

Ana HEKIČ  
Boštjan KERBLER

## Gentrifikacija središča Ljubljane

Gentrifikacija je aktualen urbani proces, ki poteka v številnih mestih po svetu in vnaša vanje določene družbene in fizične spremembe. Želeli smo ugotoviti, koliko gentrifkacija in z njo povezani procesi vplivajo na življenje prebivalcev središča Ljubljane. Raziskavo smo izvedli z anketiranjem in intervjuvanjem lokalnih prebivalcev in posameznikov, ki so tako ali drugače vpeti v življenje in dogajanje v središču. Na podlagi pridobljenih rezultatov v članku kot najočitnejše posledice gentrifkacije, s katerimi se sooča središče Ljubljane, navajamo stanovanjsko problematiko, težave z dostopnostjo osnovnih storitev, odseljevanje lokalnih prebivalcev in izginjanje lokalne identitete središča Ljubljane. Ugotovili smo da, je gentrifkacija proces,

ki se mu sodobna mesta težko popolnoma izognejo, za ohranjanja lokalne identitete mesta pa je pomembno, da se negativne posledice poskušajo pravočasno omejiti. Ključno rešitev za to vidimo v sprejetju strožjih predpisov na ravni države in Evropske unije. Članek temelji na raziskavi, ki je bila opravljena v okviru magistrskega dela<sup>[1]</sup>.

**Ključne besede:** gentrifkacija, središče Ljubljane, turistifikacija, airbnbizacija, globalizacija, turistična gentrifkacija, stanovanjska problematika, lokalna identiteta mesta

### 1 Uvod

Mesta so že od nekdaj privlačna zaradi številnih vidikov, saj so središče upravnega, socialnega, ekonomskega, izobraževalnega in kulturnega življenja. Po podatkih Oddelka za ekonomske in socialne zadeve Združenih narodov (UN Department of Economic and Social Affairs, v nadaljevanju: DESA) je leta 2018 več kot 55 % svetovne populacije živelo v mestih, po predvidevanjih pa naj bi ta številka do leta 2050 narasla na kar 68 %. K povečevanju mestnega prebivalstva skupaj z globalizacijo pripomore tudi širjenje podjetij in novih delovnih mest, ki se zlasti v zadnjem obdobju centralizirajo samo v večjih mestih. Številna degradirana stanovanjska in industrijska območja se tako revalorizirajo in obnovijo, naselijo pa jih novi prebivalci. Ti se po potrebah in načinu življenja razlikujejo od tamkajšnjih prvotnih prebivalcev, ki so večinoma pripadniki preprostega delavskega razreda. Oblikuje se torej nekakšen nov urbani srednji razred, ki ob rob potiska tamkajšnje prvotne, večinoma revnejše prebivalce. Na kratko lahko rečemo, da pride do procesa gentrifkacije.

V strokovni literaturi je sicer več definicij o tem, kaj je gentrifkacija, vsem pa je skupno to, da ta vključuje spremembo socialno-ekonomskega stanja mesta oz. določenega predela mesta. Znanе so raziskave primerov gentrifkacije ulic oz. četrti iz tujine, kot so Notting Hill v Londonu, Mainzer Strasse v

Berlinu, Soho v New Yorku itd. Te sprva nezanimive, večinoma revnejše predele mesta so zaradi nizkih cen najprej naseljevali ljudje preprostega delavskega razreda in umetniki. Pozneje so zaradi finančne dostopnosti in avtentičnosti scene take četrti privabljal predvsem pripadnike srednjega razreda. Zaradi priseljevanja novih prebivalcev se je zgodila ne samo fizična in družbena sprememba ulic, ampak je prišlo tudi do spremenjene ponudbe storitev in dviga cen. Povišanja cen nepremičnin in storitev si lokalni prebivalci sčasoma niso mogli več privoščiti, zato so se bili prisiljeni odseliti, lokalna skupnost pa je s tem razpadla. Zato se gentrifkacija opisuje kot neprijeten, celo negativen proces, ki ne povzroča le razpada lokalnih skupnosti, ampak tudi vse večji razkorak med ravnimi in bogatimi. Lokalni prebivalci so se na gentrifkacijo pogosto odzvali s protesti ali celo napadi. Nataša Pelko (2013) v svojem delu zapiše, da ima gentrifkacija »dva obraza«, saj gre za procese ponovne oživitve in razvoja mest, hkrati pa z oblikovanjem novega srednjega razreda ob rob potiska ljudi iz delavskega razreda oz. revnejše prebivalstvo, ki se je zaradi vseh sprememb sčasoma prisiljeno izseliti.

Številnih sprememb je bila v zadnjih letih deležna tudi Ljubljana. Številna nekdanja industrijska območja, ki so bila desetletja degradirana, so obnovili in jim dali novo vsebino. Območji, kot

sta Tabor in del Tobačne, imata danes več funkcij in se lepo vključujeta v mestno celoto. V preteklosti je bila Ljubljana znana po tem, da je zlasti ob koncih tedna »prazno« mesto, brez posebnih dogodkov oz. storitev, ki bi privabljali prebivalce in turiste v samo središče (Inštitut za politike prostora, 2018). Z uspešno revitalizacijo se je to spremenilo in Ljubljana je postala živahna prestolnica, ki domačinom, predvsem pa turistom, ponuja številne dogodke, turistične atrakcije ter gostinske in trgovske storitve. Ljubljana se po rasti turizma uvršča v sam vrh med evropskimi prestolnicami. K hitremu dvigu turizma je pripomogel tudi razvoj družbenih omrežij in spletnih platform, kot je Airbnb. Lastniki stanovanj se vse pogosteje odločajo, da stanovanje raje kratkoročno oddajajo turistom prek platforme Airbnb ali drugih podobnih platform, saj tako v krajšem času zaslužijo precej več. Leta 2013 je bilo v Ljubljani prek platforme Airbnb vsaj enkrat oddanih 151 stanovanj, leta 2017 pa kar 1600 teh (Mrevlje, 2018). Te številke jasno kažejo, zakaj je v Ljubljani v zadnjih letih tako težko najti nepremičnino za dolgoročni najem. Na gentrifikacijo mest tako močno vpliva tudi turizem in dogaja se torej pospešena turistifikacija mest, ki pa se močno prepleta s procesom t. i. airbnbizacije. V zadnjih letih se je tako v strokovni in znanstveni literaturi začel uveljavljati nov pojem – turistična gentrifikacija (ang. *tourism gentrification*).

Zanimalo nas je, kako in koliko gentrifikacija in z njo povezani procesi vplivajo na življenje prebivalcev središča Ljubljane. S pomočjo ankete in intervjujev smo raziskali, kakšne posledice po njihovem mnenju ustvarja gentrifikacija na področju urbane krajine, ponudbe storitev, nepremičninskega trga, strukture prebivalstva in lokalne identitete.

## 2 Teorija gentrifikacije

Začetki gentrifikacije segajo v konec petdesetih in začetek šestdesetih let 20. stoletja. Do njene širše prepoznavnosti je prišlo približno desetletje pozneje, ko je začela postajati aktualna tema v akademskih krogih in urbanih teorijah. Čedalje pogosteje se je pojavljala v časopisih in revijah ter tudi v vsakodnevnih pogovorih na ulicah. Večina jo je že takrat dojemala kot negativen proces, ki dviguje najemnine in ogroža prebivalce revnejših sosesk. Izraz »gentrifikacija« je sicer skovala britanska sociologinja Ruth Glass (1964) po tem, ko je v določenih predelih Londona opazila spremembe v družbeni strukturi in na stanovanjskem trgu. Njena definicija se glasi: »Drugega za drugim je večino delavskega razreda napadel srednji razred – zgornji in spodnji /.../ Ko se na območju začne proces gentrifikacije, se ta nadaljuje, vse dokler se vsi tamkajšnji prebivalci ali večina teh ne razselijo in se spremeni celoten socialno-družbeni značaj okrožja.«

V sedemdesetih letih se je začela spreminjati zaposlitvena struktura, in sicer iz manufakturnih poklicev v pisarniške oz. t. i. službe s področja FIRE (angleška kratica, ki v prevodu pomeni: finančne ustanove, zavarovalnice, nepremičninski posli). Kot dodaja Smith (2018), se je kapital vlagal v mestna središča, kjer so se gradili razkošni hoteli, poslovni prostori, trgovska središča itd. Po Sassenu (1991) je gentrifikacija takrat postala znanilka »globalnega mesta«, s tem pa se je spremenilo tudi razumevanje te od prvotne razlage Glassove. Nadaljnji razvoj gentrifikacije je tako povezan s širjenjem neoliberalnega kapitalizma in globalne politike in z vse pogostejšo uporabo pozidanega okolja kot investicijo za shranjevanje kapitala. Kot pravi Smith (2018), danes gentrifikacija ni več ozko gledano le nekaj, kar spreminja stanovanjski trg, je veliko več, je nekakšna vodilna stanovanjska ost, ki si v širšem prizadeva za razredno obnovo osrednje urbane krajine ter je močno povezana s temeljnimi procesi urbanega gospodarskega, političnega in geografskega prekonstruiranja.

