



BAUPRESSE

CENE STARIH IN NOVIH STANOVANJ

Razlika v cenah med starimi in novimi stanovanji v Sloveniji ni kdo ve kako velika. Po mnenju številnih nepremičninskih strokovnjakov so omenjene razlike med najmanjšimi v Evropi. "Po majhnih razlikah v vrednosti enih in drugih stanovanj smo v Evropi osamljen primer," je prepričan **Primož Pinter** iz gradbenega podjetja Konstruktor. "V zahodnoevropskih državah so namreč razlike v cenah med novogradnjami in rabljenimi stanovanji občutne in se gibljejo med 25 in 30 odstotki." Zanimivo je, da tudi gospodarska kriza, ki je močno pretresla slovenski nepremičninski trg, ni kdo ve kako oslabila cen rabljenih nepremičnin. Nasprotno pa so padec v času gospodarske krize doživele cene mnogih novogradenj. Posledica tega je, da so danes, pravi Pinter, razlike v cenah med novimi in rabljenimi stanovanji še manjše, kot so bile v minulih letih. "V zadnjem letu dni so se cene novogradenj, vsaj na območju Maribora, spremenile, in to precej bolj občutno kot denimo starih stanovanj." Konkretnije - vrednost novozgrajenih stanovanj se je v Mariboru znižala za približno dvajset odstotkov, rabljenih pa za tolikšen odstotek ne, ocenjuje sogovornik.

JASNI SE POČASI

Pri Geodetski upravi RS (Gurs) so lani ocenili, da je oživljanje slovenskega nepremičninskega trga trenutno v začetni fazi. Napovedali so počasno okrevanje trga, za večjimi ali manjšimi nihanjem pro-

O NEPREMIČNINAH V LETU 2010

Trg nepremičnin se redči

Minulo leto smo v Kvadratih nanizali kar nekaj zanimivih nepremičninskih tem, v katerih so sodelovali številni nepremičninski strokovnjaki. In kaj je najbolj zaznamovalo nepremičninsko dogajanje v letu 2010? Poleg krize, ki se še vedno ni poslovila, tudi vse manjša izbira novogradenj

Cene so nepremičninam lani padle.

meta in cen v skladu z nadaljnjim potekom in trajanjem splošne finančne in gospodarske krize. Leta 2008 je sreča obrnila hrbet večini evropskih trgov stanovanjskih nepremičnin, vključno s slovenskim. Evropski svet za nepremičninsko stroko je ugotovil, da je razvoj gospodarske krize sprožil težke ekonomske in finančne pogoje. Cene so nepremičninam padale, stroški posojil so bili vključno z obrestmi vse večji, strožji pogoji odobravanja posojil so povzročili preplah med investitorji. Na splošno so bile tiste države, ki so najbolj napihovale svoje nepremičninske balone, prve, ki so občutile najresnejše posledice krize. Slovenija sodi med tiste evropske države, ki jih je kriza močno prizadela. Na nepremičninskem trgu se je kriza začela kazati v začetku leta 2008, ko se je močno zmanjšal promet z nepremičninami, cene pa so ponekod še vedno rasle. Pri Gursu si tolikšno rast cen razlagajo s tem, da so se uspešno prodajale "boljše" in relativno dražje nepremičnine, po preostalih pa ni bilo povpraševanja. Promet se je še naprej močno zmanjševal, medtem ko so cene nepremičninam začele padati šele v tretjem četrtletju leta 2008. V prvi polovici leta 2010 so cene statistično dosegle dno. Proti koncu leta je bilo že zaznati zmerno povečanje cen. V zadnjem trimesečju leta 2010 se je promet z nepremičninami skoraj podvojil v primerjavi s prvimi meseci tega leta, k čemur so seveda pripomogle akcijske cene nekaterih prodajalcev. Na geodetski upravi so ocenili, da je



BAUPRESSE

slovenski nepremičninski trg oživel. Vendar je ta oživitev v začetni fazi, pri čemer je treba upoštevati dejstvo, da gospodarska kriza še ni končana. Pri Gursu so tako napovedali počasno okrevanje nepremičninskega trga, z večjimi ali manjšimi nihanjmi prometa in cen. Na tistih trgih v Sloveniji, kjer je ponudba stanovanj še vedno večja od povpraševanja, se bo pritisk na cene še stopnjeval. Prodajale naj bi se še naprej kakovostne

nove nepremičnine in ustrezno vzdrževane rabljene nepremičnine na dobrih lokacijah. "Čeprav so določena nihanja mogoča, ni pričakovati, da bi lahko število prodaj ponovno padlo pod raven iz prve polovice leta 2009."

TUJCI KUPUJEJO SLOVENSKO

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 spekuliralo z naložbo v nepremičnino v mladi evropski državi. Dostop



BAUPRESSE

do Slovenije je bil namreč, kot pravi nepremičninari, 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 za sto do dvesto odstotkov, zato so zlahka 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. Potem 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 sploh več ni. Seveda je svoje dodala še gospodarska kriza.

