

Drugi domovi, prvi problemi

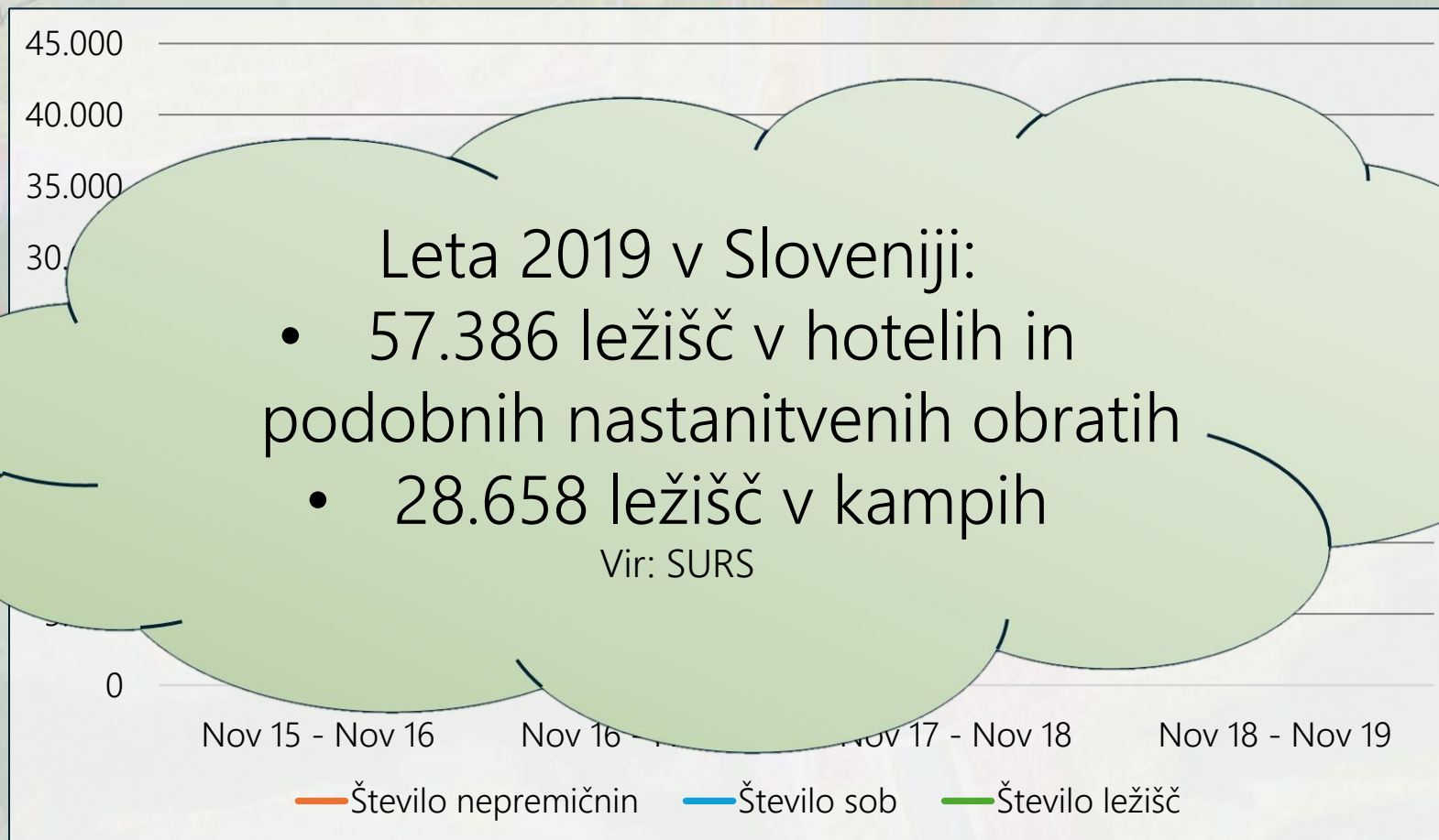
pogled v prakso sekundarnih bivališč

Quentin Drouet, Univerza Savoie Mont Blanc, Francija
Matevž Premelč, ZaVita d.o.o.

