



FOTO: ANDREJ PETELINSEK

NEPREMIČNINSKO LETO 2013

Ponudba večja, cene nižje

Nepremičninski trg v letu 2014 ni doživel kakih večjih pretresov z izjemo nedavno sprejetega nepremičninskega davka. Kot leta poprej ga je zaznamovala gospodarska kriza, ki je prispevala k slabši prodaji nepremičnin in skorajda popolnemu zatišju v gradbeništvu. Toda nepremičninski strokovnjaki, sogovorniki v številnih naših člankih to leto, se držijo načela Upanje umre zadnje in z optimizmom zrejo v prihodnost. Po vsakem dežju namreč posije sonce in to bo slej ko prej moralo obsijati tudi nepremičninski trg v naši državi.

Kaj je prineslo in odneslo nepremičninsko leto 2013, smo povprašali naše sogovornike, in tudi o obetih v letu, ki prihajajo. Vsi so si bili edini, da se poslavljajo od še enega izredno težkega leta, ki je nepremičninsko panogo še dodatno obremenilo z nepremičninskim davkom, da pa verjamejo, da bodo s trdim delom in vztrajnostjo, predvsem pa optimizmom, ki ga naši družbi zelo manjka, preživeli tudi novo leto, ki že trka na njihova vrata z novimi izzivi.

NELOJALNA KONKURENCA IN PROBLEMATIČNE STRANKE

Leto 2013 je že peto leto po nastanku svetovne krize, zato vsaj pri nas ne govorimo več o krizi, temveč o poslovanju v novo nastalih okoliščinah, ki smo se jim v teh letih prilagodili, saj nas drugače enostavno več ne bi bilo, je prepričan **Jožef Murko** iz podjetja Dodoma. "Celo leto sem odgovarjal na vprašanje, kako pa kaj nepremičnine, z zelo kratkim odgovorom - nepremično. Na samem prodajnem področju smo

bili namreč priča nadaljnemu ohlajanju tega segmenta trga, saj konec koncev niti ni bilo možno pričakovati kaj drugega ob vsesplošnem negativnem razpoloženju v naši družbi, ob obstoječi politiki bank do te branže in vedno večji brezposelnosti. Povečuje se ponudba nepremičnin, tu in tam se tudi kaj prodaja. Mi smo z rezultati zadovoljni. Pri ocenjevanju premoženja ugotovljamo dobro rast prihodkov, kar je tudi posledica kriznih razmer. Pri upravljanju nepremičnin se

soočamo z nadaljnjim padcem poslovne kulture tako na strani ponudnikov, vedno več je nelojalne konkurence, kot tudi na strani uporabnikov, vedno več je problematičnih strank." Poslovno leto bodo zaključili v okviru pričakovanj, pravi Murko. "Res pa je, da je poslovanje v naši panogi iz dneva v dan bolj naporno in vsak mesec znova čestitam sam sebi in svoji ekipi za uspešno preživetje." To leto si bo zapomnil predvsem po davku na nepremičnine, "ki je razkril vso dvoličnost naše politike

LEVO Zaradi hude krize v gradbeništvu je veliko zgradb nedokončanih in le vprašanje je, ali bodo te v letu 2014 dokončane in na razpolago kupcem, ki si želijo novogradenj. **DESNO** Obdavčitev nepremičnin je v letošnjem letu povzročila veliko negotovanja med Slovenci, precej jih je nezadovoljstvo s sprejetjem novega nepremičninskega davka izrazilo s protesti.

in pokazal na marsikatero anomalijo na tem trgu in v družbi".

ČRNOGLEDE NAPOVEDI VPLIVALE NA STRANKE

Letošnje nepremičninsko leto bi ocenil kot zelo turbulentno in prestrašeno, razmišlja **Jure Dobošič** iz nepremičninske družbe Insa. "Začetek leta je bil zaznamovan s slabimi napovedmi glede nepremičninskega trga v Sloveniji, to pa je vplivalo na razmišljanje in odločanje potencialnih strank. Banke kot glavni izvor financiranja prometa z nepremičninami so reševale svoje notranje spore, pogoji za najem sredstev financiranja so se zaostriili do skrajnosti. Prve mesece so stranke bolj tipale in čakale, kako se bo gospodarska in politična situacija v Sloveniji razpletla. Kakor hitro se je to zgodilo, so se spremenili tudi bančni pogoji, posledica tega je bil večji interes strank in nazadnje povečano število realiziranih transferov. Zadnje mesece iztekajočega se leta bi ocenil za uravnotežene, pač primerne časa, v katerem delujemo. Število realiziranih transferov bo po naši statistiki zelo primerljivo z letom 2012, kar ocenjujem kot uspešno glede na vse črnooglede napovedi."

