

Datum: **Ponedeljek, 27. julij 2009**

Stran: **KVADRATI**

Kamen na kamen - palača, Pravi čas za nakup nepremičnine

"Danes se spleča, morda že jutri se več ne bo"

Nepremičnino je smiselno kupiti v trenutku, ko je ponudbe na trgu največ in imajo investitorji novih stanovanj največ zalog, kar je morebiti prav v tem trenutku.



O tem, da morebiti že čez kratek čas novogradnje ne bodo več imele tako ugodnih cen, kot jih imajo danes, so prepričani domala vsi vpeti v nepremičninske posle." Ksenija Brence □ iz nepremičninske agencije Dodoma je prepričana, da novogradenj po tako sprejemljivih cenah, kot jih trg nudi sedaj, več ne bo nikoli. "Za tiste, ki kupujejo že obstoječo novogradnjo, je pravi čas danes oziroma čim prej. Kajti stanovanja, ki so že zgrajena, so se občutno pocenila." "

"Primož Pinter □ iz gradbenega podjetja Konstruktor: "Že nekajkrat sem povedal, da je že približno pol leta idealen čas za nakup nepremičnine. Ta idealno obdobje za kupce bo sicer še nekaj časa trajalo, vendar pa nikakor ne v nedogled. Moje napovedi glede tega so - vsaj do konca leta."

Trg nepremičnin je skrajno lokaliziran

Na območju Maribora so pogoji za kupce daleč najugodnejši v Sloveniji, saj sta le Koroška in Prekmurje cenovno pozicionirana še nekoliko nižje, ocenjuje Pinter. "Vsi

ostali deli Slovenije so glede ponudbe nepremičnin pozicionirani bistveno višje. V Mariboru je trenutno možno kupovati stanovanja celo pod njihovo lastno proizvodno ceno oziroma pod pragom. Kaj to pomeni? Celotni investicijski stroški stanovanjskih objektov nikakor ne morejo biti nižji od 1200 EUR/m². Stroški izgradnje se gibljejo okoli 900 EUR/m² za normalen standard, med 100 in 200 EUR/m² so vredna zemljišča, vsaj 50, če ne 100 EUR/m² je treba odšteti za komunalno opremljenost zemljišča, hkrati pa je potrebno prišteti še celoten upravni postopek za pridobitev gradbenega dovoljenja, projekte, stroške financiranja ter prodaje in že smo na skupnem znesku 1200 EUR/m². Marsikje je ta številka višja tudi za 100 EUR/m² ali celo več. Naj opozorim, da navedene vrednosti ne vsebujejo DDV. Govorim seveda za Maribor in ne za njegovo okolico. Torej je v Mariboru mogoče najti zelo široko ponudbo nepremičnin po nerealno nizki ceni. Zato je zelo zanimivo razmišljanje kupcev, da bodo še malo počakali pri nakupu, saj bodo cene padle. Vendar je to preprosto nemogoče. Vsi večji projekti na svetu se namreč financirajo z bančnimi viri. Seveda je priporočljivo, da je manjši delež tudi lastniški, vendar ta v večini primerov ne presega 10%. Stanovanja v Mariboru se torej ne morejo pod nobenim pogojem prodajati po 1000 EUR/m², saj investitor banki nikoli ne bo sposoben vrniti kredita. Danes banke bdijo nad vsakim projektom in ne dovolijo korigiranja prodajnih cenikov navzdol, saj na takšen način ne bi prišle do denarja, ki so ga posodile. Zaradi teh dejstev se vrtimo v začaranem krogu. V kolikor kupci ne bodo kupovali, bodo podjetja investitorji verjetno v stečaju. Banke bodo prevzele vse proste nepremičnine in na žalost vseh kupcev se bodo te nepremičnine začele prodajati z vračunano bančno maržo. Sledila bo namreč dodatna podražitev."



