

DEJAVNIKI SPREMEMB SLOVENSKEGA TRGA NEPREMIČNIN PO VSTOPU V EVROPSKE INTEGRACIJE**

Povzetek. Članek prikazuje izsledke raziskave o percepciji sprememb nepremičninskih dejavnikov iz socialnopsihološkega, arhitekturno-urbanističnega in pravnega vidika ter njihovega vpliva na nepremičninski trg po vstopu Slovenije v Schengenski prostor. Raziskava je bila izvedena z uporabo anketnega vprašalnika med prebivalci ob zunanji meji Slovenije in prebivalci osrednje slovenske regije. Podaja primerjavo stališč med uporabniki nepremičnin v posameznih raziskovanih skupinah in ugotovitve glede razlik in/ali podobnosti v zaznavi sprememb med anketiranimi skupinami. V članku skozi razpravo vzporejamo dobljene rezultate s strokovnimi in znanstvenimi spoznanji iz področja korelacij »ljudi in prostora« v postmoderne družbi z izpostavitvijo nujnosti multidisciplinarne obravnave nepremičninske problematike.

Ključni pojmi: Schengenska meja, nepremičninski kazalci, zaznava sprememb trga nepremičnin, percepcija uporabnikov nepremičnin, obmejni prostor

Uvod

Vstop Slovenije v EU in Schengenski prostor sta mejnika, ki sta posegla tudi na področje nepremičnin. Odnos posameznikov in skupine do nepremičninskega trga se namreč odraža kot posledica zaznav in doživljanja nepremičninskih kazalcev. Ti predstavljajo ožji fizični prostor, naravno in grajeno okolje, družbene spremembe, področno zakonodajo in posege v prostor. Poleg objektivnih vidikov vrednotenja nepremičnin se pri obravnavi nepremičnin vse bolj upošteva tudi subjektivne vidike. Subjektivistični pogled se izpostavlja tudi pri načrtovanju prostora in bivalnega okolja, saj so študije okolja ena od socialnopsiholoških uporabnih disciplin. Zlasti

* Janka Černe, magistrica prava in managementa nepremičnin, dr. medicine; Doc. Alenka Temeljotov Salaj, doktorica znanosti, GEA College, Piran; Dr. Darko Števančec, višji predavatelj, GEA College, Piran.

** Izvirni znanstveni članek povzema delne rezultate raziskave magistrskega dela v okviru podiplomskega študija II. Stopnje Pravo in management na Evropski pravni fakulteti v Novi Gorici.

nepremičninska psihologija proučuje stališča do nepremičnin, bivalnega in delovnega okolja kot tudi vidike relacij med nepremičninskimi značilnostmi okolja in kazalci psihosocialne identitete. V ospredju je človekovo počutje, opredelitev do lastninskega statusa in opredelitev do različnih evaluacij procesov, povezanih z okoljem.

Obravnavana problematika je kot raziskovalna tema relativno nova, vendar se ugotovitve strokovnjakov stekajo v enotno ugotovitev: raziskave na področju nepremičnin podajo celotno podobo le z upoštevanjem različnih vidikov koncepta nepremičnin. Torej pravnih, upravnih, urbanističnih, arhitekturnih, ekonomskih, tehničnih, marketinških, organizacijskih, socialnih in psiholoških.

Upoštevajoč interdisciplinarni pristop se v pričujoči raziskavi omejujemo na obravnavo nepremičninske problematike iz socialnopsihološkega, urbanistično-arhitekturnega in pravnega vidik koncepta nepremičnin skozi prizmo vpliva na trg nepremičnin v obmejnem prostoru. Raziskava je bila izvedena s pomočjo anketnega vprašalnika, ki poleg osnovnih demografskih podatkov vsebuje poizvedbo o družinskem statusu, o kraju bivanja (glede na velikost kraja in oddaljenost od državne meje), o nepremičninah, s katerimi anketiraneec razpolaga, kot tudi samooceno lastnega finančnega stanja. Pri nepremičninskih kazalnikih so vprašanja usmerjena na zaznavo ožjega fizičnega prostora, bivalnega okolja in lastnosti nepremičnin nasploh kot tudi na podajo mnenja glede vpliva vstopa Slovenije v EU in Schengenski prostor. Zaznavo sprememb trga nepremičnin v obmejnem prostoru po vstopu v Schengensko območje, poznavanje nepremičninske zakonodaje in mnenje glede vpliva posameznika in civilnih iniciativ na odločanja pri posegih v prostor zasledujejo podvprašanja posameznih sklopov anketnega vprašalnika. Izhodišča raziskave smo opredelili v hipotezah:

Hipoteza 1: Prebivalci Slovenije zaznavajo spremembe trga nepremičnin iz socialnopsihološkega, urbanistično-arhitekturnega in pravnega vidika, po vstopu Slovenije v evropske integracije.

Hipoteza 2: Zaznava nastalih sprememb v nepremičninskih dejavnikih se razlikuje med skupinami prebivalcev ob meji z Italijo, Avstrijo, Madžarsko in Hrvaško.

Hipoteza 3: Spremembe po vstopu v Schengensko območje zaznavajo predvsem prebivalci ob meji, prebivalci osrednje (ljubljske) regije pa ne.

Hipoteza 4: Zaradi specifične problematike občutljivosti obmejnega prostora so potrebne spremembe nepremičninske zakonodaje.

Skozi razpravo in sklepne misli vzporejamo izsledke raziskave s spoznanji in dognanji, podanimi v pregledu teoretičnih izhodišč. Osredotočamo se predvsem na subjektivne zaznave pomena socialnih in vrednotnih orientacij, kot tudi posameznikove percepcije življenjskega okolja in trga nepremičnin v procesih vključevanja v evropske integracije.

Teoretična izhodišča kot podlaga za raziskavo dejavnikov sprememb slovenskega trga nepremičnin

Socialnopsihološki, urbanistično-arhitekturni in pravni vidik

Študije okolja so po Rusu (Rus, 2000: 594) zbirka zelo raznolikih raziskav: zajemajo raziskave, ki se pojavljajo tudi na področju arhitekture, urbanega in regionalnega načrtovanja, sociologije, političnih znanosti, etnologije, antropologije, geografije, menedžmenta pa tudi psihologije in socialne psihologije. Gre za multidisciplinarno področje, ki je dobilo raziskovalni zagon zlasti v zadnjih dveh desetletjih. Modeli interakcije med človekom in okoljem se v nepremičninski psihologiji raziskujejo predvsem skozi analizo socialnih spremenljivk (posameznik in skupina, osebnost, kultura, vloge, socialno-ekonomske značilnosti) ob upoštevanju vpliva fizikalnih dejavnikov in oblikovanega okolja (arhitekturne in pokrajinske značilnosti, značilnosti procesov v okolju, obseg in pogostnost različnih dogodkov v okolju). Preučuje se odnos posameznika ali skupine do nepremičnin glede na tehnične, socialne, psihosocialne, zgodovinske in ekonomske vplive, kot tudi sinergističen učinek tega odnosa človeka in okolja.

Primer celovite obravnave interakcije nepremičnin in socialnega okolja predstavlja monografija *Odnos do nepremičnin in organizacijskega okolja* (Temeljotov-Salaj in Zupančič, 2006), ki se loteva značilnosti urbanega okolja, socialnih in percepcijskih orientacij uporabnikov ter doseganja organizacijskih ciljev v urbanem okolju. Monografija predstavlja na eni strani sintezo dosedanjih dognanj obravnavanih modelov interakcije med človekom in okoljem, analiz fizikalnega okolja kot makrookolja in mikrookolja, vpliva fizikalnih značilnosti na socialno vedenje, izsledkov socialne psihologije, ekološke psihologije, psiholoških študij okolja v povezavi s pojmom urbanizacije.

Na psihosocialno identiteto družbe in posameznika vpliva tudi sistem vrednot. Tranzicijski procesi se po raziskavah (Musek, 2000) zrcalijo tudi v vrednotnih spremembah. S Kobalovo (Kobal in Musek, 2001) sta raziskovala in tudi odkrila pomembne korelacije med samopodobo, dosežki in nacionalnostjo.

