

# Nepremičninski trg dobiva zagon

Posledice globalne finančne in gospodarske krize je med prvimi in najbolj občutil prav nepremičninski trg. Mariborski, ki je v preteklih letih doživel pravo ekspanzijo, ni bil izjema. Zdaj naj bi se zelo počasi, a zanesljivo pobiral. Kaj pa cene? Velikega padca, ki so ga kupci pričakovali, ni bilo. Slišati pa je, da bodo cene, potem ko bodo zaloge pošle, hitro zrasle.



PIŠE: ALEŠ PREGL

Nepremičninske so v Mariboru v času blaginje rasle kot gobe po dežju. Tega so se veselili vsi – kupci, prodajalci in investitorji. Kupci so sicer benutili nad cenami, a vseeno kupovali. Zelo hitro pa se je opazila njihova previdnost in morda spekulativnost. Vsi so namreč upali, da bodo cene opazno padle. Vendar niso. Po besedah investitorjev in njih namreč ni več rezerv. Trg pa se počasi prebuja. To bi lahko pripisali več dejavnikom.



V Mariboru se na mesec v povprečju proda do deset stanovanj.

„V Novi KBM smo pri kreditiranju fizičnih oseb zaznali povečano povpraševanje po stanovanjskih kreditih.“

Makro klima, gledano celotno gospodarstvo, se počasi izboljšuje. Tudi statistični urad zaznava, da je prebivalstvo bolj pogumno. Banke pa bojda ne sedijo na denarju. Krediti so, zagotavljajo bančniki. »V Novi KBM smo pri kreditiranju fizičnih oseb zaznali

stanovanj ni dobra, je pa solidna. Prodamo približno dve stanovanji na teden. V zlatih časih, torej v letih 2006, 2007 in 2008, nismo prodali količinsko bistveno več, prodajali smo predvsem po drugačnih, višjih cenah,« je nedvoumen Primož Pinter iz Konstruktorja. Optimistični so tudi pri konkurenci, družbi MTB, ki jo je gospodarska kriza pahnila v prisilno poravnavo. »V primerjavi s prvim tromesečjem se prodaja nepremičnin izboljšuje, kar kaže na počasnno oživitve trga,« pravi Marko Homer iz družbe MTB.

Luč na koncu predora za nepremičninski trg vidi tudi Mojca Sauli, nepremičninska posrednica iz družbe Atrium, ko razlaga: »Stanje na trgu se konstantno izboljšuje, seveda gledano tudi z vidika dejanskih realizacij. Poleg

ne pa so tudi od smeri neba in velikosti posameznega stanovanja.« Homer iz MTB nam ni odgovoril nič drugače. »Pri podjetju MTB je treba za novo stanovanje v Mariboru v povprečju plačati 1280 €/m<sup>2</sup>, vključno z DDV. Ko že govorimo o dejavnih cenah, ne smemo mimo zaloge, ki je bila še nedavno v Mariboru relativno visoka. Govorili smo o nekaj sto stanovanjskih enotah, kar so nam s pridržkom potrjevali tudi investitorji in prodajalci. No, zdaj, upoštevaje dejstvo, da novogradnje izjemno počasi, če sploh, rastejo, se zaloge dokaj hitro zmanjšujejo. To bojda pomeni, da se nam bliža nov cikel, za katerega pa nihče ne ve, kaj nam prinaša.

## Začetek šele leta 2012

Scenarij bi lahko bil takšen: zaloge bodo pošle, povpraševanje se bo izničilo s ponudbo, kaj kmalu pa jo bo presegl. Po ekonomski logiki in tudi laično to pomeni višjo ceno. Podobno razmišlja Pinter, ki obdobje do leta 2012 vidi kot vmesno postajo ali prehodno fazo na trgu nepremičnin.

„Za stara stanovanja, ki niso v neposredni bližini mesta in pod Pohorjem, ne pričakujemo zvišanj cen.“

»Novi cikel naj bi bil viden šele leta 2012, saj od iskanja, nakupa zemljišča, upravnega postopka in dokončanja gradnje mineje približno tri leta. Šele takrat bomo videli, ali je novi cikel zares zaživel,« še pravi predstavnik Konstruktorja, ki ima v mislih bržkone podobno stanje, kot smo ga na trgu zaznavali v letih 2006, 2007 in 2008.

