



Novice.Dnevnik.si Tiskane izdaje/Dnevnik

Blišč in beda “nadstandarda”

Slovenija - sreda, 22.10.2008

Tekst: Vlasta Tifengarber

LJUBLJANA - Reči, da je dogajanje na slovenskem trgu nepremičnin čudno, bi bilo morda pretirano. Dejstvo pa je, da se dogajanje na tem področju vsaj v nekaterih segmentih precej razlikuje od dogajanja na trgu nepremičnin v razvitih zahodnih in severnih državah, s katerimi se tako radi primerjamo.

Slovenija je od drugih evropskih držav drugačna že po tem, da imamo izredno visok delež stanovanjskih, delno pa tudi poslovnih nepremičnin, ki so v lasti uporabnikov.

Slovenski trg nepremičnin ima precej posebnosti

Pri nekaterih tako opevan, pri drugih pa kritiziran »Jazbinškov zakon« je omogočil, da so postali dotedanji uporabniki oziroma najemniki za sorazmerno majhen finančni vložek lastniki ali solastniki nepremičnin, v katerih so živeli. Ljudstvo je bilo v glavnem veselo in zadovoljno. Na trg z nepremičninami, predvsem stanovanjskimi, pa je to imelo dolgoročen, delno tudi negativen vpliv. »Običajen« trg nepremičnin v »običajni« državi deluje po določenih zakonitostih, ki so vsaj strokovnjakom, nepremičninskim posrednikom, ter ekonomistom jasne in lahko doumljive. Niso bili redki primeri, ko so za bagatelo postali lastniki velikih stanovanjskih površin v središču Ljubljane ljudje, ki si takšne nepremičnine v normalnih razmerah niti v sanjah ne bi mogli privoščiti. Imeli so pač srečo, da so v nekih drugih minulih časih po kdo ve kakšnih merilih prišli v pravem trenutku na pravi seznam za dodelitev stanovanja. V zadnjih letih se je stanje korenito spremenilo. Po eni strani je država poskrbela za regulacijo delovanja nepremičninskih agencij, po drugi so nepremičnine dobile svojo ceno glede na to, koliko so res vredne. Seveda pa na tem področju še zdaleč ni vse optimalno. Kmalu po prehodu v kapitalistični oziroma tržni sistem se je pojavil pojem nadstandardne nepremičnine. Do danes v Sloveniji ni niti enotnega pogleda niti uradnih meril, kaj naj bi ta pojem sploh pomenil.

Lokacija, lokacija, lokacija...

Daniel Angel Sauli, direktor nepremičninske agencije Atrium, poudarja, da temu, da dobi nepremičnina pridevnik nadstandardna, botruje njena lokacija. Seveda tudi kakovost gradnje in materialov ni zanemarljiv podatek, vendar v primerjavi z lokacijo nima pravega pomena. Kot primer vzemimo stanovanje na območju mesta Maribor. V dnevni sobi je mogoče na tla, poenostavljeno rečeno, položiti različne materiale. Lahko se odločimo za cenen itison, laminat ali pa zelo kvaliteten parket iz hrastovine. Podobno je pri napeljavah. V kopalnici lahko namestimo najcenejše armature za nekaj deset evrov, lahko pa izberemo dizajnerske iz najkvalitetnejših materialov, morda celo pozlačene, vendar Sauli meni, da naštetto ne vpliva na to, da bi stanovanje pridobilo status in ceno nadstandardnega. Pomembna je predvsem lokacija. Stanovanje na Lentu bo imelo neprimerno višjo ceno kot popolnoma identično v industrijskem predmestju. Ob tem dodaja, da so odgovorne institucije sicer določile, kakšna naj bo minimalna kvaliteta gradnje objektov, vse do danes pa ni nobenih uradnih standardov ali vsaj smernic, kaj naj bi bila nadstandardna gradnja v smislu kvalitete izvedbe in uporabljenih materialov. Direktorica marketinga v nepremičninski agenciji Metropol Špela Savnik meni v zvezi z definicijo pojma nadstandardno podobno. Po njenem je pojem kot tak nastal le zaradi potreb tržnikov. Po njenih izkušnjah naj bi bila nadstandardna nepremičnina na elitni lokaciji, izredno kvalitetne gradnje, praviloma energijsko varčna. Sovpadati mora z okolico, ima naj vse priključke (telefon, internet, toplovod, plinovod, klima) in pritikline (velika terasa, loža, atrij, več parkirnih prostorov, praviloma v garaži). Če je ob hiši prostorna parcela, naj bo zgrajen bazen. Razgled naj bi bil odprt in zanimiv. Pohišstvo in druga oprema naj bosta skladna z osnovno arhitekturo (moderno oziroma stilno

