

[Nazaj k članku](#)

Anketa: Cene bodo še kar nekaj časa šle navzdol, saj bo nepremičninski trg okreval zadnji

[Katarina Matejčič](#)
[vsi članki avtorja](#)
[Tanja Smrekar](#)
[vsi članki avtorja](#)

Finance [120/2009](#)
[24.6.09](#) 00:01

Kakšne bodo cene nepremičnin novembra in do kdaj lahko investitorji s prodajo stanovanj sploh še čakajo oziroma držijo cene na trenutnih ravneh?

Preberite tudi:

1. [Na kolenih tudi veliki](#)
2. [Prodajalci stanovanj naj se streznijo, v nakup pa brez čustev](#)
3. [Gradbinci: Pocenitev sploh ni](#)

Andreja Cirman, EF v Ljubljani: "Gradnja nepremičnin je ponavadi financirana kratkoročno in v trenutnih razmerah je obnavljanje oziroma reprogramiranje posojil precej težavno. Zato so investitorji hitreje prisiljeni v prodajo kot večina posameznikov, ki lahko čaka dlje ali pa jo celo odloži za nedoločen čas. Vendar pa gradbinci tega nočejo priznati, ne vem, zakaj. Verjetno zato, ker se zavedajo, da se bo, ko bo eden občutno spustil cene, začela cenovna vojna.

In ko bo vojna, bo res vojna. Enako velja za garancije. Če oziroma ko bodo banke začele unovčevati hipoteke, se bo sprožil cel plaz, ki ga bo težko ustaviti. To še posebej velja za manjše investitorje, ki niso hkrati tudi izvajalci, in tudi tiste velike, pri katerih lahko en velik projekt, ki je v težavah, pomembno vpliva na poslovanje podjetja. Donosi na lastna sredstva so namreč res precejšnji, marže na stroške pa ne. In ker imajo družbe različne strukture finančnih virov, je težko dati enoznačen odgovor, do kdaj še lahko vztrajajo pri zdajšnjih cenah. Eni so že zdaj prisiljeni v prodajo, drugi pa lahko še vztrajajo pri zdajšnjih cenah, čeprav nič ne prodajo.

A za vse, ne glede na to, v katero skupino sodijo, je vsak dan težje. In še težje bo. Cene bodo še upadale, dna še nismo dosegli. O konkretnih številkah sicer ne morem govoriti, treba je počakati na podatke za trenutno četrtletje. Prvo trimesečje je vedno zatišno, če pa bo tako tudi to, ki velja za vrhunec sezone, bo še precej slabše. Poleg tega se bo trend nadaljeval v jesen.

Treba je vedeti, da je kriza najprej zajela finančne trge, borze, nato realni sektor in šele na koncu nepremičninski trg. In tako bo tudi pri okrevanju, sledilo bo v istem

zaporedju, torej bodo nepremičnine povsem na koncu. Povpraševanja je manj, ker so kupci previdni zaradi nestabilnih prihodkov, in tega se ne da odpraviti kar čez noč."



Edvard Oven, nekdanji šef republiškega stanovanjskega sklada:

"Investitorji lahko kaj prodajo le, če dajo popust v višini okoli 10 odstotkov, kar kažejo tudi statistike. Podjetja morajo namreč servisirati posojila, s katerimi so financirala projekte, zato ne morejo več čakati, kar pa ne velja za zasebne prodajalce. Zato so cene novogradenj upadle bolj kot starogradenj. In bodo še.

Jeseni bo po moji oceni namreč prišlo do dodatnega znižanja, od 10 do 15 odstotkov. To bo vplivalo tudi na cene starih stanovanj, pri čemer je treba povedati, da se je trg že zdaj precej strukturiral, kar pomeni, da se cene precej bolj kot prej razlikujejo glede na lokacijo, kakovost gradnje, opremo."



Edna Džanić, pooblaščenca ocenjevalka nepremičnin: "Do novembra bodo cene nepremičnin še dodatno upadle za deset do 15 odstotkov.

Menim, da gradbinci oziroma investitorji ne morejo več držati neprodanih nepremičnin. Ne nazadnje imajo velika posojila, banke pa so pri novih posojilih zelo previdne. Poleg tega, da brez prodaje stanovanj bankam grozi, da jim vlagatelji ne bodo več odplačevali posojil, to pomeni še, da bodo brez plačil ostali delavci in podizvajalci.

Skratka, čas za držanje stanovanj v lasti vlagateljev se je iztekkel. In rezerve za pocenitve so. Samo pogledjte, s kakšnimi maržami prodajajo investitorji stanovanja v Ljubljani! Cena za kvadratni meter je tudi 3.600 evrov, medtem ko je lastna cena kvadratnega metra luksuznega stanovanja 1.200 evrov. Rezerve so!"



Frano Toš, Interdom : "Do novembra bodo nepremičnine lahko malenkost upadle, le za nekaj odstotkov. Ocenjujem pa, da prodaja

nepremičnin ne bi bila občutno višja, če bi prodajalci znižali cene. Na slab nakup nepremičnin zdaj vpliva psihološki vidik, ljudje se bojijo za izgubo služb in za odplačevanje posojil. In bali se bodo tudi, če bi se cene znižale. Sicer menim, da lahko gradbinci še nekaj časa zdržijo brez denarnih sredstev. To luknjo med gradnjo stanovanj in prejemom denarja zapolnjujejo s plačili v kompenzacijah. Podizvajalcem namesto denarja dajo stanovanja, in ta veriga se lahko nadaljuje do trgovcev z gradbenim materialom. Drži pa, da bo enkrat treba plačati za ta stanovanja tudi denar."



Jožef Murko, Dodoma : "Nočem napovedovati cen novembra. Zdi se

mi, da vsi špekulirajo v to smer, da bi povzročili upad. Upam, da bodo ostale enake. Ni pa to odvisno od nepremičninskega trga, ampak od celotnih razmer. Naj država že nekaj ukrene, da ljudje ne bodo brez služb. Potem tudi cene ne bodo upadale. Koliko časa lahko investitorji zdržijo še brez prodaje stanovanj, pa je odvisno od vsakega podjetja in od tega, koliko prihodkov lahko ustvari z delom za druge vlagatelje."