



KONSTRUKTOR

Če je bila še pred leti ponudba novogradenj v mestu pod Pohorjem dokaj skromna, je danes razkošna. Večja ponudba novozgrajenih stanovanj vsekakor omogoča boljše izbiri potrošnikom, ki so danes vse bolj pozorni na to, kje bodo stanovali, v kako velikem stanovanju in kakšno bo to stanovanje. Pred vami je podrobnejši pregled novogradenj v Mariboru in okolici.

Jeseni bo dokončan Konstruktorjev stanovanjski objekt Smetanova, v katerem bo 108 stanovanj.

PREGLED NOVOGRADENJ V MARIBORU IN V OKOLICI

Velika izbira, cene primerne lokacijam

ZA KVADRATNI METER PO 1033 EVROV

Gradbeno podjetje Konstruktor ponuja novogradnje na kar nekaj lokacijah. **Primož Pinter**, vodja prodaje nepremičnin v tem podjetju, pojasni, da imajo v ponudbi med že vseljivimi projekti stanovanjski objekt Koroški veter (štiri štirisobna stanovanja - dve v velikosti 129 m² in dve 115 m²). Prodajajo se po ceni 185 tisoč oziroma 193 tisoč evrov (večji stanovanji). "V cenah je zajet 8,5% DDV. Cena za parkirišče v garaži je 7000 evrov brez DDV. V ponudbi so tudi trije poslovni prostori v velikosti 58,70 m², zanje je treba odšteti 98.616 evrov (z DDV)." Prav tako je prostih pet dvo- ali

trisosbnih stanovanj v objektu na Lackovi cesti v Zgornjem Radvanju. Cene se gibljejo od 121 tisoč do 132 tisoč evrov z DDV.

Pinter pojasnjuje, da se gradi večstanovanjska hiša Brezje, kjer bo šest dvo- in dvoinpolsobnih stanovanj neto površine od 41 do 61,80 m². Vseljiva bodo konec aprila. V ceno 1490 EUR/m² brez DDV je vključeno parkirno mesto. V izgradnji je tudi stanovanjski objekt Smetanova s 108 stanovanji (80 garsonjer ter 28 dvo- in trisosbnih stanovanj), dokončan naj bi bil jeseni. Kot pravi Pinter, cene še niso uradno potrjene, gibale naj bi se od 1700 EUR/m² + DDV, za parkirišče pa bo treba odšteti 7500 EUR + DDV. Gradi se

še stanovanjsko naselje Mariborska metropola. V stolpnici S1 so na voljo stanovanja v velikosti od 40 do 150 m² po ceni od 1033 do 1385 EUR /m² + DDV. Stanovanja bodo vseljiva avgusta, cena parkirišča pa znaša 7580,90 evra z DDV. V bloku B bodo stanovanja istih velikosti kot v stolpnici S1, cene pa se bodo gibale od 1394 do 1640 EUR/m² brez DDV. Cena parkirnega mesta je 7000 evrov brez DDV.

Kot še dodaja Primož Pinter, namerava Konstruktor gradnjo stanovanj nadaljevati v Šentilju. "Stanovanja so namenjena stanovanjskemu skladu. Lastnih stanovanj za trg ne načrtujemo. Vsaj letos ne."

STANOVANJA TUDI V OKOLICI MARIBORA

V gradbenem podjetju Gama ponujajo nepremičnine na dveh lokacijah v okolici Maribora. Direktor podjetja **Branko Dušej**: "V Limbušu smo zgradili šest vrstnih hiš. Ponujamo možnost nakupa do IV. gradbene faze (cena brez DDV od 159.078 do 170.968 evrov - odvisno od velikosti parcele) ali na ključ (od 196.200 do 210.800 evrov). Ponujajo poseben popust - 10 tisoč evrov. V Rogozi nastaja naselje 61 stanovanjskih enot: 36 eno-, dvo- in dvoinpolsobnih stanovanj v štirih vila blokih (cena za gradnjo na ključ, brez DDV od 58.727 do 100.514 evrov, pritlična stanovanja z bivalnim delom tudi

v kletni etaži, z atrijem in teraso pa od 65.176 do 158.205 evrov), 23 vrstnih hiš (cene brez DDV, IV. gradbena faza od 137.963 do 174.029 evrov - odvisno od velikosti parcele in stanovanjske površine, na ključ od 182.240 do 226.797) ter dvojček."

Letos imajo v načrtu izgradnjo osmih individualnih stanovanjskih hiš v Zrkovcih.

