

Janez Pirc, Romana Bešter, Mojca Medvešek

## Stanovanjsko področje v Sloveniji za priseljence in njihove potomce: pravna ureditev in izbrani kazalniki v praksi<sup>1</sup>

### Izvleček

Namen prispevka je predstaviti različne plati urejanja stanovanjskega področja v kontekstu integracije priseljencev in njihovih potomcev v Sloveniji. Poudarek je zlasti na tem, kje in zakaj prihaja do razlik na tem področju v primerjavi med priseljenci in državljani Slovenije oziroma osebami, katerih prvo prebivališče je v Sloveniji. V prispevku je osredotočenost usmerjena na urejanje stanovanjskega vprašanja omenjenih populacij s pravnega in praktičnega vidika. V prvem od osrednjih delov prispevka sta analizirana pravna ureditev stanovanjskega področja v Sloveniji za tuje državljane in razvoj tega področja od osamosvojitve države naprej. Pravni del obsega področja nastanitve tujih delavcev pri nas s strani delodajalcev, pridobitev lastninske pravice na nepremičninah in najem nepremičnin s strani tujcev v Sloveniji. V drugem delu prispevka pa so s pomočjo statističnih kazalnikov in rezultatov anket prikazani stanje in trendi stanovanjskega področja v zadnjem desetletju za posameznike, živeče v Sloveniji, katerih prvo prebivališče je bilo v tujini, v odnosu do položaja, ki velja za prebivalstvo s prvim prebivališčem v Sloveniji, deloma pa tudi do položaja potomcev priseljencev. Ta del prikazuje dejanski položaj priseljencev in njihovih potomcev na področjih lastniške strukture stanovanj, (pre)naseljenosti in velikosti stanovanj ter stanovanjskih pogojev. Iz podatkov je razvidno, da je položaj priseljencev na vseh obravnavanih področjih slabši od večinskega prebivalstva, medtem ko je položaj potomcev primerljiv s preostalo v Sloveniji rojeno populacijo. Med priseljenci so glede

---

1 Prispavek je rezultat projekta *Izzivi integracije priseljencev in razvoj integracijske politike v Sloveniji* (J5-9351), ki ga sofinancira Javna agencija za raziskovalno dejavnost Republike Slovenije iz državnega proračuna.

pravic na trgu nepremičnin v najmanj ugodnem položaju državljani velike večine tretjih držav, na področju kazalnikov praktičnega položaja pa so na najslabšem tisti priseljenci, ki prebivajo v Sloveniji manj kot deset let, prihajajo iz tretjih držav in stanujejo na območju Mestne občine Ljubljana.

**Ključne besede:** stanovanja, priseljenci, potomci priseljencev, integracija priseljencev, Slovenija.

## 1 Uvod

Urejenost stanovanjskega področja je eden izmed dejavnikov, ki ključno vplivajo na kakovost življenja posameznika. To velja tudi za posameznike, ki se priselijo v drugo državo in nameravajo tam dolgotrajno bivati. V procesu integracije priseljenjskih populacij v državah sprejema je ureditev stanovanjskega vprašanja ena pomembnejših stvari, saj imajo stanovanja veliko vlogo za posameznikovo polno življenje in uživanje človekovih pravic. Pravica do stanovanja oziroma širše področje nastanitve za tuje državljane v Sloveniji ostaja – vsaj v zvezi z državljani tretjih držav – pretežno prezrto in tudi izključujoče (Pirc 2010, 172).

Namen prispevka je predstaviti različne plati urejanja stanovanjskega področja v kontekstu integracije priseljencev in tudi njihovih potomcev v Sloveniji. Poudarek je zlasti na tem, kje in zakaj prihaja do razlik na tem področju v primerjavi z državljani Slovenije oziroma osebami, katerih prvo prebivališče je bilo v Sloveniji. Poskuša odgovoriti tudi na vprašanje, kakšne so na tem področju razlike med različnimi priseljenjskimi populacijami, med priseljenci nasploh in njihovimi potomci. Poleg tega analizira uspešnost integracije priseljencev in potomcev v različnih segmentih stanovanjskega področja. V prispevku je obravnavano urejanje stanovanjskega vprašanja posameznikov tako s pravnega kot s praktičnega vidika.

V prvem od osrednjih dveh delov prispevka sta podrobneje analizirana pravna ureditev stanovanjskega področja v Sloveniji za tuje državljane in razvoj tega področja od osamosvojitve države naprej. V tem delu so najprej obravnavani področje namestitve tujih delavcev v Sloveniji s strani delodajalcev in različne možnosti nakupa ter dedovanja nepremičnin za tuje državljane v Sloveniji glede na njihov državljanski status. Na koncu sledi še del poglavja, posvečen področju najema nepremičnin za tujce. V drugem delu pa so za ilustracijo dejanskega stanja na stanovanjskem področju predstavljeni izbrani statistični kazalniki, ki kažejo na stanje in trende na tem področju v zadnjem desetletju. Pri tem je poseben poudarek na primerjavi med priseljenci in prebivalci s prvim prebivališčem v Sloveniji. Tako se ob analizi pravne ureditve kot dejanskega stanja skuša v prvi vrsti ugotoviti, na katerih področjih prihaja v Sloveniji do razkorakov med posamezniki, ki so slovenski državljani in/ali je bilo njihovo prvo prebivališče v Sloveniji, ter tujimi državljani oziroma osebami s prvim prebivališčem v tujini. Temu ob bok so za lažje razumevanje možnosti in omejitev pravne ureditve stanovanjskega področja za tujce dodani še deli rezultatov spletnih anket s priseljenci in njihovimi potomci v Sloveniji, ki so bile opravljene v okviru projekta *Izzivi integracije in razvoj integracijske politike v Sloveniji*.

## 2 Metodološki okvir članka in viri podatkov

V pravnem delu članka nas primarno zanimajo posamezniki, ki načrtujejo dolgoročno prebivanje v Sloveniji. V tem delu pa niso obravnavani tujci, ki prosijo za mednarodno zaščito ali že imajo priznan status zaščite v Sloveniji, a tega statusa še ne uživajo več kot leto in pol. Vsi omenjeni imajo namreč v skladu z *Zakonom o mednarodni zaščiti (ZMZ-1)* za omejeno obdobje predvideno drugačno vrsto namestitve, ne na »prostem« trgu nepremičnin. Za prosilce je v času, dokler se ne razreši njihova prošnja, predvidena nastanitev v azilnem domu. Posameznikom, ki jim je bila priznana mednarodna zaščita, pa se v prvem letu bivanja s statusom omogoči prebivanje v integracijski hiši, izjemoma se to obdobje lahko podaljša še za pol leta. V prispevku prav tako niso zajeti tujci, ki so nastanjeni v Centru za tujce, saj po *Zakonu o tujcih (ZTuj-2)* praviloma tam bivajo največ šest mesecev oziroma dokler policija ne odredi njihove »odstranitve iz države« (76. člen *ZTuj-2*). V omenjenem centru so nastanjeni tujci, ki so nezakonito v Sloveniji, ali prosilci za mednarodno zaščito, katerih prošnja za mednarodno zaščito je bila zavrnjena (Policija – Center za tujce; 51. člen *ZMZ-1*).<sup>2</sup>

V delu prispevka, ki se dotika položaja v Sloveniji živečih priseljencev na stanovanjskem področju, so analizirane vrednosti izbranih objektivnih statističnih kazalnikov za to področje. Ti kazalniki večinoma izhajajo iz podatkovnih baz Statističnega urada Republike Slovenije, zlasti iz registrskih popisov prebivalstva, izvedenih v letih 2011, 2015 in 2018 (SURS, Registrski popis). S prikazom tega časovnega obdobja lahko pridobimo bolj poglobljen vpogled v procese na stanovanjskem področju v zadnjem desetletju. Kjer je bilo mogoče, so ti podatki podrobneje razčlenjeni tako, da za prebivalstvo Slovenije prikazujejo vrednosti glede na državo prvega prebivališča. Tu je raven členitve zaradi večje preglednosti in omejitve prispevka poenostavljena samo na binarno strukturo: posamezniki, rojeni v Sloveniji, in posamezniki, rojeni v tujini – priseljenci. Kar se geografskega obsega oziroma ravni tiče, pa so kazalniki prikazani na ravni cele države, v mnogih primerih pa ob tem še na ravni Mestne občine Ljubljana (MOL), saj je v njej ležeča Ljubljana največje naselje in urbano območje v državi s specifičnimi razmerami na nepremičninskem trgu, kjer prebiva tudi velik delež anketirancev, torej priseljencev in potomcev priseljencev, ki so sodelovali v raziskavi o integraciji.

V zvezi s podpoglavjem, ki se nanaša na lastniško strukturo stanovanj, se pogosto uporabljajo naslednji pojmi, ki jih je treba na tem mestu podrobneje opredeliti (Dolenc in Miklič 2019, 9):

2 V pravnem okviru se ne bomo ukvarjali tudi z analizo mednarodnopravnih dokumentov, ki (mdr.) obravnavajo stanovanjsko področje in zadevajo Slovenijo. Za več o tem glej npr. Pirc 2010, 174–179.

- *lastniška stanovanja* so tista stanovanja, v katerih je najmanj en stanovalec lastnik delov ali celotnega stanovanja;
- *najemna stanovanja* so tista, v katerih najmanj en stanovalec plačuje najemnino za uporabo stanovanja in v katerih noben stanovalec ni lastnik delov ali celotnega stanovanja;
- *stanovanja z drugim tipom lastništva* ali tako imenovana uporabniška stanovanja so stanovanja, v katerih nihče od stanovalcev, ki stanovanje uporabljajo, ni lastnik, hkrati pa stanovanje ni najemno; lastniki takih stanovanj so lahko sorodniki, prijatelji ali druge osebe.

Večina statističnih podatkov v četrtem poglavju se nanaša samo na *običajna stanovanja*. To so strukturno ločeni in neodvisni prostori na fiksnih lokacijah, namenjeni za trajno prebivanje ljudi, in se na referenčni dan: (a) uporabljajo kot prebivališče, (b) so prazni ali (c) rezervirani za sezonsko ali sekundarno rabo (Dolenc in Miklič 2019, 8). Poleg teh poznamo še naslednje tipe stanovanjskih enot:<sup>3</sup>

- *skupinska stanovanja* so skupine prostorov, namenjene prebivanju večjega števila oseb. V njih lahko prebivajo: člani skupinskega gospodinjstva, člani zasebnega gospodinjstva ali osebe, ki niso člani gospodinjstva. Skupinsko stanovanje je na primer dom za starostnike, samostan, azilni dom, dijaški, študentski, samski dom, begunski center ipd. (Popis 2002);
- *druge bivalne (stanovanjske) enote* so kočice, barake, kolibe, bivalne prikolice, plovila za bivanje, skednji, mlini, jame ali druga zatočišča, v katerih med popisom prebivajo ljudje, ne glede na to, ali so namenjena za prebivanje ljudi ali ne (Dolenc in Miklič 2019, 8).

V podpoglavju o (pre)naseljenosti in velikosti stanovanj imamo opravka s pojmom *delež oseb, ki živijo v prenaseljenih stanovanjih*.<sup>4</sup> To je odstotek oseb, ki živijo v stanovanjih s premajhnim številom sob glede na število članov gospodinjstva. Pogoji, da je stanovanje prenaseljeno, je, da nima vsaj ene sobe na gospodinjstvo in hkrati še ene sobe za vsak par, ene sobe za vsako polnoletno samsko osebo, ene sobe za dva otroka istega spola, stara 12–17 let, ene sobe za vsakega otroka različnega spola, starega 12–17 let, in ene sobe za dva otroka, mlajša od 12 let (SiStat). V podpoglavju o stanovanjskih pogojih govorimo tudi o *deležu oseb, ki živijo v podstandardnih stanovanjih* (OECD/EU 2018, 110–111). To je odstotek oseb, ki biva v stanovanjih s posameznimi elementi stanovanjske prikrajšanosti: slabo stanje stanovanja, kad ali prha v

3 Kot to beleži Statistični urad Republike Slovenije.

4 Za ta kazalnik ima SURS sicer v rabi poimenovanje *stopnja prenaseljenosti stanovanja*. A glede na to, da kazalnik prikazuje delež oseb, ki živijo v prenaseljenih stanovanjih, smo ga preimenovali v ustreznjšega.

stanovanju, stranišče na izplakovanje za lastno uporabo in pretemno stanovanje (SiStat).