Glede na besede naših sogovornikov je zdaj pravi čas za nakup nove nepremičnine. Z nakupom rabljenega stanovanja pa lahko še malo počakamo. Vsa tako smo razumeli Sauljevo, ki razlaga: »Za stara stanovanja, ki niso v neposredni bližini mesta in pod Pohorjem, ne pričakujemo zvišanj cen, saj glede na ugodne cene novih stanovanj praktično niso zanimiva, kvečjemu se bodo nekatera še pocenila, predvsem zaradi investicijskih del, ki z leti postajajo nuja. O znižanjih govorim predvsem za stanovanja, ki se prodajajo že dalj časa in se zaradi nesrečne kombinacije lege, razporeditve ali lokacije nikakor ne prodajo.«

Toda to so že marginalni segmenti trga, ki se pobira. Kupci in tudi banke pa so tisti, ki bodo odločili, kako hitro bo šlo navzgor. Bodo investitorje in prodajalce še puščali v nemilosti? Gledano zelo splošno, to ne bi koristilo nikomur. Saj ko dobro živijo oni, naj bi šlo tudi nam dobro. Gradbeništvo je pač eno glavnih gonilnih gospodarstva, nepremičninski trg pa njegov pomemben del. Zdjaj se menda pobira.

## KOMENTIRAMO

### Sproščanje nepremičninskega krča

Potem ko so nepremičninam cene v preteklem letu padle, prodajalci pa so kljub temu trmasto vztrajali pri zastavljenem znesku predvidene kupnine, je poletna vročina odlatila tudi razmišljanja v glavah investitorjev in so ti vendarle nekoliko pristuhnilili trgu. Zasoljeni zneski za nekaj kvadratov lastne strehe nad glavo so postali dostopnejši, posledice finančne krize so se za vsaj za nekatere začele odmikati, banke pa v zadnjih mesecih prav tekmujejo, katera bo ponudila ugodnejši stanovanjski kredit, najbolj način odplačevanja in posebne bonitete za svoje komitente. Posledica je, jasno, sproščanje nepremičninskega krča, ki smo mubili pričali še nedavno. Morda si res ljudje ponovno upamo narediti nov korak naprej in življene teče dalje. Res pa je tudi, da je vse povezano – prodajalci znižajo ceno, banka odobri kredit, kupca nepremičnina pritegne in krogi se sklenje. Je že tako, da se pri rabljenih nepremič-



ninah cena pač prilagaja lokaciji, urejenosti, infrastrukturi in še čemu. Ko pa gledam nedokončane poslovne stavbe v Svetozarevski ulici, stanovanjske stolpnice na koncu Ljubljanske ulice in še kje, si mislim, da je res že čas, da tudi novogradnje v mestu zaživijo, s tem pa naše mesto dobi nov ekonomski in družbeni zagon.

SIMONA LOBNIK,  
DIREKTORICA OTIP MEDIJEV

### Mojca Sauli nepremičninska posrednica, Atrium nepremičnine



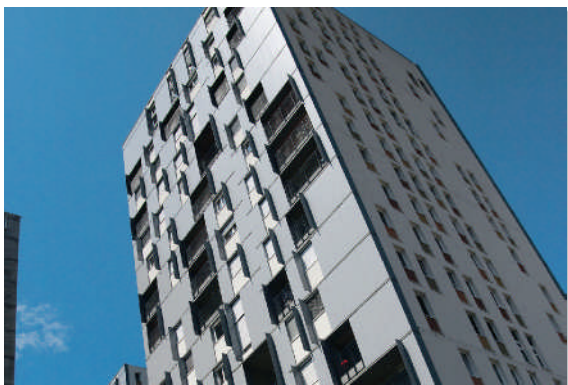
Na mariborskem nepremičninskem trgu je zdaj pestro. Od novembra lani opazamo povečano povpraševanje. Nepremičninam z realnimi cenami se je bistveno skrajšal čas prodaje, ugotavljamo pa tudi večje število prodaj hiš v zadnjih mesecih. Opažamo, da so banke v tem letu začele aktivneje financirati nakupe fizičnih oseb. Aktivnost bank je razvidna tudi iz vse ugodnejših pogojev kreditiranja in vedno večjih marketinških akcij. Je pa zakon o minimalni plači povzročil veliko težavo ljudem z dohodkom, nižjim od povprečne plače, saj jim je administrativni dvig povzročil znižanje kreditne sposobnosti tudi za več kot četrtino. Kreditni krč pri fizičnih osebah se čuti predvsem v večji previdnosti pri ocenjevanju kreditne sposobnosti kreditjemalcev. Pri pravnih osebah pa večjih popuščanj kreditnega krča še ni zaznali.

