev za urejenost in usmerjanje gradnje v prostoru, ampak bi morala veljati ustrezná prostorska politika.

Tipična vaška jedra bi morali v prihodnosti vzdrževati ter obnavljati in prilagajati sodobnim potrebam bivanja, na drugi strani pa območja novogradenj skrajno omejevati in obseg stavbnih zemljišč prilagajati potrebam lokalnega prebivalstva in utemeljenim razvojnim potrebam lokalnih skupnosti. Na novo pozidane dele naselij bi morali zgoščevati in povezati z obstoječimi jedri vasi ter celotno krajino. Prednostno bi vsekakor morali prenoviti obstoječe stavbe in nikakor ne ekstenzivno graditi satelitska naselja. Na Krasu je še vedno veliko nepremičnin, ki so nezasedena ali neizkoriščena. Prenovo vaških jeder bi lahko spodbudili s projektom med občinami in lastniki nepremičnin na način, da bi bila primarni

nosilec prenove občina, ki bi tudi prevzela skrb za celovitost prenovitvenih posegov, urejanje javnih površin in javne gospodarske infrastrukture (Lah, 2008b).

Z vzpostavitvijo zavarovanega območja bi lahko rešili mnoga razvojna vprašanja Krasa ter ohranili in zaščitili nacionalno in kulturno identiteto Krasa, zato bi bilo potrebno dobro premisliti in izbrati tak način varovanja, ki bi zaščitil tako naravno dediščino kot tudi urejal prostor z značilno arhitekturo in ohranjal podobo Krasa. Že dolgo se razpravlja o različnih načinih varovanja kraške krajine, od regijskega parka, za katerega so prve pobude nastale že 40 let nazaj, do geoparkov pod okriljem organizacije Združenih narodov za izobraževanje, znanost in kulturo (v nadaljevanju: UNESCO), prve pobude so tudi nastale že pred 40 leti.

Predlog »Zahodnega kraškega parka« je bil oblikovan s strani Zavoda za spomeniško varstvo in je obsegal območje južno od Sežane do kraškega roba ter Vremščico. Kasneje je bil predlog kot »Kraški krajinski park« vključen v Inventar najpomembnejše naravne dediščine Slovenije ter tudi v takratne državne prostorske dokumente in kot obvezno izhodišče občinskim prostorskim dokumentom. Leta 2001 so v strokovni nalogi, ki je obravnavala celotno območje Krasa, Vremščice, Podgorskega krasa in del Matarskega podolja ter Čičarije, utemeljili predlog za zavarovanje ter strokovne usmeritve za osnovno rabo prostora. V Nacionalnem programu varstva narave ostaja Kras v seznamu predlaganih območij za zavarovanje (Stupar, 2012).

Pomemben je tudi Sporazum o sodelovanju pri ustanovitvi Kraškega regijskega parka iz leta 2000, ki so ga poleg takratnega ministra za okolje in prostor ter predsednika Medresorskega odbora za Kras podpisali župani vseh 6 občin. Sporazum je bil del aktivnosti Pilotnega projekta Kras (1999–2003), katerega rezultat je bil Skupni razvojni program Kraške regije, ki je določal, da je potrebno ohraniti območje izjemne kulturne dediščine in naravnih vrednot za sedanje in bodoče generacije. Do ustanovitve parka ni prišlo zaradi različnih vzrokov, med drugim tudi zaradi bistvenih sprememb zakonodaje na področju varstva narave in določitve novih varovanih območij narave na Krasu (ekološko pomembna območja, NATURA 2000). Potrebno je poudariti, da morajo ustanovitev zavarovanega območja podpirati tako lokalne skupnosti kot tudi domačini (Stupar, 2012).

Projekt Kras-Carso, s polnim imenom Trajnostno upravljanje naravnih virov in teritorialna kohezija, se je na območju Krasa izvajal od leta 2010 do 2014 in spodbujal trajnostno teritorialno integracijo homogenega območja Krasa kot enega izmed najpomembnejših čezmejnih območij med Slovenijo in Italijo. V projektu so sodelovale tako občine slovenskega krasa, občine Divača, Hrpelje-Kozina, Komen, Miren-Kostanjevica in Sežana, kot tudi italijanskega, občine Devin-Nabrežina, Dolina, Repentabor, Milje, Trst in Zgonik. Izdelane so bile smernice za lokalne javne uprave (kraške občine ter pokrajina Trst in Gorica) za sprejem enotnih meril za načrtovanje prostorskega razvoja na ravni prostorskih načrtov in izvedbenih aktov ter upravljanje naravnih in okoljskih virov (Študija o prostorskem načrtovanju na Krasu, Celovit strateški načrt za prostorski razvoj Krasa, Skupne smernice za prostorske izvedbene akte v občinah na Krasu, Smernice za varčevanje z energijo v javnih ustanovah na Krasu, Študija o Krasu, Smernice za upravljanje naravnih območij na Krasu, Študija izvedljivosti ustanovitve geoparka na Krasu), pri čemer se je združevalo ohranjanje narave in okoljske dediščine s potrebami družbenoekonomskega razvoja in kakovostjo življenja lokalnega prebivalstva. Realizirane so bile številne infrastrukture s čezmejnimi pomenom, ki so prispevale k izboljšanju privlačnosti območja. Izvedene projektne aktivnosti so vključevale tudi pripravo zemljevida o ogroženosti pred gozdnimi

požari in ustanovitev več stalnih mrež sodelovanja: mreža informativnih centrov in Živega muzeja Krasa, mreža poti in zanimivosti s tipičnimi kraškimi pojavi, njegov večji del pa sodi v območje Natura 2000 (Kras Carso, 2016).

Prve pobude za nastanek geoparka na območju matičnega Krasa so bile že v letu 2008, po zaključku projekta Kras-Carso pa se je ponovno začelo pripravljati na njegovo vzpostavitev, ki bi, kljub temu da gre za zaokroženo geografsko in geološko enoto, vključeval le slovenske kraške občine, italijanskih pa ne. Geopark ni pravno-formalna oblika varstva, je območje geološke dediščine, prepoznan zaradi izstopajočih znanstvenih, ekoloških in kulturnih značilnosti na nacionalni ali nadnacionalni ravni in lahko kot tak prispeva k ohranjanju posebnosti Krasa. Geoparki iz različnih držav se združujejo v mreže geoparkov pod okriljem UNESCO. V Sloveniji imamo dve taki območji, Geopark Idrija in Geopark Karavanke, slednji kot skupni projekt s sosednjo Avstrijo. V začetku leta 2016 je Ministrstvo za gospodarski razvoj zavrnilo projekt in tako (vsaj za zdaj) zaustavilo vzpostavitev geoparka na območju matičnega Krasa.

Drugi način naravnega regionalnega parka kot ga poznajo v Franciji, temelji na ustavnem aktu oz. sporazumu med državo, oblastjo na regionalni in lokalni ravni ter lokalnim prebivalstvom na osnovi skupno dogovorjenih ciljev razvoja prostora. Pred leti so že sprejeli Skupni razvojni program v okviru Pilotnega projekta Kras, ki je ovrednotil naravno in kulturno dediščino s poudarkom na kraških pojavih, ki bi ga morali v prihodnosti razvijati, dopolnjevati in nadgrajevati. Na Krasu je nujno potrebna enotna strategija posegov v prostor za usmerjanje pri konkretnih prostorskih odločitvah vseh občin. Vzpostavitev zavarovanega območja, ki bi lahko čezmejno povezala Kras, bi okrepila in na novo odprla priložnosti za razvoj podjetniških potencialov, vezanih na trženje lokalnih pridelkov in produktov ter trženje t. i. teritorialnega kapitala v obliki ohranjene naravne in kulturne dediščine. Pomemben cilj zavarovanega območja je vsekakor tudi izboljšanje življenjskih razmer prebivalcev. Znotraj parka bi bilo mogoče še naprej razvijati dejavnosti na področju gospodarstva, turizma in kmetijstva, ki ne bi škodile dolgoročnemu ohranjanju narave in trajnostnemu razvoju (Renčelj, 2008).

4 REZULTATI ANALIZE IN DISKUSIJA O IZVEDENIH RAZISKAVAH

4.1 Predstavitev ankete izvedene med domačini na Krasu

Anketiranje domačinov je potekalo v večjem delu preko spletne ankete, delno pa tudi na terenu po vaseh. Anketa je bila razdeljena v tri sklope, in sicer so v prvem delu splošni podatki anketiranca, v drugem delu nakup, obnova in vzdrževanje nepremičnine na Krasu ter v tretjem delu vključevanje in asimilacija tujih državljanov v slovensko okolje. V nadaljevanju so predstavljena in interpretirana vsa vprašanja in odgovori.

4.1.1 Splošni podatki

V prvem sklopu so bila vprašanja o splošnih podatkih anketiranih domačinov.

Zbranih je bilo 150 anket, od tega 19 oz. 12,7 % v občini Divača, 18 oz. 12 % v občini Hrpelje-Kozina, 62 oz. 41,3 % v občini Komen in 51 oz. 34 % v občini Sežana. Največ anket je bilo izvedenih v središčih občin – v Divači (7,3 %), Komnu (8,7 %), Kozini (6,7 %) in Sežani (11,3 %).

Preglednica 27: Število domačinov glede na kraj bivanja in občino

Občina	Kraj bivanja anketiranca	Število anketirancev	Delež anketirancev [%]
Divača	Dane pri Divači	1	0,7
	Divača	11	7,3
	Dolenja vas	1	0,7
	Dolnje Ležeče	1	0,7
	Laže	1	0,7
	Potoče	1	0,7
	Senožeče	3	2,0
Hrpelje-Kozina	Hrpelje	3	2,0
	Klanec pri Kozini	2	1,3
	Kozina	10	6,7
	Krvavi Potok	1	0,7
	Prešnica	1	0,7
	Vrhpolje	1	0,7
Komen	Brestovica pri Komnu	3	2,0
	Brje pri Komnu	3	2,0
	Coljava	1	0,7
	Čehovini	2	1,3
	Gabrovica pri Komnu	2	1,3
	Gorjansko	3	2,0
	Hruševica	2	1,3
	Ivanji Grad	2	1,3
	Klanec pri Komnu	1	0,7
	Kobdilj	3	2,0
	Kobjeglava	3	2,0
	Komen	13	8,7
	Preserje	1	0,7

Se nadaljuje ...

... nadaljevanje Preglednice 27

Komen	Rubije	2	1,3
	Sveto	6	4,0
	Škrbina	6	4,0
	Štanjel	3	2,0
	Tomačevica	2	1,3
	Tupelče	1	0,7
	Volčji grad	2	1,3
	Zagrajec	1	0,7
Sežana	Dane pri Sežani	2	1,3
	Dol Pri Vogljah	1	0,7
	Dutovlje	3	2,0
	Kazlje	1	0,7
	Kopriva	2	1,3
	Krajna vas	1	0,7
	Kregolisce	1	0,7
	Križ	1	0,7
	Lokev	8	5,3
	Orlek	1	0,7
	Plešivica	1	0,7
	Pliskovica	1	0,7
	Povir	2	1,3
	Sežana	17	11,3
	Skopo	1	0,7
	Šmarje pri Sežani	1	0,7
	Tomaj	2	1,3
	Tublje pri Komnu	1	0,7
	Veliki Dol	3	2,0
Voglje	1	0,7	
Skupaj	150	100	

Pridobiti sem želela približno enako razmerje med spoloma. Med 150 anketiranci je 77 žensk oz. 51 % in le nekaj manj moških anketirancev, 73 oz. 49 %.

Preglednica 28: Spol domačinov

Odgovor	Št. odgovorov	Delež odgovorov [%]
moški	73	49
ženski	77	51
Skupaj	150	100

Spodnja starostna meja anketirancev je bila 18 let, zgornje ni bilo. Največ anketiranih je v starostni skupini od 31 do 40 let, in sicer 47 oz. 31,3 %. V starostni skupini od 41 do 50 let je 39 anketiranih oz. 26 %, v starostni skupini od 18 do 30 let jih je nekaj manj, 32 oz. 21,3 %. Približno enako in najmanj od vseh skupin jih je v starostni skupini od 51 do 60 let (17 oz. 11,3 %) in v skupini nad 60 let, kjer jih je 15 oz. 10 %. Rezultati bi bili vsekakor drugačni, če bi bil večji del anketiranih starih nad 60 let, saj imajo ti prebivalci slabe spomine na poitalijančevanje naroda in odnos z Italijo v preteklosti.

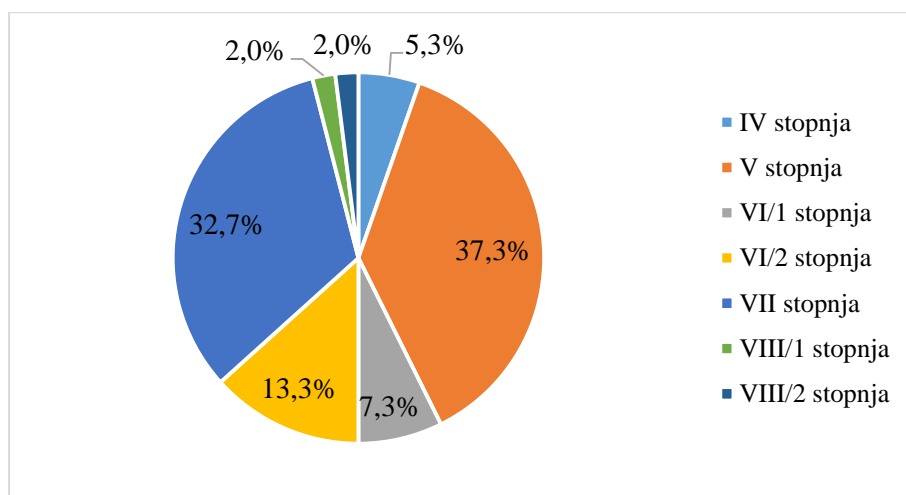
Preglednica 29: Starost domačinov

Odgovor	Št. odgovorov	Delež odgovorov [%]
18–30 let	32	21,3
31–40 let	47	31,3
41–50 let	39	26,0
51–60 let	17	11,3
nad 60 let	15	10,0
Skupaj	150	100

Največ anketiranih ima V. stopnjo izobrazbe (gimnazijsko, srednje poklicno-tehniško izobraževanje, srednje tehniško oz. drugo strokovno izobraževanje), in sicer 56 oz. 37,3 %, nekaj manj, 49 oz. 32,7 % anketiranih, ima VII. stopnjo izobrazbe (specializacija po visokošolskih strokovnih programih/univerzitetni programi/magisteriji stroke (2. bolonjska st.)). VI/2. stopnjo izobrazbe ima 20 oz. 13,3 % anketiranih, VI/1. stopnjo pa 11 oz. 7,3 % anketiranih. Manj je bilo anketiranih IV. stopnje (8 oz. 5,3%), najmanj pa VIII/1. stopnje in VIII/2. stopnje (3 oz. 2 %). Nihče od anketiranih nima nižje izobrazbe od IV. stopnje. Velik delež višje oz. visoko izobraženih anketirancev gre vsekakor pripisati temu, da je največ anketiranih starih med 31 in 50 let.

Preglednica 30: Izobrazba domačinov

Odgovor	Št. odgovorov	Delež odgovorov [%]
I. (nedokončana osnovna šola)	0	0
II. (osnovna šola)	0	0
III. (nižje poklicno izobraževanje (2-letno))	0	0
IV. (srednje poklicno izobraževanje (3-letno))	8	5,3
V. (gimnazijsko, srednje poklicno-tehniško izobraževanje, srednje tehniško oz. drugo strokovno izobraževanje)	56	37,3
VI/1. (višješolski programi (do 1994)/višješolski strokovni programi)	11	7,3
VI/2. (specializacija po višješolskih programih/visokošolski strokovni programi/visokošolski strokovni (1. bolonjska stopnja)/univerzitetni programi (1. bolonjska stopnja))	20	13,3
VII. (specializacija po visokošolskih strokovnih programih/univerzitetni programi/magisteriji stroke (ZA imenom) (2. bolonjska st.))	49	32,7
VIII/1. (specializacija po univerzitetnih programih/magisteriji znanosti (PRED imenom))	3	2,0
VIII/2. (doktorati znanosti (PRED imenom)/doktorati znanosti (PRED imenom) (3. bolonjska st.))	3	2,0
Skupaj	150	100

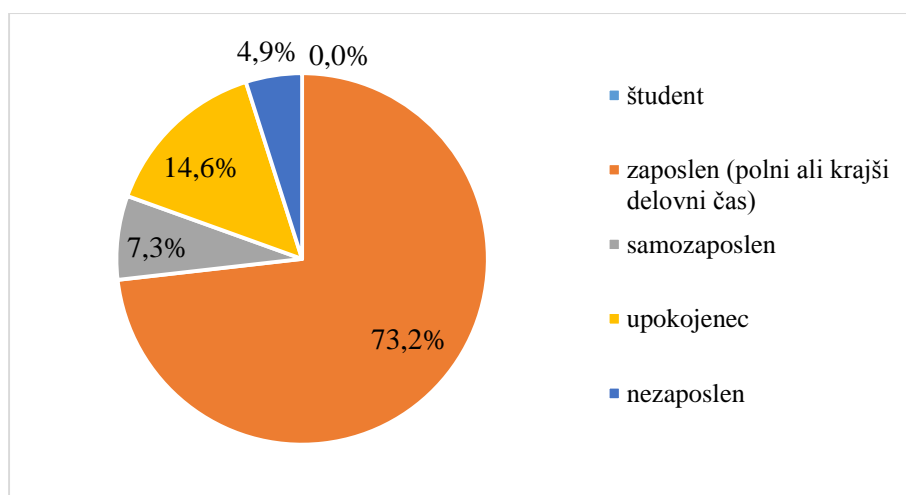


Grafikon 5: Izobrazba domačinov

Med anketiranimi je 109 oz. 72,7 % zaposlenih (za polni ali krajši delovni čas), kar je veliko več od ostalih. Samozaposlenih je 19 oz. 12,7 %. Upokojenec je 14 oz. 9,3 %, najmanj pa študentov in nezaposlenih, po 4 oz. 2,7 %.

Preglednica 31: Status domačinov

Odgovor	Št. odgovorov	Delež odgovorov [%]
študent	4	2,7
zaposlen (polni ali krajši delovni čas)	109	72,7
samozaposlen	19	12,7
upokojenec	14	9,3
nezaposlen	4	2,7
Skupaj	150	100



Grafikon 6: Status domačinov

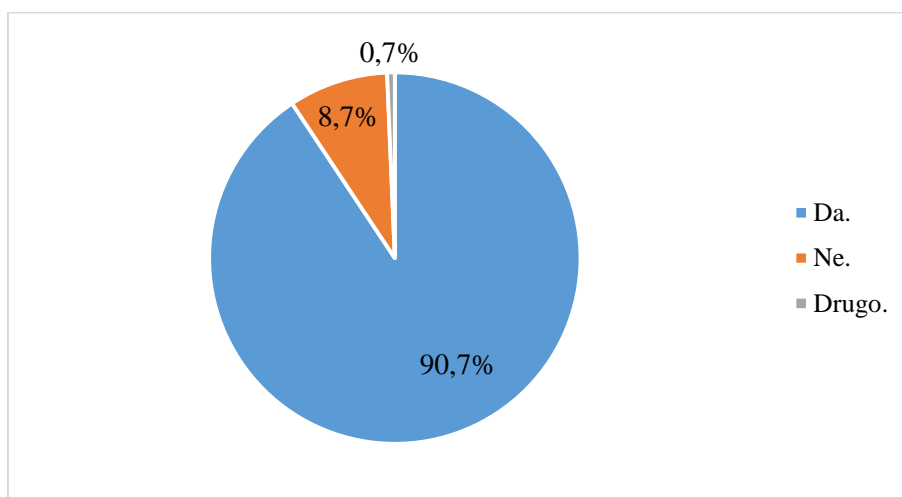
4.1.2 Nakup nepremičnin s strani tujih državljanov

V drugem sklopu so se vprašanja navezovala na pojav nakupa nepremičnin tujih državljanov na Krasu ter njihov odnos do tega, razlogih, zakaj se po njihovem mnenju odločajo za nakup na tem območju ter kako in koliko prenavljajo oz. vzdržujejo kupljeno nepremičnino. Poizvedela sem, ali se jim zdi potrebno zakonsko omejiti nakup tujih državljanov na Krasu, kaj bi sami storili z nepremičnino, če v njej ne bi živeli, in ali bi jo bili pripravljeni prodati tujemu državljanu.

Ali ste po vstopu Slovenije v EU (1. 5. 2004) opazili povečano zanimanje tujih državljanov za nakup nepremičnin na Krasu?

Preglednica 32: Opažanje domačinov glede povečanega zanimanja tujih državljanov za nakup nepremičnin na Krasu

Odgovor	Št. odgovorov	Delež odgovorov [%]
Da.	136	90,7
Ne.	13	8,7
Drugo.	1	0,7
Skupaj	150	100



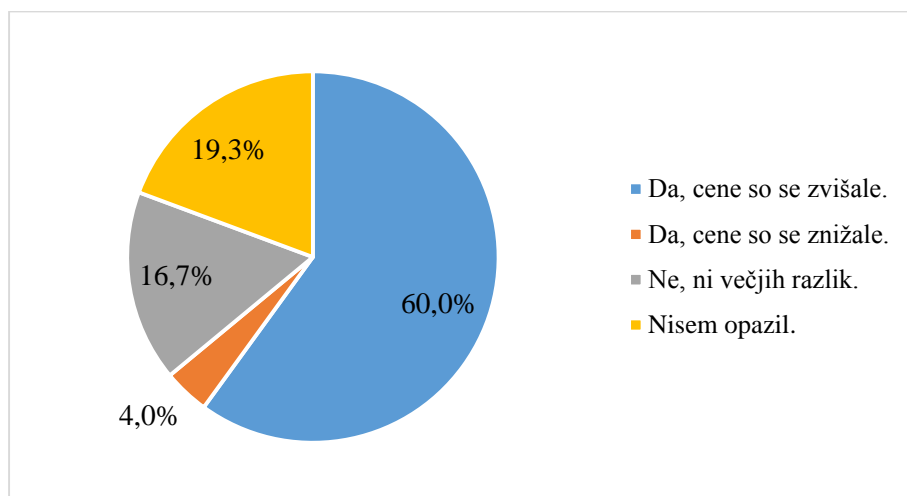
Grafikon 7: Opažanje domačinov glede povečanega zanimanja tujih državljanov za nakup nepremičnin na Krasu

Povečano zanimanje tujih državljanov za nakup nepremičnin na Krasu po vstopu Slovenije v EU je opazila velika večina anketiranih, in sicer kar 136 oz. 90,7 %. 13 oz. 8,7 % anketiranih ni opazilo povečanega zanimanja. Eden izmed anketiranih je poudaril, da je opazil povečano zanimanje s strani zamejskih Slovencev. Glede na odgovore lahko z gotovostjo trdimo, da se je zanimanje tujih državljanov za nakup nepremičnin na Krasu po vstopu Slovenije v EU povečalo.

Če ste opazili povečano zanimanje, ali menite, da je to vplivalo na cene nepremičnin na Krasu?

Preglednica 33: Mnenje domačinov o vplivu povečanega zanimanja tujih državljanov za nakup nepremičnin na cene nepremičnin na Krasu

Odgovor	Št. odgovorov	Delež odgovorov [%]
Da, cene so se zvišale.	90	60,0
Da, cene so se znižale.	6	4,0
Ne, ni večjih razlik.	25	16,7
Nisem opazil.	29	19,3
Skupaj	150	100



Grafikon 8: Mnenje domačinov o vplivu povečanega zanimanja tujih državljanov za nakup nepremičnin na cene nepremičnin na Krasu

Da so se cene nepremičnin na Krasu zvišale zaradi povečanega zanimanja tujih državljanov za nakup meni 60 % anketiranih, da so se cene znižale pa le 4 % anketiranih. 16,7 % anketiranih je mnenja, da zaradi tega ni večjih razlik, 19,3 % anketiranih pa ni opazilo spremembe. Eden izmed anketiranih meni, da na cene nepremičnin vplivajo nakupi ljudi, ne glede na državljanstvo, ki cenijo in razumejo vrednost Krasa in so pripravljeni plačati višje zneske, vendar pa imajo v povprečju višje dohodke od domačinov in si zato to lahko tudi privoščijo.

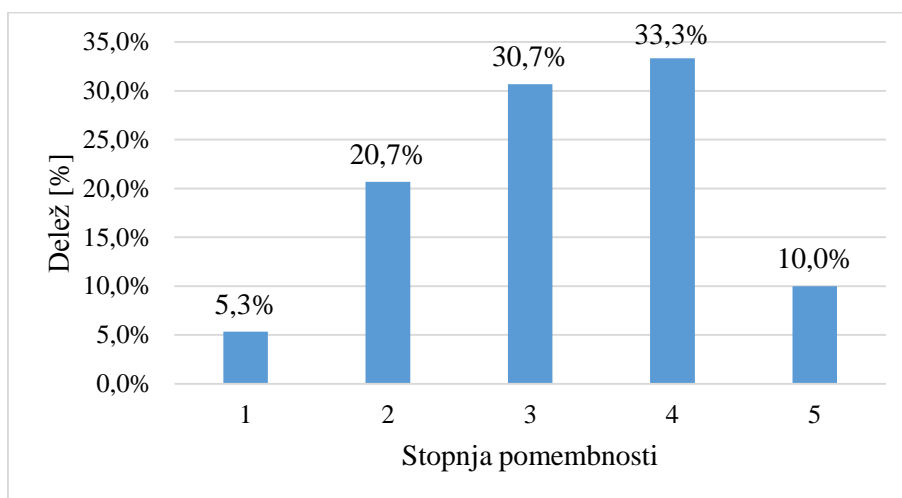
Kako pomembni so po vašem mnenju različni dejavniki za tuje državljane pri nakupu nepremičnine na Krasu?

Kako pomembni so bili različni dejavniki za tuje državljane pri odločitvi za nakup nepremičnine na Krasu, so domačini ocenjevali s petstopenjsko ocenjevalno lestvico. Navedenih je bilo 10 različnih dejavnikov, vsakega so ocenili od zelo nepomembnega do zelo pomembnega.

Po mnenju 30,7 % anketiranih je bližina morja za tuje državljane pri nakupu nepremičnine na Krasu nevtralna, niti pomembna niti nepomembna. Za 33,3 % anketiranih je bližina morja pomemben dejavnik, za 10 % anketiranih zelo pomemben. Da bližina morja ni pomembna, meni 20,7 % anketiranih, da je zelo nepomembna pa le 5 %.

Preglednica 34: Pomembnost bližine morja pri nakupu nepremičnin na Krasu za tuje državljane po mnenju domačinov

Odgovor	Št. odgovorov	Delež odgovorov [%]
1	8	5,3
2	31	20,7
3	46	30,7
4	50	33,3
5	15	10,0
Skupaj	150	100

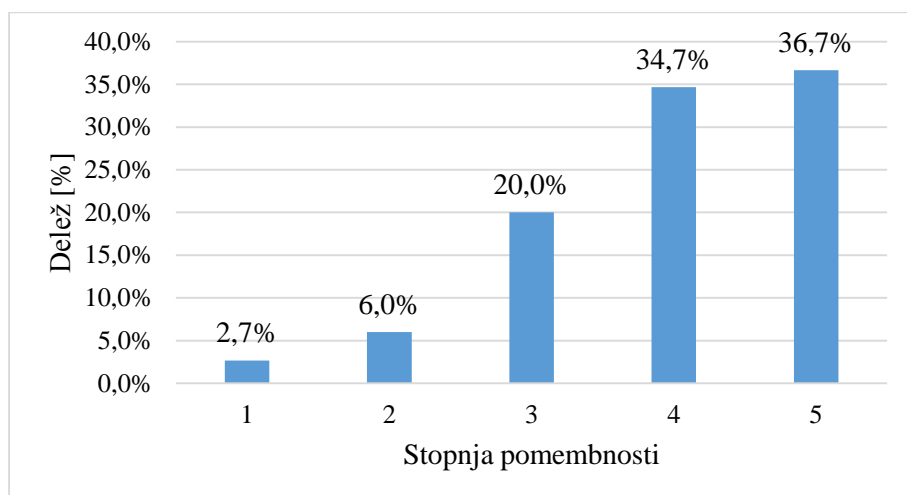


Grafikon 9: Pomembnost bližine morja pri nakupu nepremičnin na Krasu za tuje državljane po mnenju domačinov

Da imajo nizke cene nepremičnin za tuje državljane pomembno vlogo pri odločitvi za nakup, je mnenje večine. Glede na večji delež italijanskih kupcev se tu vsekakor pozna dejstvo, da so nepremičnine na slovenskem Krasu skoraj polovico nižje kot na tržaškem Krasu na italijanski strani, čeprav za domačine večinoma previsoke. Največ anketiranih, in sicer 36,7 %, je mnenja, da so nizke cene nepremičnin zelo pomemben dejavnik za tuje državljane pri nakupu nepremičnine na Krasu, 34,7 % anketiranih meni, da je pomemben. 20 % anketiranih se zdi nizke cene nepremičnin nevtralen dejavnik, ne pomemben niti nepomemben. 6 % anketiranih meni, da je to nepomemben dejavnik, 2,7 % anketiranih pa je mnenja, da je zelo nepomemben.

Preglednica 35: Pomembnost nizkih cen nepremičnin pri nakupu nepremičnin na Krasu za tuje državljane po mnenju domačinov

Odgovor	Št. odgovorov	Delež odgovorov [%]
1	4	2,7
2	9	6,0
3	30	20,0
4	52	34,7
5	55	36,7
Skupaj	150	100

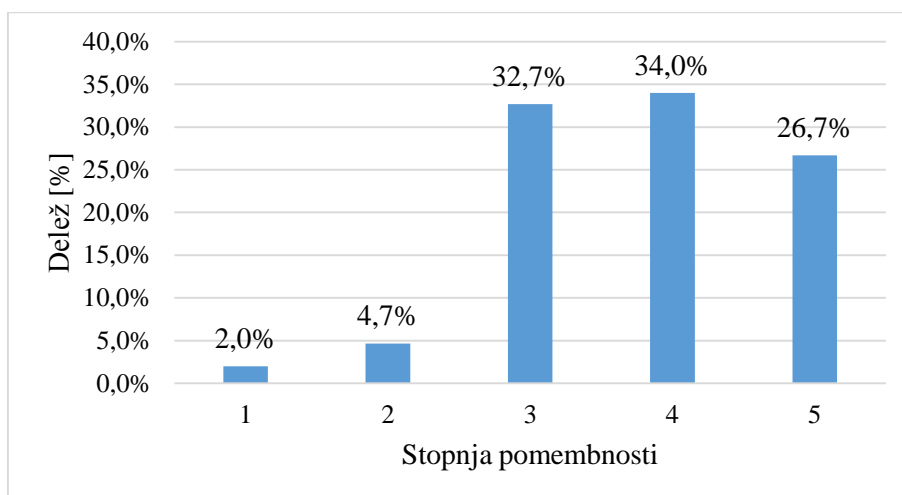


Grafikon 10: Pomembnost nizkih cen nepremičnin pri nakupu nepremičnin na Krasu za tuje državljane po mnenju domačinov

Anketirani (34 %) so mnenja, da nizki stroški bivanja pomembno vplivajo na tuje državljane pri nakupu nepremičnine na Krasu, 26,7 % anketiranih meni, da zelo pomembno. Za 32,7 % anketiranih je ta dejavnik nevtralen, niti pomemben niti nepomemben, za 4,7 % anketiranih pa nepomemben. Trije anketirani oz. 2 % jih meni, da so nizki stroški bivanja zelo nepomembni pri odločitvi tujih državljanov za nakup nepremičnine na Krasu.

Preglednica 36: Pomembnost nizkih stroškov bivanja pri nakupu nepremičnin na Krasu za tuje državljane po mnenju domačinov

Odgovor	Št. odgovorov	Delež odgovorov [%]
1	3	2,0
2	7	4,7
3	49	32,7
4	51	34,0
5	40	26,7
Skupaj	150	100

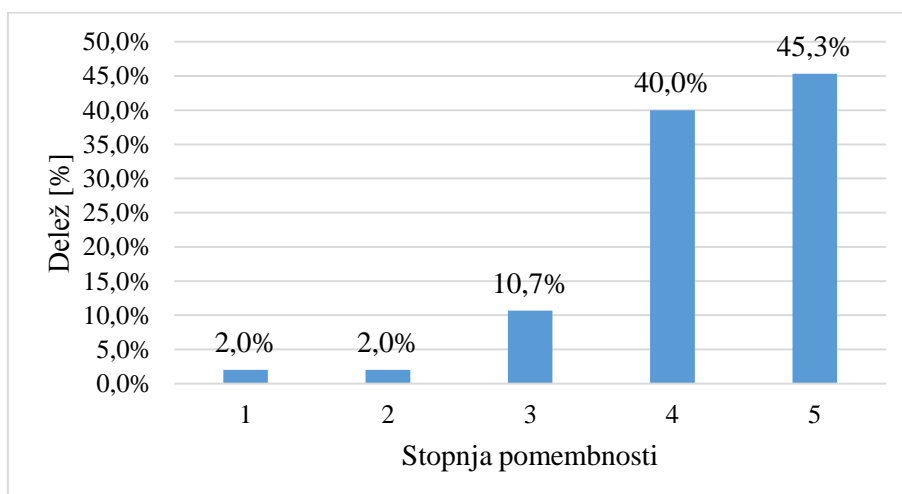


Grafikon 11: Pomembnost nizkih stroškov bivanja pri nakupu nepremičnin na Krasu za tuje državljane po mnenju domačinov

Kar 45,3 % anketiranih meni, da je dobra klima oz. podnebje zelo pomemben dejavnik pri odločitvi tujih državljanov za nakup nepremičnine na Krasu, nekaj manj, 40 % anketiranih, da je pomemben. 10,7 % anketiranim se zdi dejavnik nevtralen, 2 % nepomemben ter prav tolikim zelo nepomemben.

Preglednica 37: Pomembnost dobre klime/podnebja pri nakupu nepremičnin na Krasu za tuje državljane po mnenju domačinov

Odgovor	Št. odgovorov	Delež odgovorov [%]
1	3	2,0
2	3	2,0
3	16	10,7
4	60	40,0
5	68	45,3
Skupaj	150	100

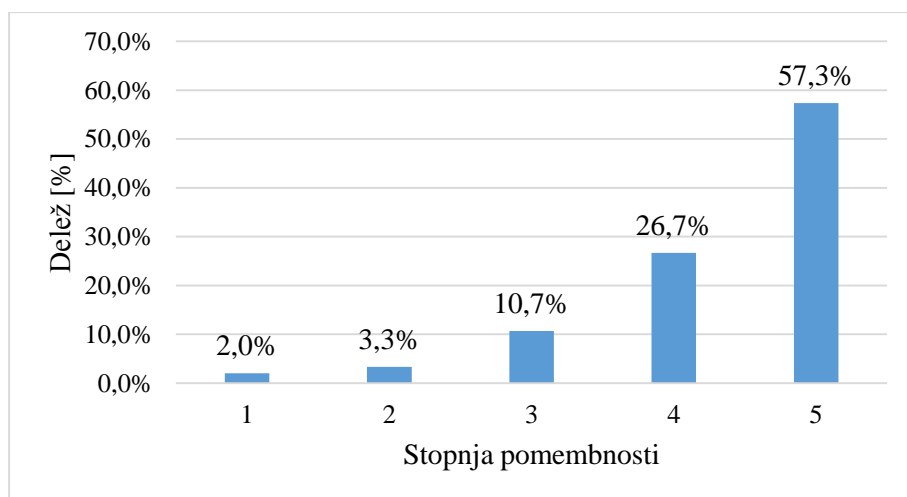


Grafikon 12: Pomembnost dobre klime/podnebja pri nakupu nepremičnin na Krasu za tuje državljane po mnenju domačinov

Največ anketiranim, kar 57,3 %, se zdi neokrnjena narava zelo pomembna za tuje državljane pri nakupu nepremičnine na Krasu, 26,7 % anketiranim pa pomembna. Narava na Krasu je nekaj posebnega in vredna ohranjanja, mislim, da se tega domačini zavedajo in dobro vedo, da to privablja ljudi iz različnih delov Slovenije in sveta. 10,7 % anketiranih je mnenja, da neokrnjena narava ni pomembna niti nepomembna za tuje državljane, 3,3 % anketiranim se zdi nepomembna, 2 % anketiranim pa celo zelo nepomembna pri odločitvi za nakup nepremičnine na tem področju.

Preglednica 38: Pomembnost neokrnjene narave pri nakupu nepremičnin na Krasu za tuje državljane po mnenju domačinov

Odgovor	Št. odgovorov	Delež odgovorov [%]
1	3	2,0
2	5	3,3
3	16	10,7
4	40	26,7
5	86	57,3
Skupaj	150	100

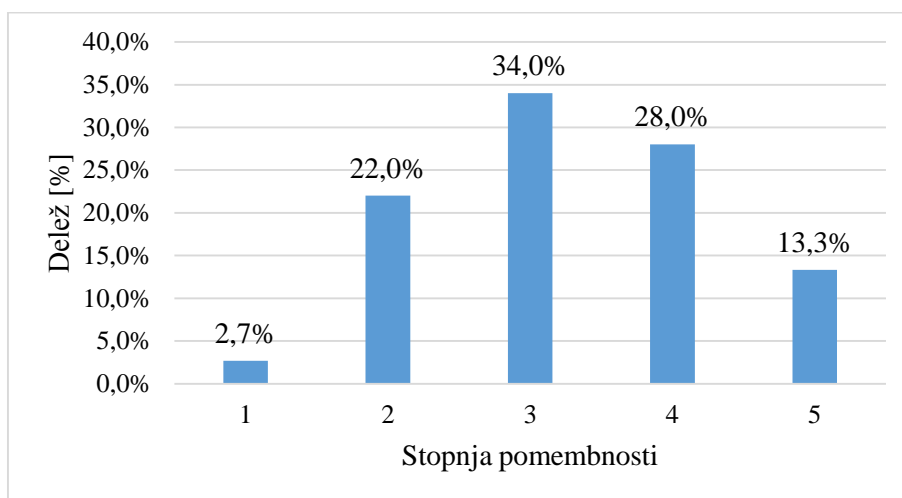


Grafikon 13: Pomembnost neokrnjene narave pri nakupu nepremičnin na Krasu za tuje državljane po mnenju domačinov

Kako pomembno je, da domačini govorijo jezik tujih državljanov, je med anketiranimi precej razdeljeno. Za 34 % anketiranih je dejavnik nevtralen, 28 % anketiranim pomemben, nekaj manj, 22 % anketiranim nepomemben. 13,3 % anketiranih je mnenja, da je to zelo pomembno, 2,7 % anketiranih pa meni, da je zelo nepomembno.