Ponekod so v poglavju o praktičnih vidikih stanovanjskega področja dodani še kazalniki iz drugih virov oziroma literature. Nekatere izmed njih se je dalo pridobiti samo na ravni vsega prebivalstva v Sloveniji. Omenjeni kazalniki so razčlenjeni glede na državo prvega prebivališča oziroma glede na to, ali se nanašajo na priseljence ali ne. Na ta način skušamo ugotoviti uspešnost integracije priseljencev na stanovanjskem področju. Seveda pa na tak način prikazani podatki ne prikazujejo podrobneje, koliko od teh priseljencev je (že) državljanov Republike Slovenije in s tem upravičencev do celotnega spektra pravic na stanovanjskem področju ter koliko (še) ne.<sup>5</sup>

Objektivnim kazalnikom je z namenom konkretnjšega, podrobnejšega vpogleda v položaj priseljencev in njihovih potomcev v Sloveniji na stanovanjskem področju dodana še analiza rezultatov spletnih anket, izvedenih s priseljenci in njihovimi potomci leta 2019 v okviru projekta *Izzivi integracije in razvoj integracijske politike v Sloveniji*. V prispevku so obravnavani samo tisti deli anket, ki se nanašajo na stanovanjsko področje. Vzorca ciljnih populacij anket imata naslednje značilnosti, ki jih je treba upoštevati ob interpretaciji rezultatov:

- a) *priseljenci* so polnoletni posamezniki, ki so se priselili v Slovenijo in tu načrtujejo dolgoročneje bivanje oziroma živijo v Sloveniji vsaj eno leto. Od 204 posameznikov je 45,6 % moških in 54,4 % žensk. Več kot polovica anketirancev, 52 %, prebiva v MOL; več kot 62,7 % se jih je v Slovenijo priselilo z območja nekdanje Jugoslavije. Največ anketiranih priseljencev, skoraj polovica, je starih 31–43 let. Anketiranci so nadpovprečno izobraženi, saj jih ima skoraj 85 % končano višjo šolo ali eno od univerzitetnih stopenj izobrazbe;
- b) *potomci priseljencev* so polnoletni potomci priseljencev, pri katerih sta se oba starša ali eden od njih priselil/-a v Slovenijo. Rojeni so bili v Sloveniji ali so se tja priselili do svojega šestega leta starosti. Od 63 posameznikov je 39,7 % moških in 60,3 % žensk; 87,3 % posameznikov se je rodilo v Sloveniji. Slaba polovica izmed njih, 45,2 % anketirancev, prebiva na območju MOL. Tudi ta populacija anketirancev ima nadpovprečno izobrazbeno strukturo: 82,5 % jih ima končano vsaj višjo šolo.

Zaradi večjega numerusa in naštetih glavnih značilnosti vzorca anketirane priseljske populacije so bili njihovi odgovori na vprašanja podrobneje strukturirani glede na: spol, občino prebivanja v Sloveniji (MOL/ostale občine), dolžino prebivanja v Sloveniji (manj kot eno leto, 1–5 let, 6–10 let,

5 Po drugi strani tudi vsi posamezniki, ki so imeli prvo prebivališče v Sloveniji, niso nujno tudi slovenski državljani.

11–20 let, 21–30 let in 31 ali več let) in državo, od koder so se priselili (območje nekdanje Jugoslavije/druge države). Pri potomcih priseljencev pa je bil numerus precej manjši, zato podrobnejšega strukturiranja odgovorov (po spolu, občini prebivanja itd.) ni bilo smiselno izvesti.

### 3 Pravna ureditev področja namestitve oziroma stanovanj za tujce v Sloveniji

Integracijska politika Slovenije konkretnjših ukrepov za pomoč priseljencem na področju nastanitve ne vključuje, čeprav država integracijo tujcev načeloma pojmuje zelo široko že od *Resolucije o imigracijski politiki Republike Slovenije (ReIPRS)* iz leta 1999 naprej. Poudarki slovenske integracijske politike so predvsem na vključevanju priseljencev v kulturno, gospodarsko in družbeno življenje v Sloveniji, kot je bilo to sprva opredeljeno v leta 2008 sprejeti *Uredbi o integraciji tujcev*, ki se je nanašala na priseljence z dovoljenjem za prebivanje v Sloveniji. Ta dokument je pet let kasneje nadomestil nov, to je *Uredba o načinih in obsegu zagotavljanja programov pomoči pri vključevanju tujcev, ki niso državljani Evropske unije*. Ta se nanaša samo še na državljane tretjih držav. V okviru te uredbe se izpostavlja izvajanje programov učenja slovenskega jezika in seznanjanja s slovensko zgodovino, kulturo in ustavno ureditvijo.

Na podlagi tega se v praksi že od leta 2012 izvaja javno veljavni izobraževalni program za odrasle, *Začetna integracija priseljencev (ZIP 2011)*, namenjen učenju slovenščine za priseljence. V njegova praktična vsebinska področja pa sta tako v začetnem kot v nadaljevalnem modulu vključena tudi sklopa, kjer se udeležence izobraževanja med drugim informira o sporazumevanju v procesu najemanja stanovanja ter o ustanovah in poteh za urejanje stanovanjskega vprašanja za priseljence (ZIP 2011, 9–15).

Ob umeščanju stanovanjskega področja v okvir integracijske in imigracijske politike v Sloveniji pa je zanimivo dodati, da je bila v starejših različicah dveh zakonov, ki sodita med ključne za v Sloveniji živeče priseljence (tuje državljane), vsaj posredno izpostavljena tudi pomembna vloga stanovanja. Tu je šlo sicer za omembo posedovanja stanovanja bolj kot pogoja za uveljavljanje nekaterih pravic priseljencev. Tako je bilo v prvotni različici *Zakona o državljanstvu*, v delu 10. člena, ki je veljal do leta 2002, zapisano, da mora prosilec za slovensko državljanstvo med drugim »imeti zagotovljeno stanovanje« (ZDRS-Č). Ta člen trenutne različice *Zakona o državljanstvu (ZDRS)* sedaj posebej ne izpostavlja več stanovanja, temveč poudarja, da mora oseba, ki prosi za naturalizacijo, imeti »zagotovljena sredstva, ki njej in osebam, ki jih mora preživljati, zagotavljajo materialno in socialno varnost« (10/4 člen

ZDRS). Ravno tako pa je stanovanje omenjala tudi prejšnja različica *Zakona o tujcih (ZTuj-1)*. Tam je bilo področje stanovanja omenjeno v kontekstu združevanja družin priseljencev (36/3. člen *ZTuj-1*). Ta del je bil brisan iz zakona leta 2002 (31. člen *ZTuj-1A*) in tudi v novem *Zakonu o tujcih (ZTuj-2)*, ki velja od leta 2011, stanovanja niso več specifično omenjena.

### 3.1 Nastanitev tujih delavcev s strani delodajalcev in naročnikov dela

Delodajalci in naročniki dela, ki zagotavljajo nastanitev tujcem v Sloveniji, so po 10. členu *Zakona o zaposlovanju, samozaposlovanju in delu tujcev (ZZSDT)* dolžni zagotoviti minimalne bivanjske in higienske standarde. Ti standardi so podrobneje urejeni v *Pravilniku o določitvi minimalnih standardov za nastanitev tujcev, ki so zaposleni ali delajo v Republiki Sloveniji* iz leta 2015. V skladu z njegovim 1. členom mora minimalne standarde »zagotavljati delodajalec, pri katerem je tujec zaposlen, oziroma naročnik dela, za katerega tujec opravlja delo na podlagi sklenjene pogodbe civilnega prava, če tujcu odda nastanitveni prostor, ki ga ima v lasti ali najemu, oziroma ga ima v lasti ali najemu fizična ali pravna oseba, kapitalsko povezana z njim«.

V tem pravilniku so podrobneje navedeni minimalni bivanjski in higienski standardi – od opreme bivanjskih prostorov in ogrevanja do površine, ki mora biti namenjena posamezniku. Prijave kršitve standardov pa se mora po 6. členu *Pravilniku o določitvi minimalnih standardov za nastanitev tujcev, ki so zaposleni ali delajo v Republiki Sloveniji* nasloviti na Inšpektorat Republike Slovenije za delo.

Posebna pozornost nastanitvi delavcev se posveča tudi v primeru zaposlovanja delavcev iz Bosne in Hercegovine (BiH), za katere je temeljni pravni dokument z zaposlitvenega področja *Sporazum med Vlado Republike Slovenije in Svetom ministrov Bosne in Hercegovine o zaposlovanju državljanov Bosne in Hercegovine v Republiki Sloveniji* in *Protokola o izvajanju Sporazuma med Vlado Republike Slovenije in Svetom ministrov Bosne in Hercegovine o zaposlovanju državljanov Bosne in Hercegovine v Republiki Sloveniji (BBHZD)*,<sup>6</sup> ki je bil ratificiran leta 2012. Ta v 15. členu določa, da mora delodajalec »glede nastanitve delavcev migrantov spoštovati zakonodajo države zaposlitve«.

Podobno kot za delavce iz BiH velja tudi za delavce iz Srbije, še ene države, iz katere je v Sloveniji zaposleno večje število tujih državljanov. Leta 2019 sta bila ratificirana *Sporazum med Vlado Republike Slovenije in Vlado Republike Srbije o zaposlovanju državljanov Republike Srbije v Republiki Sloveniji* in *Protokol o izvajanju Sporazuma med Vlado Republike Slovenije in Vlado*

6 V skladu s 5. členom ZZSDT.

*Republike Srbije o zaposlovanju državljanov Republike Srbije v Republiki Sloveniji (BRSZD).* Enako kot v primeru tovrstnega sporazuma z BiH ima ta sporazum v 15. členu zapisano, da mora delodajalec »glede nastanitve delavcev migrantov spoštovati zakonodajo države zaposlitve«.

### 3.2 Pridobitev lastninske pravice na nepremičninah s strani tujcev v Sloveniji

Tujci lahko pridobijo lastninsko pravico na nepremičninah v Sloveniji z nakupom in/ali dedovanjem.<sup>7</sup> Pravna podlaga za področje pridobitve lastninske pravice s strani tujcev je 68. člen *Ustave Republike Slovenije*, ki določa, da: »Tujci lahko pridobijo lastninsko pravico na nepremičninah pod pogoji, ki jih določa zakon ali mednarodna pogodba, ki jo ratificira državni zbor.« Obseg pravic s tega področja pa je odvisen od državljanstva, ki ga imajo tuji državljani.

#### 3.2.1 Nakup nepremičnin

Na tem področju lahko pravice tujcev ločimo glede na to, ali pri nakupu potrebujejo odločbo o ugotovitvi vzajemnosti ali ne. Vzajemnost se ugotavlja po *Zakonu o ugotavljanju vzajemnosti (ZUVza-1)*. Ta v 3. členu določa, da se vzajemnost po tem zakonu:

*/.../ ugotavlja v primeru, ko tujec pridobiva lastninsko pravico na nepremičninah v Republiki Sloveniji, če tako določa zakon ali mednarodna pogodba, ki ureja pogoje za pridobitev lastninske pravice tujcev na nepremičninah, ne glede na ostale pogoje pridobivanja lastninske pravice na nepremičninah. Vzajemnost se ugotavlja za vsako nepremičnino posebej.*

Tujci, ki za pridobitev lastninske pravice na nepremičninah ne potrebujejo odločbe o ugotovitvi vzajemnosti:

a) Državljanji članic Evropske unije

Največ pravic na področju nakupa nepremičnin imajo državljani drugih držav članic Evropske unije (EU). Na podlagi 3.a člena *Ustave Republike Slovenije* in zakona o ratifikaciji pogodbe, s katero je Slovenija pristopila k EU

<sup>7</sup> V tem poglavju prispevka se ukvarjamo samo s pravicami, ki veljajo za tuje fizične osebe.

