



Primož Pinter, Konstruktor



Robert Geisler, Realiteta



Daniel Angel Sauli, Atrium



Jožef Murko, Dodoma

LETO 2009: KRIZA NA CELI ČRTI

Primož Pinter, gradbeno podjetje Konstruktor: "Teško je ocenjevati stanje in napovedovati prihodnost nepremičninskega trga za celotno slovensko območje zaradi pretirane lokaliziranosti samega trga. Vsaka regija, vsako mesto je trg zase. Zaradi tega se bom omejil le na Maribor in okolico. Slednje je prvo območje v Sloveniji, ki se je na cenovnem področju prilagodilo trenutnim gospodarskim razmeram. Marsikateri predel naše države še do danes ni videl korekcije cene navzdol in nikjer ne piše, da bodo takšno korekcijo sploh naredili. Prodajne cene novogradenj v Mariboru so zaradi gospodarskih razmer danes nižje za 20 %, ponekod tudi za 30 % glede na leto 2006-2007. Omenjeno območje je bilo že pred leti na področju cen novogradenj najsiromašnejše pri nas, če odmislimo Prekmurje in koroško regijo. Danes, po padcu cen, pa so cene padle pod prag investicijskih stroškov in postavile preživetje investorjev in gradbenih podjetij pod velik vprašaj. Presežne ponudbe ali odvečne ponudbe je danes v vseh slovenskih krajih preveč in tukaj bi morala stopiti na pomoč država. Do danes država na tem področju namreč ni naredila popolnoma nič. Ta presežek ponudbe na trgu pa je v končni fazi celo manjši od podatkov države, ki pravijo, da Slovenija letno potrebuje skoraj 10 tisoč novih stanovanj. Sedaj je na trgu le nekaj manj teh in očit-

no to države prav nič ne moti."

Robert Geisler, Realiteta nepremičnine: "Leto 2009 smo začeli v velikem krču na vseh segmentih nepremičninskega in finančnega trga in v gospodarstvu nasploh. Slednje se je kazalo tudi skozi vso prvo polovico leta, čeprav so se kazalci počasi, a vztrajno popravljali. Druga polovica leta je prinesla veliko svežine, saj so gospodarski kazalci počasi pričeli pridobivati pozitiven vzpon, čeprav zelo zmeren, a kljub temu dovolj pozitivno zaznaven. Leto 2009 je tako po eni strani prineslo streznitev vseh pretiranih apetitov po prevelikih in prehitrih dobičkih, kar je sicer zelo neobičajno za nepremičninsko panogo, saj so rasti donosnosti investicije zmerne, a stabilne, predvsem pa je pokazalo, da prav vsak podjetnik hkrati ne more biti tudi dober investitor zgolj zato, ker ima akumuliran določen (za investicije v nepremičnine manjši) kapital, ki znaša le desetino vrednosti investicije, in ker nato z lahko dostopnim posojilom ta kapital preprosto pretopi v čisti in hitri dobiček, pri tem pa kupcu in trgu ne ponudi dovolj kvalitetnega produkta. Po tej logiki se je v letih 2006 do 2009 na trg plasiralo večje število novogradenj, saj so gospodarske razmere to dopuščale, ker je trg do tistega trenutka konzumiral skoraj vse ponujeno in so bile finančne institucije, ki spremljajo projektne novogradnje, temu izjemno naklonjene, seveda pa nihče ni opravil analize na podlagi

modela zaostritve razmer in čezmerne ponudbe na trgu, kjer se je prodajni čas bistveno podaljšal in so se s tem podaljšale tudi obveznosti do virov sredstev iz naslova obresti za kredite ter obveznosti iz naslova vzdrževanja in upravljanja neprodanih objektov. To pa je seveda odžrlo vse dobičke, predvsem pa povzročilo večja popuščanja pri cenah, kar je sicer na prvi pogled ugodno za kupce, a na dolgi rok neugodno za celotno panogo in vse povezane panoge."

Daniel Angel Sauli, Atrium nepremičnine: "Letošnje leto je vsekakor zaznamovano z velikimi spremembami na trgu, ki so se pričele kazati že v drugi polovici leta 2008, vendar takrat še nismo slutili moči vpliva finančne krize in realnosti, da tudi Slovenija ne bo ostala imuna. Tako smo v začetku leta več ali manj opravljali le manjše transakcije, šele ko so se znižale cene nekaterih projektov novogradenj, nam je uspelo prodati večje število nepremičnin. Že v drugi polovici leta, ko je bilo očitno, da novih gradenj ne bo in zaloge počasi, a vztrajno kopnijo, je bilo zaslediti trend povečane aktivnosti tudi na strani kupcev. V zadnjem četrtletju je resnih kupcev na trgu že nekaj več, res pa je, da so zelo zahtevni, tako z vidika cene kot kvalitete, zavedajo se, da se priložnosti za izjemno ugodne nakupe počasi iztekajo."