Po besedah Hamentta (1991) je gentrifikacija »teoretično in ideološko« bojišče med tistimi, ki so v svojih teorijah poudarjali kulturo, potrošnjo, povpraševanje in posameznikovo izbiro, ter tistimi, ki so v teorijah poudarjali pomembnost kapitala, produkcije in proizvodnje. Oblikovale so se številne teorije in tako v akademski literaturi najdemo različne avtorje, ki razloge za nastanek gentrifikacije pojasnjujejo na podlagi različnih vidikov. Največkrat sta uporabljeni razlagi z vidika potrošnje in produkcije. Najbolj znan predstavnik avtorjev, ki dajejo poudarek potrošnji, je David Ley (1980), ki razloge za nastanek gentrifikacije pripisuje prehodu s proizvodne industrije na storitveno. To je povzročilo spremembo v strukturi srednjega delavskega razreda, ki so ga v preteklosti večinoma tvorili delavci v proizvodnih tovarnah, pozneje pa so jih zamenjali izobraženi strokovnjaki s področja FIRE, delovna mesta katerih so v mestu. Govorimo torej o novem srednjem razredu, ki ima nove, drugačne preference. Tu Hamnett (1991) poudarja kulturne preference, saj nekateri avtorji menijo, da se pripadniki novega razreda selijo v mesto predvsem zaradi kulturnih izkušenj, ustvarjalnosti in doživetij. Drugačno mnenje ima Neil Smith (2018), ki gentrifikacijo razlaga z vidika produkcije oz. ponudbe. Težav ne vidi v povpraševanju novega srednjega razreda, ampak v ponudbi nepremičninskega trga. Trdi, da je gonila sila gentrifikacije vse večja razlika med potencialno vrednostjo zemljiščne rente in kapitalizirano vrednostjo zemljišča. To ustvarja rentno vrzel, ki jo izkoriščajo nepremičninski agenti in razvijalci, ki najprej načrtno razvrednotijo sosesko, nato pa jo za dobiček obnovijo. Smith trdi, da je gentrifikacija sicer res gibanje za vrnitev v mesto, vendar se tja prej vrača kapital kot ljudje. Gentrifikacija je torej kompleksen proces, zato pri njeni obravnavi ne moremo upoštevati samo vidika potrošnje ali samo vidika produkcije. Upoštevati je treba različne vidike, tudi vlogo politike in države. Do dejstva, da je treba gen-

trifikacijo obravnavati celoviteje, so sredi osemdesetih let po ugotovitvah Clarka (1992) prišli tudi nasprotujoči si teoretiki.

Urbanist Philip L. Clay (1979) je v knjigi *Neighborhood renewal* navedel štiri stopnje, skozi katere gre mesto, soseska ali območje v procesu gentrifkacije. Prva stopnja je sestavljena iz majhne skupine pionirjev, ki se naselijo na nekem območju in obnavljajo nepremičnine, ki so prazne in v slabšem stanju. To skupino večinoma sestavljajo študentje, umetniki, arhitekti, oblikovalci itd. Smith (2018) tu dodaja, da gre pri pionirski gentrifkaciji za naključen in nenačrtovan proces, stanovanja pa gentrifikatorji uporabljajo za lastne potrebe. Razvijalcem, investitorjem in bankam območje na tej stopnji ni zanimivo, saj v njem še ne vidijo dobička. Če pride do financiranja v to območje, je to s strani državnih institucij. Na naslednji, drugi stopnji, je že mogoče zaznati tihe promocijske dejavnosti, ki jih začnejo izvajati razvijalci, nepremičninski agenti in špekulanti. Ti pogosto kupijo nepremičnine v slabem stanju, jih obnovijo, nato pa prodajo naprej oz. oddajajo v najem. Na tej stopnji območje torej postaja zanimivo za zasebne investitorje, ki v obnovi vidijo dobiček. Po Clayu (1979) so obnove v tej fazi pogosto tudi še financirane s pomočjo javnih subvencij. Če se spremeni ime ali meja okolice, se to navadno zgodi na tej stopnji. Na tretji stopnji območje začne postajati zanimivo. Pionirski posamezniki se sicer še vedno zadržujejo na območju, vendar jih že spremljajo razvijalci ter začenjajo se obsežnejše prenove območja in njegove okolice. Izboljšave so čedalje vidnejše, zanimanje za življenje na tistem območju narašča, posledično začnejo naraščati tudi cene nepremičnin. Prihajati začnejo novi gentrifikatorji, t. i. *nov srednji razred*. Pogosto se pojavijo tudi napetosti med pionirskimi oz. »starimi« in »novimi« gentrifikatorji. Ko pridemo do zadnje, četrte stopnje, je večina soseske že gentrificirane, prihaja vse več posameznikov iz poslovnega in vodstvenega srednjega razreda. Da bi zadostili naraščajočemu povpraševanju po nepremičninah, se celo nastanovanske stavbe spreminjajo v stanovanjske enote, na trgu se pojavijo tudi stavbe, ki so bile prej namenjene špekulantom. Storitvene dejavnosti se začnejo prilagajati novim prebivalcem in pojavijo se posebne trgovine in restavracije s ponudbo, ki zadovoljuje predvsem nov srednji razred. Vse to dodatno prispeva k naraščanju cen nepremičnin in najemnin. Navadno se na tej stopnji z območja začnejo izseljevati pionirski gentrifikatorji.

Novinar Peter Moskowitz (2017) je v knjigi *How to kill a city* tem štirim stopnjam dodal še eno. Kot peto stopnjo gentrifkacije je dodal prodajo zgradb korporacijam, največkrat tujim milijarderjem, ki stanovanja uporabljajo le kot naložbo in jih oddajajo zlasti turistom. Jerele (2020) v svojem delu navaja, da nekateri avtorji zaradi velike vloge, ki jo imata danes turizem in razvoj platform, kot je Airbnb, to stopnjo gentrifkacije imenujejo tudi »turistična gentrifkacija«.

### 3 Turistifikacija Ljubljane

Anketa, ki je bila izvedena med ljubljanskimi turisti leta 2009 (glej Dobnikar, 2009), kaže, da turiste v Ljubljani najbolj privabljajo kulturna dediščina, znamenitosti, kot so Prešernov trg, Tromostovje, Zmajski most, NUK, Križanke, Nebočnik itd. Ljubljana ima večino znamenitosti v centru Ljubljane, med seboj so si relativno zelo blizu in si jih turisti lahko ogledajo kar peš. Tako lahko rečemo, da se turisti večinoma gibljejo na območju Dalmatinove ulice, Bavarskega dvora, Metelkove ulice, Ljubljanskega gradu, Zmajskega mostu, Petkovškovega nabrežja in vse ob Ljubljanici nekje do Trnovske cerkve oz. Plečnikove hiše in Špice. To območje je t. i. svet turizma (ang. *tourist world*), ki je po McKeanu (1989) prostor, na katerega vpliva turizem, zato se v tem prostoru dogajajo družbene, kulturne in fizične spremembe. Jafari (2001) izpostavlja, da ima turizem pozitivne in negativne vplive. Med pozitivnimi navaja nastajanje novih delovnih mest, razvoj mest in njihove infrastrukture, dodajanje vrednosti lokalnim ponudnikom in njihovim pridelkom, zmanjševanje kulturnih in rasnih predsodkov, dvigovanje zavedanje lastne kulture in tradicije itd. Kot negativne vplive turizma navaja inflacijo, stanovanjska problematiko, nezaposlenost zaradi sezonskega dela, nestabilno ekonomsko rast, izseljevanje prvotnih prebivalcev, prilagajanje ponudbe turistom, dvig cen in okoljsko onesnaževanje. Vse našteje spremembe, s katerimi turizem vpliva na neko okolje, tako pozitivne kot negativne, zajamemo v pojmu »turistifikacija«.

