

VEČER

Svetozarevska 14, 2504 Maribor, SLOVENIA - tel. h.c. 02 / 23 53 500 - e-mail: pc@vecer.com

Datum: **Sreda, 24. September 2008** - Stran: **V ŽARIŠČU**

Bodo nepremičnine dražje ali cenejše?

Nepremičnine so se lani najbolj podražile na območju Celja, za 26 odstotkov, cene so malo padle - za odstotek - le na območju Kranja

Kaj se dogaja na slovenskem trgu nepremičnin? Bodo cene naraščale ali padale? Kaj je s stanovanjskimi posojili, z evidenco trga nepremičnin? To je le nekaj vprašanj, na katera so včeraj v organizaciji Planet GV iskali odgovore udeleženci četrte slovenske nepremičninske konference v Portorožu. Udeležujejo se je nepremičninski strokovnjaki, predstavniki bank, nekaj ministrstev in univerz, ki v dveh dneh na plenarnih zasedanjih in v več sekcijah skušajo doreči številna odprta vprašanja, opozarjajo pa še na novosti nedavno sprejete novele stanovanjske zakonodaje.

Za okroglo mizo, namenjeno cenam nepremičnin, je Jožef Murko iz mariborskega podjetja Dodoma povedal, da so cene nepremičnin odvisne od davčne, prostorske in stanovanjske politike. "Vse te politike pa so pri nas neustrezne in neprilagojene današnjim potrebam." Po njegovem je za Slovenijo značilno veliko "psihološko onesnaževanje zaradi negativnih informacij, ki jih ustvarjajo mediji, češ da se bodo cene nepremičnin znižale". Dejal je, da je to pri ljudeh povzročilo previdnost, kar je z vidika racionalnih odločitev pozitivno. Pravi, da vsi pričakujemo, kaj se bo zgodilo, na nepremičninskem trgu pa vlada zatišje. "Nepremičnine so za večino ljudi še vedno življenjski projekt, zato je previdnost upravičena in smiselna," je menil Murko. V nepremičninskih organizacijah opažajo, da se čas prodaje nekoliko podaljšuje, število transakcij pa je bilo v poletnih mesecih manjše kot prej. Po Murkovem mnenju se bodo cene prilagodile trgu: pri starih stanovanjih bodo razlike v ceni glede na lokacijo in ohranjenost, novogradnje bodo razvrščene po kvaliteti bivanja. Zahteve kupcev so vedno večje, iščejo predvsem nepremičnine, ki jim zagotavljajo visoko kakovost bivanja. Tudi predstavniki bank ugotavljajo, da se čas prodaje nepremičnin podaljšuje in da se investitorji resneje kot kdaj prej lotevajo projektov.

Dr. Andreja Cirman z Ekonomske fakultete v Ljubljani razlikuje dva pojavi - nepremičninski balon in nepremičninski cikel. Prvi je "je v ZDA eksplodiral", Slovenija pa svetovno finančno krizo zagotovo nekoliko občuti. Andrej Kocuvan, svetovalec v javnem podjetju za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči v Mariboru, je opozoril na trg stavbnih zemljišč, ki po njegovem ne deluje tako, kot bi moral. "Na področju nepremičnin in še posebno zemljišč so vedno značilne špekulacije. Zemljišča so monopol, omejena dobrina, vendar smo doslej vedno popuščali interesom kapitala," je razmišljal Kocuvan in dodal, da so nepremičnine poleg hrane in energije pomembna kategorija, ki kaže na dinamično rast cen.

Dr. Igor Pšunder iz Moje naložbe, pokojninske družbe, pa je govoril je naraščajočih obrestnih merah za stanovanjske kredite. "Če kaj negativno vpliva na vrednost nepremičnin, so to visoke obrestne mere in visoka inflacijska pričakovanja," je dejal. Po njegovem povpraševanje po nepremičninah v zadnjem času upada prav zaradi močno podraženih kreditov. Na vprašanje razpravljavcev, kaj storiti, če imamo stanovanjski kredit vezan na švicarske franke, odplačujemo pa ga v evrih, je dr. Cirmanova odgovorila, da smo si v tem primeru poleg kreditnega tveganja nakopali še valutno, in da je pri kreditih na dolgi rok precej odvisnega od denarnih tokov ter tudi od sreče.

Rok Justin iz podjetja Justinfo je pripravil pregled nepremičninskih trgov devetih držav. Povedal je, da so v Sloveniji cene stanovanj lani najbolj narasle na območju Celja, za 26 odstotkov, sledila je Nova Gorica z okolico z 21-odstotnim zvišanjem. Visoko povišanje so imeli še Novo mesto (18 %), Koper (17 %), manjše zvišanje cen pa je bilo v Ljubljani (5 %) in Mariboru (7 %). Cene so se znižale le v Kranju, za odstotek. Cene stanovanjskih hiš pa po njegovih podatkih vse od leta 2006 naraščajo.

ZORA KUŽET