## Pekarna in novi podobi

V prihodnjem tednu se bo začela prva faza obnove kulturnega centra Pekarna. Vrednost prenove upravne zgradbe je okrog 1,6 milijona evrov, od tega je 800.000 evrov zagotovilo ministrstvo za šolstvo in šport, 790.000 evrov pa mariborska občina. »Vesel sem, da nam je uspelo projekt Pekarna prijaviti na razpis za evropska sredstva. Želim si, da bi tako bilo tudi v prihodnje, predvsem pri načrtovanju investicij, in da bi skupaj vstopili v leto 2012 v podobi, kot je zarisana v projektu,« je o Pe-

karna povedal župan Franc Kangler. Pekarna ima v kulturnem ustvarjanju v Mariboru pomembno vlogo, še večji pomen pa bo pridobila po obnovi, ko bo na tem mestu deloval tudi mladinski hotel. S tem bo omogočeno, kot je pojasnil Aleš Novak, direktor Urada za kulturo in mladino MOM, trajnejše izvajanje določenih žele uveljavljenih programov in razvoj novih.

S. B.



Praznih stanovanj in novogradnjah v štajerski prestolnici je vse manj.

povečano povpraševanje po stanovanjskih kreditih. Število odobrenih kreditov za financiranje stanovanj in stanovanjskih hiš se je letos v primerjavi z enakim obdobjem lani precej povečalo,« pojasnjuje Simon Hvalec, izvršilni direktor Nove KBM za vzhodno Slovenijo. Ob tem zavrača očitke, da je banka v času krize spreminjala pogoje za pridobitev posojila. No, in če to (ali pa denar) imamo, se lahko odpravimo pregledat ponudbo in izberemo stanovanje ali hišo, ki ustreza našim željam in debelini denarnice.

„V zlatih časih, torej v letih 2006, 2007 in 2008, količinsko nismo prodali bistveno več.“

### Gradbinci so optimistični

Z vprašanjem, kako jim gre prodaja, smo se obrnili na dva velika mariborska gradbince in eno od priznanih nepremičninskih agencij. Povsod smo zaznali, da ni pesimizma, ki je bil prisoten še pred nekaj meseci. Seveda naj bi bilo vse skupaj še daleč od rožnatega stanja, a se mu vsi skupaj bojda le bolj približujejo, kot oddaljujejo. »Prodaja

tega opazamo večje število prodanih hiš v zadnjih mesecih. Splošno izboljšanje je opaziti na celotnem trgu, kar ugotavljajo tudi na Geodetski upravi Republike Slovenije.«

### Cene brez pretresov

Padca cen, vsaj velikega, Maribor z okoličnicami ni doživel. Nepremičnine, predvsem nova stanovanja, se v povprečju prodajajo za okoli 1400 evrov (z davkom na dodano vrednost) na kvadratni meter. Cena je zmes številnih dejavnikov, med katerimi je najpomembnejši prav geografski položaj. Lokacija lahko ceno stanovanja ponese v nebo ali jo spusti na za večino dosegljiva realna tla. Tako je, upoštevaje strukturo kupcev, najbolje kot primer cene vzeti zlato sredino. »Cene novih stanovanj, ki jih prodajamo, se gibljejo od 1250 do 1450 evrov na kvadratni meter, pri pasivni gradnji 2800,« še dodaja Sauljeva. Njene besede posredno potrjuje Pinter, ki pravi: »Osredotočil se bom na jedro ponudbe, torej Mariborsko metropolo. Cene se med objekti razlikujejo. Stanovanja v nizkem B-bloku ob hotelu Betnava stanejo od 1500 do 1750 /m<sup>2</sup> z DDV. Cene v tem objektu niso fiksne, torej ponujamo popuste. Stanovanja v stolpnici S2 so cenejša, a so cene fiksne, gibajo pa se od 1120 do 1700 /m<sup>2</sup> z DDV. Cene v stolpnihah rastejo z nadstropji, odvis-

**Raiffeisen BANK**  
Moja banka

**ZAKAJ BI PRISTAJALI NA MANJ?**

**Privoščite si počitnice v vrednosti 4.000 EUR!**

**SODELUJTE V NAGRADNEM NATEČJU ZA NAJBOLJ DOMISELNO POČITNIŠKO RAZGLEDNICO IN ODPOTUJTE V MEHIKO.**

Več na spletni strani [www.privoscite-vec.si](http://www.privoscite-vec.si)