Javni zavod Turizem Ljubljana si aktivno prizadeva za ozaveščanje in vključevanje meščanov v razvoj turizma, o čemer pričajo tudi številni dogodki in delavnice, s katerimi poskušajo vključevati lokalne prebivalce. Sproti informacije objavljajo tudi na spletni strani Visit Ljubljana. Vsako leto izvedejo analizo odnosa meščanov do turizma in rezultate javno predstavijo. Večina prebivalcev turizem podpira, saj menijo, da njegov razvoj pripomore tudi k razvoju mesta. V raziskavi *Odnos meščanov do turizma*, ki jo je Javni zavod Turizem Ljubljana opravil leta 2021 med 510 prebivalci, so se anketiranci v splošnem strinjali, da imajo v Ljubljani vse, kar potrebujejo, in da so z življenjem v mestu zadovoljni. Nekoliko bolj kritične so mlajše generacije, saj nekateri Ljubljano vidijo kot drago in prenatrpano (glej Visit Ljubljana, 2021). Na področju turizma je Ljubljana tudi leta 2021 prejela številna mednarodna priznanja in nagrade. Leta 2022, že osmo leto zapored, je bila uvrščena na seznam stotih najbolj trajnostnih destinacij na svetu (Global Top 100 Sustainable Destinations). Uvrstila se je tudi med dvajset najboljših zelenih glavnih mest Evrope (European Best Destinations), med 100 izrednih destinacij (Time) in med osem najbolj trajnostnih mest na svetu (Lonely Planet). Javni zavod Turizem Ljubljana v skladu z dokumentom *Strategija trajnostnega razvoja in trženja turistične destinacije Ljubljana in*

*Ljubljanske regije za obdobje 2021–2027 sledi viziji, po kateri bo Ljubljana do leta 2027 postala vodilna in najbolj ustvarjalna mestna destinacija trajnostnega življenjskega sloga na svetu, hkrati pa ostala mesto z visoko kakovostjo bivanja in prijetnim vzdušjem za svoje prebivalce, obiskovalce in turiste (glej Javni zavod Turizem Ljubljana, 2022).*

Epidemija covid-19 je sicer pustila posledice na področju turizma, po katerih pa Slovenija, sodeč po podatkih za poletje 2022, že intenzivno okreva. Tuji turisti so v Sloveniji avgusta 2022 ustvarili za polovico več prenočitev kot avgusta 2021 in za 2 % več teh kot v istem obdobju pred epidemijo. Tuji turisti so največkrat prenočili prav v občini Ljubljana in tako ustvarili večino, kar 98 % vseh prenočitev v prestolnici (Mlakar in Zupančič, 2022).

## 4 Airbnbizacija Ljubljane

Spletna platforma Airbnb je ustvarila nov trend, ki ga po njej imenujemo »airbnbizacija«. Izraz se sicer nanaša na vse podobne tovrstne platforme (Airbnb, Booking.com ...) za oddajanje stanovanj turistom in pomembno vpliva na ponudbo dolgoročnih najemov stanovanj v urbanih središčih mest po vsem svetu. Lastniki stanovanj se vse pogosteje odločajo, da svojo nepremičnino raje kratkoročno oddajajo turistom prek tovrstnih platforme, saj tako v krajšem času zaslužijo veliko več. Gostitelji prek platforme Airbnb so bili, vsaj v začetku, večinoma običajni ljudje, ki so le želeli zaslužiti nekaj postranskega denarja z oddajanjem odvečne sobe ali ležišča, zlasti po hudi gospodarski krizi leta 2008. Danes pa Airbnb prerašča v profesionalizem, gostitelj je namreč vse pogosteje podjetje ali skupina ljudi, ki namesto lastnika upravljajo nastanitev. Na trgu narašča število lastnikov z več nepremičninami, ki niso namenjene dolgoročnemu prebivanju temveč samo kratkoročnemu oddajanju turistom (Artioli, 2018). Tako se platformi Airbnb v zadnjem času vse pogoste dodaja negativen predznak, saj je postalo jasno, da močno vpliva na delovanje nepremičninskega trga. Nekatera mesta so to sicer že poskušala urediti z zaostritvijo lokalne zakonodaje na področju kratkotrajnih najemov, tega so se lotile na različne načine, npr. z omejevanjem števila mesecev, v katerih se nastanitev lahko oddaja, s pridobivanjem ustreznih dovoljenj ipd. Airbnb je odgovornost za poznavanje lokalne zakonodaje prenesel na gostitelje. Gostitelji morajo tako sami poznati in pravilno razumeti lokalno zakonodajo, ki se nanaša na turistično oddajanje namestitev.

Kako in koliko airbnbizacija vpliva na dolgoročni najem v Ljubljani, je v magistrskem delu raziskovala Polona Obrč (2019), ki je poudarila pomanjkanje ustrezne zakonodaje, ki bi urejala to področje. Ni namreč dovolj jasno opredeljeno, kdaj govorimo o dolgotrajnem in kdaj o kratkotrajnem najemu.

Anketirala je sobodajalce, ki oddajajo v kratkoročni najem, in lastnike, ki stanovanja oddajajo v dolgoročni najem. Prišla je do ugotovitve, da bi večina tistih, ki oddajajo kratkoročno, bila pripravljena oddajati dolgoročno, če bi država jamčila plačilo najemnine in pomoč pri izselitvi najemnika po poteku najemne pogodbe ter nižje davčne stopnje. V svojem delu je ugotavljala tudi, ali so tisti, ki zdaj oddajajo kratkoročno, pred pojavom platforme Airbnb oddajali dolgoročno. Kar 67 % anketiranih je odgovorilo, da bi v primeru neobstoja platforme Airbnb nepremičnino oddajali dolgoročno.

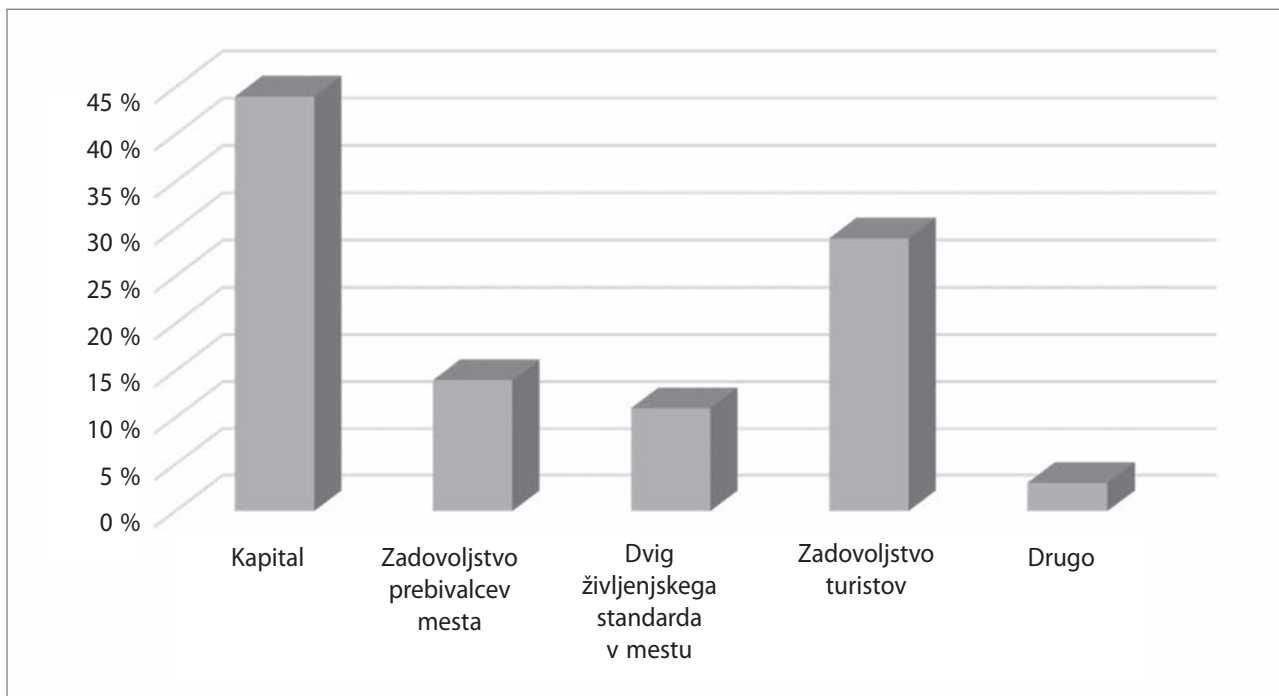
## 5 Empirični del

### 5.1 Metoda dela

Da bi ugotovili, kako gentrifikacija vpliva na kakovost življenja lokalnih prebivalcev v središču Ljubljane, smo uporabili metodo raziskave z anketo in metodo strukturiranega intervjuja.