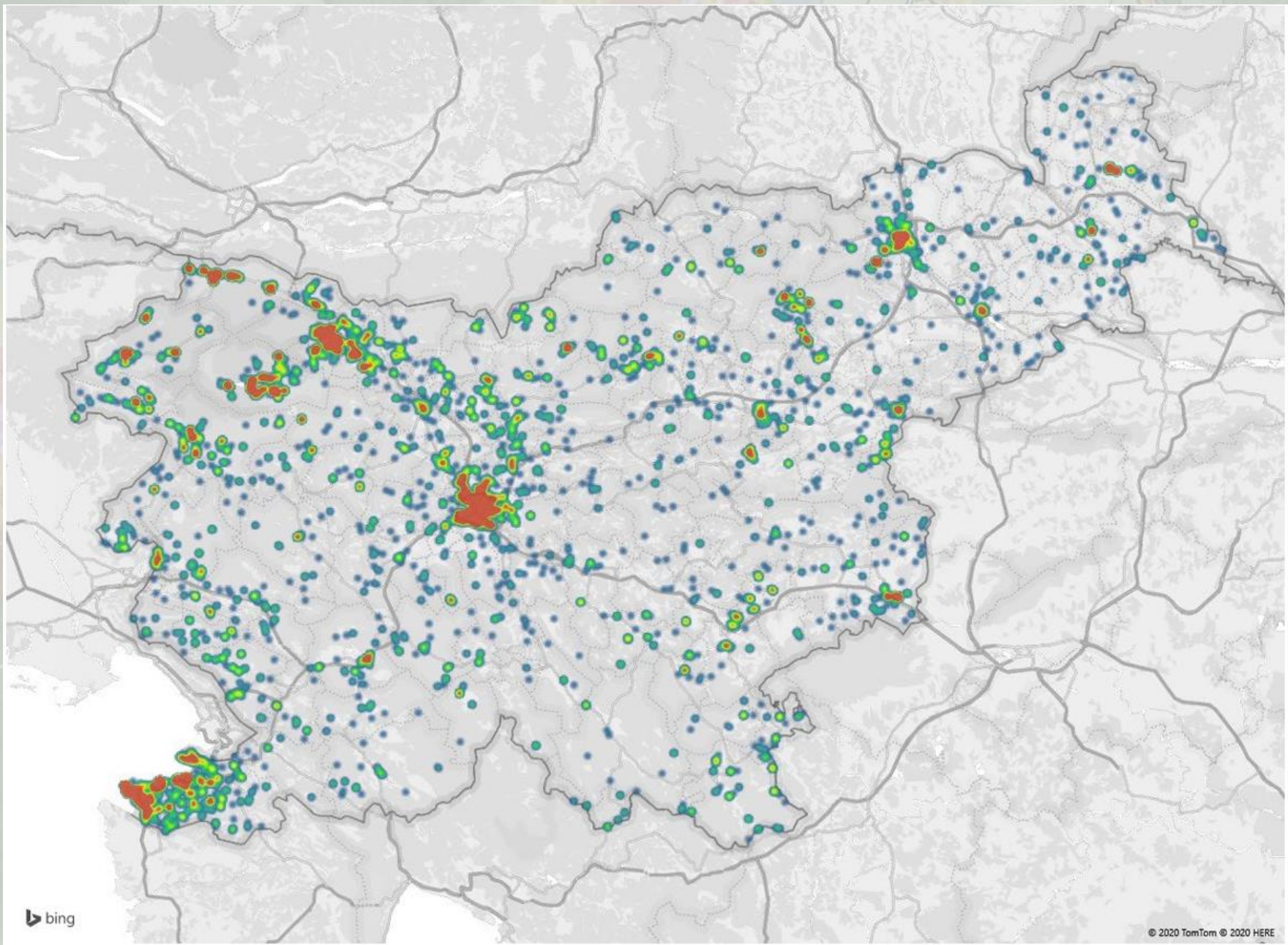


Laško, 25. 10. 2024

Število nepremičnin, sob in ležišč na platformi Airbnb v obdobju 2015-2019 v Sloveniji



