

POVPRAŠEVANJE TUJCEV PO SLOVENSКИH NEPREMIČNINAH

Najprej bum, nato zatišje



BAUPRESSE Še pred nekaj leti so tujci, predvsem Angleži in Irci, z nakupi dvigovali ceno nepremičnin na Gorenjskem, Primorskem in v Prekmurju, zadnji dve leti pa jih ni več na spregled.

Tujci so v Sloveniji od 1. maja 2004, ko je naša država vstopila v Evropsko unijo, do konca prejšnjega leta kupili 3313 (rabljenih) nepremičnin. Prevladovali so kupci iz Velike Britanije (1179 nepremičnin), sledijo Italijani (921), izstopajo še kupci iz Avstrije (355).

Kupovali so vse, kar se je pojavilo na trgu, veliko jih je špekuliralo z naložbo v nepremičnino v mladi evropski državi. Dostop do Slovenije je bil namreč, kot pravijo nepremičninariji, nekaj časa zelo preprost in poceni, marsikateri Anglež je povedal, da je bila večerja v Sloveniji cenejša (kljub letalski vozovnici) kot v Londonu.

Za mnoge Otočane je bil to zelo lahek nakup. Pred desetletjem so cene nepremičnin v Veliki Britaniji namreč poskočile od sto do dvesto odstotkov, zato so z lahkoto najeli kredite in kupovali po Evropi, hkrati pa je bilo tudi razmerje med funtom in evrom zelo dobro (1 proti 1,5), zato so kar hitro zbrali denar za hišo na Gorenjskem.

Po tem, ko so cene novogradenj v Ljubljani, na Bledu in v Portorožu začele rasti v nebo, se je situacija drastično obrnila - povpraševanje po nepremičninah je bilo vse manjše, danes ga, razen nekaj redkih izjem glede lokacij, praktično več sploh ni. Seveda je svoje dodala še gospodarska kriza.



BAUPRESE

TUJCEV ŠTAJERSKA NE ZANIMA

Na Štajerskem povpraševanje tujcev po nepremičninah nikoli ni bilo kdo ve kako veliko. Da Maribor in njegova okolica nista pretirano zanimiva za tuje državljane, čeravno bi zaradi svojih lepot in atraktivnega dogajanja morala biti, ocenjuje tudi **Primož Pinter** iz gradbenega podjetja Konstruktor. Nezanimanje tujcev pa pripisuje predvsem slabši prepoznavnosti tega dela Slovenije v tujini. Po njegovih besedah bi morali v prihodnje poskrbeti predvsem za boljše promocijo Maribora v tujini. "Imamo veliko prireditev, nekatere med njimi, denimo Festival Lent, so edinstvene v svetu in so zanimive za širšo množico ljudi, da o

Pohorju sploh ne govorim. Ne le, da pozimi ponuja smučarske užitke, za ljubitelje rekreacije je zanimiv vse leto," je prepričan Pinter.

Da je bilo leta poprej veliko večje zanimanje tujih državljanov za nepremičnine pri nas, pove **Robert Geisler** iz podjetja Realiteta nepremičnine. "Lani, na primer, namreč nismo zaznali pretiranega zanimanja v smeri nakupa. Drugače je bilo pri najemu nepremičnin, predvsem stanovanj in enostanovanjskih hiš, saj smo imeli v tem segmentu, četudi v zmerni obliki, vendarle nekaj zanimanja tujcev."

Tudi **Ksenija Brence** iz podjetja Dodoma pravi, da v zadnjem letu niso zaznali večjega povpra-

DOBRO JE VEDETI ...



OBVEZNOSTI TUJCEV OB NAKUPU NEPREMIČNINE PRI NAS

"Za državljane članic Evropske unije (EU) ni omejitev, saj Slovenija ni sprejela prehodnega obdobja in od pristopa Slovenije k EU na podlagi pristopne pogodbe lahko državljani EU pri nas pridobivajo lastninsko pravico na nepremičninah na podlagi vseh temeljev, tudi z nakupom, pod enakimi pogoji kot državljani Slovenije," pojasni Robert Geisler.

"Za državljane članic Evropskega gospodarskega prostora (EGP), kamor zraven držav članic EU spadajo tudi državljani Islandije, Liechtensteina in Norveške, prav tako ni posebnih omejitev. Za državljane Združenih držav Amerike prav tako ni posebnih omejitev, saj lahko na podlagi pogodbe o trgovini in plovbi med ZDA in Srbijo iz davnega leta 1881, ki določa t. i. klavzulo največjih ugodnosti za ameriške državljane, pri nas pridobivajo lastninsko pravico na nepremičninah po najugodnejših pravilih, ki tujcem pri nas omogočajo pridobitev nepremičnin.

Za državljane Švice je trg delno odprt, saj lahko od 1. aprila 2006 dalje pridobivajo lastninsko pravico na nepremičninah v Sloveniji z nakupom pod pogojem, da imajo pri nas pravico do prebivanja in stalnega prebivališča bodisi imajo le pravico do prebivanja (ne pa tudi do stalnega prebivališča) in jim je nepremičnina potrebna za gospodarsko dejavnost (ti so upravičeni tudi do nakupa počitniške namestitve).