Anketiranje smo od 20. oktobra do 25. novembra 2022 izvajali prek spletnega vprašalnika. Želeli smo anketirati samo prebivalce središča Ljubljane, zato smo se odločili, da območje anketiranja omejimo na območje Četrtna skupnosti Center, kar zajema: Ajdovščino, Gradišče, Staro Ljubljano, Prule, Poljane, Nove Poljane, Tabor, Ledino in Vodmat oz. območje, ki se razteza od Tivolija do Golovca in od železniške postaje do Špice med Grubarjevim kanalom in Ljublanico. Cilj je bil, da anketo v celoti izpolni čim več »staroselcev«, torej prebivalcev, ki živijo v središču Ljubljane od rojstva ali vsaj več kot 20 let. Ker smo predvidevali, da gre tu predvsem za starejše prebivalstvo in da številni ne uporabljajo spletnih platform, smo se odločili, da bomo ankete razdelili tudi v fizični obliki. Tako smo v soboto, 19. novembra 2022, med 10. in 13. uro, natisnjene ankete delili obiskovalcem ljubljanske tržnice. Anketo so po starostni strukturi v največjem številu izpolnili prebivalci, stari od 35 do 49 let ter stari od 65 do 79 let. Večina anketirancev je bila zaposlena ali v pokoju. Kar 48 % vseh anketiranih je v središču Ljubljane živelo od rojstva, 12 % pa več kot 20 let. Več kot polovica, 66 % anketiranih, živi v lastniški ali solastniški nepremičnini, večina preostalih pa v najeti nepremičnini. Število polno izpolnjenih anket je bilo 73.

Anketiranci so na anketna vprašanja pogosto odgovorili hitro ali niso imeli na voljo tistega odgovora, s katerim bi želeli izraziti svoje stališče, zato smo se odločili, da s posamezniki opravimo poglobljene intervjuje. Poleg tega smo z anketo dobili le pogled lokalnih prebivalcev in ne tudi drugih, ki so prav tako vpleteni v življenja in procese, ki potekajo v središču Ljubljane. Namen je bil pridobiti pogled na gentrifikacijo in urbane procese v središču Ljubljane z različnih zornih kotov, ki nam jih morda ni uspelo zajeti z anketnim vprašalnikom. Cilj



Slika 1: Glavno vodilo pri spremembah v zunanji podobi središča Ljubljane

intervjujev je bil, da posamezniki v odgovorih širše predstavijo svoja opažanja, mnenja in stališča do določenih sprememb v središču Ljubljane. Poglobljene intervjuje smo opravili v živo, s petimi prebivalci središča Ljubljane, t. i. »staroselci«, z ključnima mimoidočima turistoma in lastnikom lokala. Pisno sta na vprašanja odgovorili tudi nepremičninski posrednici. Intervjuje smo izvajali med 10. oktobrom in 10. novembrom 2022.

## 5.2 Rezultati

### 5.2.1 Spremembe v zunanji podobi območja oz. urbani krajini

Lokalne prebivalce smo, vezano na spremembe v zunanji podobi središča Ljubljane, najprej povprašali o tem, ali so v zadnjih petih letih v središču Ljubljane opazili spremembe v zunanji podobi območja. Skoraj vsi anketirani, torej 96 % vprašanih, je odgovorilo pritrdilno. Iz tega lahko sklepamo, da so spremembe, kot so projekti obnov, revitalizacija mestnega jedra, krajinske ureditve, novogradnje, ureditev parkovnih in rekreacijskih površin, dovolj številčne in očitne, da so jih prebivalci opazili. Kar 67 % anketiranih je spremembe v zunanji podobi središča Ljubljane ocenilo kot pozitivne, kar je pokazatelj, da prebivalci večinoma tudi sprejemajo in podpirajo novo podobo središča Ljubljane. Kot glavno vodilo pri spremembah v zunanji podobi so anketiranci večinoma, kar v 44 %, izbrali kapital. Sledila sta zadovoljstvo turistov z 29 %, zadovoljstvo prebivalcev mesta s 14 % in dvig življenjskega standarda v mestu s 11 %. Dva

anketiranca sta izbrala odgovor »Drugo« ter kot vodilo pri spremembah v zunanji podobi središča mesta navedla evropska sredstva in subvencije (slika 1).

Zanimivo je, da so vsi lokalni prebivalci, s katerimi smo opravili poglobljene intervjuje, menili, da jim novejša novogradnje v središču Ljubljane vizualno niso najbolj všeč (npr. Center Šumi), saj se po njihovem mnenju ne vključujejo v obstoječo podobo starega središča Ljubljane. Poudarili so, da bi bilo treba bolj stremeti k temu, da so novogradnje arhitekturno bolj podobne okoliškim stavbam in da se tako vidno bolj povežejo z okolico.

### 5.2.2 Spremembe v ponudbi storitev v središču Ljubljane

Glede sprememb v ponudbi storitev v središču Ljubljane, zlasti na področju gostinskih storitev in storitvenih dejavnosti, je večina, kar 93 % anketirancev, odgovorila, da so v zadnjih petih letih opazili spremembe. Glede dostopnosti storitev in raznovrstnosti ponudbe je 74 % anketirancev odgovorilo, da ne morejo opraviti vseh nakupov in opravkov v središču Ljubljane. Anketa je pokazala, da so povišanje cen ponudbe in storitev v središču Ljubljane prebivalci opazili že pred dogodki, kot sta vojna v Ukrajini in energetska kriza. To lahko povežemo s tem, da se je ponudba v središču že dobro prilagodila tistim, ki prinašajo denar oz. imajo dovolj denarja, da si lahko privoščijo visoke cene, torej predvsem turistom.

Intervjuvani lokalni prebivalci so poudarili čedalje večje pomanjkanje trgovin s širšo ponudbo oz. pomanjkanje »neturističnih« trgovin. Navedli so, da so cene v strogem središču namenjene turistom in da se območje s turističnimi cenami vse bolj širi tudi iz strogega centra. Da se gostinski, trgovski in storitveni ponudniki v središču Ljubljane vedno bolj prilagajajo turistom, je potrdila tudi intervjuvana lastnica gostinskega lokala v neposredni bližini ljubljanske tržnice, ki je svojo ponudbo in cene delno prilagodila turistom. Lastnica lokala je med drugim poudarila pomembnost turistov za delovanje, ne samo turistične panoge, ampak na splošno celotnega gospodarstva. O tem smo se lahko prepričali med epidemijo, ko je bil turizem močno okrnjen.

### 5.2.3 Spremembe na nepremičninskem trgu v središču Ljubljane

V zadnjih letih se na nepremičninskem trgu dogajajo številne spremembe. Cene nepremičnin dosegajo rekordne vrednosti, čedalje več ljudi se srečuje s stanovanjsko problematiko, najemnine so vsako leto višje, lastniki pa nepremičnine raje kot v dolgoročni najem oddajajo kratkotrajno turistom, saj imajo tako več dobička. Vezano na dogajanje na nepremičninskem trgu smo prebivalce središča Ljubljane vprašali, kako je dvig cen nepremičnin v zadnjih petih letih vplival nanje in ali se morda srečujejo s stanovanjsko problematiko. Pri interpretaciji odgovorov je treba upoštevati, da so skoraj vsi, ki so odgovorili, da je dvig cen nepremičnin vplival nanje, živijo v najemu. Rezultat je torej pričakovano, na tiste, ki imajo lastniške nepremičnine, dvig cen ni vplival, na tiste, ki imajo stanovanja v najemu, pa je dvig cen vplival negativno, zato se srečujejo tudi s stanovanjsko problematiko. Iz odgovorov lahko razberemo, da je tudi nekaj takih, ki imajo lastniško nepremičnino, vendar je dvig cen nepremičnin nanje vseeno vplival, in sicer pozitivno. To lahko pripišemo temu, da morda nepremičnino oddajajo ali je nepremičnina v fazi prodaje in zaradi dviga cen pričakuje višjo prodajno ceno. Na razmere na nepremičninskem trgu v središču Ljubljane bistveno vplivajo tudi turisti. Ljubljana se v zadnjih letih, razen v času, ko so bila potovanja zaradi epidemije omejena, srečuje s povečanjem števila turistov. Ker je večina znamenitosti in turistom zanimivih točk v središču mesta, se ti tam tudi največ zadržujejo. 49 % anketirancev je odgovorilo, da imajo do povečanega števila turistov v središču Ljubljane negativno mnenje. Kar nekaj, 29 % vprašanih, je odgovorilo, da o tem nimajo mnenja. To je morda mogoče pripisati temu, da gre pri turistih za dvorezni meč, saj v središče prinašajo denar in dogajanje, hkrati pa tudi gnečo, dvigujejo cene ponudbe itd. Da namestitev kratkoročno oddajajo turistom, je sicer odgovorilo šest anketirancev. Pri tem je treba upoštevati, da so bili anketiranci predvsem starejši, ki se manj pogosto ukvarjajo s tovrstnim oddajanjem nepremičnin, nekateri pa morda tudi niso želeli izdati informacije.

