

Tjaša KOLAR

Gentrifikacija in turistifikacija Starega trga v Ljubljani

Stara mestna središča se v zadnjih desetletjih soočajo z različnimi procesi družbene, funkcijske in prostorske preobrazbe, pri čemer na njihov razvoj in podobo pomembno vplivata zlasti procesa gentrifikacije in turistifikacije. V zadnjih dveh desetletjih je precejšnje družbeno in funkcijsko preobrazbo, ki je večinoma posledica sodobnih urbanizacijskih procesov, doživel tudi Stari trg v Ljubljani. V članku sta predstavljena procesa gentrifikacije in turistifikacije, ki smo ju na podlagi različnih metod potrdili na tako majhnem območju, kot je Stari trg. Ker se lokalno prebivalstvo izseljuje predvsem zaradi negativnih vplivov, ki jih prinašata turizem in povečano število obiskovalcev, lah-

ko govorimo tudi o procesu turistične gentrifikacije. Vpliv turizma pa se kaže tudi v funkcijski zgradbi, saj se je v dveh desetletjih občutno povečalo število gostinskih in nastanitvenih obratov. Kljub temu so rezultati ankete o bivalnih razmerah pokazali, da večina prebivalcev ocenjuje bivanje na Starem trgu kot kakovostno.

Ključne besede: gentrifikacija, turistifikacija, turistična gentrifikacija, družbena in funkcijska preobrazba, Stari trg v Ljubljani

1 Uvod

Staro mestno središče Ljubljane, kot ga poznamo danes, ni nastalo samo iz enega jedra, temveč so naravnogeografske, gospodarske in družbene razmere vplivale na nastanek več manjših naselbinskih jeder, ki so se postopoma strnili v tri obzidane predele, to so Stari trg, Mesto in Novi trg, ki so tvorili Ljubljano v srednjem veku (Vilfan, 1956; Korošec, 1991). Kljub različnim teorijam o zaporedju nastajanja »treh mest« velja za najstarejši poselitveni del prav Stari trg, ki je nastal najpozneje v 12. stoletju na območju med reko Ljubljanico in Grajskim gričem ter mu je bila kot prvemu dodeljena pravica do tedenskega sejma (Kos, 1955; Korošec, 1991; Štih, 2010).

Prostor, ki ga v članku opredelimo z izrazom Stari trg, je razumljen historično kot eden od treh delov Stare Ljubljane, ki ga je v srednjem veku obdajalo mestno obzidje. Razprostiral se je od Tranče, kjer ga je obzidje ločilo od Mesta, preko središčnega dela, tj. Šentjakobskega oziroma današnjega Levstikovega trga, kjer se stikajo tri glavne ulice Stari trg, Gornji trg in Levstikov trg, pa vse do Rožne in Hrenove ulice ter Vožarskega pota, kjer ga je varovalo obzidje v smeri proti Prulam. Stari trg je zaradi različnih zgodovinskih dogodkov skozi stoletja spreminjal svojo podobo, v zadnjih dveh desetletjih pa je doživel precejšnje družbeno in funkcijsko preobrazbo, ki je večinoma posledica sodobnih urbanizacijskih procesov, ki vplivajo na razvoj starih mestnih središč.

Namen raziskave, ki jo predstavljamo v članku, je bil ugotoviti, ali na območju Starega trga potekata procesa gentrifikacije in turistifikacije ter kakšen vpliv imata na kakovost življenja tamkajšnjih prebivalcev. To smo analizirali z uporabo različnih metod, ki so bile oblikovane v sklopu diplomskega dela^[1]. Predstavljena je tudi funkcijska preobrazba proučevanega območja, kar smo analizirali s primerjavo trenutnega stanja območja s tistim pred dvajsetimi leti. Z anketiranjem lokalnega prebivalstva smo pridobili tudi informacije o bivalnih razmerah na območju Starega trga.

2 Sodobni urbanizacijski procesi

2.1 Gentrifikacija

Izraz gentrifikacija (ang. *gentrification*) je leta 1964 prvič uporabila britanska marksistična sociologinja Ruth Glass. Z njim je opisala spremembe, ki so potekale v Islingtonu (London). Obnova starejših hiš je namreč povzročila dvig cen nepremičnin in priseljevanje prebivalstva z višjimi dohodki. Zaradi tega so se morali izseliti iz stanovanj prvotni prebivalci, ki so bili večinoma pripadniki delavskega razreda z nižjimi dohodki (Shaw, 2008; Slater, 2011). V osnovi je gentrifikacija razumljena kot

orodje, cilj, rezultat ali nenamerna posledica procesov revitalizacije v propadajočih mestnih soseskah, ki jih zaznamujejo fizično propadanje, koncentracija revščine in etnična segregacija. Glavni posledici gentrifikacije sta fizična prenova propadajočih stanovanj in infrastrukture ter sprememba v socialni sestavi prebivalstva. V zadnjih desetletjih je gentrifikacija postala globalni pojav, vse bolj je razširjena in lokalno specifična. Kaže se v različnih oblikah, ki prostorsko, fizično, demografsko in gospodarsko spreminjajo določeno območje, kar lahko vodi v izgubo prvotnega življenjskega prostora prebivalcev na določenem območju (Zuk idr., 2018; Ploštajner idr., 2019). Za gentrifikacijo je značilno, da se pojavlja v »valovih«, pri čemer prvi val pogosto tvorijo priseljenci z nižjimi dohodki in višjo stopnjo izobrazbe, ki se za tako stanovanjsko lokacijo odločijo zaradi cenovne dostopnosti, estetskih preferenc in večje želje po etnični raznolikosti. Nato sledijo izobraženi priseljenci z visokimi dohodki, ki se priselijo po tem, ko je prvi val priseljenec že pripomogel k obnovi in sanaciji soseske. Temu sledi fizična prenova, kar povzroči dvig cen nepremičnin, kar k izselitvi prisili tiste prebivalce, ki si bivanja v taki soseski ne morejo več privoščiti (Zuk idr., 2018).

Pojem gentrifikacije je zelo širok in danes ne označuje več samo spremembe v lokalni sestavi prebivalstva in obnove stanovanjskega fonda, ampak tudi gradnjo novih stanovanjskih in nestanovanjskih nepremičnin. V skladu s tem so se oblikovale nove vrste gentrifikacije, kot so komercialna (ang. *commercial gentrification*), turistična (ang. *tourist gentrification*), državno spodbujena (ang. *state-led gentrification*) in okoljska (ang. *environmental gentrification*) (Shaw, 2008; Pelko, 2013; Ploštajner idr., 2019; Čigon, 2023). Ne pojavlja se več le na območjih, kjer živijo prebivalci z nizkim družbenogospodarskim statusom, temveč tudi tam, kjer živi prebivalstvo z visokimi dohodki. Čeprav velja za urbani pojav, obstaja tudi v predmestnih soseskah, obalnih naseljih in na podeželju (Shaw, 2008; Zuk idr., 2018). Poleg tega ni le posledica gospodarskih dejavnikov, ampak tudi spremenjenih vrednot, načina življenja in življenjskega sloga, zaradi česar se oblikujejo nove družbene skupine, ki jim zaradi dobre dostopnosti do delovnega mesta, kulturnih ustanov ali gostinskih objektov ustreza bivanje v mestnem središču. Pogosto so to mlada, eno- ali dvočlanska gospodinjstva, zaposlena večinoma v poslovnih dejavnostih ali svobodnih poklicih (Rebernik, 2008; Shaw, 2008).