Iz sociološkega pogleda interaktivno razmerje med »realnim« fizičnim prostorom in mentalnimi kognitivnimi prostorskimi podobami privede do tega, da mora tudi formalni sistem urejanja in načrtovanja upoštevati individualne, domišljjsko-utopične konstrukcije prostora. Razprave o izsledkih javnomnenjskih raziskav opozarjajo na implikacije, ki jih imajo spremembe vrednotne usmeritve prebivalcev Slovenije za prihodnje uravnavanje razvoja (slovenske) družbe¹. Oblikovanje novega sistema prepričanj je bolj

¹ Razprava Nade Turnšek o vrednotni strukturi, podana v izvirnem znanstvenem delu D. Kosa (literatura 2003), celoten tekst je na voljo na spletni strani Urada za makroekonomske analize Vlade RS.

kot z ekonomsko rastjo povezano z dvigovanjem izobrazbene ravni prebivalstva in oblikovanjem demokratične kulture, ki se ne omejuje zgolj na strankarsko-reprezentativno demokracijo, temveč vključuje tudi elemente participativne demokracije; ta temelji tudi na vključevanju interesov manjšin in civilne pobude v procese odločanja, torej vodi v vizijo družbe, ki bo imela za izhodišče kakovost življenja in pravice posameznika (Kos, 2003). Značilno je zavračanje vsakršne oblasti, tako religiozne kot politične, obenem pa narašča potreba po participaciji državljanov v odločanju in vplivu na življenje in delo, vključno s politično participacijo. Relativno visoka je tudi zavest o potrebi po varstvu okolja. Posebej indikativno pa je povečanje potrebe po prostem času in socialnih stikih. Zelo jasna je torej težnja po izboljšanju kakovosti življenja. V ospredju niso zgolj makroekonomski cilji družbe, ampak tudi cilji in pravice posameznika, kar potrjuje tudi obsežna raziskava prostorske organizacije bivanja v mestu in občini Koper (Mlinar, 2008).

Ne gre spregledati tudi vpliva migracijskih tokov, ki se v novejših teorijah obravnavajo interdisciplinarno. Migracijski sistem naj ne bi vključeval le migrantskih mrež in posameznikovih odločitev, temveč tudi tokove kapitala, dobrin in informacij; poleg tega bi upošteval še kombinacije s političnimi in kulturnimi vplivi (Gombač, 2006), torej vpliva tudi na nepremičninske dejavnike.

Čeprav ostajajo v slovenskem obmejnem prostoru prostorske značilnosti, tako naravne danosti (tla, voda, zrak) kot tudi ustvarjene danosti ali antropogeni faktorji (demografija, urbana raba tal, varstvo kulturne dediščine) dokaj konstantni, se v procesu globalizacije spreminja vizualno okolje. Spremembe v vidnem okolju se dogajajo tudi v nas samih, saj se spreminja naš odnos do obstoječega ali spremenjenega okolja. Spreminja se tudi družbeni odnos tako ožjih kot tudi širših skupnosti do vidnega okolja oziroma sprememb v njem. Mobilna, informacijska, postindustrijska (postmoderna) družba ustvarja v prostoru nove vzorce rabe tal mimo in v nasprotju s tradicionalnimi doktrinami urbanizma, rurizma in regionalnega planiranja (Pogačnik, 2000).

Vplive procesov globalizacije in delovanje postmoderne družbe pri načrtovanju prostora raziskuje tudi uporabnostna sociologija. Kakovost življenja postaja središčna kategorija in merilo družbenega razvoja, kakovosten prostor pa bistveni dejavnik kakovosti življenja. V obdobju tranzicije se bije neenaka tekma med trgom in načrtovanjem (D. Kos, 2002). V postmodernejši družbi imajo sodobne države vse manjšo integracijsko moč, zato iščejo rešitve v entitetah civilne družbe (profitne, neprofitne in prostovoljne organizacije). Če je sistemska integracija temeljna funkcija države, je socialna integracija temeljna funkcija civilne družbe. Za postmoderno državo je socialna integracija celo pomembnejša kot sistemska. Idealna regulacija je

seveda tista, ki skuša vzpostaviti uravnoteženo razmerje med obema (Rus, 2003).

Primer konstruktivne aktivnosti civilnih iniciativ predstavlja Civilna Inicijativa KRAS, ki je, s posvetom *Ohranitev kraške krajine kot razvojna priložnost Krasa* v juniju 2008 z razpravo o nasilni urbanizaciji Krasa, varovanju ogrožene kraške krajine in priseljevanju italijanskega prebivalstva, segla iz lokalne ravni do najvišjih državnih institucij (Čič, 2008 – spletni viri). Da je problematika aktualna, kažejo tudi druge strokovne obravnave, npr. na okrogli mizi z naslovom *Vloga civilne družbe v urbanističnem načrtovanju* dne 6. aprila 2009 v državnem svetu (spletni viri). Pobude in resna opozorila Civilne iniciative Kras in Civilne iniciative za Primorsko o nujnosti sprejetja zaščitne klavzule omejitve prodaje nepremičnin tujcem pred majem 2011 so segla do Vlade RS. Na podlagi poročila medresorske skupine za preučitev razmer se je vlada sicer odločila za ukrepanje z notranjimi inštrumenti za vodenje in nadzor prostorskega razvoja, ki so zajeti v zakonodaji² in v razvojnih strategijah. *Strategija prostorskega razvoja Slovenije*³ kot temeljni prostorski akt udejanja koncept vzdržnega prostorskega razvoja in opredeljuje nacionalne prioritete. Slovenija je tudi podpisnica *Aarhuške konvencije*, imenovane tudi *Konvencija o dostopu do informacij, udeležbi javnosti pri odločanju in dostopu do pravnega varstva v okoljskih zadevah*⁴, ki ureja tri sklope demokratičnih pravic civilne družbe na področju varstva okolja: prost dostop do informacij o okolju, možnost sodelovanja pri odločanju, ki vpliva na okolje in prost dostop do pravnih sredstev za varstvo pravic do obveščenosti in sodelovanja pri odločanju o okolju ter za uveljavljanje širše okoljske zakonodaje.

Razmere na Krasu so sicer pričakovana posledica čezmejne suburbanizacije, s katero se srečujejo tudi na mejah med drugimi evropskimi državami. Lokalne razmere predvsem odražajo razmere v Sloveniji, kjer sta pod pritiski kapitala odpovedala usklajevanje in nadzor, politika in praksa. Za usklajevanje razvoja v prostoru je nujno sodelovanje, ki presega občinske meje (Simoneti, 2011- spletni viri).

V letih tranzicije slovenska nepremičninska zakonodaja ni dohajala pritiskov kapitala, globalizacije in hitrih dogajanj na trgu nepremičnin, a se tranzicijska vrzel v zadnjem desetletju izčrpno zapolnjuje. Celostno gledano nepremičninska zakonodaja v Sloveniji danes zajema:

- urbanistično (prostorsko-planersko) zakonodajo,
- zakonodajo s področja evidentiranja in upravljanja nepremičnin,
- zakonodajo pravnolastniških odnosov in obdavčenja nepremičnin,

² *Zakon o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt): Uradni list RS, št. 33/2003, Uradni list RS št. 33/2007;*

³ *Odlok o strategiji prostorskega razvoja Slovenije, Uradni list RS št. 76/2004;*

⁴ *Zakon o ratifikaciji (aarhuške) konvencije o dostopu do informacij, udeležbi javnosti pri odločanju in dostopu do pravnega varstva v okoljskih zadevah. – Uradni list RS št. 62/2004.*

- zakonodajo, ki ureja poslovanje z nepremičninami,
- naravovarstveno zakonodajo.

S povezovanjem Slovenije v evropske integracije se le-ta še vedno spreminja, saj prihaja v sodobnih demokracijah do preobražanja pravnih institucij, ko

se trem značilnostim prava moderne dobe (racionalnosti, legitimnosti in učinkovitosti) pridružuje še njegova mondializacija, izhajajoča najprej iz univerzalne narave človekovih pravic in demokratičnih svobod (Igličar, 2009: 625).

Vprašanje, ali naj bo nepremičninska zakonodaja lokalna, regionalna ali evropska, tako ostaja naloga področnih strokovnjakov.

Trg nepremičnin

Ena najkrajših definicij trženja je po Kotlerju *dobičkonosno zadovoljevanje potreb* (Kotler, 2004), po Rusu (Rus, 1994) pa je trg situacija, ki bolj kot katerakoli druga poudari instrumentalni vidik zadovoljevanja potreb in akcijske usmerjenosti k določenemu cilju. Instrumentalni vidik je namreč tisti, ki v veliki meri določa posameznikov način zadovoljevanja potreb. Kam sodijo nepremičnine na Maslowovi lestvici potreb? Večinoma zadovoljujejo potrebo po varnosti, nemalokrat pa predstavljajo najvišjo stopnjo samouresničitve življenjskih ciljev, po zadnjih raziskavah so tudi pomemben faktor varnosti v starejših letih⁵.

