

[Nazaj k članku](#)

Finance.si

Cene nepremičnin so začele počasi rasti



[Katarina Drlja](#)
[vsi članki avtorja](#)

Finance [119/2010](#)
[22.6.10](#) 00:01

Gradijo se milijonski projekti, a najdražji še čakajo na boljše čase

Priložnosti za izredno ugodne nakupe nepremičnin v Mariboru in okolici je vse manj. Nova stanovanja so se v minulem dobrem letu zidala precej manj intenzivno, zato ponudba upada, cene pa se za bolj kakovostne nepremičnine že dvigajo.

Čeprav ponudba še presega povpraševanje, je to ob koncu minulega leta vendarle začelo strmo naraščati, pravijo nepremičninariji. "Zdaj imamo tako rekoč podvojen promet glede na prvo polovico lanskega leta. Ponudba je sicer skoraj enaka, toda povpraševanje je bilo v začetku leta 2009 skorajda mrtvo," pojasnjuje [Daniel Angel Sauli](#) iz podjetja [Atrium nepremičnine](#). Poleg tega lani ni bil trgu izročen niti en večji projekt, poudarjajo poznavalci. Novih stanovanj je tako vse manj. "Kljub krizi pa se je tudi nekaj prodalo. Samo mi smo prodali nekaj manj kot 100 enot," še doda Sauli. A številke se skoraj ne morejo primerjati s tistimi pred gospodarsko krizo.

Previdni kupci in velika pričakovanja prodajalcev

Trenutno imajo nepremičninariji velik dotok rabljenih nepremičnin v posredovanje in ponudba teh je zadostna. Pri hišah pa je položaj nekoliko slabši. "Še vedno ne zaznavamo zadostnega povpraševanja, kljub cenovno ugodnemu razmerju med kakovostjo, ceno in lokacijo," ugotavlja [Ksenija Brence](#) iz podjetja [Dodoma](#). Kupci so tako, kljub povečanemu povpraševanju, postali izredno previdni in preudarni. In čeprav je zaradi finančno zahtevnih časov zaznati umirjanje cen nepremičnin, imajo prodajalci še vedno velika pričakovanja pri prodaji.

"Ko smo se začeli zavedati, da bo kriza prišla tudi k nam, smo slišali mnenja strokovnjakov, da bodo cene nepremičnin upadle tudi do 50 odstotkov. Tedaj nisem verjel niti, da lahko v Mariboru dosežemo 20-odstotni upad. Če pa zdaj primerjamo cene s tistimi iz leta 2008, hitro ugotovimo, da so se res znižale med 10 in ponekod celo 20 odstotki," pove Sauli.

Priložnosti za izredno ugodne nakupe je vse manj

V prihodnjih mesecih večjih sprememb pri cenah ni več pričakovati, so si edini poznavalci. "V povprečju lahko govorimo o umirjanju cen in rahlem odboju

navzgor. Povprečna cena kvadratnega metra rabljenega stanovanja se v prvem četrtletju v primerjavi s predhodnim četrtletjem ni pomembneje spremenila," opazuje Brencjeva. V prihodnjem letu pa pričakujejo celo nekoliko višje cene. Vsaj najbolj kakovostne nepremičnine naj bi se podražile. "Letos se je to že zgodilo.

Lesnina [LGM](#) je na primer v letu 2009 z znižanjem cen prodala precej stanovanj. Cene so v 2010 zvišali za 10 odstotkov in prodaja še vedno poteka, saj kupcem očitno ustreza razmerje med ceno in kakovostjo," pravi Sauli in kot podoben primer navaja Betnavski gozd, kjer je bilo štirisobno stanovanje v začetku minulega leta vredno približno sto tisoč evrov, danes pa je enako stanovanje v sosednjem bloku naprodaj za 140 tisoč evrov. A Sauli opozarja: "To ne pomeni, da so cene začele na splošno izrazito rasti, temveč da priložnosti za izredno ugodne nakupe počasi kopnijo."

Najdražji projekti čakajo boljše čase

Povprečna cena nepremičnin znaša tako v središču Maribora med 1.450 in dva tisoč evri, medtem ko se cena na drugih območjih giblje med 1.150 in 1.500 evri. Vrednosti projektov v gradnji pa so od tri do približno 20 milijonov evrov. "V pripravi so tudi projekti v vrednosti več kot 100 milijonov evrov, vendar do precej izboljšane položaja na trgu ne bodo zaživel. Na podlagi izkušenj minulih dveh let pa bodo tudi uresničeni v več fazah," meni Sauli.

Največje načrtovane investicije za zdaj so v okviru Evropske prestolnice kulture (EPK) 2012. V pripravi sta tudi turistični kompleks in sodoben poslovno-trgovski center. "Pravo mesto v malem pa bo prinesel projekt Mariborski Manhattan," še doda Sauli. Eden večjih projektov, ki se gradi večfazno in kjer so tri izmed petih stavb že izročene v uporabo, je Betnava. Drugi dve stolpnici naj bi bili končani letos in prihodnje leto.

"Projekt, ki zbujajo precej zanimanja, je Maistrov dvor, ki bo končan predvidoma jeseni 2010. Projekt dveh vila blokov Miklavž pri šoli pa je tik pred vselitvijo," končuje Sauli. Projekt energetske učinkovitih stanovanj Zeleni Tabor je v zadnji fazi dokončanja prvega bloka, v dveh letih pa bodo zgrajeni še trije ob dravskem nabrežju.