(MPPEU), so v Sloveniji začele veljati pogodbe, na katerih temelji EU. Ker Slovenija ni sprejela nobenih izjem in prehodnih obdobij glede prostega pretoka kapitala na področju nepremičnin, lahko od njenega pristopa k EU državljani držav članic pridobivajo nepremičnine na ozemlju Slovenije na podlagi vseh pravnih temeljev, pod enakimi pogoji, kot veljajo za državljane Slovenije. Enako velja v Sloveniji potem tudi za državljane držav, ki so vstopile v EU kasneje – to so: Bolgarija, Romunija in Hrvaška (Pridobivanje lastninske pravice).

Državljanji držav članic EU, ki imajo dovoljenje za stalno prebivanje v Sloveniji, pa so po 160. členu *Stanovanjskega zakona (SZ-1)* ob izpolnjevanju pogojev vzajemnosti in pod pogoji *SZ-1* ter na njegovi podlagi izdanih predpisov med drugim upravičeni do ugodnega posojila Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, do varčevanja v okviru nacionalne stanovanjske varčevalne sheme in do pridobitve neprofitnega stanovanja v najem.

b) Rezidenti v državah članicah Evropskega združenja za prosto trgovino in EU

Poleg državljanov držav članic EU lahko v Sloveniji pridobijo lastninsko pravico na nepremičninah tudi osebe »s prebivališčem«<sup>8</sup> v državah članicah Evropskega združenja za prosto trgovino (EFTA) na podlagi *Sporazuma o Evropskem gospodarskem prostoru* (Sklep o objavi besedila Sporazuma).<sup>9</sup> Po 40. členu tega sporazuma med pogodbenicami ni omejitev kapitala, ki pripada »osebam s prebivališčem« v državah članicah Evropske skupnosti<sup>10</sup> ali državah EFTA, »ter nikakršne diskriminacije na podlagi državljanstva ali kraja prebivališča teh strank ali kraja naložbe tega kapitala«. Ker pa so k temu sporazumu pristopile samo tri članice EFTA, to so Islandija, Lihtenštajn in Norveška, ne pa tudi Švica, ta pravica ne velja za osebe s prebivališčem v Švici.

c) Rezidenti držav članic Organizacije za gospodarsko sodelovanje in razvoj

Na podlagi *Zakona o ratifikaciji Konvencije o Organizaciji za gospodarsko sodelovanje in razvoj ter dopolnilnih protokolov št. 1 in 2 h Konvenciji (MKO-GSR)* ter *Zakona o ratifikaciji Sporazuma o pogojih pristopa Republike Slovenije h Konvenciji o organizaciji za gospodarsko sodelovanje in razvoj (MSPKOGS)*

8 V slovenščini je ta izraz na področju zakonodaje, ki zadeva tujce v Sloveniji, nejasen. V angleškem jeziku je v sporazumu namesto tega uporabljen izraz »persons resident in EC Member States of EFTA States« (Agreement on the European Economic Area). To različico pa bi lahko enačili z izrazom »rezident«, kot je opredeljen v 6. členu *Zakona o dohodnini (ZDoh-2)*.

9 Na tej pravni podlagi velja enako tudi za osebe s prebivališčem v državah članicah EU.

10 Današnje EU.

lahko rezidenti držav članic Organizacije za gospodarsko sodelovanje in razvoj (OECD) pridobijo lastninsko pravico na nepremičninah v Sloveniji. Od uveljavitve obeh zakonov junija 2010 lahko torej rezidenti dvanajstih držav kupijo nepremičnino v Sloveniji brez odločbe o ugotovitvi vzajemnosti. Te države so:<sup>11</sup> Avstralija, Čile, Izrael, Japonska, Južna Koreja, Kanada, Mehika, Nova Zelandija, Švica, Turčija, ZDA in Združeno kraljestvo Velike Britanije in Severne Irske.

d) Državljeni držav nekdanjih republik Socialistične federativne republike Jugoslavije po *Sporazumu o vprašanih nasledstva*

Za državljane nekdanjih republik Socialistične federativne republike Jugoslavije (SFRJ), ki so imeli izpolnjene vse pogoje za vknjižbo lastninske pravice na nepremičninah v zemljiško knjigo pred 31. 12. 1990, a vpis ni bil realiziran ali postopek vpisa ni bil začel, v sedaj začelih postopkih vknjižbe lastninske pravice v zemljiško knjigo v skladu s *Sporazumom o vprašanih nasledstva (MSVN)* ni treba prilagati odločbe o ugotavljanju vzajemnosti. Stranka pa mora ob začetku postopka vknjižbe lastninske pravice v zemljiško knjigo predložiti dokazno listino (najpogosteje gre za prodajno pogodbo), iz katere je razviden veljavni zavezovalni in razpolagalni pravni posel – z veljavnim zemljiškoknjižnim dovolilom po tedanjih predpisih (Pridobivanje lastninske pravice).

e) Osebe s statusom Slovenca brez slovenskega državljanstva

66. člen *Zakona o odnosih Republike Slovenije s Slovenci zunaj njenih meja (ZORSSZNM)* med drugim določa, da ima oseba s statusom Slovenca brez slovenskega državljanstva v Sloveniji zagotovljeno pravico do pridobitve lastninske pravice na nepremičninah pod enakimi pogoji, kot veljajo za državljane Republike Slovenije.<sup>12</sup>

Tujci, ki za pridobitev lastninske pravice na nepremičninah potrebujejo pozitivno odločbo o ugotovitvi vzajemnosti:

Po 4. členu *Zakona o pogojih za pridobitev lastninske pravice fizičnih in pravnih oseb držav kandidatk za članstvo v Evropski uniji (ZPPLPKEU)* lahko državljani držav kandidatk za članstvo v EU pridobijo lastninsko pravico na nepremičninah v Sloveniji, če obstaja vzajemnost. V času pisanja prispevka so bili to državljani naslednjih držav: Albanije, Črne gore, Severne Makedonije, Srbije in Turčije<sup>13</sup>.

11 Preostale države članice OECD tu niso naštet, saj so hkrati bodisi članice EU bodisi EFTA.

12 Pogoje za pridobitev statusa Slovenca brez slovenskega državljanstva določa 59. člen ZORSSZNM.

13 Državljeni Turčije lahko postanejo lastniki nepremičnin v Sloveniji tudi kot rezidenti

### 3.2.2 Dedovanje nepremičnin

Pri dedovanju nepremičnin za tuje državljane v Sloveniji se za pravno podlago uporablja 6. člen *Zakona o dedovanju (ZD)*, po katerem imajo ti enake dedne pravice kot slovenski državljani, pod pogojem, da se uporablja načelo vzajemnosti. Po 1. odstavku 4. člena ZUVza-1 pa tuji državljani pri zakonitem in oporočnem dedovanju, kjer so dediči tujci, ki bi bili dediči tudi po zakonitem dedovanju, ne potrebujejo odločbe o ugotovitvi vzajemnosti, saj se v zapuščinskem postopku vzajemnost domneva do dokaza o nasprotnem.

Po 2. odstavku 4. člena ZUVza-1, kadar je pri oporočnem dedovanju dedič tujec, ki ne bi bil dedič tudi po zakonitem dedovanju, in je treba v zapuščinskem postopku vzajemnost odkriti, mora tujec po napotilu sodišča pri Ministrstvu za pravosodje podati vlogo za ugotovitev vzajemnosti. Dedovanje pa je tudi edini način, kako lahko državljani vseh preostalih držav, ki niso našete pred tem, pridejo do lastninske pravice na nepremičninah v Sloveniji.

### 3.3 Najem nepremičnin s strani tujcev v Sloveniji

Na področju najema nepremičnin s strani tujcev obstaja razlikovanje za državljane držav članic EU in državljane tretjih držav, ki bivajo v Sloveniji. Kar zadeva možnosti neprofitnega najema stanovanja, ki je v lasti občine, države, javnega stanovanjskega sklada ali neprofitne stanovanjske organizacije, so po 87. členu *SZ-1* do tega upravičeni samo državljani Slovenije, »ki izpolnjujejo pogoje in merila, določena s pravilnikom o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem«. A 160. člen *SZ-1* obravnava izenačevanje pogojev za državljane članic EU:

Ob izpolnjevanju pogojev vzajemnosti so pod pogoji iz tega zakona in na njegovi podlagi izdanih predpisov upravičeni do pridobitve neprofitnega stanovanja v najem, pomoči pri plačilu najemnine, kakor tudi do ugodnega posojila Stanovanjskega sklada Republike Slovenije ter do varčevanja v okviru nacionalne stanovanjske varčevalne sheme tudi državljani držav članic Evropske unije, če imajo dovoljenje za stalno bivanje v Republiki Sloveniji.

V trenutno veljavnem nacionalnem stanovanjskem programu (*ReNSP15–25*), ki se med drugim ukvarja tudi s področjema povečanja dostopnosti najemnega stanovanjskega fonda in zagotavljanja javnih najemnih stanovanj (2. točka *ReNSP15–25*), neposredne omembe državljanov članic EU ni.

---

Turčije, saj je ta hkrati članica OECD, a v tem primeru ne potrebujejo odločbe o ugotovitvi vzajemnosti.

V uvodu pa kljub temu omenja vse prebivalce Slovenije, torej posredno tudi tuje državljane, živeče v Sloveniji: »Nacionalni stanovanjski program (NSP) oblikuje aktivno stanovanjsko politiko, s katero država prispeva k doseganju ciljev, zastavljenih v svojih razvojnih, prostorskih in socialnih razvojnih programih, k ureditvi razmer na stanovanjskem področju in k dolgoročnemu zagotavljanju kakovosti bivanja za vse prebivalce [poudaril avtor].«<sup>14</sup>

Glede na omenjeni 160. člen SZ-1 se torej določbe tako *ReNSP15–25* kot *Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem* nanašajo tudi na državljane držav članic EU ob izpolnjevanju pogojev vzajemnosti, čeprav sta oba predpisa primarno namenjena državljanom Slovenije. Nacionalni stanovanjski program izhaja iz ustavne določbe, da država ustvarja možnosti, da si slovenski državljani lahko pridobijo primerno stanovanje<sup>15</sup> (142. člen SZ-1); v 3. členu *Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem* pa je med splošnimi pogoji za upravičenost do dodelitve neprofitnega stanovanja zapisano državljanstvo Republike Slovenije. Temu je dodana še izjema, da so do omenjene dodelitve »upravičene tudi osebe, ki so po izbrisu iz registra stalnega prebivalstva pridobile dovoljenje za stalno prebivanje po Zakonu o tujcih /.../, Zakonu o urejanju statusa državljanov drugih držav naslednic nekdanje SFRJ v Republiki Sloveniji /.../ ali Zakonu o začasnem zatočišču /.../.«

Za državljane tretjih držav pa posebnih ugodnosti na področju najema stanovanj ni – ti si jih morajo torej najeti neposredno od najemodajalcev ali prek nepremičninskih agencij.

## 4 Ureditev področja namestitve oziroma stanovanj za priseljence in njihove potomce v Sloveniji v praksi

V tem poglavju, ki se osredotoča na praktično urejanje položaja v Sloveniji živečih priseljencev in njihovih potomcev na stanovanjskem področju, so analizirane vrednosti izbranih objektivnih statističnih kazalnikov za ključne dele stanovanjskega področja:

- lastniška struktura stanovanj;
- stopnja prenaseljenosti stanovanj, njihova velikost in naseljenost;
- stanovanjski pogoji.