Danes je gentrifikacija prisotna že skoraj povsod po svetu, tudi v Sloveniji, predvsem v večjih slovenskih mestih, na primer v Ljubljani, in turističnih območjih, kot sta Bled in Obala. V posameznih delih Ljubljane s slabšim družbenogospodarskim statusom in starejšim, podstandardnim stanovanjskim fondom prihaja do obnove ali gradnje novih, večinoma nadstandardnih stanovanjskih in poslovno-storitvenih objektov, ki zaradi lokacije v središču mesta privlačijo premožnejše posameznike.

Veliko povpraševanje po takih stanovanjih povzroči dvig cen nepremičnin, kar investitorjem zagotavlja visok dobiček, prebivalce, ki si takih stanovanj ne morejo privoščiti, pa prisili k izselitvi (Rebernik, 2008; Pelko, 2013). V Stari Ljubljani, kamor spada tudi Stari trg, je živelo prebivalstvo s slabšo izobrazbeno in poklicno strukturo in nižjimi dohodki, neugodne pa so bile tudi stanovanjske razmere. Obnovljena stanovanja in lokacija v središču mesta privlačijo posameznike z višjimi dohodki, kar potrjujejo spremembe v izobrazbeni in poklicni sestavi prebivalstva (Rebernik, 1999).

V Ljubljani lahko gentrifikacijo opazimo predvsem v smislu premeščanja oziroma sprememb v družbeni sestavi prebivalstva in spremembah lokalnega prostora (na primer spremenjena morfologija, storitve itd.), čeprav se ne more ravno primerjati z drugimi evropskimi in svetovnimi mesti. Lahko bi rekli, da se gentrifikacija v Ljubljani kaže predvsem v olepševanju mestnega središča ter spreminjanju storitev in prostora. Eden glavnih korakov h gentrifikaciji mesta je bilo zaprtje mestnega središča za promet leta 2013, kar je povzročilo povečanje števila gostinskih obratov in drugih storitev, ki so namenjene predvsem potrošnikom in turistom, kar povečuje tudi število obiskovalcev v mestu. Turizem in olepševanje povzročata dvig potencialne najemnine nepremičnin v mestnem središču. Zasebni investitorji ustvarjajo in izkoriščajo najemne vrzeli z gradnjo luksuznih stanovanj ali gradijo in obnavljajo stanovanja na območjih, bogatih s kulturno dediščino, ki privlačijo obiskovalce in potrošnike, ter tako vplivajo na vrednost nepremičnin (Ploštajner idr., 2019).

2.2 Turistifikacija

Turizem postaja vse pomembnejša gospodarska dejavnost in pomemben preoblikovalec območij po svetu, saj vpliva na prostorski, gospodarski, družbeni in kulturni razvoj območij po svetu (Sequera in Nofre, 2018). S tem prinaša določene spremembe, ki so lahko pozitivne ali negativne. V splošnem pod pojmom turistifikacija (ang. *touristification*) razumemo vse vplive, ki jih ima turizem na določen prostor, in vse spremembe, ki jih prinaša s tem. Ne pomeni le gradnje ali obnove objektov v turistične namene, ampak povzroča tudi dvig cen hrane, pijače in najemnin ter vpliva na življenje lokalnega prebivalstva. Določeno območje se lahko tako podredi turizmu, da se tradicija tega območja postopoma izgubi oziroma toliko spremeni, da jo turisti in domačini dojemajo enako (Zgrinskić, 2019).

V mestnem središču Ljubljane se turistifikacija kaže v povečevanju števila barov, restavracij, trgovin in komercialnih dogodkov, ki v mesto privabljajo obiskovalce. Gre za območje z najvišjimi cenami ter najemninami stanovanj in storitev, hkrati je tukaj najaktivnejši nepremičninski trg, kar je posledica turistifikacije in gentrifikacije (Ploštajner idr., 2019). Čeprav

Ljubljana ni deležna tako številčnega obiska kot druga evropska mesta, turizem spreminja podobo mesta in vpliva na življenje lokalnih prebivalcev, ki se že postopoma izseljujejo iz mestnega središča, saj postaja predvsem staro mestno jedro preobremenjeno z obiskovalci. Zaradi oddajanja sob in stanovanj turistom se cene in najemnine nepremičnin dražijo, kar lokalne prebivalce postopoma sili k izselitvi. S tem se izgublja raznovrstnost lokalnega prebivalstva, saj je mestno jedro preobremenjeno z obiskovalci in turizmu namenjenimi storitvami. To lahko sčasoma postane moteče tudi za turiste, ki obiščejo mesto prav zato, da bi spoznali življenje in navade lokalnih prebivalcev. Zaradi turizma se spreminja tudi ponudba, saj številni lastniki gostinskih objektov vidijo v turizmu potencial za večji zaslužek, kar pa ni nujno, da se vedno dolgoročno obrestuje. Gneča in turistifikacija lahko postaneta preveč moteči, obenem se lahko poslabšajo tudi storitve, ki postajajo dražje in manj kakovostne. To lahko sčasoma odvrne obiskovalce, da bi se vrnili v take kraje. Za Ljubljano je problematičen tudi sezonski vidik, saj jo večina turistov obišče v poletnem času. Kljub temu se z izvajanjem premišljenih ukrepov povečuje število obiskovalcev tudi zunaj poletne sezone, turistični tokovi pa se že usmerjajo tudi v druge dele mesta (Daugul, 2018).

2.3 Turistična gentrifikacija

Turizem je lahko vzrok za razseljevanje prebivalstva, poleg tega pogosto deluje sočasno z gentrifikacijo, zato je mejo med njima pogosto težko postaviti. Razseljevanja ne povzročijo le premožnejši in bolj izobraženi sloji prebivalstva, temveč tudi turisti, zato lahko turizem razumemo kot gentrifikacijski proces (Cocola-Gant, 2015, 2018a). Kevin Fox Gotham, ki je raziskoval družbeno in prostorsko preobrazbo kraja Vieux Carre v New Orleansu, razume turistično gentrifikacijo kot preoblikovanje soseske srednjega razreda v bogato in ekskluzivno enklavo s prevlado zabavišnih in turističnih objektov (Gotham, 2005). Agustín Cocola-Gant razume turistifikacijo kot gentrifikacijo, ki jo povzroči turizem, medtem ko naj bi bila turistična gentrifikacija bolj preoblikovanje stanovanjskega območja v turistično središče (Cocola-Gant, 2018b). Luis Mendes pa ugotavlja, da so se zgodovinske četrti južne evropskih mest, v katerih je prebival delavski razred, spremenile v turistična območja. Tradicionalne stanovanjske objekte in trgovske dejavnosti v mestnih središčih so postopoma začele nadomeščati priložnostne dejavnosti in nastanitveni objekti, ob sočasnem izseljevanju lokalnega prebivalstva (Mendes, 2018). Turistična gentrifikacija je torej proces, ki povzroči postopno izseljevanje lokalnih prebivalcev z določenega območja zaradi vplivov turizma. Prihod obiskovalcev spodbudi nepremičninski trg in pospeši proces izseljevanja, ki se je začel že s prihodom višjega sloja prebivalstva. Stanovanja se spreminjajo v turistične nastanitve, nekdanja stanovanjska območja pa postanejo turistična središča, namenjena obiskovalcem. Pogosto pride tudi do