Podjetje Stavbar Gradnje ob Ulici Veljka Vlahoviča zaključuje gradnjo trgovsko-stanovanjskega objekta A Pobrežje. Po besedah **Betke Rieger** je v njem 126 stanovanj in 280 podzemnih garažnih prostorov. "Kupcem bomo predali ključe stanovanj prihodnji mesec (vhod 1 in 2), v aprilu pa še kupcem stanovanj iz vhoda 3. Trenutno imamo na razpolago še 27 stanovanj (tri trisobna in 24 dvosobnih). Cena m² stanovanja je 1374 evrov, parkirišče stane 7281 evrov. Stanovanja so velikosti 49, 50 in 56 m² (dvosobna) ter 86 m² (trisosbna)."

V Miklavžu na Dravskem polju, blizu tamkajšnje osnovne šole, gradijo stanovanjska bloka z 39 stanovanji (18 dvosobnih, velikih 46,6 oz. 50,25 m², 17 trisosbnih, velikih 66,90 in 69,60 m², ter štiri petsobna, velika 104,30 in 111,10 m²). Dokončana naj bi bila predvidoma v avgustu. Cene: 92.864 evrov za 54,40 m² veliko dvosobno stanovanje v prvem nadstropju (cene istih stanovanj v pritličju so višje zaradi atrija), 119.895 evrov za 74,20 m² veliko trisosbno stanovanje v prvem nadstropju oz. 145.691 evrov za dvoetažno (dupleks) stanovanje, veliko 97,50 m², ter 173.617 evrov za 117,50 m² veliko petsobno dvoetažno stanovanje oz. 182.212 evrov za petsobno dvoetažno stanovanje, veliko 123,45 m².

Pri Stavbarju nameravajo nadaljevati gradnjo stanovanj na Pobrežju in v okolici Maribora.



NOVI APARTMAJI NA POHORJU

V ponudbi gradbenega podjetja MTB je stanovanjski objekt Magdalena III ob Žolgarjevi ulici, ki bo dokončan v začetku maja. Po besedah **Mirjane Mlinarič** bo v njem 110 stanovanj, velikih od 41,51 do 121,99 m², ter 220 parkirnih mest. Cene stanovanj se gibljejo med 69.889,50 in 214.120,50 evra (z DDV), parkirni prostor stane 9000 evrov (z DDV). V prodaji je še osem stanovanj, velikih od 78,71 do 115,07 m², in sicer v objektu Magdalena II ob Jezdarski in Žitni ulici. Cene se gibljejo od 116.617 do 173.184 evrov (z DDV). Parkirni prostor stane 8500 evrov (z DDV). Decembra se je končala tudi gradnja 37 vrstnih hiš v Brezju. Cene enostanovanjske enote na ključ se gibljejo od 196.525,31 do 239.568,50 evrov z DDV, odvisno od velikosti zemljišča. MTB-jeva stanovanja, za katera je ob nakupu v tem času mogoče dobiti poseben popust, so naprodaj tudi na Studencih (med Valvasorjevo ulico in Ruško cesto). So različnih velikosti (od 46,08 do 80,86 m²), stanejo od 73.496 do 122.232 evrov (z DDV), parkirno mesto 9000 evrov (z DDV). Junija bodo na Pohorju dokončali apartmajsko hišo Pohorske terase (nekda-

nji Gradisov počitniški dom). 30 apartmajev, velikih od 47 do 99 m², bo naprodaj po cenah od 154.407,60 do 397.891,70 evra (z DDV).

Med razvojne projekte MTB sodijo samostojne hiše v Pekrah, nadaljevanje zazidave območja nekdanje Merinke na Taboru (Magdalena IV) ter vrstnih hiš in bloka pri gasilskem domu v Hočah, v izgradnji je tudi stanovanjsko-poslovni objekt Centrum ob Svetozarevski ulici.

POVPRAŠEVANJE SPET VEČJE

Jaroslav Bauer iz nepremičniške agencije Atrium ugotavlja, da je ta čas največje povpraševanje po stanovanjih v manjših blokih v ali ob centru mesta (začetek Tabora, območje med centrom in Pedagoško fakulteto). Na tretjem mestu so lokacije v centru in novejši bloki pod Pohorjem.

Mirjana Mlinarič iz MTB-ja meni, da je zdaj največje povpraševanje po stanovanjih v bližini središča mesta, v manjših stanovanjskih naseljih v Mariboru in po vrstnih hišah v mirnem okolju zunaj mesta.

Primož Pinter iz Konstruktorja kot trenutno najbolj aktualen

projekt izpostavi stanovanjsko naselje Mariborska metropola ob Betnavskem gozdu, ki nudi možnost bivanja v najvišje ležečih stanovanjih pri nas (stolpnica ima 17 nadstropij) z izjemnim razgledom na mesto in okolico. Svojevrstna prednost tovrstnega projekta, pravi sogovornik, je tudi v tem, da so stanovanja dvonivojsko medetažna in ne klasična dupleks stanovanja, kar je bivalna posebnost. "Omenjena stanovanja so popolna novost na domačem nepremičniškem trgu. Lastnosti teh stanovanj dajejo svoji lokaciji - Betnavski park - bistvene konkurenčne prednosti pred drugimi stanovanjskimi projekti v Mariboru. To je tudi ključni razlog, da je to edina novogradnja pri nas, trenutno zanimiva za kupce. Vsekakor svoje prispeva v tem trenutku najnižja prodajna cena med novogradnjami v Sloveniji - 1033 evrov za m².