14 Sicer pa *ReNSP 15–25* na enem samem mestu neposredno omenja priseljence in povečane selitvene tokove v Slovenijo, to je v poglavju Cilji stanovanjske politike: »Zaradi povečevanja migracijskih tokov in vedno večjega pritiska na urbana središča se vse bolj izpostavlja vprašanje resnejše obravnave stanovanjskega problema priseljencev, predvsem tistih, ki so rezidenti za daljši čas.« A razen orisa te okoliščine se reševanja stanovanjske problematike priseljencev neposredno ne dotika.

15 Po 78. členu *Ustave Republike Slovenije*.

## 4.1 Lastniška struktura stanovanj

Področje lastniške strukture stanovanj v primeru priseljencev in v dobršni meri tudi njihovih potomcev je pomembno proučevati, ker je tesno povezano zlasti s pravnim in tudi finančnim položajem teh populacij. Za Slovenijo nasploh je značilen izrazito prevladujoč tip lastniških stanovanj. Ta se je v obdobju 2011–2018 še malenkostno povečal, tako da je leta 2018 znašal 80,8 %. Le malenkost manjše vrednosti se beležijo pri deležu lastniških stanovanj, kjer je eden od lastnikov imel prvo prebivališče v Sloveniji, drugi pa v tujini.<sup>16</sup> V tem času je najbolj poraslo število stanovanj, kjer so lastniki posamezniki s prvim prebivališčem v tujini (priseljenci), za skoraj 5 % (na 49,1 %), a še vedno ostaja velik razkorak med deležema stanovanj, kjer so lastniki posamezniki, katerih prvo prebivališče je bilo v Sloveniji, in tistimi, ki so imeli prvo prebivališče v tujini.

Za ostali dve vrsti stanovanj, najeta in tista z drugim tipom lastništva, velja, da njihov delež z leti rahlo upada, hkrati pa še naprej ostaja nadpovprečno visok zlasti za priseljence glede na celoten fond (tako imenovanih običajnih) stanovanj v Sloveniji.

**Tabela 1:** Stanovanja po lastništvu in naseljenosti glede na prvo prebivališče njihovih stanovalcev, Slovenija, popisi 2011–2018 (v %) <sup>17</sup>

	Popis 2011				Popis 2015				Popis 2018			
	Prvo prebivališče				Prvo prebivališče				Prvo prebivališče			
	Skupaj	Slo.	Slo. in tujina	Tujina	Skupaj	Slo.	Slo. in tujina	Tujina	Skupaj	Slo.	Slo. in tujina	Tujina
Lastniško stanovanje	78,0	80,3	77,4	44,3	81,2	83,7	79,1	49,6	80,8	83,6	77,7	49,1
Najeto stanovanje	9,3	7,8	12,4	24,2	8,2	6,7	11,6	22,0	7,7	6,3	11,0	20,2
Drug tip lastništva	12,7	11,9	10,2	31,5	10,6	9,6	9,3	28,3	11,5	10,1	11,3	30,7

Vir: SURS, Registrski popis.

<sup>16</sup> V tem primeru gre za stanovanja, ki imajo seveda lahko tudi več kot dva lastnika.

<sup>17</sup> Tabeli 1 in 2 prikazujeta stanovanja glede na njihovo lastništvo, tako da je – v primeru lastniških stanovanj – vsaj ena oseba, ki prebiva v stanovanju, tudi njegov lastnik, ne glede na lastniški status ostalih stanovalcev. Enako velja tudi v primeru najetih stanovanj, kjer je vsaj eden od stanovalcev tudi najemnik. V primeru drugega tipa lastništva pa nihče od stanovalcev ni lastnik ali najemnik stanovanja.

Na območju MOL položaj ni bistveno drugačen – struktura deležev je podobna prej omenjeni, nekoliko nižji je le delež lastniških stanovanj, ne glede na prvo prebivališče njihovih stanovalcev.

**Tabela 2:** Stanovanja po lastništvu in naseljenosti glede na prvo prebivališče njihovih stanovalcev, MOL, popisi 2011–2018 (v %)

	Popis 2011				Popis 2015				Popis 2018			
	Prvo prebivališče				Prvo prebivališče				Prvo prebivališče			
	Skupaj	Slo.	Slo. in tujina	Tujina	Skupaj	Slo.	Slo. in tujina	Tujina	Skupaj	Slo.	Slo. in tujina	Tujina
Lastniško stanovanje	71,2	74,1	73,9	43,3	74,6	77,5	75,6	48,6	73,7	77,2	73,6	47,5
Najeto stanovanje	11,2	9,3	13,6	22,2	10,4	8,4	13,0	21,1	10,2	8,1	13,0	20,8
Drug tip lastništva	17,5	16,6	12,5	34,6	15,0	14,1	11,4	30,3	16,1	14,6	13,5	31,7

Vir: SURS, Registrski popis.

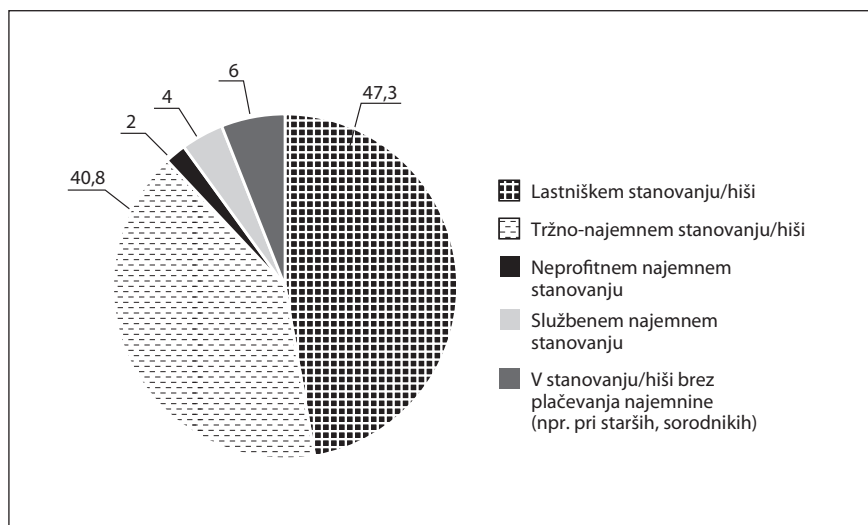
Podatke SURS glede lastništva stanovanj oziroma bivanja v posameznih lastniških tipih stanovanj lahko dopolnimo s podatki iz ankete s priseljenci v raziskavi projekta *Izzivi integracije in razvoj integracijske politike v Sloveniji* (Medvešek et al. 2019). V tej smo anketirance spraševali, v kakšni vrsti lastniškega stanovanja živijo. V primeru priseljencev je bil delež anketirancev, ki živi v lastniškem stanovanju, slaba polovica (47,3 %). Nizek delež lastnikov med priseljenci je gotovo posledica vsaj dveh vrst omejitev, s katerimi se soočajo priseljenci na stanovanjskem področju po prihodu v Slovenijo. Prva je v prejšnjem poglavju omenjena pravna ureditev, ki določa, da lahko tuji državljani samo manjšega števila držav, zlasti iz držav članic EU, postanejo lastniki nepremičnin v Sloveniji. Večji del državljanov tako imenovanih tretjih držav, iz katerih prihaja tudi večina priseljencev v Slovenijo – zlasti z območja nekdanje Jugoslavije – do tega ni upravičen. Druga ovira pa je finančne narave, kjer gre na strani mnogih priseljencev vsaj v prvih letih bivanja v Sloveniji za finančne omejitve na stanovanjskem področju. Te so povezane z višino njihovih dohodkov (večinoma podpovprečnih) in ravno cen nepremičnin za nakup ali najem, ki je v Sloveniji visoka zaradi premajhne ponudbe.

Ti dve vrsti težav, finančne in pravne narave, so anketirani priseljenci tudi sicer izpostavili med najpogostejšimi težavami pri nakupu ali najemu stanovanja. Med anketiranimi priseljenci je namreč 32,5 % vseh, ki so imeli izkušnje z nakupom ali najemom stanovanja v Sloveniji, izpostavilo, da se je ob tem soočilo z vsaj eno vrsto težav. Še pogostejše od finančnih in pravnih težav pa so bile:

- diskriminacija zaradi etničnega porekla oziroma neznanja ali slabega znanja slovenščine: v primerih, ko lastniki stanovanj le-teh nočejo oddati priseljencem ali pa denimo od njih zahtevajo višje cene najemnin;
- previsoke cene in pogosto slaba kakovost stanovanj na najemnem trgu, kar je posledica premajhne ponudbe stanovanj.

Poleg tega večina tujih državljanov v Sloveniji tudi ni upravičena do stanovanjskega posojila in varčevanja ter neprofitnega najema.

**Graf 1:** Odgovori anketiranih priseljencev na vprašanje »V Sloveniji živite v ...?« (v %; N = 201)



Vir: Medvešek et al. 2019.

Če seštejemo deleže odgovorov tistih priseljencev, ki živijo v različnih tipih najemnih stanovanj, pa je ta skupni delež le pol odstotka manjši od deleža v lastniških stanovanjih. Med najemniki pade daleč največji delež na tiste, ki prebivajo v tržno-najemnih stanovanjih. V nadaljevanju se osredotočamo le na primerjavo deleža anketirancev v lastniških stanovanjih in skupnega deleža anketirancev v različnih vrstah najemnih stanovanj.

Kot kaže podrobnejša struktura podatkov v zvezi s tem področjem po spolu, je med ženskami delež najemnic večji (53,6 %) kot med moškimi (38,5 %). Podobno razmerje je tudi ob križanju odgovorov s tega področja s podatki o občini prebivanja anketirancev. Tam se kaže, da je delež najemnikov večji v MOL (50 % vseh tamkajšnjih anketirancev) v primerjavi z anketiranci, ki živijo v ostalih slovenskih občinah (38,9 %). Ob podrobnejšem strukturiranju podatkov glede na dolžino prebivanja v Sloveniji je po pričakovanjih na

splošno največji delež vseh vrst najemnikov pri anketirancih v prvih letih po priselitvi v Slovenijo. Delež lastnikov poraste že po prvem letu, a do dejanske prelomnice pride po desetem letu bivanja, ko postane število (delež) lastnikov večje od vseh vrst najemnikov. Z daljšanjem obdobja prebivanja v Sloveniji postaja delež lastnikov v primerjavi z deležem najemnikov vedno večji. Kar zadeva države, iz katerih izhajajo priseljenci, pa je delež najemnikov med priseljenci iz drugih tujih držav večji od tovrstnega deleža med priseljenci z območja nekdanje Jugoslavije. Velika verjetnost je, da je ta pojav posledica dejstva, da so mnogi priseljenci, ki izvirajo iz nekdanje Jugoslavije, v Sloveniji živeči že daljše obdobje v primerjavi z drugimi priseljenci.

**Tabela 3:** Podrobnejša struktura odgovorov o lastniškem tipu stanovanj glede na spol anketiranih priseljencev – absolutne vrednosti odgovorov

	Moški	Ženske	Skupaj
Lastniško stanovanje/hiša	46	49	95
Najemno stanovanje/hiša	35	59	94
Stanovanje/hiša brez plačevanja najemnine	10	2	12
Skupaj	91	110	201

Vir: Medvešek et al. 2019.

**Tabela 4:** Podrobnejša struktura odgovorov o lastniškem tipu stanovanj glede na občino prebivanja anketiranih priseljencev – absolutne vrednosti odgovorov

	MOL	Druge občine	Skupaj
Lastniško stanovanje/hiša	47	48	95
Najemno stanovanje/hiša	52	35	87
Stanovanje/hiša brez plačevanja najemnine	5	7	12
Skupaj	104	90	194

Vir: Medvešek et al. 2019.

**Tabela 5:** Podrobnejša struktura odgovorov o lastniškem tipu stanovanj glede na dolžino prebivanja anketiranih priseljencev v Sloveniji (v letih) – absolutne vrednosti odgovorov

Leta prebivanja	Do 1	1-5	6-10	11-20	21-30	31 in več	Skupaj
Lastniško stanovanje/hiša	0	13	12	30	17	23	95
Najemno stanovanje/hiša	8	29	25	22	5	4	93
Stanovanje/hiša brez plačevanja najemnine	1	1	2	6	1	1	12
Skupaj	9	43	39	58	23	28	200

Vir: Medvešek et al. 2019.