selitve obstoječih komercialnih dejavnosti, ki skupaj z drugimi motnjami, kot sta hrup in gneča, lokalnemu prebivalstvu slabšajo kakovost bivanja. Na izseljevanje dodatno vpliva tudi oddajanje sob in stanovanj turistom, na primer prek platforme Airbnb, saj zaradi tega pride do pomanjkanja stanovanj za bivanje in dviga cen nepremičnin, zaradi česar lokalni prebivalci vse težje dostopajo do stanovanj. Podobno je tudi z lokalnimi obrtniki in trgovci, ki si tako visokih najemnin ne morejo privoščiti, zato jih izpodrinejo druge dejavnosti, namenjene zlasti turistom (Cocola-Gant, 2018a). Čeprav Ljubljane ne moremo ravno primerjati z južne evropskimi mesti, kjer je proces turistične gentrifikacije precej izrazit, lahko v prostoru opazimo določene spremembe, ki so posledica turizma. Staro mestno jedro Ljubljane je v določenem delu leta preobremenjeno s turisti, povečuje pa se tudi oddajanje sob in stanovanj tem. Zaradi tega se dvigujejo cene nepremičnin, kar otežuje dostop do stanovanj lokalnemu prebivalstvu – vse to pa postopoma vodi v izseljevanje.

3 Metodologija

V sklopu raziskave smo uporabili več različnih metod, pri čemer so nekatere od njih prilagojene majhnosti proučevanega območja:

- (a) Pri pregledu in analizi literature smo se osredinili na tuje in domače strokovne in znanstvene prispevke s področja gentrifikacije, turistifikacije in turistične gentrifikacije. Poleg tega smo pregledali literaturo o funkcijski zgradbi proučevanega območja.
- (b) Za primerjavo družbene sestave prebivalstva smo analizirali statistične podatke, ki so nam jih pripravili pri Statističnem uradu Republike Slovenije za popisna leta 2002, 2011 in 2021. Za območje Starega trga (ulice Stari, Gornji in Levstikov trg ter Rožna in Hrenova ulica) smo pridobili podatke o številu prebivalcev po velikih starostnih skupinah, velikosti gospodinjstev, izobrazbi in glede na državljanstvo, medtem ko podatki o dohodkih prebivalcev za tako majhno prostorsko raven niso bili na voljo.
- (c) Pri analizi obnove nepremičnin smo podatke pridobili na spletni strani Geodetske uprave Republike Slovenije in v pregledovalniku GIsKD Ministrstva za kulturo, v katerem so poleg leta izgradnje navedene tudi različne prezidave. Oboji podatki se sicer pogosto ne skladajo z rezultati aktualnih raziskav, kljub temu pa nudijo dovolj natančen vpogled v starost stavb in s tem pripomorejo k analizi obnove stavb na obravnavanem območju. Za analizo so bili pomembni predvsem podatki o obnovi strehe in fasade, s katerimi smo ugotavljali, koliko stavb in katere od teh so bile obnovljene na Starem trgu, podatki o izgradnji pa omogočajo še dodatno predstavlo o stanju stavb.

Preglednica 1: Prebivalci Starega trga po velikih starostnih skupinah v letih 2002, 2011 in 2021

	2002	2011	2021
0–14 let	141	114	93
15–64 let	668	623	558
65 let in več	120	106	153
skupaj	929	843	804

Vir: Statistični urad Republike Slovenije (2023a)

Preglednica 2: Gospodinjstva na Starem trgu po velikosti v letih 2002, 2011 in 2021

	2002	2011	2021
enočlanska	144	214	237
dvočlanska	83	97	85
tričlanska	66	69	69
štiri in veččlanska	96	53	37
skupaj	389	433	428

Vir: Statistični urad Republike Slovenije (2023b)

- (č) Vrednost nepremičnin na Starem trgu smo proučevali prek nepremičninskega portala Nepremicnine.net, na katerem smo našli devet stanovanj, ki so se prodajala na območju Stare Ljubljane, in njihove cene primerjali s povprečjem za Ljubljano.
- (d) Statistični podatki o turizmu na Starem trgu niso bili dostopni, zato smo nastanitvene objekte, strukturo gostov in njihovo zadovoljstvo z izbrano nastanitvijo analizirali s pomočjo spletnih strani posameznih nastanitvenih objektov in platforme Booking.com.
- (e) Funkcijsko zgradbo Starega trga smo proučevali s pomočjo kartiranja. V programu ArcGIS Map Viewer smo izdelali štiri zemljevide za različne dejavnosti, ki se izvajajo na območju Starega trga, in jih označili s točkami. Na zemljevidih smo prikazali gostinske objekte, trgovine, hotele, zasebne nastanitve in druge dejavnosti, nato pa današnje stanje primerjali z zemljevidom o dejavnostih v Stari Ljubljani iz leta 2000.
- (f) Na koncu smo med prebivalci Starega trga izvedli anketiranje, in sicer tako, da smo na proučevanem območju v poštne nabiralnike razdelili povezave do spletnega orodja 1ka (EnKlikAnketa), prek katerega so anketiranci odgovarjali na zastavljena vprašanja. Ankete niso rešili vsi prebivalci, zato nam vzorec rešenih anket omogoča le omejeno predstavbo o bivalnih razmerah na Starem trgu. Anketni vprašalnik je bil sestavljen iz 18 vprašanj, pri čemer jih je bilo šest zaprtega tipa, 12 pa odprtega.

4 Rezultati

V nadaljevanju so predstavljeni rezultati raziskave, na podlagi katerih smo odgovorili na raziskovalno vprašanje, ali na območju Starega trga v Ljubljani potekata procesa gentrifikacije in turistifikacije ter kakšen je njun vpliv na kakovost življenja lokalnega prebivalstva.

4.1 Družbena sestava prebivalstva

Podatki o prebivalstvu po velikih starostnih skupinah so pokazali, da se je med letoma 2002 in 2021 skupno število prebivalstva na Starem trgu zmanjšalo za 13,5 %. To je precej zanimivo, saj je za Staro Ljubljano od 90. let prejšnjega stoletja značilna reurbanizacija (Rebernik, 1999), zato bi lahko upad prebivalstva povezali z negativnimi učinki turizma. Kot lahko vidimo v preglednici 1, številčno prevladuje delovno aktivno prebivalstvo, staro med 15 in 64 let. Kljub temu se je njihovo število med letoma 2002 in 2021 zmanjšalo za 16,5 %, še bolj pa se je zmanjšalo število mladega prebivalstva, starega 14 let ali manj, in sicer za 34 %. Število prebivalstva, starega 65 let in več, je sicer med letoma 2002 in 2011 upadlo za 11,6 %, vendar pa se je med letoma 2011 in 2021 njihovo število povečalo kar za 44 %.