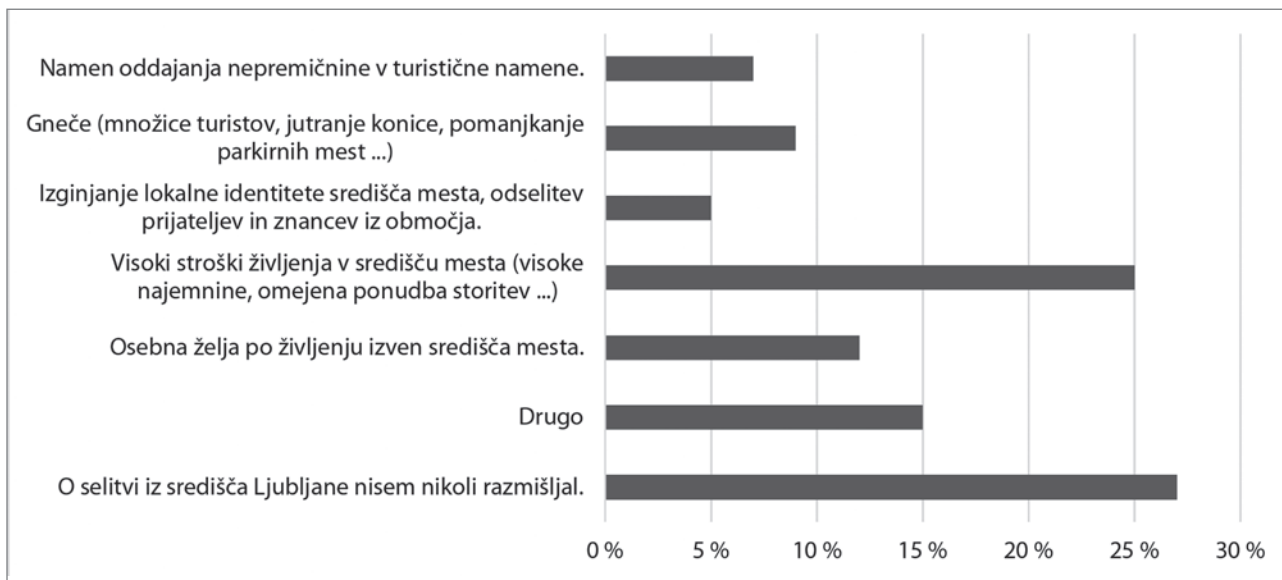
Kako se gentrifikacija in njene posledice izražajo na nepremičninskem trgu, smo v intervjuju povprašali tudi nepremičninski posredniki, ki sta kot ključne spremembe, ki so se v zadnjih letih zgodile na nepremičninskem trgu v središču Ljubljane, poudarili rast cen in nadpovprečno število novogradenj, ki so zlasti v zadnjem času zelo zaželeni. Med najpogostejšimi investitorji v gradnje in obnove v središču Ljubljane so po njunem mnenju taki, katerih primarna dejavnost je poznejše oddajanje nepremičnin, zlasti v turistične namene, ter večja gradbena podjetja, ki so usmerjena v gradnjo luksuznih stanovanj in njihovo poznejšo prodajo. Glede obnov in ureditev sta omenili vlogo občine in številne projekte, ki se večinoma financirajo iz evropskih sredstev. Glede nepremičninskega trga v prihodnje posredniki predvidevata rahlo umiritev, saj v tujini že zaznavajo padec cen nepremičnin, zato je mogoče pričakovati, da se bo to zgodilo tudi na našem trgu.

### 5.2.4 Spremembe v strukturi lokalnega prebivalstva v središču Ljubljane

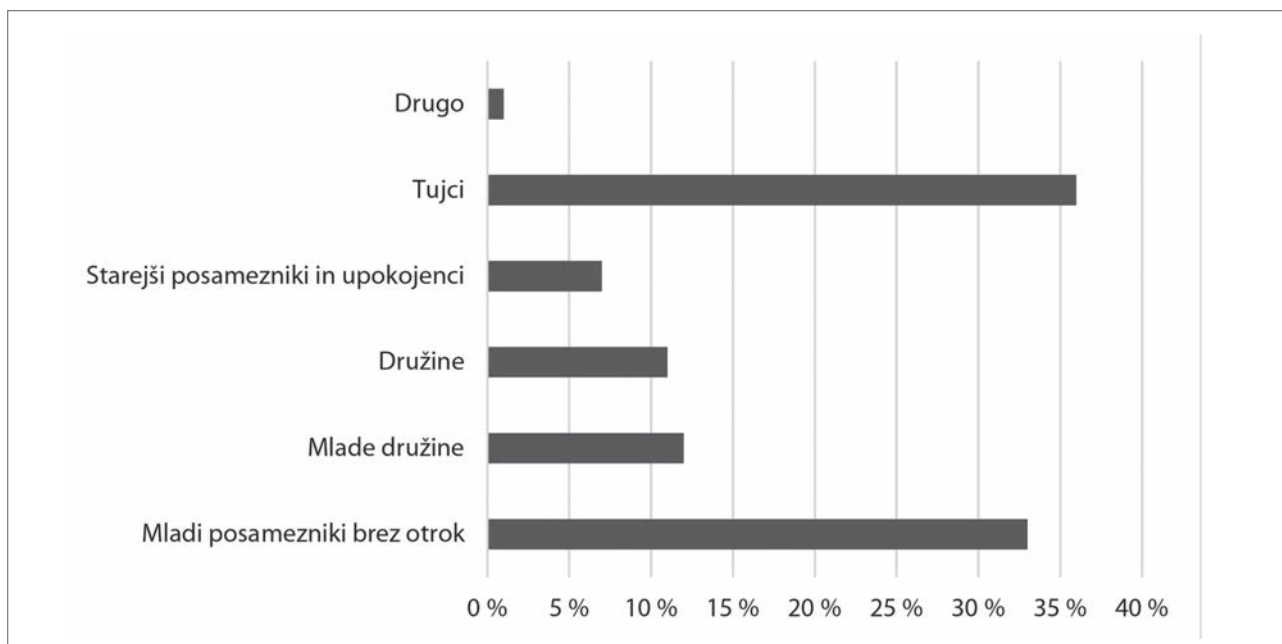
Spremembe, ki jih prinašajo urbani procesi, pogosto niso všeč lokalnim prebivalcem, zlasti tistim, ki so tam že več desetletij ali od rojstva. Z naslednjimi vprašanji smo poskušali pridobiti informacije, ali so spremembe v središču Ljubljane na lokalne prebivalce vplivale toliko, da bi se morda želeli izseliti iz središča Ljubljane. Kar 58 % jih je odgovorilo, da so že razmišljali o selitvi iz središča Ljubljane. Tudi tukaj je treba upoštevati, da so na to vprašanje pritrdilno odgovorili predvsem tisti, ki živijo v najeti nepremičnini. 27 % jih o selitvi ni razmišljalo, kar 15 % odstotkov pa jih je izbralo odgovor »Drugo«, pri čemer so največkrat zapisali, da so sicer razmišljali o selitvi, vendar le v drugo (manjšo/večjo) nepremičnino oz. stanovanja, ki imajo ustrežnejšo infrastrukturo (dvigala, klančine itd.), niso pa razmišljali o selitvi iz središča mesta. Odgovor »Drugo« je bil pogostejši med starejšimi (slika 2).

Večina jih je kot glavni razlog za morebitno izselitev navedla visoke življenjske stroške v središču mesta, osebno željo po življenju zunaj središča in gnečo. Visoke stroške so večinoma navedli tisti, ki živijo v najemniških stanovanjih, kar je pričakovano glede na to, da velik del njihovih stroškov predstavlja najemnina. Gnečo pa so večinoma navedli prebivalci, ki imajo lastno nepremičnino. Med upokojenci je bil tudi pogostejši odgovor osebna želja po življenju zunaj središča. Lahko povzamemo, da vsi, razen tistih, ki kot razlog navajajo osebno željo ali so izbrali odgovor »Drugo«, naštevajo razloge, ki so povezani z gentrifikacijo.