Vir: CPOEF, 2020



Vir: CPOEF, 2020

I FEEL
SLOVENIA



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA GOSPODARSKI
RAZVOJ IN TEHNOLOGIJO

STRATEGIJA SLOVENSKEGA TURIZMA 2022-2028



ZELENA BUTIČNOST

Manjši odtis. Večja vrednost za vse.

Maj 2022



NEKAJ VEČ IN
VELIKO BOLJE
„Uravnoteženo“

Zmerna kvantitativna rast ob
pospešeni rasti kakovosti in
dodane vrednosti

Vir: Strategija Slovenskega
turizma 2022-2028



SPRS

STRATEGIJA PROSTORSKEGA
RAZVOJA SLOVENIJE

STRATEGIJA PROSTORSKEGA RAZVOJA SLOVENIJE 2050

ZMANJŠANJE NETO PRIRASTA
POZIDANIH POVRŠIN
do leta 2030 za

25 %



0 %

NETO PRIRAST
POZIDANIH POVRŠIN
od leta 2050 dalje



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA NARAVNE VIRE IN PROSTOR

Sprejemljivost? Zmogljivost?



**EKONOMSKI
STEBER**



**DRUŽBENI
STEBER**



**OKOLJSKI
STEBER**



Opozarja na potrebe po ukrepanju.



Nakazuje na potrebno načrtovanje intervencij



Stanje v sprejemljivih mejah.

Sprejemljivost? Zmogljivost? **Dogovor.**

Potrebno se je zavedati vseh dogovorov, ki smo jih kot družba sprejeli:

- Mejne vrednosti okoljskih kazalcev, ki nam zagotavljajo zdravo bivanjsko okolje.
- Omejitve v prostoru zaradi varstva naravnih, kulturnih in drugih danosti, ki nam zagotavljajo ekosistemske storitve, prostor za rekreacijo in oddih.
- Pravica vsakega posameznika do opravljanja gospodarske dejavnosti.
- Pravica vsakega posameznika do kvalitetnega življenja.

Sekundarna počitniška bivališča razlikujemo po arhitekturnih značilnostih, pravnem statusu in vrstah uporabe



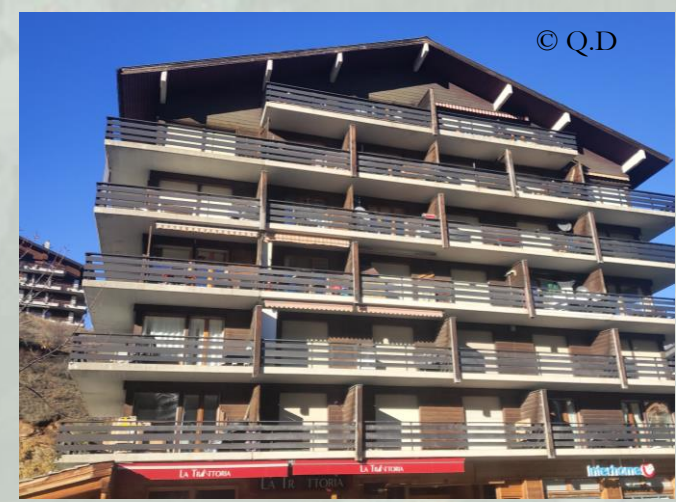
© Q.D

“Vinkendica” Kranjska Gora, Slovenija



© Q.D

Majhen stanovanjski objekt Badia/Abtei, Italija



© Q.D

Velik stanovanjski objekt Nendaz, Švica



© Q.D

Moderna hiša Kitzbühel, Avstrija



© Q.D

Koča La Clusaz, Francija



© Q.D

Turistični kompleks Les Ménuires, Francija

Definicija sekundarnih bivališč

Statistična definicija: Stanovanje za sezonsko ali sekundarno rabo je po definiciji stanovanje, ki se občasno ali več mesecev v letu uporablja za počitek in rekreacijo ali se uporablja samo občasno.