Preglednica 39: Pomembnost, da domačini govorijo njihov jezik, pri nakupu nepremičnin na Krasu za tuje državljane po mnenju domačinov

Odgovor	Št. odgovorov	Delež odgovorov [%]
1	4	2,7
2	33	22,0
3	51	34,0
4	42	28,0
5	20	13,3
Skupaj	150	100

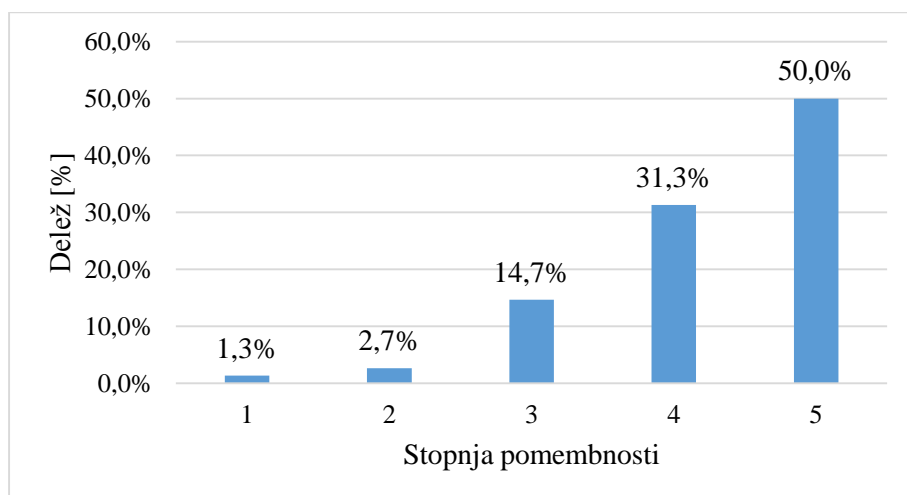


Grafikon 14: Pomembnost, da domačini govorijo njihov jezik, pri nakupu nepremičnin na Krasu za tuje državljane po mnenju domačinov

Ker na Krasu prevladujejo kupci iz Italije, ni presenetljivo, da polovica (50 %) anketiranih meni, da je dobra dostopnost do doma oz. službe v matični državi (Italiji) zelo pomemben dejavnik za tuje državljane pri odločitvi za nakup nepremičnine, tretjina (31,3 %) anketiranih, da je pomemben dejavnik. 14,7 % anketiranih se zdi nevtralen dejavnik, 2,7 % nepomemben, 1,3 % pa zelo nepomemben.

Preglednica 40: Pomembnost dobre dostopnosti do doma oz. službe v matični državi (Italiji) pri nakupu nepremičnin na Krasu za tuje državljane po mnenju domačinov

Odgovor	Št. odgovorov	Delež odgovorov [%]
1	2	1,3
2	4	2,7
3	22	14,7
4	47	31,3
5	75	50,0
Skupaj	150	100

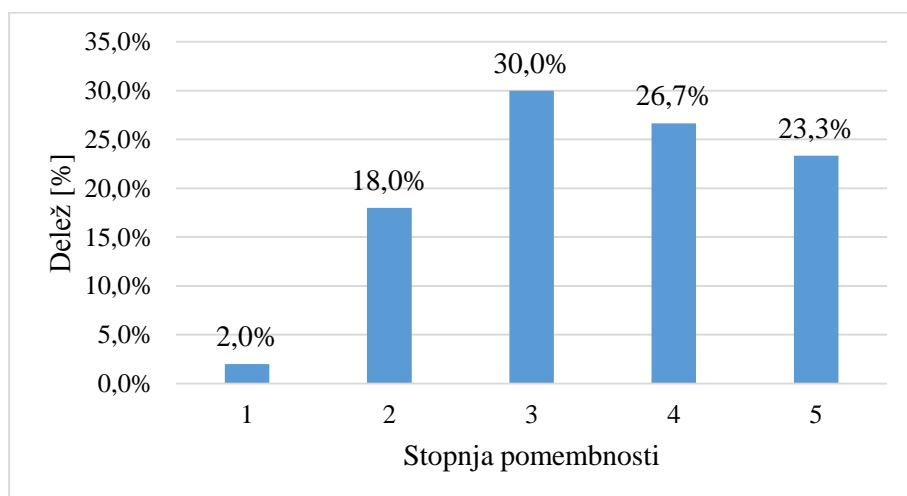


Grafikon 15: Pomembnost dobre dostopnosti do doma oz. službe v matični državi (Italiji) pri nakupu nepremičnin na Krasu za tuje državljane po mnenju domačinov

Da je dostopnost do trgovine vsakdanje potrošnje zelo pomembna meni 23,3 % anketiranih, da je pomembna 26,7 %, da je nevtralna pa 30 %. 18 % anketiranih meni, da je dejavnik nepomemben, da je zelo nepomemben pa 2 %.

Preglednica 41: Pomembnost dobre dostopnosti do trgovine vsakdanje potrošnje pri nakupu nepremičnin na Krasu za tuje državljane po mnenju domačinov

Odgovor	Št. odgovorov	Delež odgovorov [%]
1	3	2,0
2	27	18,0
3	45	30,0
4	40	26,7
5	35	23,3
Skupaj	150	100

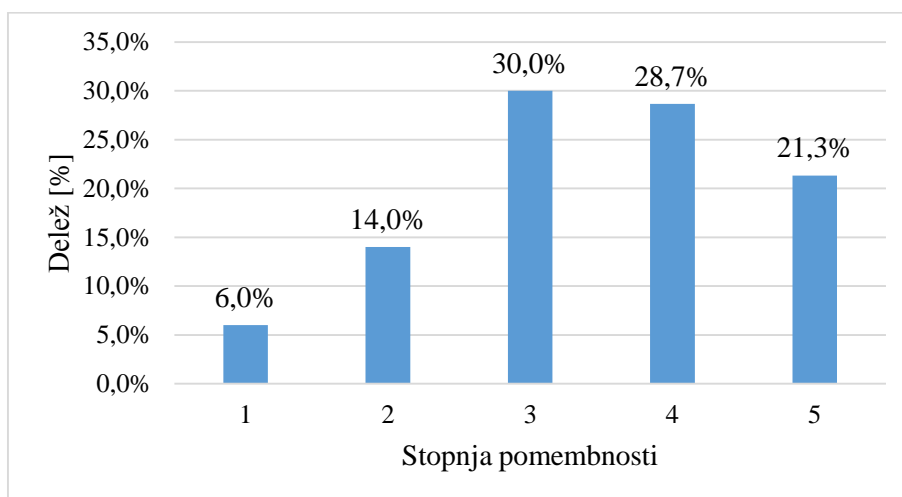


Grafikon 16: Pomembnost dobre dostopnosti do trgovine vsakdanje potrošnje pri nakupu nepremičnin na Krasu za tuje državljane po mnenju domačinov

Po mnenju 30 % anketiranih je arhitekturni slog nepremičnine nevtralen dejavnik oz. niti pomemben niti nepomemben. 28,7 % anketiranih meni, da je pomemben, 21,3 % pa zelo pomemben. Da je arhitekturni slog nepremičnine nepomemben pri odločitvi za nakup, meni 14 % anketiranih, da je zelo nepomemben pa 6 %.

Preglednica 42: Pomembnost arhitekturnega sloga nepremičnine pri nakupu nepremičnin na Krasu za tuje državljane po mnenju domačinov

Odgovor	Št. odgovorov	Delež odgovorov [%]
1	9	6,0
2	21	14,0
3	45	30,0
4	43	28,7
5	32	21,3
Skupaj	150	100

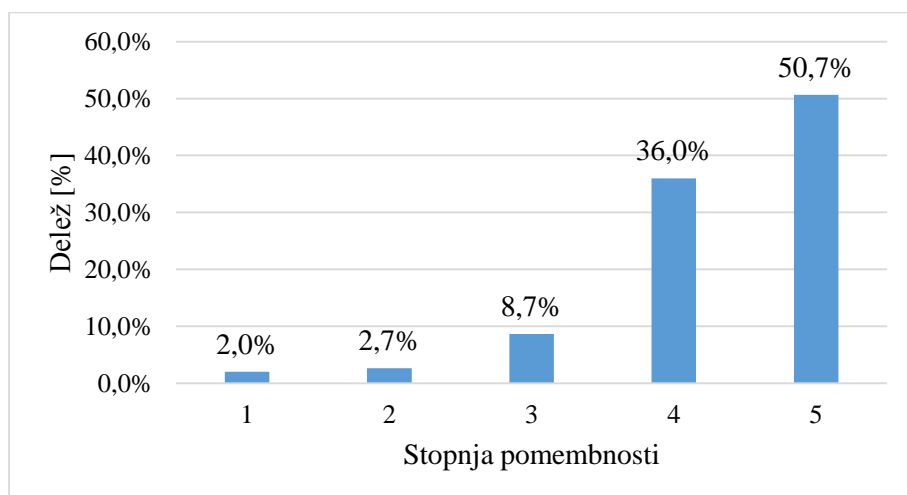


Grafikon 17: Pomembnost arhitekturnega sloga nepremičnine pri nakupu nepremičnin na Krasu za tuje državljane po mnenju domačinov

Umirjen način življenja, brez gneče in hrupa se zdi 50,7 % anketiranim zelo pomemben dejavnik za tuje državljane pri nakupu nepremičnine na Krasu, da je pomemben pa 36 % anketiranim. Niti pomemben niti nepomemben dejavnik se zdi 8,7 % anketiranim, nepomemben 2,7 %, 2 % pa zelo nepomemben.

Preglednica 43: Pomembnost umirjenega načina življenja, brez gneče in hrupa pri nakupu nepremičnin na Krasu za tuje državljane po mnenju domačinov

Odgovor	Št. odgovorov	Delež odgovorov [%]
1	3	2,0
2	4	2,7
3	13	8,7
4	54	36,0
5	76	50,7
Skupaj	150	100

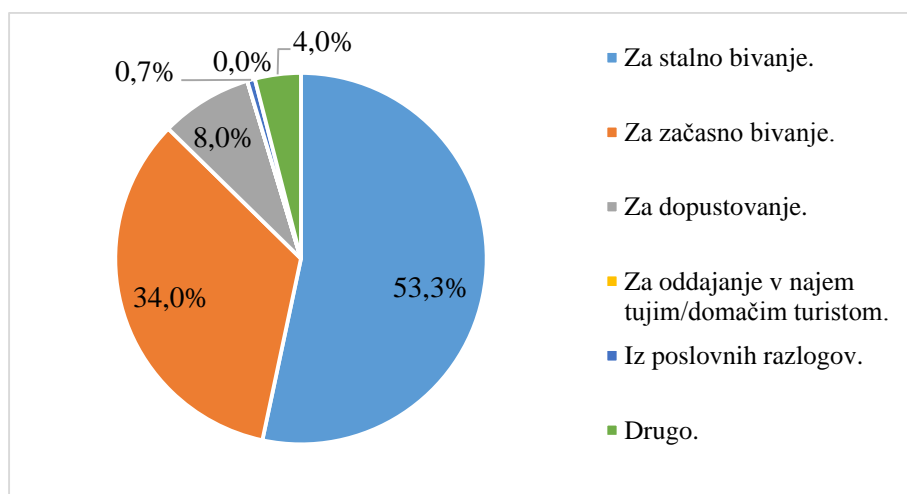


Grafikon 18: Pomembnost umirjenega načina življenja, brez gneče in hrupa pri nakupu nepremičnin na Krasu za tuje državljane po mnenju domačinov

S katerim razlogom menite, da tuji državljani kupujejo nepremičnine na Krasu?

Preglednica 44: Mnenje domačinov o razlogu za nakup nepremičnine tujih državljanov na Krasu

Odgovor	Št. odgovorov	Delež odgovorov [%]
Za stalno bivanje.	80	53,3
Za začasno bivanje.	51	34,0
Za dopustovanje.	12	8,0
Za oddajanje v najem tujim/domačim turistom.	0	0,0
Iz poslovnih razlogov.	1	0,7
Drugo.	6	4,0
Skupaj	150	100



Grafikon 19: Mnenje domačinov o razlogu za nakup nepremičnine tujih državljanov na Krasu

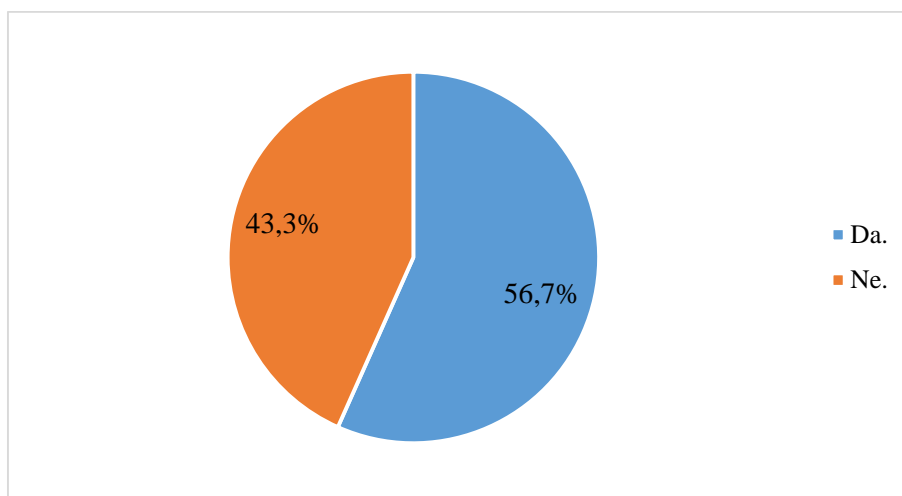
Dobra polovica oz. 53,3 % anketiranih je mnenja, da tuji državljani kupujejo nepremičnine na Krasu za stalno bivanje. 34 % anketiranih meni, da tuji državljani kupujejo nepremičnine za začasno bivanje, 8 % anketiranih za namen dopustovanja. Da kupujejo nepremičnine zaradi poslovnih razlogov, meni en anketiranec oz. 0,7 %, da kupujejo za namen oddajanja v najem tujim in domačim turistom, pa ne meni

nihče. Ostali 4 % anketiranih meni, da tuji državljanji kupujejo nepremičnino za različne namene, več od zgoraj naštetih.

Ali bi priporočili tujim državljanom nakup nepremičnine na Krasu?

Preglednica 45: Priporočilo domačinov za nakup nepremičnine na Krasu tujim državljanom

Odgovor	Št. odgovorov	Delež odgovorov [%]
Da.	85	56,7
Ne.	65	43,3
Skupaj	150	100



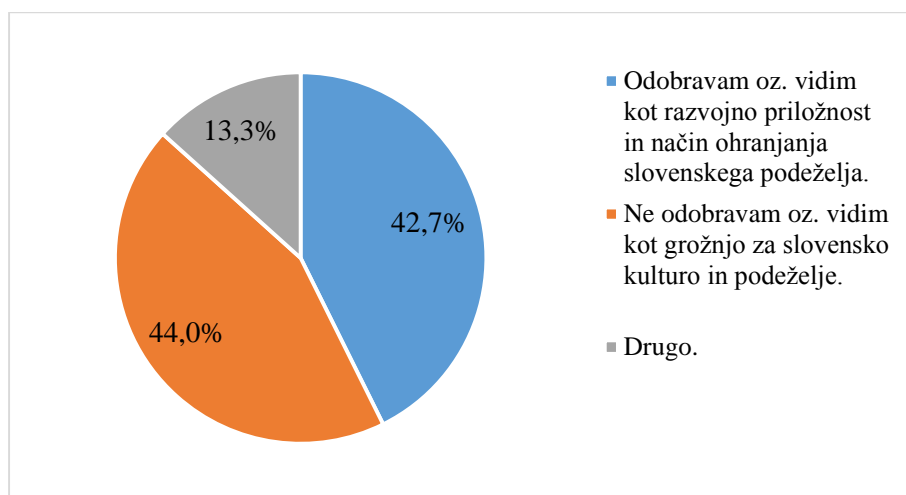
Grafikon 20: Priporočilo domačinov za nakup nepremičnine na Krasu tujim državljanom

Mnenje, ali bi anketirani priporočili tujim državljanom nakup nepremičnine na Krasu, je zdelo deljeno. 56,7 % anketiranih bi priporočilo, 43,3 % anketiranih pa ne. Mislim, da razloga ni iskati v temu, da Krasa ne cenijo in da se jim ne zdi vreden promocije, ampak si ne želijo pretiranega priseljevanja, tako iz notranjosti Slovenije kot iz tujine.

Kakšen odnos imate do nakupa nepremičnin s strani tujih državljanov?

Preglednica 46: Odnos domačinov do nakupa nepremičnin tujih državljanov

Odgovor	Št. odgovorov	Delež odgovorov [%]
Odobravam oz. vidim kot razvojno priložnost in način ohranjanja slovenskega podeželja.	64	42,7
Ne odobravam oz. vidim kot grožnjo za slovensko kulturo in podeželje.	66	44,0
Drugo.	20	13,3
Skupaj	150	100



Grafikon 21: Odnos domačinov do nakupa nepremičnin tujih državljanov

44 % anketiranih nakupa nepremičnin tujih državljanov ne odobrava oz. vidi kot grožnjo za slovensko kulturo in podeželje, medtem ko jih 42,7 % anketiranih odobrava oz. vidi razvojno priložnost in način ohranjanje slovenskega ruralnega prostora.

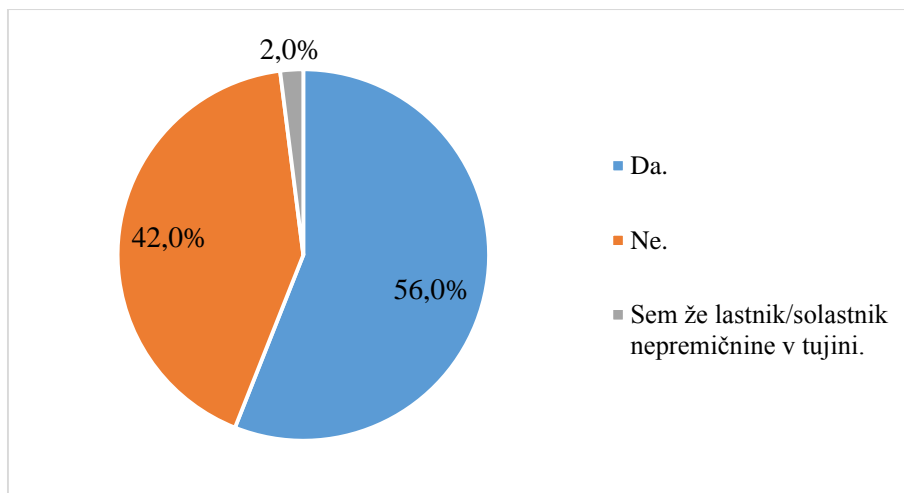
Pri tem vprašanju je nekaj več anketiranih (13,3 %) raje podalo svoje mnenje kot izbralo enega od naštetih. Devet anketiranih je bilo pri odgovoru nevtralnih, da jih kupovanje nepremičnin ne moti ali pa ga odobravajo, saj ima priseljevanje tujih državljanov tudi pozitivne strani. Štirje so mnenja, da jih nakup nepremičnin tujih državljanov ne moti, dokler ne postane množično oz. da se postavi zgornja meja priseljevanja. Ostalih sedem anketiranih je še dodalo:

- Odvisno od integracije tujih državljanov.
- Me ne motijo, dokler so nemoteči in ne posegajo na negativen način na življenje domačinov.
- Domačini bi ohranjali kulturno dediščino, a država nima pravilnega pristopa k temu.
- Raje vidim, da nepremičnine kupujejo Slovenci ali domačini, predvsem se razveselim mladih ljudi oz. družin.
- Menim, da nekateri tujci pričakujejo preveč popoln mir in obstaja možnost krega in slabe volje, ker niso vajeni delavnih navad malih kmetij, kjer so skrbniki tudi zaposleni. To pomeni, da na svojih kmetijah delajo, ko imajo čas, se pravi večinoma popoldne in med vikendi.
- Nakup nepremičnine tujih državljanov za začasno oz. stalno bivanje v mestu me ne moti, da bi se pa gradila satelitska naselja v okolici in razprodajala tujcem, se pa ne strinjam. To je manjša grožnja za nas, bolj pa se mi zdi, da to hlepenje po instant zaslužku dela dolgoročno škodo širšemu prostoru.
- S stališča ohranjanja stavbne dediščine so ljudje od drugod (tudi Slovenci) praviloma boljši gospodarji nepremičnin na Krasu kot domačini. S stališča ohranjanja "kraškega" načina življenja, običajev, kmetijstva ipd. so Kraševci seveda boljši.

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

Preglednica 47: Domačini o nakupu nepremičnine v tujini

Odgovor	Št. odgovorov	Delež odgovorov [%]
Da.	84	56,0
Ne.	63	42,0
Sem že lastnik/solastnik nepremičnine v tujini.	3	2,0
Skupaj	150	100



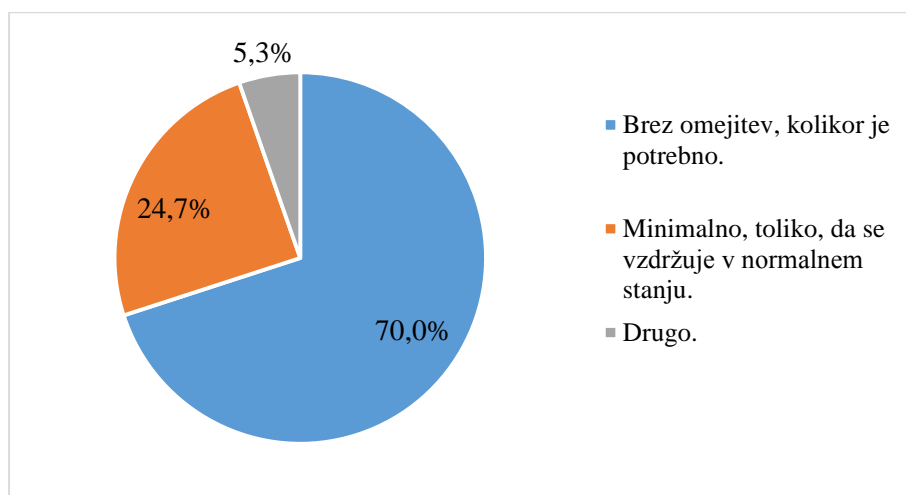
Grafikon 22: Domačini o nakupu nepremičnine v tujini

Kako izgleda obratna situacija, ali bi anketirani kupili nepremičnino v tujini, če bi imeli to možnost. Večina, 56 % anketiranih, pravi, da bi jo kupila, 42 % anketiranih pa da ne bi. Samo trije (2 % anketiranih) so že lastniki oz. solastniki nepremičnine v tujini.

Koliko po vašem mnenju tuji lastniki nepremičnin v povprečju vlagajo v obnovo kupljene nepremičnine?

Preglednica 48: Mnenje domačinov o vlaganju v obnovo tujih lastnikov v kupljeno nepremičnino

Odgovor	Št. odgovorov	Delež odgovorov [%]
Brez omejitev, kolikor je potrebno.	105	70,0
Minimalno, toliko, da se vzdržuje v normalnem stanju.	37	24,7
Drugo.	8	5,3
Skupaj	150	100



Grafikon 23: Mnenje domačinov o vlaganju v obnovo tujih lastnikov v kupljeno nepremičnino

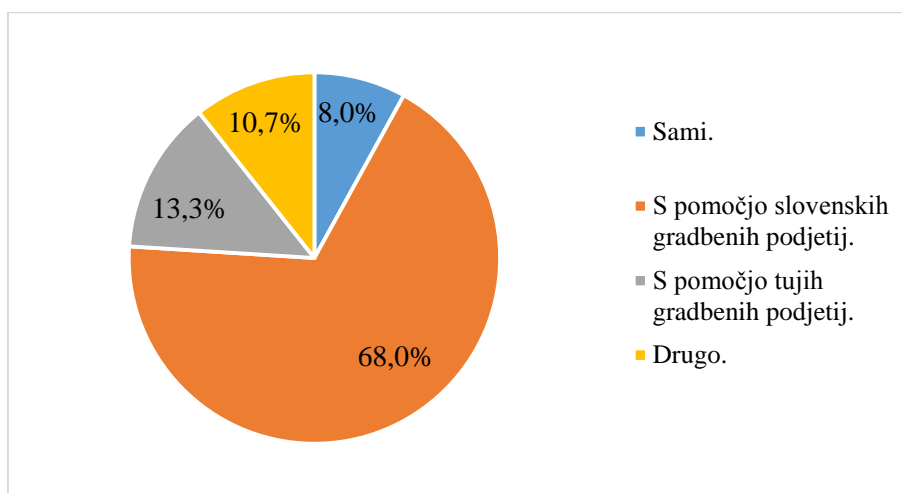
Anketiranci v veliki večini opažajo, da tuji lastniki v svojo nepremičnino vlagajo brez omejitev, kolikor je potrebno. Slaba tretjina, 24,7 % anketiranih, meni, da vlagajo minimalno oz. toliko, da se vzdržuje v normalnem stanju. En anketiranec je na vprašanje odgovoril, da ne ve, koliko tuji državljani vlagajo v nepremičnino. Ostali opažajo naslednje:

- Skladno z njihovimi zmožnostmi, vsekakor pa dovolj.
- Zelo različno, ampak eden ali drugi od zgornjih ekstremov. (trije anketiranci)
- Kot kdo, eni precej, drugi manj, vsi pa si uredijo nadpovprečno. Minimalno ne vlagajo.
- Različno od posameznika, nekateri veliko, drugi minimalno. Nekateri obnavljajo v kraškem slogu, drugi kot pride.
- Vložki so povprečno višji oz. bolje vloženi kot pri domačinih.

Kako tuji lastniki nepremičnin obnavljajo kupljene nepremičnine?

Preglednica 49: Mnenje domačinov o načinu obnove kupljene nepremičnine tujih lastnikov

Odgovor	Št. odgovorov	Delež odgovorov [%]
Sami.	12	8,0
S pomočjo slovenskih gradbenih podjetij.	102	68,0
S pomočjo tujih gradbenih podjetij.	20	13,3
Drugo.	16	10,7
Skupaj	150	100



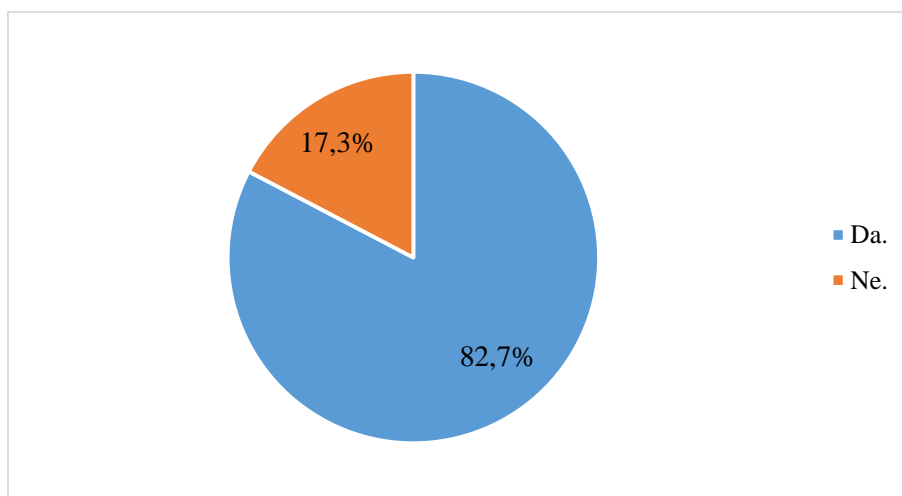
Grafikon 24: Mnenje domačinov o načinu obnove kupljene nepremičnine tujih lastnikov

Glede na opažanje anketiranih, kako tuji lastniki nepremičnin obnavljajo svoje nepremičnine, vidimo, da ti večinoma uporabljajo slovenska gradbena podjetja, takega mnenja je namreč kar 68 % anketiranih. Da za obnovitev nepremičnine uporabljajo tuja gradbena podjetja, meni 13,3 % anketiranih, da obnavljajo sami, pa 8 %. Trije anketiranci so na vprašanje odgovorili, da ne vedo, kako tuji lastniki nepremičnin obnavljajo svoje nepremičnine. Ostali menijo, da uporabljajo različno, tako slovenska kot tuja gradbena podjetja, pa tudi sami.

Ali poznate tuje državljane, ki so se po nakupu nepremičnine tudi za stalno preselili na Kras?

Preglednica 50: Poznanstvo domačinov tujih državljanov, ki so se po nakupu nepremičnine tudi za stalno preselili na Kras

Odgovor	Št. odgovorov	Delež odgovorov [%]
Da.	124	82,7
Ne.	26	17,3
Skupaj	150	100



Grafikon 25: Poznanstvo domačinov tujih državljanov, ki so se po nakupu nepremičnine tudi za stalno preselili na Kras

Iz odgovora anketiranih lahko vidimo, da tuji državljani v večini kupujejo nepremičnine na Krasu za stalno bivanje, take primere pozna kar 82,7 % anketiranih. 17,3 % anketiranih pa ne ve za noben tak primer.

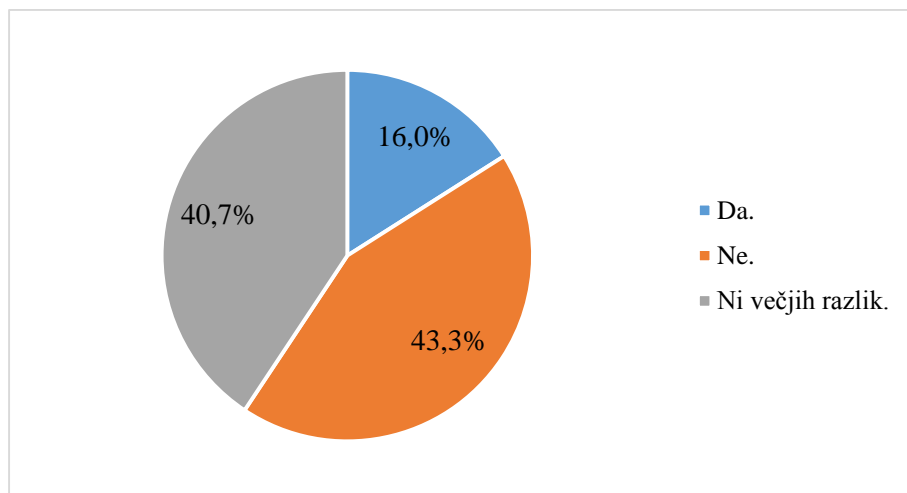
Koliko takih primerov poznate?

Odgovori so bili različni, poznajo od enega pa tudi do več deset takih primerov, da so se tuji državljani po nakupu nepremičnine tudi za stalno preselili na Kras, ne glede na občino, iz katere anketiranci prihajajo.

Ali opazate, da tuji lastniki nepremičnin kasneje redkeje obiskujejo svoje nepremičnine na Krasu kot takoj po nakupu?

Preglednica 51: Opažanje domačinov glede kasnejših redkejših obiskov tujih lastnikov nepremičnin kot takoj po nakupu

Odgovor	Št. odgovorov	Delež odgovorov [%]
Da.	24	16,0
Ne.	65	43,3
Ni večjih razlik.	61	40,7
Skupaj	150	100



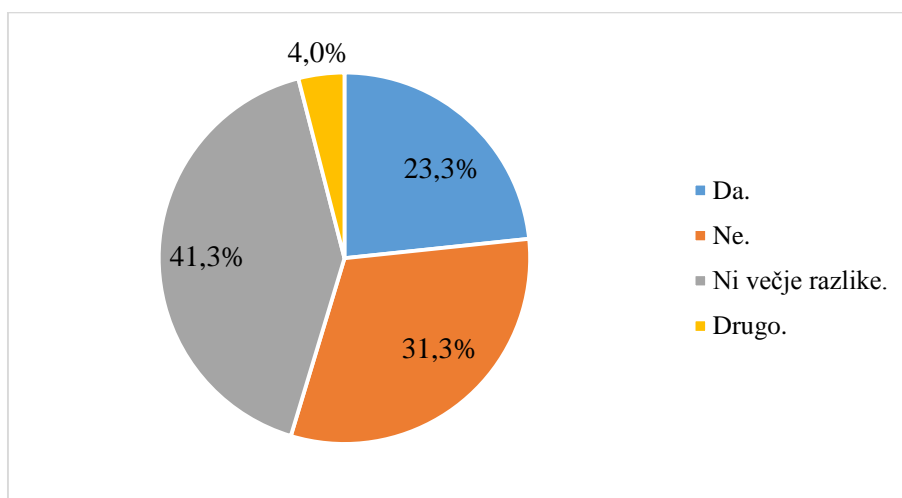
Grafikon 26: Opažanje domačinov glede kasnejših redkejših obiskov tujih lastnikov nepremičnin kot takoj po nakupu

Glede na to, da večina anketiranih ve za tuje državljane, ki so tudi za stalno preselili na Kras, ni presenetljivo, da v večini ne opažajo redkejših obiskov tujih državljanov kot takoj po nakupu. 40,7 % anketiranih meni, da ni večjih razlik, 16 % anketiranih pa je mnenja, da tuji državljani nepremičnine redkeje obiskujejo kot takoj po nakupu.

Se vam zdi, da je v zadnjem času zanimanje in nakup nepremičnin s strani tujih državljanov pričelo upadati glede na obdobje takoj po vstopu Slovenije v EU?

Preglednica 52: Mnenje domačinov glede upada zanimanja in nakupa nepremičnin tujih državljanov glede na obdobje po vstopu Slovenije v EU

Odgovor	Št. odgovorov	Delež odgovorov [%]
Da.	35	23,3
Ne.	47	31,3
Ni večje razlike.	62	41,3
Drugo.	6	4,0
Skupaj	150	100



Grafikon 27: Mnenje domačinov glede upada zanimanja in nakupa nepremičnin tujih državljanov glede na obdobje po vstopu Slovenije v EU

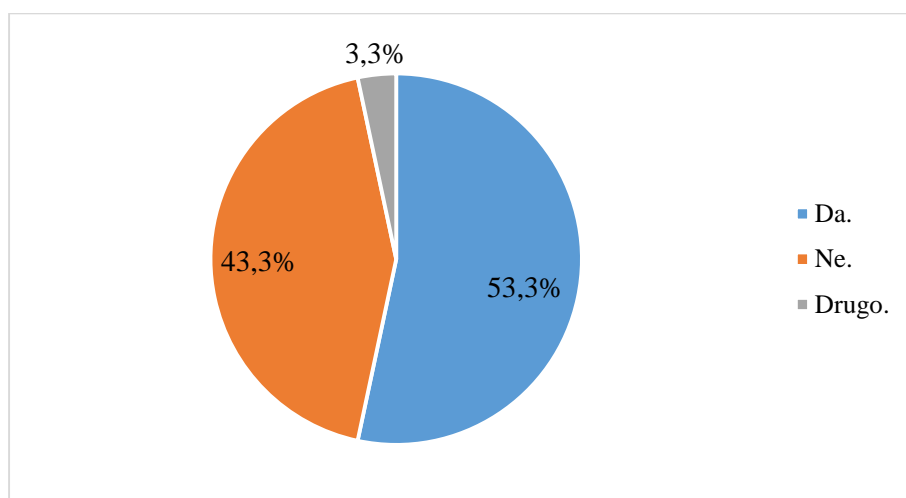
Opažanje anketiranih glede zanimanja tujih državljanov za nakup nepremičnin kaže, da ni večje razlike glede na obdobje po vstopu Slovenije v EU. Takega mnenja je 41,3 % anketiranih, 31,3 % anketiranih meni, da je zanimanje za nakup enako obdobju po vstopu Slovenije v EU, da je zanimanje upadlo, pa je mnenja 23,3 % anketiranih. Trije anketirani na to vprašanje ne vedo odgovora, en anketiranec pa je mnenja, da je upad nakupov posledica nerazpoložljivosti nepremičnin. Preostali trije anketiranci so naslednjih mnenj:

- Dvignilo se je povpraševanje po vseljivih stanovanjih in znižalo po ruševinah in starih, obnove potrebnih stanovanjih.
- V zadnjih letih je zanimanje manjše zaradi slabših gospodarskih razmer ne glede na državo kupcev.
- Nepremičnine niso razpoložljive.

Mislite, da bi morali zakonsko omejiti nakup nepremičnin tujim državljanom na območju Krasa?

Preglednica 53: Mnenje domačinov glede zakonske omejitve nakupa nepremičnin tujim državljanom na Krasu

Odgovor	Št. odgovorov	Delež odgovorov [%]
Da.	80	53,3
Ne.	65	43,3
Drugo.	5	3,3
Skupaj	150	100



Grafikon 28: Mnenje domačinov glede zakonske omejitve nakupa nepremičnin tujim državljanom na Krasu

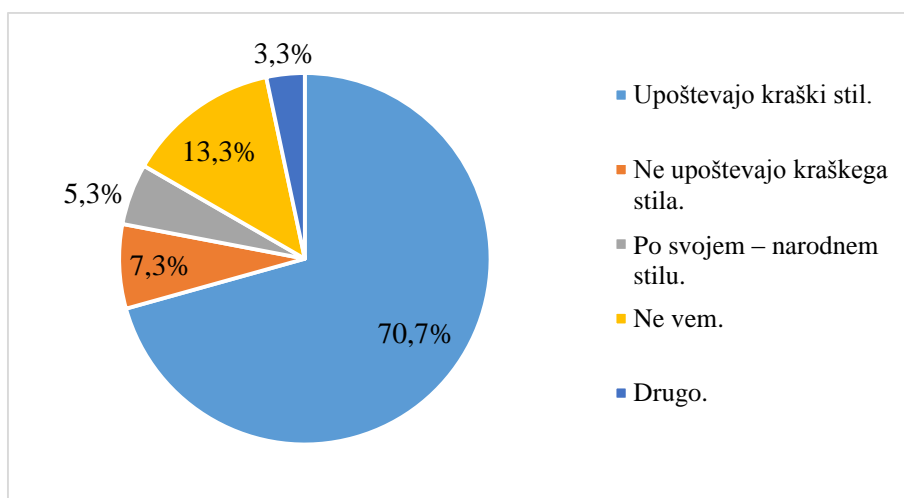
Predvsem v letih 2010 in 2011 se je veliko govorilo o različni zaščiti Krasa ter omejitvi nakupa nepremičnin tujim državljanom. Vlada RS se leta 2011 ni odločila za uveljavitev zaščitne klavzule v sklopu EU in zagotovila, da bo sama zaščitila trg nepremičnin, če bo potrebno. Anketirani so deljenega mnenja, 53,3 % anketiranih meni, da bi morali zakonsko omejiti nakup nepremičnin tujim državljanom na območju Krasa, nekaj manj, 43,3% pa je mnenja, da zakonska omejitev ni potrebna. Preostali del anketiranih dodaja:

- Ne vem, ne poznam statistike.
- Potrebne bi bile višje davščine, smeti, voda, elektrika ipd.
- Omejiti oz. predpisati bi morali način obnove starih hiš in slog zidave novih, ter predvideti potrebno infrastrukturo, ceste, obvoznice in lokalni promet.
- Bolj kot nakup je vprašljiva oz. problematična novogradnja. (2 anketirana)

V katerem stilu tuji lastniki nepremičnin večinoma obnavljajo kupljene nepremičnine?