Na povpraševanje po nepremičninah sicer vplivajo dejavniki v nacionalnem merilu (rast števila prebivalcev, značilnosti prebivalcev, struktura in stopnja zaposlenosti, dohodek na prebivalca, monetarna in fiskalna politika, poraba gospodinjstva, podjetij in javnega sektorja za nepremičnine in storitve) kot tudi v lokalnem in regionalnem merilu (gospodarska rast regije oz. naselja, prometne povezave območja s pomembnimi središči, lega območja, migracijski vzorci prebivalstva, potreba podjetij in gospodinjstev po nepremičninah, poraba za nastanitve in storitve ...). Vstop Slovenije v EU, Schengensko območje in druge integracije so dogodki, ki nedvomno sprožajo spremembe tudi na trgu nepremičnin.

Slovenski nepremičninski trg je razmeroma mlad, a kljub temu dokaj razvit in odraža določene specifične značilnosti, kot so: velik delež lastniških stanovanj, neurejen najemni trg, povečano povpraševanje po nakupu nepremičnin le v določenih krajih (Ljubljana, obalno področje), neustrezna

⁵ Zbrani članki na vsebino *Varnost v starejših letih in stanovanjsko premoženje: pogledi gospodinjstev iz Slovenije in držav EU; Teorija in praksa*, let. 47, 5/2010

razporejenost nepremičnin, odsotnost pravega hipotekarnega kreditiranja, vstop tujcev na segmentni trg nepremičnin po letu 2004.

V Sloveniji je bilo po podatkih DURS do vstopa Slovenije v EU prodanih 64 nepremičnin tujcem, po vstopu v EU pa število prodanih nepremičnin tujcem strmo narašča. Dobro leto po vstopu v EU je doseglo 772 prodanih nepremičnin, šest let po vstopu v EU je bilo na dan 30. 4. 2010 s strani tujcev v Sloveniji kupljenih 3386 nepremičnin⁶, na dan 30. 4. 2011 pa 3676⁷, pri čemer razmerje med kupci ostaja enako.

Poročila Geodetske uprave RS⁸ spremljajo dogajanja na slovenskem trgu nepremičnin od leta 2005/2006. Za leto 2007 poročilo navaja, da prestavitev schengenske meje na našo južno mejo ni vplivala na spremembo povpraševanja naših sosedov Italijanov, Avstrijcev in Madžarov, pa tudi Hrvatov, ki takrat niso izkazovali posebnega interesa za nakup slovenskih nepremičnin v obmejnih območjih. Izjema je bilo morda območje občin Divače, Hrpelje-Kozina in Sežana, ki je s padcem meje z Republiko Italijo praktično zopet postal zaledje Trsta in kjer je bilo v zadnjih letih že zaznati povečanje števila predvsem starejših hiš s strani italijanskih državljanov. V Novi Gorici, ki tvori skupaj s staro Gorico in okoliškimi naselji na naši strani državne meje enotno urbano področje, je bila ponudba v primerjavi s povpraševanjem majhna, zato so cene stanovanj še naprej naraščale. Padec schengenske meje med Slovenijo in Italijo ni bistveno vplival na stanovanjski trg v nasprotju z gospodarsko krizo, ki je korenito posegla tudi na trg nepremičnin. Po mrtvilu, ki je po poročilu GURS za leto 2009 zaznamovalo prvo polovico leta, je v drugi polovici trg postopno oživel. Zanimiv je podatek za nepremičninski trg na Goriškem, da je imela kriza v italijanski Gorici, ki je bila od vstopa Slovenije v EU konkurenčni trg, povsem enake posledice na promet in cene nepremičnin kot na slovenski strani. Poročilo za leto 2010 izkazuje spodbudno okrevanje slovenskega nepremičninskega trga. Realne cene nepremičnin so se nekoliko znižale, tržna aktivnost pa se je v primerjavi s kriznim letom 2009 bistveno povečala: evidentiranih je za 30 % več prodaj stanovanj, za 56 % več prodaj eno in dvostanovanjskih hiš, promet z zemljišči za 5 %. Za področje Krasa poročilo izpostavlja pritiske investorjev za nove gradbene projekte in sprejemanje podrobnih prostorskih načrtov celo za zidavo stanovanjskih blokov v značilnih kraških vaseh ob pomanjkanju razvojnih strategij občin in nasprotovanju domačinov ob prepričanju, da bodo te novogradnje namenjene oz. dostopne predvsem Italijanom. Podatki evidence trga nepremičnin za UE Sežana kaže 21 % delež Italijanov

⁶ V času od 1.5.2004 do 30.04.2010 so v Sloveniji prebivalci Velike Britanije kupili 1187 nepremičnin, Italije 950, Avstrije 365 in Nemčije 291; podatki DURS, spletni viri.

⁷ Na dan 30.04.2011 je število kupljenih nepremičnin s strani tujcev: Velika Britanija 1225, Italija 1054, Avstrija 400, Nemčija 323; podatki DURS, spletni viri.

⁸ Statistično poročilo o slovenskem trgu nepremičnin, Geodetska uprava RS, spletni viri.

pri nakupih hiš, 12% delež pri nakupih zazidljivih zemljišč in 9% pri nakupih stanovanj. Na Goriškem in Vipavskem dejavnost nepremičninskega trga ohranja dinamiko iz druge polovice leta 2009. V letu 2010 se kaže razslojitev nepremičninskega trga po različnih podtrgih in po kakovosti nepremičnin kot tudi razlike v smeri gibanja prometa in cen med posameznimi lokalnimi trgi. Problematična je struktura neprodanih stanovanj, ki so posledica nepremičninskega razcveta iz časov pred krizo. Na trgu ostaja presežek zlasti »slabih« novozgrajenih stanovanj, kar ponuja rešitev urejanja najemniškega trga, ki je v primerjavi z lastniškim trgom nepremičnin v Sloveniji močno podhranjen. Poročilo za drugo četrtletje 2011 kaže trend padanja števila kupoprodajnih poslov s stanovanjskimi nepremičninami kot tudi pri transakcijah s poslovnimi nepremičninami in zemljišči za gradnjo stavb – odraz krize v gradbenem sektorju ali nov val gospodarske krize, iz katere se v Sloveniji še nismo uspeli izviti?

Tako nepremičninska kriza s presežkom neprodanih in zaseženih stanovanj kot tudi novejša strategije izrabe grajenega prostora (revitalizacija starih mestnih jeder, obnavljanje starejših stanovanjskih sosesk) ponujajo izziv državi za usklajevanje urejanja prostora »od zgoraj navzdol« tudi z mehанизmi omogočanja širše možnosti urejanja prvega reševanja stanovanjskega problema mladim družinam.

Raziskava

Metodologija

Raziskava je bila izpeljana s pomočjo anketnega vprašalnika, katerega sestava je temeljila na modifikaciji Vprašalnika o nepremičninah (Temeljotov-Salaj in Zupančič, 2006: 153) in Vprašalnikov aplikativne socialne psihologije (Rus, 1994), upoštevajoč novejšo metodologijo družboslovnih raziskav (Ragin, 2007). Vprašalnik zajema kompleks 50-ih vprašanj z 206 spremenljivkami, izraženih skozi različne tipe vprašanj, tabel in diferencialov. Splošni del zadeva demografske podatke skozi spremenljivke o spolu, starosti, izobrazbi, zaposlitvenem statusu, poklicu, zakonskemu stanu in dohodku gospodinjstva, kot tudi dodatne poizvedbe o neposrednem ukvarjanju anketiranca z nepremičninami in podatke glede ožje družine s ciljem ugotavljanja morebitnih razlik pri pogledu na problematiko nepremičnin s strani mladih družin ali družin, ki že imajo rešen stanovanjski problem. Demografske spremenljivke glede kraja bivanja so vključene v »nepremičninski« del vprašalnika. Kraj bivanja opredeljujejo glede na velikost kraja in glede na oddaljenost od državne meje, nepremičnine pa po lastninskem statusu, vrsti zgradbe, velikosti in starosti. Specifična vprašanja zasledujejo poizvedbo o fizičnem prostoru, bivalnem okolju, lastnostih nepremičnin in mnenja o vplivih vstopa Slovenije v evropske integracije v povezavi z

nepremičninskimi dejavniki. Poizvedba zajema tudi poznavanje nepremičninske zakonodaje kot tudi mnenja glede vpliva posameznika in civilne iniciative na odločanja pri posegih v prostor.