NAJTEŽJE LETO DOSLEJ

Letošnje leto je bilo zelo nepredvidljivo in eno izmed težjih, od kar se je uradno pričela recesija leta 2008, priznava **Mojca Žižek Sauli** iz podjetja Atrium nepremičnine. "Kljub temu, da je Slovenija še zmeraj globoko v krizi in napovedi za gospodarske razmere

niso obetavne, smo v našem podjetju imeli precej zanimivo leto." Poudari, da so bile nepremičninske aktivnosti v tem letu odraz socialne stiske ljudi, zaradi česar se je povečala ponudba nepremičnin na trgu, ki so zaradi želje po hitri prodaji dosegale tudi nižje realizirane vrednosti. "Po podatkih statističnega urada so se cene stanovanj in hiš v celotni Sloveniji in povprečju zvišale, medtem ko nepremičninski posredniki na trgu (vsaj v SV delu Slovenije) beležimo padanje cen. Opaznejša je tudi manjša prodaja stanovanj in hiš." Med odmevnejše dogodke uvrsti še sprejem nepremičninskega davka in neelastičnost bank pri financiranju nakupa nepremičnin.

PRODAJALI PO VIŠJIH CENAH, KUPOVALI PO NIŽJIH

Tudi **Melita Petelin** iz agencije Inter nepremičnine in gradbenega podjetja Petelin pravi, da je bilo leto 2013 za nepremičninske agencije in investitorje v novogradnje v razmerju preteklih let slabše kot v preteklem letu, saj so se nove nepremičnine slabše prodajale kot pretekla leta. "Povpraševanje po novih nepremičninah je bilo večje meseca maja, vsaj kar se tiče ogledov in zanimanja, medtem ko je realizacija bila bistveno nižja kot pretekla leta." Posledico tega Petelinova vidi tudi v tem, da so kupci novih nepremičnin želeli svoje stare nepremičnine prodati dražje kot se gibljejo cene na trgu in kupiti nove ceneje kot se gibljejo cene na trgu."



FOTO: ROBERT BALEN

PREŽIVELI BODO NAJBOLJ PRILAGODLJIVI

Če smo preživeli minulih pet let, bomo tudi prihodnjih pet let, je optimističen **Jožef Murko**. "Vemo pa že danes, da ne bo enostavno in da bodo vsaj v naši branži preživeli le najbolj prilagodljivi. Ob tem upam, da se bodo razmere v naši družbi končno začele spreminjati na bolje in da bodo na površje prišle osnovne vrednote, ki osmislijo tako posameznika kot tudi družbo. Resnično želim sebi in vsem vam, da bi končno lahko živeli in poslovali v normalnem, korektnem in zdravem okolju, kjer veljata dana beseda in poštenje in kjer so barabe, 'paraziti' in kriminalci nezaželeni. Veseli me, da sem v letu 2013 zaznal, da si vse več ljudi drzne javno povedati svoje mnenje o razmerah v naši družbi in podati tudi rešitve, kar me navdaja z upanjem, da bo slej ko prej nastala kritična masa ljudi, ki se zavedajo, da je rešitev samo v uspešnem in trdem delu. Žal okoli nas še vedno prevladujejo ljudje, ki poznajo samo 'pravice'. Od samih pravic nas bo 'hudič' vzeli!"

OBUDITI NEPREMIČNINSKI TRG Z OPTIMIZMOM

Pričakovanje in upanje **Jureta Dobošiča** za leto 2014 sta stabilizacija in umiritev nepremičninskega trga. "Želim, da bi bili rezultati, ki jih želimo doseči, odvisni predvsem od našega kakovostnega dela in čim manj od vseh drugih negativnih dejavnikov. Zelo težko je namreč ljudem ponujati vizijo njihovega

prihodnjega bivanja ali poslovanja, če že v osnovi pristopijo do nas obremenjeni z negativnimi informacijami o nepremičninskem trgu. Ljudje namreč še zdaleč niso imuni za vse negativizme, ki krožijo po medijih. Upam, da se bodo vsaj delno prebudili tudi potencialni investitorji, ki bi v prihodnosti pripomogli k sveži ponudbi nepremičnin, vsaj kar se našega severovzhodnega dela Slovenije tiče."

PRIČAKOVANJA SO REALNA

Mojca Žižek Sauli o pričakovanjih v prihajajočem letu: "So realna, nimamo drznih napovedi. Želim si, da bi v novem poslovnem letu uspeli obdržati živahne aktivnosti iz jesenskega obdobja. Cilj našega podjetja je obdržati strokovnost in kakovost storitev ter obdržati sloves ljudem prijaznega podjetja. Vsekakor si želimo, da nepremičninski krč počasi popusti in da trg nepremičnin počasi oživi, posledično pa je za to potrebna tudi oživitev kreditiranja prebivalstva in gospodarstva."

Melita Petelin meni, da bodo v novem letu kupci dali večji poudarek nakupu novih nizkoenergijskih in pasivnih hiš. "Moja želja pa je, da bo vsak kupec našel in kupil nepremičnino, ki jo išče."

SANJA VEROVNIK

www.domes-biro.si
031/612 642
 Partizanska 5, Maribor

- urbanistična dokumentacija
- tipski projekti stanovanjskih hiš
- projekti za gradbena dovoljenja
- legalizacije črnogradenj