SURS, registrski popis 2011

Definicija iz Zakona o spodbujanju razvoja turizma: Počitniška hiša ali počitniško stanovanje je stanovanjska stavba ali stanovanje, ki se uporablja za sezonsko ali občasno prebivanje in v njem ni prijavljenih oseb s stalnim prebivališčem ali se ne daje v najem, kjer je tak najem ustrezno prijavljen pristojnemu davčnemu organu.

Zakon o spodbujanju razvoja turizma, Uradni list Republike Slovenije 86/2018. Ljubljana

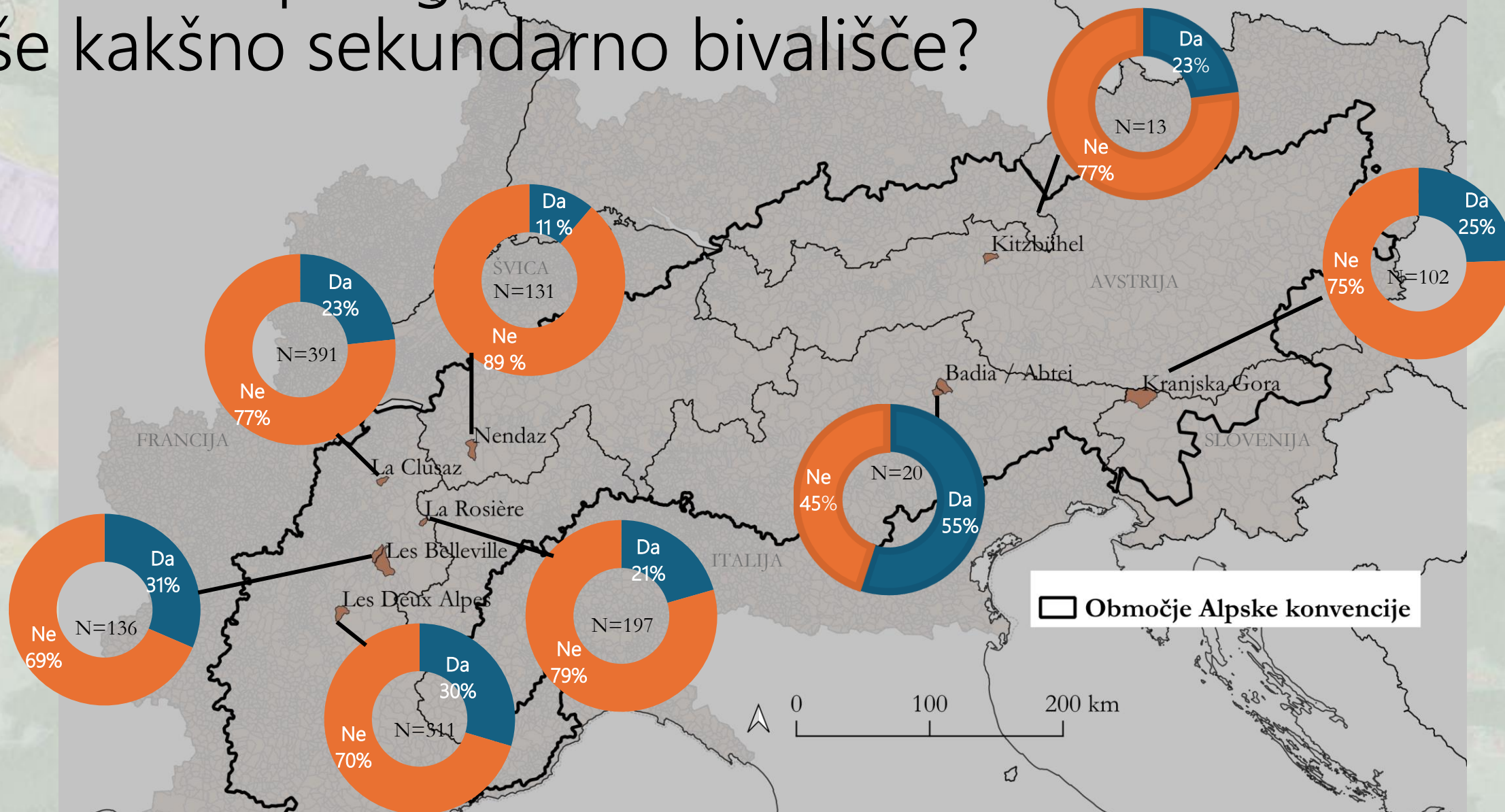
Število stanovanj in sekundarnih bivališč ter delež sekundarnih bivališč v celotnem stanovanjskem fondu v Sloveniji