Zastavljen raziskovani vzorec je predvideval naključni izbor po najmanj 30 udeležencev iz vsakega obmejnega področja z Italijo, Avstrijo, Madžarsko in Hrvaško ter najmanj 30 iz osrednje ljubljanske regije (skupaj najmanj 150). Vprašalnik je bil novembra 2009 razposlan 150-im naključno izbranim naslovnikom po klasični in elektronski pošti (vrnjenih 33 anket), v elektronski obliki vsem slovenskim občinam, ki mejijo na Italijo, Hrvaško, Madžarsko in Avstrijo (skupaj 75 občin, vrnjenih 27 anket). V decembru 2009 je bil v elektronski obliki poslan 15-im naključno izbranim nepremičninskim agencijam iz vsakega obmejnega prostora in 15-im iz ljubljanskega področja (skupaj 75, vrnjenih 13 anket). Spletno verzijo vprašalnika⁹ je v februarju 2010 izpolnjevalo 177 anketirancev, kriteriju veljavnosti je zadostilo 121 izpolnjenih anket, tako obdelava vključuje 194 enot. Gre za kvantitativno raziskovanje, pri katerem analiza rezultatov večinoma temelji na določitvi odstotkov posameznih odgovorov in grafični obdelavi. Za primerjave rezultatov posameznih odgovorov vseh anketirancev, kot tudi za primerjavo med posameznimi raziskovanimi skupinami, je uporabljena aritmetična sredina v ustreznih grafičnih prikazih. Metodi indukcije in dedukcije prevladujeta pri interpretaciji rezultatov glede na hipoteze.

Značilnosti raziskovanega vzorca

Zahtevo zastavljenih vzorcev smo izpolnili za obmejno področje z Italijo (63 oz. 32% anketirancev), osrednjo – ljubljansko regijo (53 oz. 27%), obmejno področje z Avstrijo (42 oz. 22%), obmejno področje s Hrvaško (34 oz. 18%), ne pa za obmejno področje z Madžarsko (2 oz. 1%), zato je vzorec ob meji z Madžarsko kot nereprezentativen izključen iz primerjalne analize. Spola sta zastopana dokaj enakovredno (57% žensk in 43% moških), zastopane so starostne skupine, ki se jih nepremičninska problematika neposredno zadeva pri urejanju življenjskih okolij (starostni razpon od 20 do 73 let, večina je mlajših od 50 let). Po izobrazbi in zaposlitvenem statusu predstavljajo srednji aktivni sloj prebivalstva, saj ima več kot polovica anketirancev dokončano najmanj višjo izobrazbo, slaba četrtnina srednjo, ostali poklicno šolo ali manj, kar tri četrtine je zaposlenih, ostali zaposlitveni statusi so zastopani v manjši meri, saj nobeden ne presega 10% (samozaposleni 5%, kmetje 3%, dijaki/študenti 6%, upokojevci 4%, pomožni delavci 1%, brezposelni 4%, gospodinje 0%, ostali 1%). Tudi po zakonskem stanu je večina poročenih (45%) ali pa živijo v izven zakonskem razmerju (28%),

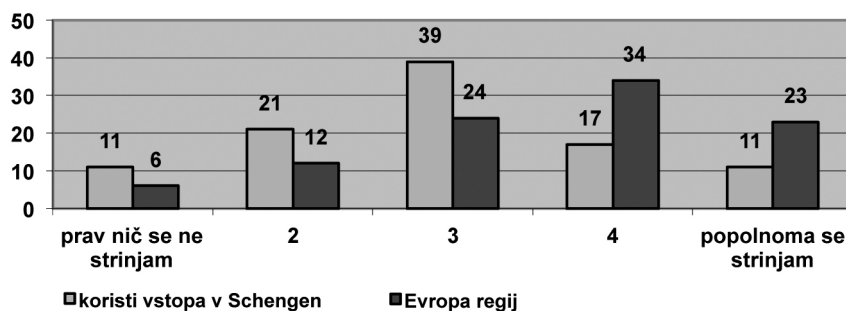
⁹ Uporabljena 1ka spletna aplikacija, ki jo razvijajo na FDV v Ljubljani.

ostali statusi so zastopani v manjši meri. Prevladujejo predstavniki dvo- in tričlanskih družin, katerih je v Sloveniji največ tudi po statističnih podatkih (SURS, spletni viri). Glede na število otrok, mlajših od 15 let, ima 53 % družin enega, 42 % družin pa dva mlajša od 15 let. Le 18 % anketirancev pripada mladim družinam, ki prvič rešujejo stanovanjski problem. Vzorci prebivalcev ob mejah zajemajo kar 54 % anketirancev z bivališčem v oddaljenosti do 1000 m od državne meje, 19 % v oddaljenosti med 1000 in 5000 m od državne meje, 27 % jih živi v oddaljenosti več kot 5000 m (ljubljanska regija).

Rezultati in razprava

Vstop v evropske integracij in njihov vpliv na trg nepremičnin v obmejnem prostoru se v raziskavi podaja skozi mnenje respondentov o koristih Slovenije po vstopu v Schengenski prostor in o pojmovanju »Evrope regij«. Glede koristi vstopa v Schengensko območje je večina dokaj skeptična, saj izražajo nestrinjanje v 32 %, nevtralno mnenje pa v 39 %. Boljše ocenjujejo vse manjši pomen državnih meja v Evropi, saj jih nevtralno mnenje izraža le 24 %, strinjanje pa kar 57 % anketirancev (Graf 1).

Graf 1: OCENA KORISTI VSTOPA V SCHENGEN IN POJMOVANJA »EVROPE REGIJ« (% POSAMEZNIH ODGOVOROV)

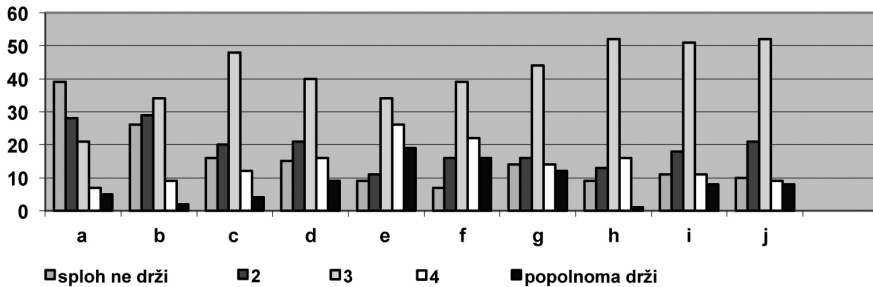


Vpliv obeh mejnikov (vstop v EU in vstop v Schengen) na percepcijo uporabnikov o nepremičninskih kazalcih (sklop vprašanj¹⁰) zasledujemo skozi primerjavo odgovorov in grafično ponazoritvijo (Graf 2, 3). Pri

¹⁰ Ocenjevanje na petstopenjski vrednostni lestvici z nevtralno oceno na sredini intervala od »sploh ne drži« (1) do »popolnoma drži« (5) za trditve s področja nepremičninske problematike: a. dostopnost do primernih stanovanj za vse skupine prebivalcev je zadovoljiva, b. ponudba in cenovna dosegljivost stanovanjskih enot ob državni meji je večja kot v notranjosti, c. povpraševanje in investicije s strani tujcev na področju nepremičnin prehitevajo obstoječo zakonsko regulativo, d. obmejna območja so veliko bolj izpostavljena trgu kapitala (investiranje za dobiček) na področju nepremičnin, e. ohranjanje kulturne dediščine je pred kapitalom močno potisnjeno v ozadje, f. lokalne skupnosti imajo premalo možnosti vpliva pri odločanju o okolju in pripravi prostorskih aktov, g. nepremičninska zakonodaja potrebuje posebne regulative v obmejnih področjih, h. najemniška zakonodaja je veliko bolj prijazna v sosednji državi, i. sta-

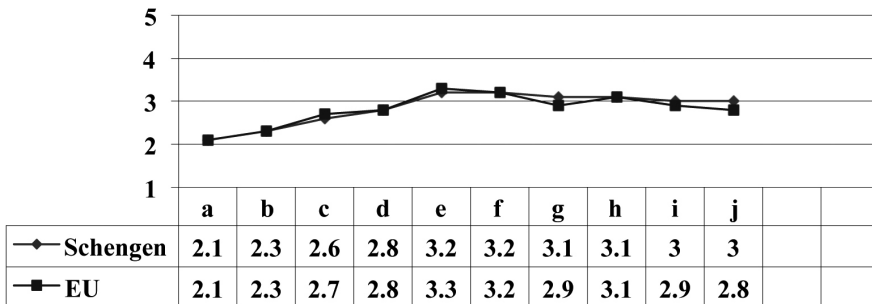
odgovorih prevladuje nevtralnno mnenje, ki je najbolj izraženo pri trditvah s področja zakonodaje in trga nepremičnin. Najmanjše strinjanje je izraženo v trditvah, da je dostopnost do primernih stanovanj za vse skupine prebivalcev zadovoljiva, ter da je ponudba in cenovna dosegljivost stanovanjskih enot ob državni meji večja kot v notranjosti.