Preglednica 54: Mnenje domačinov glede stila obnove kupljenih nepremičnin tujih državljanov

Odgovor	Št. odgovorov	Delež odgovorov [%]
Upoštevalo kraški stil.	106	70,7
Ne upoštevalo kraškega stila.	11	7,3
Po svojem – narodnem stilu.	8	5,3
Ne vem.	20	13,3
Drugo.	5	3,3
Skupaj	150	100



Grafikon 29: Mnenje domačinov glede stila obnove kupljenih nepremičnin tujih državljanov

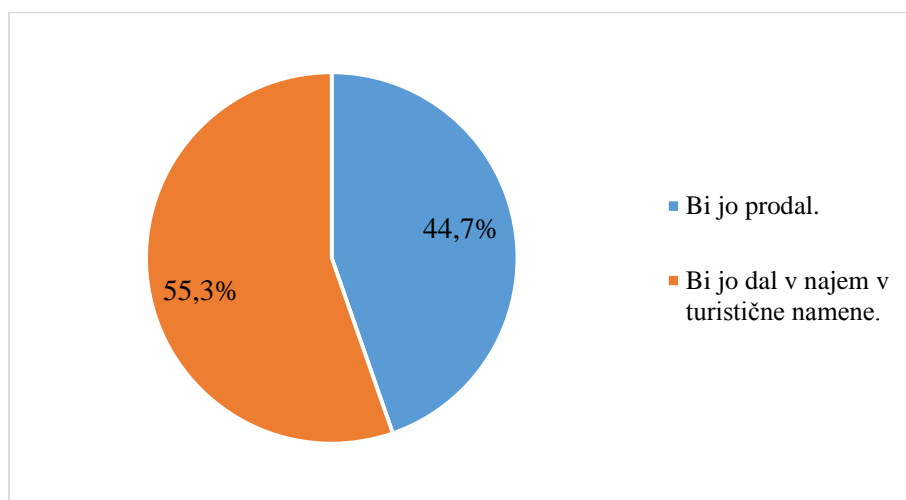
Arhitektura ima na tem območju velik pomen, saj Kras določa in ga dela posebnega. Prav zato je zelo pomembno, kako se lastniki nepremičnin, tako domačini kot tuji državljani, odločajo za prenovo oz. novogradnjo. Lahko smo malenkost pomirjeni, da 70,7 % anketiranih opaža, da tuji državljani obnavljajo nepremičnine v kraškem stilu. 7,3 % anketiranih meni, da ne upoštevalo kraškega stila, da obnavljajo po svojem (narodnem stilu), pa meni 5,3 % anketiranih. Kar 13,3 % anketiranih ni vedelo odgovora na to vprašanje, 3,3 % anketiranih pa je dodalo:

- Obnavljano različno.
- Kupujejo novogradnje, torej je stil že izoblikovan.
- Preveč »kičasto«, gradijo tudi nove hiše v neprimernem stilu, tudi planšarskem ali v stilu poceni gradnje »samo, da je«.
- Obnavljajo v stilu, ker imajo za to tudi finance, za razliko od domačinov.
- Nekateri tujci poskušajo obnoviti po idealiziranem kraškem stilu. Fasade postanejo kamnite, kar na Krasu nikoli ni bilo značilno. Uvajajo nove elemente sodobnih materialov, kraške dimnike zamenjujejo z inoks dimniki. Podoba kraških borjačev pa se spreminja v zelene travnate površine. Postavljanje sončnih svetil in podobnih stvari spreminja stil Krasa.

Če bi bili lastnik nepremičnine na Krasu, v kateri ne nameravate živeti, bi jo raje prodali ali dali v najem v turistične namene?

Preglednica 55: Namera domačinov za nepremičnino, v kateri ne nameravajo živeti

Odgovor	Št. odgovorov	Delež odgovorov [%]
Bi jo prodal.	67	44,7
Bi jo dal v najem v turistične namene.	83	55,3
Skupaj	150	100



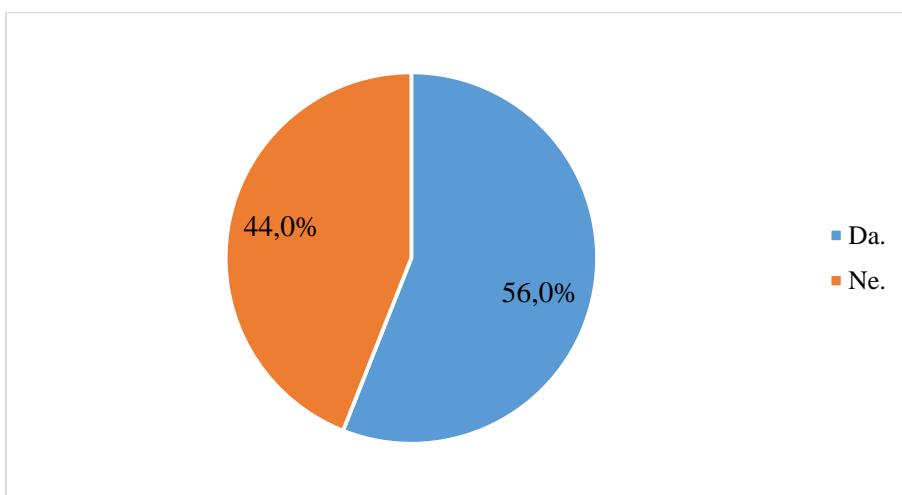
Grafikon 30: Namera domačinov za nepremičnino, v kateri ne nameravajo živeti

55,3 % anketiranih meni, da bi nepremičnino, v kateri ne nameravajo živeti, dalo v najem v turistične namene, 44,7 % anketiranih pa bi jo raje prodalo.

Bi bili pripravljeni prodati svojo nepremičnino tujemu državljanu?

Preglednica 56: Pripravljenost domačinov prodati svojo nepremičnino tujemu državljanu

Odgovor	Št. odgovorov	Delež odgovorov [%]
Da.	84	56,0
Ne.	66	44,0
Skupaj	150	100



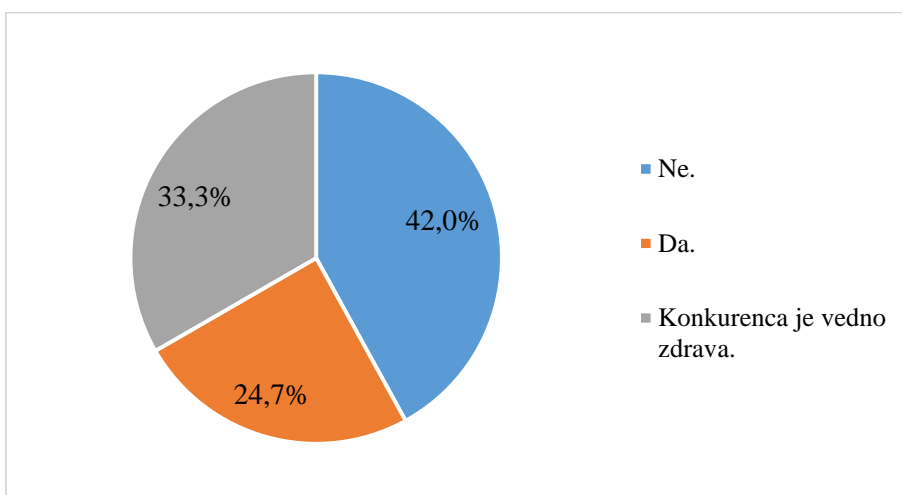
Grafikon 31: Pripravljenost domačinov prodati svojo nepremičnino tujemu državljanu

Vidimo, da so mnenja domačinov glede prodaje nepremičnine tujemu državljanu razdvojena, saj se občutno ne nagibajo na nobeno stran. 56 % anketiranih bi bilo pripravljeno svojo domačijo prodati tujemu državljanu, nekaj manj, 44 % anketiranih pa ne.

Ali v tujih državljanih, ki so kupili in obnovili nepremičnino na Krasu in jo oddajajo v najem v turistične namene, vidite nelojalno konkurenco domačim ponudnikom?

Preglednica 57: Mnenje domačinov glede nelojalne konkurence domačinom s strani tujih državljanov, ki na Krasu oddajajo nepremičnino v najem v turistične namene

Odgovor	Št. odgovorov	Delež odgovorov [%]
Ne.	63	42,0
Da.	37	24,7
Konkurenca je vedno zdrava.	50	33,3
Skupaj	150	100



Grafikon 32: Mnenje domačinov glede nelojalne konkurence domačinom s strani tujih državljanov, ki na Krasu oddajajo nepremičnino v najem v turistične namene

Večina, 42 % anketiranih, je mnenja, da tuji lastniki nepremičnin, ki na Krasu oddajajo nepremičnino v najem v turistične namene, niso nelojalna konkurenca domačinom, 33,3 % anketiranih meni, da je konkurenca vedno zdrava. Da predstavljajo tuji lastniki nepremičnin nelojalno konkurenco domačinom, meni 24,7 % anketiranih.

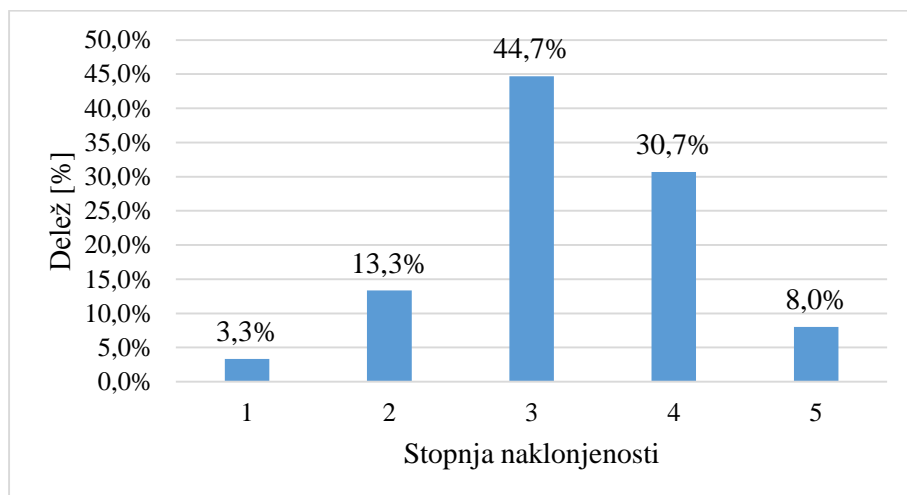
4.1.3 Vključitev tujih državljanov v slovensko okolje

V tretjem sklopu sem spraševala po njihovem odnosu in naklonjenosti do tujih državljanov, kako se vključujejo in prilagajajo slovenskemu okolju, od koga je najbolj odvisno, v kolikšni meri se prilagodijo, ter kako jih v splošnem ocenjujejo. Za zaključek sem poizvedela, katere so po njihovem mnenju pozitivne in negativne posledice priseljevanja tujih državljanov na Kras.

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

Preglednica 58: Naklonjenost domačinov do tujih lastnikov nepremičnin v Sloveniji

Odgovor	Št. odgovorov	Delež odgovorov [%]
1	5	3,3
2	20	13,3
3	67	44,7
4	46	30,7
5	12	8,0
Skupaj	150	100



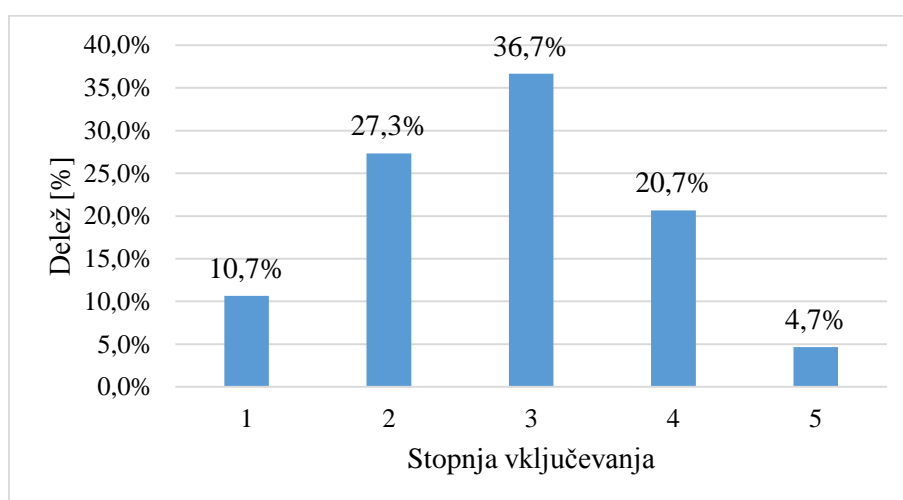
Grafikon 33: Naklonjenost domačinov do tujih lastnikov nepremičnin v Sloveniji

Naklonjenost domačinov do tujih lastnikov nepremičnin je sprejemljiva oz. bolj pozitivno nagnjena. Največ, 44,7 % anketiranih, je svojo naklonjenost ocenilo kot sprejemljivo, ne pozitivno ne negativno, 30,7 % anketiranih kot pozitivno, 8 % anketiranih pa kot zelo pozitivno. Tujim državljanom je negativno naklonjenih 13,3 % anketiranih, zelo negativno pa le 3,3 % anketiranih.

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

Preglednica 59: Mnenje domačinov o vključevanju tujih lastnikov nepremičnin v slovensko okolje in družbo

Odgovor	Št. odgovorov	Delež odgovorov [%]
1	16	10,7
2	41	27,3
3	55	36,7
4	31	20,7
5	7	4,7
Skupaj	150	100



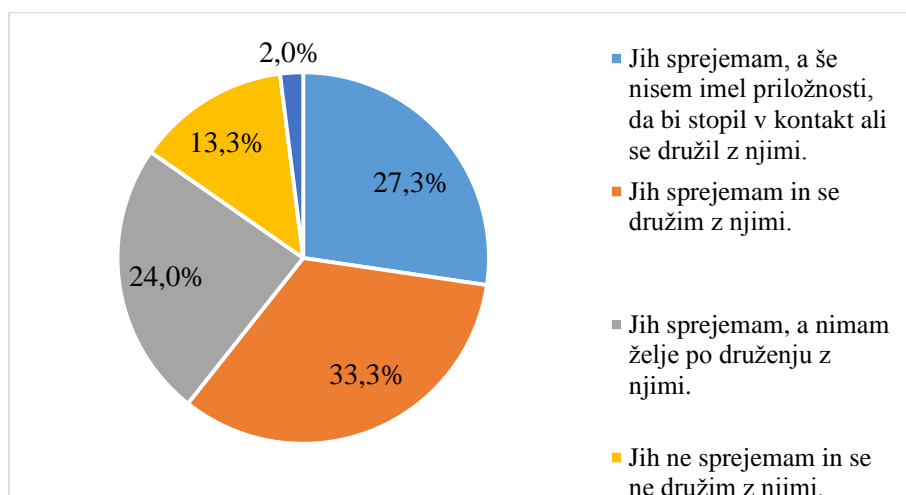
Grafikon 34: Mnenje domačinov o vključevanju tujih lastnikov nepremičnin v slovensko okolje in družbo

Mnenja anketiranih glede vključevanja tujih državljanov v slovensko okolje in družbo so precej razdeljena. Največ, 36,7 % anketiranih, meni, da se tuji lastniki solidno vključujejo, niti dobro niti slabo. 27,3 % anketiranih je mnenja, da se vključujejo slabo, 10,7 % anketiranih pa da zelo slabo. Da se vključujejo dobro, meni 20,7 % anketiranih, 4,7 % anketiranih pa trdi, da zelo dobro.

Kakšen je vaš odnos do tujih lastnikov nepremičnin?

Preglednica 60: Odnos domačinov do tujih lastnikov nepremičnin

Odgovor	Št. odgovorov	Delež odgovorov [%]
Jih sprejemam, a še nisem imel priložnosti, da bi stopil v kontakt ali se družil z njimi.	41	27,3
Jih sprejemam in se družim z njimi.	50	33,3
Jih sprejemam, a nimam želje po druženju z njimi.	36	24,0
Jih ne sprejemam in se ne družim z njimi.	20	13,3
Drugo.	3	2,0
Skupaj	150	100



Grafikon 35: Odnos domačinov do tujih lastnikov nepremičnin

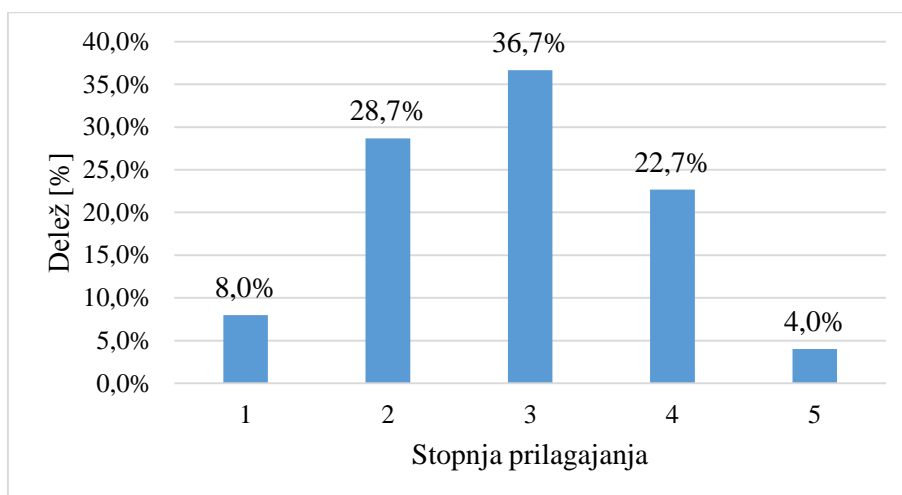
Velika večina, skupaj 84,6 % anketiranih, tuje lastnike nepremičnin sprejema, od tega se 33,3 % anketiranih z njimi tudi družijo. 27,3 % anketiranih ni imelo priložnosti, da bi stopili v kontakt ali se družili s tujimi lastniki nepremičnin, 24 % anketiranih pa nima želje po druženju z njimi. 13,3 % anketiranih tujih lastnikov ne sprejema in se z njimi tudi ne družijo.

Trije oz. 2 % anketiranih je podalo svoje mnenje. Eden izmed anketiranih je komentiral, da je sprejemanje odvisno od posameznega človeka, ne glede na narodnost oz. kulturo, drugi pa, da se s tujimi lastniki največkrat samo pozdravi. Tretji anketiranec tuje lastnike nekako sprejema, vendar povečevanje deleža ne odobrava. Poudaril je problem lokalnih volitev, kjer lahko tuji državljani s stalnim prebivališčem na tako redko poseljenem območju vplivajo na izid volitev, saj o rezultatih velikokrat odloča le nekaj glasov. Tudi ta anketiranec je mnenja, da se družimo z ljudmi istih pogledov, ne glede na narodnost, vendar pa imamo s tujimi državljani, ki v večini delajo v tujini, manj priložnosti za druženje kot tudi oni za vključevanje v lokalno skupnost.

Se po vašem mnenju tuji lastniki nepremičnin prilagajajo slovenskemu okolju in navadam?

Preglednica 61: Opažanje domačinov glede prilagajanja tujih lastnikov nepremičnin slovenskemu okolju in navadam

Odgovor	Št. odgovorov	Delež odgovorov [%]
1	12	8,0
2	43	28,7
3	55	36,7
4	34	22,7
5	6	4,0
Skupaj	150	100



Grafikon 36: Opažanje domačinov glede prilagajanja tujih lastnikov nepremičnin slovenskemu okolju in navadam

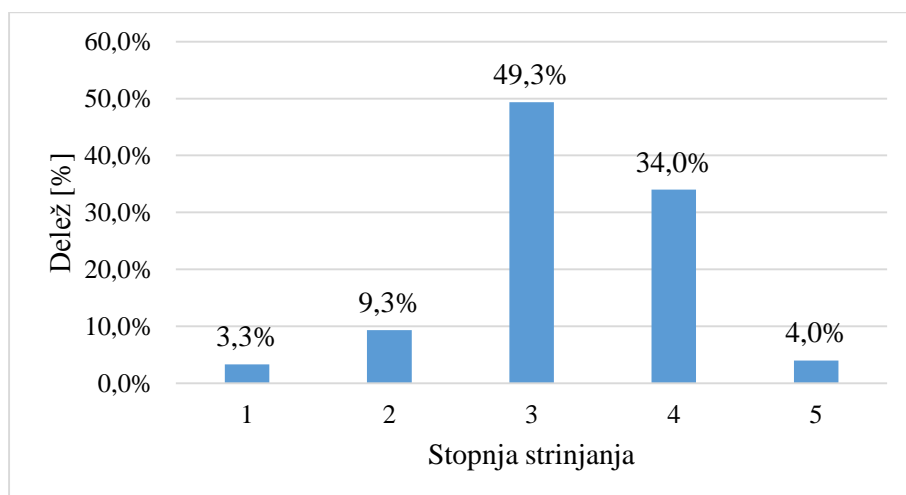
Opažanja glede prilagajanja tujih lastnikov nepremičnin slovenskemu okolju in navadam kažejo, da je prilagajanje zmerno, saj se po mnenju 36,7 % anketiranih tuji lastniki niti ne prilagajajo niti prilagajajo. 28,7 % anketiranih meni, da se tuji lastniki ne prilagajajo, nekaj manj, 22,7 %, pa je mnenja, da se prilagajajo. 8 % anketiranih trdi, da se sploh ne prilagajajo, pol manj, 4 % pa da se zelo prilagajajo.

Kako bi v splošnem ocenili tuje lastnike nepremičnin?

Našteti so bili šest značajskih lastnosti, po katerih so domačini ocenjevali tuje lastnike nepremičnin s petstopenjsko lestvico. Imeli so tudi možnosti dopisati, kako sami vidijo tuje lastnike nepremičnin in podati svoje razmišljanje. Tuje lastnike nepremičnin so v splošnem označili za prijazne in komunikativne, zmerno gostoljubne in delavne ter srednje odprtega mišljenja s sprejemljivo mero predsodkov.

Preglednica 62: Mnenje domačinov, ali so tuji lastniki nepremičnin gostoljubni

Odgovor	Št. odgovorov	Delež odgovorov [%]
1	5	3,3
2	14	9,3
3	74	49,3
4	51	34,0
5	6	4,0
Skupaj	150	100

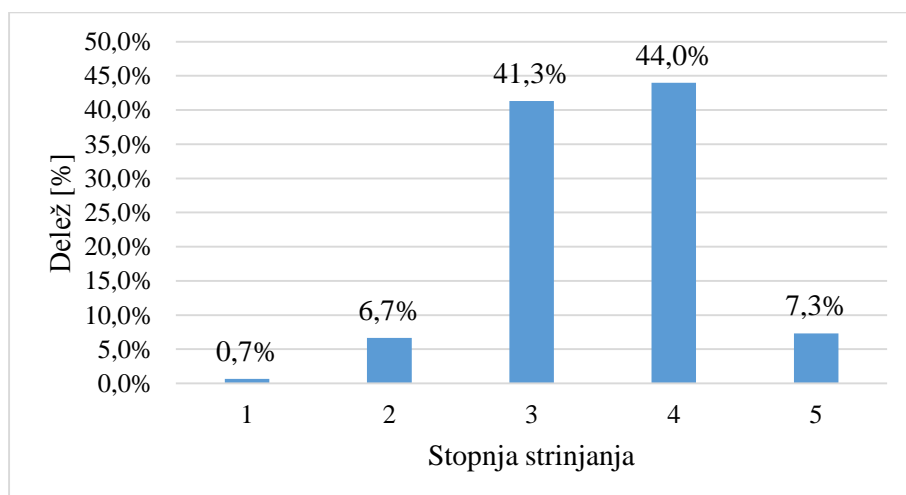


Grafikon 37: Mnenje domačinov, ali so tuji lastniki nepremičnin gostoljubni

Skoraj polovica anketiranih, natančno 49,3 %, se niti ne strinja niti strinja, da so tuji lastniki nepremičnin gostoljubni. 34 % anketiranih se strinja, da so gostoljubni, 4 % anketiranih pa se s tem zelo strinja. Na drugi strani se 9,3 % anketiranih ne strinja, da so gostoljubni, 3,3 % anketiranih pa se s tem nikakor ne strinja.

Preglednica 63: Mnenje domačinov, ali so tuji lastniki nepremičnin prijazni

Odgovor	Št. odgovorov	Delež odgovorov [%]
1	1	0,7
2	10	6,7
3	62	41,3
4	66	44,0
5	11	7,3
Skupaj	150	100

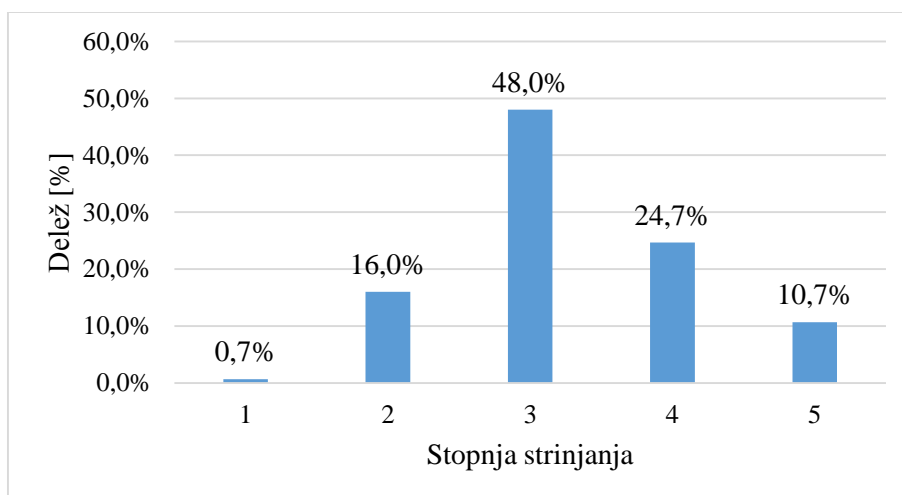


Grafikon 38: Mnenje domačinov, ali so tuji lastniki nepremičnin prijazni

Prevladuje mnenje 44 % anketiranih, da so tuji lastniki nepremičnin prijazni, nekaj manj, 41,3 %, anketiranih se s tem niti ne strinja niti strinja, 6,7 % anketiranih pa se s tem ne strinja. 7,3 % anketiranih se s prijaznostjo tujih lastnikov zelo strinja, en anketiranec oz. 0,7 % pa se s tem nikakor ne strinja.

Preglednica 64: Mnenje domačinov, ali so tuji lastniki nepremičnin brez predsodkov

Odgovor	Št. odgovorov	Delež odgovorov [%]
1	1	0,7
2	24	16,0
3	72	48,0
4	37	24,7
5	16	10,7
Skupaj	150	100

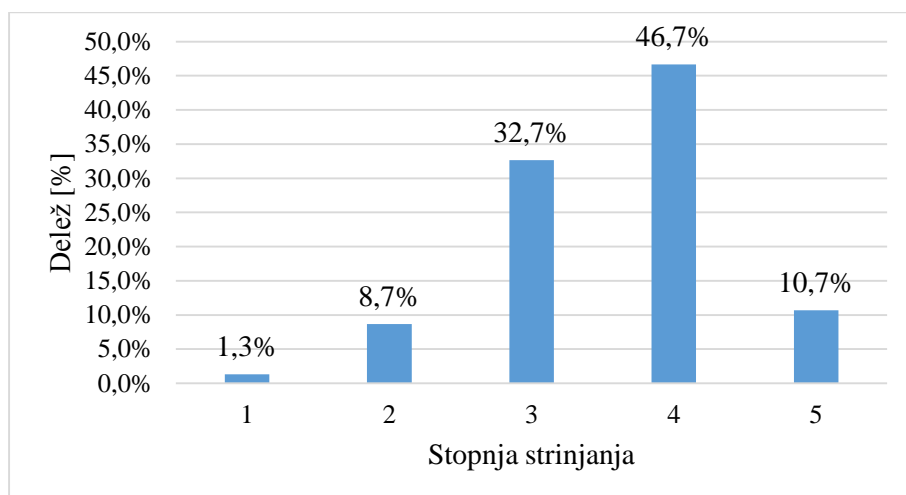


Grafikon 39: Mnenje domačinov, ali so tuji lastniki nepremičnin brez predsodkov

Največ anketiranih, in sicer 48 %, se s tem, da so tuji lastniki nepremičnin brez predsodkov, niti ne strinja niti strinja. Da so tuji lastniki nepremičnin brez predsodkov, se strinja 24,7 %, ne strinja pa 16 % anketiranih. Zelo se strinja 10,7 % anketiranih, en anketiranec oz. 0,7 % pa se nikakor ne strinja.

Preglednica 65: Mnenje domačinov, ali so tuji lastniki nepremičnin komunikativni

Odgovor	Št. odgovorov	Delež odgovorov [%]
1	2	1,3
2	13	8,7
3	49	32,7
4	70	46,7
5	16	10,7
Skupaj	150	100

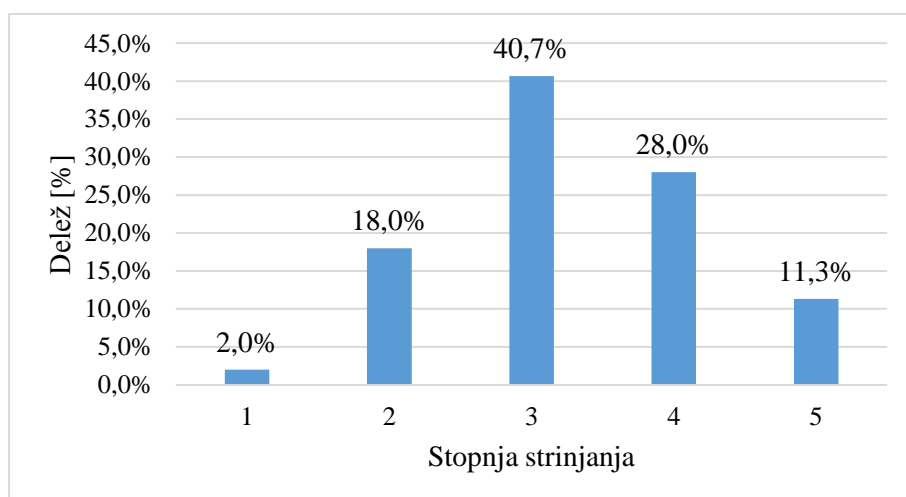


Grafikon 40: Mnenje domačinov, ali so tuji lastniki nepremičnin komunikativni

Komunikativnost pripisuje tujim lastnikom 46,7 % anketiranih, s tem pa se ne strinja 8,7 % anketiranih. 32,7 % anketiranih se s komunikativnostjo tujih lastnikov niti ne strinja niti strinja, 10,7 % se jih zelo strinja, 1,3 % pa nikakor ne strinja.

Preglednica 66: Mnenje domačinov, ali so tuji lastniki nepremičnin naprednega/odprtega mišljenja

Odgovor	Št. odgovorov	Delež odgovorov [%]
1	3	2,0
2	27	18,0
3	61	40,7
4	42	28,0
5	17	11,3
Skupaj	150	100



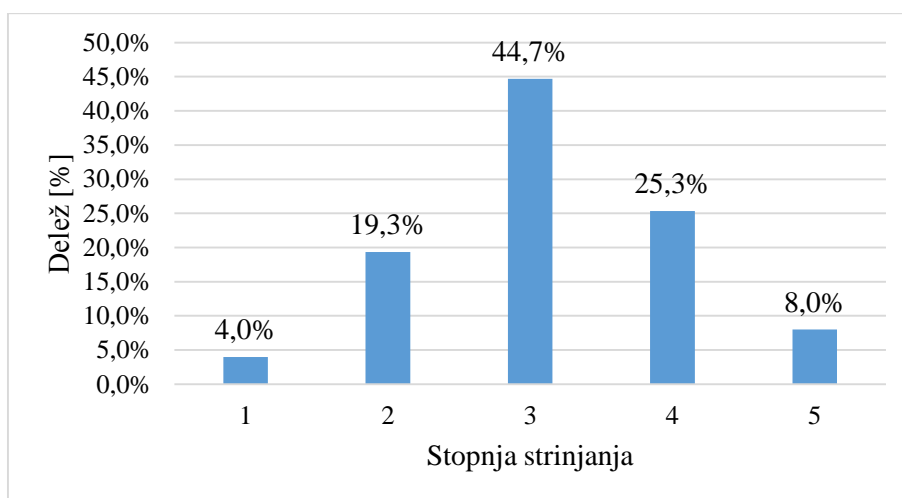
Grafikon 41: Mnenje domačinov, ali so tuji lastniki nepremičnin naprednega/odprtega mišljenja

40,7 % anketiranih se s tem, da so tuji lastniki naprednega oz. odprtega mišljenja, niti ne strinja niti strinja. Se pa s tem strinja 28 % anketiranih, medtem ko se 18 % anketiranih ne strinja. 11,3 %

anketiranih se zelo strinja, da so tuji lastniki nepremičnin naprednega oz. odprtega mišljenja, le 2 % anketiranih pa se nikakor ne strinja.

Preglednica 67: Mnenje domačinov, ali so tuji lastniki nepremičnin delavni

Odgovor	Št. odgovorov	Delež odgovorov [%]
1	6	4,0
2	29	19,3
3	67	44,7
4	38	25,3
5	12	8,0
Skupaj	150	100



Grafikon 42: Mnenje domačinov, ali so tuji lastniki nepremičnin delavni

Da so tuji lastniki nepremičnin delavni se strinja 25,3 % anketiranih, medtem ko se s tem ne strinja 19,3 % anketiranih. Največ, 44,7 %, anketiranih se s tem niti ne strinja niti strinja, medtem ko se 8 % anektiranih zelo strinja ter 4 % anketiranih nikakor ne strinja s tem, da so tuji lastniki delavni.

- **Drugo.**

Anketiranci so imeli možnost dodati še katero drugo značajsko lastnost oz. podati mnenje, kako sami vidijo tuje lastnike nepremičnin.

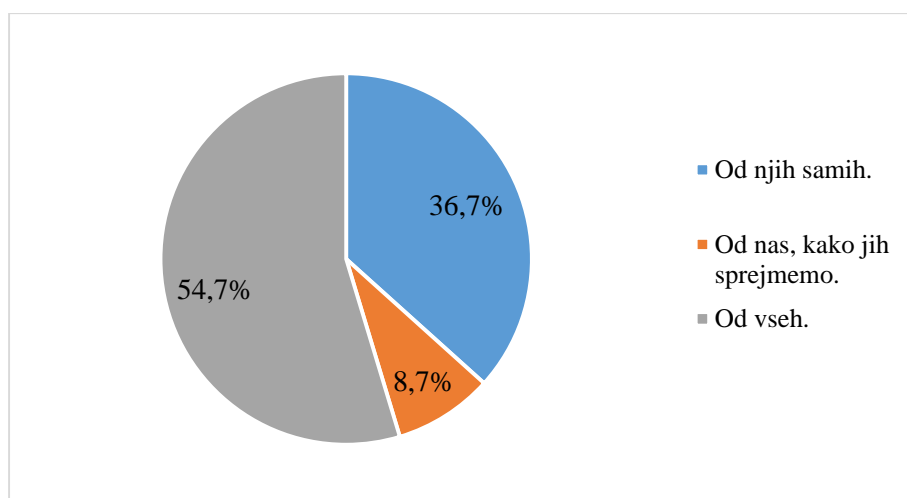
Med danimi odgovori so bili nekateri mnenja, da je nemogoče primerjati tuje državljanke z zamejskimi Slovenci, ki se sem priseljujejo predvsem zaradi kulturne svobode, ki je v tujini niso deležni ter se tukaj bolj intenzivno vključujejo v družbo.

Nekateri so dodali, da težko ocenijo, kakšni so tuji lastniki nepremičnin, saj se z njimi ne družijo, večina njih živi odmaknjeno od domačinov, saj njihov interes ni vključevanje v tukajšnjo družbo, temveč le lepše preživeti življenje. Poudarili so, da je največja slabost, ker se tuji lastniki nepremičnin ne naučijo slovenskega jezika in prav zaradi tega nekateri nimajo stika z njimi.

Od koga je po vašem mnenju najbolj odvisna kakovost prilagoditve oz. vključitve tujih lastnikov nepremičnin v slovensko družbo?

Preglednica 68: Mnenje domačinov, od koga je najbolj odvisna kakovost prilagoditve oz. vključitve tujih lastnikov nepremičnin v slovensko družbo

Odgovor	Št. odgovorov	Delež odgovorov [%]
Od njih samih.	55	36,7
Od nas, kako jih sprejmemo.	13	8,7
Od vseh.	82	54,7
Skupaj	150	100



Grafikon 43: Mnenje domačinov, od koga je najbolj odvisna kakovost prilagoditve oz. vključitve tujih lastnikov nepremičnin v slovensko družbo

Večina, 54,7 % anketiranih, meni, da je dobro prilagajanje oz. vključevanje tujih lastnikov nepremičnin v slovensko okolje odvisno od vseh, torej v enaki meri od tujih državljanov kot od domačinov samih. 36,7 % anketiranih je mnenja, da je samo od tujih državljanov odvisno, kako dobro se bodo asimilirali v slovensko družbo, medtem ko 8,7 % anketiranih meni, da je to odvisno le od domačinov, kako jih sami sprejmejo.

Ali lahko navedete pozitivne posledice v okolju zaradi priseljevanja tujih kupcev nepremičnin?

Domačini so lahko prosto napisali svoje razmišljanje o pozitivnih stvareh, ki so posledica priseljevanja tujih kupcev nepremičnin na Kras. Veliko anketiranih ni dodalo ničesar, nekaj pa jih je poudarilo, da pozitivnih posledic ni.

Največ anketiranih vidi pozitivne posledice priseljevanja tujih državljanov v obnovi starih kraških hiš, ki bi sicer ostale prazne, zapuščene in bi propadale ter na ta način skrbijo za urejenost naselja.

Ostali komentarji so naslednji:

- Obnavljajo hiše v kraškem stilu in se prilagajajo vaščanom.

