



NEPREMIČNINSKI TRG

Jasni se že, vendar zelo počasi

Evropski trgi po hudi nepremičninski krizi, ki se je začela lani, okrevajo zelo neenakomerno. Tako vsaj ugotavljajo pri evropskem svetu za nepremičninsko stroko. Pri Geodetski upravi RS (GURS) ocenjujejo, da je oživljanje slovenskega nepremičninskega trga trenutno v začetni fazi. Napovedujejo počasno okrevanje trga, z večjimi ali manjšimi nihanjem prometa in cen v skladu z nadaljnjim potekom in trajanjem splošne finančne in gospodarske krize.

Pred dvema letoma je sreča obrnila hrbet večini evropskih trgov stanovanjskih nepremičnin, vključno s slovenskim. Evropski svet za nepremičninsko stroko ugotavlja, 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 odobranja 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.

PRITISK NA CENE SE BO STOPNJEVAL

Slovenija sodi med tiste evropske države, ki jih je kriza močno priz-

dela. 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 GURS-u si omenjeno rast cen razlagajo s tem, da so se uspešno prodajale "boljše" in relativno dražje nepremičnine, po ostalih 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 lanskega leta so cene statistično dosegle dno. Proti koncu leta je bilo že zaznati zmerno povečanje cen.

V zadnjem trimesečju lanskega leta 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 ocenjujejo, da je slovenski nepremičninski trg oživel. Vendar je ta oživitev v začetni fazi, pri čemer je treba upoštevati dejstvo, da gospodarska kriza še ni končana. Pri GURS-u tako napovedujejo počasno okrevanje nepremičninskega trga, z večjimi ali manjšimi nihanji 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."

NAJPREJ ODPRODAJA, NATO GRADNJA NOVIH

Še zmeraj se občuti presežna ponudba novogradenj. Natančno

število neprodanih novih stanovanj sicer ni znano, na GURS-u ocenjujejo, da jih je samo v Ljubljani več tisoč.

Investitorji, ki jih neprodana stanovanja močno bremenijo, kljub skromni prodaji nočejo (in

ne morejo) prodajati pod ceno, k temu naj bi prispevali predvsem visoki stroški gradnje. Glede na slabo prodajo novogradenj se je precej zmanjšala tudi gradbena dejavnost, saj se investitorji najprej želijo znebiti že zgrajenih stanovanj, šele nato bodo poveče-

vati ponudbo. Tudi iz izdanih gradbenih dovoljenj je razvidno, da je nepremičninskih projektov vedno manj in da je predvideni obseg novozgrajenih površin močno upadel v primerjavi z letom 2007, ko je bil dosežen vrh gradbenega cikla.

 Glavni trg 17b, Maribor; T:02/22 96 570; M:040/500 121 E: gradbenstvo.petelin@siol.net CENEJE NE GRE! 	
STANOVANJSKO NASELJE MIKLAVŽ	
Hiša - enota DVOJČEK P+1 (ca. 120 m²)+lopa (5m²) +2 parkirna mesta + terasa (možnost izvedbe nadstrešnic). Zgrajeno do 3. ali 4. ali 5. gr. faze od 88.500 do 136.500 EUR	
Hiša - enota ČETVORČEK P+1 (ca. 136. m²)+lopa (7m²) +2 parkirni mesti + terasa (možnost izvedbe nadstrešnice). Zgrajena do 5. gr. faze od 143.000 do 153.000 EUR	
Hiše so zasnovane kot nizkoenergijske zato jih odlikujejo zelo kvalitetno bivalno udobje in minimalni stroški za ogrevanje (ca.550 EUR/leto) (prezračevanje z rekuperatorjem, talno ogrevanje, toplotna črpalka, toplotna izolacija / fasada 16 cm / streha 34 cm, okna s trojno zasteklitvijo). Možnost pridobitve nepovratnih finančnih sredstev! (lastna nepremičnina)	
HIŠE DOMINO V MARIBORU	
nadstandardne masivne nizkoenergijske vrstne hiše odlikujejo zelo kvalitetno bivalno udobje in MINIMALNI STROŠKI OGREVANJA (ca. 400 EUR/leto) (prezračevanje z rekuperacijo, talno/stensko ogrevanje, konvektorsko ohlajevanje, toplotna črpalka, toplotna izolacija 20 cm, okna s trojno zasteklitvijo)	
Hiša 161 m ² , lopa 5 m ² , terasa s pergolo 11 m ² , 2 park. mesti z nadstrešnico, zelenica, skupni park. CENA že od 228.000 EUR. Možnost pridobitve nepovratnih finančnih sredstev!	