Graf 2: PRIKAZ ODGOVOROV NA TRDITVE IZ PODROČJA NEPREMIČNINSKE PROBLEMATIKE (V% PO POSAMEZNIH ODGOVORIH) PO VSTOPU SLOVENIJE V EU



Primerjava odgovorov za posamezna mejnika (Graf 3) izkazuje, da kar v petih postavkah ni zaznati razlik. Povpraševanje po investicijah s strani tujcev (c) je po vstopu v Schengensko območje ocenjeno kot manj pomembno v primerjavi z obdobjem po vstopu v EU. Enako velja za pomembnost trditve, da je ohranjanje kulturne dediščine pred kapitalom močno potisnjeno v ozadje (e). Oba rezultata odražata dejansko stanje v družbi, kjer obravnavana problema ob ureditvi zakonskih regulativ po obdobju tranzicije in ob stagnaciji investicij zaradi gospodarske krize postajata manj evidentna.

Graf 3: PRIMERJAVA ODGOVOROV (ARITM. SREDINA) NA SKLOP VPRAŠANJ O VSTOPU V EU IN VSTOPU V SCHENGENSKO OBMOČJE



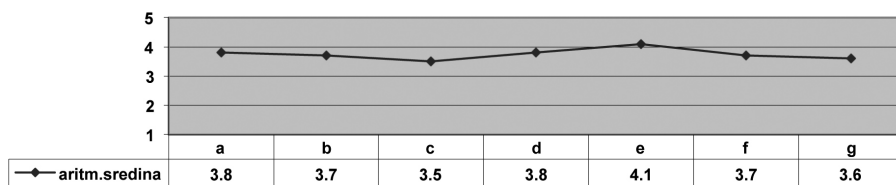
novanja so precej cenejša v obmejnem območju sosednje države, t. j. trg nepremičnin se v obmejnem pasu zadnji dve leti ni bistveno spremenil.

Razlike v prid obdobju po vstopu Slovenije v Schengensko območje v primerjavi z obdobjem po vstopu v EU kažejo ocene po potrebi posebnih regulativ s področja nepremičninske zakonodaje v obmejnih območjih (g). Tudi ocena trditve o cenejših novih stanovanjih v obmejnem območju sosednje države (i) je nekoliko višja, največja razlika se izkazuje v zaznavi sprememb trga nepremičnin v obmejnem pasu v zadnjih dveh letih (j), ki je za obdobje po vstopu v Schengensko območje višje ocenjena kot po vstopu v EU. Prebivalci Slovenije torej zaznavajo spremembe iz obravnavanih vidikov in njihov vpliv na trg nepremičnin (potrditev prve hipoteze).

Socialnopsihološki vidik je v raziskavi zasledovan skozi zaznavo fizičnega okolja in vrednotnih orientacij, upoštevajoč novejšo strokovno pristope. Prostora namreč ne proučujemo samo kot fizični pojem, marveč tudi kot stvarnost, ki se lahko čuti in doživi. Zaznavanje prostora se povezuje s psihologijo, psihofiziologijo, estetsko prakso, lingvistiko itd. Človek prebiva s prostorom in je tudi izpostavljen določenim prostorskim vplivom. S prostorom živimo, prostor zaznavamo in prostor si predstavljamo (Černe, 2005). Kot posreden znak zadovoljstva z ožjim fizičnim okoljem lahko smatramo željo po selitvi iz obstoječega stanovanja. V raziskovanem vzorcu se le 30% anketirancev namerava preseliti iz sedanjega stanovanja v naslednjih petih letih, 12% je neodločenih, 57% se jih ne namerava preseliti. Pri poizvedbi o nameri preselitve v druge države EU se kar 58% anketirancev ne želi preseliti v drugo državo evropske unije, 22% je neodločenih, 18% bi se preselilo, kot razloge za selitev slednji navajajo večjo možnost zaposlitve, boljši standard, boljše urejenost okolja in lepoto pokrajine.

Pri oceni fizičnega okolja¹¹ na splošno prevladuje ocena, da bližina državne meje ne vpliva na vsakdanje življenje. Večina je zadovoljna s fizičnim okoljem in pozitivno ocenjuje kraj bivanja (Graf 4).

Graf 4: PRIKAZ ODGOVOROV O ZADOVOLJSTVU S FIZIČNIM PROSTOROM

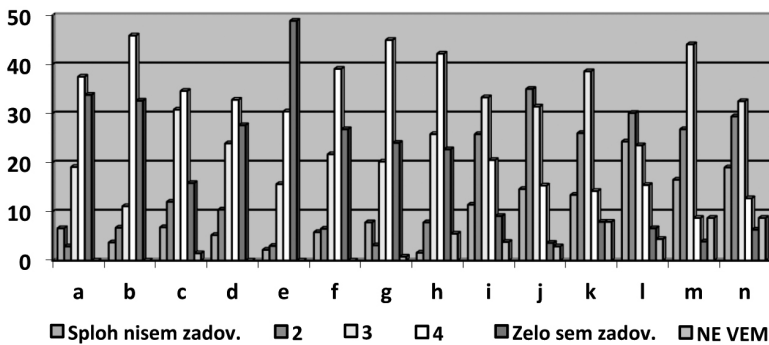


¹¹ Ocena zadovoljstva s fizičnim okoljem, ki je opredeljeno »kot neposredna »okolica«, v kateri živite, delate in preživljate prosti čas« s petstopenjsko lestvico od »sploh se ne strinjam« (1) do popolnoma se strinjam (5): a. sem zadovoljen s fizičnim okoljem, v katerem živim, b. imam ustrezno rešen stanovanjski problema, c. kraj ima dobre prometne povezave s centrom Slovenije, d. kraj v katerem živim, ima v celoti izrazito več pozitivnih kot pa negativnih značilnosti, e. bližina državne meje ne vpliva na moje vsakdanje življenje, f. kraj nudi dovolj možnosti za preživljanje prostega časa, g. kraj ima dobre prometne povezave s sosednjo državo.

Prikazani rezultati silijo v enotno obravnavo socialnopsihološkega in urbanistično-arhitekturnega vidika nepremičnin, kar potrjuje dognanja stroke. Socialna psihologija vključuje bazične psihološke procese: kognicijo, emocijo in motivacijo (Rus, po Temeljotov Salaj, 2006),¹² prostor pa neizogibno vrednotijo znanost, družba in posamezniki. Posameznikov odnos do prostora, njegovo dojetanje prostora ter delovanje v prostoru pogojujejo vrednote prostora, ki so povezane s predstavljamim in zaželenim ter s spomini in doživljaji. V tem pogledu lahko prostorske vrednote definiramo kot sistem norm, vedenj, prepričanj, stališč, mnenj, dojetanj, ki vplivajo in usmerjajo odnos med posamezniki, prostorom in aktivnostmi v prostoru.

Pomen socialnih in vrednotnih orientacij so anketiranci izrazili v odgovorih na vprašanja o zadovoljstvu z lastnim življenjem, fizičnimi dejavniki okolja in nepremičninskimi dejavniki (prikaz rezultatov Graf 5). Najbolj so zadovoljni s svojo družino (e), z lastnim zdravjem (b), z življenjem nasploh (a), z delom, ki ga opravljajo (g), s krajem, v katerem živijo (f), s prostim pretokom blaga in storitev po vstopu v Schengensko območje (h), s stanovanjem/hišo, v kateri živijo (d), s finančnim stanjem njihove družine (c). Najvišji delež nevtralnih odgovorov se ponovno odraža pri oceni zadovoljstva z zakonodajo, ki ureja nepremičninsko področje (m), pri oceni ponudbe nepremičnin v njihovem kraju (k), z aktivnostmi občine pri urejanju prostora (i), s prostorskimi akti občine (n) in z možnostmi reševanja stanovanjskih problemov v njihovem kraju (j).