Leto popisa	Prebivalstvo Slovenije	Indeks	Število stanovanj	Indeks	Število sekundarnih bivališč	Indeks	Delež sekundarnih bivališč v celotnem stanovanjskem fondu	Indeks
1971	1.727.137	100.0	471.076	100,0	4.281	100.0	0,9	100,0
1981	1.891.864	109.5	58.578	124,3	18.965	443.0	3,2	356,3
1991	1.913.355	110.8	683.137	145,0	26.374	616.1	3,9	424,8
2002	1.964.036	113.7	777.772	165,1	31.681	740.0	4,1	448,2
2011	2.050.186	118.7	844.656	179,3	20.740	484.5	2,5	270,2
2018	2.066.880	119.7	852.181	180,9	19.896	464.7	2,3	255,5

Vir: SURS

Potreba po boljšem spremljanju števila sekundarnih prebivališč v Sloveniji!

Ali imate poleg te nastanitve v lasti še kakšno sekundarno bivališče?



St Malo, Annecy, Biarritz, Chamonix



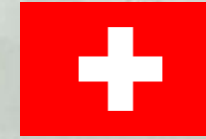
Ukrep:

Omejitev števila sekundarnih bivališč na območjih, kjer živijo in delajo prebivalci.

Rezultat:

- V občini St. Malo je 70 stanovanj, ki je bilo predhodno namenjenih oddajanju preko Airbnb, ponovno v uporabi za stalna bivališča
- Cene nepremičnin kljub temu ne padajo.
- Še vedno so potrebni ukrepi občin za zagotavljanje večjega števila stanovanj namenjenih primarnim bivališčem:
 - gradnja neprofitnih stanovanj.
 - nakup in prodaja stanovanj po nižji ceni od tržne z dolgoročno zavezo za uporabo kot primarno bivališče.
 - dolgoročni zakup stavbnega zemljišča s strani občine, pri čemer gospodinjstvo kupi le stavbo.

Švica in Tirolska



Ukrep:

Sprejem gradbene zakonodaje, ki omejuje gradnjo sekundarnih bivališč.

Rezultat:

- Število počitniških bivališč še naprej narašča.
- Investitorji poskušajo zaobiti pravila (namesto stalnega prebivališča ustanovijo sedež podjetja).
- Zakon ne velja za primer dedovanja in naložbe v obnovo kulturne dediščine
- Potreba po uvedbi učinkovitega nadzora.