Po mnenju 36 % anketirancev so se v zadnjih petih letih v središče Ljubljane največ priseljevali tujci. To lahko morda pripišemo dejstvu, da danes podjetja delujejo globalno in številni prihajajo na delo v tujino. Poleg tega je opazen trend,



Slika 2: Glavni razlogi za selitev iz središča Ljubljane



Slika 3: V zadnjih petih letih največkrat priseljene skupine v središče Ljubljane

da zadnjih nekaj let nepremičnine v središču Ljubljane kot investicije kupujejo tujci. S 33 % sledijo mladi posamezniki brez otrok, kar gre pripisati temu, da se veliko mladih preseli v središče Ljubljane za čas študija (slika 3). Večino priseljencev so anketiranci uvrstili v višji družbeno-ekonomski razred, kar je pričakovano, saj si glede na višino življenjskih stroškov življenje v središču Ljubljane tudi srednji razred vse težje privoščiti. Glede priseljevanja novih prebivalcev v njihovo sosesko, ulico, blok itd. so anketiranci v 30 % navedli negativno mnenje, kar 51 % pa odgovor, da nimajo mnenja. Kar se tiče poznavanja in druž-

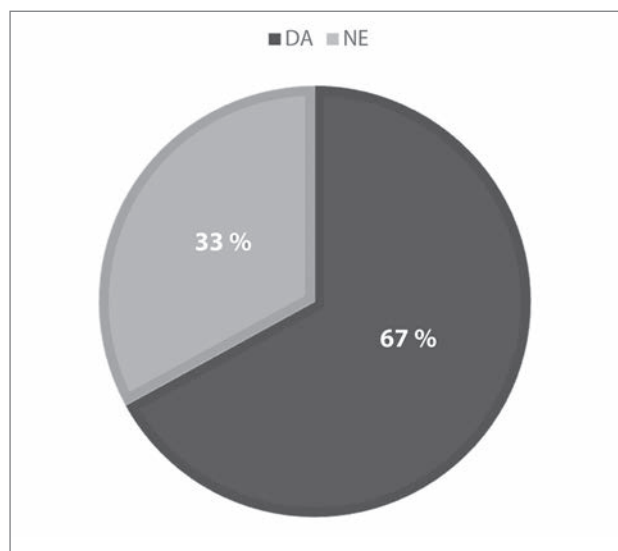
nja, jih je večina odgovorila, da ne poznajo drugih prebivalcev svoje soseske, ulice, bloka. Seveda je pri tem pomemben tudi podatek o številu let bivanja v središču in ali anketiranec biva v lastniškem ali najemniškem stanovanju. Pričakovano je, da se s sosedi bolje poznajo tisti, ki v določeni soseski, ulici ali bloku živijo že več desetletij. Prav tako so med tistimi, ki so odgovorili, da poznajo oz. se družijo s sosedi, večinoma tisti, ki živijo v lastniški nepremičnini. To si lahko razlagamo tako, da gre pri najemniških stanovanjih za pogostejše menjave stanovalcev, ki jim z drugimi prebivalci ne uspe vzpostaviti midsosedskih vezi.

Kupci nepremičnin v središču Ljubljane so tudi po izkušnjah obeh intervjuvanih nepremičninskih posrednic premožnejši ljudje iz višjega razreda. Pogosto gre tudi za tuje investitorje ali posameznike, ki že dalj časa kupujejo svojo nepremičnino in so kljub visokim cenam primorani iti čez svoje finančne zmožnosti. Po njunih izkušnjah kupci nepremičnin v središču Ljubljane največkrat iščejo stanovanja v strogem centru, predvsem v najbolj znanih ulicah starega mestnega središča, kot so Mestni trg, Stari trg ipd. Večinoma gre v takih primerih za večja in obnovljena staromeščanska stanovanja, ki že sama po sebi predstavljajo t. i. višji življenjski slog. Med razlogi, zaradi katerih so se nekatere njune stranke odločile za prodajo in izselitev iz središča, sta navedli prevelike stroške za obnovo obstoječe hiše ali stanovanja, željo po življenju na obrobju Ljubljane in investicije v nove projekte. Ena od nepremičninskih posrednic je še dodala, da se nekateri, kljub izselitvi iz središča, ne odločijo za prodajo, ampak nepremičnino raje dajo v najem oz. oddajajo turistom.

### 5.2.5 Spremembe v lokalni identiteti in splošno zadovoljstvo z življenjem v središču Ljubljane

V zadnjem delu vprašanj, ki so bila vezana na lokalno identiteto in splošno zadovoljstvo z življenjem v središču Ljubljane, smo želeli pridobiti vpogled v življenje lokalnih prebivalcev v središču Ljubljane. 82 % anketirancev je odgovorilo, da se ne počutijo dovolj vključeni v sooblikovanje življenja v središču mesta. Glede tega, ali ima središče Ljubljane še lokalno identiteto, so mnenja deljena, 52 % anketiranih je odgovorilo, da središče Ljubljane še ima lokalno identiteto, 48 % pa, da nima lokalne identitete. Večina anketirancev se je poistovetila z identiteto središča Ljubljane. Seveda so se z mestom bolje poistovetili tisti, ki živijo v središču že več desetletij ali celo od rojstva, manj pa osebe, ki živijo tam manj kot 10 let.

Na koncu nas je najbolj zanimalo splošno zadovoljstvo prebivalcev z življenjem v središču Ljubljane, saj je najpomembnejši podatek po tem, ko posameznik pretehta pozitivne in negativne vidike bivanja v središču. 67 % anketirancev je odgovorilo, da so z življenjem v središču Ljubljane zadovoljni (slika 4). Ta odgovor so večinoma izbrali prebivalci, ki imajo svojo nepremičnino in so že dalj časa – 20 let in več – prebivalci središča. Tudi intervjuvani lokalni prebivalci so bili po tem, ko so pretehtali pluse in minuse, enotni, da so z življenjem v središču Ljubljane zadovoljni. Morda je to zadovoljstvo delno mogoče pripisati tudi določeni čustveni navezanosti, vsi so namreč prebivalci središča Ljubljane že dolga leta ali celo od rojstva.



Slika 4: Zadovoljstvo lokalnih prebivalcev z življenjem v središču Ljubljane

## 6 Posledice gentrifikacije v središču Ljubljane

Čeprav rezultati ankete na koncu prikazujejo kar precej visok odstotek prebivalcev, ki so z življenjem v središču na splošno zadovoljni, bomo v nadaljevanju navedli nekaj vidnejših posledic gentrifikacije, ki so jih v anketah in intervjujih omenili tudi lokalni prebivalci središča Ljubljane.

### 6.1 Stanovanjska problematika v središču Ljubljane

Ena od vidnejših posledic gentrifikacije je gotovo stanovanjska problematika. Kot smo omenili, se trenutno v Ljubljani večinoma gradijo samo nadstandardna luksuzna stanovanja, ki si jih ljudje s povprečnimi in tudi že nadpovprečnimi plačami ne morejo več privoščiti. Take investicije vplivajo tudi na cene starejših nepremičnin in najemnin. Vse pogosteje lahko najdemo oglase, v katerih se po visokih cenah v najem oddajajo kleti in garaže, preurejene v »bivalne prostore«, ali stanovanja in sobe, ki so dotrajani in celo neprimerni za bivanje. Ker je na trgu tako pomanjkanje stanovanj, imajo lastniki nepremičnin nadvlado in lahko cene določajo izključno po svojih željah, torej brez omejitev. Povpraševanje preprosto presega ponudbo na trgu. Kot smo že omenili, je na razmere na nepremičninskem trgu v središču Ljubljane močno vplival prihod platforme Airbnb oz. drugih tovrstnih platform za oddajanje namestitev turistom. Z razcvetom turizma v središču Ljubljane je oddajanje nepremičnin turistom postalo dobičkonosen posel, zato so ljudje na nepremičnine v središču mesta začeli gledati kot na investicijo.



Na stanovanjsko problematiko v zadnjem obdobju na različne načine aktivno opozarjajo številne organizacije. Eden takih primerov je civilna iniciativa »*Kje bomo pa jutri spali*«, s katero so želeli nagovoriti zlasti vlado, ki je po njihovem mnenju glede tega neodzivna. Simbolično so želeli prikazati privatizacijo prostora in v znak protesta zavzeli prostor pred poslopjem Državnega zbora Republike Slovenije. Po njihovi iniciativi bi morala država nepremičnine, ki so v njeni lasti, prenesti na državne in občinske stanovanjske sklade in zemljišča nameniti gradnji neprofitnih stanovanj, ne pa jih razprodati investitorjem luksuznih gradenj (glej Mladina, 2022). Da je gentrifikacija vplivala na dvig cen nepremičnin v središču Ljubljane, se je strinjala večina anketiranih lokalnih prebivalcev. Neposredno se s stanovanjsko problematiko seveda srečujejo tisti, ki živijo v najemniških stanovanjih. Pomanjkanja stanovanj in težav na tem področju se zavedajo tudi pri Mestni občini Ljubljana. V njihovem Stanovanjskem programu MOL za leto 2019–2022 navajajo, da na področju Ljubljane primanjkuje najmanj 4.200 javnih najemniških stanovanj (glej Mestna občina Ljubljana, 2019). Polona Obrč (2019) je v izračunu upoštevala, da MOL v povprečju na leto fond lastnih neprofitnih stanovanj poveča za približno 100 enot, kar pomeni, da bi bil ta primanjkljaj odpravljen v 40 letih. Po podatkih Statističnega urada Republike Slovenije so se cene vseh stanovanjskih nepremičnin v Sloveniji od leta 2015 do prve polovice leta 2021 dvignile za dobrih 72 %, glede na preteklo leto 2021 pa za skoraj 16 %. Po zadnjih napovedih naj bi se sicer nepremičninski trg v zadnjem obdobju začel ohlajati, vendar drastičnih padcev cen nepremičnin vseeno ni mogoče pričakovati (glej Statistični urad Republike Slovenija, 2021).