- Nekaj lepo urejenih kraških hiš, nekateri prinesejo nove energije v vas.
- Lahko prinesejo s sabo dobro voljo, saj obrnejo nov list v življenju in so sproščeni.
- Obnova zapuščenih hiš, vračanje življenja na podeželje.
- Obnova zapuščenih hiš, dvig števila prebivalcev.
- Ohranjanje števila prebivalstva na istem nivoju, manj hiš v razsulu.
- Popolnjene vasi.
- Poživitev, nova znanja in izkušnje, novosti, druženje in medsebojna povezanost
- Manj nestrpnosti, novo znanje in izkušnje, včasih so tujci bolj integrirani v družbo kot domačini.
- Nepremičnine so običajno bolj kvalitetno, bolj "kraško" obnovljene kot pri domačinih, ki v Krasu še ne vidijo pravega potenciala. Tujci prispevajo k boljšim pogojem za turizem, so pogosto bolj ekološko osveščeni in podobno.
- Obnavlja se stavbna infrastruktura (če ne bi propadala), s tem država Slovenija pridobi več sredstev (dajatve, voda, elektrika, nakupi ipd.).
- Spoštujejo našo kulturno in arhitekturno dediščino bolj kot mi.
- Opažam, da tuji kupci svoje kupljene nepremičnine obnavljajo v kraškem stilu in skrbijo za ohranjanje arhitekturne dediščine še bolj kot domačini sami. Ocenjujem, da je razlog boljše finančno stanje tujih kupcev.
- Eni vzdržujejo okolico in hišo. Drugi sosedge Italijani pa čisto nič in je hiša v sramoto vsem okoli. Pa še za mucka, ki ga imajo, zelo slabo skrbijo. Če bi bili vsi taki, bi imela zelo odklonilen odnos. Na srečo pa so drugi precej boljši oz. običajni.
- Večja kupna moč, razvoj, zdrava konkurenca.
- Ekonomska rast ter razvoj.
- Razvoj kulture in arhitekture.
- Dinamika, razbijanje stereotipov.
- Priložnost za povezovanje.
- Multikulturalnost.
- Mednarodno mešanje je vedno pozitivno.
- Multikulturalizem je pozitiven pristop k razvoju.
- Odprtje lokalne mentalitete.

- Večja širina in povezanost s svetom.
- Dobra reklama za Kras turistom.
- Dobra promocija za turizem in zaslužek.
- Da imajo trgovine dobiček, pa še to ni povezano s priseljevanjem, ker prihajajo tudi tisti, ki živijo na italijanski strani. Da so bivši lastniki nepremičnine prišli do nekaj denarja, ki ga bodo hitro porabili.
- Jih ni. Na Krasu je bilo preveč pritiska za pozidavo že s strani slovenskih državljanov, tujci so ga še povečali in zdaj Krasa marsikje sploh ni več.

Ali lahko navedete negativne posledice v okolju zaradi priseljevanja tujih kupcev nepremičnin?

Domačini so podali svoje komentarje tudi glede negativnih posledic zaradi priseljevanja tujih kupcev nepremičnin na Kras. Veliko anketiranih ni napisalo ničesar, nekaj jih trdi, da tudi negativnih posledic ni. Mnenja preostalih so naslednja:

- Nekateri so vzvišeni, učijo nas življenja na Krasu.
- Prepotentnost, nespoštovanje lokalnega stila življenja z uvajanjem zgolj modernega.
- Nesprejemanje naravne in kulturne dediščine, zavračanje asimilacije v okolje.
- Vzvišenost, ukazovalnost, se ne prilagajajo.
- V mirni kraški vasi, kjer živim, ne potrebujem hrupnih in samo vase zagledanih vzvišenih Italijanov.
- Tujci se nočejo prilagoditi lokalni kulturi.
- Se ne znajo prilagoditi.
- Se ne prilagajajo veliko.
- Prihajajo nove navade.
- Počasi se s številom prišlekov spreminja jezik, navade in kultura domačinov.
- Vnos nekaterih tujih krajinskih elementov v naš prostor.
- Jezik.
- Vse manj domačinov in več tujcev.
- Potujčevanje.
- Izgublja se pravi kraški stil, izgublja se slovenska beseda.

- Nestrpnost, asimilacija.
- Se ne vključijo v lokalne navade, superiorno obnašanje do vaščanov.
- Predstavljajo grožnjo za slovenski ruralni prostor, kulturo in predvsem jezik.
- Počasi vstopa dvojezičnost v slovenski jezikovni prostor, ki se zato geografsko oži.
- Sporazumevanje, ne znajo slovenskega jezika.
- Medkulturni konflikti.
- Izumiranje tradicije, običajev.
- Skrbi me le ohranjanje slovenskega jezika in naših običajev.
- Spreminja se socialna struktura vasi.
- Izginjajo tradicionalne navade in vrednote.
- Opuščanje tradicionalnih navad.
- Vnašanje tuje kulture.
- Niso prilagodljivi slovenskemu okolju. 2. točka zapovedi TIGR-a: ne prodajaj zemlje tujcu!
- Negativne posledice so lahko posledica arogantnosti posameznih priseljencev, ki ne razumejo, da se morajo novemu okolju prilagoditi oni in ne obratno.
- Moti jih hrup kmetijskih strojev.
- Uvajanje svojih pravil glede miru.
- Izkoriščajo pogoje in čim manj prispevajo k izboljšanju le-teh.
- Večja odtujenost med ljudmi, ker menim, da je manj medsosedskih stikov zaradi nepoznavanja jezika, strahu med Slovenci pred tujci.
- Sosedski politični spori.
- Manjša narodnostna homogenost, v svoji vasi si primoran govoriti tuji jezik, če želiš komunicirati z njimi (ne vsemi, so tudi zamejski Slovenci).
- Več komunalnih odpadkov, fekalij, poraba vode, degradacija vaškega okolja.
- Večja onesnaženost.
- Neobnavljanje hiš in okolice. Zna se zgoditi prekomerna koncentracija Italijanov na Krasu, vendar je to po mojem malo verjetno.
- Več odpadkov, fekalij, večja poraba vode, več prometa.

- Med domačini nastajajo napetosti med zagovorniki in nasprotniki večjega priseljevanja tujcev.
- Želja po velikih in hitrih zasluških, devastacija prostora.
- Velik pomen bi pripisala intelektualnemu razvoju tujca.
- Porast cen nepremičnin, zato so mladim domačinom popolnoma nedostopne.
- Dražje cene nepremičnin.
- Dvig cen nepremičnin za domačine.
- Gradnja novih stanovanj v nekraškem stilu z namenom prodaje tujim kupcem. Povečanje fiktivnega števila prebivalcev ter fiktivna sprememba statističnih podatkov. Fiktivni dvig izobrazbe, fiktivni dvig povprečne plače v občini.
- Še dodatno problematično zagotavljanje upoštevanja zakonodaje, ker ti ljudje ne znajo slovensko in tudi angleško po navadi ne; vnos elementov neavtohtone kulture in načina bivanja v vasi; velike zahteve po nekih njihovih domnevnih pravicah – tukaj je bila itak Italija, če poslušajš njih, so se oni samo vrnili; povečevanje nestrpnosti med domačini; vse je njihovo, tudi tvoja solata in travnik; sesuvanje harmonije.

4.2 Analiza intervjujev izvedenih med tujimi lastniki nepremičnin

Pridobivanje podatkov tujih lastnikov nepremičnin je potekalo preko strukturiranega intervjuja, kateremu so bila podlaga vnaprej pripravljena vprašanja, kar je poenotilo proces pridobivanja podatkov. Vprašanja so se nanašala na splošne podatke tujih lastnikov, vrsto kupljene nepremičnine in dejavnike, ki so vplivali na nakup nepremičnine na Krasu, obnovo in vzdrževanje nepremičnine, kako so sprejeti s strani domačinov in kaj mislijo o svojem vključevanju v vaško okolje in družbo. Opravljenih je bilo 35 intervjujev, 6 tujih lastnikov pa je zaradi odsotnosti izpolnilo anketni vprašalnik.

4.2.1 Splošni podatki

Med intervjuvanci je 24 moških in 17 žensk, stari so od 31 let dalje, največ (21) jih sodi v starostno skupino med 41 in 50 let, polovica manj (11) pa v starostno skupini med 31 in 40 let. Skoraj vsi prihajajo iz Italije, eden iz Avstrije in eden iz Francije. Italijanski lastniki nepremičnin prihajajo v večini (23) iz Trsta, dva iz nekoliko bolj oddaljenih krajev, Pordenone in Mestre blizu Benetk, 14 pa iz bližnjih vasi čez državno mejo, tržaškega krasa. Med njimi je 16 zamejskih Slovencev, 23 pa je po narodnosti Italijanov.

Preglednica 69: Spol tujih lastnikov nepremičnin

Odgovor	Št. odgovorov	Delež odgovorov [%]
Moški	24	58,5
Ženski	17	41,5
Skupaj	41	100

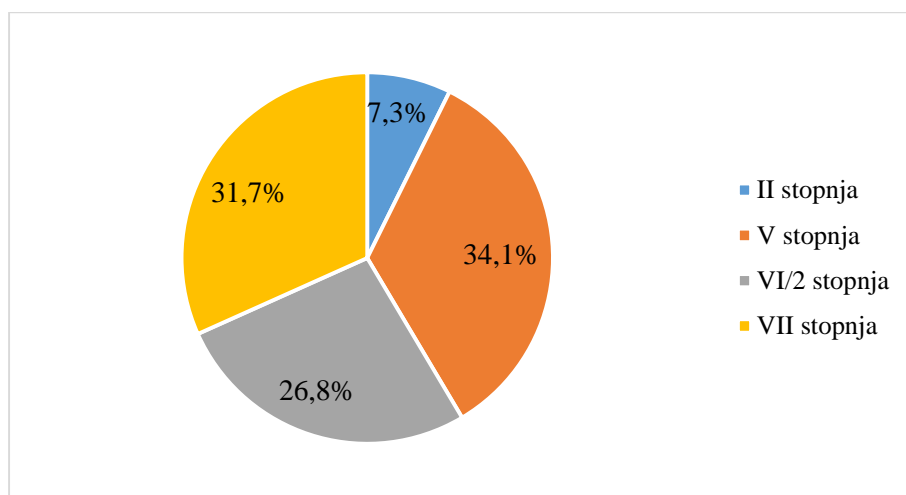
Preglednica 70: Starost tujih lastnikov nepremičnin

Odgovor	Št. odgovorov	Delež odgovorov [%]
18–30 let	0	0,0
31–40 let	11	26,8
41–50 let	21	51,2
51–60 let	5	12,2
nad 60 let	4	9,8
Skupaj	41	100

Stopnja izobrazbe 3 intervjuvanih je dokončana osnovna šola, ostali so skoraj enakomerno razdeljeni med V. (14), VI/2. (11) in VII. (13) stopnjo izobrazbe.

Preglednica 71: Izobrazba tujih lastnikov nepremičnin

Odgovor	Št. odgovorov	Delež odgovorov [%]
I. (nedokončana osnovna šola)	0	0,0
II. (osnovna šola)	3	7,3
III. (nižje poklicno izobraževanje (2-letno))	0	0,0
IV. (srednje poklicno izobraževanje (3-letno))	0	0,0
V. (gimnazijsko, srednje poklicno-tehniško izobraževanje, srednje tehniško oz. drugo strokovno izobraževanje)	14	34,1
VI/1. (višješolski programi (do 1994)/višješolski strokovni programi)	0	0,0
VI/2. (specializacija po višješolskih programih/visokošolski strokovni programi/visokošolski strokovni (1. bolonjska stopnja)/univerzitetni programi (1. bolonjska stopnja))	11	26,8
VII. (specializacija po visokošolskih strokovnih programih/univerzitetni programi/magisteriji stroke (ZA imenom) (2. bolonjska st.))	13	31,7
VIII/1. (specializacija po univerzitetnih programih/magisteriji znanosti (PRED imenom))	0	0,0
VIII/2. (doktorati znanosti (PRED imenom)/doktorati znanosti (PRED imenom) (3. bolonjska st.))	0	0,0
Skupaj	41	100

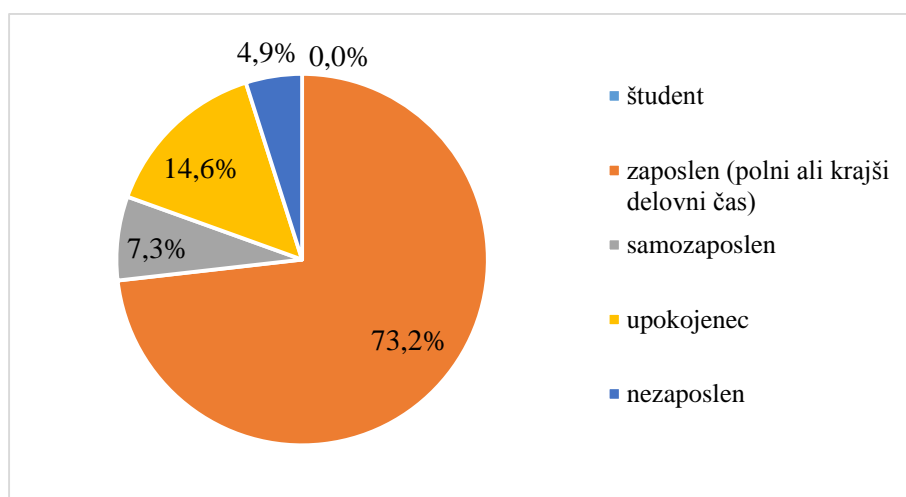


Grafikon 44: Izobrazba tujih lastnikov nepremičnin

Glede na zaposlitveni status je velika večina (33 oz. 80,5 %) tujih lastnikov nepremičnin delovno aktivnih, zaposlenih za polni ali krajši delovni čas oz. samozaposlenih. Nezaposlena sta 2, upokojenih pa je 6 tujih lastnikov nepremičnin.

Preglednica 72: Status tujih lastnikov nepremičnin

Odgovor	Št. odgovorov	Delež odgovorov [%]
študent	0	0,0
zaposlen (polni ali krajši delovni čas)	30	73,2
samozaposlen	3	7,3
upokojenec	6	14,6
nezaposlen	2	4,9
Skupaj	41	100



Grafikon 45: Status tujih lastnikov nepremičnin

4.2.2 Nepremičnina v Sloveniji

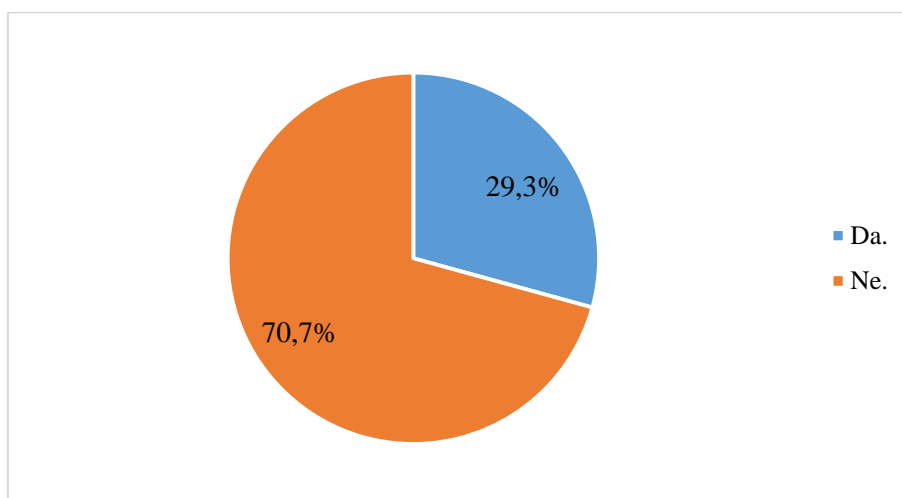
Intervjuvani tuji državljani so nepremičnine kupili v 16 različnih vaseh na Krasu, vključno z večjimi središči, Divačo, Kozino, Komnom in Sežano. Nepremičnine so kupovali med letoma 2004 in 2015, največ (10) jih je kupilo v letu 2015, sledi leto 2012 (7), leti 2004 (6) in 2013 (6), leto 2008 (5), leto 2010 (4) in leta 2006, 2011 in 2014 s po enim nakupom intervjuvanih tujih državljanov na leto.

Večina tujih lastnikov ni razmišljala o nakupu nepremičnine drugje v Sloveniji. Nekateri so razmišljali samo o drugi lokaciji prav tako na slovenskem Krasu, nekateri so iskali nepremičnino v Kopru in slovenski Obali, nekaterim je bilo važno le, da je blizu državne meje z Italijo. Italijanski par je najprej imel namen poiskati nepremičnino v Avstriji, a sta se kasneje raje odločila na nakup na Krasu v Sloveniji zaradi bližine primarnemu bivališču in službi.

Ste razmišljali o nakupu nepremičnine tudi kje drugje v Sloveniji?

Preglednica 73: Razmišljanje tujih državljanov o nakupu nepremičnine drugje v Sloveniji

Odgovor	Št. odgovorov	Delež odgovorov [%]
Da.	12	29,3
Ne.	29	70,7
Skupaj	41	100



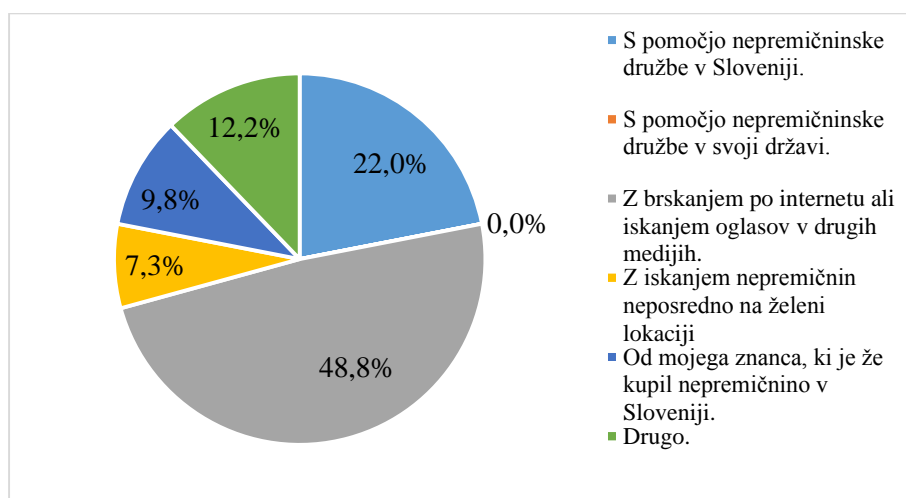
Grafikon 46: Razmišljanje tujih državljanov o nakupu nepremičnine drugje v Sloveniji

Kako ste izvedeli za nepremičnino, ki ste jo kupili v Sloveniji?

Največ (48,8 %) tujih državljanov je kupljeno nepremičnino našlo z brskanjem po internetu ali iskanjem oglasov v drugih medijih, s pomočjo nepremičninske družbe v Sloveniji jih je našlo 22 %, od znanca, ki je že kupil nepremičnino v Sloveniji, je za svojo nepremičnino izvedelo 9,8 %, za iskanje neposredno na želeni lokaciji pa se je odločilo 7,3 % tujih državljanov. 12,2 % tujih državljanov se je za iskanje svoje nepremičnine posluževalo več različnih omenjenih metod iskanja.

Preglednica 74: Način iskanja tujih državljanov kupljene nepremičnine v Sloveniji

Odgovor	Št. odgovorov	Delež odgovorov [%]
S pomočjo nepremičninske družbe v Sloveniji.	9	22,0
S pomočjo nepremičninske družbe v svoji državi.	0	0,0
Z brskanjem po internetu ali iskanjem oglasov v drugih medijih.	20	48,8
Z iskanjem nepremičnin neposredno na želeni lokaciji.	3	7,3
Od mojega znanca, ki je že kupil nepremičnino v Sloveniji.	4	9,8
Drugo.	5	12,2
Skupaj	41	100



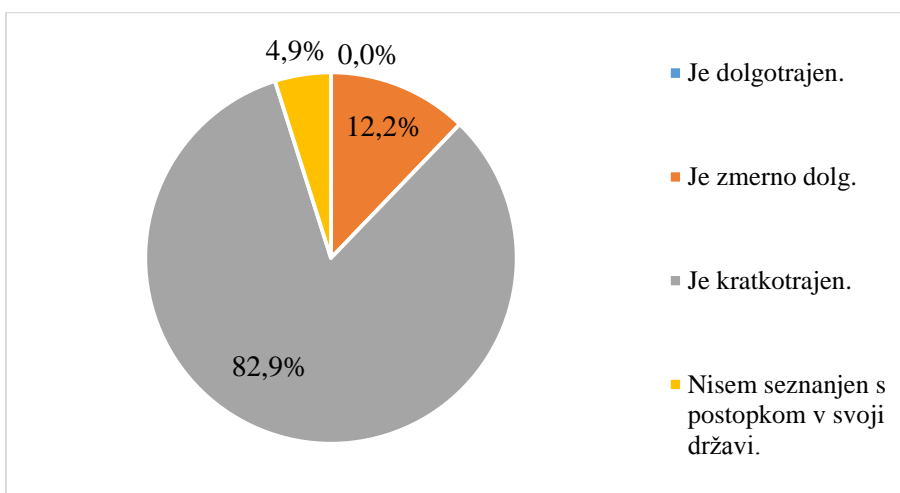
Grafikon 47: Način iskanja tujih državljanov kupljene nepremičnine v Sloveniji

Kaj menite o trajanju postopka za nakup nepremičnine v Sloveniji (od odločitve za nakup do dejanskega lastništva nepremičnine) v primerjavi s takšnim postopkom v vaši državi?

Glede trajanja postopka za nakup nepremičnine v Sloveniji (od odločitve za nakup do dejanskega lastništva nepremičnine) se je velika večina (82,9 %) opredelila, da je postopek kratkotrajen, 12,2 % meni, da je zmerno dolg, dva tuja lastnika pa nista seznanjena s postopkom v svoji državi.

Preglednica 75: Mnenje tujih lastnikov nepremičnin o trajanju postopka za nakup nepremičnine

Odgovor	Št. odgovorov	Delež odgovorov [%]
Je dolgotrajen.	0	0,0
Je zmerno dolg.	5	12,2
Je kratkotrajen.	34	82,9
Nisem seznanjen s postopkom v moji državi.	2	4,9
Skupaj	41	100



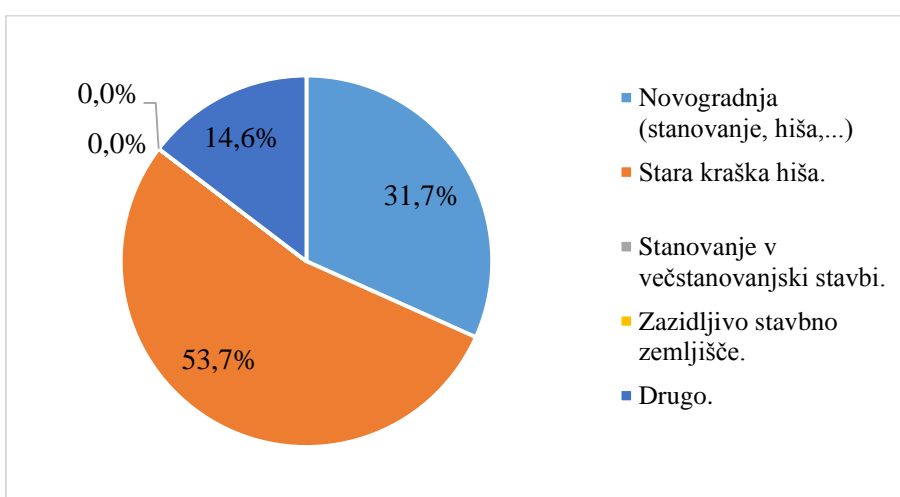
Grafikon 48: Mnenje tujih lastnikov nepremičnin o trajanju postopka za nakup nepremičnine

Katero vrsto nepremičnine ste kupili?

Največ (53,7 %) tujih državljanov je kupilo staro kraško hišo, 31,7 % jih je kupilo novogradnjo, 14,6 % tujih državljanov pa se je odločilo za nakup starejše hiše, zgrajene po letu 1970.

Preglednica 76: Vrsta kupljene nepremičnine tujih državljanov

Odgovor	Št. odgovorov	Delež odgovorov [%]
Novogradnja (stanovanje, hiša, ...)	13	31,7
Stara kraška hiša.	22	53,7
Stanovanje v večstanovanjski stavbi.	0	0,0
Zazidljivo stavbno zemljišče.	0	0,0
Drugo.	6	14,6
Skupaj	41	100



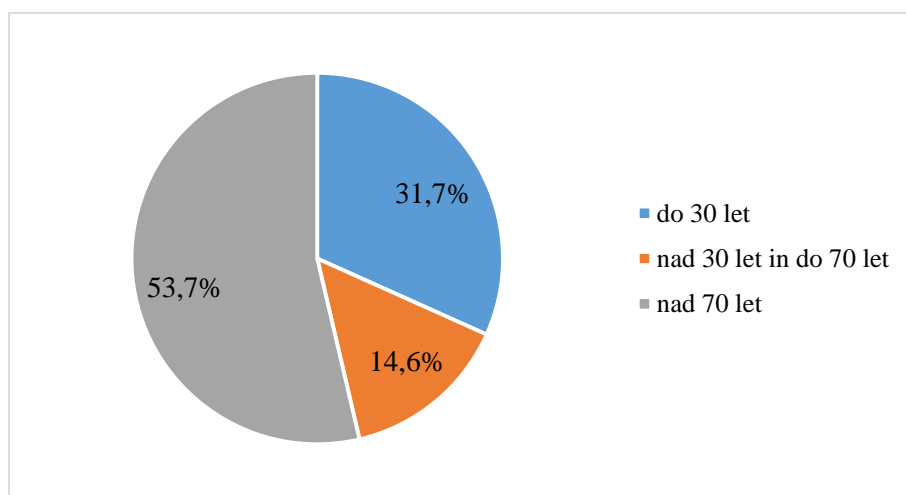
Grafikon 49: Vrsta kupljene nepremičnine tujih državljanov

Kolikšna je starost kupljene nepremičnine?

Glede na to, da je največ tujih državljanov kupilo staro kraško hišo, je tudi največ oz. v ravno tolikih primerih kupljena nepremičnina starejša od 70 let. Kupljene novogradnje so bile zgrajene v zadnjih letih in spadajo v starost do 30 let, kupljene starejše hiše pa so stare od 30 do 70 let.

Preglednica 77: Starost kupljene nepremičnine tujih državljanov

Odgovor	Št. odgovorov	Delež odgovorov [%]
do 30 let	13	31,7
nad 30 let in do 70 let	6	14,6
nad 70 let	22	53,7
Skupaj	41	100



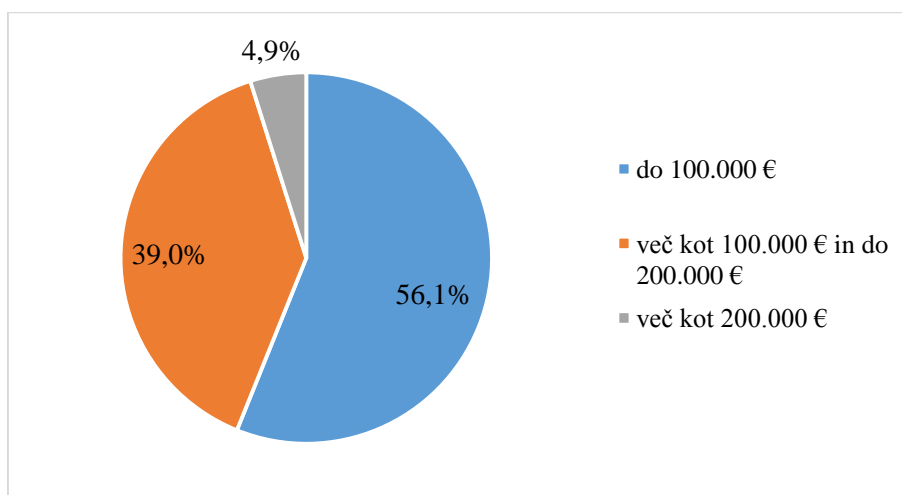
Grafikon 50: Starost kupljene nepremičnine tujih državljanov

Kolikšna je vrednost kupljene nepremičnine?

Večina (65,1 %) tujih državljanov je nepremičnino kupila v vrednosti do 100.000 €, nekaj manj (39 %) je kupilo nepremičnino v vrednosti od 100.000 € do 200.000 €, dva tuja državljana pa sta za nepremičnino odštela več kot 200.000 €.

Preglednica 78: Vrednost kupljene nepremičnine tujih državljanov

Odgovor	Št. odgovorov	Delež odgovorov [%]
do 100.000 €	23	56,1
več kot 100.000 € in do 200.000 €	16	39,0
več kot 200.000 €	2	4,9
Skupaj	41	100



Grafikon 51: Vrednost kupljene nepremičnine tujih državljanov

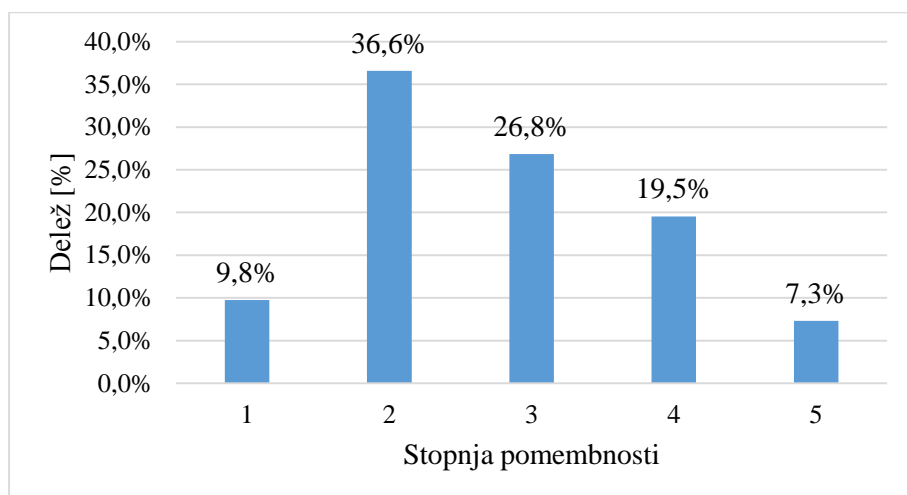
Kako pomembni so bili za vas različni dejavniki pri nakupu nepremičnine na Krasu?

Zato da bi ugotovila, kaj in kako močno vpliva na odločitev za nakup nepremičnine na Krasu, so tuji lastniki s petstopenjsko ocenjevalno lestvico ocenili od zelo nepomembnih do zelo pomembnih 10 različnih dejavnikov pri odločitvi za nakup nepremičnine na Krasu.

Bližina morja je 36,6 % tujim državljanom nepomembna pri nakupu nepremičnine na Krasu, 9,8 % tujim državljanom pa zelo nepomembna. Niti pomembna niti nepomembna se bližina morja zdi 26,8 % tujim državljanom. 19,5 % tujih državljanov je mnenja, da je pomembna, 7,3 % tujim državljanom pa da je zelo pomembna.

Preglednica 79: Pomembnost bližine morja pri nakupu nepremičnin na Krasu za tuje državljanke

Odgovor	Št. odgovorov	Delež odgovorov [%]
1	4	9,8
2	15	36,6
3	11	26,8
4	8	19,5
5	3	7,3
Skupaj	41	100

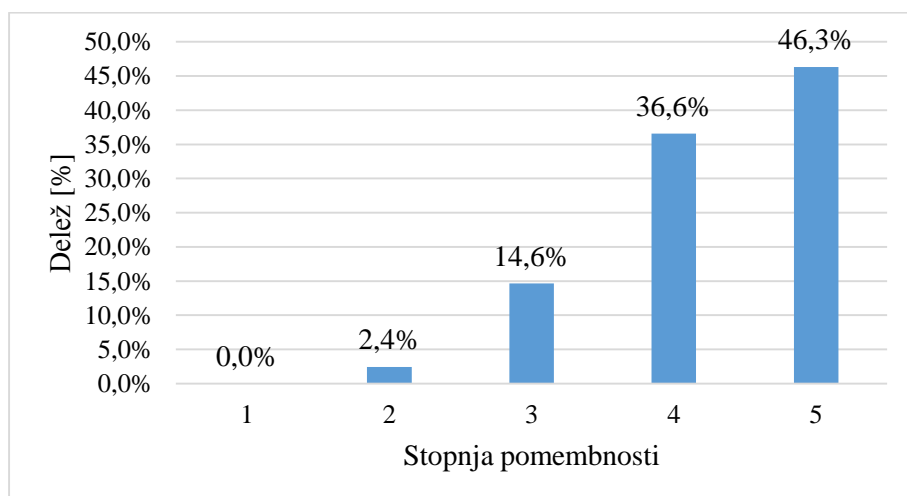


Grafikon 52: Pomembnost bližine morja pri nakupu nepremičnin na Krasu za tuje državljane

Nizke cene nepremičnin so pri odločitvi za nakup nepremičnine na Krasu za 46,3 % tujih državljanov zelo pomembne, za nekaj manj, 36,6 % tujih državljanov, pomembne. Niti pomembne niti nepomembne so nizke cene nepremičnin za 14,6 % tujih državljanov, enemu tujemu državljanu pa se zdijo nizke cene nepremičnin nepomembne pri nakupu nepremičnine na Krasu.

Preglednica 80: Pomembnost nizkih cen nepremičnin pri nakupu nepremičnin na Krasu za tuje državljane

Odgovor	Št. odgovorov	Delež odgovorov [%]
1	0	0,0
2	1	2,4
3	6	14,6
4	15	36,6
5	19	46,3
Skupaj	41	100

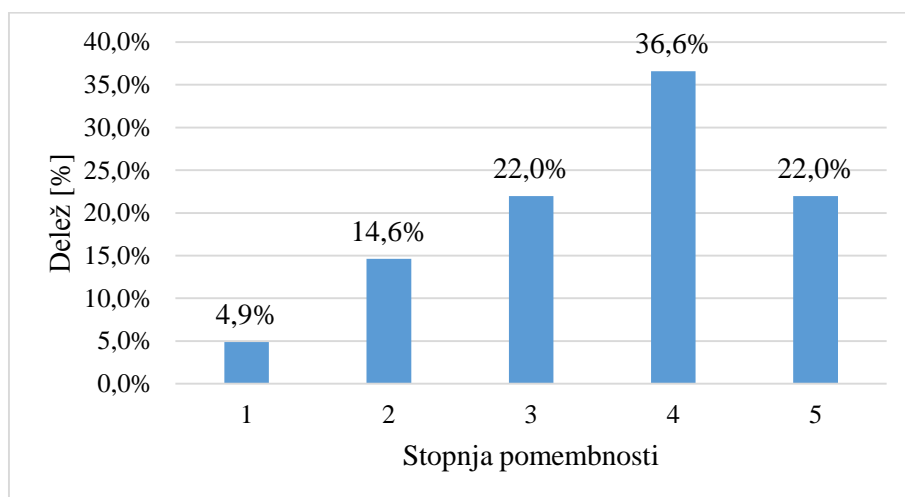


Grafikon 53: Pomembnost nizkih cen nepremičnin pri nakupu nepremičnin na Krasu za tuje državljane

Nizki stroški bivanja so pri nakupu nepremičnine na Krasu pomembni za 26,6 % tujih državljanov, za 22 % tujih državljanov pa zelo pomembni. Prav toliko, 22 % tujih državljanov, meni, da nizki stroški bivanja niso niti pomembni niti nepomembni. Za 14,6 % tujih državljanov so nepomembni, za 2 tuja državljanca oz. 4,9 % pa celo zelo nepomembni.

Preglednica 81: Pomembnost nizkih stroškov bivanja pri nakupu nepremičnin na Krasu za tuje državljanke

Odgovor	Št. odgovorov	Delež odgovorov [%]
1	2	4,9
2	6	14,6
3	9	22,0
4	15	36,6
5	9	22,0
Skupaj	41	100

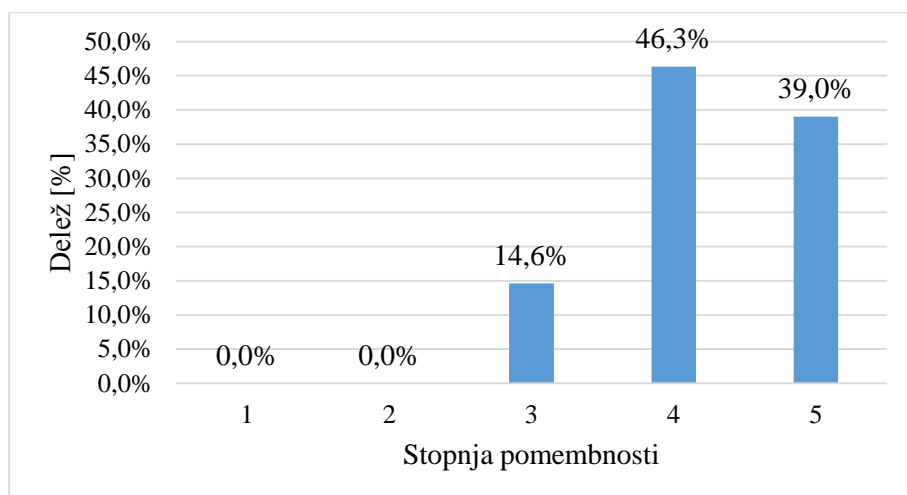


Grafikon 54: Pomembnost nizkih stroškov bivanja pri nakupu nepremičnin na Krasu za tuje državljanke

Da je dobra klima oz. podnebje pomembno pri odločitvi za nakup nepremičnine na Krasu, meni 46,3 % tujih državljanov, da je zelo pomembna, pa 39 %. 14,6 % tujim državljanom se zdi dobra klima oz. podnebje niti pomembna niti nepomembna pri nakupu nepremičnine.