Bolzano/Bozen

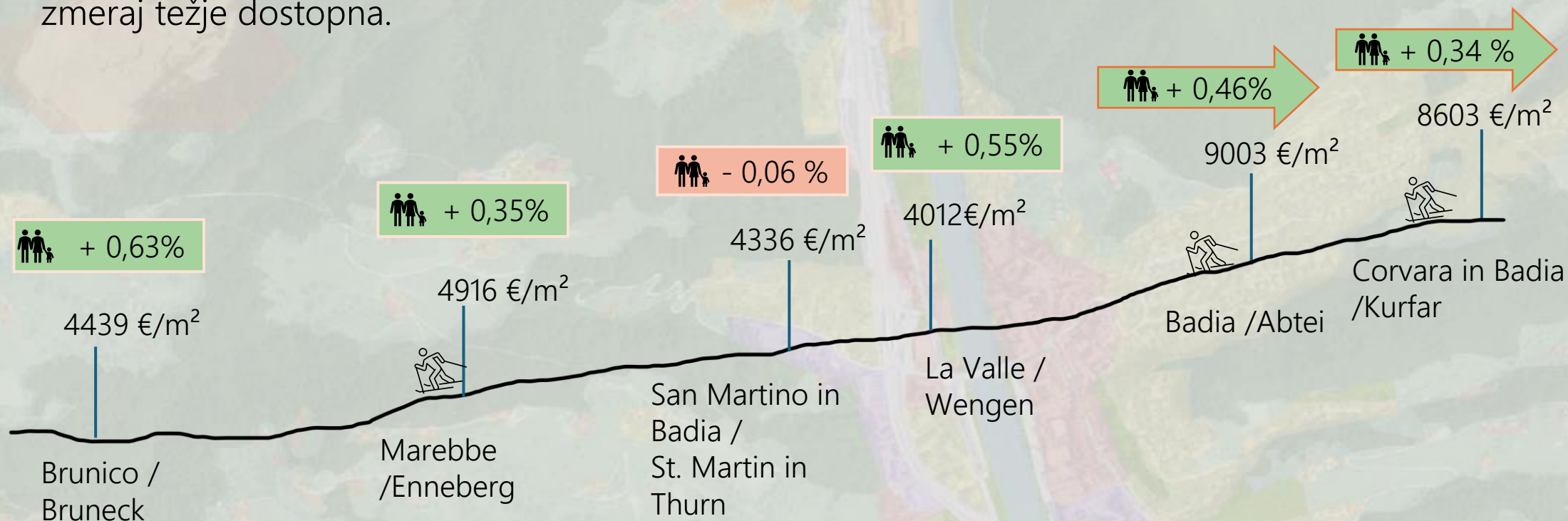


Ukrep:

Zemljišča za novogradnje so rezervirana zgolj za lokalno prebivalstvo. Kupci morajo dokazati, da v pokrajini živijo več kot 5 let.

Rezultat:

Omejena rast števila sekundarnih bivališč, vendar so primarna bivališča cenovno še zmeraj težje dostopna.



Les Deux Alpes



UKREP:

- Spremljanje zasedenosti stanovanj in porabe vode.
- Cenovne ugodnosti za lastnike, ki največ uporabljajo nepremičnino.
- Agencija za neprofitna stanovanja, ki mladim delavcem nudi posredniška najemniška stanovanja (pogodbo prevzamejo delodajalci).
- Nepovratna sredstva za obnovo za lastnike, ki se zavežejo, da bodo 5 let oddajali stanovanja sezonskim delavcem ali turistom pozimi in poleti

les2alpes

club propriétaires

→) CONNEXION

PROPRIÉTAIRES

Vous êtes propriétaire d'un logement
en résidence secondaire dans la station des 2 Alpes






Participez au dynamisme de votre station

LOUEZ VOTRE BIEN EN RÉSIDENCE SECONDAIRE

ET PROFITEZ DE NOMBREUX AVANTAGES ET SERVICES !

* Selon le taux d'occupation

Zakonodajni okvir za gradnjo sekundarnih bivališč v alpskih državah

	Vladni ukrepi leta 2023 za boj proti izginjanju primarnih bivališč v turističnih središčih (Odlok o povečanju davka na sekundarna bivališča).
	Zakon o zemljiščih in krajini iz leta 2018: 100 % zemljišč rezerviranih za stalne prebivalce v občinah, kjer je sekundarnih bivališč več kot 10 %.
	Sekundarna bivališča so omejena na 20 % občinskega stanovanjskega fonda.
	Sekundarna bivališča so omejena na 8 % občinskega stanovanjskega fonda. Glavno bivališče mora biti zasedeno najmanj 170 dni.
	Predlog zakona za omejitev oddajanja preko AirBnb na 30 dni, razen, če občina predpiše drugače.