Jožef Murko, Dodoma: "V prvem četrtletju je bil zastoj na stanovanjskem trgu nepremičnin posledica strahovitega bombardiranja medi-

jev, da je v svetu finančna in nepremičninska kriza. Ob tem pogledu se izjemoma močno strinjam z izjavo našega finančnega ministra, ki je za javnost povedal, da je bila pri nas kriza vsaj v tistem času v 90 odstotkih psihološkega izvora. V drugem kvartalu smo padli tudi v Sloveniji uradno v recesijo, na trgu nepremičnin so vsi govorili o čezmerni ponudbi, pri tem pa so vsi kar čez noč pozabili, da so vse državne in paradržavne inštitucije in njihove vplivne osebe vsaj petnajst let govorile, da Slovenija na letni ravni potrebuje približno 10 tisoč stanovanj, proizvajali pa smo od šest do osem tisoč enot na letni ravni. V letu 2008 smo prvič dosegli število deset tisoč in sedaj vsi kot papagaji govorijo, da je to strahovito čezmerna ponudba. Razumimo, če moremo. V tretjem kvartalu smo zaznali manjše okrevanje na trgu nepremičnin. Akterji, ki poskušamo preživeti te turbulentne čase, iščemo vsak po svoje lastne poti do kupcev nepremičnin. Slednji pa tudi ne morejo čakati na nadaljnje v medijih napovedane strahovite pocenitve stanovanj. Začeli so poslušati tudi lastnike nepremičnin, ki so pri cenah naredili vse, kar lahko, marsikdo prodaja nepremičnine tudi pod lastno ceno in tako s(m)o vsi skupaj prispevali k manjšemu okrevanju na trgu nepremičnin."

LETO 2010: LETO SPREMEMB
Primož Pinter: "Pričakovanja se spreminjajo skoraj iz dneva v dan, zato je težko karkoli napovedovati

Nepremičninski posli bodo v prihodnjem letu stekli bolje kot letos



IMMOBILIEN24

oziroma trditi. Na območju Maribora je bilo v letu 2009 prodanih kar nekaj sto stanovanj. Ta številka ni skoraj nič manjša od števila prodanih stanovanj v preteklih letih. Torej število transakcij niti ni bilo veliko manjše kot prej, po drugi strani pa je bilo vsaj tri četrt vseh prodanih novih stanovanj prodanih pod pragom prodaje. To pomeni, da je le manjši del prodanih stanovanj investitorjem prinesel pozitivno ničlo, dobiček mogoče samo v res redkih posameznih primerih. To razmeroma veliko število transakcij, opravljenih v letu 2009, je edina svetla točka nepremičninskega trga v letu 2010. V tem letu ne bomo videli veliko novogradenj, zaradi transakcij, opravljenih v letu 2009, se je ponudba kar precej zmanjšala in s tem približala ponudbo in povpraševanje k ravnotežju. To ravnotežje se seveda še zdaleč ni doseženo, vendar smo temu veliko bližje, kot smo bili pred približno pol leta. Skorajda si upam trditi, da bo konec prihodnjega leta to ravnotežje tudi doseženo. Glede na dolgoročnost nepremičninskih projektov se lahko v letu 2011 pojavi celo pomanjkanje ponudbe. Od te točke bo gibanje cen novogradenj spremenilo smer."

Robert Geisler: "Na nepremičninskem trgu vsekakor pričakujem kar nekaj sprememb. V segmentu novogradenj bodo investitorji odprodali večino presežnih zalog kvalitetnih in tržno zanimivih nepremičnin, kar bo seveda zmanjšalo pritisk na zniževanje cen.