Graf 5: POMEN SOCIALNIH IN VREDNOTNIH ORIENTACIJ
(% POSAMEZNIH ODGOVOROV)

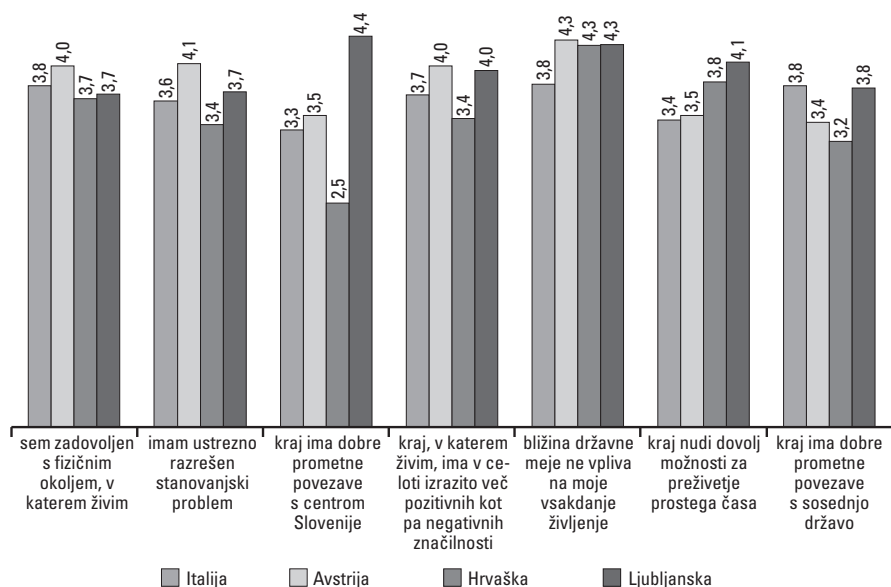


Ponavljajoče nevtralne opredelitve pri vprašanjih, ki se skozi celoten vprašalnik nanašajo na obdavčenje nepremičnin, nepremičninsko zakonodajo in trg nepremičnin, kažejo na dokajšnje nepoznavanje teh področij. Od

¹² A. Temeljotov Salaj, *The quality of a built environment and legislation*, ENHR conference 2006, spletni viri.

vseh udeležencev ankete se jih le slabih 8% profesionalno ubada s področjem nepremičnin, torej rezultati odražajo mnenje »laičnih« uporabnikov nepremičnin. Upravljanje s prostorom namreč zahteva tudi ustrezno v denje in izobraževanje obsežnih socialnih skupin (uporabnikov), ki so dejanski uporabniki prostora, in ki sodelujejo pri procesih njegove transformacije (Resnik Planinc, 2008). Na drugi strani so nujna interdisciplinarna znanja, večšine in kompetence za (nosilce) urejanja prostora v procesih izobraževanja, kar je potrdila tudi nedavno objavljena raziskava (Temeljotov Salaj et al., 2010). Tudi razprave o razmerju diskurza in realnosti pri definiciji prostorov in krajev v odnosu na procese načrtovanja apelirajo na uporabnost dognanj s področja psihologije (triada kognicije, ki vključuje realno, imaginarno in simbolno) tudi pri prostorskem planiranju (Goodchild, 2008). Glede na podana teoretična izhodišča rezultati prevladujočega mnenja o nezadostnem vključevanju posameznika in lokalnih skupnosti v odločanja o okolju in prostoru nalagajo še veliko dela vsem odgovornim v prihodnosti. Nedvomno pa anketiranci zaznavajo spremembe iz raziskovanih vidikov (prva hipoteza).

Graf 6: PRIKAZ ODGOVOROV O ZADOVOLJSTVU S FIZIČNIM PROSTOROM PO RAZISKOVANIH SKUPINAH



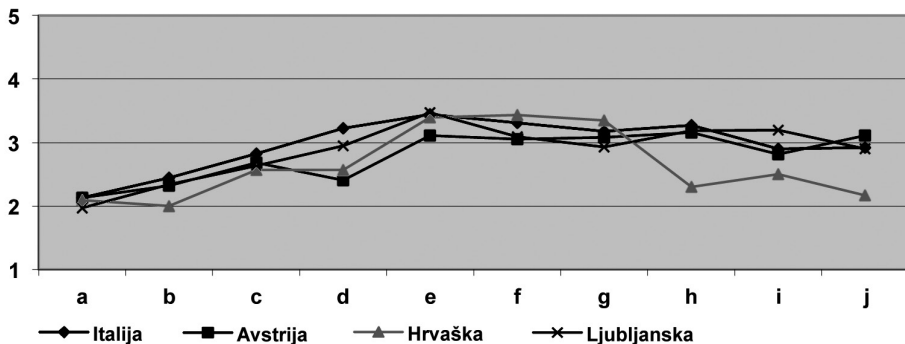
Opredelitev do druge in tretje hipoteze podajajo primerjave med raziskovanimi skupinami. Analiza zadovoljstva s fizičnim okoljem (Graf 6) kar v petih od sedmih naštetih postavk kaže na najnižje zadovoljstvo uporabnikov ob hrvaški meji, največje zadovoljstvo s fizičnim okoljem kraja in razrešitvijo

stanovanjskega problema pa v skupini ob meji z Avstrijo. Izrazito več pozitivnih lastnosti v lastnem kraju v višjem deležu ocenjujejo ob meji z Avstrijo in na ljubljanskem območju, manj ob mejah z Italijo in Hrvaško.

Do volj možnosti za preživljanje prostega časa v višjem deležu ocenjujejo za kraje ob meji s Hrvaško in v ljubljanski skupini, manj ob mejah z Italijo in Avstrijo. Da bližina državne meje ne vpliva na njihovo vsakdanje življenje enako ocenjujejo ob meji z Avstrijo, Hrvaško in anketiranci ljubljanske regije, nekoliko manj se s to trditvijo strinjajo anketiranci ob meji z Italijo. Da ima kraj dobre prometne povezave s sosednjo državo v višjem deležu ocenjujejo ob meji z Italijo in na ljubljanskem območju, manj za Avstrijo in Hrvaško. Dobre prometne povezave s centrom kot tudi s sosednjo državo najbolje ocenjujejo v ljubljanski regiji, kot tudi možnosti za preživljanje prostega časa. V centru Slovenije se poleg uporabnikov ob meji z Avstrijo najbolj strinjajo, da ima kraj izrazito več pozitivnih kot negativnih lastnosti.

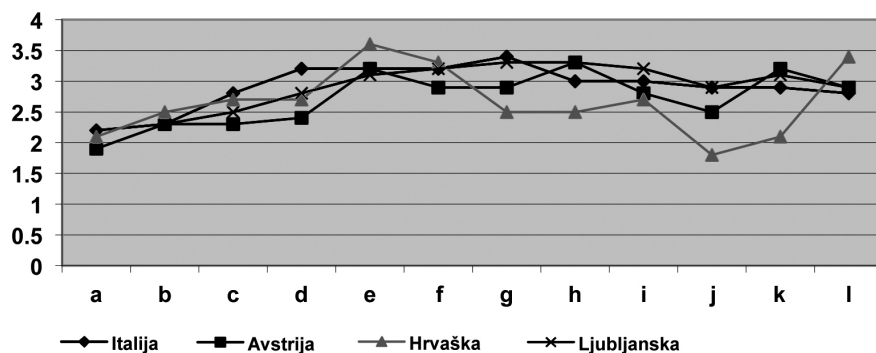
Čeprav v skupni oceni fizičnega prostora ni zaznati večjega vpliva državne meje na vsakdanje življenje, se pri oceni vplivov vstopa v evropske integracije po raziskovanih skupinah pokaže drugače. Za obdobje po vstopu v EU (Graf 7) izstopa razlika zaznav pri anketirancih, ki se ob meji s Hrvaško manj strinjajo pri oceni, da je najemniška zakonodaja veliko prijaznejša v sosednji državi (h), da so stanovanja precej cenejša v obmejnem območju (i), in da se trg nepremičnin v obmejnem pasu ni bistveno spremenil v zadnjih dveh letih (j). Tudi se manj strinjajo, da je ponudba in cenovna dosegljivost stanovanjskih enot ob državni meji večja kot v notranjosti. Izstopa tudi večje strinjanje anketirancev ob meji z Italijo, da so obmejna območja veliko bolj izpostavljena trgu kapitala na področju nepremičnin (d), in da povpraševanje in investicije s strani tujcev na področju nepremičnin prehitveajo obstoječo zakonodajo (c).