Kljub zmanjšanju števila prebivalcev na območju Starega trga se je število gospodinjstev povečalo, in sicer za 10 % (preglednica 2). Prevladujejo enočlanska gospodinjstva, ki jih je leta 2021 bilo dobrih 55 %, njihovo število pa se je med letoma 2002 in

Preglednica 3: Prebivalci Starega trga po izobrazbi v letih 2002, 2011 in 2021

	2002	2011	2021
brez izobrazbe, nepopolna osnovnošolska	24	14	6
osnovnošolska	170	125	93
nižja poklicna, srednja poklicna	142	99	74
srednja strokovna, srednja splošna	227	235	216
višješolska, visokošolska	225	256	322
skupaj	788	729	711

Vir: Statistični urad Republike Slovenije (2023c)

Preglednica 4: Prebivalci Starega trga po državljanstvu v letih 2002, 2011 in 2021

	2002	2011	2021
državljeni Slovenije	897	804	727
tuji državljani	32	39	77
skupaj	929	843	804

Vir: Statistični urad Republike Slovenije (2023d)

2021 povečalo za kar 64,6 %. Število dvočlanskih gospodinjstev se je med letoma 2002 in 2011 povečalo za 16,9 %, nato pa do leta 2021 upadlo za 12,4 %. Število tričlanskih gospodinjstev se med izbranimi popisnimi leti ni bistveno spremenilo. Njihovo število se je med letoma 2002 in 2011 povečalo za 4,5 %, v obdobju 2011–2021 pa ostalo nespremenjeno. Leta 2002 je bilo štiri- in veččlanskih gospodinjstev 24,7 %, leta 2021 pa le še 8,6 %. Njihovo število se je v obdobju 2002–2021 zmanjšalo za kar 61,5 %.

Med letoma 2002 in 2021 se je število prebivalcev brez izobrazbe oziroma z nepopolno osnovnošolsko izobrazbo zmanjšalo za 75 % (preglednica 3). Število prebivalcev z osnovnošolsko izobrazbo se je zmanjšalo za 45,3 %, število tistih z nižjo ali srednjo poklicno izobrazbo pa za 47,9 %. Število prebivalcev s srednjo strokovno ali srednjo splošno izobrazbo se je med letoma 2002 in 2011 povečalo za 3,5 %, nato pa med letoma 2011 in 2021 zmanjšalo za 8,1 %. Leta 2002 je delež prebivalcev z višješolsko in visokošolsko izobrazbo znašal 28,5 %, leta 2021 pa že kar 45,3 %, njihovo število pa se je v tem obdobju povečalo kar za 43,1 %. Če to primerjamo s stanjem v Sloveniji, ugotovimo, da je povečanje števila prebivalcev z višjo izobrazbo na Starem trgu izrazitejše. Leta 2011 je bilo v Sloveniji 17,5 % prebivalstva z višjo ali visokošolsko izobrazbo, leta 2021 pa 25 % (Razpotnik, 2021).

Na območju Starega trga prevladujejo prebivalci s slovenskim državljanstvom, vendar pa se njihovo število zmanjšuje (preglednica 4) ter je med letoma 2002 in 2021 upadlo za 19 %.

Hkrati je bilo tujih državljanov leta 2002 le 3,4 %, leta 2021 pa že 9,6 %. Čeprav tuji državljani predstavljajo le manjši delež vseh prebivalcev, se njihovo število povečuje ter se je tako med letoma 2002 in 2021 povečalo kar za 140,6 %.

S primerjavo družbene sestave prebivalstva po posameznih popisnih letih smo ugotovili, da se število prebivalstva na Starem trgu zmanjšuje in da prevladujejo enočlanska gospodinjstva, medtem ko se je število štiri- in veččlanskih gospodinjstev precej zmanjšalo. Večje spremembe so opazne tudi pri izobrazbi prebivalstva, saj se je močno povečal delež oseb z doseženo višjo stopnjo izobrazbe. Zanimiv je tudi trend upadanja števila prebivalcev s slovenskim državljanstvom ob sočasnem povečevanju deleža tujih državljanov.

4.2 Obnova nepremičnin

Poleg spremenjene družbene sestave je za potrditev procesa gentrifikacije pomembna tudi obnova nepremičnin. Koliko stavb na Starem trgu in katere (ulice Stari, Gornji in Levstikov trg ter Rožna in Hrenova ulica) so bile prenovljene v zadnjih desetletjih, smo ugotavljali s pomočjo podatkov, ki smo jih pridobili prek portala Prostor (Geodetska uprava Republike Slovenije, 2020) in v pregledovalniku GisKD (Ministrstvo za kulturo, 2023), in na podlagi fotografij, ki smo jih posneli na terenu. Ugotovili smo, da je bilo na obravnavanem območju med letoma 1980 in 2000 obnovljenih oziroma zgrajenih 50 stavb, kar je 42,5 % od skupno 118 proučevanih stavb. Pred letom 1980 je bilo obnovljenih 12 stavb, kar je 10,2 %, po letu

Preglednica 5: Vrednost stanovanj na območju Stare Ljubljane

	Leto izgradnje	Leto obnove	Cena (v evrih)	Velikost (v m ²)	Evri/m ²
stanovanje 1 (Stara Ljubljana, Stari trg)	1600	2017	427.500	95	4.500
stanovanje 2 (Stara Ljubljana)	1855	2020	620.000	113	5.487
stanovanje 3 (Stara Ljubljana, Mestni trg) – neizdelana podstreha	1827	1922	329.000	124	2.653
stanovanje 4 (Stara Ljubljana)	1520	2010	1.250.000	174,4	7.167
stanovanje 5 (Stara Ljubljana)	1520	2010	1.080.000	176,9	6.105
stanovanje 6 (Stara Ljubljana)	1800		828.000	180	4.600
stanovanje 7 (Stara Ljubljana, Stari trg)	1600		650.000	207	3.140
stanovanje 8 (Stara Ljubljana, Mestni trg)		2012	1.250.000	206,5	6.053
stanovanje 9 (Stara Ljubljana, Stari trg)	1600	2023	298.000	65,8	4.528

Vir: Nepremicnine.net (2023)

2000 pa 30 stavb (25,4 %), za 26 stavb pa ni bilo podatkov o kakršnikoli obnovi, zato sklepamo, da do zdaj še niso bile obnovljene. Skupno je bilo torej obnovljenih že 78 % stavb, od tega okoli 25 % po letu 2000, na podlagi česar lahko potrdimo proces gentrifikacije na Starem trgu. Kljub temu je obnavljanje hiš na Starem trgu manj intenzivno kot v katerem drugem mestnem predelu, ki tudi doživlja gentrifikacijo. Poleg tega se na Starem trgu ne gradijo prestižni stanovanjski objekti, saj je kulturni spomenik in zaščiten pred tovrstnimi posegi. Pri prenavljanju hiš morajo lastniki upoštevati kulturnovarstvene pogoje, stroški prenove pa so precej visoki, zato se številni odločijo, da nepremičnine ne bodo prenovili.