OCENILI SO TRENUTNO STANJE NA TRGU NEPREMIČNIN:

DANIEL ANGEL SAULI,
ATRIUM NEPREMIČNINE:

DOBRIH STANOVANJ JE VSE MANJ

"Transakcij v prometu z nepremičninami je v primerjavi z lani več. To pa še ni signal, da lahko prodajalci zvišajo cene, ampak zgolj dokaz, da se je na podravskem trgu ponudbena cena znižanja tako približala kupcem, da se je trg sprostil. Kdaj bomo dočakali podražitev nepremičnin, težko napovem. Očitno smo prišli do cenovnega dna, ki se ga splača izkoristiti za dobre nakupe. Vsem, ki aktivno iščejo stanovanje, postaja jasno, da se ponudba najboljših stanovanj vztrajno manjša, redki pa so kupci, ki bodo zgolj zavoljo nižje cene imeli 'slabše' stanovanje. Kljub nekaj sto prostim enotam v Mariboru, kupec, ki išče določen tip stanovanja (na primer trisobno), ugotovi, da je takih stanovanj mogoče le za prste ene roke."



JANKO RATH

PRIMOŽ PINTER, GRADBENO
PODJETJE KONSTRUKTOR:

KAJ SLEDI ZA TEM

"V Mariboru se proda približno 5 do 10 novih stanovanj na mesec. V našem podjetju povprečno prodamo približno dve novogradnji na teden. Gledano celostno je prodaja stanovanj v Mariboru porazna. Banke so se v letošnjem letu uspele malo približati potencialnim kupcem. Prodajo v Mariboru pa že omejuje tudi pomanjkanje ponudbe. Naslednje leto se bomo zagotovo dotaknili točke, kjer se bosta ponudba in povpraševanje izenačili. Do te točke sicer ne bomo prišli zaradi povečanja povpraševanja, temveč zaradi zmanjšanja ponudbe. Od dosega te točke naprej bo zagotovo ponudba manjša od povpraševanja. Dokler se to dvoje ne bo ponovno izenačilo, bodo cene nepremičnin po vseh ekonomskih teorijah rasle."



IGOR NAPAST

ROBERT GEISLER,
REALITETA NEPREMIČNINE:

DO POMLADI NOVOGRADNJ VEČ NE BO

"V zadnjih mesecih je dejansko čutiti počasno okrevanje nepremičninskega trga, predvsem na segmentu novih stanovanj in tudi hiš. Tudi banke so že pred časom uvidele, da brez zaupljivega pristopa in ustrezne ponudbe virov financiranja nakupa ne bo šlo in bi lahko bile tudi same brez tega v večjih težavah, saj se zaloge novogradenj, katerih gradnjo so prav te iste banke kreditirale, sicer ne bi prodale. Žal pa je za uspešen dvig krivulje transakcij potrebna tudi zdrava in nakupa sposobna druga stran - kupci. Ti so v zadnjem času podvrženi negativnim posledicam finančno-gospodarske krize, zaradi česar se težje odločijo za nakup stanovanja. Tako je okrevanje trga počasnejše, čeprav so trenutno cene še vedno izjemno ugodne."



IGOR NAPAST

Moja napoved: novogradnje v Mariboru bodo odprodane do pomladi, lahko že prej, nato bo nastala praznina, saj veliko novih projektov ne pričakujemo. Na določenih lokacijah je že zdaj opaziti pomanjkanje ponudbe in presežek povpraševanja, na primer center Maribora, kjer novogradenj praktično več ni."

Rast cen bo ustavila nova ponudba na trgu, katera pa se zaradi dolgoročne narave nepremičninskih projektov ne more pojaviti prej kot v roku 2 do 3 let. Večina današnje ponudbe bo v naslednjem letu prodana, ključno vprašanje se glasi, kaj sledi za tem. Ali bodo kupci dejansko pripravljeni plačati za stanovanje več kot znaša investicijska vrednost? Ali bo premija za tveganje pri investitorjih dovolj velika, da bi se sploh kdo odločil za gradnjo stanovanj v prihodnje? Odgovore na ta vprašanja je trenutno skoraj nemogoče podati. Problem v Mariboru so tudi nekateri mirujoči projekti."

JOŽEF MURKO,
DODOMA:

KUJUJEJO TISTI, KI LAHKO

"Na podlagi dogajanj v prvem četrtletju in zaznavanja poslovnega utripa v našem podjetju v drugem četrtletju lahko povzamem, da prihaja do okrevanja prodaje stanovanjskih nepremičnin. Z rezultati smo lahko 'zadovoljni', upoštevajoč razmere, ki trenutno vladajo na trgu. Ljudje potrebujejo stanovanja in si jih tudi kupijo, seveda, če si jih lahko. Vsi skupaj pa se moramo zavedati novega stanja, celotna poslovna aktivnost teče namreč v bistveno manjšem obsegu. Če je celotno mariborsko gospodarstvo zaključilo poslovno leto v neto izgubi, je nerealno pričakovati občutno izboljšanje na trgu nepremičnin."



MARKO VANČOŠEK