Dejstvo je, da Slovenija na državni ravni nima urejene stanovanjske politike. Temu do zdaj kljub številnim obljubam nobena vlada še ni namenila dovolj velike pozornosti za dejansko ureditev. Iskali smo prakse, ki bi jih morda lahko vpeljali v naši državi. Na spletni strani Zavoda PIP (2020) smo našli na dobri praksi iz naših bližnjih držav. Prvi primer je iz Avstrije. Presenetil nas je že podatek, da je leta 2015 povprečno avstrijsko gospodinjstvo živelo v 100 m<sup>2</sup> velikem stanovanju s štirimi sobami. Če prezrcalimo to na slovenski trg, si neko povprečno gospodinjstvo take kvadrature še zdaleč ne more privoščiti. V Avstriji imajo na voljo različne vire financiranja, s katerim posamezniki lahko pridobijo stanovanjska posojila. Eden od mogočih virov financiranja je financiranje na način državnega t. i. varčevanja Bauspar, pri katerem varčevalec nekaj let varčuje, potem pa pridobi pravico do ugodnega stanovanjskega kredita po nizkih obrestnih merah. Prav tako obstajajo pri njih stanovanjske banke, katerih namen je zagotavljanje sredstev investitorjem stanovanj po ugodnih obrestnih merah. Tako je velik del novogradenj financiran iz javnih sredstev, če smo natančni, po ocenah je (so)financiranih kar 80 % vseh avstrijskih novogradenj. Gre za zasebne hiše, ki si jih gradijo

posamezniki, in za stanovanjske soseske zasebnih profitnih podjetij. Drugi omembe vreden primer je stanovanjsko združništvo, kot ga poznajo v Švici. Gre za nekakšno vmesno obliko med tradicionalnim najemom in lastništvom. Zadruga je sicer lastnik stavbe, združniki pa so formalno najemniki, vendar so vključeni v odločanje o nepremičnini in upravljanje te. V Švici je več kot 20 % stanovanj v mestih v lasti zadrug, ki so neprofitne organizacije in omogočajo, da so najemnine v njihovih stanovanjih od 20 do 50 % nižje kot v običajnih zasebnih najemih. Način stanovanjskega združništva je bil v preteklosti razvit tudi pri nas, vendar je desetletja nazaj nekoliko izumrl. Ponovno ga je kot eno izmed mogočih rešitev prepoznala vlada in to tudi navedla v Nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025.

## 6.2 Težave z dostopnostjo osnovnih storitev v središču Ljubljane

V središču Ljubljane je zaradi gentrifikacije, zlasti turistične, v zadnjih letih prišlo tudi do sprememb v ponudbi. Kot so pokazali rezultati ankete in pozneje odgovori sogovornikov v intervjujih, se je središče tako spremenilo, da ima večina prebivalcev težave z dostopnostjo do vseh potrebnih osnovnih storitev. Zaradi velikega števila turistov sta se tem prilagodila tudi ponudba in program v središču Ljubljane. Turisti namreč predstavljajo vse večji delež strank. Za primer lahko vzamemo del središča med Vodnikovim in Starim trgom, ulico, ki je dolga le okoli 350 metrov. Na njej je iz leta v leto več prodajaln s spomeniki, če smo natančni, smo jih med sprehodom oktobra 2022 našli najmanj šest, vse s skoraj identično ponudbo. Lokalni prebivalci, sodeč po rezultatih ankete, vseh nakupov in storitev ne morejo opraviti v središču. Enako so potrdili tudi sogovorniki, ki so povedali, da hodijo po nakupih v trgovska središča na robu mesta.

## 6.3 Odseljevanje lokalnih prebivalcev in izginjanje lokalne identitete v središču Ljubljane

Gentrifikacija pogosto privede do tega, da so se številni lokalni prebivalci primorani odseliti, saj si življenja na tistem območju preprosto ne morejo več privoščiti. Na območje se naselijo novi prebivalci višjega razreda. Rezultati anket in mnenja sogovornikov v intervjujih nakazujejo, da se v središču Ljubljane v zadnjih petih let naseljujejo predvsem ljudje iz višjega družbeno-ekonomskega razreda, kot so tujci in mladi posamezniki brez otrok. Poleg tega je opazen trend, da zadnjih nekaj let nepremičnine v središču Ljubljane kot investicije kupujejo tujci. Z odseljevanjem lokalnih prebivalcev se izgublja identiteta območja in povezanost lokalne skupnosti. Da je v središču Ljubljane vedno manj lokalne identitete, so se

strinjali anketiranci, še več pa so na to temo povedali sogovorniki v intervjujih. Lokalni prebivalci so večinoma menili, da niso dovolj vključeni v oblikovanje prostora in življenja v središču Ljubljane. Nekateri so sicer navedli, da se lokalna skupnost in različna društva trudijo in delajo na tem, da bi povezovali lokalne prebivalce, vendar sem jim zdi, da pri tem niso najbolj uspešni. Dober primer, kako so pravočasno in ustrezno vključili lokalno skupnost v oblikovanje življenja na nekem območju, je revitalizacija območja Tabor. V primerjavi s preteklostjo se danes sosede iz iste soseske, ulice ali bloka družijo precej manj. Kot sami priznajo, določenih sosedov celo ne poznajo, saj so se generacije zamenjale, stari prebivalci so nepremičnine prodali in naselili so se novi prebivalci, ki pa se večinoma držijo zase. Tako se lokalni duh niti ne more razviti. Zanimiv je odgovor sogovornikov turistov, ki sta na vprašanje, kje sta najbolj začutila lokalno vzdušje, navedla glavno ljubljansko tržnico, ki je zelo pomembna za lokalno identiteto središča mesta in vzdušja v njem. O tem smo se lahko prepričali tudi, ko smo delili ankete v fizični obliki in so obiskovalci tržnice radi poudarili, da je sobotni obisk tržnice za njih nekakšen dogodek, saj poleg nakupov tam srečajo znanca, malo poklepetajo, se ustavijo na kavi itd.

## 7 Sklep

Mesta se procesu gentrifkacije težko izognejo, treba pa je poudariti, da čeprav jo ves čas obravnavamo z bolj ali manj negativnim predznakom, ima ta tudi nekatere pozitivne posledice. Vprašani so največkrat navedli spremembe v prostoru oz. urbani krajini, torej obnove, ureditve parkov, novogradnje itd., številni so poudarili, da se je v središču Ljubljane v zadnjih desetih letih uredilo kar nekaj zapuščenih zgradb in degradiranih območij. Zlasti so pohvalili ureditev sprehajalnih poti in obnovo starih zgradb, na primer Cukrarne.

Glede na ugotovitve, kako velik vpliv imata na območje turistifikacija in airbnbizacija, lahko govorimo, da je središče Ljubljane trenutno na peti stopnji, na kateri gre po navedbah Moskowitza (2017) za prodajo zgradb korporacijam, največkrat tujim milijarderjem, ki stanovanja uporabljajo le kot naložbo in jih oddajajo. V zadnjem obdobju, ob številnih obnavah in novogradnjah, so nepremičnine velikokrat samo naložbe. V določenih primerih morajo kupci že ob nakupu podpisati, da se strinjajo z oddajanjem stanovanj v zgradbi turistom, tak primer je Rezidenca Masarykova. Menimo, da bi bilo treba najprej na ravni Evropske unije določiti smernice za reševanje posledic gentrifkacije, zlasti glede stanovanjske problematike in predpisov na področju oddajanja nepremičnin prek platforme Airbnb in podobnih. Problematično je tudi, da so tovrstne platforme poznavanje državnih zakonskih predpisov za oddajanje nepremičnin prevalele na sobodajalce. Ti se v poplavi zakonov pogosto ne znajdejo, predpisi pa so tudi

velikokrat zastareli in ne vključujejo potrebnih ali ustreznih določil. Kadar je povpraševanje na nepremičninskem trgu precej večje kot ponudba, bi se morala obvezno vključiti država. S tem ne mislimo, da je rešitev izgradnja ogromnega števila neprofitnih najemniških stanovanj. Rešitev gotovo ni v tem, da se cela Ljubljana pozida za zagotovitev dovolj stanovanj za vse, ki bi tam želeli živeti. Rešitve na ravni države bi morale biti bolj sistematične, za začetek morda decentralizacija Slovenije, saj je centralizacija povzročila, da se je vse skoncentriralo prav v Ljubljani, od fakultet, delovnih mest, podjetij itd. Gotovo so tudi potrebni strožji zakonski predpisi na področju kratkotrajnega oddajanja v najem in seveda izvajanje ustreznega nadzora.