NEPREMIČNINE PRIHODNOSTI

Novogradenj je v Mariboru in tudi drugod po Sloveniji vedno manj, medtem ko gradnja novih stanovanj bolj ali manj počiva. Tako

bodo čez čas najbolj aktualna na trgu rabljena stanovanja, investitorji pa bodo morali razmisliti, kakšna stanovanja bodo v prihodnje pritegnila vse bolj zahtevnega sodobnega potrošnika. Vprašanje, kakšne tipe stanovanj potrebujemo v Mariboru v prihodnosti, smo zastavili nepremičninskemu strokovnjaku **Robertu Geislerju** iz Realitete, ki pravi: "Maribor je izjemno dinamično mesto, tudi glede potrebe po modernejših stanovanjskih kapacitetah, premore pa tudi zadostno število atraktivnih staromeščanskih stanovanjskih enot. Te bodo v prihodnje vedno bolj zanimive, če bo le mestna politika pravilna. Kljub trenutnim posledicam gospodarsko-finančne krize je treba prihodnost stanovanjske politike zasnovati nekoliko širše in vizionarsko, čeprav v teh časih kakšnega pretiranega vizionarja v koži investitorja težko najdemo." Prepričan je o zrelosti Maribora, da preseže klasične in tipske zasnove sosesk in stanovanj, čeravno bo srednji razred v zasnovi, ceni in kvaliteti še vedno v ospredju, "ker

bo pri primerjavi cene s koristjo cenovno najbolj dostopen, a nam je preteklost pokazala, da to ni vedno popolnoma edina možna pot postavitve dobrega projekta na trg". Ocenjuje, da je treba kupcu ponuditi zanimiv projekt z vidika umestitve v prostor in mikrolokacije, dobre infrastrukture, kvalitetnih materialov in izvedbe ter tudi cenovne dostopnosti. "Res je, da je vse te komponente zelo težko spraviti na isti imenovalec, a tistemu investitorju, ki mu to uspe, bosta interes po njegovih stanovanjih in prodaja zagotovljena. Menim, da bomo potrebovali celoten spekter stanovanjskih enot, tako manjših kot tudi večjih, pri tem pa bo treba dobro premisliti, katere dodatne prostore bi namenili stanovanju, saj na primer velika terasa pri večjih stanovanjih, ki zgolj povečuje prodajno kvadraturu in s tem končno ceno, ni nujno dobra smer, v katero bi načrtovali zasnovo projekta."

O DAVKU NA NEPREMIČNINE

O uvedbi novega davka smo se pogovarjali z **Bojanom Škofom**

z mariborske Pravne fakultete, "ustvarjalcem" prve od verzij omenjenega zakona pred osmimi leti. Po njegovih besedah davek na nepremičnine v svetu ni nič novega. "Gre za davek, ki se je rodil v ZDA." Z njim bi se pri nas financirale izključno občine, je nedvoumen Škof. Opozori, da čas, v katerem živimo, uvedbi novega davka ni najbolj naklonjen. "Nekateri v naši državi živijo na robu preživetja, nova finančna obremenitev bi zanje pomenila kapljo čez rob. Ne nazadnje je med tistimi, ki posedujejo nepremičnino pri nas, veliko upokojencev, ti pa mesečno komajda shajajo s pokojnino. Tudi sicer imamo Slovenci vse preveč drugih davkov - obdavčene so naše plače, honorarji, krepko je obdavčen že nakup nepremičnine in zdaj bi morali plačevati še za to, da nepremičnino imamo." Vlado poziva, naj se naposled odloči, ali bo uvedla davek na nepremičnine ali ne, saj z zavlačevanjem ustvarja nejevoljo med državljani. "Četudi bo davek sprejet, bo izplen države zanemarljiv," je prepričan sogovornik.

DESNO Število novogradenj se je leta 2010 občutno zmanjšalo.
SPODAJ Kupci nepremičnin za svoj denar zahtevajo vedno več.

OCENA RAZMER NA TRGU NEPREMIČNIN V LETU 2010

Daniel Angel Sauli, Atrium nepremičnine: "Leto 2010 je bilo na splošno dokaj stabilno, transakcije so ostale na nivoju zadnjega četrletja 2009, cene so ostale enake. Ugotavljamo, da so kupci na trgu resni, ni več radovednežev, ki bi mogoče kaj kupili. So pa ti kupci bistveno bolj zahtevni in previdni, kar je tudi prav, saj bo to dejavnost dvignilo na višjo raven. V tem duhu so med letoma 2009 in 2010 aktivno vzpostavili Združenje družb za nepremičninsko posredovanje pri GZS, to pa je že pripravilo nov, posodobljen kodeks dobrih poslovnih običajev, ki bo akterje na nepremičninskem trgu zavezoval k etičnemu poslovanju in kakovostno opravljeni storitvi. Prav tako je nastala skupina Mreža novogradenj Slovenije, združuje pa dvanajst posredniških družb, ki pokrivajo vse slovenske regije in hrvaško Istro ter so specializirane za trženje novogradenj. Cilj te skupine je ponuditi kupcem in investitorjem storitev na višjem nivoju, na nacionalnem nivoju."