Preglednica 82: Pomembnost dobre klime/podnebjaja pri nakupu nepremičnin na Krasu za tuje državljanke

Odgovor	Št. odgovorov	Delež odgovorov [%]
1	0	0,0
2	0	0,0
3	6	14,6
4	19	46,3
5	16	39,0
Skupaj	41	100

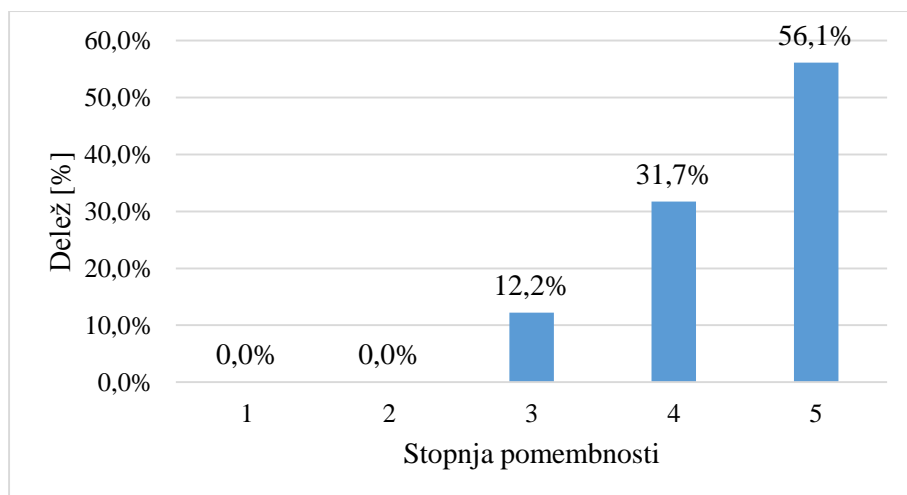


Grafikon 55: Pomembnost dobre klime/podnebnja pri nakupu nepremičnin na Krasu za tuje državljane

Neokrnjena narava je pri odločitvi za nakup nepremičnine na Krasu zelo pomembna za 56,1 % tujih državljanov, pomembna pa za 31,7 %. 12,2 % tujim državljanom se neokrnjena narava pri nakupu nepremičnine ne zdi niti pomembna niti nepomembna.

Preglednica 83: Pomembnost neokrnjene narave pri nakupu nepremičnin na Krasu za tuje državljane

Odgovo	Št. odgovorov	Delež odgovorov [%]
1	0	0,0
2	0	0,0
3	5	12,2
4	13	31,7
5	23	56,1
Skupaj	41	100



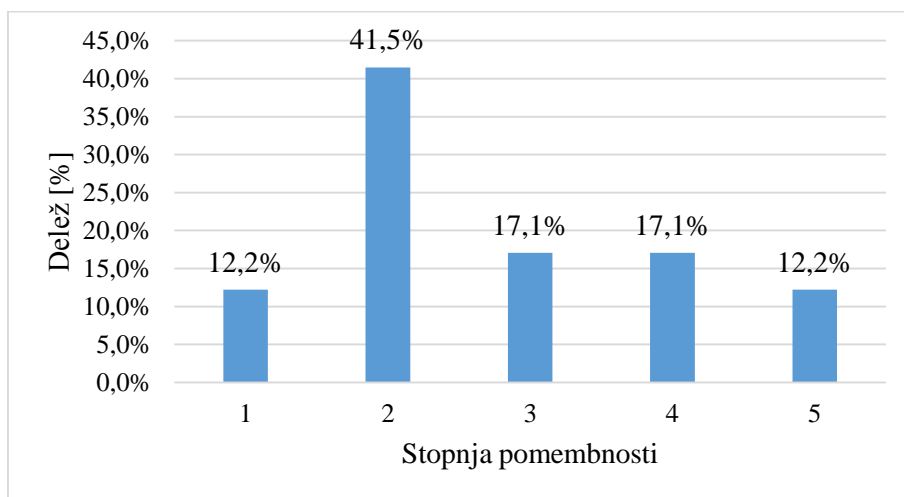
Grafikon 56: Pomembnost neokrnjene narave pri nakupu nepremičnin na Krasu za tuje državljane

Da domačini govorijo jezik tujih državljanov, se zdi večini (41,5 %) tujim državljanom nepomembno, 12,2 % celo zelo nepomembno. 17,1 % tujih državljanov je mnenja, da to ni niti pomembno niti

nepomembno pri nakupu nepremičnine na Krasu, prav tolikim (17,1 %) pa se zdi pomembno. Da je zelo pomembno, da domačini govorijo njihov jezik, meni 12,2 % tujih državljanov.

Preglednica 84: Pomembnost, da domačini govorijo njihov jezik, pri nakupu nepremičnin na Krasu za tuje državljane

Odgovor	Št. odgovorov	Delež odgovorov [%]
1	5	12,2
2	17	41,5
3	7	17,1
4	7	17,1
5	5	12,2
Skupaj	41	100

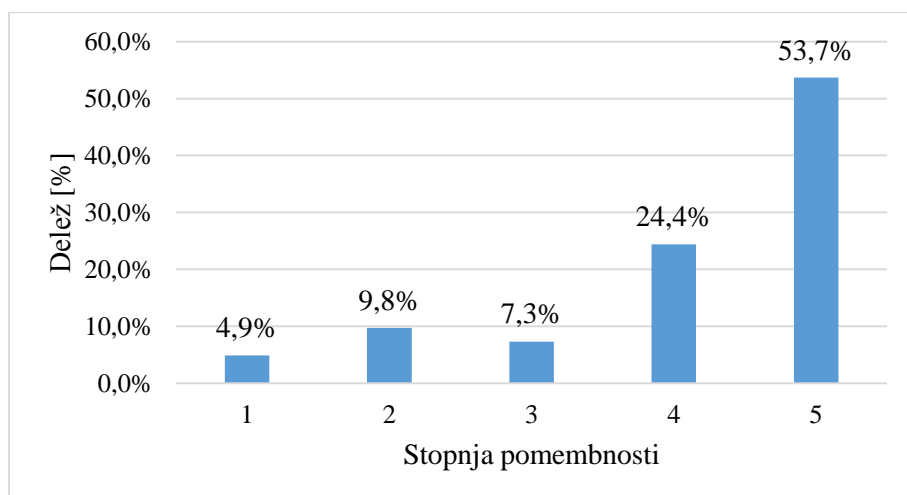


Grafikon 57: Pomembnost, da domačini govorijo njihov jezik, pri nakupu nepremičnin na Krasu za tuje državljane

Glede na to, da prihaja največ tujih kupcev nepremičnin na Krasu iz Italije in je zato tudi med intervjuvanci največ Italijanov, je dejavnik dostopnosti službe v Italiji namenjen predvsem njim. Dva intervjuvanca, ki nista iz Italije, sta ta dejavnik označila za zelo nepomemben. Med Italijani pa so v večini (53,7 %) mnenja, da je dobra dostopnost do doma oz. službe v Italiji zelo pomembna, 24,4 % pa jih meni, da je pomembna. 7,3 % tujim državljanom se zdi ne zdi niti pomembna niti nepomembna, da je dobra dostopnost do Italije nepomembna, pa meni 9,8 % tujih državljanov.

Preglednica 85: Pomembnost dobre dostopnosti do doma oz. službe v matični državi (Italiji) pri nakupu nepremičnin na Krasu za tuje državljane

Odgovor	Št. odgovorov	Delež odgovorov [%]
1	2	4,9
2	4	9,8
3	3	7,3
4	10	24,4
5	22	53,7
Skupaj	41	100

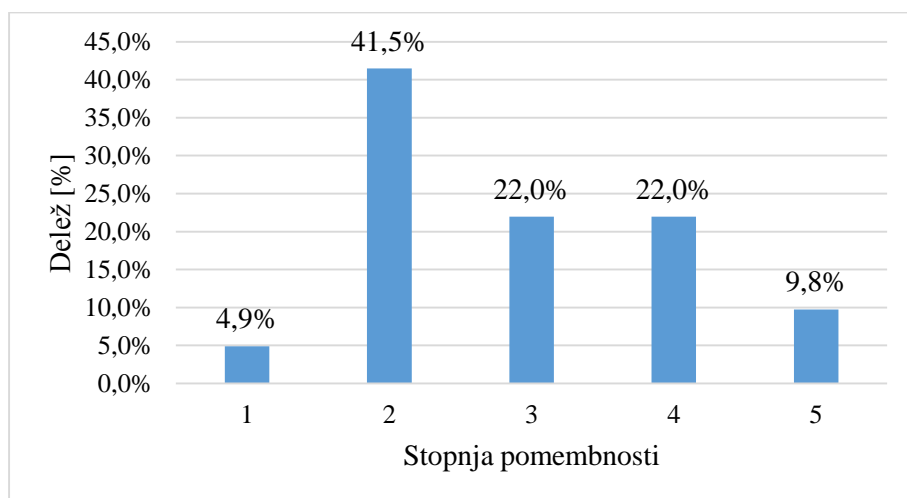


Grafikon 58: Pomembnost dobre dostopnosti do doma oz. službe v matični državi (Italiji) pri nakupu nepremičnin na Krasu za tuje državljane

Dobra dostopnost do trgovine vsakdanje potrošnje za večino (41,5 %) tujih državljanov ni pomembna pri nakupu nepremičnine na Krasu, za 4,9 % je zelo nepomembna. Niti pomembna niti nepomembna se zdi 22 % tujim državljanom, ravno tolikim (22 %) se zdi tudi pomembna. Da je dobra dostopnost do trgovine vsakdanje potrošnje zelo pomembna, meni 9,8 % tujih državljanov.

Preglednica 86: Pomembnost dobre dostopnosti do trgovine vsakdanje potrošnje pri nakupu nepremičnin na Krasu za tuje državljane

Odgovor	Št. odgovorov	Delež odgovorov [%]
1	2	4,9
2	17	41,5
3	9	22,0
4	9	22,0
5	4	9,8
Skupaj	41	100

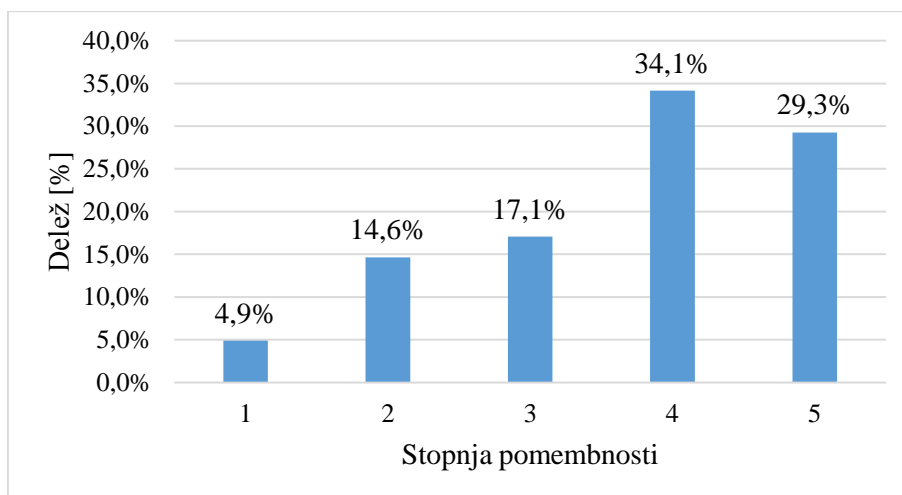


Grafikon 59: Pomembnost dobre dostopnosti do trgovine vsakdanje potrošnje pri nakupu nepremičnin na Krasu za tuje državljane

Arhitekturni slog nepremičnine je zelo pomemben pri nakupu nepremičnine na Krasu za 29,3 % tujih državljanov, za 34,1 % pa pomemben. Niti pomemben niti nepomemben se zdi 17,1 % tujim državljanom, 14,6 % tujih državljanov pa je mnenja, da je nepomemben. Za 4,9 % tujih državljanov je arhitekturni slog nepremičnine zelo nepomemben pri nakupu nepremičnine na Krasu.

Preglednica 87: Pomembnost arhitekturnega sloga nepremičnin pri nakupu nepremičnin na Krasu za tuje državljane

Odgovor	Št. odgovorov	Delež odgovorov [%]
1	2	4,9
2	6	14,6
3	7	17,1
4	14	34,1
5	12	29,3
Skupaj	41	100

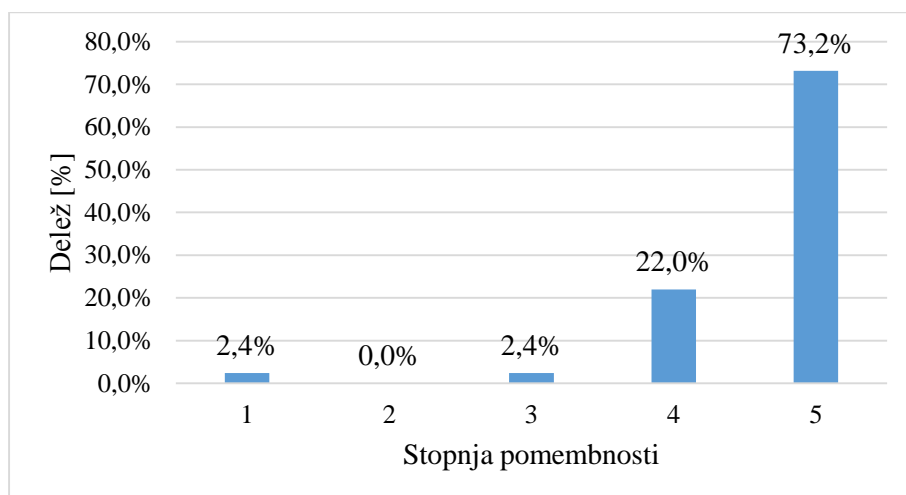


Grafikon 60: Pomembnost arhitekturnega sloga nepremičnin pri nakupu nepremičnin na Krasu za tuje državljane

Velika večina (73,2 %) tujih državljanov je mnenja, da je umirjen način življenja, brez gneče in hrupa pri nakupu nepremičnine na Krasu zelo pomemben, 22 % tujim državljanom se zdi pomemben. Niti pomemben niti nepomemben je za enega tujega državljana, prav tako je za enega to zelo nepomemben dejavnik.

Preglednica 88: Pomembnost umirjenega načina življenja, brez gneče in hrupa pri nakupu nepremičnin na Krasu za tuje državljane

Odgovor	Št. odgovorov	Delež odgovorov [%]
1	1	2,4
2	0	0,0
3	1	2,4
4	9	22,0
5	30	73,2
Skupaj	41	100



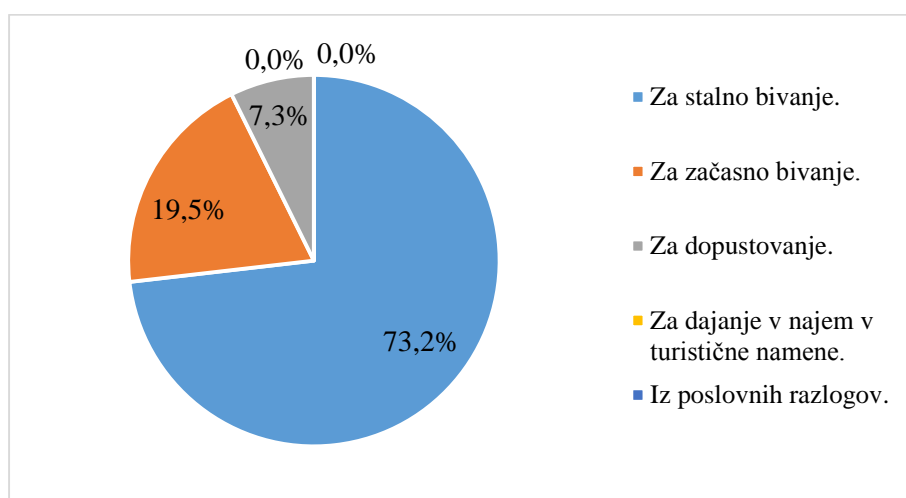
Grafikon 61: Pomembnost umirjenega načina življenja, brez gneče in hrupa pri nakupu nepremičnin na Krasu za tuje državljane

S kakšnim razlogom ste kupili nepremičnino?

Za nakup nepremičnine na Krasu se je velika večina (73,2 %) tujih državljanov odločila z namenom stalnega bivanja. Za začasno bivanje je nepremičnino kupilo 19,5 % tujih državljanov, za dopustovanje pa 7,3 % tujih državljanov.

Preglednica 89: Razlog za nakup nepremičnine tujih državljanov

Odgovor	Št. odgovorov	Delež odgovorov [%]
Za stalno bivanje.	30	73,2
Za začasno bivanje.	8	19,5
Za dopustovanje.	3	7,3
Za dajanje v najem v turistične namene.	0	0,0
Iz poslovnih razlogov.	0	0,0
Skupaj	41	100



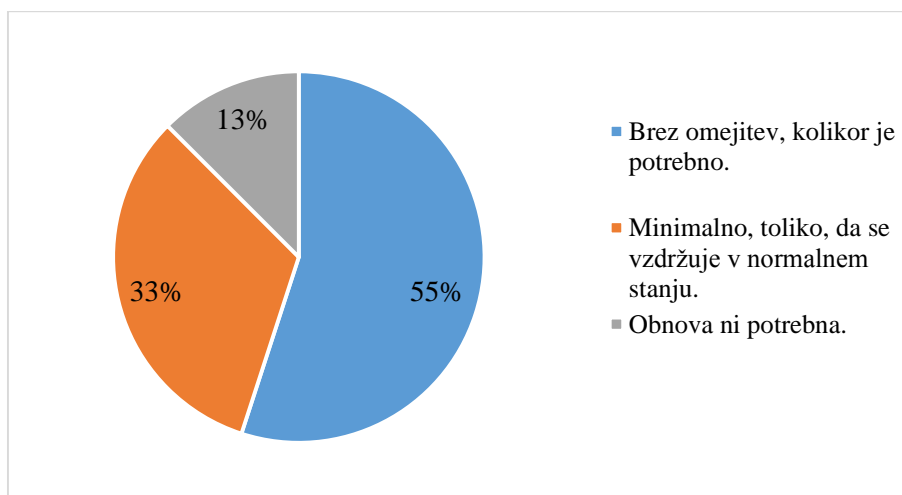
Grafikon 62: Razlog za nakup nepremičnine tujih državljanov

Koliko nameravate investirati ali ste že investirali v prenavo kupljene nepremičnine?

Tuji lastniki nepremičnin imajo v večini (55 %) namen investirati v kupljeno nepremičnino brez omejitev oz. kolikor bo potrebno. 33 % tujih lastnikov nepremičnin bo v kupljeno nepremičnino investiralo minimalno, toliko, da jo bodo vzdrževali v normalnem stanju. Nepremičnine 13 % tujih državljanov zaenkrat niso potrebne obnove.

Preglednica 90: Namen investiranja tujih lastnikov nepremičnin v prenavo kupljene nepremičnine

Odgovor	Št. odgovorov	Delež odgovorov [%]
Brez omejitev, kolikor je potrebno.	22	55
Minimalno, toliko, da se vzdržuje v normalnem stanju.	13	33
Obnova ni potrebna.	5	13
Skupaj	41	100



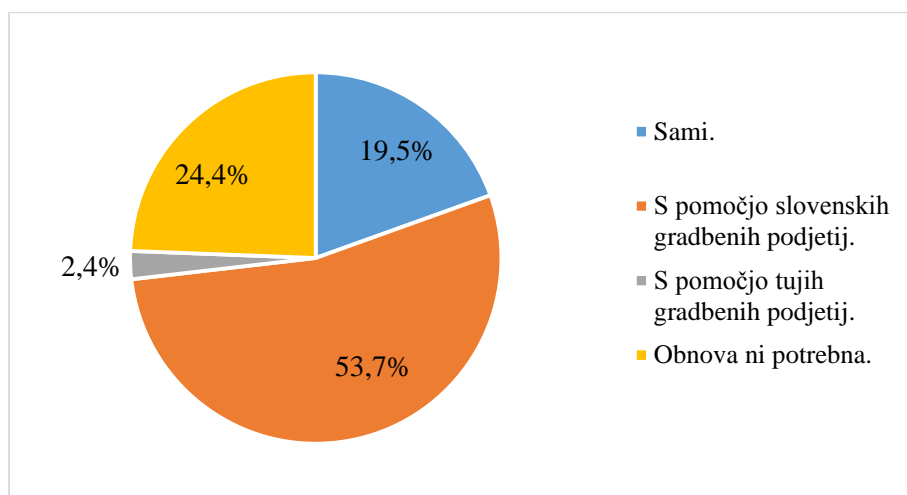
Grafikon 63: Namen investiranja tujih lastnikov nepremičnin v prenavo kupljene nepremičnine

Kako obnavljate kupljeno nepremičnino?

Za obnavo kupljene nepremičnine se 53,7 % tujih lastnikov nepremičnin poslužuje slovenskih gradbenih podjetij, za obnavo v lastni režiji pa 19,5 % tujih lastnikov nepremičnin. Nekateri se trudijo, da bi čim več postorili sami, vendar za zahtevnejša dela uporabljajo slovenska gradbena podjetja. S pomočjo tujih gradbenih podjetij je svojo nepremičnino obnovil en tuji lastnik nepremičnine. Nepremičnine 24,4 % tujih državljanov niso potrebne večje obnove.

Preglednica 91: Način obnove kupljene nepremičnine

Odgovor	Št. odgovorov	Delež odgovorov [%]
Sami.	8	19,5
S pomočjo slovenskih gradbenih podjetij.	22	53,7
S pomočjo tujih gradbenih podjetij.	1	2,4
Obnova ni potrebna.	10	24,4
Skupaj	41	100



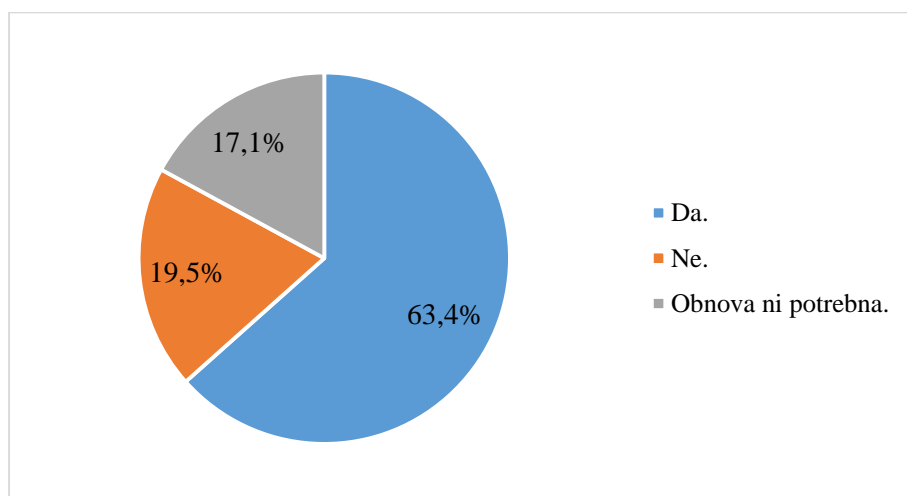
Grafikon 64: Način obnove kupljene nepremičnine

Ali boste oz. ste že obnovili nepremičnino v kraškem stilu?

V kraškem stilu ima večina (63,4 %) tujih lastnikov nepremičnin namen obnoviti nepremičnino ali so jo že obnovili. 19,5 % tujih lastnikov nepremičnin nima namena obnoviti nepremičnino v kraškem stilu, od tega gre v šestih primerih za kupljeno novogradnjo (stanovanje), pri dveh pa za starejšo samostojno hišo. Pri 17,1 % tujih lastnikov nepremičnin obnova nepremičnine zaenkrat ni potrebna, v petih primerih gre za novogradnjo, v enem primeru za starejšo hišo, eden od teh pa je že kupil starejšo kraško hišo, obnovljeno v kraškem stilu.

Preglednica 92: Namen tujih lastnikov nepremičnine obnoviti nepremičnino v kraškem stilu

Odgovor	Št. odgovorov	Delež odgovorov [%]
Da.	26	63,4
Ne.	8	19,5
Obnova ni potrebna.	7	17,1
Skupaj	41	100



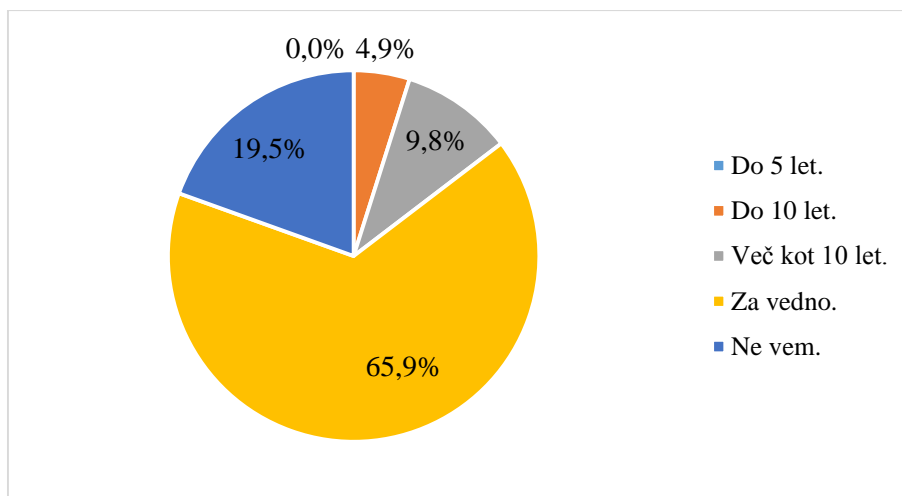
Grafikon 65: Namen tujih lastnikov nepremičnine obnoviti nepremičnino v kraškem stilu

Kako dolgo nameravate obdržati kupljeno nepremičnino?

Tuji lastniki nepremičnin so v večini (65,9 %) odločeni, da bodo kupljeno nepremičnino obdržali za vedno, od tega je večina kupila nepremičnino za namen stalnega bivanja, nekaj njih za začasno bivanje, eden za dopustovanje. 9,8 % tujih lastnikov nepremičnin meni, da bodo nepremičnino obdržali za več kot 10 let, od teh so vsi kupili nepremičnino za stalno bivanje. 4,9 % tujih lastnikov nepremičnin je mnenja, da bodo nepremičnino obdržali za 10 let, 19,5 % pa jih še ne ve, za kako dolgo bodo obdržali nepremičnino.

Preglednica 93: Obdobje, v katerem nameravajo tuji lastniki nepremičnin obdržati kupljeno nepremičnino

Odgovor	Št. odgovorov	Delež odgovorov [%]
Do 5 let.	0	0,0
Do 10 let.	2	4,9
Več kot 10 let.	4	9,8
Za vedno.	27	65,9
Ne vem.	8	19,5
Skupaj	41	100



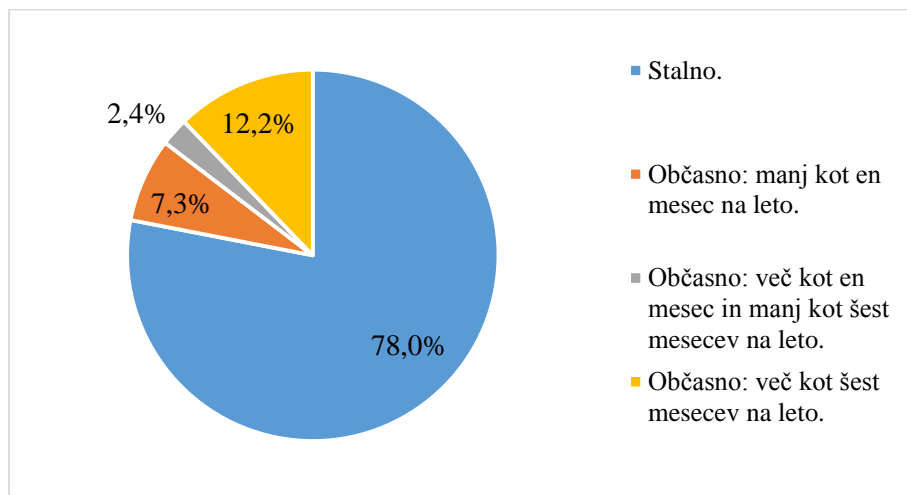
Grafikon 66: Obdobje, v katerem nameravajo tuji lastniki nepremičnin obdržati kupljeno nepremičnino

4.2.3 Vključitev v slovensko okolje

Velika večina (78 %) tujih lastnikov nepremičnin živi v Sloveniji stalno, ostali so v Sloveniji občasno. 12,2 % tujih lastnikov nepremičnin preživi v Sloveniji več kot šest mesecev na leto, en tuji lastnik nepremičnine je v Sloveniji več kot en mesec in manj kot šest mesecev na leto, 7,3 % tujih lastnikov nepremičnin pa manj kot en mesec na leto.

Preglednica 94: Način bivanja tujih lastnikov nepremičnin v Sloveniji

Odgovor	Št. odgovorov	Delež odgovorov [%]
Stalno.	32	78,0
Občasno: manj kot en mesec na leto.	3	7,3
Občasno: več kot en mesec in manj kot šest mesecev na leto.	1	2,4
Občasno: več kot šest mesecev na leto.	5	12,2
Skupaj	41	100



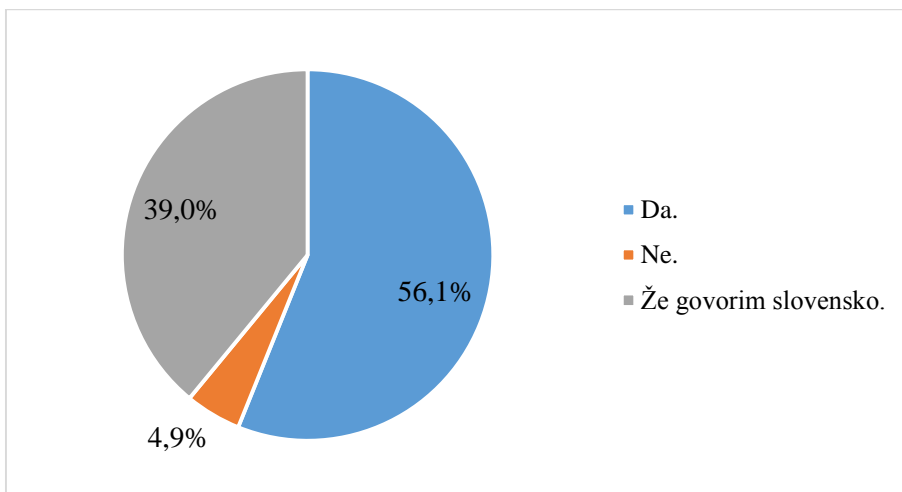
Grafikon 67: Način bivanja tujih lastnikov nepremičnin v Sloveniji

Ali se nameravate naučiti slovenščine?

Vsi zamejski Slovenci, ki so na Krasu kupili nepremičnino, že govorijo slovensko, ostalih 23 Italijanov trdi, da se bodo slovenščine naučili. Nekaterim gre dobro in se z njimi že lahko pogovarja, drugi znajo slabše, a se trudijo, nekaterim pa ne gre še najbolje od rok. Zakaj se slovenščine ni smiselno naučiti, je Avstrijec navedel kot razlog preveč porabljenega časa za učenje nepomembnega jezika, saj sam govori tekoče angleško in se zato brez problemov sporazumeva vsaj z mlajšo generacijo v Sloveniji.

Preglednica 95: Namen tujih lastnikov nepremičnin naučiti se slovenščine

Odgovor	Št. odgovorov	Delež odgovorov [%]
Da.	23	56,1
Ne.	2	4,9
Že govorim slovensko.	16	39,0
Skupaj	41	100



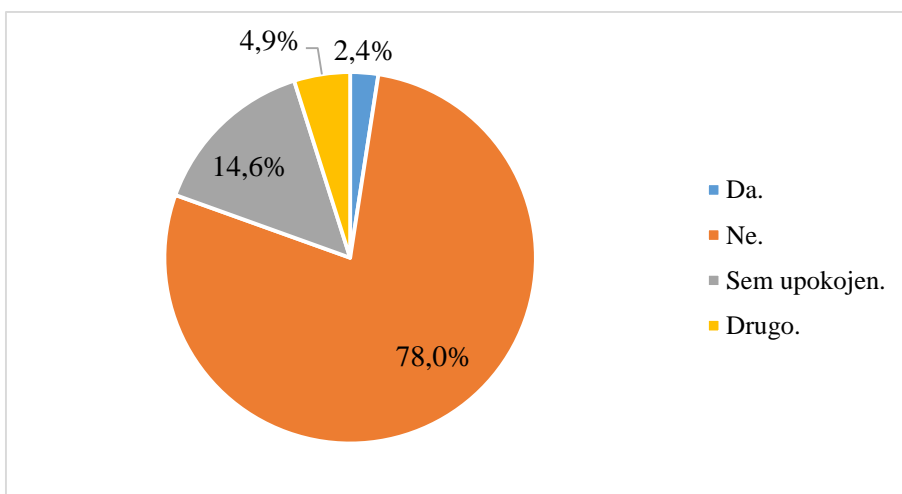
Grafikon 68: Namen tujih lastnikov nepremičnin naučiti se slovenščine

Ali si nameravate poiskati službo v Sloveniji?

Tuji lastniki nepremičnin so zaposleni v svoji državi in zato tudi večina (78 %) nima namena iskati službe v Sloveniji. En tuji lastnik nepremičnine trdi, da bo službo iskal tudi v Sloveniji, dva pa sta mnenja, da bosta službo iskala v Sloveniji, če bo potrebno. 14,6 % tujih lastnikov nepremičnin je upokojenih in zato nimajo niti potrebe po iskanju službe.

Preglednica 96: Namen tujih lastnikov nepremičnin poiskati službo v Sloveniji

Odgovor	Št. odgovorov	Delež odgovorov [%]
Da.	1	2,4
Ne.	32	78,0
Sem upokojen.	6	14,6
Drugo.	2	4,9
Skupaj	41	100



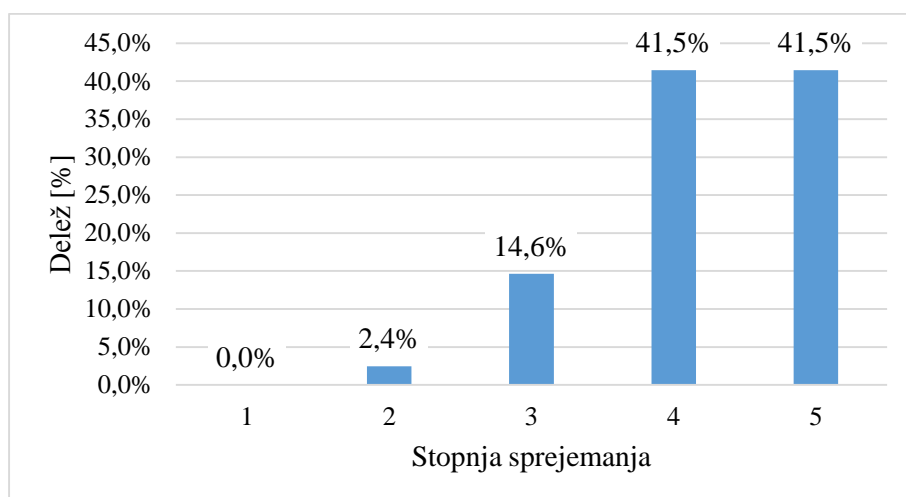
Grafikon 69: Namen tujih lastnikov nepremičnin poiskati službo v Sloveniji

Kako so vas po vašem mnenju domačini sprejeli?

Tuji lastniki nepremičnin so v večini (41,5 %) mnenja, da so dobro sprejeti s strani domačinov, prav toliko (41,5 %) jih je mnenja, da so zelo dobro sprejeti. Da niso sprejeti niti dobro niti slabo, meni 14,6 % tujih lastnikov nepremičnin, en tuji lastnik nepremičnine pa meni, da so sprejeti slabo.

Preglednica 97: Sprejetje tujih lastnikov nepremičnin s strani domačinov

Odgovor	Št. odgovorov	Delež odgovorov [%]
1	0	0,0
2	1	2,4
3	6	14,6
4	17	41,5
5	17	41,5
Skupaj	41	100



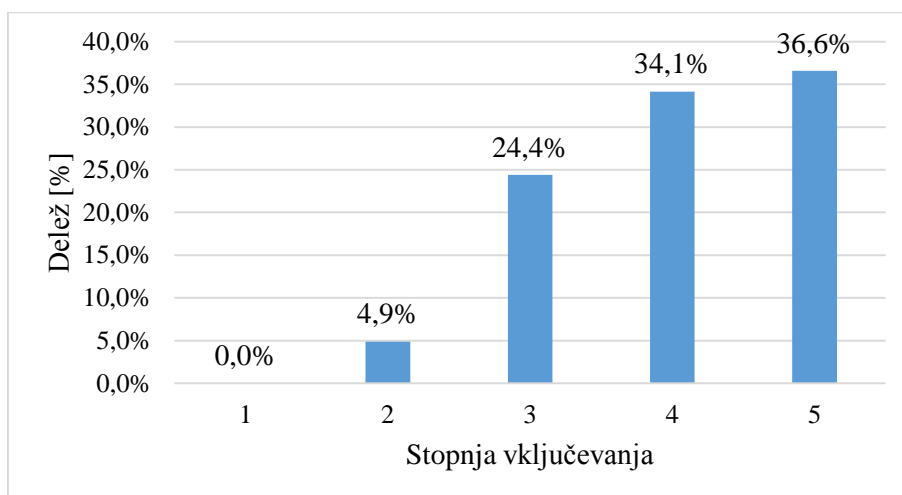
Grafikon 70: Sprejetje tujih lastnikov nepremičnin s strani domačinov

Kako ste se po vašem mnenju vključili v vaško okolje in družbo?

Po mnenju večine (36,6 %) tujih lastnikov nepremičnin se tuji lastniki nepremičnin zelo dobro vključujejo v vaško okolje in družbo, 34,1 % tujih lastnikov nepremičnin meni, da se dobro vključujejo. Da se ne vključujejo niti dobro niti slabo, meni 24,4 % tujih lastnikov nepremičnin, da se v vaško okolje in družbo vključujejo slabo, pa je mnenja 4,9 % tujih lastnikov nepremičnin.

Preglednica 98: Vključevanje tujih lastnikov nepremičnin v vaško okolje in družbo

Odgovor	Št. odgovorov	Delež odgovorov [%]
1	0	0,0
2	2	4,9
3	10	24,4
4	14	34,1
5	15	36,6
Skupaj	41	100



Grafikon 71: Vključevanje tujih lastnikov nepremičnin v vaško okolje in družbo

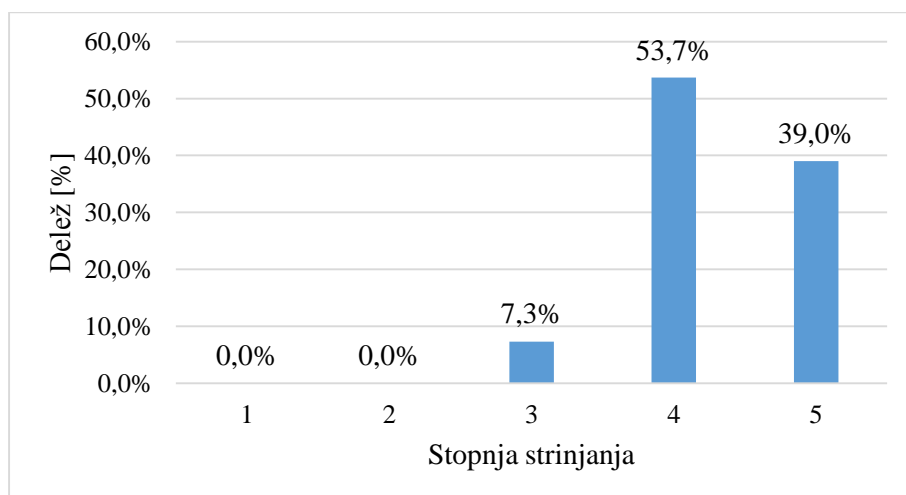
Kaj menite o Slovencih – domačinih?