4.3 Vrednost staromeščanskih stanovanj

Gentrifikacija na Starem trgu je opazna tudi v visokih cenah nepremičnin. Neposrednih podatkov o cenah stanovanj na Starem trgu ni bilo mogoče dobiti, zato smo vrednost nepremičnin proučevali za celotno območje Stare Ljubljane. V preglednici 5 so prikazani podatki, ki smo jih za devet stanovanj na območju Stare Ljubljane pridobili z nepremičninskega portala Nepremicnine.net. Ne glede na to, ali gre za obnovljeno stanovanje ali ne, so bile cene stanovanj nad povprečjem Ljubljane (leta 2019 je bilo treba za kvadratni meter v Ljubljani v povprečju odšteti 3.100 evrov; Ploštajner idr., 2019) in znašale v povprečju 4.915 evrov/m². Pod povprečjem je bilo le stanovanje 3, vendar je v tem primeru šlo za še neizdelano podstrešno stanovanje, kar pomeni, da je bila cena vseeno precej visoka.

Povprečje so močno preseгла stanovanja 4, 5 in 8, za katera je bilo treba odšteti med 6.000 in 7.000 evrov za kvadratni meter.

Večina stavb na Starem trgu je že bila obnovljena, od tega 25 % v zadnjih dveh desetletjih. Poleg tega so cene nepremičnin precej visoke in nad povprečjem Ljubljane. Na podlagi teh ugotovitev in spremenjene družbene sestave prebivalstva lahko potrdimo, da na območju Starega trga poteka proces gentrifikacije.

4.4 Turizem na Starem trgu

Staro mestno jedro, del katerega je tudi Stari trg, spada med turistično najbolj obiskane predele Ljubljane. Historični deli mest, kot je srednjeveška Stara Ljubljana, so za turiste zanimivi zaradi navezave na preteklost, različnih slogovnih obdobj in pešpoti, ki skupaj ustvarjajo poseben značaj teh predelov mest. Historična mesta ponujajo obiskovalcem mešanico kulturnih znamenitosti in prostočasnih dejavnosti. Čeprav imajo obiskovalci različne želje in potrebe, vsi prihajajo z določenimi pričakovanji, od standarda nastanitve in storitev do kulturnih znamenitosti in nakupovalnih možnosti, vse to pa mora biti visoke kakovosti in edinstveno. Celoten kontekst historičnega mesta je tako pomemben kot posamezne znamenitosti, pomembni dejavniki pa so tudi infrastruktura, ponudba in prometno omrežje (Orbašli in Shaw, 2004). Turistifikacija se v starem mestnem jedru in s tem tudi na Starem trgu kaže v visokih cenah nepremičnin, med drugim tudi zaradi od-

Preglednica 6: Značilnosti nastanitvenih objektov na Starem trgu

	Število objektov	Skupno število sob	Povprečna doba bivanja (dnevi)
hoteli	3	39	2,2
zasebne nastanitve	16	34	2,6

Vir: Booking.com (2023)

dajanja sob in stanovanj turistom, in v preobremenjenosti s turisti, predvsem v poletnem času. Poleg tega se turistifikacija na Starem trgu izraža tudi v številnih nastanitvenih objektih in storitvah, namenjenih predvsem obiskovalcem. Ker statistični podatki o turizmu za Stari trg niso bili dostopni, smo nastanitvene objekte, strukturo gostov in njihovo zadovoljstvo z izbrano nastanitvijo analizirali s pomočjo spletnih strani in platforme Booking.com.

Na Starem trgu so trije hoteli, dva s štirimi zvezdicami in eden s tremi. Poleg tega je 16 zasebnih nastanitvenih obratov, ki oddajajo počitniške apartmaje in sobe. Hoteli skupno ponujajo 39 sob, zasebne nastanitve pa 34. Prek komentarjev, ki so jih za posamezne nastanitve dali gostje na platformi Booking.com, lahko razberemo, da je v hotelih povprečna doba bivanja okoli 2,2 noči, v zasebnih nastanitvah pa 2,6 noči (preglednica 6).

Na podlagi komentarjev, ki so jih dali gostje na platformi Booking.com za posamezne nastanitve, lahko razberemo, da je glede na vrsto potnikov največ parov in družin, sledijo individualni potniki in skupine prijateljev, najmanj pa je poslovnih potnikov. Glede na narodnostno sestavo prevladujejo gostje iz Nemčije, Italije, Avstrije, Francije, Velike Britanije in ZDA, veliko je tudi gostov iz Švice, Nizozemske, Belgije, Hrvaške in Srbije. Na podlagi ocen, ki so jih gostje dali glede posamezne nastanitve, lahko rečemo, da so večinoma zadovoljni s ponudbo in storitvami, ki jim jih nudijo nastanitveni obrati na Starem trgu. Večina gostov je nastanitve ocenila z odlično ali dobro, le majhen odstotek pa s slabo in zelo slabo. V večini primerov so gostje pohvalili odlično lokacijo za raziskovanje Ljubljane, prijazno in ustrežljivo osebje, čiste, prostorne in lepo urejene sobe, udobne postelje, bogat in lepo postrežen zajtrk, nekateri so kljub lokaciji v centru mesta pohvalili tišino in zasebnost. Pritoževali pa so se predvsem glede hrupa, zasedenih parkirišč, nekateri so imeli slabo izkušnjo z zajtrkom, premajhnimi in slabo urejenimi sobami in neudobnimi posteljami (Booking.com, 2023).

4.5 Funkcijska preobrazba

V starih mestnih središčih ob družbeni preobrazbi poteka tudi funkcijska. Kot del starega mestnega središča Ljubljane je bil Stari trg že od srednjega veka naprej območje s prevlado trgovine in obrtništva, močna pa je bila tudi bivanjska funkcija