**Tabela 6:** Podrobnejša struktura odgovorov o lastniškem tipu stanovanj glede na državo, iz katere so se anketirani priseljenci priselili – absolutne vrednosti odgovorov

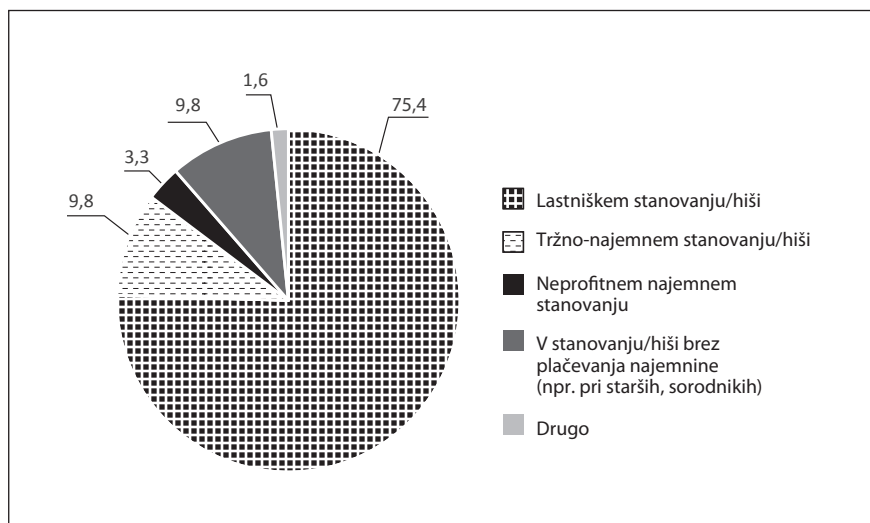
Država izvora	Nekdanja Jugoslavija	Druge države	Skupaj
Lastniško stanovanje/hiša	65	30	95
Najemno stanovanje/hiša	57	36	93
Stanovanje/hiša brez plačevanja najemnine	4	8	12
Skupaj	126	74	200

Vir: Medvešek et al. 2019.

Pri potomcih priseljencev pa je položaj na področju lastništva drugačen. Ob delitvi stanovanj samo na lastniška, najemna in na stanovanja brez plačevanja najemnine, živijo dobre tri četrtine anketirancev v lastniških stanovanjih, 13,1 % v najemnih in 9,8 % v preostalih stanovanjih. Delež živečih v lastniških stanovanjih je izrazito večji, kot kažejo rezultati ankete, izvedene s priseljenci.<sup>18</sup>

18 Nihče ni obkrožil odgovora, da živi v službenem najemnem stanovanju ali pa v azilnem domu/integracijski hiši.

**Graf 2:** Odgovori anketiranih potomcev priseljencev na vprašanje »V Sloveniji živite v ...?« (v %; N = 61)



Vir: Medvešek et al. 2019.

## 4.2 (Pre)naseljenosti stanovanj in njihova velikost

To podpoglavje se osredotoča na delež oseb, ki živijo v prenaseljenih stanovanjih, in na s tem povezano področje velikosti stanovanj oziroma število sob v njih. Področje tako posredno nakazuje zlasti finančni položaj priseljske populacije in kakovost ponudbe na stanovanjskem trgu, ki jim je na voljo.

Delež oseb v prenaseljenih stanovanjih je večji pri priseljencih v primerjavi z osebami s prvim prebivališčem v državi, ki poroča. To je razvidno iz podatkov za povprečje cele EU in za Slovenijo. V primerjavi s povprečnimi vrednostmi, ki veljajo za raven EU, je razlika med vrednostma kazalnika teh dveh skupin prebivalstva v Sloveniji zelo velika – delež priseljencev, ki živi v prenaseljenih stanovanjih, je več kot še enkrat večji od deleža pri domači populaciji. Vseeno pa je v Sloveniji v obdobju od leta 2011 delež priseljencev, ki živijo v prenaseljenih stanovanjih, padel za skoraj 3 %, medtem ko je na ravni EU porasel za enak delež (Eurostat).<sup>19</sup>

<sup>19</sup> Ti podatki so sicer temelječi na vzorcu populacije.

**Tabela 7:** Delež oseb, ki živijo v prenaseljenih stanovanjih (v %) glede na status prebivalstva po državi rojstva – podatki se nanašajo na prebivalstvo, staro 18 let ali več

Leto	2011				2015				2018			
Geo. raven	EU		Slovenija		EU		Slovenija		EU		Slovenija	
Prvo prebivališče	Država, ki poroča	Tujina	Slo.	Tujina	Država, ki poroča	Tujina	Slo.	Tujina	Država, ki poroča	tujina	Slo.	Tujina
Vrednost	16,5	18,9	13,9	28,0	15,8	20,1	11,3	25,8	14,3	21,7	9,6	25,2

Vir: Eurostat.

Iz podatkov SURS o uporabni površini na prebivalca je za prebivalstvo Slovenije v zadnjem desetletju sicer značilen trend postopnega povečevanja vrednosti, tako da je ta leta 2018 znašala 29,2 m<sup>2</sup>. A podrobnejši vpogled v strukturo prebivalstva glede na državo njihovega prvega prebivališča kaže, da do omenjene rasti prihaja samo zaradi rasti vrednosti, ki velja za prebivalstvo s prvim prebivališčem v Sloveniji, medtem ko se je za priseljence omenjena vrednost v obdobju 2011–2018 celo malenkostno zmanjšala. Razlika med vrednostma uporabne površine na prebivalca se je med obema populacijama v obdobju 2011–2018 tako povečala in je znašala že 5,5 m<sup>2</sup> na škodo priseljencev.

Na tem področju je za priseljence položaj še slabši na območju MOL. Tam je v omenjenem obdobju povprečna uporabna površina za priseljence celo upadla iz 23 m<sup>2</sup> za 0,7 m<sup>2</sup>, za prebivalstvo s prvim prebivališčem v Sloveniji pa je porasla iz 28,2 m<sup>2</sup> za enako vrednost. Tako so bile v MOL leta 2018 v primerjavi z ravno cele države slabše vrednosti kazalnika tako za »domače« kot za priseljeno prebivalstvo. Primerjalno gledano je bil torej na področju povprečne vrednosti uporabne površine na stanovalca položaj najslabši za priseljence v MOL – s trendom nadaljnega slabšanja. Omenjeno je najverjetneje posledica premajhne ponudbe in posledično previsokih cen na nepremičninskem trgu.

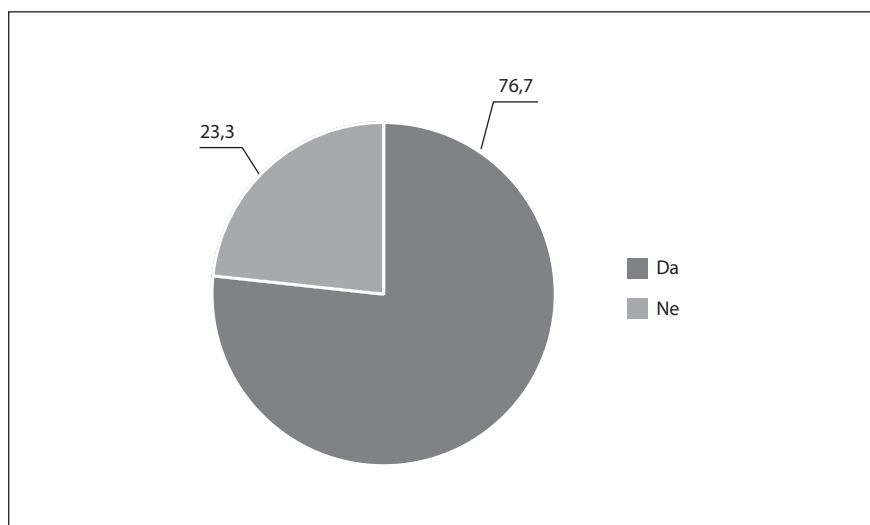
**Tabela 8:** Povprečna uporabna površina na stanovalca za običajna stanovanja glede na prvo prebivališče stanovalcev, Slovenija in MOL, popisi 2011–2018 (v m<sup>2</sup>)

	Popis 2011			Popis 2015			Popis 2018		
	Prvo prebivališče			Prvo prebivališče			Prvo prebivališče		
	Skupaj	Slovenija	Tujina	Skupaj	Slovenija	Tujina	Skupaj	Slovenija	Tujina
Slovenija	27,4	27,7	24,4	28,5	29	24,2	29,2	29,8	24,3
MOL	27,3	28,2	23,0	27,5	28,6	22,3	27,6	28,9	22,3

Vir: SURS, Registrski popis.

V zvezi s tem lahko dodamo še podatke iz spletnih anket, izvedenih s priseljenci in njihovimi potomci o tem, ali menijo, da živijo v dovolj velikem stanovanju. Pri odgovorih ne gre za objektivni kazalnik, temveč za percepcijo vprašanih.

**Graf 3:** Odgovori anketiranih priseljencev na vprašanje »Ali menite, da živite v dovolj velikem stanovanju/hiši?« (v %; N = 202)



Vir: Medvešek et al. 2019.

Pri podrobnejšem pregledu strukture odgovorov anketiranih priseljencev se kaže naslednja slika: na splošno je dobre tri četrtine anketirancev menilo, da živijo v dovolj velikem stanovanju oziroma hiši. Malenkostno bolj pozitivne glede tega so bile anketiranke. Nekoliko presenetljivo, glede na veliko gostoto prebivalstva in visoke cene nepremičnin v Ljubljani, so anketiranci z območja MOL v večjem deležu pri tej točki odgovorili z »da«. Glede na dolžino prebivanja anketirancev v Sloveniji ima najslabše razmerje – kjer je najmanjši delež tistih, ki so odgovorili z »da« – skupina anketirancev, ki je tu živeča 1–5 let. Načeloma pa delež pozitivnih odgovorov narašča premo sorazmerno z leti prebivanja v Sloveniji. Izjema pri tem so anketiranci, ki živijo tu manj kot leto, a so vsi menili, da živijo v dovolj veliki nepremičnini. Pri tem je treba upoštevati, da je bilo število anketiranih iz te populacije zelo majhno. Na področju podrobnejšega prikaza rezultatov glede na državo izvora anketirancev pa so bili nekoliko bolj zadovoljni z velikostjo stanovanja prebivalci, priseljeni v Slovenijo iz držav izven nekdanjega jugoslovanskega prostora.

**Tabela 9:** Podrobnejša struktura odgovorov na vprašanje »Ali menite, da živite v dovolj velikem stanovanju/hiši?« glede na spol, občino prebivanja in državo prvega prebivališča anketiranih priseljencev – absolutne vrednosti odgovorov

	Moški	Ženske	MOL	Druge občine	Nekdanja Jugoslavija	Druge države
Da	69	86	85	67	93	61
Ne	23	24	20	23	34	13
Skupaj	92	110	105	90	127	74

Vir: Medvešek et al. 2019.