Tuji lastniki nepremičnin so ocenjevali značajske lastnosti domačinov s petstopenjsko lestvico. Domačine so v splošnem označili za gostoljubne, prijazne, komunikativne in delavne, srednje odprtega mišljenja ter s sprejemljivo mero predsodkov.

Večina (53,7 %) tujih lastnikov nepremičnin se strinja, da so domačini gostoljubni, nekaj manj (39 %) jih meni, da so zelo gostoljubni. 7,3 % tujih lastnikov nepremičnin se niti ne strinja niti strinja s tem, da so domačini gostoljubni.

Preglednica 99: Mnenje tujih lastnikov nepremičnin, ali so domačini gostoljubni

Odgovor	Št. odgovorov	Delež odgovorov [%]
1	0	0,0
2	0	0,0
3	3	7,3
4	22	53,7
5	16	39,0
Skupaj	41	100

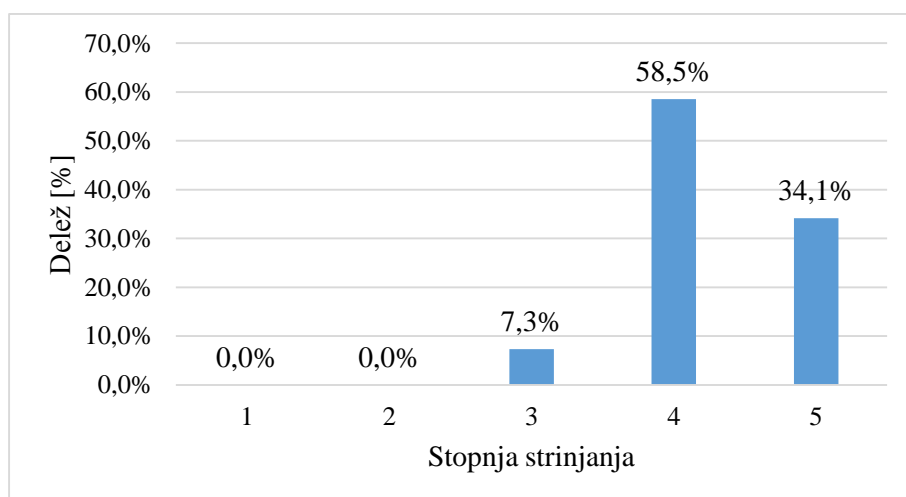


Grafikon 72: Mnenje tujih lastnikov nepremičnin, ali so domačini gostoljubni

Največ (58,5 %) tujih lastnikov nepremičnin je mnenja, da so domačini prijazni, 34,1 % tujih lastnikov nepremičnin meni, da so zelo prijazni. 7,3 % tujih lastnikov nepremičnin se niti ne strinja niti strinja s tem, da so domačini prijazni.

Preglednica 100: Mnenje tujih lastnikov nepremičnin, ali so domačini prijazni

Odgovor	Št. odgovorov	Delež odgovorov [%]
1	0	0,0
2	0	0,0
3	3	7,3
4	24	58,5
5	14	34,1
Skupaj	41	100



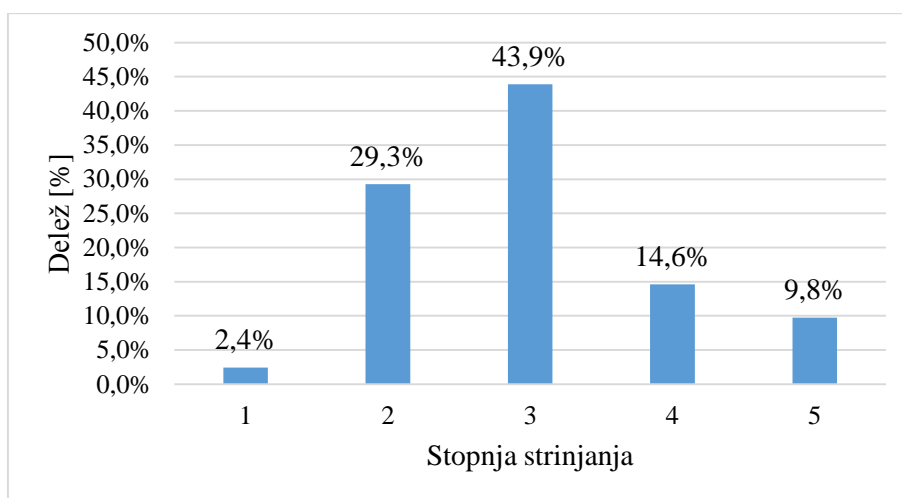
Grafikon 73: Mnenje tujih lastnikov nepremičnin ali so domačini prijazni

Največ (43,9 %) tujih lastnikov nepremičnin se niti ne strinja niti strinja s tem, da so domačini brez predsodkov. 29,3 % tujih lastnikov nepremičnin se ne strinja, da so domačini brez predsodkov, en tuji

lastnik nepremičnin se s tem zelo ne strinja. Da so domačini brez predsodkov, se strinja 14,6 % tujih lastnikov nepremičnin, 9,8 % tujih lastnikov nepremičnin pa se s tem zelo strinja.

Preglednica 101: Mnenje tujih lastnikov nepremičnin, ali so domačini brez predsodkov

Odgovor	Št. odgovorov	Delež odgovorov [%]
1	1	2,4
2	12	29,3
3	18	43,9
4	6	14,6
5	4	9,8
Skupaj	41	100

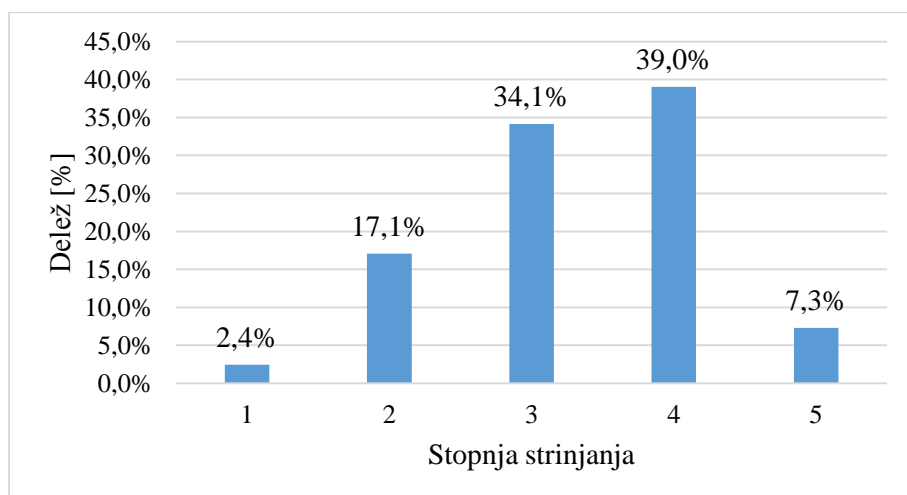


Grafikon 74: Mnenje tujih lastnikov nepremičnin, ali so domačini brez predsodkov

39 % tujih lastnikov nepremičnin se strinja, da so domačini komunikativni, 7,3 % tujih lastnikov nepremičnin se s tem zelo strinja. Da so domačini komunikativni se niti ne strinja niti strinja 34,1 % tujih lastnikov nepremičnin. 17,1 % tujih lastnikov nepremičnin se s tem ne strinja, en tuji lastnik nepremičnine pa se nikakor ne strinja.

Preglednica 102: Mnenje tujih lastnikov nepremičnin, ali so domačini komunikativni

Odgovor	Št. odgovorov	Delež odgovorov [%]
1	1	2,4
2	7	17,1
3	14	34,1
4	16	39,0
5	3	7,3
Skupaj	41	100

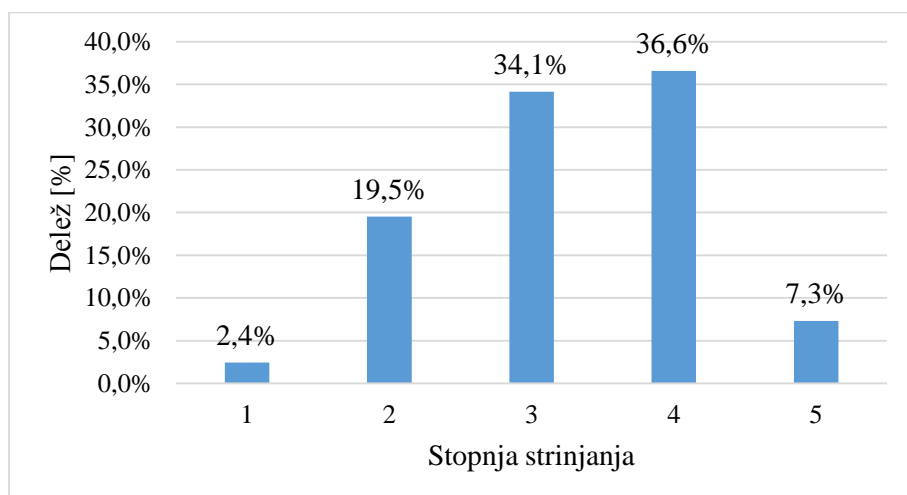


Grafikon 75: Mnenje tujih lastnikov nepremičnin, ali so domačini komunikativni

36,6 % tujih lastnikov nepremičnin se strinja, da so domačini naprednega oz. odprtega mišljenja, 7,3 % tujih lastnikov nepremičnin se s tem zelo strinja. Niti strinja niti ne strinja se s tem 34,1 % tujih lastnikov nepremičnin. 19,5 % tujih lastnikov nepremičnin se s tem ne strinja, en tuji lastnik nepremičnine pa se nikakor ne strinja.

Preglednica 103: Mnenje tujih lastnikov nepremičnin, ali so domačini naprednega/odprtega mišljenja

Odgovor	Št. odgovorov	Delež odgovorov [%]
1	1	2,4
2	8	19,5
3	14	34,1
4	15	36,6
5	3	7,3
Skupaj	41	100

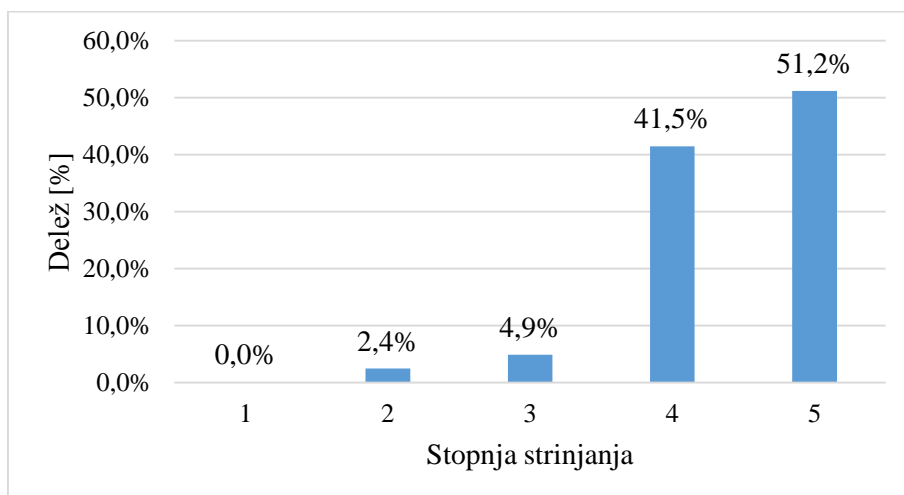


Grafikon 76: Mnenje tujih lastnikov nepremičnin, ali so domačini naprednega/odprtega mišljenja

Da so domačini delavni, se zelo strinja 51,2 % tujih lastnikov nepremičnin, 41,5 % tujih lastnikov nepremičnin se s tem strinja. 4,9 % tujih lastnikov nepremičnin se niti ne strinja niti strinja s tem, da so domačini delavni, en tuji lastnik nepremičnine pa se s tem ne strinja.

Preglednica 104: Mnenje tujih lastnikov nepremičnin, ali so domačini delavni

Odgovor	Št. odgovorov	Delež odgovorov [%]
1	0	0,0
2	1	2,4
3	2	4,9
4	17	41,5
5	21	51,2
Skupaj	41	100



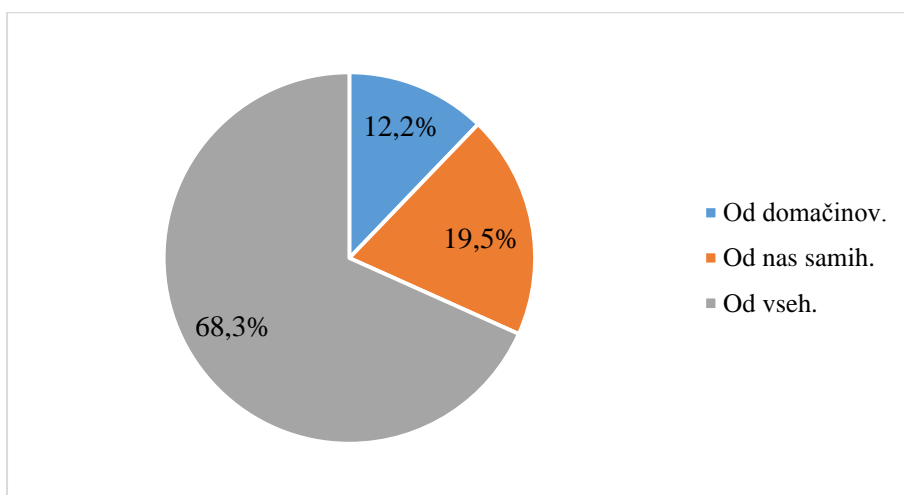
Grafikon 77: Mnenje tujih lastnikov nepremičnin, ali so domačini delavni

Od koga je po vašem mnenju najbolj odvisno, kako dobro se lahko prilagodite oz. vključite v slovensko družbo?

Največ (68,3 %) tujih lastnikov nepremičnin je mnenja, da je odvisno od vseh, tako od njih kot od domačinov, kako dobro se lahko prilagodijo oz. vključijo v slovensko družbo. 19,5 % tujih lastnikov nepremičnin meni, da je to najbolj odvisno od njih samih, 12,2 % tujih lastnikov nepremičnin pa trdi, da je najbolj odvisno od domačinov.

Preglednica 105: Mnenje tujih lastnikov nepremičnin, od koga je najbolj odvisna kakovost njihove prilagoditve oz. vključitve v slovensko družbo

Odgovor	Št. odgovorov	Delež odgovorov [%]
Od domačinov.	5	12,2
Od nas samih.	8	19,5
Od vseh.	28	68,3
Skupaj	41	100



Grafikon 78: Mnenje tujih lastnikov nepremičnin, od koga je najbolj odvisna kakovost njihove prilagoditve oz. vključitve v slovensko družbo

Bi želeli v zvezi s to tematiko še kaj dodati?

Večinoma niso želeli dodati ničesar. Splošno je zaznati, da so na Krasu zadovoljni, nekaj jih je dodalo, da je bil nakup nepremičnine na Krasu njihova najboljša odločitev v življenju.

En izmed lastnikov, sicer zamejski Slovenec, je poudaril, da se Slovenci že dolgo ukvarjamo s prodajo nepremičnin tujim državljanom in kako bi lahko nakupe omejili ter se zaščitili, vendar pa bi se morali začeti ukvarjati raje z razprodajo gospodarstva v Sloveniji, ki predstavlja veliko večji problem, kot je prodaja nepremičnin.

4.3 Diskusija rezultatov izvedenih anket in intervjujev

Anketirani domačini so približno enako zastopani s strani moških in žensk, prevladuje starost med 31. in 50. letom. Polovica anketiranih dosega višješolsko in univerzitetno stopnjo izobrazbe, dobra tretjina srednješolsko, velika večina je zaposlena za polni ali krajši delovni čas ali samozaposlena.

Že več kot desetletje nazaj je postalo zelo aktualno imeti na Krasu hišo ter konec tedna preživljati na kraškem zraku in proč od mestnega hrupa. Domačini so prihod Slovencev iz notranjosti, predvsem Ljubljančanov, težko sprejeli, nekateri jih še danes ne, vendar so do njih postali bolj spoštljivi predvsem zato, ker je veliko njih glede ohranjanja kraške stavbne dediščine celo bolj doslednih od domačinov in kupljene nepremičnine obnavljajo v skladu s tem. Po vstopu Slovenije v EU leta 2004 se je nepremičninski trg odprl čez meje in tako pritegnil na Kras številne tuje državljane.

Porast nakupa nepremičnin tujih državljanov so opazili tudi anketirani domačini in s tem povezano spremembo cen nepremičnin, ki se je zaradi kupcev z višjo kupno močjo od domačinov močno dvignila. Prav tako ne opažajo, da bi zanimanje za nakup v zadnjih letih upadlo. Domačini so mnenja, da tuje državljane na Kras privabljajo predvsem neokrnjena narava in dobro podnebje ter umirjen način življenja, brez gneče in hrupa, česar v večjih mestih niso deležni. Pomembne se jim zdijo tudi nižje cene nepremičnin, kot so v državi, iz katere prihajajo, za vse italijanske kupce, ki so na Krasu najbolj pogosti, pa tudi dobra dostopnost do doma in službe Italiji.

Po mnenju anketiranih domačinov kupujejo tuji državljani na Krasu večinoma nepremičnine za stalno bivanje. Kupljeno nepremičnino obnavljajo v kraškem stilu, vanjo so pripravljene veliko vložiti, predvsem pa se poslužujejo pomoči slovenskih gradbenih podjetij. Veliko anketiranih pozna primere, da so se tuji lastniki nepremičnin za stalno preselili na Kras. V nekaterih vaseh je čutiti veliko koncentracijo tujih lastnikov nepremičnin, česar pa je domačinov strah, torej da bi jih bilo preveč. Mnenja o nakupu nepremičnin tujih državljanov so deljena, nekateri jih odobravajo, drugi so zelo proti, kar se kaže tudi pri tem, da je večina za uvedbo zakonske omejitve nakupa nepremičnin.

Domačini bi svojo nepremičnino raje izkoristili za oddajanje v najem v turistične namene, v primeru prodaje pa niso najbolj naklonjeni prodaji tujemu državljanu. V tujih lastnikih nepremičnin, ki svojo nepremičnino oddajajo v najem v turistične namene, vseeno ne vidijo nelojalne konkurence domačinom.

Tujim lastnikom nepremičnin so v splošnem naklonjeni in jih sprejemajo, nekateri se z njimi družijo, drugi raje ne. Označili so jih za prijazne in komunikativne, zmerno gostoljubne in delavne ter srednje odprtega mišljenja, a še vedno z nekoliko predsodki. Ne zdi se jim, da se prav dobro vključujejo v slovensko okolje in družbo ter prilagajajo slovenskim navadam, vendar so v večini mnenja, da je kakovost njihove vključitve in prilagoditve odvisno tako od tujih lastnikov nepremičnin kot od domačinov samih. Zamejske Slovence domačini obravnavajo drugače, ne vidijo jih kot tujce. Menijo, da se veliko bolje vključujejo v lokalno okolje in družbo ter jih tudi lepše sprejemajo.

Pozitivne posledice priseljevanja tujih državljanov vidijo domačini predvsem v obnovi starih kraških hiš, ki bi sicer ostale prazne, zapuščene in bi propadale, ter na ta način skrbijo za urejenost naselij. S tem se vasi ponovno polnijo, v vasi prinašajo poživitev, nova znanja in izkušnje.

Negativne posledice vidijo predvsem v neprilaganju tujih lastnikov nepremičnin slovenskemu oz. lokalnemu okolju in navadam ter slabem sporazumevanju zaradi neznanja slovenskega jezika. Z večanjem števila priseljenih se počasi vnaša tuja kultura, spreminja se jezik in postaja dvojezično območje, izginjajo tradicionalni običaji in navade ter kultura. V prostor vnašajo tuje krajinske elemente. Cene nepremičnin se dvigajo in postajajo nedostopne domačinom, predvsem pa je problem v gradnji novih stanovanjskih objektov v nekraškem stilu z namenom prodaje tujim kupcem.

Med tujimi lastniki nepremičnin, ki so bili predvsem iz Italije, je bilo 24 moških in 17 žensk, največ starosti med 31 in 50 let ter srednješolske do univerzitetne izobrazbe. Velika večina je zaposlenih za polni ali krajši delovni čas ali samozaposlenih v Italiji in tudi nimajo namena iskati službe v Sloveniji. Veliko intervjuvanih je zamejskih Slovencev, ki že govorijo slovensko, ostali Italijani se nameravajo slovenščine naučiti. V kolikšni meri bodo to dejansko naredili in koliko jo kasneje tudi uporabljali, bo pokazal čas.

Tuji državljani so v večini iskali nepremičnino s pomočjo spleta ali v drugih medijih. Postopek nakupa od odločitve za nakup do dejanskega lastništva nepremičnine se jim zdi v Sloveniji kratkotrajen. Večinoma so kupili kraško hišo, starejšo od 70 let, za nepremičnino pa odšteli do 100.000 €.

Pri odločitvi za nakup nepremičnine jim je bila najbolj pomembna nizka cena nepremičnine, dobra dostopnost do doma in službe v Italiji, dobro podnebje in neokrnjena narava ter umirjen način življenja. Tudi arhitekturni slog je bil pomemben dejavnik pri izbiri nepremičnine. Da domačini govorijo njihov

jezik, se večini ni zdelo pomembno pri nakupu nepremičnine, ravno tako tudi ne dostopnost do trgovine vsakdanje potrošnje.

Večina tujih lastnikov nepremičnin ni razmišljala o nakupu nepremičnine drugje v Sloveniji. Nekateri so razmišljali samo o drugi lokaciji, prav tako na slovenskem Krasu, za večino je bilo pomembno samo, da je nepremičnina blizu državne meje z Italijo.

Nepremičnino so večinoma kupili za stalno bivanje, nekateri za začasno, obdržati jo nameravajo za vedno. V primerih nakupa stare kraške hiše so nekateri že, drugi pa imajo namen hišo obnoviti v kraškem stilu. Vanjo bodo vlagali kolikor bo potrebno, dela pa izvajali predvsem s pomočjo slovenskih gradbenih podjetij.

Skoraj vsi so mnenja, da so dobro sprejeti s strani domačinov in prav tako, da se sami dobro vključujejo v vaško okolje in družbo. Domačine so v splošnem označili za gostoljubne, prijazne, komunikativne in delavne, srednje odprtega mišljenja in prav tako z določeno mero predsodkov. Tudi tuji lastniki nepremičnin so mnenja, da je kakovost njihove vključitve in prilagoditve odvisna tako od domačinov kot od njih samih.

4.4 Ugotavljanje povezanosti s χ^2 -preizkusom glede na različne spremenljivke (spol, starost, izobrazba)

Dobljene rezultate izvedenih anket med domačini sem uporabila za preverjanje povezanosti posameznih spremenljivk. Vzorec 150 enot je bil obdelan s pomočjo programa SPSS za statistično analizo. Za vsako hipotezo je bila izračunana vrednost χ^2 in raven statistične pomembnosti (α). V primeru, da je raven statistične pomembnosti (α) večja od 0,05, se ničelno hipotezo obdrži, v nasprotnem primeru, ko je raven statistične pomembnosti (α) manjša ali enaka 0,05, pa se ničelno hipotezo zavrne z določeno stopnjo tveganja.

V nadaljevanju so določene ničelne hipoteze na podlagi spola anketiranih domačinov ter ugotovitve povezanosti.

1. Povezanost med spolom anketiranih domačinov in odnosom do nakupa nepremičnin tujih državljanov.

Vrednost χ^2 je 10,673 in je statistično pomemben na ravni $\alpha = 0,005$. Hipotezo neodvisnosti zavrnamo s tveganjem 0,5 %. Sprejmemo nasprotno hipotezo, da sta spremenljivki odvisni, in lahko trdimo, da spol vpliva na odnos do nakupa nepremičnin tujih državljanov. Ugotovljeno je, da ženske v večini bolj odobravajo nakup nepremičnin s strani tujih državljanov oz. vidijo razvojno priložnost in način ohranjanja slovenskega podeželja, medtem ko moški v večini ne odobravajo nakupa s strani tujih državljanov oz. ga vidijo kot grožnjo za slovensko kulturo in podeželje.

Rezultati izvedene analize s programom SPSS so v prilogi 3.

2. Povezanost med spolom anketiranih domačinov in stališčem glede zakonske omejitve nakupa nepremičnin tujih državljanov na območju Krasa.

Za potrebo izpolnjevanja pogoja, ki ga zahteva χ^2 -preizkus, in sicer, da mora biti posamezna frekvenca večja od 5 oz. je lahko manjša le v 20 % primerih, je možen odgovor »Drugo.«, na katerega je odgovorilo 5 anketiranih, dodan odgovoru »Ne.«. S tem je dosežena ena kategorija manj in zato zadostno število frekvenc. Za dobljeno frekvenčno tabelo 2 x 2 upoštevamo korigirano vrednost χ^2 z Yatesovim popravkom.

Vrednost χ^2 je 7,869 in je statistično pomemben na ravni $\alpha = 0,005$. Hipotezo neodvisnosti zavrnilo s tveganjem 0,5 %. Sprejmemo nasprotno hipotezo, da sta spremenljivki odvisni, in lahko trdimo, da spol vpliva na stališče glede zakonske omejitve nakupa nepremičnin tujih državljanov na območju Krasa. Ugotovljeno je, da se moški v večini bolj strinjajo z uveljavitvijo zakonske omejitve nakupa nepremičnin tujih državljanov na območju Krasa, ženske pa so mnenja, da zakonska omejitev ni potrebna.

Rezultati izvedene analize s programom SPSS so v prilogi 4.

3. Povezanost med spolom anketiranih domačinov in odločitvijo o prodaji ali oddaji v najem v turistične namene nepremičnine na Krasu, v kateri ne nameravajo živeti.

Za frekvenčno tabelo 2 x 2 upoštevamo korigirano vrednost χ^2 z Yatesovim popravkom.

Vrednost χ^2 je 0,086 in je statistično pomemben na ravni $\alpha = 0,769$. Hipotezo neodvisnosti sprejmemo. Ne moremo trditi, da spol vpliva na odločitev o prodaji ali oddaji v najem v turistične namene nepremičnine na Krasu, v kateri ne nameravajo živeti. Ugotovljeno je, da med moškimi in ženskami ni razlik glede odločitve, ali bi nepremičnino, v kateri ne nameravajo živeti, prodali ali jo oddali v najem v turistične namene.

Rezultati izvedene analize s programom SPSS so v prilogi 5.

4. Povezanost med spolom anketiranih domačinov in pripravljenostjo prodati nepremičnino tujemu državljanu.

Za frekvenčno tabelo 2 x 2 upoštevamo korigirano vrednost χ^2 z Yatesovim popravkom.

Vrednost χ^2 je 5,899 in je statistično pomemben na ravni $\alpha = 0,015$. Hipotezo neodvisnosti zavrnilo s tveganjem 1,5 %. Sprejmemo nasprotno hipotezo, da sta spremenljivki odvisni, in lahko trdimo, da spol vpliva na pripravljenost prodaje nepremičnine tujemu državljanu. Ugotovljeno je, da ženske v večini nimajo zadržkov glede prodaje nepremičnine tujemu državljanu, medtem ko moški niso ravno naklonjeni temu.

Rezultati izvedene analize s programom SPSS so v prilogi 6.

5. Povezanost med spolom anketiranih domačinov in mnenjem ali v tujih državljanih, ki so kupili in obnovili nepremičnino na Krasu in jo oddajajo v najem v turistične namene, vidijo nelojalno konkurenco domačim ponudnikom.

Odgovor »Konkurenca je vedno zdrava.« sem v primeru tega preverjanja upoštevala kot »Ne.« za dosego jasnejšega rezultata.

Za frekvenčno tabelo 2 x 2 upoštevamo korigirano vrednost χ^2 z Yatesovim popravkom.

Vrednost χ^2 je 1,753 in je statistično pomemben na ravni $\alpha=0,186$. Hipotezo neodvisnosti sprejmemo. Ne moremo trditi, da spol vpliva na mnenje, ali v tujih državljanih, ki so kupili in obnovili nepremičnino na Krasu in jo oddajajo v najem v turistične namene, vidijo nelojalno konkurenco domačim ponudnikom. Opaziti je, da spola ne vidita v tujih državljanih nelojalne konkurence domačinom pri oddaji nepremičnine v turistične namene.

Rezultati izvedene analize s programom SPSS so v prilogi 7.

6. Povezanost med spolom anketiranih domačinov in naklonjenostjo do tujih lastnikov nepremičnin.

Za jasnejši rezultat je 5-stopenjska lestvica naklonjenosti korigirana na 3-stopenjsko.

Vrednost χ^2 je 7,651 in je statistično pomemben na ravni $\alpha = 0,022$. Hipotezo neodvisnosti zavrnamo s tveganjem 2,2 %. Sprejmemo nasprotno hipotezo, da sta spremenljivki odvisni, in lahko trdimo, da spol vpliva na naklonjenost do tujih lastnikov nepremičnin. Tako moški kot ženske se v večini ne nagibajo ne v pozitivno niti negativno naklonjenost, pri ženskah je vseeno zaznati nekoliko večjo naklonjenost tujim lastnikom nepremičnin.

Rezultati izvedene analize s programom SPSS so v prilogi 8.

7. Povezanost med spolom anketiranih domačinov in mnenjem o vključitvi tujih lastnikov nepremičnin v slovensko okolje in družbo.

Za jasnejši rezultat je 5-stopenjska lestvica vključevanja korigirana na 3-stopenjsko.

Vrednost χ^2 je 5,696 in je statistično pomemben na ravni $\alpha = 0,058$. Hipotezo neodvisnosti sprejmemo. Ne moremo trditi, da spol vpliva na mnenje o vključitvi tujih lastnikov nepremičnin v slovensko okolje in družbo. Medtem ko so moški v večini mnenja, da se tuji lastniki nepremičnin niti ne vključujejo niti vključujejo v slovensko okolje in družbo, ostali pa se nagibajo k temu, da se ne vključujejo, so ženske razdeljene med tem, da se in da se ne vključujejo.

Rezultati izvedene analize s programom SPSS so v prilogi 9.

8. Povezanost med spolom anketiranih domačinov in sprejemanjem tujih lastnikov nepremičnin in spolom anketiranih domačinov.

Vrednost χ^2 je 15,847 in je statistično pomemben na ravni $\alpha = 0,003$. Hipotezo neodvisnosti zavrnemo s tveganjem 0,3 %. Sprejmemo nasprotno hipotezo, da sta spremenljivki odvisni, in lahko trdimo, da spol vpliva na sprejemanje tujih lastnikov nepremičnin. Prav toliko moških kot žensk tujih lastnikov ne sprejema in se z njimi ne družijo. Pri ženskah prevladuje mnenje, da tuje lastnike nepremičnin sprejemajo in se tudi družijo z njimi, pri moških pa, da jih sprejemajo, vendar nimajo želje po druženju z njimi.

Rezultati izvedene analize s programom SPSS so v prilogi 10.

9. Povezanost med spolom anketiranih domačinov in mnenjem o prilagajanju tujih lastnikov nepremičnin slovenskemu okolju in navadam.

Za jasnejši rezultat je 5-stopenjska lestvica prilagajanja korigirana na 3-stopenjsko.

Vrednost χ^2 je 0,976 in je statistično pomemben na ravni $\alpha = 0,614$. Hipotezo neodvisnosti sprejmemo. Ne moremo trditi, da spol vpliva na mnenje o prilagajanju tujih lastnikov nepremičnin slovenskemu okolju in navadam. Ni opaziti, da bi bile med moškimi in ženskami razlike v mnenju o prilagajanju tujih lastnikov slovenskemu okolju in navadam. Oboji se nekoliko bolj nagibajo k temu, da se tuji lastniki nepremičnin ne prilagajajo.

Rezultati izvedene analize s programom SPSS so v prilogi 11.

10. Povezanost med spolom anketiranih domačinov in mnenjem, od koga je najbolj odvisna kakovost prilagoditve oz. vključitve tujih lastnikov nepremičnin v slovensko družbo.

Vrednost χ^2 je 0,425 in je statistično pomemben na ravni $\alpha = 0,809$. Hipotezo neodvisnosti sprejmemo. Ne moremo trditi, da spol vpliva na mnenje, od koga je najbolj odvisna kakovost prilagoditve oz. vključitve tujih lastnikov nepremičnin v slovensko družbo. Tako moški kot ženske so enakih mnenj. Oboji menijo, da je kakovost prilagoditve oz. vključitve tujih lastnikov nepremičnin v slovensko družbo najbolj odvisno od vseh, tako domačinov kot tujih lastnikov nepremičnin.

Rezultati izvedene analize s programom SPSS so v prilogi 12.

V nadaljevanju so določene ničelne hipoteze na podlagi starosti anketiranih domačinov ter ugotovitve povezanosti.

1. Povezanost med starostjo anketiranih domačinov in odnosom do nakupa nepremičnin tujih državljanov.

Vrednost χ^2 je 18,484 in je statistično pomemben na ravni $\alpha = 0,018$. Hipotezo neodvisnosti zavrnemo s tveganjem 1,8 %. Sprejmemo nasprotno hipotezo, da sta spremenljivki odvisni, in lahko trdimo, da starost vpliva na odnos do nakupa nepremičnin tujih državljanov. Ugotovljeno je, da mlajši bolj odobravajo nakupe nepremičnin s strani tujih državljanov, tako starostni skupini med 18 in 40 let večinoma odobravajo oz. jo vidijo kot razvojno priložnost in način ohranjanja slovenskega podeželja. Starostna skupina med 41 in 50 let je deljena med odobravanjem in neodobravanjem, od 51 do 60 let in

od 60 let dalje pa večina ne odobrava nakupa nepremičnin tujih državljanov oz. ga vidi kot grožnjo za slovensko kulturo in podeželje.

Rezultati izvedene analize s programom SPSS so v prilogi 13.

2. Povezanost med starostjo anketiranih domačinov in stališčem glede zakonske omejitve nakupa nepremičnin tujih državljanov na območju Krasa.

Za potrebo izpolnjevanja pogoja, ki ga zahteva χ^2 -preizkus, in sicer da mora biti posamezna frekvenca večja od 5 oz. je lahko manjša le v 20 % primerih, je možen odgovor »Drugo.«, na katerega je odgovorilo 5 anketiranih, dodan odgovoru »Ne.«. S tem je dosežena ena kategorija manj in zato zadostno število frekvenc.

Vrednost χ^2 je 12,567 in je statistično pomemben na ravni $\alpha = 0,014$. Hipotezo neodvisnosti zavrnamo s tveganjem 1,4 %. Sprejememo nasprotno hipotezo, da sta spremenljivki odvisni, in lahko trdimo, da starost vpliva na stališče glede zakonske omejitve nakupa nepremičnin tujih državljanov na območju Krasa. Ugotovljeno je, da med starostnimi skupinami od 18 do 30 let, od 51 do 60 in nad 60 let prevladuje mnenje, da je zakonska omejitev nakupa nepremičnin tujih državljanov na območju Krasa potrebna, medtem ko se pri starostni skupini od 31 do 40 let in od 41 do 50 let večini ne zdi potrebna.

Rezultati izvedene analize s programom SPSS so v prilogi 14.

3. Povezanost med starostjo anketiranih domačinov in odločitvijo o prodaji ali oddaji v najem v turistične namene nepremičnine na Krasu, v kateri ne nameravajo živeti.

Vrednost χ^2 je 2,232 in je statistično pomemben na ravni $\alpha = 0,693$. Hipotezo neodvisnosti sprejememo. Ne moremo trditi, da starost vpliva na odločitev o prodaji ali oddaji v najem v turistične namene nepremičnino na Krasu, v kateri ne nameravajo živeti. Opaziti je, da med starostnimi skupinami ni večjih razlikovanj glede odločitve o prodaji ali oddaji v najem v turistične namene nepremičnino na Krasu, v kateri ne nameravajo živeti. Prevladuje mnenje, da bi nepremičnino raje oddali v najem v turistične namene.

Rezultati izvedene analize s programom SPSS so v prilogi 15.

4. Povezanost med starostjo anketiranih domačinov in pripravljenostjo prodati nepremičnino tujemu državljanu.

Vrednost χ^2 je 16,371 in je statistično pomemben na ravni $\alpha = 0,003$. Hipotezo neodvisnosti zavrnamo s tveganjem 0,3 %. Sprejememo nasprotno hipotezo, da sta spremenljivki odvisni, in lahko trdimo, da starost vpliva na pripravljenost prodaje nepremičnine tujemu državljanu. Ugotovljeno je, da domačini v starostnih skupinah od 18 do 30 in od 31 do 40 let ne bi imeli težav s prodajo nepremičnine tujemu državljanu, v starostni skupini od 41 do 50 let so mnenja deljena, v starostnih skupinah od 51 do 60 let in od 60 let naprej pa niso naklonjeni prodaji nepremičnine tujemu državljanu.

Rezultati izvedene analize s programom SPSS so v prilogi 16.

5. Povezanost med starostjo anketiranih domačinov in mnenjem, ali v tujih državljanih, ki so kupili in obnovili nepremičnino na Krasu in jo oddajajo v najem v turistične namene, vidijo nelojalno konkurenco domačim ponudnikom.

Odgovor »Konkurenca je vedno zdrava.« sem v primeru tega preverjanja upoštevala kot »Ne.« za dosego jasnejšega rezultata.

Vrednost χ^2 je 1,230 in je statistično pomemben na ravni $\alpha = 0,873$. Hipotezo neodvisnosti sprejmemo. Ne moremo trditi, da starost vpliva na mnenje, ali v tujih državljanih, ki so kupili in obnovili nepremičnino na Krasu in jo oddajajo v najem v turistične namene, vidijo nelojalno konkurenco domačim ponudnikom. Med starostnimi skupinami ni bistvenih odstopanj glede mnenja, ali v tujih državljanih, ki so kupili in obnovili nepremičnino na Krasu in jo oddajajo v najem v turistične namene, vidijo nelojalno konkurenco domačim ponudnikom. Večina pri vsaki starostni skupini je mnenja, da tuji lastniki nepremičnin ne predstavljajo nelojalne konkurence.

