

[Nazaj k članku](#)

## Cene nepremičnin na Hrvaškem znižali bolj kot v Sloveniji



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

Finance [129/2009](#)

[8.7.09](#) 00:01

dop. 7.7.09 22:49

Največ povpraševanja je po manjših cenejših stanovanjih, luksuzne prve vrste ob morju pa držijo cene

Cene za kvadratni meter stanovanja v Istri se gibljejo od 1.800 do dva tisoč evrov. Podobno je s cenami hiš, te so namreč praviloma kakovostnejše, na boljših lokacijah in jih je manj. Približno toliko, med 1.500 in dva tisoč evri, je vreden tudi kvadratni meter nepremičnine v Dalmaciji. Slovenska obala je dražja.



Po ocenah nekaterih imetnikov nepremičnin na hrvaški obali se je ponudba nepremičnin za prodajo v zadnjem času povečala, cene pa imajo glede na povečano ponudbo še kar nekaj prostora za padec, čeprav znižanja cen že zdaj niso majhna. "Krč iz začetka leta, ko nismo prodali skorajda nič, je nekoliko popustil, še vedno pa ljudje bolj gledajo kot kupujejo," v en glas pravijo slovenski in hrvaški nepremičninski posredniki. Nepremičnine na dobrih lokacijah še vedno najdejo kupca, denimo Ruse, ker pa se ponudba povečuje, imajo prednost tisti, ki bodo prej na trgu.

## Statistični podatki

Po podatkih hrvaškega spletnega portala [Oglas.hr](#) je povprečna cena za kvadratni meter hiše na Hrvaškem včeraj znašala 1.235 evrov, stanovanja 1.723, zazidljivega zemljišča pa 102 evra. Najvišje cene so v Splitu (za hišo 1.950 evrov, za stanovanje pa 2.680), sledijo mu Zagreb, Zadar in Reka. Podobni so tudi izračuni portala [Crozilla](#).

Njihova analiza je pokazala, da je kvadratni meter stanovanja v Splitu junija stal 2.430 evrov (kar je 1,08 odstotka več kot maja), v Zadru 1.819 (plus 0,6 odstotka), na Reki 1.743 (minus 2,4 odstotka glede na maj), v Pulju pa 1.567 (4,8-odstotni upad). Crozilla sledi tudi cenam v Dubrovniku, ki je daleč najdražji, saj je minuli mesec kvadratni meter stanovanja stal kar 3.193 evrov. To je sicer 1,6 odstotka manj kot maja, ko je bilo za kvadratni meter odšteti 3.247 evrov. Še bolj vrtoglava je najvišja dosežena cena v Dubrovniku, to je 7.432 evrov.



"Cene so v primerjavi z letom 2008 upadle za 20, tudi za 30 odstotkov," pravi [Jasminka Biliškov](#) z agencije Biliškov nekretnine.

## Izkušnje hrvaških posrednikov

"Povpraševanje je letos precej manjše, sploh pri Hrvatih. Tudi cene upadajo. Cene hiš in stanovanj v Dalmaciji so v primerjavi z letom 2008 namreč upadle za 20, tudi za 30 odstotkov. Zdaj so tako od 1.500 do dva tisoč evrov za kvadratni meter. Izjema so luksuzne enote, recimo vile v prvi vrsti ob morju, ki stanejo tudi do tri, štiri milijone evrov.

Tu je bil upad največ desetodstoten. Najboljše nepremičnine najbolj držijo cene in tudi zanimanje je največje. Te se vedno prodajajo, saj jih kupujejo bogati tujci, predvsem Rusi, občasno tudi Slovenci, Estonci in drugi," razlaga Jasminka Biliškov iz agencije Biliškov nekretnine. Kot dodaja, so včasih možni še popusti, predvsem pri takojšnjem plačilu v celoti.

[Višnja Simonetti](#) iz agencije [Habitare](#) pa pravi: "Pri nas smo osredotočeni na Istro, v prvi vrsti Poreč in Novigrad. Na tem območju je povpraševanja precej manj, temu so sledile pocenitve, tudi do 25 odstotkov. Cene se tako zdaj v povprečju gibljejo okoli dva tisoč evrov za kvadratni meter." Po njenih besedah je največje povpraševanje po manjših stanovanjih, do 50, 60 metrov, kupujejo pa jih domačini in tudi tujci, Slovenci, Italijani.



"Cene na Obali so se še najmanj znižale," je prepričan **Jožef Murko** iz Dodome.

## Pol zdaj pol šele leta 2013

Prodajalci so se na strm upad prodaje že odzvali in uvedli različne popuste, akcije. Družba [Vesta razvoj](#) iz Buj ima tako od maja posebno ponudbo za njihove vile z bazenom: 50 odstotkov plačate zdaj, preostanek pa šele leta 2013, piše na njihovi strani. Velike so med 180 in 220 kvadratnimi metri, vsak pa stane dva tisoč evrov.

"Hiše niso ob obali, ampak v notranjosti, zato so bili do zdaj naše stranke predvsem Angleži. Rusi ne, ti želijo kupiti tik ob morju. A zadnje čase ni ne enih ne drugih, zato smo se tudi odločili za ta korak. Zdaj je zanimanje sicer večje, zares prodali pa še nismo nobene enote," so pojasnili v podjetju. Kot dodajajo, so upad, čeprav nekoliko manjši, zaznali tudi pri stanovanjih oziroma apartmajih. "Te kupujejo Slovenci in Italijani, in sicer po cenah med 1.800 in dva tisoč evri za kvadratni meter," končujejo v agenciji Vesta razvoj.

## Novo: dražbe na internetu

Portal [CentarNekretnina](#) od junija v sodelovanju z družbo [Aukcija nekretnina](#) odprla posebno spletno stran, na kateri bo mogoče spremljati dražbe nepremičnin. Po besedah odgovornih bo ta koncept omogočil transparentnost doseženih - dejanskih cen.

## Portorož, Izola, Koper

"Krč iz prvega četrtertletja je popustil. Res pa je, da ljudje še vedno bolj ogledujejo kot kupujejo, čeprav se tudi tukaj premika. Ravno kar recimo vodimo poganja za milijonsko vilo v Portorožu. Ta je zelo zanimiv, prav tako še Izola in Koper, čedalje večje pa je povpraševanje tudi po zaledju," pravi [Jožef Murko](#) iz [Dodome](#). Murko misli, da so se cene na Obali v primerjavi s preostalo Slovenijo še najmanj znižale, vrtijo pa se med dva tisoč in tri tisoč evri (to je za stanovanja). "Tisti, ki niso mogli prodati, so preprosto umaknili svojo ponudbo. Številnim tu namreč ni treba prodati na silo."