Graf 7: OCENA SPREMEMB S PODROČJA NEPREMIČNINSKE PROBLEMATIKE PO VSTOPU V EU PO RAZISKOVANIH SKUPINAH (ARITM. SREDINA)



Analiza rezultatov zaznave sprememb po vstopu v Schengensko območje po raziskovanih skupinah kaže največ odstopanj pri skupini ob hrvaški meji (Graf 8). Da se trg nepremičnin v obmejnem pasu ni bistveno spremenil, se najbolj strinjajo ob meji s Hrvaško, najmanj ob meji z Italijo. Ob meji s Hrvaško tudi oporekajo trditvi, da je najemniška zakonodaja v sosednji državi veliko prijaznejša (h), da mladi rajši kupujejo stanovanja v obmejnem območju sosednje države (j), in da je v sosednji državi širša ponudba ugodnega najema stanovanjskih enot (k).

Graf 8: OCENA SPREMEMB S PODROČJA NEPREMIČNINSKE PROBLEMATIKE PO VSTOPU V SCHENGENSKO OBMOČJE PO RAZISKOVANIH SKUPINAH (ARITM. SREDINA)



Zaznava nastalih sprememb v nepremičninskih dejavnikih se razlikuje med skupinami prebivalcev ob meji z Italijo, Avstrijo in Hrvaško (potrditev druge hipoteze). Trditve, da spremembe po vstopu v Schengensko območje zaznavajo samo prebivalci ob mejah, prebivalci osrednje ljubljanske regije pa ne (tretja hipoteza), rezultati ne potrjujejo, izkazujejo pa razlike v zaznavi sprememb ob novo nastali Schengenski meji s Hrvaško v primerjavi z ostalimi skupinami in s tem izpostavijo dodatno trditev. Kot rdeča nit se namreč skozi cel vprašalnik odražajo razhajanja v odgovorih med skupino ob meji s Hrvaško v primerjavi z ostalimi skupinami, iz česar zaključimo, da prebivalci ob meji s Hrvaško vzpostavitev Schengenske meje občutijo drugače kot ostali prebivalci Slovenije, kjer se z vstopom v Schengensko območje meje brišejo. Iz navedenega tako postavimo novo trditev (peta hipoteza): Prebivalci ob meji s Hrvaško vzpostavitev schengenskega režima drugače zaznavajo kot ostali prebivalci Slovenije. Tudi potreba po spremembi nepremičninske zakonodaje se bolj odraža na območjih, kjer se z vstopom v evropske integracije brišejo državne meje, kar le delno potrди četrto hipotezo. Kljub izkazanem pomanjkljivem poznavanju nepremičninske zakonodaje anketiranci opredeljujejo, da so zaradi specifične problematike občutljivosti

obmejnega območja potrebne spremembe nepremičninske zakonodaje, čeprav je ta potreba ob hrvaški meji manj izražena. Dobljeni odgovori odražajo zaznavo občutljivosti obmejnih prostorov tudi na področju nepremičnin in nepremičninske zakonodaje, ki ob trendu čezmejnih sodelovanj terja integralni pristop obravnave ekoloških in prostorskih vsebin na obmejnih področjih.

Raziskava potrjuje tudi večino značilnosti slovenskega trga nepremičnin, podanih v teoretičnih izhodiščih. Kar 88% anketirancev živi v lastniških stanovanjih, le 7% v najemniških, 5% se o lastništvu ni opredelilo. Večina (kar 58%) jih živi v eno- ali dvostanovanjski samostojno stoječi hiši, 24% v večstanovanjski stavbi z 11 do 30 stanovanji, 5% v večstanovanjski stavbi s 5 do 10 stanovanji in le 4% v vrstni hiši. Razpored je razumljiv, saj anketa večinoma zajema anketirance izven centra Slovenije in izven večjih naselij, kjer je razporejenost nepremičnin v prid družinskim lastniškim hišam. Povprečna velikost stanovanj anketirancev je nad 100 m², le 21% stavb, v katerih anketiranci prebivajo, je bilo sezidanih v zadnjih desetih letih, 79% je še starejših. Dostopnost do primernih stanovanj za vse skupine prebivalcev po zelo poenotenem mnenju anketirancev ni zadovoljiva, čeprav je prav trg stanovanjskih nepremičnin v Sloveniji najbolj dejaven, saj naj bi letno zamenjalo lastnika preko 13.000 stanovanj in hiš (SLONEP, spletni viri).

Po podatkih Statističnega urada Republike Slovenije je pritisk na nepremičnine v Sloveniji konstanten in se bistveno ne spreminja, po podatkih stanovanjskega sklada republike Slovenije (SSRS, spletni viri) pa so mlade družine za rešitev stanovanjskega problema pripravljene nameniti do 40% mesečnega dohodka gospodinjstva. V anketi zajete mlade družine podajo primerljiv podatek: 61% bi dolgoročni rešitvi stanovanjskega problema namenilo 26-40% mesečnega družinskega prihodka, 29% manj kot 25% družinskega prihodka, le v 11% so pripravljene za namen dolgoročne rešitve stanovanjskega problema nameniti več kot 40% mesečnega družinskega prihodka. Glede na povprečni osebni dohodek v Sloveniji se pojavlja vprašanje, kolikim mladim družinam sta dosegljiva nakup stanovanja ali novogradnja?

Porajajoče se spremembe v sodobni (postmoderni) družbi so strokovnjaki nakazali že konec prejšnjega stoletja vključno z vplivom na tradicionalne vrednote, ki se preobražajo v nove vrednote (Vila, 2000). Danes že dodobra izražene temeljne razsežnosti razvojne preobrazbe informacijske dobe obravnavajo novejši avtorji s pogledom na čas, ko se fiksno prostorsko-fizično grajeno okolje prepleta s širokim prostorom bivanja in gibanja prebivalcev v njihovem vsakdanjem življenju in informacijskim, virtualnim prostorom, torej prehajamo od »prostora krajev« k »prostoru tokov«. Neopazno prihaja do sprememb, ki jih lahko označimo kot globalizacijo vsakdanjosti, tako v fizičnem, geografskem in zlasti v virtualnem prostoru (Mlinar, 2008: 5), ki bodo v prihodnosti zahtevale rešitve od »bivalnega« k

»ustvarjalnemu« okolju. Pri tem se poraja vprašanje: Bo Slovenija pravočasno kos novim tokovom? V nedavni publikaciji o novejših pogledih na procese globalizacije

je največji izziv mednarodne skupnosti, svetovnih voditeljev in tudi civilne družbe, kako na novo institucionalno urediti mednarodna ekonomska, finančna, socialna in pravna pravila, ki bodo delovala bolj pluralno, bolj vključujoče in bolj raznoliko, kot je to značilno za procese globalizacije zadnjih desetletij (Nahtigal, 2010: 729).

Izziv seveda velja tudi za nepremičninsko zakonodajo.

Sklep

Zavedamo se, da pričujočo raziskavo po razsežnosti akademsko težko primerjamo z obsežnimi novejšimi znanstvenimi publikacijami, ki obravnavajo relacijo »človek-prostor« iz socioloških, geografskih, antropoloških, psiholoških, pravnih, tehnoloških in še katerih vidikov, a vendar osvetli problematiko iz ne pogosto obravnavanega zornega kota. Bojazen, da bo časovni zamik nastajanja pričujočega dela glede na obravnavani dogodek osiromašil njegov namen in cilj, se je ob zaključku izkazala kot neutemeljena. Izvedba raziskave v letu 2008 bi, glede na današnja spoznanja, podala nepopolno sliko o vplivu vstopa Slovenije v Schengenski prostor na trg nepremičnin v obmejnem prostoru. Odzivnost na spremembe je na področju nepremičnin in nepremičninskega trga počasna in je konec leta 2008 komaj odražala sliko vpliva vstopa Slovenije v EU leta 2004. Po drugi strani se je že nakazovala svetovna gospodarska kriza, katere razsežnosti si tedaj ni upal napovedati nihče. Posledice krize še trajajo, izpostavila se nam je jasna slika današnje realnosti neoliberalizma, strategij njegovega posodabljanja in posledic globalizacije, ki ne le pogojujejo naš vsakdan, temveč so v veliki meri začrtale in determinirale tudi našo prihodnost. Težko lahko rečemo, da bi vpliv vstopa Slovenije v Schengenski prostor v odsotnosti krize izpadel drugače, vsekakor pa lahko iz izsledkov raziskave ugotavljamo, da je, vsaj za obmejni prostor z Italijo, kriza delovala blagodejno. Zaustavila je investicijske apetite zaslužkarstva ob hitrih, nenačrtovanih gradnjah in posegih v prostor, ki so izkoristila (tranzicijsko) pomanjkanje ustreznih regulativ. Država in lokalne skupnosti so tako pridobile čas za premislek in za ukrepanje pri izoblikovanju pristopa k obravnavi ljudi in prostora, upoštevajoč svetovne trende prepoznavanja doživljajskih dimenzij prostora, kot jih doživljajo njegovi uporabniki.

