

Datum: **Torek, 20. Maj 2008** - Stran: **V ŽARIŠČU**

## Ali nova stanovanja res ostajajo neprodana?

**Dobro blago se bo vedno prodalo, tudi v časih najhujše krize, je prepričan Jožef Murko iz mariborske agencije za promet z nepremičninami Dodoma**

**Ponudba novih stanovanj na slovenskem nepremičninskem trgu naj bi bila v naslednjih letih velika, tako vsaj obljubljaajo investitorji. Samo Konstruktor v Mariboru na lokaciji nekdanje pivovarne Talis gradi kar 495 stanovanj, velik razmah stanovanjske gradnje načrtujejo tudi v Ljubljani. Toda nova stanovanja po nekaterih informacijah menda že zdaj ne gredo v promet. Ali je res tako?**

Andrej Kuplenk iz ljubljanske nepremičninske agencije ABC nepremičnine pojasnjuje, da so stanovanja na dobrih lokacijah s površino do 100 kvadratnih metrov vedno takoj razprodana. Na vogalu Vilharjeve in Železne ceste v ljubljanski Zupančičevi jami, pravi, gradi SCT 103 stanovanja, ki jih je po ceni 3500 do 5500 evrov za kvadratni meter stanovanjske površine vsa prodal, zgrajena pa bodo šele konec prihodnjega leta.



**Cene stanovanjem na najbolj atraktivnih lokacijah naj bi se tudi v Mariboru še dvigale.**

Ponovno zaželeno mestno središče?

"Ljubljana postaja iz leta v leto večja prestolnica. Vanjo se bo vsako leto, zlasti zaradi bistveno boljše možnosti zaposlovanja, priseljevalo vse več ljudi iz drugih krajev Slovenije. Šivi prometne ureditve so močno načeti, še slabše pa bo v prihodnjem letu, ko bodo gradnje v centru mesta zahtevale zapore posameznih odsekov. Če pomislimo še na soseske v bližini centra, ki bodo začele zapirati svoja parkirišča, bo pritisk na center mesta povzročal dodatne zastoje, kar bo še povečevalo interes za nakup stanovanj v centru oziroma v njegovi bližini," pravi Kuplenk.

V prihodnjih letih se bodo po njegovem mnenju v Ljubljano vračali tisti, ki so se zaradi predragih nepremičnin pred leti preselili tudi v več kot 50 kilometrov oddaljene kraje. Vožnja v mestno središče bo, pravi Kuplenk, trajala dlje tudi zaradi novih prometnih predpisov. "To bo kot nekakšen bumerang, ki bo ohranjal v Ljubljani cene, podobne današnjim. Nekatera stanovanja se bodo še naprej dražila, dvosobna se bodo letos podražila predvidoma za šest odstotkov predvsem zaradi vse večjega povpraševanja po takih stanovanjih. Vprašanje je, kdaj bodo novi lastniki stavbnih zemljišč začeli prodajati zemljišča, kar je zelo odvisno od morebitnih novih davčnih obremenitev lastnikov nepozidanih zemljišč. Menim, da se v prihodnjih treh letih na novih stavbnih zemljiščih ne bo prav veliko zgradilo, saj bodo morali investitorji, ki se bodo odločili za gradnjo, pridobiti gradbena dovoljenja in komunalno opremiti zemljišča. Hkrati bodo investitorji večjih zemljišč nedvomno prilagajali gradnjo vsakokratnemu povpraševanju na trgu," razlaga Kuplenk.

Daljši čas prodaje

Po Kuplenkovem prepričanju je utopija pričakovati, da se bo s sprostitev novih zemljišč začela masovna gradnja po nizkih cenah. Vedeti je treba, da se bodo gradbeni materiali, delovna sila in potrebni kapital za gradnjo še dražili. Mnogi investitorji zato ne bodo sposobni graditi pričakovano kakovostnih in hkrati ugodnih stanovanj po standardih, ki jih pričakujejo današnji kupci, ti pa so čedalje bolj zahtevni. V prihodnjih treh letih se v oddaljenosti do okoli treh kilometrov od centra mesta zanesljivo ne bo zgradilo toliko stanovanj, da bi jim cene začele padati.

In v Mariboru? Jožef Murko iz nepremičninske agencije Dodoma pojasnjuje: "Stanovanja pri nas postajajo vedno bolj tržno blago, kljub nejasni stanovanjski politiki. To pomeni, da so cene vedno bolj podvržene zakonu ponudbe in povpraševanja. V zadnjih dveh treh letih ugotavljamo porast izdanih gradbenih dovoljenj in večje število stanovanj na trgu. Za zdaj še ne moremo govoriti o tem, da novih stanovanj ni mogoče prodati. Ocenjujem, da se še vedno normalno

prodajajo, le čas prodaje se na nekaterih projektih podaljšuje."

Nekoč je bilo mogoče stanovanja prodati, še preden je bilo izdano gradbeno dovoljenje, kasneje so se prodajala do sklenitve gradnje objekta, zdaj pa se glavnina prodaje začne, ko kupci vidijo, kaj kupujejo. Po njegovem se bo dogajalo, da kupci vsega ne bodo kupili, vsaj ne po redni ceni. "Toda dobro blago bo vedno mogoče prodati, tudi v časih najhujše krize," pravi Murko.

V Mariboru še ni večjega števila neprodanih stanovanj. "Se pa dejansko podaljšuje čas prodaje in prodaja je vedno zahtevnejša. Če investitorji še vedno mislijo, da bodo kupci ponižno trkali na njihova vrata, je to njihov problem. Trženje postaja v tej dejavnosti najpomembnejši cikel. V Ljubljani te spremembe tečejo hitreje, ker je stanovanjski trg bistveno bolj razvit," pojasnjuje Murko.

Kljub ugibanjem, kolikšne bodo cene stanovanj v prihodnje, poznavalci ocenjujejo, da se zanesljivo ne bodo znižale, ampak se bodo ustalile. Cene na najbolj atraktivnih lokacijah pa naj bi se zviševale še naprej, vendar ne za toliko, kot so se v zadnjih letih.

**ZORA KUŽET**