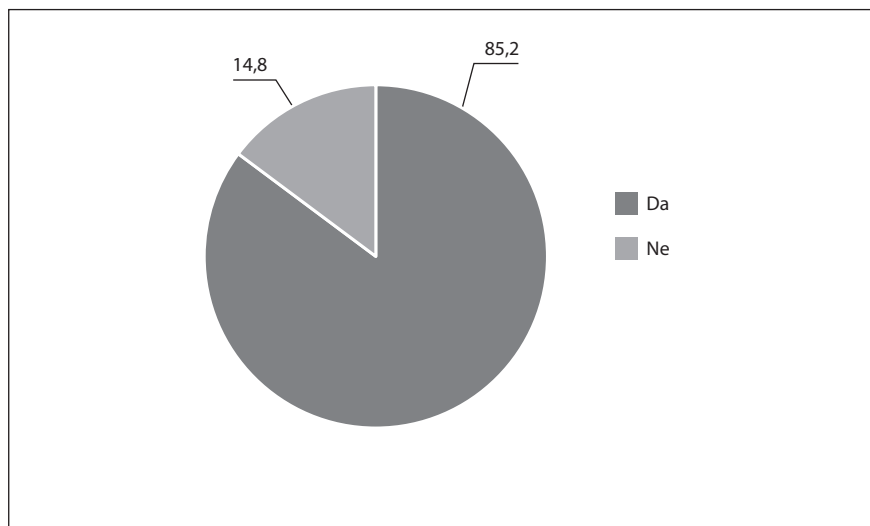
**Tabela 10:** Podrobnejša struktura odgovorov na vprašanje »Ali menite, da živite v dovolj velikem stanovanju/hiši?« glede na dolžino prebivanja anketiranih priseljencev v Sloveniji (v letih) – absolutne vrednosti odgovorov

	Manj kot 1 leto	1–5 let	6–10 let	11–20 let	21–30 let	31 in več let	Skupaj
Da	9	29	29	41	19	27	154
Ne	0	15	10	17	4	1	47
Skupaj	9	44	39	58	23	28	201

Vir: Medvešek et al. 2019.

Kar dobrih 85 % vprašanih potomcev priseljencev meni, da živijo v dovolj velikem stanovanju oziroma hiši. Odgovori kažejo še na ugodnejšo strukturo kot pri priseljencih (še za 8,5 % višja vrednost).

**Graf 4:** Odgovori anketiranih potomcev priseljencev na vprašanje »Ali menite, da živite v dovolj velikem stanovanju/hiši?« (v %; N = 61)



Vir: Medvešek et al. 2019.

V navezavi z uporabno površino stanovanj lahko analiziramo še naseljenost stanovanj glede na to, koliko oseb po podatkih SURS živi povprečno v posameznem stanovanju. Tu se na prvi pogled kaže najbolj ugodna slika za populacijo stanovalcev, katerih prvo prebivališče je bilo v tujini, saj so njihove vrednosti kazalnika najnižje. A ob vpogledu na to področje je nujno treba upoštevati tudi vrednosti drugih vrst kazalnikov. Osebe s prvim prebivališčem v tujini živijo v Sloveniji v stanovanjih, kjer imajo v primerjavi z osebami, rojenimi v Sloveniji, manjšo uporabno površino na prebivalca oziroma jih večji delež živi v prenaseljenih stanovanjih, imajo manj sob v stanovanju in v večjem deležu živijo v stanovanjih slabšega standarda.

Skupna vrednost kazalnika o povprečnem številu oseb v stanovanju je v obdobju 2011–18 na ravni Slovenije minimalno padla (za 1,3 %), saj je število prebivalstva v običajnih stanovanjih v tem obdobju naraslo za 0,2 %, število stanovanj pa za 1,5 %. Na ravni MOL pa so vrednosti nižje najverjetneje zaradi manjše uporabne površine tamkajšnjih stanovanj. Kljub temu, da se pri prebivalstvu stanovanj s prvim prebivališčem v tujini v omenjenem obdobju beležijo tako na ravni Slovenije kot MOL najnižje vrednosti kazalnika, pa je ta na obeh ravneh v izrazitem porastu.

**Tabela 11:** Povprečno število oseb v stanovanju<sup>20</sup> glede na prvo prebivališče stanovalcev, Slovenija in MOL, popisi 2011–2018

Lastništvo stanovanja	Popis 2011				Popis 2015				Popis 2018			
	Prvo prebivališče				Prvo prebivališče				Prvo prebivališče			
	Skupaj	Slovenija	Slovenija in tujina	Tujina	Skupaj	Slovenija	Slovenija in tujina	Tujina	Skupaj	Slovenija	Slovenija in tujina	Tujina
Slovenija	2,97	2,97	3,22	2,37	2,96	2,96	3,14	2,55	2,93	2,93	3,12	2,58
MOL	2,55	2,42	3,28	2,15	2,59	2,47	3,14	2,43	2,59	2,47	3,12	2,49

Vir: SURS, Registrski popis.

Če za področjem naseljenosti stanovanj s povprečnim številom oseb pogledamo še rezultate spletnih anket, izvedenih s priseljenci, živijo v njihovih gospodinjstvih najpogosteje, sodeč po najpogostejših odgovorih anketirancev, ena do dve odrasli osebi (povprečna vrednost je 1,74) in od nič do dva otroka (povprečna vrednost je 1,13). Vprašanje, ki zadeva število odraslih oseb, so nekateri intervjuvanci očitno razumeli kot »koliko odraslih oseb prebiva v gospodinjstvu *poleg vas*«, saj so odgovarjali tudi z vrednostjo 0. Če predvidevamo, da je večina anketiranih priseljencev tako razumela vprašanje, prebiva povprečno v njihovih gospodinjstvih skupaj z njimi 3,87 osebe (odraslih in otrok), kar kaže na nadpovrečno vrednost – v primerjavi z zgoraj omenjenim kazalnikom o povprečnem številu oseb v stanovanju.

Ob podrobnejšem pregledu odgovorov priseljencev glede na spol ni opaznejših razlik pri odgovoru o številu odraslih, ki živijo poleg anketiranih oseb v gospodinjstvu. Pri številu otrok oziroma oseb do 18 let pa je bil pri anketirankah razmeroma večji delež odgovorov, da poleg njih živita v gospodinjstvu še dva otroka; pri moških je bila ta vrednost najpogosteje enaka nič. Ob podrobnejšem strukturiranju odgovorov glede na občino, kjer živijo anketiranci, lahko trdimo, da so večja gospodinjstva priseljencev izven MOL. Če odgovore križamo z leti bivanja v Sloveniji, pa se kaže, da so največja gospodinjstva pri priseljenicah, živečih tu 11–20 let, tako kar zadeva odrasle kot mladoletne. Ob strukturiranju podatkov glede na državo, iz katere so se priselili priseljenci, pa ne moremo govoriti o opaznih razlikah v številu oseb v gospodinjstvih med tistimi, ki so se priselili z območja nekdanje Jugoslavije, in tistimi iz drugih držav.

Povprečno število odraslih, ki poleg anketiranih potomcev priseljencev živijo v gospodinjstvu, je 1,9 – najpogosteje poleg<sup>21</sup> anketiranca živita dve odrasli osebi, nikjer pa več kot štirje odrasli. Kljub podobnim odgovorom je

20 Podatki se nanašajo na običajna stanovanja.

21 Če predvidevamo, da so potomci ravno tako razumeli to vprašanje kot, koliko odraslih živi v stanovanju poleg vas.

tu razpon vrednosti v primerjavi s priseljenci manjši tako pri odraslih kot pri otrocih. Poleg anketiranca živi v gospodinjstvu povprečno še 1,1 otroka. Največ gospodinjstev je z nič ali dvema otrokoma.

Če pogledamo še na področje naseljenosti stanovanj prek kazalnika SURS o povprečnem številu sob v stanovanju glede na državo prvega prebivališča, je položaj naslednji: v desetletju od leta 2011 dalje se povprečna vrednost na ravni države nekoliko večja, a ostaja za priseljence enaka. Razpon med vrednostjo kazalnika za prebivalstvo, katerega prvo prebivališče je bilo v Sloveniji, na eni strani in za priseljence na drugi strani se večja v škodo slednjih. Leta 2018 so imeli priseljenci kar 0,90 sobe v stanovanju manj od preostalega prebivalstva.

**Tabela 12:** Povprečno številu sob v stanovanju<sup>22</sup> glede na prvo prebivališče stanovalcev, Slovenija in MOL, popisi 2011–2018

	Popis 2011			Popis 2015			Popis 2018		
	Prvo prebivališče			Prvo prebivališče			Prvo prebivališče		
	Skupaj	Slovenija	Tujina	Skupaj	Slovenija	Tujina	Skupaj	Slovenija	Tujina
Slovenija	3,04	3,12	2,36	3,11	3,20	2,35	3,16	3,26	2,36
MOL	2,83	2,96	2,19	2,78	2,92	2,13	2,80	2,95	2,14

Vir: SURS, Registrski popis.

Na tem področju je položaj še slabši v MOL, kjer je vrednost kazalnika za obe populaciji v omenjenem obdobju celo rahlo upadla. Razlika je bila 0,81 sobe v škodo priseljencev. Vrednosti so na splošno še nižje za obe populaciji – leta 2018 je imelo stanovanje priseljencev v MOL povprečno komaj 2,14 sobe, medtem ko je ta kazalnik za prebivalstvo s prvim prebivališčem v Sloveniji na ravni cele države meril 3,26.

### 4.3 Stanovanjski pogoji

V podpoglavju o stanovanjskih pogojih zajemamo infrastrukturno opremljenost stanovanj, na kratko pa tudi podstandardna stanovanja oziroma stanovanjsko prikrajšanost.

Po podatkih OECD/EU (2018) je delež prebivalstva, ki živi v podstandardnih stanovanjih, med priseljenci povprečno večji tako na ravni cele EU kot na ravni Slovenije. Na ravni EU skoraj četrtina (24,5 %) priseljencev živi v

22 Podatki se nanašajo na običajna stanovanja.

podstandardnih stanovanjih. V Sloveniji je ta delež višji še za 4 %, poleg tega pa je višji že sam delež prebivalstva, rojenega v Sloveniji, živečega v takšnih stanovanjih.

**Tabela 13:** Delež prebivalstva (v %), ki živi v podstandardnih stanovanjih, leta 2016 – podatki se nanašajo na populacijo, staro 16 let ali več, glede na državo prvega prebivališča

	Prvo prebivališče	
	Država, ki poroča	Tujina
EU (28)	19,4	24,5
Slovenija	26,5	28,5

Vir: OECD/EU, 2018.

V nadaljevanju se samo na kratko dotaknimo še infrastrukturne opremljenosti stanovanj – kjer je v obzir vzeta primerjava stanovanj, kjer živi prebivalstvo s prvim prebivališčem v Sloveniji, in stanovanj priseljencev. Tu smo s pomočjo podatkov SURS izpostavili eno vrsto infrastrukturne opremljenosti – prikaz deleža stanovanj, ki imajo vodo, stranišče in kopalnico. Takšnih je bilo leta 2011 vsaj 96 %, stanje pa se tako na ravni Slovenije kot MOL postopoma izboljšuje, s tem da je položaj v MOL še nekoliko boljši. Vseeno pa v celotnem obdobju ostaja razlika med stanovanji obeh populacij – stanovanja priseljencev beležijo malenkost slabšo infrastrukturno opremljenost. Preostali delež stanovanj, ki ni prikazan v tabeli, zaznamuje odsotnost enega ali več od omenjenih treh infrastrukturnih elementov. A ti deleži so izredno majhni, zato niso posebej izpostavljeni v tabeli.<sup>23</sup>

Podatkom o infrastrukturni opremljenosti običajnih stanovanj je zanimivo dodati še podatke SURS o deležu prebivalstva, ki živi v običajnih stanovanjih in ostalih tipih stanovanj, saj se tudi na tem področju kažejo velike razlike med prebivalstvom s prvim prebivališčem v Sloveniji in priseljenci. Na splošno velja za zadnje desetletje, da velika večina prebivalstva, vsaj okoli 97 % prebivalstva Slovenije, živi v tako imenovanih običajnih stanovanjih. Ta delež je sicer za okoli 3 % manjši na območju MOL. Na tem področju pa obstaja velik razkorak med deležem prebivalstva s prvim prebivališčem v tujini (priseljenci) in deležem prebivalstva s prvim prebivališčem v Sloveniji. Med priseljenci je dosti večji delež tistih, ki živijo v skupinskih stanovanjih,

<sup>23</sup> Enako velja tudi glede odsotnosti priklopa na električno omrežje, saj je bilo takšnih stanovanj v državi že v času registrskega popisa 2011 manj kot odstotek vseh (Dolenc et al. 2013, 46).

zlasti samskih domovih, in od leta 2011 dalje še nekoliko narašča. V manjši meri to velja tudi za druge bivalne enote (SURS, Registrski popis). V praksi to pomeni, da med priseljenci v primerjavi z ostalim prebivalstvom živi več prebivalstva v stanovanjskih enotah s slabšo bivanjsko kakovostjo – to je z manj prostora na prebivalca, deljenimi skupnimi prostori in infrastrukturo ipd.