Zaznavanje sprememb nepremičninskega trga po vstopu Slovenije v Schengensko območje je neraziskano področje, ki se dotika tako

posameznika kot družbe. Podani zaključki vendarle dodajajo drobec k mozaiku dognanj vpliva družbeno ekonomskih sprememb na mikro- in makrookolje v danem časovnem obdobju. Nedvomno se raziskovane spremembe pri prebivalcih obmejnih prostorov in osrednje Slovenije dokazljivo odražajo skozi socialnopsihološki, urbanistično-arhitekturni in pravni vidik. Potrjujejo se tudi v teoretičnih izhodiščih zasledovana subjektivna zaznava pomena socialnih in vrednotnih orientacij kot tudi posameznikove percepcije okolja. Potrjuje se odraz sprememb na trg nepremičnin. Spremembe sicer drugače zaznavajo ob hrvaški meji, ki je postala zunanja meja Schengenskega območja, kot v ostalih predelih Slovenije, kjer je Schengenski režim prinesel prost pretok blaga, storitev, ljudi in kapitala. Ob hrvaški meji tudi manj izražajo potrebo po spremembi nepremičninske zakonodaje v obmejnih območjih, spremembe trga nepremičnin pa najbolj občutijo ob meji z Italijo, kjer izražajo tudi višje zadovoljstvo z vstopom Slovenije v Schengenski prostor. Izsledki povsem sovpadajo z multidisciplinarnimi strokovnimi in znanstvenimi spoznanji dogajanj v procesih globalizacije v postmodernej družbi, ki se nedvomno odražajo tudi na področju nepremičnin.

Nepremičnine ostajajo lokalne kljub globalnemu poslovnemu svetu. Z odpravljanjem državnih meja se zlasti za obmejne regije povečujejo možnosti, da same ali pa kot soudeleženke neposredno ali posredno vplivajo na tekoča dogajanja. Uspešnost »glasu ljudstva« pri kreiranju kakovostnega življenjskega (obmejnega) prostora preko civilnih iniciativ in drugih lokalnih skupnosti »od spodaj navzgor« in uveljavitev trendov ponovnega urejanja prostora »od zgoraj navzdol« pa bo pokazal čas.

LITERATURA

- Černe, Andrej (2005): Pandorina skrinjica – geografski pogledi na prostorske analize v planiranju, *Geografski pogledi na regionalni razvoj*. Dela 23: 235–244.
- Goodchild, Barry (2008): Triadic classifications and triangular thinking: their use in urban planning and urban design. *People, Place & Policy Online* 2/3: 122–131.
- Gombač, Jure (2006): Vzponi in padci teorije migracijskih sistemov. Dve domovini, števil. 24. Ljubljana: ISI ZRC SAZU, 9–20.
- Grum, Bojan in Temeljotov Salaj, Alenka (2010): Pričakovanja potencialnih pridobiteljev stanovanjskih nepremičninskih pravic v Republiki Sloveniji glede na njihov spol, starost, izobrazbo in zaposlenost. *Geodetski vestnik* 54 (3): 501–516.
- Igličar, Albin (2009): Preobraženje pravnih institucij v sodobnih demokracijah. *Teorija in praksa* 46 (5): 625–640.
- Kobal, Darja in Musek, Janek (2001): Self-concept and academic achievement: Slovenia and France. *Personality and Individual Differences*. Elsevier 30: 887–899.
- Kos, Drago (2002): *Praktična sociologija za načrtovalce in urejevalce prostora*. Ljubljana: Fakulteta za družbene vede.

- Kos, Drago (2003): Postmoderno prostorsko planiranje? Teorija in praksa 4: 647-657.
- Kotler, Philip (2004): Management trženja. Zagreb: Naklada MATE d. o. o., prevod. Ljubljana: GV Založba.
- Mlinar, Zdravko (2008): Življenjsko okolje v globalni informacijski dobi. Ljubljana: Fakulteta za družbene vede in Slovenska Akademija znanosti in umetnosti.
- Musek, Janek (2000): Nova psihološka teorija vrednot. Ljubljana: Educy d.o.o. in Inštitut za teorijo osebnosti.
- Nahtigal, Matjaž (2010): Procesi globalizacije na razpotju. Teorija in praksa 47 (4): 717-731.
- Pogačnik, Andrej (2000): Urejanje prostora za tretje tisočletje. Ljubljana: Študentska založba.
- Ragin, C. Charles (2007): Družboslovno raziskovanje - enotnost in raznolikost metode. Ljubljana: Fakulteta za družbene vede.
- Resnik Planinc, Tatjana (2008): Vrednote prostora v procesu geografskega izobraževanja. Razprave. Dela 29: 21-35.
- Rus, Veljko S. (1994): Socialna psihologija: teorija, empirija, eksperiment, uporaba. Ljubljana: Davean d.o.o.
- Rus, Veljko S. (2000): Socialna in societalna psihologija (z obrisi sociopsihologije), 2. spremenjena, razširjena in dopolnjena izdaja. Ljubljana: Univerza v Ljubljani, Filozofska fakulteta, Oddelek za psihologijo.
- Rus, Veljko S. (2003): Sociološki vidiki prehoda iz moderne v postmoderno državo. Teorija in praksa 1: 5-16.
- Temeljotov-Salaj, Alenka in Zupančič, Dušan (2006): Odnos do nepremičnin in organizacijskega okolja. Ljubljana: Slovenski inštitut za revizijo.
- Temeljotov-Salaj Alenka in Fošner, Ajda in Jurca, Jerneja in Karčnik, Irena in Razpotnik, Irena in Dovgan-Žvegla, Lidija (2010): Znanja, veščine in kompetence za urejanje prostora. Urbani izziv 1: 61-69.
- Uradni list RS: Zakon o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt). UL RS, št. 33/2003, UL RS št. 33/2007.
- Uradni list RS: Zakon o ratifikaciji (aarhurške) konvencije o dostopu do informacij, udeležbi javnosti pri odločanju in dostopu do pravnega varstva v okoljskih zadevah. UL RS št. 62/2004.
- Vila, Antun (2000): Organizacija v postmoderni družbi. Ljubljana: Fakulteta za organizacijske vede Univerze v Mariboru, Založba Moderna organizacija.

SPLETNI VIRI

- Čič, Tina (2008): Aktualno. Primorske novice, leto 62, št. 139: 3. Dostopno preko <http://www.primorske.si>, 3. 10. 2008.
- DURS: Število kupljenih nepremičnin v RS s strani tujcev. Dostopno preko http://www.durs.gov.si/si/stevilo_kupljenih_nepremicnin_v_rs_s_strani_tujcev/, junij 2010.
- GURS: Javni vpogled trga nepremičnin. Dostopno preko: http://prostor.gov.si/jv_etn/info.html, za leta 2007, 2008, 2009, 2010, drugo četrletje 2011.

- Lah, Ljubo (2008): Ohranitev kraške krajine kot razvojna priložnost Krasa. Posvet o varovanju in razvoju Krasa, Uvodni referat. Dostop preko <http://www.ds-rs.si/kb/posveti/?View=entry&EntryID=119>, 3. 10. 2008.
- Simoneti, Maja (2011): Zaščita za Kras brez uveljavitve zaščitne klavzule, 21. 4. 2011: dosegljivo na <http://trajekt.org/2011/zascita-za-kras-brez-uveljavitve-zascitne-klavzule/>
- Stanovanjski sklad RS: dosegljivo na www.stanovanjskisklad-rs.si/, september 2009.
- Statistični urad RS: dosegljivo na <http://www.stat.si>, september 2009.
- Strategija razvoja Slovenije: dosegljivo na http://www.mop.gov.si/fileadmin/mop.gov.si/pageuploads/publikacije/drugo/sprs_slo.pdf, januar 2009.
- Temeljotov-Salaj, Alenka (2006): The quality of a built environment and legislation. ENHR conference. Dostopno preko http://enhr2006-ljubljana.uirs.si/c_papers.asp, 14. 11. 2008.