Za državljane držav kandidatk za vstop v EU lahko na podlagi zakona o pogojih za pridobitev lastninske pravice fizičnih in pravnih oseb držav kandidatk za članstvo v Evropski uniji na nepremičninah pridobijo lastninsko pravico pri nas pod pogojem vzajemnosti, ki ga ugotavlja ministrstvo za pravosodje z odločbo, na podlagi postopka, ki je urejen v zakonu o ugotavljanju vzajemnosti, in sicer za vsako nepremičnino posebej, ki je vpisana v zemljiško knjigo samostojno ali skupaj z ostalimi nepremičninami v posamičnem zemljiškoknjžnem vložku. Postopek se začne na podlagi zahteve tujca, ki želi v naši državi pridobiti lastninsko pravico na nepremičnini z nakupom.

Državljanji vseh drugih držav pa lahko pridobijo lastninsko pravico na nepremičninah pri nas zgolj na podlagi dedovanja pod pogojem vzajemnosti, kar določa 6. člen zakona o dedovanju. Državljanji tretjih držav, mednje spadajo tudi državljani Ukrajine in Rusije, z nakupom torej ne morejo pridobivati lastninske pravice na nepremičninah pri nas; isto velja za pravne osebe, ki imajo sedež v teh državah."

Stanovanja KUGL2 v Slovenski Bistrici

največ za vaš denar

2 in 2,5 sobna, od 59 do 67 m².
Čudoviti balkoni in atriji, topla tla v kopalnici, hrastov parket.
Dvigalo in optični kabli v objektu.
Vse to že od ~~87.615~~ 76.900 € z DDV.

do -10%

www.kugl2.si
02 / 33 00 870
031 793 211

Investitor: Terabit d.o.o., Zagrebška c. 40a, Maribor

Kdo kupuje pri nas

Država	Število nepremičnin
Avstrija	355
Belgija	34
Francija	78
Irska	96
Italija	921
Nemčija	289
Nizozemska	67
Španija	15
Švedska	45
Velika Britanija	1179

Obdobje od 1. 5. 2004 do 31. 12. 2009

VEČER Vir: Durs

ševanja kupcev iz tujine. "Tako v Mariboru kot tudi v Kopru in v Ljubljani ne. Lahko rečemo, da je zanimanja tujcev za nepremičnine v Sloveniji zelo malo. Bistveno večje je bilo povpraševanje v preteklih letih, vse do predlani, ko so se tujci zanimali predvsem za zemljišča in nepremičnine v Prekmurju in okolici. Stikali so zlasti za cenovno ugodnimi nepremičninami."

Tujci, ki (še) povprašujejo pri nas, so praviloma presenečeni nad ugodnimi cenami rabljenih nepremičnin, opaža **Daniel Angel Sauli** iz podjetja Atrium nepremičnine. Kupcev, ki jih zanimajo ugodni nakupi nepremičnin, je med tujci tudi največ. "Torej lahko rečem,

da je zmotno splošno prepričanje prodajalcev, ki upajo, da bo tujec mastno plačal za nepremičnino, ki jo prodajajo. Zavedati se moramo, da imajo metropole, kot so Dunaj, Milano, München, cene nepremičnin nekje med Ljubljano in Mariborom, o kupni moči in dodani vrednosti pa mislim da ni treba zgubljeni besed."

ZA SLOVENCE ZANIMIVA HRVAŠKA

Kaj pa slovenski kupci in nepremičnine v tujini? Robert Geisler pravi, da je največje zanimanje Slovencev za nakup nepremičnin na Hrvaškem, predvsem ob morju. "Temu sledi zanimanje za nakup

nepremičnin v večjih urbanih centrih v tujini, predvsem v prestolnicah. Pri tem gre predvsem za slovenske državljane, ki so tam zaposleni bodisi tam študirajo. "Pred gospodarsko krizo je bilo povpraševanje slovenskih kupcev po nepremičninah v tujini bistveno večje, sedaj pa kupci nakup počitniških objektov praviloma predstavljajo do bolj stanovitnih razmer," ugotavlja Daniel Angel Sauli. "Nekaj zanimanja je med slovenskimi podjetji za nakup ali najem nepremičnine v tujini, predvsem za potrebe širitve poslovanja."

(SAV)

SOSESKA RAČE

STANOVANJA, VRSTNE IN ATRIJSKE HIŠE



OBIŠČITE
OPREMLJENO
VZORČNO
HIŠO




VABIMO VAS NA OGLEDE

- Vzorčne opremljene vrstne hiše
- Vzorčne atrijske hiše
- Prostih stanovanj

CENE ENOT

Vrstne hiše z DDV: od 140.486,32 € (4. GF) do 159.232,43 € (na ključ)

Atrijske hiše z DDV: od 195.000 € (4. GF) do 227.132,16 € (na ključ)

Stanovanja z DDV: že od 996,21 € / m² do 1.348,39 € / m²

Zrznana cena atrijske hiše D13!

Cena za hišo v 4GF samo:

195.000 €

INFORMACIJE IN TRŽENJE

REALITETA nepremičnine d.o.o.

041 300 130

www.realiteta.si/race



Vzorčno hišo opremiti: 

Ugodni pogoji financiranja: 