**Tabela 14:** Prebivalci običajnih stanovanj po prvem prebivališču in infrastrukturi v stanovanju, Slovenija in MOL, popisi 2011–2018 (v %)

	Popis 2011		Popis 2015		Popis 2018	
	Prvo prebivališče		Prvo prebivališče		Prvo prebivališče	
	Slovenija	Tujina	Slovenija	Tujina	Slovenija	Tujina
Stanovanje ima vodo, stranišče in kopalnico – raven Slovenije	96,3	96,0	96,9	96,3	97,1	96,5
Stanovanje ima vodo, stranišče in kopalnico – raven MOL	98,3	96,4	98,4	96,9	98,4	97,2

Vir: SURS, Registrski popis.

**Tabela 15:** Prebivalci po prvem prebivališču in tipu stanovanjske enote, Slovenija, popisa 2011 in 2018 (v tisočih)

	Popis 2011						Popis 2018					
	Prvo prebivališče						Prvo prebivališče					
	Skupaj		Slovenija		Tujina		Skupaj		Slovenija		Tujina	
	Št.	%	Št.	%	Št.	%	Št.	%	Št.	%	Št.	%
Skupaj	2.050	100	1.822	100	228	100	2.067	100	1.817	100	250	100
Običajno stanovanje	1.989	97,0	1.783	97,9	206	90,3	1.993	96,4	1.771	97,5	221	88,5
Skupinsko stanovanje	57	2,8	35	1,9	21	9,3	67	3,2	41	2,2	27	10,7
Druga bivalna enota	4	0,2	3	0,2	1	0,4	7	0,3	5	0,3	2	0,8

Vir: SURS, Registrski popis.

Na področje stanovanjske prikrajsanosti in infrastrukturne opremljenosti se posredno navezuje vprašanje v spletni anketi glede zadovoljstva s posameznimi področji življenja anketirancev. Eno od področij je bilo tudi zadovoljstvo s stanovanjem/hišo, v katerem živijo. V anketi smo preverjali percepcije priseljencev tako, da so anketiranci zadovoljstvo numerično

označili od 1 (zelo nezadovoljen) do 10 (zelo zadovoljen). Odgovori so imeli povprečno vrednost 7,67. V primerjavi z ostalimi področji zadovoljstva v življenju spada ta vrednost v zadnjo tretjino. Slabši rang odgovora je najverjetneje odraz sklopa dejavnikov, ki vplivajo na slabo raven zadovoljstva anketirancev na stanovanjskem področju: splošno premajhna ponudba in kakovost nepremičnin na trgu za najem ali nakup, prenizki dohodki oziroma predrage nepremičnine itd.

Ob pregledu podrobnejše strukture odgovorov ugotavljamo, da so bile na tem področju nekoliko bolj pozitivne v svojih odgovorih anketirance, poleg njih še anketiranci, ki ne prebivajo v MOL, z nepremičnino pa so bili bolj zadovoljni priseljenci iz držav z območja nekdanje Jugoslavije. Na področju križanja te spremenljivke s podatki o letu priselitve so bili v skladu s pričakovanji s položajem najmanj zadovoljni tisti, ki so se v Slovenijo priselili šele pred kratkim (pred manj kot letom dni), najbolj pa tisti, ki tu živijo najdlje. Tem si je očitno z leti uspelo toliko izboljšati oziroma okrepiti svoj socialno-ekonomski položaj, da so si temu primerno lahko privoščili tudi nakup ali najem kakovostnejšega prebivališča.

**Tabela 16:** Podrobnejša struktura odgovorov s področja zadovoljstva s stanovanjem/hišo, kjer živijo priseljenci, glede na spol, občino prebivanja in državo prvega prebivališča (1 = spremenljivka; 2 = število odgovorov; 3 = povprečna vrednost odgovorov)

Spol			Občine			Država prvega prebivališča		
1	2	3	1	2	3	1	2	3
Moški	92	7,64	MOL	106	7,40	Nekdanja Jugoslavija	127	7,74
Ženske	110	7,70	Ostale občine	89	8,04	Ostale države	74	7,55

Vir: Medvešek et al. 2019.

**Tabela 17:** Podrobnejša struktura odgovorov s področja zadovoljstva s stanovanjem/hišo, kjer živijo priseljenci, glede na obdobje prebivanja v Sloveniji (1 = spremenljivka; 2 = število odgovorov; 3 = povprečna vrednost odgovorov)

1	Manj kot 1 leto	1–5 let	6–10 let	11–20 let	21–30 let	31 in več let
2	8	44	38	58	24	29
3	7,00	7,11	7,39	7,91	7,92	8,38

Vir: Medvešek et al. 2019.

Ugodnejši položaj na področju zadovoljstva s stanovanjem/hišo, kjer živijo anketiranci, se kaže za potomce priseljencev. S povprečno vrednostjo 7,97 se uvršča na tretje mesto med vsemi področji življenja in hkrati malce presega povprečno vrednost tega področja pri anketah s priseljenci.

## 5 Zaključek

Integracijska politika Slovenije se specifično s stanovanjskim področjem priseljencev ne ukvarja. Delna izjema v tem okviru je izobraževalni program učenja slovenščine za priseljence, *Začetna integracija priseljencev*, ki v okviru praktičnih vsebinskih področij udeleženca informira tudi o sporazumevanju na področju urejanja stanovanjskega vprašanja. Po eni strani se ukrepi na področju integracije priseljencev nanašajo samo na državljane tretjih držav (DTD), po drugi strani pa so prav ti v najslabšem položaju na nepremičninskem trgu v Sloveniji. To velja zlasti za področje pravne ureditve, kjer ta skupina priseljencev, razen izjem državljanov nekaterih tretjih držav, ni deležna nobenih posebnih ugodnosti in pravic. DTD pa so na najslabšem tudi glede nekaterih objektivnih kazalnikov s stanovanjskega področja.

Na pravnem področju je obseg pravic glede nakupa ali dedovanja in tudi najema nepremičnin v Sloveniji ključno odvisen od državljanstva priseljencev. Tu je osnovna delitev na tujce, ki imajo državljanstvo drugih držav članic EU, in na preostale tuje državljane – DTD. Pri nakupu je bistveno, ali priseljenci pri tem potrebujejo odločbo o ugotovitvi vzajemnosti ali ne. Ne potrebujejo je državljani drugih članic EU, članic EFTA, rezidenti držav članic OECD. Na tem področju je jasno razviden trend širjenja pravic tujih državljanov do nakupa nepremičnin v Sloveniji, ki je povezan z vstopoma Slovenije v EU in v OECD v obdobju 2004–2010. Poleg tega obstaja še nekaj izjem. Na področju najema pa velja, da so do različnih ugodnosti med tujimi državljani (neprofitni najem, stanovanjska posojila in varčevanje) upravičeni samo tujci, ki so državljani članic EU, z dovoljenjem za stalno prebivanje v Sloveniji.

Analizi pravnega položaja priseljencev na stanovanjskem področju je sledila še analiza položaja priseljencev in njihovih potomcev v praksi glede objektivnih kazalnikov s področij lastniške strukture stanovanj, (pre)naseľljenosti in velikosti stanovanj ter stanovanjskih pogojev. Pri rezultatih anket, izvedenih s priseljenci in potomci, se načeloma kaže ugodnejši položaj potomcev, ki so na stanovanjskem področju primerljivi s položajem (preostalega) v Sloveniji živečega prebivalstva. Za priseljence pa so brez izjem vrednosti kazalnikov slabše kot za v Sloveniji rojeno prebivalstvo. Najpogosteje so te vrednosti še manj ugodne – za vse omenjene populacije – na ravni MOL. Ta je bila v prispevku posebej izpostavljena kot območje z največjim naseljem

v državi in okolje z nadpovprečno visoko gostoto poselitve, višjimi cenami nepremičnin in večjim povpraševanjem po njih.

Med priseljenci se na nekaterih področjih v zadnjem desetletju razkorak s preostalim, v Sloveniji rojenim prebivalstvom še večja, predvsem to velja za: naseljenost, uporabno površino in število sob na stanovalca. Na teh področjih je položaj priseljencev običajno še manj ugoden v MOL, kar je verjetno posledica večjega pritiska na trgu nepremičnin, ki ima premalo (kakovostne) ponudbe in previsoke cene. Med priseljsko populacijo so pri številnih kazalnikih v manj ugodnem položaju tudi tisti, ki v Sloveniji prebivajo manj kot deset let, kar posebej ne preseneča, saj gre pri tem skoraj gotovo za posameznike, ki se morajo na socialno-ekonomskem področju še dodatno truditi, da bi na začetku svoje delovne kariere v državi priselitve vsaj okvirno dosegli standarde večinske populacije. Za priseljene v Sloveniji velja, da je delež najemnikov v primerjavi z ostalim prebivalstvom mnogo večji, med njimi pa jih naraščajoč delež živi v skupinskih stanovanjskih enotah, zlasti v samskih domovih, kar v praksi pomeni slabšo bivanjsko kakovost.

Statistični podatki za raven cele države kažejo, da še vedno kar okoli četrtnina priseljencev živi v prenaseljenih in podstandardnih stanovanjih, po letu 2011 pa se je še nekoliko zmanjšala uporabna površina na prebivalca za priseljence. Kljub temu je okoli tri četrtine anketiranih priseljencev v naši anketi menilo, da živijo v dovolj veliki nepremičnini – kar je morda odraz boljšega (nadpovprečnega) socialno-ekonomskega standarda vzorca anketiranih. Največji razkorak z večinskim, v Sloveniji rojenim prebivalstvom je na področju števila sob v stanovanju. Pri vseh teh kazalnikih se iz odgovorov anketirancev kaže boljši položaj potomcev priseljencev v primerjavi s priseljenci. Položaj potomcev je okvirno primerljiv z večinskim prebivalstvom.

Enotne slike pri priseljencih na področju stanovanj ni. Glede na pravno ureditev in na nekatere objektivne kazalnike lahko predvidevamo, da imajo priseljenci iz drugih držav članic EU na stanovanjskem področju v Sloveniji na splošno relativno ugoden položaj, medtem ko se za DTD marsikje razmere v zadnjem desetletju celo slabšajo. V najslabšem položaju v Sloveniji so priseljenci iz tretjih držav, živeči v MOL, ki tu bivajo šele nekaj let.

Verjetno bi lahko vsaj k delnemu izboljšanju položaja pripomogla vključitev priseljencev iz tretjih držav s stalnim prebivališčem v Sloveniji v tukajšnje stanovanjske programe – varčevalne sheme, posebna posojila, upravičenost do pridobitve neprofitnega najemnega stanovanja. Vsem priseljencem pa bi morale biti na voljo tudi več praktičnih informacij – bodisi glede najema bodisi glede nakupa stanovanj. Slab položaj priseljencev na stanovanjskem področju v Sloveniji je hkrati odraz širših slabih razmer na tem področju za vse prebivalstvo države, predvsem kar zadeva primanjkljaj dovoljšnega števila nepremičnin na trgu ter visoke cene pri nakupu in najemu stanovanj.