(glej Golec, 2021). Zaradi gentrifikacije in turistifikacije ter drugih sodobnih urbanizacijskih procesov, ki delujejo v širšem mestnem prostoru, se spreminjajo funkcije tudi v teh najstarejših, historičnih delih mest. V primeru Starega trga ima pri tem velik vpliv turizem, kar se kaže tudi v funkcijski zgradbi. Gre za območje z zelo dobro dostopnostjo, poleg tega je zgodovinsko pomemben del mesta, zato so se tu zgostile dejavnosti, ki jim taka lokacija ustreza in prinaša večji dobiček. V pritličnih prostorih stavb prevladuje nestanovanjska funkcija, medtem ko so v višjih nadstropjih večinoma stanovanja, nekatera namenjena za oddajanje v najem turistom. Čeprav je na Starem trgu še vedno precej močna bivanjska funkcija, jo lahko v prihodnje ogrozi vse večje turistično povpraševanje. S pomočjo kartiranja smo ugotovili, da na Starem trgu prevladuje gostinska dejavnost, saj smo našli skupno 35 gostinskih objektov (19 restavracij, sedem kavarn, šest barov, pekarna, čajnica in slaščičarna). Gostinski objekti so razpršeni po celotnem območju Starega trga. Največ jih je ob ulicah Stari, Gornji in Levstikov trg, medtem ko jih je ob Rožni in Hrenovi ulici bistveno manj. Poleg gostinske je pomembna tudi trgovska dejavnost. Od skupno 35 trgovin so samo tri usmerjene v kratkoročno oskrbo (dve živilski trgovini in prodajalna revij), druge pa so usmerjene v srednjeročno in dolgoročno oskrbo: osem trgovin z oblačili, štiri trgovine z darili, knjigarna, trgovina s konopljo, dve vinoteki, dve trgovini z igračami, trgovina z opremo za dom, trgovina z glasbenimi ploščami, trgovina in knjigarna v okviru Zavoda za gluhe in naglušne Ljubljana, trgovina s čevlji, trgovina s posteljnino, butična trgovina z usnjeno galanterijo, trgovina z modnimi dodatki, trgovina z umetniškimi izdelki, trgovina z otroško opremo in pet starinarnic. Trgovine so torej bolj namenjene obiskovalcem kot oskrbi lokalnega prebivalstva. Večina trgovin je ob ulici Stari trg, bistveno manj pa jih je ob ulici Gornji trg ter Rožni in Hrenovi ulici. Glede na prostorsko majhnost Starega trga je precej veliko tudi nastanitvenih obratov, in sicer trije hoteli in 16 zasebnih nastanitvev (na primer počitniški apartmaji ipd.), ki so razpršeni po celotnem območju Starega trga. Poleg gostinskih, trgovskih in nastanitvenih objektov so na območju Starega trga tudi nekatere druge dejavnosti, in sicer štirje frizerski saloni, lepotni salon in studio za tetoviranje in prebadanje kože, urarstvo, goslarstvo, tri turistične/potovalne agencije, sedem društev, tri cerkve, štiri galerije, Zavod za usposabljanje Janeza Levca, vrtec in Arhiv Republike Slovenije. Če sedanjo funkcijsko zgradbo primerjamo s stanjem iz leta 2000 (Pak, 2004), opazimo kar nekaj sprememb. Leta 2000 je bilo

Preglednica 7: Odgovori anketirancev o prednostih in slabostih bivanja na Starem trgu

Prednosti bivanja na Starem trgu	Slabosti bivanja na Starem trgu
– bivanje v središču mesta	– prevelika koncentracija gostinskih lokalov
– bližina gozda	– omejena dostava
– bližina trgovin	– hrup (turisti, prireditve)
– da živim v centru in imam vrt	– gneča, preveč ljudi
– peš cona, ni motornega prometa	– pomanjkanje parkirnih prostorov
	– stare stavbe (ni signala, plesen, pomanjkanje naravne svetlobe, konstantno kaj za popraviti, sanirati)

Vir: Kolar (2023)

na Starem trgu 46 trgovin, od tega šest za kratkoročno oskrbo, kar je za polovico več kot danes, veliko več pa je bilo tudi storitev. Hkrati je bilo takrat bistveno manj gostinskih obratov, do danes pa se je njihovo število skoraj podvojilo. Poleg tega je danes tudi veliko več nastanitvenih objektov.

Čeprav je za Stari trg značilna pestra funkcijska zgradba, močno prevladuje gostinsko-turistična funkcija z velikim številom gostinskih in nastanitvenih obratov. Veliko je tudi trgovin, vendar se njihovo število z leti zmanjšuje. Poleg tega so večinoma usmerjene v prodajo izdelkov obiskovalcem in ne oskrbi lokalnega prebivalstva. Še vedno je pomembna tudi bivanjska funkcija, ki pa jo ogrožata preveliko turistično povpraševanje in izumiranje trgovine.

4.6 Bivalne razmere na Starem trgu

Ker imajo lokalni prebivalci največji vpogled v življenje na določenem območju, smo s pomočjo anketiranja analizirali, kakšne so bivalne razmere na Starem trgu. Anketiranci so bili stari med 25 in 72 let, pri čemer se jih je večina priselila na Stari trg v zadnjih dveh desetletjih, ena oseba pa je odgovorila, da na Starem trgu prebiva že več kot 40 let. Da je bivanje na Starem trgu kakovostno, meni 67 % anketirancev. Kot prednosti bivanja so navedli lokacijo v središču mesta, bližino gozda, bližino trgovin in pešcono brez motornega prometa. Nekateri so kot prednost navedli tudi to, da imajo lahko vrt v središču mesta. Med slabostmi pa so navedli preveliko koncentracijo gostinskih lokalov, omejeno dostavo, hrup zaradi turistov in prireditev, gnečo, pomanjkanje parkirnih prostorov in stare stavbe, ki imajo slab signal, plesen, premalo naravne svetlobe oziroma je treba pogosto kaj popravljati, sanirati ipd. (preglednica 7).

Vsi anketiranci so na območju Starega trga opazili povečanje števila turistov in turizmu namenjenih dejavnosti. Polovica anketirancev je odgovorila, da jih turisti motijo in da turizem slabo vpliva na kakovost bivalnih razmer. Ena oseba je napisala:

Zagotovo je koncentracija turistov v določenem obdobju za prebivalce moteča, v tako opevanem turističnem letu 2019 se je bilo skoraj nemogoče prebiti do hišnega praga.

Druga pa:

Včasih potrebuješ 10 minut, da prideš do konca Starega trga, ker se pomikaš v koloni turistov.

Kot slabost so navedli tudi, da se veliko stanovanj oddaja raje prek Airbnb, namesto da bi se prodala ali dala v dolgoročni najem. Poleg tega okoli polovica anketirancev meni, da je turizem vzrok za višanje cen nepremičnin na Starem trgu. Hkrati v turizmu vidijo tudi določene prednosti, kot je podpiranje lokalnega gospodarstva, trgovin in restavracij in povečanje različne ponudbe (preglednica 8).

Gostinski, poslovni in drugi storitveni objekti večine anketirancev ne motijo in po njihovem mnenju nimajo slabega vpliva na bivalne razmere. Ena oseba je napisala:

Mislim, da ti objekti nimajo slabega vpliva na kakovost bivanja. Prednosti: lahko si privoščiš jutranjo kavo v bližini, obiščeš trgovino /.../

Druga pa:

Lokali niso moteči, dodajo šarm Stari Ljubljani.

Prav tako večine anketirancev ne moti delovni čas gostinskih objektov:

Moteč je le en lokal, ki je v poletnih mesecih odprt tudi do druge ure in ima glasno glasbo, ampak oken zaradi hrupa od turistov tako ali tako ne moreš odpreti zvečer, tako da je vseeno, do kdaj so odprti.