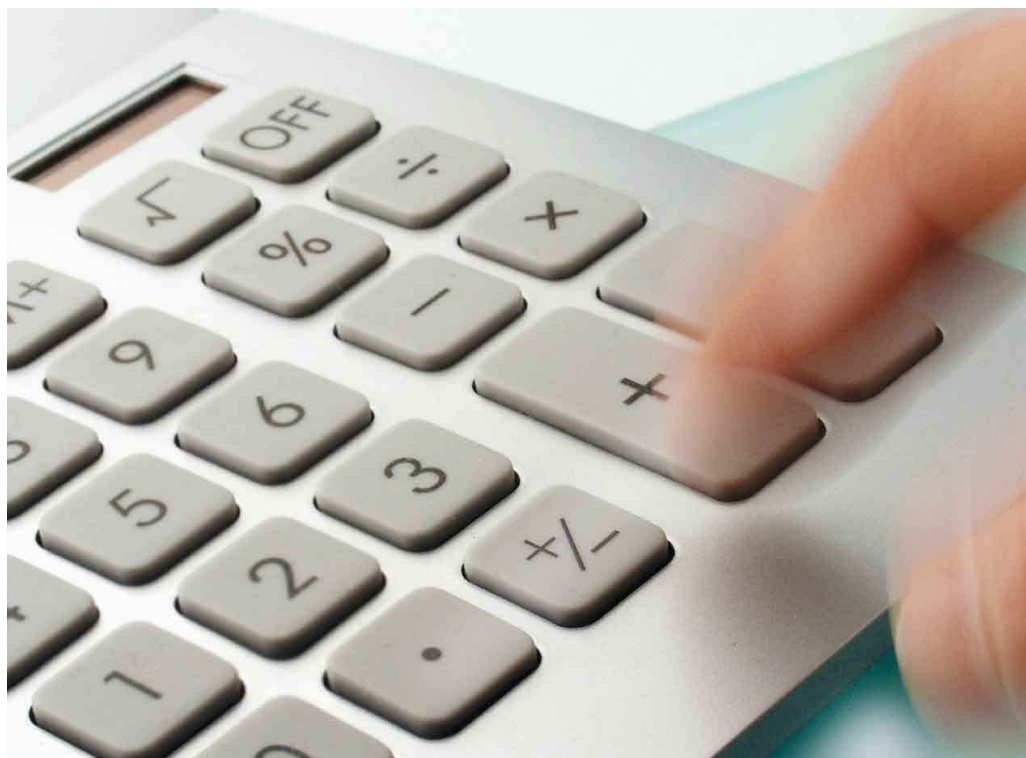
O LETU 2011

Ksenija Brence, Dodoma: "Delili bomo usodo slovenskega gospodarstva in financ. Z današnjega zornega kota žal ne moremo biti optimisti. Glavni akterji na trgu nepremičnin so bile v letu 2010 banke in država, tako bo tudi v letu 2011. Čaka nas ponovna sanacija bančnega sistema in mogoče kakšen premik pri reformah, ki jih napoveduje vlada. Torej lahko realno pričakujemo še nadaljevanje zmanjšanja obsega financiranja nepremičninskih projektov s strani bank. To lahko kot posledico prinese nadaljnjo slabitev panoge, kar bo zelo verjetno povzročilo ponovno pomanjkanje enot na trgu nepremičnin. Seveda

pa moramo biti na drugi strani pozorni na povpraševanje. Če v Sloveniji ne bo voljnih in plačilno sposobnih ljudi, ki bi si želeli in zmogli kupiti stanovanje ali hišo, v katerem bi zasnovali svojo družino in svoje življenje, potem bo naša branža še naprej nepotrebna in na slabem glasu oziroma se bo še naprej drastično zmanjševala. Država je odgovorna, da vzpostavi normalno poslovno okolje. Odgovorna je za vzpostavitev ustrezne stanovanjske, zemljiške, davčne in vseh ostalih politik in strategij, ki urejajo trg nepremičnin. Močno upam, da ga ne bo še naprej prepustila stihiji. Žal danes ugotavljamo, da nimamo nacionalnega stanovanjskega programa, ki se je iztekel v preteklem letu, kar kaže na odnos države do tega segmenta gospodarstva. Torej v danem trenutku niti ne vemo, kam gremo, niti kam hočemo priti."



EPR/VIIZ



BAUPRESSE