Med aktualne lokacije lahko štejemo še Magdaleno (MTB), stanovanja na Pobrežju (Stavbar) in Maistrov dvor (KBM Invest)."

Na vprašanje, ali se je povpraševanje v primerjavi z drugo polovico preteklega leta, ko se je prodaja stanovanj nekoliko zmanjšala, kaj

PROdom 02/320 10 45
info@prodom.si

MAKRO RUKAVLJA d.o.o.

- URBANISTIČNA DOKUMENTACIJA
- KATALOGI TIPSkih STANOVANJSKIH HIŠ
- PROJEKTI ZA GRADBENA DOVOLJENJA
- LEGALIZACIJE ČRNOGRADENJ

TRŽAŠKA 65, 2000 MARIBOR

LEVO Ponudba vrstnih hiš v Mariboru in okolici je pestra: v Limbušu je naprodaj šest vrstnih hiš. **DESNO** Nekdanji Gradisov počitniški dom bo apartmajska hiša, imenovana Pohorske terase.



MTB

izboljšalo, Primož Pinter odgovarja: "Glede na tempo prodaje stanovanj v Betnavskem parku lahko trdimo, da se je povpraševanje zelo povečalo. Večjega povpraševanja pa morebiti ne moremo pripisati samo trgu. Na povpraševanje po nepremičninah, kot sem že omenil in kot kažejo naše izkušnje, vpliva več dejavnikov. Najpomembnejši dejavniki so zagotovo cena, lokacija, funkcionalni tlorisi, arhitektura, kakovost gradnje in vgrajenih materialov."

V Mariboru je po mnenju strokovnjakov iz gradbene stroke še nekaj lokacij, ki bi se jih v prihodnosti dalo izkoristiti za stanovanjsko gradnjo. "V Kamenškovi ulici na Studencih je že vseljeno stanovanjsko naselje s približno 150 stanovanji. Podoben projekt bo na isti lokaciji sledil v prihodnjih letih. V Radvanju pod Pohorjem bosta zgrajena manjša stanovanjska objekta z imenom Habakuk. V Kratkoti ulici za Europarkom je predvidena gradnja najvišje stolpnice v državi. Na Lentu je prav tako nekaj prostih zemljišč, na katerih bi se lahko v prihodnjih treh letih zgradilo nekaj manjših stanovanjskih objektov," našteva Pinter.

Za konec pa še večna dilema o

tem, ali se danes, v času vsesplošne gospodarske krize, splača vlagati v nepremičnine?

"Vsekakor," je prepričan sogovornik. "Razlogov za to je več. Kljub razmeram, ki vladajo v svetu, je naložba v nepremičnine še vedno ena najbolj varnih. Zlasti če upoštevamo, da lahko stanovanje tudi oddamo in si s tem poleg kapitalskega dobička, ki ga ob trenutnih prodajnih cenah upravičeno lahko pričakujemo v nekaj letih, zagotovimo mesečni prihodek od najemnine. In še eno dejstvo govori v prid naložbi v nepremičnine. V naslednjih dveh do treh letih bo zaradi manjšega obsega in zamika vlaganj v tržno gradnjo zavladalo pomanjkanje stanovanj. To pomeni, da bo čez čas, po okrevanju od finančne krize, povpraševanje po nepremičninah spet večje od ponudbe. Zavedati se je treba, da postopek iskanja zemljišč za gradnjo novih stanovanjskih objektov, pridobivanje gradbenega dovoljenja zanj ter gradnja trajajo najmanj dve do tri leta. Ker bo povpraševanje po nepremičninah spet večje od ponudbe, je pričakovati, da se bodo takrat te spet podražile."

SANJA VEROVNIK

Imate sanje?

Mi vam jih pomagamo uresničiti!

Najamite

 svojo hišo
v lepi soseki že danes

in jo kasneje
odkupite!

**VRSTNE
HIŠE
BREZJE**

Jarčeva ulica,
leto izgradnje:
2008
velikost hiše:
(K+P+1)
189,76 m²
velikost
zemljišča:
od **162 m²**
do **288 m²**
cena najema
hiše z DDV:
600,00€
cena nakupa
hiše z DDV:
od **196.525,31€**
do **239.568,53€**



MTB d.o.o.
Mejska cesta 36
2000 Maribor
tel.: 02 228 11 60

www.mtb-doo.si