Rezultati izvedene analize s programom SPSS so v prilogi 17.

6. Povezanost med starostjo anketiranih domačinov in naklonjenostjo do tujih lastnikov nepremičnin v Sloveniji.

Zaradi velikega števila kategorij tako prve kot druge spremenljivke, ne dosežemo pogoja, ki ga χ^2 -preizkus zahteva, saj so frekvence v več kot 20 % primerov manjše od 5. Zato je za potrebo preverjanja povezanosti 5-stopenjska lestvica naklonjenosti korigirana na 3-stopenjsko. Tako dosežemo tudi jasnejši rezultat.

Vrednost χ^2 je 17,943 in je statistično pomemben na ravni $\alpha = 0,022$. Hipotezo neodvisnosti zavrnemo s tveganjem 2,2 %. Sprejmemo nasprotno hipotezo, da sta spremenljivki odvisni, in lahko trdimo, da starost vpliva na naklonjenost do tujih lastnikov nepremičnin. Ugotovljeno je, da so domačini, ki spadajo v starostne skupine od 18 do 30 let, od 31 do 40 let in od 41 do 50 let bolj pozitivno naklonjeni tujim lastnikom nepremičnin kot starejši domačini.

Rezultati izvedene analize s programom SPSS so v prilogi 18.

7. Povezanost med starostjo anketiranih domačinov in mnenjem o vključitvi tujih lastnikov nepremičnin v slovensko okolje in družbo.

Zaradi velikega števila kategorij tako prve kot druge spremenljivke, ne dosežemo pogoja, ki ga χ^2 -preizkus zahteva, saj so frekvence v več kot 20 % primerov manjše od 5. Zato je za potrebo preverjanja povezanosti 5-stopenjska lestvica vključevanja korigirana na 3-stopenjsko. Tako dosežemo tudi jasnejši rezultat.

Vrednost χ^2 je 22,204 in je statistično pomemben na ravni $\alpha = 0,005$. Hipotezo neodvisnosti zavrnemo s tveganjem 0,5 %. Sprejmemo nasprotno hipotezo, da sta spremenljivki odvisni, in lahko trdimo, da starost vpliva na mnenje o vključitvi tujih lastnikov nepremičnin v slovensko okolje in družbo. Starostni skupini od 18 do 30 let in od 41 do 50 let sta neopredeljeni glede vključevanja tujih lastnikov nepremičnin v slovensko okolje in družbo, v starostni skupini od 31 do 40 let je število mnenj o dobri

vklučitvi enako številu o slabi vključitvi, v starostni skupini od 51 do 60 in nad 60 let pa prevladuje mnenje, da se tujih lastniki nepremičnin slabo vključujejo.

Rezultati izvedene analize s programom SPSS so v prilogi 19.

8. Povezanost med starostjo anketiranih domačinov in mnenjem o prilagajanju tujih lastnikov nepremičnin slovenskemu okolju in navadam.

Zaradi velikega števila kategorij tako prve kot druge spremenljivke, ne dosežemo pogoja, ki ga χ^2 -preizkus zahteva, saj so frekvence v več kot 20 % primerov manjše od 5. Zato je za potrebo preverjanja povezanosti 5-stopenjska lestvica prilagajanja korigirana na 3-stopenjsko. Tako dosežemo tudi jasnejši rezultat.

Vrednost χ^2 je 15,561 in je statistično pomemben na ravni $\alpha = 0,049$. Hipotezo neodvisnosti zavrnamo s tveganjem 4,9 %. Sprejmemo nasprotno hipotezo, da sta spremenljivki odvisni, in lahko trdimo, da starost vpliva na mnenje o prilagajanju tujih lastnikov nepremičnin slovenskemu okolju in navadam. Ugotovljeno je, so domačini starostnih skupin od 18 do 30 let in od 31 do 40 let neodločeni glede prilagoditve tujih lastnikov nepremičnin slovenskemu okolju in navadam, medtem ko je pri starejših domačinih večina mnenja, da se ne prilagajajo.

Rezultati izvedene analize s programom SPSS so v prilogi 20.

V nadaljevanju so določene ničelne hipoteze na podlagi izobrazbe anketiranih domačinov, združene v dve kategoriji za dosego pogoja χ^2 -preizkusa, ter ugotovitve povezanosti.

1. Povezanost med izobrazbo anketiranih domačinov in odnosom do nakupa nepremičnin tujih državljanov.

Vrednost χ^2 je 1,050 in je statistično pomemben na ravni $\alpha = 0,592$. Hipotezo neodvisnosti sprejmemo. Ne moremo trditi, da izobrazba vpliva na odnos do nakupa nepremičnin tujih državljanov. Mnenje med srednje in visoko izobraženimi domačini se glede odnosa do nakupa nepremičnin tujih državljanov ne razlikuje.

Rezultati izvedene analize s programom SPSS so v prilogi 21.

2. Povezanost med izobrazbo anketiranih domačinov in stališčem glede zakonske omejitve nakupa nepremičnin tujih državljanov na območju Krasa.

Možen odgovor »Drugo«, na katerega je odgovorilo 5 anketiranih je dodan odgovoru »Ne«. Tako dobimo frekvenčno tabelo 2 x 2 in zato upoštevamo korigirano vrednost χ^2 z Yatesovim popravkom.

Vrednost χ^2 je 0,027 in je statistično pomemben na ravni $\alpha = 0,870$. Hipotezo neodvisnosti sprejmemo. Ne moremo trditi, da izobrazba vpliva na stališče glede zakonske omejitve nakupa nepremičnin tujih državljanov na območju Krasa. Ugotovljeno je, da je stališče srednje izobraženih in visoko izobraženih domačinov enako.

Rezultati izvedene analize s programom SPSS so v prilogi 22.

3. Povezanost med izobrazbo anketiranih domačinov in pripravljenostjo prodati nepremičnino tujemu državljanu.

Za frekvenčno tabelo 2 x 2 upoštevamo korigirano vrednost χ^2 z Yatesovim popravkom.

Vrednost χ^2 je 0,244 in je statistično pomemben na ravni $\alpha = 0,622$. Hipotezo neodvisnosti sprejmemo. Ne moremo trditi, da izobrazba vpliva na pripravljenost prodaje nepremičnine tujemu državljanu. Med srednje in visoko izobraženimi domačini je zelo podobno število tistih, ki bi bili svojo nepremičnino pripravljeno prodati tujemu državljanu in tistimi, ki tega ne bi storili.

Rezultati izvedene analize s programom SPSS so v prilogi 23.

4. Povezanost med izobrazbo anketiranih domačinov in naklonjenostjo do tujih lastnikov nepremičnin v Sloveniji.

Vrednost χ^2 je 0,651 in je statistično pomemben na ravni $\alpha = 0,722$. Hipotezo neodvisnosti sprejmemo. Ne moremo trditi, da izobrazba vpliva na naklonjenost do tujih lastnikov nepremičnin. Domačini glede na izobrazbo zelo podobno naklonjeni oz. nenaklonjeni tujim lastnikom nepremičnin.

Rezultati izvedene analize s programom SPSS so v prilogi 24.

Preglednica 106: Povezanost izbranih spremenljivk

Spremenljivki	Vrednost χ^2	Raven statistične pomembnosti α	Povezanost obstaja [da/ne]
Spol domačinov – odnos do nakupa nepremičnin tujih državljanov	10,673	0,005	da
Spol domačinov – stališče glede zakonske omejitve nakupa nepremičnin tujih državljanov na območju Krasa	7,869	0,005	da
Spol domačinov – odločitev o prodaji ali oddaji v najem v turistične namene nepremičnine na Krasu, v kateri ne nameravajo živeti	0,086	0,769	ne
Spol domačinov – pripravljenost prodati nepremičnino tujemu državljanu	5,899	0,015	da
Spol domačinov – mnenje, ali v tujih državljanih, ki so kupili in obnovili nepremičnino na Krasu in jo oddajajo v najem v turistične namene, vidijo nelojalno konkurenco domačim ponudnikom	1,753	0,186	ne
Spol domačinov – naklonjenost do tujih lastnikov nepremičnin	7,651	0,022	da
Spol domačinov – mnenje o vključitvi tujih lastnikov nepremičnin v slovensko okolje in družbo	5,696	0,058	ne
Spol domačinov – sprejemanje tujih lastnikov nepremičnin	15,847	0,003	da
Spol domačinov – mnenje o prilagajanju tujih lastnikov nepremičnin slovenskemu okolju in navadam	0,976	0,614	ne

Se nadaljuje ...

... nadaljevanje Preglednice 106

Spol domačinov – mnenje, od koga je najbolj odvisna kakovost prilagoditve oz. vključitve tujih lastnikov nepremičnin v slovensko družbo	0,425	0,809	ne
Starost domačinov – odnos do nakupa nepremičnin tujih državljanov	18,484	0,018	da
Starost domačinov – stališče glede zakonske omejitve nakupa nepremičnin tujih državljanov na območju Krasa	12,567	0,014	da
Starost domačinov – odločitev o prodaji ali oddaji v najem v turistične namene nepremičnine na Krasu, v kateri ne nameravajo živeti	2,232	0,693	ne
Starost domačinov – pripravljenost prodati nepremičnino tujemu državljanu	16,371	0,003	da
Starost domačinov – mnenje, ali v tujih državljanih, ki so kupili in obnovili nepremičnino na Krasu in jo oddajajo v najem v turistične namene, vidijo nelojalno konkurenco domačim ponudnikom	1,230	0,873	ne
Starost domačinov – naklonjenost do tujih lastnikov nepremičnin	17,943	0,022	da
Starost domačinov – mnenje o vključitvi tujih lastnikov nepremičnin v slovensko okolje in družbo	22,204	0,005	da
Starost domačinov – mnenje o prilagajanju tujih lastnikov nepremičnin slovenskemu okolju in navadam	15,561	0,049	da
Izobrazba domačinov – odnos do nakupa nepremičnin tujih državljanov	1,050	0,592	ne
Izobrazba domačinov – stališče glede zakonske omejitve nakupa nepremičnin tujih državljanov na območju Krasa	0,027	0,87	ne
Izobrazba domačinov – pripravljenost prodati nepremičnino tujemu državljanu	0,244	0,622	ne
Izobrazba domačinov – naklonjenost do tujih lastnikov nepremičnin	0,651	0,722	ne

Iz opravljenih preizkusov povezanosti je opaziti, da so glede na spol domačinov moški negativno naklonjeni tujim lastnikom nepremičnin, saj v večini nakupov ne odobravajo, uvedli bi zakonsko omejitev nakupov nepremičnin na območju, nepremičnine ne bi prodali tujim državljanom in jih tudi ne sprejemajo. S tem, da se slabo prilagajajo slovenskemu okolju in navadam, se strinjajo tudi ženske.

Med moškimi in ženskami ni opaziti razlik glede prodaje nepremičnine ali oddaje v najem v turistične namene, oboji so bolj nagnjeni k oddaji. Prav tako ne vidijo v tujih lastnikih nepremičnin nelojalne konkurence domačim ponudnikom. Oboji so neodločeni glede vključevanja tujih lastnikov, a so mnenja, da je od vseh odvisno, kako dobro se bodo tuji lastniki nepremičnin prilagodili oz. vključili v slovensko družbo.

Glede na starost domačinov so rezultati pokazali, da so starejši od 51 let tujim lastnikom nepremičnin negativno naklonjeni, ne odobravajo nakupov, so za uvedbo zakonske omejitve nakupov nepremičnin na območju Krasa in svoje nepremičnine ne bi prodali tujemu državljanu. Menijo, da se tuji lastniki nepremičnin slabo prilagajajo in vključujejo v slovensko okolje in družbo.

Vse starostne skupine se strinjajo, da bi svojo nepremičnino raje oddale v najem v turistične namene kot prodale, prav tako pa v tujih lastnikih nepremičnin ne vidijo nelojalne konkurence domačim ponudnikom.

Povezanosti spremenljivk glede na izobrazbo domačinov ni zaznati, zato ne moremo trditi, da bi izobrazba vplivala na odnos do nakupov nepremičnin tujih državljanov, na stališče glede zakonske omejitve, na pripravljenost prodaje nepremičnine tujemu državljanu ali na naklonjenost do tujih lastnikov nepremičnin.

5 ZAKLJUČNE UGOTOVITVE

V diplomski nalogi so bili obravnavani nakupi nepremičnin tujih državljanov na območju Krasa v obdobju od vstopa Slovenije v EU do konca leta 2015, da bi lahko ugotovili razsežnost tega pojava in strukturo kupcev. Z izvedeno anketo med domačini je predstavljen njihov pogled na tuje lastnike nepremičnin, kakšni so po njihovem mnenju razlogi nakupa, kakšne nepremičnine tuji državljanji kupujejo, kako jih vzdržujejo in v kolikšni meri se prilagajajo in vključujejo v slovensko okolje. Na drugi strani so preko intervjujev med tujimi lastniki nepremičnin pridobljeni dejanski podatki o kupljeni nepremičnini, njihovi razlogi za nakup, kako sami občutijo sprejemanje s strani lokalnih prebivalcev in kaj mislijo o svojem vključevanju v slovensko okolje in družbo.

Med tujimi kupci nepremičnin so večinoma prebivalci iz držav članic EU, med njimi pa v veliki večini državljanji Italije. Nakupi so prva leta po vstopu Slovenije v EU močno narasli, nato pa zaradi gospodarske in finančne krize upadli. Ne moremo trditi, da je zanimanja za nakup nepremičnin zadnja leta manj, niti da se je kupovanje nepremičnin tujih državljanov ustalilo, saj je od leta 2010 ponovno opaziti vsako leto več nakupov, kar opažajo tudi anketirani domačini.

Pravzaprav je pogled domačinov na nakup nepremičnin tujih državljanov podoben stanju, ki so ga prikazali tuji lastniki nepremičnin. Raziskava kaže, da se je večina tujih državljanov na Kras priselila za daljše obdobje oz. za stalno, zato je ključnega pomena njihova vključitev v okolje, sprejemanje slovenskih navad in spoštovanje kulture in jezika za ohranitev slovenske identitete na območju, kjer je bil njen obstoj enkrat že vprašljiv. Ker se ponekod že pojavljajo dvojezični napisi, bi morali za preprečitev ustvarjanja dvojezičnega območja zagotoviti javno rabo slovenščine in natančno določiti, kdaj je dovoljena uporaba tujega jezika.

Zaradi povečanega zanimanja za nakup so se cene nepremičnin na Krasu močno povišale, vendar so v primerjavi z območjem na italijanski strani, tržaškim Krasom in Trstom, veliko nižje. Italijani, ki prihajajo predvsem iz okolice Trsta, lahko zaradi bližine ohranijo povezavo z Italijo, obdržijo službo in vse navade, ki so jih imeli s prejšnjim bivališčem v Italiji. Za potrebe urejanja in vzdrževanja infrastrukture bi morali v Sloveniji prijaviti tudi stalno bivališče in tukaj postati davčni rezident, kljub temu, da se na delo vozijo v tujino, a žal večina tega nima urejenega.

Mnenje domačinov glede pomembnosti dejavnikov pri nakupu nepremičnin prikazuje podobno sliko kot pri tujih državljanjih, saj jim je bila pri odločitvi za nakup nepremičnine najpomembnejša nizka cena nepremičnine, dobra dostopnost do doma in službe v Italiji, dobro podnebje in neokrnjena narava ter umirjen način življenja. Prav tako so po mnenju obojih pomembni nizki stroški bivanja. Tujim državljanom je bil pomemben dejavnik pri izbiri nepremičnine tudi arhitekturni slog, kar se domačinom zdi manj pomemben. Z razliko od domačinov pa se tujim državljanom ne zdi tako pomembna bližina morja in dobra dostopnost do trgovine vsakdanje potrošnje. Domačini so mnenja, da je tujim državljanom pomembno, da govorijo njihov jezik, kar se je izkazalo za napačno, saj jim to pri nakupu nepremičnine v večini ni pomembno.

Povečanje arhitekturno neustrezne gradnje, ki je v letih velikih nakupov narasla zaradi ljudi, ki so videli priložnost zaslužka z ekstenzivno gradnjo satelitskih naselij in vrstnih hiš z namenom prodaje tujim državljanom, je povzročila velik problem. Podobo kraške krajine so začeli uničevati s pozidavo izven

naselij, tudi na dobrih kmetijskih zemljiščih in imeli v planu še vrsto drugih pozidav. Vendar pa so na terenu vidni slabi primeri gradnje in obnove tudi s strani domačinov, ki med drugim izbirajo najrazličnejše žive barve fasade, ki so za to območje nedopustne. Občina Sežana je prva izmed občin na Krasu sprejela prostorski načrt in s tem omejila območja dovoljene gradnje. Strokovnjaki so sicer zadovoljni, da se je končno nekaj premaknilo, vendar to vsekakor ni zadosten ukrep, ki bi ustrezno zaščitil območje, o čemer se že dolgo razpravlja. Izvedeni so bili razni projekti in podane smernice za razvoj, a žal niso dosegle svojega namena in ostale neupoštevane. Državne oblasti bi morale skupaj z lokalnim prebivalstvom doseči dogovor o ustreznem razvoju prostora, uskladiti bi morali gradnjo in obnovo ter z vzpostavitvijo zavarovanega območja ohraniti kakovosten prostor.

V prihodnosti bi morali zagotoviti vzdrževanje in obnovo tipičnih kraških jeder ter jih smiselno povezati z novo zgrajenimi objekti. Domačini bi se morali zavedati, da je nepremičnine bolj smiselno urediti za namene turizma kot jih prodati, rezultati ankete kažejo, da se tudi obračajo v to smer. Lastniki nepremičnin bi morali imeti stik s strokovnjaki, ki bi svetovali in usmerjali ob obnovi nepremičnine, prav tako pa bi bilo v ta namen potrebno zagotoviti ustrezno pomoč za pridobivanje sredstev iz različnih skladov za razvoj podeželja.

Veliko manj je domačij, ki bi sicer propadale, saj tuji državljani kupujejo v večini starejše hiše. Glede na izvedeno raziskavo vsekakor ne moremo očitati tujim državljanom, da ne ohranjajo ustrezne arhitekture kupljene nepremičnine. V primerih nakupa stare kraške hiše so nekateri že, drugi pa imajo namen hišo obnoviti v kraškem stilu, s čimer so se strinjali tudi domačini. Le ti so mnenja, da tuji lastniki nepremičnin v večini vlagajo v nepremičnino, kolikor je potrebno, dela pa izvajajo predvsem s pomočjo slovenskih gradbenih podjetij, kar je bilo s strani tujih državljanov tudi potrjeno.

Žalostno je, da dober zgled ni daleč, pa se vseeno ne moremo ničesar naučiti. Na italijanskem Krasu z vrsto določil dosegajo ohranjanje kulturne identitete vasi in ljudi ter načrtno omejujejo množične nakupe nepremičnin in jih tudi ne prodajajo za namene počitniških hiš. Pozidava zemljišč je omejena s strogimi pravili, prav tako je prepovedano podiranje starih hiš z namenom zidave novih. Spomeniško je zaščitena vsa izvorna kraška arhitektura, ki se sme obnavljati zgolj v tipično kraškem slogu. Ne omejujejo moderne arhitekture, vendar se more ta navezovati na kraško stavbno dediščino, z materiali kamna, lesa in železa.

Domačini so tujim lastnikom nepremičnin v splošnem naklonjeni, kar opažajo tudi sami in so mnenja, da so dobro sprejeti. Označili so jih za prijazne in komunikativne, zmerno gostoljubne in delavne ter srednje odprtega mišljenja, a vseeno z nekoliko predsodki. Zelo podobno vidijo tuji državljani njih, v splošnem so jih označili za gostoljubne, prijazne, komunikativne in delavne, srednje odprtega mišljenja in prav tako z določeno mero predsodkov. Vendar pa se po mnenju domačinov tuji državljani slabo vključujejo v slovensko okolje in družbo ter prilagajajo slovenskim navadam, medtem ko tuji državljani ocenjujejo, da se vključujejo dobro. Oboji so mnenja, da je kakovost vključitve in prilagoditve tujih lastnikov nepremičnin odvisna od obojih, tako od tujih lastnikov kot od domačinov. Zamejske Slovence domačini obravnavajo drugače, ne vidijo jih kot tujce. Menijo, da se veliko bolje vključujejo v lokalno okolje in družbo ter jih tudi lepše sprejemajo.

Problemi in trenja med lokalnim prebivalstvom in tujimi državljani se že pojavljajo v posameznih vaseh, kjer je večja koncentracija tujih državljanov. Z ugotavljanjem povezanosti spremenljivk je opaziti, da jim predvsem moški in starejši domačini niso naklonjeni, saj v večini nakupov ne odobravajo, uvedli bi

zakonsko omejitev nakupov nepremičnin na območju, svoje nepremičnine ne bi prodali tujemu državljanu in jih tudi ne sprejemajo.

Z vstopom v EU imajo tujci pravico do nakupa nepremičnin v Sloveniji, kar ima seveda določene prednosti in tudi slabosti. Na slednje bi morali biti pripravljene in ustrezno ukrepati tako na področju prostorskega načrtovanja in s konkretnimi predlogi za prenavo območij kot tudi na področju socialnega razvoja. V spremenjenih razmerah, ko se na Kras preseljuje vse več tujcev, ne bi smeli čakati, da bo narodnostna identiteta in tradicionalen način življenja zamrl, ampak bi bilo potrebno ukrepati in poskrbeti za svojo zemljo in prihodnost ljudi. Vsekakor drži misel župana Doberdoba na italijanskem Krasu: »Če bomo izbrisali svoje korenine, bomo izbrisali tudi sebe.«

VIRI

Fakin Bajec, J. 2011. Prakse varovanja kraške krajine: prizadevanja za zavarovano območje Krasa med političnimi akterji, stroko in lokalnim prebivalstvom. V: Nered, J. (ur.), Perko, D. (ur.), Razpotnik Visković, N. (ur.). Razvoj zavarovanih območij v Sloveniji. Ljubljana, Geografski inštitut Antona Melika ZRC SAZU: str. 71–77.

<http://giam2.zrc-sazu.si/sites/default/files/9789612543211.pdf> (Pridobljeno 24. 5. 2016.)

iObčina – spletni geografski informacijski sistem.

<http://gis.iobcina.si/gisapp/>? (Pridobljeno 1. 2. 2016.)

Jagodic, D. 2011. Čezmejna stanovanjska mobilnost v kontekstu Evropske unije: primer slovensko-italijanske meje. Razprave in gradivo. Revija za narodnostna vprašanja, 65: str. 60–87.

Kolenc, N. 2012. Trajnostni vidik kraške arhitekture. V: Kolenc, N. (ur.), Torbica, A. (ur.). Kraška hiša: priročnik za prenovo. Komen, Občina: 17 str.

Kožuh, B. 2013. Knjiga o statistiki. Ljubljana, Znanstvena založba Filozofske fakultete: str. 243.

Lah, L. 2008a. Grožnja satelitskih naselij na krasu – analiza predloga sprememb in dopolnitev prostorskega akta občine Sežana. AR. Arhitektura, raziskave, številka 2, str. 56–61.

<http://www.dlib.si/stream/URN:NBN:SI:DOC-IKFJTKBD/9a4ea38b-c3d7-45f1-a582-7f3782840e21/PDF> (Pridobljeno 24. 5. 2016.)

Lah, L. 2008b. Ključna vprašanja in odgovori o prostorskem razvoju Krasa. V: Zelnik, D. (ur.), Štembal, M. (ur.). Ohranitev kraške krajine kot razvojna priložnost Krasa – Zbornik referatov in razprav. Ljubljana, Državni svet Republike Slovenije: str. 13–18.

http://www.arhiv.ds-rs.si/dokumenti/publikacije/Zbornik_08-2.pdf (Pridobljeno 24. 5. 2016.)

Lah, L. 2011. Zavarovanje Krasa. V: Nered, J. (ur.), Perko, D. (ur.), Razpotnik Visković, N. (ur.). 2011. Razvoj zavarovanih območij v Sloveniji. Ljubljana, Geografski inštitut Antona Melika ZRC SAZU: str. 79–89.

<http://giam2.zrc-sazu.si/sites/default/files/9789612543211.pdf> (Pridobljeno 24. 5. 2016.)

Lampič, B., Mrak, I. 2012. Globalization and foreign amenity migrants: the case of foreign home owners in the Pomurska region of Slovenia. European Countryside, 4: str. 45–56.

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): 224 str.

Luthar, O., Luthar, B., Fakin Bajec, J., Prijatelj, M., Ebner., M. 2008. Kulturna dediščina: Degradacija kraške stavbne dediščine. V: Luthar, O., Dobrovoljc, H., Pavšek, M., Mulec, J., Fridl, J., Hrvatin, M. (ur.) Kras: trajnostni razvoj kraške pokrajine. Ljubljana, Založba ZRC: str. 253.

Metodološka pojasnila k periodičnim poročilom: Različica 3.2. Geodetska uprava RS, september 2015.
http://prostor3.gov.si/ETN-JV/etn_jv/docs?action=getDocumentFile&docID=57 (Pridobljeno 24. 1. 2016.)

Nakup nepremičnin s strani tujih državljanov. Ministrstvo za pravosodje RS.
http://www.mp.gov.si/si/delovna_podrocja/zakonodaja_s_podrocja_pravosodja/nakup_nepremicnin_s_strani_tujih_drzavljanov/ (Pridobljeno 1. 2. 2016.)

Osnovna pojasnila o evidenci trga nepremičnin, Geodetska uprava RS.
http://www.e-prostor.gov.si/fileadmin/etn/Porocila/Uvodna_pojasnila_o_evidenci_trga_nepremicnin.pdf

Poročilo o delu medresorske delovne skupine za preučitev možnosti za uveljavitev 37. člena Akta o pogojih pristopa ... in prilagoditvah pogodb, na katerih temelji Evropska unija. Ministrstvo za pravosodje RS. Ljubljana, 7. april 2011.
http://www.mp.gov.si/fileadmin/mp.gov.si/pageuploads/mp.gov.si/zakonodaja/MDSKras/Porocilo_MDS-javno.doc (Pridobljeno 15. 1. 2016.)

Poročilo o evidentiranem prometu in cenah nepremičnin v obmejnih upravnih enotah v letu 2012 – predlog za obravnavo. Ministrstvo za okolje in prostor RS, 5. 4. 2013.
[http://vrs-3.vlada.si/MANDAT13/vladnagradaiva.nsf/aa3872cadf1c8356c1256efb00603606/d9ad74801ae37777c1257b490028ce2b/\\$FILE/VG_Porocilo.PDF](http://vrs-3.vlada.si/MANDAT13/vladnagradaiva.nsf/aa3872cadf1c8356c1256efb00603606/d9ad74801ae37777c1257b490028ce2b/$FILE/VG_Porocilo.PDF) (Pridobljeno 15. 1. 2016.)

Poročilo o evidentiranem prometu in cenah nepremičnin v obmejnih upravnih enotah v letu 2013 – predlog za obravnavo. Ministrstvo za okolje in prostor RS, 22. 10. 2014.
[http://84.39.218.201/MANDAT14/VLADNAGRADIVA.NSF/18a6b9887c33a0bdc12570e50034eb54/a3b961767ed31af8c1257d800027da63/\\$FILE/VG_Porocilo_2013.pdf](http://84.39.218.201/MANDAT14/VLADNAGRADIVA.NSF/18a6b9887c33a0bdc12570e50034eb54/a3b961767ed31af8c1257d800027da63/$FILE/VG_Porocilo_2013.pdf) (Pridobljeno 15. 1. 2016.)

Poročilo o evidentiranem prometu in cenah nepremičnin v obmejnih upravnih enotah v letu 2014 – predlog za obravnavo. Ministrstvo za okolje in prostor RS, 14. 7. 2016.
[http://vrs-3.vlada.si/MANDAT14/VLADNAGRADIVA.NSF/71d4985ffda5de89c12572c3003716c4/e5ddb00320d2cfe6c1257e83003ad17b/\\$FILE/Porocilo_UE_2014_P.pdf](http://vrs-3.vlada.si/MANDAT14/VLADNAGRADIVA.NSF/71d4985ffda5de89c12572c3003716c4/e5ddb00320d2cfe6c1257e83003ad17b/$FILE/Porocilo_UE_2014_P.pdf) (Pridobljeno 15. 1. 2016.)

Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2007. Geodetska uprava RS, junij 2008.
http://prostor3.gov.si/ETN-JV/etn_jv/docs?action=getDocumentFile&docID=13 (Pridobljeno 24. 1. 2016.)

Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2008. Geodetska uprava RS, marec 2009.
http://prostor3.gov.si/ETN-JV/etn_jv/docs?action=getDocumentFile&docID=8 (Pridobljeno 24. 1. 2016.)

Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2009. Geodetska uprava RS, marec 2010.
http://prostor3.gov.si/ETN-JV/etn_jv/docs?action=getDocumentFile&docID=23 (Pridobljeno 24. 1. 2016.)

Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2010. Geodetska uprava RS, marec 2011.
http://prostor3.gov.si/ETN-JV/etn_jv/docs?action=getDocumentFile&docID=31 (Pridobljeno 24. 1. 2016.)

Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2011. Geodetska uprava RS, marec 2012.
http://prostor3.gov.si/ETN-JV/etn_jv/docs?action=getDocumentFile&docID=38 (Pridobljeno 24. 1. 2016.)

Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2012. Geodetska uprava RS, marec 2013.
http://prostor3.gov.si/ETN-JV/etn_jv/docs?action=getDocumentFile&docID=44 (Pridobljeno 24. 1. 2016.)

Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2013. Geodetska uprava RS, julij 2014.
http://prostor3.gov.si/ETN-JV/etn_jv/docs?action=getDocumentFile&docID=50 (Pridobljeno 24. 1. 2016.)

Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2014. Geodetska uprava RS, marec 2015.
http://prostor3.gov.si/ETN-JV/etn_jv/docs?action=getDocumentFile&docID=54 (Pridobljeno 24. 1. 2016.)

Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2015. Geodetska uprava RS, marec 2016.
http://prostor3.gov.si/ETN-JV/etn_jv/docs?action=getDocumentFile&docID=61 (Pridobljeno 12. 4. 2016.)

Portal e-Sodstvo, vrhovno sodišče RS.
<https://evlozisce.sodisce.si/esodstvo/index.html>

Portal Prostor, Geodetska uprava RS.
<http://prostor3.gov.si/javni/login.jsp?jezik=sl>

Prosen, A. 2008. Kras kot poselitveni ali kulturno-gospodarski prostor. V: Zelnik, D. (ur.), Štembal, M. (ur.). Ohranitev kraške krajine kot razvojna priložnost Krasa: zbornik referatov in razprav. Ljubljana, Državni svet Republike Slovenije: str. 45–49.
http://www.arhiv.ds-rs.si/dokumenti/publikacije/Zbornik_08-2.pdf (Pridobljeno 15. 1. 2016.)

Trajnostno upravljanje naravnih virov in teritorialna kohezija: Kratka predstavitev projekta Kras-Carso. 2014.
<http://www.krascarso-carsokras.eu/sl/predstavitev-projekta/krajsi-opis-projekta> (Pridobljeno 24. 5. 2016.)

Renčelj, S., Lah, L. 2008. Kraška hiša in arhitektura Krasa: med očarljivostjo in vsakdanom. Koper, Libris: 240 str. 101–107 str., 227–231 str.

Statistični urad RS.
www.stat.si (Pridobljeno 1. 2. 2016.)

Statistično poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leti 2005 in 2006. Geodetska uprava RS, september 2007.

http://prostor3.gov.si/ETN-JV/etn_jv/docs?action=getDocumentFile&docID=14 (Pridobljeno 24. 1. 2016.)

Statistično poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leti 2005 in 2006: Statistični podatki in kazalci. Geodetska uprava RS, september 2007.

http://prostor3.gov.si/ETN-JV/etn_jv/docs?action=getDocumentFile&docID=15 (Pridobljeno 24. 1. 2016.)

Stupar, M., Gorkič, M., Fajdiga, B., idr. 2012. Preverjanje možnosti izvedbe geoparka na Krasu: str. 45.

http://www.krascarso-carsokras.eu/images/stories/KATJA/geopark_small.pdf (Pridobljeno 24. 5. 2016.)

Študija o prostorskem načrtovanju na Krasu – čezmejna analiza na slovenskem in italijanskem delu Krasa. Strateški projekt Kras-Carso: Trajnostno upravljanje naravnih virov in teritorialna kohezija. 2012

<http://www.krascarso-carsokras.eu/images/stories/KATJA/studija-slo.pdf> (Pridobljeno 13. 2. 2016.)

Upravna enota Sežana.

http://www.upravneenote.gov.si/sezana/o_upravni_enoti/ (Pridobljeno 1. 2. 2016.)

Žvokelj, G. 2014. Analiza cen stanovanjskih hiš v izbranih slovenskih in italijanskih lokalnih skupnostih. Diplomski naloga. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo (samozaložba G. Žvokelj): 62 str.

PRILOGE

PRILOGA A: ANKETNA VPRAŠALNIKA ZA IZVEDBO RAZISKAVE MED DOMAČINI IN TUJIMI LASTNIKI NEPREMIČNIN NA KRASU

Priloga A.1: Anketni vprašalnik za domačine na Krasu

Priloga A.2: Anketni vprašalnik kot pomoč za intervju tujih državljanov, ki so kupili nepremičnino na Krasu

PRILOGA B: IZPISI IZ PROGRAMA SPSS ZA UGOTAVLJANJE POVEZNOSTI MED SPREMENLJIVKAMI

Priloga B.1: Izpis SPSS – povezanost med spolom anketiranih domačinov in odnosom do nakupa nepremičnin tujih državljanov

Priloga B.2: Izpis SPSS – povezanost med spolom anketiranih domačinov in stališčem glede zakonske omejitve nakupa nepremičnin tujih državljanov na območju Krasa

Priloga B.3: Izpis SPSS – povezanost med spolom anketiranih domačinov in odločitvijo o prodaji ali oddaji v najem v turistične namene nepremičnine na Krasu, v kateri ne nameravajo živeti

Priloga B.4: Izpis SPSS – povezanost med spolom anketiranih domačinov in pripravljenostjo prodati nepremičnino tujemu državljanu

Priloga B.5: Izpis SPSS – povezanost med spolom anketiranih domačinov in mnenjem, ali v tujih državljanih, ki so kupili in obnovili nepremičnino na Krasu in jo oddajajo v najem v turistične namene, vidijo nelojalno konkurenco domačim ponudnikom

Priloga B.6: Izpis SPSS – povezanost med spolom anketiranih domačinov in naklonjenostjo do tujih lastnikov nepremičnin

Priloga B.7: Izpis SPSS – povezanost med spolom anketiranih domačinov in mnenjem o vključitvi tujih lastnikov nepremičnin v slovensko okolje in družbo

Priloga B.8: Izpis SPSS – povezanost med spolom anketiranih domačinov in sprejemanjem tujih lastnikov nepremičnin

Priloga B.9: Izpis SPSS – povezanost med spolom anketiranih domačinov in mnenjem o prilagajanju tujih lastnikov nepremičnin slovenskemu okolju in navadam

Priloga B.10: Izpis SPSS – povezanost med spolom anketiranih domačinov in mnenjem, od koga je najbolj odvisna kakovost prilagoditve oz. vključitve tujih lastnikov nepremičnin v slovensko družbo

- Priloga B.11: Izpis SPSS – povezanost med starostjo anketiranih domačinov in odnosom do nakupa nepremičnin tujih državljanov
- Priloga B.12: Izpis SPSS – povezanost med starostjo anketiranih domačinov in stališčem glede zakonske omejitve nakupa nepremičnin tujih državljanov na območju Krasa
- Priloga B.13: Izpis SPSS – povezanost med starostjo anketiranih domačinov in odločitvijo o prodaji ali oddaji v najem v turistične namene nepremičnine na Krasu, v kateri ne nameravajo živeti
- Priloga B.14: Izpis SPSS – povezanost med starostjo anketiranih domačinov in pripravljenostjo prodati nepremičnino tujemu državljanu
- Priloga B.15: Izpis SPSS – povezanost med starostjo anketiranih domačinov in mnenjem, ali v tujih državljanih, ki so kupili in obnovili nepremičnino na Krasu in jo oddajajo v najem v turistične namene, vidijo nelojalno konkurenco domačim ponudnikom
- Priloga B.16: Izpis SPSS – povezanost med starostjo anketiranih domačinov in naklonjenostjo do tujih lastnikov nepremičnin
- Priloga B.17: Izpis SPSS – povezanost med starostjo anketiranih domačinov in mnenjem o vključitvi tujih lastnikov nepremičnin v slovensko okolje in družbo
- Priloga B.18: Izpis SPSS – povezanost med starostjo anketiranih domačinov in mnenjem o prilagajanju tujih lastnikov nepremičnin slovenskemu okolju in navadam
- Priloga B.19: Izpis SPSS – povezanost med izobrazbo anketiranih domačinov in odnosom do nakupa nepremičnin tujih državljanov
- Priloga B.20: Izpis SPSS – povezanost med izobrazbo anketiranih domačinov in stališčem glede zakonske omejitve nakupa nepremičnin tujih državljanov na območju Krasa
- Priloga B.21: Izpis SPSS – povezanost med izobrazbo anketiranih domačinov in pripravljenostjo prodati nepremičnino tujemu državljanu
- Priloga B.22: Izpis SPSS – povezanost med izobrazbo anketiranih domačinov in naklonjenostjo do tujih lastnikov nepremičnin

Priloga A.1: Anketni vprašalnik za domačine na Krasu

Pozdravljeni!

Sem Jana Kermolj in zaključujem študij na Fakulteti za gradbeništvo in geodezijo Univerze v Ljubljani. Izdelujem diplomsko nalogo na področju nakupa nepremičnin tujih državljanov na Krasu in njihovo vključitev v slovensko okolje, zato vas vljudno prosim, da v celoti izpolnite anketo ter mi pomagate pridobiti želene podatke. Anketa je anonimna in bo uporabljena izključno za potrebe omenjene diplomske naloge. Za izpolnitev boste potrebovali približno 10 minut.

V primeru kakršnihkoli vprašanj me lahko kontaktirate na e-naslov jana.kermolj@gmail.com.

Iskreno se vam zahvaljujem za sodelovanje!

Navodila za izpolnjevanje: obkrožite črko pred ustreznim odgovorom oz. odgovor vpišite na črto.