pohištvu). Načeloma je to nova nepremičnina, ni pa nujno – lahko je tudi starejše stanovanje v obnovljeni stari meščanski hiši.

K vsemu naštetemu je Savnikova dodala še nekaj pomembnih lastnosti, ki vsaka zase niso nujen pogoj, lahko pa precej pripomorejo k temu, da se bo nepremičnina uvrstila med nadstandardne. Idealno orientirani stanovanjski prostori so zgrajeni na osi vzhod–zahod. Prostori naj bodo optimalno razporejeni in pravih velikosti. To na primer pomeni, da naj predsoba v običajnem stanovanju ne bo večja od kuhinje ali spalnice. Prostori morajo biti tako razporejeni, da jih je mogoče aktivno prezračevati. Sanitarije naj bodo ločene. Če je objekt, v katerem je stanovanje, aktivno varovan, mu to seveda dvigne ceno. Kakovostne izolacije so ena najpomembnejših lastnosti stanovanja, ki pa jih marsikdo pri nakupu ne upošteva.

Za poslovne prostore velja podobno, vendar so zanje zahteve malce dopolnjene. Gre za čim lažjo dostopnost tako peš kot s prevoznimi sredstvi. Nujno je dovolj veliko število parkirnih prostorov tako za zaposlene kot za stranke. V bližini naj bo čim bolj razvita in pestra storitvena dejavnost, predvsem različne vrste trgovin, lokalov, servisov... Savnikova je kot primere nadstandardnih nepremičnin našela stanovanjske objekte v Ljubljani: Tribuna, Kondominij, Vila Urbana, Močerad in Argentinski park. Med nadstandardne poslovne objekte je uvrstila Stekleni dvor in Modro hišo. Tako bodo morali nepremičninski posredniki zaradi vse večje zahtevnosti in ozaveščenosti kupcev pridevnik nadstandardno uporabljati bolj redko in preiščeno.

Za zmedo so odgovorni tudi nepremičninski špekulanti

V Sloveniji je poleg prestolnice in Primorske za gradnjo nadstandardnih nepremičnin morda najbolj primerna Gorenjska, ki s svojimi alpskimi lepotami privablja množice turistov pa tudi marsikoga, ki bi želel tam stanovati in delati. Daniel Smuk je vodja agencije Smuk in ima precej izkušenj s trženjem tako imenovanih nadstandardnih nepremičnin. Tudi on meni, da je lokacija eden od bistvenih pogojev za trženje objekta, pa naj bo to prodaja ali oddaja v najem. Zelena lokacija pri nadstandardnih poslovnih objektih je običajno prav nasprotna kot pri luksuznih stanovanjskih hišah. Pri poslovnih zgradbi je bistvena bližina prometnih poti in v soseščini čim večja koncentracija drugih dejavnosti. Najbolje se tržijo poslovne zgradbe v že uveljavljenih velikih poslovnih središčih, kot je na primer BTC v Ljubljani, ali pa v podobnih poslovno-trgovinskih conah, ki so v bližini vseh slovenskih mest. Včasih pa tudi na navidezno nenavadnih lokacijah sredi ničesar rastejo poslovni objekti kot gobe po dežju. Pri kupcih in najemnikih luksuznih stanovanjskih in počitniških objektov so želje diametralno nasprotni. Hiša mora biti dovolj oddaljena od pomembnih prometnih poti, vendar kljub temu lahko dostopna in sorazmerno blizu območja z nujnimi storitvenimi dejavnostmi (trgovine, zdravnik, pošta, javni prevoz...). V alpskem območju sta zaželena lep razgled in občutek miru. Po Smukovem mnenju je v nasprotju s pričakovanji in trendi minulih let prodaja nadstandardnih nepremičnin na Gorenjskem zastala. Med tujci trenutno ni prav posebnega zanimanja za tovrstne objekte. Kot kaže, je takšno stanje posledica špekulativnih nakupov v prejšnjih letih, ko so nadstandardne nepremičnine predvsem v razvitih turističnih območjih šle za med. V zadnjem obdobju se je žal pokazalo, da donosnost teh nepremičnin ni tolikšna, kot so nekateri pričakovali. Trenutno je stanje takšno, da premožni tujci nepremičnine na Gorenjskem v večjem številu prodajajo, kot pa kupujejo.