Preglednica 8: Odgovori anketirancev o prednostih in slabostih povečanja vloge turizma na Starem trgu

Prednosti povečanja vloge turizma	Slabosti povečanja vloge turizma
– podpiranje lokalnega gospodarstva, trgovin in restavracij	– prevelika koncentracija turistov v določenem obdobju
– povečanje različne ponudbe	– gneča, ki ovira gibanje lokalnih prebivalcev
	– hrup
	– slab vpliv na kakovost bivalnih razmer
	– stanovanja, ki bi se lahko prodala ali dala v dolgoročni najem, se raje oddajajo na platformi Airbnb

Vir: Kolar (2023)

Večina anketirancev meni, da prometna dostopnost oziroma možnost parkiranja na Starem trgu ni ustrezna. Problem je predvsem v pomanjkanju parkirnih mest:

Nimamo dovolj parkirnih mest, v popoldanskih urah (po službi) parkirišča ne najdeš.

Druga oseba je zapisala:

Možnost parkiranja je katastrofalna. Parkirati je treba v Trnovem in se peš podati do doma.

Podobno mnenje imajo tudi glede parkirnih dovolilnic:

Škoda nakupa. Načeloma parkirnega mesta ne najdeš. Prostor za stanovalce je velikokrat zaseden s strani obiskovalcev mesta (neprimerno parkirani). Potem pokličeš redarje, ki pogosto sploh ne pridejo /.../ skratka, stalne težave. Plačaš, dobiš pa nič, nato lahko sledi konflikt s sosedom ali kazen, ker si parkiral na napačnem mestu.

Druga oseba je zapisala:

Razumljivo bi bilo, da če kupiš dovolilnico, da imaš potem zagotovljeno parkirno mesto, kar pa v praksi ni izpolnjeno.

Prebivalce Starega trga smo vprašali tudi, ali so že kdaj prenavljali svojo nepremičnino, glede na to, da je Stari trg kulturni spomenik in da je poseganje vanj omejeno. Skoraj 70 % anketirancev je odgovorilo, da svoje nepremičnine še ni prenovilo, saj so cene prenove kljub mogočim subvencijam zelo visoke, zato si prebivalci prenovo težko privoščijo.

Na koncu vprašalnika smo anketirance prosili, naj navedejo še nekaj predlogov oziroma ukrepov za izboljšanje kakovosti bivanja na Starem trgu. Predlagali so parkirno hišo za prebivalce Starega trga, možnost parkiranja zunaj pešobmočja, možnost podaljšanja parkirne dovolilnice prek spleta ter več zelenja in dreves.

6 Sklep

V zadnjih dveh desetletjih je Stari trg doživel precejšnjo družbeno in funkcijsko preobrazbo, ki je večinoma posledica sodobnih urbanizacijskih procesov, ki vplivajo na razvoj starih mestnih središč. Gentrifikacija kot globalni pojav je prisotna tudi v slovenskih mestih, predvsem v Ljubljani. Z analizo družbene sestave prebivalstva v različnih popisnih obdobjih smo ugotovili, da na območju Starega trga prevladujejo enočlanska gospodinjstva, hkrati pa se je znatno povečal delež prebivalcev z višjo izobrazbo. Večina stavb je že obnovljenih, cene nepremičnin pa bistveno presegajo ljubljansko povprečje. Na podlagi teh ugotovitev smo potrdili, da je proces gentrifkacije prisoten tudi na tako majhnem območju, kot je Stari trg. Poleg gentrifkacije zaznavamo tudi proces turistifikacije mestnega središča Ljubljane. Turizem postaja vse pomembnejša gospodarska dejavnost, kar se kaže v povečanem številu turističnih prihodov in nočitev, daljšanju povprečne dobe bivanja, naraščanju števila sob in ležišč v nastanitvenih objektih in naraščanju števila gostinsko-turističnih obratov. Čeprav turizem pozitivno vpliva na gospodarstvo in prepoznavnost lokalnih značilnosti mesta, prinaša tudi številne negativne stranske učinke, zlasti za lokalno prebivalstvo. Najbolj prizadeto je staro mestno jedro, od koder se prebivalci zaradi visokih cen nepremičnin in turistične preobremenjenosti postopoma izseljujejo. Ker se lokalni prebivalci izseljujejo predvsem zaradi negativnih vplivov, ki jih prinašata turizem in povečano število obiskovalcev, lahko govorimo o pojavu turistične gentrifkacije. V tem primeru lokalnega prebivalstva ne izrinja več bolj izobražen sloj prebivalstva z višjimi dohodki, temveč turisti. Cene in najemnine naraščajo, saj se stanovanja vse pogosteje preurejajo v turistične namestitve. Kakovost bivanja dodatno slabšata gneča in hrup, ki ju povzročajo obiskovalci. Pomembno vlogo pri razvoju turizma na Starem trgu ima kulturna dediščina. Historični deli mest, kot je srednjeveška Stara Ljubljana in s tem Stari trg, so za turiste zanimivi zaradi navezave na preteklost ter različnih slogovnih obdobj, ki se kažejo v urbanizmu in arhitekturi. Historična mesta ponujajo obiskovalcem mešanico kulturnih znamenito-

sti in prostočasnih dejavnosti, zato spada Stara Ljubljana med turistično najbolj obiskane predele Ljubljane. Vpliv turizma se kaže tudi v funkcijski zgradbi. Primerjava današnje funkcijske zgradbe Starega trga s stanjem leta 2000 kaže na občutno povečanje števila gostinskih in nastanitvenih obratov. Poleg prevladujoče gostinsko-turistične funkcije je na Starem trgu še vedno pomembna tudi bivanjska, ki pa jo ogrožajo posledice čezmernega turističnega povpraševanja in izumiranje trgovine. Rezultati ankete o bivalnih razmerah so pokazali, da večina prebivalcev ocenjuje bivanje na Starem trgu kot kakovostno. Kot največjo prednost navajajo lokacijo v središču mesta, ki omogoča hiter dostop do vseh potrebnih storitev. Večine anketirancev prisotnost gostinskih obratov ne moti, saj ti prispevajo k privlačnosti starega mestnega jedra. Kljub temu pa kot pomanjkljivosti navajajo preveliko koncentracijo turistov v določenih delih leta in pomanjkanje parkirnih mest.

Gentrifikacija in turistifikacija sta torej sodobna urbanizacijska procesa, ki pomembno vplivata na preobrazbo prostora ne glede na to, ali gre za mesto, predmestje ali podeželje. Prisotna sta že po vsem svetu, tudi na tako majhnih območjih, kot je Stari trg. Čeprav procesa na Starem trgu nista tako izrazita kot drugje, se njun vpliv vseeno kaže v spremenjeni prebivalstveni strukturi, obnovi stavb, naraščanju cen nepremičnin in postopnem izseljevanju lokalnih prebivalcev zaradi pritiskov turizma.