A. SPLOŠNI PODATKI

1. **Kraj bivanja:** _____

2. Spol

- a) moški
- b) ženski

3. Starost

- a) 18–30 let
- b) 31–40 let
- c) 41–50 let
- d) 51–60 let
- e) nad 60 let

4. Raven izobrazbe (V skladu z Uredbo o uvedbi in uporabi klasifikacijskega sistema izobraževanja in usposabljanja, 26. april 2006)

- a) I. (nedokončana osnovna šola)
- b) II. (osnovna šola)
- c) III. (nižje poklicno izobraževanje (2-letno))
- d) IV. (srednje poklicno izobraževanje (3-letno))
- e) V. (gimnazijsko, srednje poklicno -tehniško izobraževanje, srednje tehniško oz. drugo strokovno izobraževanje)
- f) VI/1. (višješolski programi (do 1994)/višješolski strokovni programi)
- g) VI/2. (specializacija po višješolskih programih/visokošolski strokovni programi/visokošolski strokovni (1. bolonjska stopnja)/univerzitetni programi (1. bolonjska stopnja))
- h) VII. (specializacija po visokošolskih strokovnih programih/univerzitetni programi/magisteriji stroke (ZA imenom) (2. bolonjska st.))
- i) VIII/1. (specializacija po univerzitetnih programih/magisteriji znanosti (PRED imenom))
- j) VIII/2. (doktorati znanosti (PRED imenom)/doktorati znanosti (PRED imenom) (3. bolonjska st.))

5. Status

- a) študent
- b) zaposlen (polni ali krajši delovni čas)
- c) samozaposlen
- d) upokojenec
- e) nezaposlen

B. NAKUP NEPREMIČNIN S STRANI TUJIH DRŽAVLJANOV

1. Ali ste po vstopu Slovenije v EU (1. 5. 2004) opazili povečano zanimanje tujih državljanov za nakup nepremičnin na Krasu?

- a) Da.
- b) Ne.
- c) Nisem pozoren na to.
- d) Drugo (Kaj?): _____

2. Če ste opazili povečano zanimanje, ali menite, da je to vplivalo na cene nepremičnin na Krasu?

- a) Da, cene so se zvišale.
- b) Da, cene so se znižale.
- c) Ne, ni večjih razlik.
- d) Nisem opazil.

3. Kako pomembni so po vašem mnenju različni dejavniki za tuje državljane pri nakupu nepremičnine na Krasu?

(Ocenite od 1 do 5: 1 – Zelo nepomembno, 2 – Nepomembno, 3 – Niti nepomembno niti pomembno, 4 – Pomembno, 5 – Zelo pomembno)

- | | | | | | |
|--|---|---|---|---|---|
| a) Bližina morja: | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| b) Nizke cene nepremičnin: | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| c) Nizki stroški bivanja: | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| d) Dobra klima/podnebnje: | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| e) Neokrnjena narava: | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| f) Domačini govorite njihov jezik: | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| g) Dobra dostopnost do doma oz. službe v matični državi (Italiji): | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| h) Dobra dostopnost do trgovine vsakdanje potrošnje: | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| i) Arhitekturni slog nepremičnine: | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| j) Umirjen način življenja, brez gneče in hrupa: | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |

4. S kakšnim razlogom menite, da tuji državljani kupujejo nepremičnine na Krasu?

- a) Za stalno bivanje.
- b) Za začasno bivanje.
- c) Za dopustovanje.
- d) Za oddajanje v najem tujim/domačim turistom.
- e) Iz poslovnih razlogov.
- f) Drugo (Kaj?): _____

5. Ali bi priporočili tujim državljanom nakup nepremičnine na Krasu?

- a) Da.
- b) Ne.

6. Kakšen odnos imate do nakupa nepremičnin s strani tujih državljanov?

- a) Odobravam oz. vidim kot razvojno priložnost in način ohranjanja slovenskega podeželja.
- b) Ne odobravam oz. vidim kot grožnjo za slovensko kulturo in podeželje.
- c) Drugo (Kaj?): _____

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

- a) Da.
- b) Ne.
- c) Sem že lastnik/solastnik nepremičnine v tujini.

8. Koliko po vašem mnenju tujih lastniki nepremičnin v povprečju vlagajo v obnovo kupljene nepremičnine?
 a) Brez omejitv, kolikor je potrebno.
 b) Minimalno, toliko, da se vzdržuje v normalnem stanju.
 c) Drugo (Kaj?): _____
9. Kako tujih lastniki nepremičnin obnavljajo svoje nepremičnine?
 a) Sami.
 b) S pomočjo slovenskih gradbenih podjetij.
 c) S pomočjo tujih gradbenih podjetij.
 d) Drugo (Kaj?): _____
10. Ali poznate tuje državljane, ki so se po nakupu nepremičnine tudi za stalno preselili na Kras?
 a) Da.
 b) Ne.
 c) Ni večjih razlik.
 d) Ni večjih razlik.
11. Koliko takih primerov poznate? _____
 a) Da.
 b) Ne.
 c) Ni večjih razlik.
 d) Ni večjih razlik.
12. Ali opazate, da tujih lastniki nepremičnin kasneje redkeje obiskujejo svoje nepremičnine na Krasu kot takoj po nakupu?
 a) Da.
 b) Ne.
 c) Ni večjih razlik.
 d) Ni večjih razlik.
13. Se vam zdi, da je v zadnjem času zanimanje in nakup nepremičnin s strani tujih državljanov priločno upadati glede na obdobje takoj po vstopu Slovenije v EU?
 a) Da.
 b) Ne.
 c) Ni večje razlike.
 d) Drugo (Kaj?): _____
14. Mislite, da bi morali zakonsko omgiliti nakup nepremičnin tujim državljanom na območju Krasa?
 a) Da.
 b) Ne.
 c) Drugo (Kaj?): _____
15. V katerem stilu tujih lastniki nepremičnin večinoma obnavljajo kupljene nepremičnine?
 a) Upoštevajo kraški stil.
 b) Ne upoštevajo kraškega stila.
 c) Po svojem – narodnem stilu.
 d) Ne vem.
 e) Drugo (Kaj?): _____
16. Če bi bili lastnik nepremičnine na Krasu, v kateri ne nameravate živeti, bi jo raje prodali ali dali v najem v turistične namene?
 a) Bi jo prodal.
 b) Bi jo dal v najem v turistične namene.
 c) Bi jo prodal.
 d) Bi jo dal v najem v turistične namene.
 e) Ne.
17. Bi bili pripravljeni prodati svojo nepremičnino tujemu državljanu?
 a) Da.
 b) Ne.
18. Ali v tujih državljanih, ki so kupili in obnovili nepremičnino na Krasu in jo oddajajo v najem v turistične namene, vidite nekojalo konkurenco domačim ponudnikom?
 a) Da.
 b) Ne.
 c) Konkurenca je vedno zdrava.
- C. **VKLJUČITEV TUJIH DRŽAVLJANOV V SLOVENSKO OKOLJE**
 I. Kako bi ocenili svojo naklonjenost do tujih lastnikov nepremičnin v Sloveniji?
 (Ocenite od 1 do 5: 1 – Zelo negativna, 2 – Negativna, 3 – Nihi pozitivna miti negativna, 4 – Pozitivna, 5 – Zelo pozitivna)
 1 2 3 4 5
2. Kako se tujih lastniki nepremičnin vključujejo v slovensko okolje in družbo?
 (Ocenite od 1 do 5: 1 – Zelo slabo, 2 – Slabo, 3 – Niti dobro miti slabo, 4 – Dobro, 5 – Zelo dobro)
 1 2 3 4 5
3. Kakšen je 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 (Kaj?): _____
4. Se po vašem mnenju tujih lastniki nepremičnin prilaagajajo slovenskemu okolju in navadam?
 (Ocenite od 1 do 5: 1 – Zelo se NE prilaagajajo, 2 – Se NE prilaagajajo, 3 – Niti se ne prilaagajajo miti prilaagajajo, 4 – Se prilaagajajo, 5 – Zelo se prilaagajajo)
 1 2 3 4 5
5. Kako bi v splošnem ocenili tuje lastnike nepremičnin?
 (Ocenite od 1 do 5: 1 – Zelo se NE strinjam, 2 – Se ne strinjam, 3 – Niti se ne strinjam miti strinjam, 4 – Se strinjam, 5 – Zelo se strinjam)
 a) Gostljuben
 b) Priazen
 c) Brez predsodkov
 d) Komunikativen
 e) Napreden/odprtega mišljenja
 f) Delaven
 g) Drugo (Kaj?): _____
6. Od koga je po vašem mnenju najbolj odvisna kakovost prilagoditve oz. vključitve tujih lastnikov nepremičnin v slovensko družbo?
 a) Od njih samih.
 b) Od nas, kako jih sprejemamo.
 c) Od vseh.
7. Ali lahko navedete pozitivne posledice v okolju zaradi priseljevanja tujih kupcev nepremičnin?
 a) Da.
 b) Ne.
8. Ali lahko navedete negativne posledice v okolju zaradi priseljevanja tujih kupcev nepremičnin?
 a) Da.
 b) Ne.

Priloga A.2: Anketni vprašalnik kot pomoč za intervju tujih državljanov, ki so kupili nepremičnino na Krasu

Pozdravljeni!

Sem Jana Kermolj in zaključujem študij na Fakulteti za gradbeništvo in geodezijo Univerze v Ljubljani. Izdelujem diplomsko nalogo na področju nakupa nepremičnin tujih državljanov na Krasu in njihovo vključitev v slovensko okolje, zato vas vljudno prosim, da v celoti izpolnite anketo ter mi pomagate pridobiti zelene podatke. Anketa je anonimna in bo uporabljena izključno za potrebe omenjene diplomske naloge. Za izpolnitev boste potrebovali približno 10 minut.

V primeru kakršnihkoli vprašanj me lahko kontaktirate na e-naslov jana.kermolj@gmail.com.

Iskreno se vam zahvaljujem za sodelovanje!

Navodila za izpolnjevanje: obkrožite črko pred ustreznim odgovorom oz. odgovor vpišite na črto.

A.SPLOŠNI PODATKI

1. Spol

- a) moški
- b) ženski

2. Starost

- a) 18–30let
- b) 31–40 let
- c) 41–50 let
- d) 51–60 let
- e) nad 60 let

3. Raven izobrazbe

- a) I. (nedokončana osnovna šola)
- b) II. (osnovna šola)
- c) III. (nižje poklicno izobraževanje (2 letno))
- d) IV. (srednje poklicno izobraževanje (3letno))
- e) V. (gimnazijsko, srednje poklicno -tehniško izobraževanje, srednje tehniško oz. drugo strokovno izobraževanje)
- f) VI/1. (višješolski programi (do 1994)/višješolski strokovni programi)
- g) VI/2. (specializacija po višješolskih programih/visokošolski strokovni programi/visokošolski strokovni (1. bolonjska stopnja)/univerzitetni programi (1. bolonjska stopnja))
- h) VII. (specializacija po visokošolskih strokovnih programih/univerzitetni programi/magisteriji stroke (ZA imenom) (2. bolonjska st.))
- i) VIII/1. (specializacija po univerzitetnih programih/magisteriji znanosti (PRED imenom))
- j) VIII/2. (doktorati znanosti (PRED imenom)/doktorati znanosti (PRED imenom) (3. bolonjska st.))

4. Status

- a) študent
- b) zaposlen (polni ali krajši delovni čas)
- c) samozaposlen
- d) upokojenec
- e) nezaposlen

5. Iz katere države prihajate? _____

6. Iz katerega mesta prihajate? _____

7. Kaj ste po narodnosti?

- a) Slovenec (zamejski Slovenec)
- b) Italijan
- c) Drugo (Kaj?): _____

B.NEPREMIČNINA V SLOVENIJI

1. V katerem naselju v Sloveniji ste kupili nepremičnino? _____

2. Katerega leta ste kupili nepremičnino? _____

3. Ste razmišljali o nakupu nepremičnine tudi kje drugje v Sloveniji?

- a) Da.
- b) Ne.

4. Če ste, kje drugje v Sloveniji ste razmišljali o nakupu nepremičnine? _____

5. Kako ste izvedeli za nepremičnino, ki ste jo kupili v Sloveniji?

- a) S pomočjo nepremičninske družbe v Sloveniji.
- b) S pomočjo nepremičninske družbe v svoji državi.
- c) Z brskanjem po internetu ali iskanjem oglasov v drugih medijih.
- d) Z iskanjem nepremičnin neposredno na želeni lokaciji.
- e) Od mojega znanca, ki je že kupil nepremičnino v Sloveniji.
- f) Drugo (Kaj?): _____

6. Kaj menite o trajanju postopka za nakup nepremičnine v Sloveniji (od odločitve za nakup do dejanskega lastništva nepremičnine) v primerjavi s takšnim postopkom v vaši državi?

- a) Je dolgotrajen.
- b) Je zmerno dolg.
- c) Je kratkotrajen.
- d) Nisem seznanjen s postopkom v svoji državi.

7. Katero vrsto nepremičnine ste kupili?

- a) Novogradnja (stanovanje, hiša...).
- b) Stara kraška hiša.
- c) Stanovanje v večstanovanjski stavbi.
- d) Zazidljivo stavbno zemljišče.
- e) Drugo (Kaj?): _____

8. Kolikšna je starost kupljene nepremičnine?

- a) do 30 let
- b) nad 30 let in do 70 let
- c) nad 70 let

9. Kolikšna je vrednost kupljene nepremičnine?

- a) do 100.000 €
- b) več kot 100.00 in do 200.000 €
- c) več kot 200.000 €

- 10. Kako pomembni so bili za vas različni dejavniki pri nakupu nepremičnine na Krasu?**
(Oceni od 1 do 5: 1 – Zelo nepomembno, 2 – Nepomembno, 3 – Nič nepomembno niti pomembno, 4 – Pomembno, 5 – Zelo pomembno)
- | | | | | | |
|--|---|---|---|---|---|
| a) Biznisa morja: | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| b) Nizke cene nepremičnin: | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| c) Nizki stroški bivanja: | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| d) Dobra klima/podnebje: | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| e) Neokrnjena narava: | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| f) Domaćini govornjo moj jezik: | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| g) Dobra dostopnost do doma oz. službe v matični državi (v Italiji): | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| h) Dobra dostopnost do trgovine vsakdanje potrošnje: | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| i) Arhitekturni slog nepremičnine: | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| j) Umrjen način življenja, brez gneče in hrupa: | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
- 11. S kakšnim razlogom ste kupili nepremičnino?**
- Za stalno bivanje.
 - Začasno bivanje.
 - Za dopustovanje.
 - Za dajanje v najem v turistične namene.
 - Iz poslovnih razlogov.
- 12. Koliko nameravate investirati ali ste že investirali v prenovo kupljene nepremičnine?**
- Brez omejitve, kolikor je potrebno.
 - Minimalno, toliko, da se vzdržuje v normalnem stanju.
 - Obnova ni potrebna.
- 13. Kako obnavljate kupljeno nepremičnino?**
- Sami.
 - S pomočjo slovenskih gradbenih podjetij.
 - S pomočjo tujih gradbenih podjetij.
 - Obnova ni potrebna.
- 14. Ali boste oz. ste že obnovili nepremičnino v kraškem stilu?**
- Da.
 - Ne.
 - Obnova ni potrebna.
- 15. Kako dolgo nameravate obdržati kupljeno nepremičnino?**
- Do 5 let.
 - Do 10 let.
 - Več kot 10 let.
 - Za vedno.
 - Ne vem.

9. Bi želeli v zvezi s to tematiko še kaj dodati?

- 1. V Sloveniji živite** (če izberete odgovor b, prosim izberite eno od sledečih možnosti)
- Stalno.
 - Občasno : a) Manj kot en mesec na leto.
b) Več kot en mesec in manj kot šest mesecev na leto.
c) Več kot šest mesecev na leto.
- 2. Ali se nameravate naučiti slovensčine?**
- Da.
 - Ne.
 - Ze govornim slovensko.
- 3. Če ste odgovorili z ne, zakaj se ne nameravate naučiti slovensčine?**
4. Ali si nameravate poiskati službo v Sloveniji?
- Da.
 - Ne.
 - Sem upokojen.
 - Drugo (Kaj?): _____
- 5. Kako so vas po vašem mnenju sprejeli domaćini?**
(Oceni od 1 do 5: 1 – Zelo negativno, 2 – Negativno, 3 – Nič pozitivno niti negativno, 4 – Pozitivno, 5 – Zelo pozitivno)
- | | | | | | |
|--|---|---|---|---|---|
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 6. Kako ste se po vašem mnenju vključili v vaško okolje in družbo?
(Oceni od 1 do 5: 1 – Zelo slabo, 2 – Slabo, 3 – Nič dobro niti slabo, 4 – Dobro, 5 – Zelo dobro) | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
- 7. Kaj menite o Slovenceh?**
(Oceni od 1 do 5: 1 – Zelo se strinjam, 2 – Se ne strinjam, 3 – Nič se ne strinjam niti strinjam, 4 – Se strinjam, 5 – Zelo se strinjam)
- | | | | | | |
|--------------------------------|---|---|---|---|---|
| a) Gostoljubljen | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| b) Prijazen | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| c) Brez predsodkov | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| d) Komunikativen | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| e) Napreden/odprtega mišljenja | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| f) Delaven | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
- 8. Od koga je po vašem mnenju najbolj odvisno, kako dobro se lahko prilagodite oz. vključite v slovensko družbo?**
- Od domaćinov.
 - Od nas samih.
 - Od vseh.
- 9. Bi želeli v zvezi s to tematiko še kaj dodati?**

Priloga B.1: Izpis SPSS – povezanost med spolom anketiranih domačinov in odnosom do nakupa nepremičnin tujih državljanov

Case Processing Summary

	Cases					
	Valid		Missing		Total	
	N	Percent	N	Percent	N	Percent
Spol * Odnos do nakupa nepremičnin tujih državljanov	150	100,0%	0	0,0%	150	100,0%

Count

	Odnos do nakupa nepremičnin tujih državljanov			Total
	Drugo.	Ne odobravam oz. vidim kot grožnjo za slovensko kulturo in podeželje.	Odobravam oz. vidim kot razvojno priložnost in način ohranjanja slovenskega podeželja.	
Spol				
moški	8	42	23	73
ženski	12	24	41	77
Total	20	66	64	150

Chi-Square Tests

	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)
Pearson Chi-Square	10,673 ^a	2	,005
Likelihood Ratio	10,802	2	,005
N of Valid Cases	150		

a. 0 cells (0,0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 9,73.

Priloga B.2: Izpis SPSS – med spolom anketiranih domačinov in stališčem glede zakonske omejitve nakupa nepremičnin tujih državljanov na območju Krasa

Case Processing Summary

	Cases					
	Valid		Missing		Total	
	N	Percent	N	Percent	N	Percent
Spol * Stališče glede zakonske omejitve nakupov nepremičnin tujih državljanov	150	100,0%	0	0,0%	150	100,0%

Count

	Stališče glede zakonske omejitve nakupov nepremičnin tujih državljanov		Total
	Da.	Ne. / Drugo.	
Spol moški	48	25	73
ženski	32	45	77
Total	80	70	150

Chi-Square Tests

	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)	Exact Sig. (2-sided)	Exact Sig. (1-sided)
Pearson Chi-Square	8,814 ^a	1	,003		
Continuity Correction ^b	7,869	1	,005		
Likelihood Ratio	8,910	1	,003		
Fisher's Exact Test				,003	,002
N of Valid Cases	150				

a. 0 cells (0,0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 34,07.

b. Computed only for a 2x2 table

Priloga B.3: Izpis SPSS – med spolom anketiranih domačinov in odločitvijo o prodaji ali oddaji v najem v turistične namene nepremičnine na Krasu, v kateri ne nameravajo živeti

Case Processing Summary

	Cases					
	Valid		Missing		Total	
	N	Percent	N	Percent	N	Percent
Spol * Odločitev glede svoje nepremičnine	150	100,0%	0	0,0%	150	100,0%

Count

	Odločitev glede svoje nepremičnine		Total
	Bi jo dal v najem v turistične namene.	Bi jo prodal.	
Spol			
moški	39	34	73
ženski	44	33	77
Total	83	67	150

Chi-Square Tests

	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)	Exact Sig. (2-sided)	Exact Sig. (1-sided)
Pearson Chi-Square	,210 ^a	1	,647		
Continuity Correction ^b	,086	1	,769		
Likelihood Ratio	,210	1	,647		
Fisher's Exact Test				,743	,385
N of Valid Cases	150				

a. 0 cells (0,0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 32,61.

b. Computed only for a 2x2 table

Priloga B.4: Izpis SPSS – med spolom anketiranih domačinov in pripravljenostjo prodati nepremičnino tujemu državljanu

Case Processing Summary

	Cases					
	Valid		Missing		Total	
	N	Percent	N	Percent	N	Percent
Spol * Pripravljenost prodati nepremičnino tujemu državljanu	150	100,0%	0	0,0%	150	100,0%

Count

	Pripravljenost prodati nepremičnino tujemu državljanu		Total
	Da.	Ne.	
Spol moški	33	40	73
ženski	51	26	77
Total	84	66	150

Chi-Square Tests

	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)	Exact Sig. (2-sided)	Exact Sig. (1-sided)
Pearson Chi-Square	6,725 ^a	1	,010		
Continuity Correction ^b	5,899	1	,015		
Likelihood Ratio	6,773	1	,009		
Fisher's Exact Test				,013	,007
N of Valid Cases	150				

a. 0 cells (0,0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 32,12.

b. Computed only for a 2x2 table

Priloga B.5: Izpis SPSS – med spolom anketiranih domačinov in mnenjem, ali v tujih državljanih, ki so kupili in obnovili nepremičnino na Krasu in jo oddajajo v najem v turistične namene, vidijo nelojalno konkurenco domačim ponudnikom

Case Processing Summary

	Cases					
	Valid		Missing		Total	
	N	Percent	N	Percent	N	Percent
Spol * Nelojalna konkurenca tujih državljanov	150	100,0%	0	0,0%	150	100,0%

Count

	Nelojalna_konkurenca_tujih_državljanov		Total
	Da.	Ne.	
Spol moški	22	51	73
ženski	15	62	77
Total	37	113	150

Chi-Square Tests

	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)	Exact Sig. (2-sided)	Exact Sig. (1-sided)
Pearson Chi-Square	2,290 ^a	1	,130		
Continuity Correction ^b	1,753	1	,186		
Likelihood Ratio	2,298	1	,130		
Fisher's Exact Test				,184	,093
N of Valid Cases	150				

a. 0 cells (0,0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 18,01.

b. Computed only for a 2x2 table

Priloga B.6: Izpis SPSS – med spolom anketiranih domačinov in naklonjenostjo do tujih lastnikov nepremičnin

Case Processing Summary

	Cases					
	Valid		Missing		Total	
	N	Percent	N	Percent	N	Percent
Spol * Naklonjenost do tujih državljanov	150	100,0%	0	0,0%	150	100,0%

Count

	Naklonjenost do tujih državljanov			Total
	Negativno naklonjen.	Niti pozitivno niti negativno naklonjen.	Pozitivno naklonjen.	
Spol moški	14	39	20	73
ženski	11	28	38	77
Total	25	67	58	150

Chi-Square Tests

	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)
Pearson Chi-Square	7,651 ^a	2	,022
Likelihood Ratio	7,748	2	,021
N of Valid Cases	150		

a. 0 cells (0,0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 12,17.

Priloga B.7: Izpis SPSS – med spolom anketiranih domačinov in mnenjem o vključitvi tujih lastnikov nepremičnin v slovensko okolje in družbo

Case Processing Summary

	Cases					
	Valid		Missing		Total	
	N	Percent	N	Percent	N	Percent
Spol * Vključitev tujih državljanov	150	100,0%	0	0,0%	150	100,0%

Count

		Vključitev tujih državljanov			Total
		Se ne vključujejo.	Niti se niti se ne vključujejo.	Se vključujejo.	
Spol	moški	25	33	15	73
	ženski	28	22	27	77
Total		53	55	42	150

Chi-Square Tests

	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)
Pearson Chi-Square	5,696 ^a	2	,058
Likelihood Ratio	5,755	2	,056
N of Valid Cases	150		

a. 0 cells (0,0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 20,44.

Priloga B.8: Izpis SPSS – med spolom anketiranih domačinov in sprejemanjem tujih lastnikov nepremičnin

Case Processing Summary

	Cases					
	Valid		Missing		Total	
	N	Percent	N	Percent	N	Percent
Spol * Sprejemanje tujih državljanov	150	100,0%	0	0,0%	150	100,0%

Count

		Sprejemanje tujih državljanov					Total
		Drugo.	Jih ne sprejemam in se ne družim z njimi.	Jih sprejemam in se družim z njimi.	Jih sprejemam, a nimam želje po druženju z njimi.	Jih sprejemam, a še nisem imel priložnosti, da bi stopil v kontakt ali se družil z njimi.	
Spol	moški	3	10	19	26	15	73
	ženski	0	10	31	10	26	77
	Total	3	20	50	36	41	150

Chi-Square Tests

	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)
Pearson Chi-Square	15,847 ^a	4	,003
Likelihood Ratio	17,314	4	,002
N of Valid Cases	150		

a. 2 cells (20,0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 1,46.

Priloga B.9: Izpis SPSS – med spolom anketiranih domačinov in mnenjem o prilagajanju tujih lastnikov nepremičnin slovenskemu okolju in navadam

Case Processing Summary

	Cases					
	Valid		Missing		Total	
	N	Percent	N	Percent	N	Percent
Spol * Prilagajanje tujih državljanov	150	100,0%	0	0,0%	150	100,0%

Count

		Prilagajanje tujih državljanov			Total
		Se ne prilagajajo.	Niti se niti se ne prilagajajo.	Se prilagajajo.	
Spol	moški	29	27	17	73
	ženski	26	28	23	77
Total		55	55	40	150

Chi-Square Tests

	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)
Pearson Chi-Square	,976 ^a	2	,614
Likelihood Ratio	,979	2	,613
N of Valid Cases	150		

a. 0 cells (0,0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 19,47.

Priloga B.10: Izpis SPSS – polom anketiranih domačinov in mnenjem, od koga je najbolj odvisna kakovost prilagoditve oz. vključitve tujih lastnikov nepremičnin v slovensko družbo

Case Processing Summary

	Cases					
	Valid		Missing		Total	
	N	Percent	N	Percent	N	Percent
Spol * Od koga je najbolj odvisna prilagoditev tujih državljanov	150	100,0%	0	0,0%	150	100,0%

Count

		Od koga je najbolj odvisna prilagoditev tujih državljanov			Total
		Od nas, kako jih sprejmemo.	Od njih samih.	Od vseh.	
Spol	moški	7	25	41	73
	ženski	6	30	41	77
	Total	13	55	82	150

Chi-Square Tests

	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)
Pearson Chi-Square	,425 ^a	2	,809
Likelihood Ratio	,425	2	,808
N of Valid Cases	150		

a. 0 cells (0,0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 6,33.

Priloga B.11: Izpis SPSS – povezanost med starostjo anketiranih domačinov in odnosom do nakupa nepremičnin tujih državljanov

Case Processing Summary

	Cases					
	Valid		Missing		Total	
	N	Percent	N	Percent	N	Percent
Starost * Odnos do nakupa nepremičnin tujih državljanov	150	100,0%	0	0,0%	150	100,0%

Count

	Odnos do nakupa nepremičnin tujih državljanov			Total
	Drugo.	Ne odobravam oz. vidim kot grožnjo za slovensko kulturo in podeželje.	Odobravam oz. vidim kot razvojno priložnost in način ohranjanja slovenskega podeželja.	
Starost 18 - 30 let	4	8	20	32
31 - 40 let	6	18	23	47
41 - 50 let	5	18	16	39
51- 60 let	4	11	2	17
nad 60 let	1	11	3	15
Total	20	66	64	150

Chi-Square Tests

	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)
Pearson Chi-Square	18,484 ^a	8	,018
Likelihood Ratio	19,751	8	,011
N of Valid Cases	150		

a. 3 cells (20,0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 2,00.

Priloga B.12: Izpis SPSS – povezanost med starostjo anketiranih domačinov in stališčem glede zakonske omejitve nakupa nepremičnin tujih državljanov na območju Krasa

Case Processing Summary

	Cases					
	Valid		Missing		Total	
	N	Percent	N	Percent	N	Percent
Starost * Stališče glede zakonske omejitve nakupov nepremičnin tujih državljanov	150	100,0%	0	0,0%	150	100,0%

Count

	Stališče glede zakonske omejitve nakupov nepremičnin tujih državljanov		Total
	Da.	Ne. / Drugo.	
Starost 18 - 30 let	21	11	32
31 - 40 let	17	30	47
41 - 50 let	19	20	39
51- 60 let	13	4	17
nad 60 let	10	5	15
Total	80	70	150

Chi-Square Tests

	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)
Pearson Chi-Square	12,567 ^a	4	,014
Likelihood Ratio	12,895	4	,012
N of Valid Cases	150		

a. 0 cells (0,0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 7,00.

Priloga B.13: Izpis SPSS – povezanost med starostjo anketiranih domačinov in odločitvijo o prodaji ali oddaji v najem v turistične namene nepremičnine na Krasu, v kateri ne nameravajo živeti

Case Processing Summary

	Cases					
	Valid		Missing		Total	
	N	Percent	N	Percent	N	Percent
Starost * Odločitev glede svoje nepremičnine	150	100,0%	0	0,0%	150	100,0%

Count

	Odločitev glede svoje nepremičnine		
	Bi jo dal v najem v turistične namene.	Bi jo prodal.	Total
Starost 18 - 30 let	21	11	32
31 - 40 let	24	23	47
41 - 50 let	22	17	39
51- 60 let	9	8	17
nad 60 let	7	8	15
Total	83	67	150

Chi-Square Tests

	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)
Pearson Chi-Square	2,232 ^a	4	,693
Likelihood Ratio	2,258	4	,688
N of Valid Cases	150		

a. 0 cells (0,0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 6,70.

Priloga B.14: Izpis SPSS – povezanost med starostjo anketiranih domačinov in pripravljenostjo prodati nepremičnino tujemu državljanu

Case Processing Summary

	Cases					
	Valid		Missing		Total	
	N	Percent	N	Percent	N	Percent
Starost * Pripravljenost prodati nepremičnino tujemu državljanu	150	100,0%	0	0,0%	150	100,0%

Count

	Pripravljenost prodati nepremičnino tujemu državljanu		Total
	Da.	Ne.	
Starost 18 - 30 let	25	7	32
31 - 40 let	30	17	47
41 - 50 let	19	20	39
51- 60 let	5	12	17
nad 60 let	5	10	15
Total	84	66	150

Chi-Square Tests

	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)
Pearson Chi-Square	16,371 ^a	4	,003
Likelihood Ratio	16,913	4	,002
N of Valid Cases	150		

a. 0 cells (0,0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 6,60.

Priloga B.15: Izpis SPSS – povezanost med starostjo anketiranih domačinov in mnenjem, ali v tujih državljanih, ki so kupili in obnovili nepremičnino na Krasu in jo oddajajo v najem v turistične namene, vidijo neloyalno konkurenco domačim ponudnikom

Case Processing Summary

	Cases					
	Valid		Missing		Total	
	N	Percent	N	Percent	N	Percent
Starost * Neloyalna konkurenca tujih državljanov	150	100,0%	0	0,0%	150	100,0%

Count

	Neloyalna konkurenca tujih državljanov		Total
	Da.	Ne.	
Starost 18 - 30 let	7	25	32
31 - 40 let	12	35	47
41 - 50 let	10	29	39
51- 60 let	3	14	17
nad 60 let	5	10	15
Total	37	113	150

Chi-Square Tests

	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)
Pearson Chi-Square	1,230 ^a	4	,873
Likelihood Ratio	1,228	4	,873
N of Valid Cases	150		

a. 2 cells (20,0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 3,70.

Priloga B.16: Izpis SPSS – povezanost med starostjo anketiranih domačinov in naklonjenostjo do tujih lastnikov nepremičnin

Case Processing Summary

	Cases					
	Valid		Missing		Total	
	N	Percent	N	Percent	N	Percent
Starost * Naklonjenost do tujih državljanov	150	100,0%	0	0,0%	150	100,0%

Count

	Naklonjenost do tujih državljanov			Total
	Negativno naklonjen.	Niti pozitivno niti negativno naklonjen.	Pozitivno naklonjen.	
Starost 18 - 30 let	2	15	15	32
31 - 40 let	10	17	20	47
41 - 50 let	4	16	19	39
51- 60 let	4	12	1	17
nad 60 let	5	7	3	15
Total	25	67	58	150

Chi-Square Tests

	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)
Pearson Chi-Square	17,943 ^a	8	,022
Likelihood Ratio	20,582	8	,008
N of Valid Cases	150		

a. 2 cells (13,3%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 2,50.

Priloga B.17: Izpis SPSS – povezanost med starostjo anketiranih domačinov in mnenjem o vključitvi tujih lastnikov nepremičnin v slovensko okolje in družbo

Case Processing Summary

	Cases					
	Valid		Missing		Total	
	N	Percent	N	Percent	N	Percent
Starost * Vključitev tujih državljanov	150	100,0%	0	0,0%	150	100,0%

Count

		Vključitev tujih državljanov			Total
		Niti se niti se ne vključujejo.	Se ne vključujejo.	Se vključujejo.	
Starost	18 - 30 let	16	9	7	32
	31 - 40 let	11	18	18	47
	41 - 50 let	20	7	12	39
	51 - 60 let	5	11	1	17
	nad 60 let	3	8	4	15
Total		55	53	42	150

Chi-Square Tests

	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)
Pearson Chi-Square	22,204 ^a	8	,005
Likelihood Ratio	23,406	8	,003
N of Valid Cases	150		

a. 2 cells (13,3%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 4,20.

Priloga B.18: Izpis SPSS – povezanost med starostjo anketiranih domačinov in mnenjem o prilagajanju tujih lastnikov nepremičnin slovenskemu okolju in navadam

Case Processing Summary

	Cases					
	Valid		Missing		Total	
	N	Percent	N	Percent	N	Percent
Starost * Prilagajanje tujih državljanov	150	100,0%	0	0,0%	150	100,0%

Count

		Prilagajanje tujih državljanov			Total
		Niti se niti se ne prilagajajo.	Se ne prilagajajo.	Se prilagajajo.	
Starost	18 - 30 let	17	7	8	32
	31 - 40 let	15	16	16	47
	41 - 50 let	12	14	13	39
	51 - 60 let	6	11	0	17
	nad 60 let	5	7	3	15
Total		55	55	40	150

Chi-Square Tests

	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)
Pearson Chi-Square	15,561 ^a	8	,049
Likelihood Ratio	19,351	8	,013
N of Valid Cases	150		

a. 2 cells (13,3%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 4,00.

Priloga B.19: Izpis SPSS – povezanost med izobrazbo anketiranih domačinov in odnosom do nakupa nepremičnin tujih državljanov

Case Processing Summary

	Cases					
	Valid		Missing		Total	
	N	Percent	N	Percent	N	Percent
Izobrazba * Odnos do nakupa nepremičnin tujih državljanov	150	100,0%	0	0,0%	150	100,0%

Count

	Odnos do nakupa nepremičnin tujih državljanov				Total
	Drugo.	Ne odobravam oz. vidim kot grožnjo za slovensko kulturo in podeželje.	Odobravam oz. vidim kot razvojno priložnost in način ohranjanja slovenskega podeželja.		
Izobrazba IV, V ali VI/1 stopnja izobrazbe	8	33	34	75	
VI/2, VII, VIII/1, VIII/2 stopnja izobrazbe	12	33	30	75	
Total	20	66	64	150	

Chi-Square Tests

	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)
Pearson Chi-Square	1,050 ^a	2	,592
Likelihood Ratio	1,056	2	,590
N of Valid Cases	150		

a. 0 cells (0,0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 10,00.

Priloga B.20: Izpis SPSS – povezanost med izobrazbo anketiranih domačinov in stališčem glede zakonske omejitve nakupa nepremičnin tujih državljanov na območju Krasa

Case Processing Summary

	Cases					
	Valid		Missing		Total	
	N	Percent	N	Percent	N	Percent
Izobrazba * Stališče glede zakonske omejitve nakupov nepremičnin tujih državljanov	150	100,0%	0	0,0%	150	100,0%

Count

	Stališče glede zakonske omejitve nakupov nepremičnin tujih državljanov		Total
	Da.	Ne. / Drugo.	
Izobrazba IV, V ali VI/1 stopnja izobrazbe	41	34	75
VI/2, VII, VIII/1, VIII/2 stopnja izobrazbe	39	36	75
Total	80	70	150

Chi-Square Tests

	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)	Exact Sig. (2-sided)	Exact Sig. (1-sided)
Pearson Chi-Square	,107 ^a	1	,743		
Continuity Correction ^b	,027	1	,870		
Likelihood Ratio	,107	1	,743		
Fisher's Exact Test				,870	,435
N of Valid Cases	150				

a. 0 cells (0,0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 35,00.

b. Computed only for a 2x2 table

Priloga B.21: Izpis SPSS – povezanost med izobrazbo anketiranih domačinov in pripravljenostjo prodati nepremičnino tujemu državljanu

Case Processing Summary

	Cases					
	Valid		Missing		Total	
	N	Percent	N	Percent	N	Percent
Izobrazba * Pripravljenost prodati nepremičnino tujemu državljanu	150	100,0%	0	0,0%	150	100,0%

Count

	Pripravljenost prodati nepremičnino tujemu državljanu		Total
	Da.	Ne.	
Izobrazba IV, V ali VI/1 stopnja izobrazbe	40	35	75
VI/2, VII, VIII/1, VIII/2 stopnja izobrazbe	44	31	75
Total	84	66	150

Chi-Square Tests

	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)	Exact Sig. (2-sided)	Exact Sig. (1-sided)
Pearson Chi-Square	,433 ^a	1	,511		
Continuity Correction ^b	,244	1	,622		
Likelihood Ratio	,433	1	,510		
Fisher's Exact Test				,622	,311
N of Valid Cases	150				

a. 0 cells (0,0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 33,00.

b. Computed only for a 2x2 table

Priloga B.22: Izpis SPSS – povezanost med izobrazbo anketiranih domačinov in naklonjenostjo do tujih lastnikov nepremičnin

Case Processing Summary

	Cases					
	Valid		Missing		Total	
	N	Percent	N	Percent	N	Percent
Izobrazba * Naklonjenost do tujih državljanov	150	100,0%	0	0,0%	150	100,0%

Count

	Naklonjenost do tujih državljanov			Total
	Negativno naklonjen.	Niti pozitivno niti negativno naklonjen.	Pozitivno naklonjen.	
Izobrazba IV, V ali VI/1 stopnja izobrazbe	14	34	27	75
VI/2, VII, VIII/1, VIII/2 stopnja izobrazbe	11	33	31	75
Total	25	67	58	150

Chi-Square Tests

	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)
Pearson Chi-Square	,651 ^a	2	,722
Likelihood Ratio	,652	2	,722
N of Valid Cases	150		

a. 0 cells (0,0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 12,50.