

[Nazaj k članku](#)

## Anketa: cene nepremičnin bodo še upadale, država naj nikar ne gradi

[Jaka Elikan](#)  
vsi članki avtorja  
[Katarina Matejčič](#)  
vsi članki avtorja

Finance [092/2009](#)  
[15.5.09](#) 00:01

Kako komentirate šestodstotni upad cen v prvem četrtletju in napoved o strmem nadaljevanju padajočega trenda? Ali lahko nepremičninski trg spodbudi gradnja stanovanj v državni režiji? Lahko pripomore k izhodu iz krize?

### Preberite tudi:

1. [Letos so nepremičninari prodali le tri hiše v Ljubljani in dve v Mariboru](#)



**Bernard Brščič, ekonomska fakulteta:** "Šestodstotni upad cen je po mojem mnenju podcenjen. Na podlagi spremljanja nepremičninskih oglasov za stanovanja v centru Ljubljane ocenjujem, da je upad še enkrat tolikšen, menim namreč, da so se stanovanja že pocenila za petino. Bližje mojim spoznanjem pa je napoved 30-odstotnega upada do konca leta. Po metodologiji Case-Shillerjeve primerjave cen stanovanj in najemnin sem prišel do sklepa, da so stanovanja precenjena za tretjino. To pomeni, da je nepremičninski trg končno začel delovati, zato nikakor ni pravi trenutek za državno poseganje. Upad cen stanovanj na realno raven se lahko zgodi le, če se država ne bo vmešavala. Likvidacija zgrešenih naložb je tisto, kar nepremičninski trg potrebuje. Dokler z njimi ne bo počiščeno, recesije ne bo konec."

**Ivo Lavrač, ekonomska fakulteta :** "Šest odstotkov je več, kot smo bili vajeni do zdaj, ampak kriza se je poglobila, zato je to normalno. Pa vendar, ocena o skoraj tretjinskem upadu se mi zdi vendarle previsoka. Je sicer v mejah možnega, glede na to, da se je v nekaterih državah - Veliki Britaniji, Španiji, v Baltskih državah - to že zgodilo, a vseeno. Po mojem mnenju se bodo cene znižale manj, denimo od zdaj še za deset odstotkov. O državnih idejah pa menim naslednje - to je narobe. Že zdaj je veliko praznih in nezgrajenih stanovanj, zato je treba najprej pospraviti to zalogo. Kar je kljub upadu cen težko, saj so ljudje brez služb, težko pridejo do posojila. Torej, vse, kar bi država lahko naredila, je, da bi prevzela prazne nepremičnine in jih poceni oddajala. Ampak to je mogoče le kratkoročno, dolgoročno pa ne, saj država ni najemodajalka."



**Zoran Veleski, Mreža nepremičnin:** "Statističen podatek o četrtletnem upadu se mi zdi realen. Konec minulega leta so vsi še vedno pričakovali,

da bodo prodali po takratnih cenah. Ker pa se to ni zgodilo, so cene spustili, kar je razvidno tudi iz navedenih števil. Vseeno se mi zdi napoved o do 30-odstotnem upadu pretirana. To se sicer lahko zgodi pri kakšnem stanovanju, projektu, ne pa kar generalno. Tu bo pocenitev manjša, denimo še od sedem do osem odstotnih točk na že sedanjih šest. Ne glede na to, državni model se mi zdi nenavaden. Graditi v teh razmerah? To se mi zdi povsem nesmiselno."



**Jožef Murko, Dodoma** : "Cene upadajo, to je dejstvo. In bodo tudi v prihodnje. A postopoma in zmerno, zato se mi zdi govorjenje o 20-, 30-odstotnem upadu preveč črnogledo. Sploh, ker se zdi, da je krč, strah kupcev, popustil. Opažamo namreč, da so spet začeli kupovati stanovanja, predvsem tista s popusti oziroma po akcijskih cenah. In upam, da se bo to nadaljevalo. Kar pomeni, da se državi ni treba vmešavati. Sicer pa so taki predlogi samo ad hoc. Če bi gradila za najemniški trg, bi s tem obremenila državni proračun. V primeru, da bi bila to rešitev za gradbince, ki bi jim politika tako zagotovila delo, pa se mi tudi ne zdi pametno. To naše ekonomije zagotovo ne bo rešilo."