## Literatura in viri

- Agreement on the European Economic Area. European Free Trade Association*, <https://www.efta.int/media/documents/legal-texts/eea/the-eea-agreement/Main%20Text%20of%20the%20Agreement/EEAAgreement.pdf> (dostop 31. 1. 2019).
- BBHZD [*Zakon o ratifikaciji Sporazuma med Vlado Republike Slovenije in Svetom ministrov Bosne in Hercegovine o zaposlovanju državljanov Bosne in Hercegovine v Republiki Sloveniji in Protokola o izvajanju Sporazuma med Vlado Republike Slovenije in Svetom ministrov Bosne in Hercegovine o zaposlovanju državljanov Bosne in Hercegovine v Republiki Sloveniji (BBHZD)*]. Uradni list RS 92 (2012).
- BRSZD [*Zakon o ratifikaciji Sporazuma med Vlado Republike Slovenije in Vlado Republike Srbije o zaposlovanju državljanov Republike Srbije v Republiki Sloveniji in Protokola o izvajanju Sporazuma med Vlado Republike Slovenije in Vlado Republike Srbije o zaposlovanju državljanov Republike Srbije v Republiki Sloveniji (BRSZD)*]. Uradni list RS 38 (2019).
- Dolenc, D. in Miklič, E., 2019. *Metodološko pojasnilo – Registrski popis prebivalstva, gospodinjstev in stanovanj*. Statistični urad Republike Slovenije, Ljubljana.
- Dolenc, D., E. Miklič, B. Razpotnik, D. Šter in Žnidaršič, T., 2013. *Ljudje, družine, stanovanja*. Statistični urad Republike Slovenije, Ljubljana.
- Eurostat. *Income and Living Conditions*. Evropska komisija, <https://ec.europa.eu/eurostat/web/income-and-living-conditions/data/database> (dostop 18. 6. 2020).
- Medvešek, M., Bešter, R. in Pirc, J., 2019. Izzivi integracije priseljencev in razvoj integracijske politike v Sloveniji, DS4 – identifikacija percepcij priseljencev o integraciji, zbirnik: priseljenci. Inštitut za narodnostna vprašanja, Ljubljana.
- MKOGSR [*Zakon o ratifikaciji Konvencije o Organizaciji za gospodarsko sodelovanje in razvoj ter dopolnilnih protokolov št. 1 in 2 h Konvenciji*]. Uradni list RS 55 (2010).
- MPPEU [*Zakon o ratifikaciji Pogodbe med Kraljevino Belgijo, Kraljevino Dansko, Zvezno republiko Nemčijo, Helensko republiko, Kraljevino Španijo, Francosko republiko, Irsko, Italijansko republiko, Velikim vojvodstvom Luksemburg, Kraljevino Nizozemsko, Republiko Avstrijo, Portugalsko republiko, Republiko Finsko, Kraljevino Švedsko, Združenim kraljestvom Velike Britanije in Severne Irske in Češko republiko, Republiko Estonijo, Republiko Ciper, Republiko Latvijo, Republiko Litvo, Republiko Madžarsko, Republiko Malto, Republiko Poljsko, Republiko Slovenijo in Slovaško republiko, o pristopu Češke Republike, Republike Estonije, Republike Ciper, Republike Latvije, Republike Litve, Republike Madžarske, Republike Malte, Republike Poljske, Republike Slovenije in Slovaške republike k Evropski uniji s Sklepno listino (MPPEU)*]. Uradni list RS 12 (2004).
- MSPKOGS [*Zakon o ratifikaciji Sporazuma o pogojih pristopa Republike Slovenije h Konvenciji o organizaciji za gospodarsko sodelovanje in razvoj*]. Uradni list RS 55 (2010).
- MSVN [*Zakon o ratifikaciji Sporazuma o vprašanih nasledstva (MSVN)*]. Uradni list RS 71 (2002).
- OECD/EU, 2018. *Settling In 2018. Indicators of Immigrant Integration*. OECD Publishing, Evropska unija, Pariz, Bruselj.

- Pirc, J., 2010. Stanovanjska problematika državljanov tretjih držav v Sloveniji. V M. Medvešek in R. Bešter (ur.) *Državljeni tretjih držav ali tretjerazredni državljani?* Ljubljana, Inštitut za narodnostna vprašanja, 172–204.
- Policija – Center za tujce, <https://www.policija.si/o-slovenski-policiji/organiziranost/generalna-policijska-uprava/uprava-uniformirane-policije/center-za-tujce/naloge-ct> (dostop 24. 1. 2019).
- Popis 2002. Definicije popisnih enot. Statistični urad Republike Slovenije, [https://www.stat.si/popis2002/old\\_pages/skupinsko\\_stanovanje\\_definicije\\_popisnih\\_enot.html](https://www.stat.si/popis2002/old_pages/skupinsko_stanovanje_definicije_popisnih_enot.html) (dostop 28. 7. 2020).
- Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem.* Uradni list RS 14 (2004), 34 (2004), 62 (2006), 11 (2009), 81 (2011) in 47 (2014).
- Pravilnik o določitvi minimalnih standardov za nastanitev tujcev, ki so zaposleni ali delajo v Republiki Sloveniji.* Uradni list RS 62 (2015).
- Pridobivanje lastninske pravice [Pridobivanje lastninske pravice tujcev na nepremičninah v Republiki Sloveniji]. Ministrstvo za pravosodje – Sektor za civilno pravosodje, [http://www.mp.gov.si/si/delovna\\_podrocja/direktorat\\_za\\_civilno\\_pravo/sektor\\_za\\_civilno\\_zakonodajo/pridobivanje\\_lastninske\\_pravice\\_tujcev\\_na\\_nepremicninah\\_v\\_republiki\\_sloveniji/](http://www.mp.gov.si/si/delovna_podrocja/direktorat_za_civilno_pravo/sektor_za_civilno_zakonodajo/pridobivanje_lastninske_pravice_tujcev_na_nepremicninah_v_republiki_sloveniji/) (dostop 22. 1. 2019).
- ReIPRS [Resolucija o imigracijski politiki Republike Slovenije (ReIPRS)].* Uradni list RS 40 (1999).
- ReNSP15–25 [Resolucija o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025 (ReNSP15–25)].* Uradni list RS 92 (2015).
- SiStat. Demografsko in socialno področje. Statistični urad Republike Slovenije, [https://pxweb.stat.si/SiStatDb/pxweb/sl/10\\_Dem\\_soc/](https://pxweb.stat.si/SiStatDb/pxweb/sl/10_Dem_soc/) (dostop 14. 7. 2020).
- Sklep o objavi besedila Sporazuma [Sklep o objavi besedila Sporazuma o Evropskem gospodarskem prostoru v slovenskem jeziku].* Uradni list RS 59 (2005).
- SZ-1 [Stanovanjski zakon (SZ-1)].* Uradni list RS 69 (2003), 18 (2004 – ZVKSES), 47 (2006 – ZEN), 45 (2008 – ZVetL), 57 (2008), 62 (2010 – ZUPJS), 56 (2011 – odl. US), 87 (2011), 40 (2012 – ZUJF), 14 (2017 – odl. US) in 27 (2017).
- SURS, Registrski popis [Statistični urad Republike Slovenije, Registrski popis].
- Uredba o integraciji tujcev.* Uradni list RS 65 (2008), 86 (2010), 50 (2011 – ZTuj-2) in 70 (2012).
- Uredba o načinih in obsegu zagotavljanja programov pomoči pri vključevanju tujcev, ki niso državljani Evropske unije.* Uradni list RS 70 (2012) in 58 (2016).
- Uredba o načinu izvajanja zakonitega zastopanja mladoletnikov brez spremstva ter načinu zagotavljanja ustrezne nastanitve, oskrbe in obravnave mladoletnikov brez spremstva zunaj azilnega doma ali njegove izpostave.* Uradni list RS 35 (2017).
- Ustava Republike Slovenije.* Uradni list RS 33 (1991-I), 42 (1997 – UZS68), 66 (2000 – UZ80), 24 (2003 – UZ3a, 47, 68), 69 (2004 – UZ14), 69 (2004 – UZ43), 69 (2004 – UZ50), 68 (2006 – UZ121, 140, 143), 47 (2013 – UZ148), 47 (2013 – UZ90,97,99) in 75 (2016 – UZ70a).
- ZD [Zakon o dedovanju (ZD)].* Uradni list SRS 15 (1976), 23 (1978), Uradni list RS 13 (1994 – ZN), 40 (1994 – odl. US), 117 (2000 – odl. US), 67 (2001), 83 (2001 – OZ), 73 (2004 – ZN-C), 31 (2013 – odl. US) in 63 (2016).

- ZDoh-2* [Zakon o dohodnini (*ZDoh-2*)]. Uradni list RS 13 (2011 – UPB), 9 (2012 – odl. US), 24 (2012), 30 (2012), 40 (2012 – ZUJF), 75 (2012), 94 (2012), 52 (2013 – odl. US), 96 (2013), 29 (2014 – odl. US), 50 (2014), 23 (2015), 55 (2015), 63 (2016) in 69 (2017).
- Zakon o državljanstvu*. Uradni list RS 1 (1991).
- ZDRS-Č* [Zakon o spremembah in dopolnitvah zakona o državljanstvu Republike Slovenije (*ZDRS-Č*)]. Uradni list RS 96 (2002).
- ZDRS* [Zakon o državljanstvu (*ZDRS*)]. Uradni list RS 24 (2007 – UPB) in 40 (2017).
- ZIP* [Začetna integracija priseljencev], 2011. Ljubljana, Andragoški center Slovenije, <https://arhiv.acs.si/programoteka/ZIP.pdf> (dostop 5. 8. 2020).
- ZMZ-1* [Zakon o mednarodni zaščiti (*ZMZ-1*)]. Uradni list RS 16 (2017 – UPB).
- ZORSSZNM* [Zakona o odnosih Republike Slovenije s Slovenci zunaj njenih meja (*ZORSSZNM*)]. Uradni list RS 43 (2006) in 76 (2010).
- ZPPLPKEU* [Zakon o pogojih za pridobitev lastninske pravice fizičnih in pravnih oseb držav kandidatk za članstvo v Evropski uniji (*ZPPLPKEU*)]. Uradni list RS 61 (2006).
- ZTuj-1* [Zakon o tujcih (*ZTuj-1*)]. Uradni list RS 64 (2009 – UPB).
- ZTuj-1A* [Zakon o spremembah in dopolnitvah zakona o tujcih (*ZTuj-1A*)]. Uradni list RS 87 (2002).
- ZTuj-2* [Zakon o tujcih (*ZTuj-2*)]. Uradni list RS 1 (2018 – UPB) in 9 (2018 – popr.).
- ZUVza-1* [Zakon o ugotavljanju vzajemnosti (*ZUVza-1*)]. Uradni list RS 27 (2017).
- ZZSDT* [Zakon o zaposlovanju, samozaposlovanju in delu tujcev (*ZZSDT*)]. Uradni list RS 1 (2018 – UPB) in 31 (2018).

## Housing Situation of Immigrants and their Descendants in Slovenia: Legal Regulation and Selected Indicators in Practice

### Abstract

This chapter presents various aspects of housing regulation in the context of integration of immigrants and their descendants in Slovenia. The emphasis is on where and why there are differences between immigrants and Slovenian citizens or persons whose first residence is in Slovenia. The chapter focuses on the regulation of housing for the above-mentioned individuals from a legal and practical point of view. The central part of the chapter starts with an analysis of the legal regulation of housing in Slovenia for foreign nationals and of the development of this area since the country has gained independence. The legal part covers the accommodation of foreign workers by their employers and the acquisition of property rights on real estate and rental of real estate by foreign nationals. In the second part of the chapter, statistical indicators and survey results shed light on the housing situation and trends over the last decade for individuals living in Slovenia whose first residence was abroad, compared to the population with first residence in Slovenia and, partly, the descendants of immigrants. This part depicts the actual situation of immigrants and their descendants in terms of apartment ownership, overcrowding and size, as well as housing conditions. Data show that in all the analysed areas, immigrants are worse-off than the majority population, while the situation of their descendants is comparable to the rest of the population born in Slovenia. Among the immigrants, the nationals of most third countries have the least rights in the real estate market, while according to practical situation indicators the worst-off are immigrants who have lived in Slovenia for less than ten years, originate from a third country, and live on the territory of the City Municipality of Ljubljana.

**Keywords:** housing, immigrants, descendants of immigrants, immigrant integration, Slovenia