

[Nazaj k članku](#)objavljeno [23.1.08](#) 00:01, [tiskana izdaja št. 015/2008](#)

## Bodo borzni padci udarili po cenah stanovanj?



[Monika Weiss](#)  
[vsi članki avtorja](#)

Kakšen vpliv bodo imeli (nadaljnji) padci borznih tečajev, morebitna recesija in podražitev stanovanjskih posojil na naš nepremičninski trg?

Kakšen vpliv bodo imeli (nadaljnji) padci borznih tečajev, morebitna recesija in podražitev stanovanjskih posojil na naš nepremičninski trg?

Nepremičninar [Jožef Murko](#) ([Dodoma](#) nepremičnine Maribor) je prepričan, da bi recesija na kapitalnem trgu in s tem zmanjšanje kupne moči nedvomno povzročila upad povpraševanja po nepremičninah. Bi pa bil učinek opazen s časovnim zamikom: "Prejšnje leto je bilo za nas idealno. Tako kot je kapitalni trg rasel nenormalno visoko, je rasel tudi nepremičninski, a letos bo nastopila ohladitev. Kolikšna, se ne da predvideti."

### **Cirmanova: Normalizacija razmerja med cenami in dohodki**

Tudi raziskovalka stanovanjskega trga na [ekonomski fakulteti Andreja Cirman](#) pričakuje, da se bo začelo obdobje (zlasti lanske) hiper rasti cen nepremičnin in povpraševanja ohlajati, razmerje med cenami stanovanj in dohodki ljudi pa normalizirati: "A ne toliko zaradi padca cen stanovanj, ampak pa zaradi postopnega dviga dohodkov."

Ne verjame pa, da bo povpraševanja izrazito upadlo: "Ker glavnina povpraševanja po nepremičninah pri nas izhaja iz čiste nuje ljudi, da si zagotovijo streho nad glavo, in vplivnega povečanja ponudbe stanovanj na trgu ni na vidiku, ne pričakujem izrazitega zmanjšanja povpraševanja po stanovanjih, tudi če se bodo dvignile obrestne mere posojil. Hkrati pa se pogosto zgodi, da denar ob padcu kapitalskih trgov beži prav v nepremičnine, kar bi pomenilo nov impulz za povpraševanje in s tem cene."

### **Polanec: Razlogov za padec cen še ni**

"Dvig obrestnih mer bo vsekakor omilil povpraševanje po nepremičninah, saj se zaradi tega zniža najvišja cena, ki so jo kupci pripravljene plačati. Po drugi strani pa bi se lahko del premoženja z borznih trgov premaknil v nepremičnine, kar bi povečalo povpraševanje po nepremičninah. Kaj se bo zgodilo s povpraševanjem na agregatni ravni, ni mogoče napovedati brez resnejše analize. Pri ponudbi smo sicer opazili povečanje gradbene aktivnosti, vendar pa se bodo zaradi inflacije in zelo verjetno višjih stroškov dela povešale cene novih nepremičnin. Zato se zdi bolj verjeten scenarij nekoliko blažja rast cen nepremičnin," meni [Sašo Polanec](#) z ljubljanske ekonomske fakultete.

### **Bankirji previdni**

"Upada povpraševanja po stanovanjskih posojilih za zdaj še ne opažamo, bo pa dogajanje v prihodnje na tem trgu zelo odvisno od treh dejavnikov: od tečajnega razmerja švicarski frank - evro (pri nas namreč raste zadolževanje v švicarjih), od tega, kaj se bo dogajalo s posojili (ali se bodo odplačilne možnosti posojilojemalcev poslabšale ali ne), in od samega razvoja finančne krize, zlasti ali bo ta zajela tudi evropski in naš nepremičninski trg," napoveduje član uprave [Volksbank Aleš Zajc](#).

### **Mišič: Cene bodo še rasle, a različno po mikrolokacijah**

Podobno menijo tudi nepremičninarji, pričakujejo celo "koristi" od aktualne krize na kapitalskem trgu.

"Ko borze in donosi papirjev padajo, se vlaganje v nepremičnine praviloma okrepi, povpraševanje pa se zveča," pravi [Gašpar Gašpar Mišič \(Gasspar nepremičnine Piran\)](#) in dodaja: "Ljudje imajo vse več denarja, a ostajajo ziheraši. In kljub evforiji z [NKBM](#) nikakor ne verjamem, da bodo zdaj svoj denar kar slepo vlagali v nove in nove delnice, ki jim jih bodo ponujali. Vse več ljudi ve, saj s tem tudi služi, da se splača s posojilom kupiti primerno nepremičnino, jo čez leto prodati in kredit odplačati. Tudi če bodo obrestne mere zrasle, bodo tu še zaslužki, saj se pri nas ne more zgoditi zlom cen nepremičnin - nasprotno, vsaj še dve, tri leta bodo cene rasle in se vse bolj diferencirale po mikrolokacijah, glede na funkcionalnost, kakovost in lokacijo." Pravi, da so cene določenih novozgrajenih stanovanj na Obali v zadnji mesecih zrasle tudi do 30 odstotkov, in dodaja, da so izjave določenih županov, kako bodo z več tisoč novimi stanovanji generalno znižali cene nepremičnin, pavšalne in površne, saj gre za nereprezentativen segment neprofitnih stanovanj.

### **Kuplenk: Ne pozabiti, da se banke pulijo za stanovanjska posojila**

[Andrej Kuplenk \(ABC Nepremičnine Ljubljana\)](#) meni, da je o učinkih finančne krize še prezgodaj govoriti. Je pa prepričan, da morebitna podražitev stanovanjskih posojil ne bo znižala povpraševanja po stanovanjih in s tem cen: "Ponudba stanovanjskih posojil je pri nas velika, in ker gre z vidika bank za varne naložbe, sem prepričan, da se bodo banke tudi pri večjem dvigu obrestnih mer raje odrekle delu lastnega dobička, kot pa pustile stranko k ugodnejšemu tekmecu." Tudi če bi zaradi dviga obrestnih mer usahnilo povpraševanje po nepremičninah, pa bodo "utež" po Kuplenku zagotovili vlagatelji, ki se bodo v nepremičnine selili iz nedonosnih papirjev.

### **Prejšnje leto primerljivo z letom prej**

Uradnih in končnih podatkov o številu prodaj in cenah nepremičnin pri nas v prejšnjem letu in januarju letos še ni, prvi prelimenarni podatki za lani pa kažejo, so nam včeraj potrdili na [Geodetski upravi RS](#), da so bile rasti cen in povpraševanja primerljive s predlanskimi. Leta 2006 je cena kvadratnega metra stanovanja v Sloveniji v povprečju medletno zrasla za 16 odstotkov, na določenih lokacijah pa celo za 33 odstotkov.