Smuk dodaja, da med kupci luksuznih nepremičnin na Gorenjskem močno prevladujejo tako ali drugače uspešni Slovenci. Večina jih želi nakup opraviti čim bolj tiho, brez obešanja nove pridobitve na velik zvon. Delež kupcev, ki se zanimajo za nadstandardne nepremičnine, je po Smukovih opažanjih manjši od pet odstotkov. Sicer pa nepremičnina, ki se trži kot nadstandardna, lahko doseže tudi 50 do 60 odstotkov višjo ceno od primerljive na drugi, slabši lokaciji.

V primeru težav oškodovani kupec nima prav dobrih možnosti

Vsi sogovorniki so menili, da besede nadstandardno v povezavi z nepremičninami ni enostavno definirati. Uradnih razlag tega pojma ni. Vsak kupec in prodajalec ima o tem svojo predstavo.

Nadstandard je očitno tako raztegljiv pojem, da ne moremo napisati enoznačne definicije. Poleg vsega prej naštetega je morebitni kupec takšne (seveda primerno drage) nepremičnine v slabem položaju že zato, ker bo zelo težko preveril, kakšni materiali so bili pri gradnji objekta dejansko uporabljeni. Ni namreč vseeno, ali bo vodovodna cev, ki je vgrajena v steno in jo je nemogoče pregledati, zdržala več desetletij ali pa bo zid treba razbijati že po treh letih. Seveda obstaja velika verjetnost, da izvajalca del takrat ne bo nikjer več ali pa bodo odnosi med investitorji in

različnimi izvajalci del tako zapleteni, da bi reševanje težav po pravni poti trajalo dolga leta.

Večini je nakup stanovanja življenjska naložba, zato previdnost ne bo odveč. V takšnem primeru je opeharjenemu kupcu v prav slabo tolažbo misel, da bo trg prej ali slej sam vse uredil. Tudi natančno razlago pojma nadstandardna nepremičnina.

Komentarji

Dnevnikov objektiv



sobota, 03.10.2009

Boris Tadić: Proti Sloveniji smo zmagali na human način

Boris Tadić je postal predsednik Srbije poleti 2004, lani pa je bil ponovno izvoljen na...

[Angela Merkel? Yeaahh!](#)

[Socialdemokratom igra pogrebna koračnica](#)

[Neučinkovit spopad s krizo doma: Vladna \(ne\)moč in družbene frustracije](#)

[Če je bobnar mama, je basist ata](#)

Nedeljski.Dnevnik.si



sreda, 07.10.2009

Velika tajkunska petarda

Ko je Igor Bavčar 9. aprila pred natanko desetimi leti prevzel mesto predsednika uprave...

[Poiščimo vašim knjigam novi dom](#)

[Zlate kolajne brez pravega leska](#)

[Vodušek totalno zabredel](#)

[Kdo se veseli izrednih razmer](#)

[Skrivnostni izbor skrivnostnih lepotic](#)