.....
Tjaša Kolar, dipl. geog. (UN)

Urbanistični inštitut Republike Slovenije, Ljubljana

E-pošta: tjasak@uirs.si

Opombe

[1] Prispevek je nastal na podlagi diplomskega dela *Zgodovinski in prostorski razvoj Starega trga v Ljubljani*, ki ga je avtorica napisala in uspešno zagovarjala leta 2023 pod mentorstvom prof. dr. Dejana Rebernika in doc. dr. Renate Novak Klemenčič na Filozofski fakulteti Univerze v Ljubljani.

Viri in literatura

Booking.com (2023): *Platforma Booking.com*. Dostopno na: <https://www.booking.com/index.sl.html> (sneto 5. 4. 2023).

Cócola-Gant, A. (2015): Tourism and commercial gentrification. *RC21 International Conference: The ideal city: Between myth and reality. Representations, policies, contradictions and challenges for tomorrow's urban life*, str. 1–25. Urbino, School of Social and Political Sciences.

Cócola-Gant, A. (2018a): *Struggling with the leisure class: Tourism, gentrification and displacement*. Doktorska disertacija. Cardiff, Cardiff University, School of Geography and Planning.

Cócola-Gant, A. (2018b): Tourism gentrification. V: Lees, L., in Philips, M. (ur.): *Handbook of gentrification studies*, str. 281–293. Cheltenham, Edward Elgar Publishing.

Čigon, R. (2023): *Državno spodbujena gentrifkacija – študija primera Amsterdam Noord*. Magistrsko delo. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za družbene vede.

Daugul, L. (2018): *Turizem v Ljubljani: »Izgublja se raznovrstnost njenih prebivalcev«*. Dostopno na: <https://www.rtvlo.si/slovenija/turizem-v-ljubljani-izgublja-se-raznovrstnost-njenih-prebivalcev/463322> (sneto 1. 4. 2023).

Geodetska uprava Republike Slovenije (2020): *Prostor*. Dostopno na: <http://prostor3.gov.si/javni-arhiv/login.jsp?jezik=sl> (sneto 19. 3. 2023).

Golec, B. (2021): K podobi Ljubljane po kongresu leta 1821: stavbe in njihovi lastniki v franciscejskem katastru. *Kronika*, 69(1), str. 43–88.

Gotham, K. F. (2005): Tourism gentrification: The case of New Orleans' Vieux Carre (French Quarter). *Urban Studies*, 42(7), str. 1099–1121.

Kolar, T. (2023): *Zgodovinski in prostorski razvoj Starega trga v Ljubljani*. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Filozofska fakulteta.

Korošec, B. (1991): *Ljubljana skozi stoletja: mesto na načrtih, projektih in v stvarnosti*. Ljubljana, Založba Mladinska knjiga.

Kos, M. (1955): *Srednjeveška Ljubljana. Topografski opis mesta in okolice*. Ljubljana, Kronika.

Mendes, L. (2018): Tourism gentrification in Lisbon: The panacea of touristification as a scenario of a post-capitalist crisis. V: David, I. (ur.): *Crisis, austerity and transformation: How disciplinary neoliberalism is changing Portugal*, str. 25–46. London, Lexington.

Ministrstvo za kulturo (2023): *GisKD pregledovalnik*. Dostopno na: <https://geohub.gov.si/ghapp/giskd> (sneto 20. 3. 2023).

Nepremicnine.net (2023): *Platforma Nepremicnine.net*. Dostopno na: <https://www.nepremicnine.net> (sneto 20. 3. 2023).

Orbaşlı, A., in Shaw, S. (2004): Transport and visitors in historic cities. V: Lumsdon, L., in Page, S. J. (ur.): *Tourism and transport: Issues and agenda for the new millennium*, str. 93–104. Abingdon, Routledge.

Pak, M. (2004): Specifični elementi v funkcijski zgradbi Ljubljane. *Dela*, (22), str. 27–37.

Pelko, N. (2013): *Evidenca gentrifkacije*. Diplomsko delo. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za družbene vede.

Ploštajner, K., Simoneti, M., Cerar, A., in Medved, P. (2019): Is Ljubljana being eco-gentrified? The case of sustainable urban development of the city centre. *Sociologia urbana e rurale*, 41(119), str. 117–133.

Razpotnik, B. (2021): *Bolje izobraženi kot pred desetimi leti*. Dostopno na: <https://www.stat.si/StatWeb/news/Index/10011> (sneto 15. 5. 2023).

- Rebernik, D. (1999): Izbrani elementi socialnogeografske preobrazbe Ljubljane. *Dela*, (14), str. 223–241.
- Rebernik, D. (2008): *Urbana geografija: geografske značilnosti mest in urbanizacije v svetu*. Ljubljana, Znanstvenoraziskovalni inštitut Filozofske fakultete.
- Sequera, J., in Nofre, J. (2018): Shaken, not stirred: New debates on touristification and the limits of gentrification. *City*, 22(5–6), str. 843–855.
- Shaw, K. (2008): Gentrification: What it is, why it is, and what can be done about it. *Geography Compass*, 2(5), str. 1697–1728.
- Slater, T. (2011): Gentrification of the city. V: Bridge, G., in Watson, S. (ur.): *The new blackwell companion to the city*, str. 571–585. Oxford, Blackwell Publishing Ltd.
- Statistični urad Republike Slovenije (2023a): *Prebivalci po velikih starostnih skupinah, popisna leta 2002, 2011 in 2021, ulice Stari, Gornji in Levstikov trg ter Rožna in Hrenova ulica*. Ljubljana.
- Statistični urad Republike Slovenije (2023b): *Gospodinjstva na Starem trgu po velikosti, popisna leta 2002, 2011 in 2021, ulice Stari, Gornji in Levstikov trg ter Rožna in Hrenova ulica*. Ljubljana.
- Statistični urad Republike Slovenije (2023c): *Prebivalci Starega trga po izobrazbi, popisna leta 2002, 2011 in 2021, ulice Stari, Gornji in Levstikov trg ter Rožna in Hrenova ulica*. Ljubljana.
- Statistični urad Republike Slovenije (2023d): *Prebivalci Starega trga po državljanstvu, popisna leta 2002, 2011 in 2021, ulice Stari, Gornji in Levstikov trg ter Rožna in Hrenova ulica*. Ljubljana.
- Štih, P. (2010): *Castrum Leibach. Najstarejša omemba Ljubljane in njeni začetki. Faksimile s komentarjem in zgodovinskim uvodom*. Ljubljana, Mestna občina Ljubljana.
- Vilfan, S. (1956): Nekaj vprašanj iz zgodovine Stare Ljubljane. *Kronika*, 4(3), str. 132–148.
- Zgrinskič, R. (2019): *Turistifikacija Ljubljane ter vpliv turizma in razvojnih politik na vsakdanje življenje v Ljubljani*. Magistrsko delo. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Filozofska fakulteta.
- Zuk, M., Bierbaum, A. H., Chapple, K., Gorska, K., in Loukaitou-Sideris, A. (2018): Gentrification, displacement, and the role of public investment. *Journal of Planning Literature*, 33(1), str. 31–44.