Po zmanjšanju presežne ponudbe bodo tudi cene pričele počasi ponovno rasti, saj v prihajajočem obdobju ni pričakovati veliko novih investicij v projektne novogradnje. V segmentu rabljenih nepremičnin pričakujem drugačnega gibanja. V zadnjem letu ali letu in pol je interes po rabljenih nepremičninah ves čas v upadu. V prihajajočem obdobju bodo njihove cene počasi padale, saj je na trgu še vedno dovolj novogradenj po ugodnih cenah. Kasneje, ko bodo te novogradnje konzumirane in se bo del povpraševanja preusmeril v segment rabljenih nepremičnin, pa pričakujem ponovno zviševanje cen, vendar bi bilo zelo nevhvaležno napovedovati, kdaj se bo ta preobrat zgodil in kako hitro ga bomo lahko zaznali. Za konec pa še dobronameren napotek tistim, ki razmišljajo o nakupu novogradnje, da naj z nakupom ne čakajo predolgo, saj izbire dolgo ne bo več tako veliko, prav tako pa je leto 2010 nekako presečno leto, saj se nam po trenutnih zavezah Slovenije v pristopni pogodbi k EU napoveduje povišanje t. i. znižane stopnje DDV z 8,5 % na splošno stopnjo 20 %, in sicer je za zdaj ta rok podaljšan do začetka leta 2011. Sicer so vedno glasnejše napovedi o morebitnem podaljšanju roka, vendar tega ne moremo z vso gotovostjo potrditi, saj o tem odloča Evropski Svet, ki je, kot rečeno, enkrat že podaljšal odlog implementacije povišane stopnje ob koncu leta 2007. Če znižana stopnja 8,5 % DDV ne bi

bila podaljšanja, to pomeni, da lahko nova stanovanja in hiše znižano stopnjo DDV kupimo zgolj do konca prihodnjega leta."

Daniel Angel Sauli: "V letu 2010 predvidevamo počasno normalizacijo trga, saj se obstoječi projekti počasi prodajajo, večje nove gradnje pa se v letu 2009 praktično niso začele. Tako bo počasi s prodajo zalog vzpostavljeno ravnotežje med ponudbo in povpraševanjem. Novo dejstvo, ki se ga resni akterji vedno bolj zavedajo, pa bo, da smo vstopili v obdobje trga kupcev, ko mora biti izdelek oziroma storitev maksimalno prilagojena končnemu potrošniku, da bo dosegla uspeh. Vsekakor pa priporočamo kupcem, ki imajo potrebo po novi nepremičnini in si jo lahko privoščijo, da temeljito pregledajo nakupne priložnosti. Kajti tako ugodne, kot so sedaj, nekatere nepremičnine verjetno dolgo več ne bodo, saj se pojavljajo projekti, ki bodo z naslednjim letom več kot 30 odstotkov dražji."

Jožef Murko: "Država je odgovorna, da vzpostavi normalno poslovno okolje. To pričakujemo in zahtevamo od nje. Odgovorna je za vzpostavitev ustreznih stanovanjske, zemljiške, davčne in vseh ostalih politik in strategij, ki urejajo trg nepremičnin. Kar se tiče samega trga nepremičnin, pa se moram ponoviti že ne vem kolikokrat, da bomo delili usodo te naše male Slovenije. Če ne bo voljnih in plačilno sposobnih ljudi, ki bi si želeli kupiti stanovanje ali hišo, v katerem bi zasnovali svoje družino

in svoje življenje, potem bo naša branža nepotrebna oziroma se bo drastično zmanjšala. Ostaja grenak okus, ko spoznavamo, da smo v bistvu vedno manj odvisni od našega trdega dela in angažiranja, od našega načina poslovanja, podjetništva itd. in da vedno bolj postajamo odvisni od države, bank. Torej, če bomo pričali kakšnim ukrepom, ki bodo pomagali trgu nepremičnin kot gospodarski dejavnosti, potem bo prihodnost lepša, če pa tega ne bo, se bo stihija nadaljevala. Cene se bodo na podlagi ponudbe in povpraševanja slej ko prej ustalile, toda nekaj večjih znižanj ni pričakovati, vsaj v naslednjem letu ali dveh ne, in sicer iz preprostega razloga, ker je ciklus nastanka nepremičninskega projekta predolg in ti, ki prihajajo na trg sedaj, so bili zasnovani že pred krizo. Pa tudi novonastajajoči predpisi, ki regulirajo gradnjo, bistveno dražijo proizvodne stroške. Če bo kakšno podjetje omagalo, pa bo njegove nepremičnine prevzela banka, ki tudi ne bo mogla in hotela zniževati cen. Res pa je, da bodo imeli kupci vedno večjo izbiro, in to je pravzaprav edini plus v tej zgodbi. Vprašanje je samo, koliko kupcev bo. In odgovor na to vprašanje ni samo v ceni nepremičnine!"

SANJA VEROVNIK