Primeri drugod po Evropi

Danska	Zakonsko razlikovanje med stalnim in sekundarnim prebivališčem
	Spremljanje sprememb v uporabi stalnih stanovanj s strani občin v zadnjih petih letih.
	Pogodba o zaposlitvi, ki utemeljuje nakup novega stanovanja
Ålandski otoki, Finska	Pogoji za pravico do dostopa do premoženja v primeru družinskega razmerja ali pogodbe o zaposlitvi
	Pogoj za nakup stanovanja je dokaz o predhodnem 5-letnem najemu
Švedska	Predkupna pravica občine pri nakupu stanovanja za namen stalnega prebivališča
	Varovalni pas za druge domove v okolici Stockholma v regionalnem razvojnem načrtu, ki ga ni mogoče pozidati
Hamburg, Nemčija	Prepoved praznih stanovanj več kot 4 mesece, razen pri obnovitvenih delih. Kazen z globo 500.000 evrov.
	Interaktivni digitalni zemljevid, na katerem lahko državljani prijavijo prazna stanovanja
Korzika, Francija	Osnutek zakona o nepremičninskih špekulacijah (predkupna pravica pri prodaji nepremičnin nad 350 000 EUR za gradnjo socialnih stanovanj, poseben davek na druga stanovanja).

Davčni ukrepi

- **Povišanje davka na nepremičnino**

- Pospešitev rasti vrednosti nepremičnin, saj bodo nekateri finančno šibkejši upokojeni lastniki prodali nepremičnine premožnejšim ljudem.
- Lastniki, ki nepremičnino oddajajo, bodo zvišali cene najemnin ali iz dolgoročne oddaje prešli v kratkoročno (npr. za turiste), kar bo v primeru nadaljnje prodaje povečalo tržno vrednost nepremičnine na trgu.

- **Sprememba načina obdavčitve nepremičnin**

- Na območjih s pomanjkanjem stalnih stanovanj namesto kategorije (primarno/sekundarno bivališče) obdavčiti nezadostno zasedenost (na primer na podlagi porabe pitne vode, elektrike, ipd.).

- **Spremembe turistične takse**

- Ureditev nakazovanja turistične takse neposredno preko strani najemnih platform Booking in Airbnb (na primer v Franciji je zimsko športno letovišče La Plagne na tak način prejelo dodatnih 400.000 EUR).

Zaključek

- **Davčni ukrepi:** neučinkoviti in včasih kontraproduktivni, če se ne nanašajo na dejansko uporabo
- **Ukrepi prostorskega in urbanističnega načrtovanja:**
 - omejiti sekundarna bivališča, z učinkovitim nadzorom po izdaji gradbenih dovoljenj.
 - opredelitev namembnosti zemljišč za primarna bivališča (neprofitna stanovanja, prodati le pravico do uporabe zemljišča).
- **Ukrepi za sodelovanje z lastniki sekundarnih bivališč:**
 - ponuditi ugodnosti, če se zavežejo k oddajanju (zlasti dolgotrajnemu za sezonske delavce ali študente).
 - Sofinanciranje obnov nepremičnin kulturne dediščine, če lastnik oddaja stanovanje osebam z nizkimi dohodki.
 - razvoj integracijskih programov za preoblikovanje lastnikov sekundarnih bivališč/občasnih prebivalcev v celoletne.

Hvala za pozornost!



Quentin Drouet

quentin.drouet@univ-smb.fr

Matevž Premelč

matevz@zavita.si



UNIVERSITÉ
SAVOIE
MONT BLANC