Glede pomankanja ponudbe in storitev, ki izginjajo iz središča Ljubljane zaradi prilagoditve ponudbe turistom, bi po našem mnenju morala strožje nastopiti občina in zagotoviti, da se v središču omogoča ponudba, ki zagotavlja kakovostno življenje lokalnim prebivalcem, šele nato turistom. Tudi glede turizma bi bilo morda treba pristopiti z drugega, ne samo finančnega vidika. MOL si s Strategijo trajnostnega razvoja za obdobje 2021–2027 prizadeva, da bi Ljubljana bila mesto z visoko kakovostjo bivanja in prijetnim vzdušjem za njene prebivalce, obiskovalce in turiste. Vendar v tej strategiji ni dovolj jasnih ciljev, ki bi reševali ali omejevali posledice turistične gentrifkacije. Turizem gotovo mora biti prisoten, saj pomembno prispeva k BDP-ju države in zagotavlja delovna mesta (posredno in neposredno). Morda bi bilo treba le ustvarjati bolj »zdravo« obliko turizma, ki bi omogočala pravo ravnovesje med domačini in turisti. Na koncu želim predstaviti še osebni vtis o življenju v središču Ljubljane, ki sem si ga ustvarila ob srečanjih z lokalnimi prebivalci. Presenetil me je njihov odziv, tako pozitiven kot negativen, ki ga imajo do gentrifkacije in procesov, povezanih z njo. Ker je šlo zlasti za prebivalce, ki živijo v središču že več desetletij ali celo od rojstva, so se na spremembe odzvali precej bolj čustveno. Zdi se mi, da so opazno postali kar malo nejevoljni ob omembi novogradenj, visokih cen ponudbe in storitev, prevelikega števila turistov itd. Hkrati so s ponosom razlagali, kako se je »njihova« Ljubljana uredila in kako je to »najlepše mesto na svetu«. Menim, da bi jih bilo treba bolj vključevati v oblikovanje življenja v mestnem središču. Nazadnje si ne želimo imeti mesta, ki bi bilo kot muzej ali bi po tem, ko turisti zvečer odidejo, postalo mesto duhov. Presenetilo me je tudi, kako so navezani na središče Ljubljane, koliko jim pomeni tedenski obisk tržnice, kako živo se spominjajo objektov, ki so jih danes zamenjale luksuzne megagrajdnje, kako pogrešajo trgovine, ki jih danes v centru ni več, kako dobro se spomnijo imen nekdanjih sosedov iz ulice, s katerimi so se družili, itd. Odziv je popolnoma drugačen, če za mnenje vprašam koga, ki je mlajši, oz. nekoga, ki živi v Ljubljani nekaj let. Ti prostora (še) ne dojemajo čustveno, morda (še) niso dovolj seznanjeni z njegovo zgodovino in identiteto. Verjetno je k temu pripomogel tudi moderen način življenja.

Gentrifikacija je vsekakor aktualen urbani proces, ki trenutno poteka v središču Ljubljane, njegove posledice pa nikakor niso zanemarljive. K reševanju ali vsaj omejitvi teh vplivov bi bilo treba čim prej aktivno pristopiti. Nazadnje si ne želimo, da bi središče Ljubljane postalo le še prostor bogatih ljudi in turistov.

.....  
 Ana Hekič, mag. prava in managementa nepremičnin  
 Magistrantka Evropske pravne fakultete Nove univerze, Katedra za  
 pravo in management nepremičnin, Ljubljana  
 E-pošta: ana.hekic@outlook.si

Izr. prof. dr. Boštjan Kerbler, strokovno-raziskovalni svetnik  
 Nova univerza, Evropska pravna fakulteta, Katedra za pravo in mana-  
 gement nepremičnin, Ljubljana  
 Urbanistični inštitut Republike Slovenije, Ljubljana  
 E-pošta: bostjan.kerbler@uirs.si

## Opombe

<sup>[1]</sup> Prispevek je nastal na podlagi magistrskega dela *Gentrifikacija središča Ljubljane*, ki ga je pod mentorstvom izr. prof. dr. Boštjana Kerblerja na Evropski pravni fakulteti Nove univerze napisala in februarja 2023 uspešno zagovarjala magistrica Ana Hekič.

## Viri in literatura

- Artioli, F. (2018): *Digital platforms and cities: a literature review for urban research*. Pariz, University Paris-Est Créteil.
- Clark, E. (1992): On gaps in gentrification theory. *Housing Studies*, 7(1), str. 16–26.
- Clay, P. L. (1979): *Neighborhood renewal: Middle-class resettlement and incumbent upgrading in American neighborhoods*. Lexington, Lexington Books.
- DESA (Oddelek za ekonomske in socialne zadeve Združenih narodov) (2018): *68% of the world population projected to live in urban areas by 2050*. Dostopno na: <https://www.un.org/development/desa/en/news/population/2018-revision-of-world-urbanization-prospects.html> (sneto 28. 8. 2022).
- Dobnikar, N. D. (2009): *Analiza zadovoljstva turistov v turistični destinaciji Ljubljana*. Magistrsko delo. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Ekonomska fakulteta.
- Glass, R. (1964): Aspects of change. Glass, R. (ur): *London: Aspects of change*, str. Xiii–xlii. London: MacGibbon & Kee.
- Hamnett, C. (1991): The blind men and the elephant: The explanation of gentrification. *Transactions of the Institute of British Geographers*, 16(2), str. 173–189.
- Inštitut za politike prostora (2018): *Kratka pot od revitalizacije do gentrifkacije: primer Ljubljane*. Dostopno na: <https://ipop.si/2018/04/20/kratka-pot-od-revitalizacije-do-gentrifikacije-primer-ljubljane> (sneto 5. 9. 2022).
- Jafari, J. (2001): The scientification of tourism. Smith, V. L., in Brent, M. (ur.): *Hosts and guests revisited: Tourism Issues of the 21st century*, str. 28–41. New York, Sydney in Tokio, Cognizant Communication Corporation.
- Javni zavod Turizem Ljubljana (2022): *Letno poročilo za poslovno leto 2021*. Ljubljana.
- Jerele, T. (2020): *Politična ekonomija Airbnbja: primer Lizbone*. Magistrsko delo. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Filozofska fakulteta.
- Ley, D. (1980): Liberal ideology and the postindustrial city. *Annals of the Association of American Geographers*, 70(2), str. 238–258.
- McKean, F. P. (1989): Towards a theoretical analysis of tourism: Economic dualism and cultural involution in Bali. Smith, L. V. (ur.): *Hosts and Guests: The Anthropology of Tourism*, str. 119–138. Filadelfija, University of Pennsylvania Press.
- Mestna občina Ljubljana (2019): *Stanovanjski program MOL 2019–2022*. Ljubljana.
- Mrakar, B., in Zupančič, T. (2022): *Več kot 3 milijone turističnih prenočitev*. Dostopno na: <https://www.stat.si/StatWeb/News/Index/10590> (sneto 23. 9. 2022).
- Moskowitz, P. (2017): *How to kill a city: Gentrification, inequality and the fight for the neighborhood*. New York, Bold Type Books.
- Mrevlje, N. (2018): *Zaradi Airbnbja je vse težje najeti stanovanje, v Ljubljani protest*. Dostopno na: <https://siol.net/trendi/potovanja/zaradi-airbnbja-je-v-ljubljani-vse-tezje-najeti-in-najeti-stanovanje-481299> (sneto 5. 9. 2022).
- Obrč, P. (2019): *Vpliv platforme Airbnb na dolgoročni najem v Ljubljani*. Magistrsko delo. Ljubljana, Nova univerza, Evropska pravna fakulteta.
- Pelko, N. (2013): *Evidenca gentrifkacije*. Diplomsko delo. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za družbene vede.
- Sassen, S. (1991): *The Global City: New York, London, Tokyo*. New Jersey, Princeton University Press.
- Smith, N. (2018): *Nova urbana meja: gentrifkacija in revanšistično mesto*. Ljubljana, Studia humanitatis.
- Mladina (2022): *Stanovanjska problematika/Privatizacija Trga republike*. Dostopno na: <https://www.si/220214/stanovanjska-problematika-privatizacija-trga-republike> (sneto 6. 11. 2022).
- Statistični urad Republike Slovenije (2021): *Cene nepremičnin*. Dostopno na: <https://www.stat.si/StatWeb/Field/Index/6/31> (sneto 20. 11. 2022).
- Visit Ljubljana (2021): *Raziskava Odnos meščanov do turizma 2021*. Ljubljana.
- Zavod PIP (2020): *Stanovanjska problematika mladih*. Dostopno na: <https://zavodpip.si/stanovanjska-problematika-mladih> (sneto 20. 11. 2022).