Sogovornik kupce nepremičnin tudi opozarja na pazljivost pri upoštevanju določenih napovedi glede nepremičninskega trga, ki se

pojavnjajo v javnosti. "Trg nepremičnin

je namreč skrajno lokaliziran. To pomeni, da ni moč primerjati nobenega mesta v naši državi. Vsako mesto je trg zase. Slovenski problem je, da nekateri pri napovedih o cenah in prihodnosti pretirano pozornost namenjajo ljubljanskemu nepremičninskemu trgu, ki je tudi najbolj razvit v državi. Tam res obstaja maneverski prostor, da se cene novogradenj prepolvijo in to nekateri tudi vseskozi napovedujejo. Toda Maribor in Ljubljano ne gre metati v isti koš. Investicijski stroški so zaradi dražjih zemljišč in komunale v Ljubljani le malo višji kot v Mariboru. Stroški izgradnje, ki predstavljajo pretežni del stroškov v investicijski strukturi, pa so popolnoma enaki. Torej so investicije v Ljubljani približno 10 do 20 odstotkov dražje kot v Mariboru, prodajajo pa se tudi po 300% višjih cenah kot v Mariboru."

Morebiti je zdaj, ko je ponudba novogradenj na nepremičninskem trgu pestra, najbolj primeren čas, da si omislite novi dom.

Razlog za in razlog proti "

"Robert Geisler iz mariborske nepremičninske družbe Realiteta ocenjuje, da je trenutno na domačem nepremičninskem trgu, natančneje v segmentu novogradenj, zaznati največje popuste pri oglaševanih cenah stanovanj. "Največji razkorak med oglaševanimi cenami v obdobju pred gospodarsko in finančno zaostritvijo pa je prav v Mariboru. Na drugi strani je segment trga rabljenih nepremičnin tudi počasi spoznal, da bo treba popustiti pri cenah, če bodo prodajalci želeli posel izpeljati in nepremičnino prodati. Vendar je ta segment bolj razpršen, na trgu nastopa več akterjev na strani ponudbe, zato je prilagoditev počasnejša, kljub temu pa je zaznati glas razuma tudi med prodajalci rabljenih nepremičnin, ki so po večini fizične osebe."

Sogovornik prav zaradi omenjenih razlogov kupcem, ki kupujejo nepremičnino za bivanje, kakor tudi tistim, ki kupujejo nepremičnino za investicijo, polaga na srce, da o nakupu razmišljajo čim prej. "Zakaj? Naj razložim nekaj aspektov za nakup nepremičnine in proti nakupu v tem času. Za nakup nepremičnine, predvsem novogradnje, govorijo naslednji argumenti.

Investitorji imajo v tem trenutku še kar nekaj zalog novih nepremičnin, zato so se pripravljani bolj radodarno pogajati pri cenah, a kljub temu v realnih in razumnih okvirih. Kupci imajo v tem trenutku relativno pestro izbiro nepremičnin, zato lahko tudi primerjajo in tehtajo te med seboj, vendar je treba tudi izpostaviti, da so primerljive nepremičnine lahko le tiste, ki so na primerljivi lokaciji, zgrajene s primerljivimi materiali in so umeščene v primerljive objekte s primerljivo umestitvijo v objektu. Po odprodaji zadostnega števila zalog novogradenj in s tem po pokritju večine dolžniških virov financiranja bodo tudi investitorji pričeli počasi korigirati cene navzgor, zato je smiselno kupiti



Nova stanovanja, ki so trenutno v ponudbi, so se že občutno pocenila.

nepremičnino v trenutku, ko je ponudbe na trgu največ in imajo investitorji torej največ zalog, kar je prav v tem trenutku. Finančni sektor je pričel, čeravno počasi, sproščati zaostrene pogoje za pridobitev kreditov, torej dolžniške vire financiranja nakupa, pri tem pa so obrestne mere in marže izjemno nizke in so krediti s tem cenejši. Nakup po takšnih cenah, kot so kupcem na voljo danes, v prihodnosti, po tem, ko se bo gospodarstvo ponovno pobralo, zagotovo tako hitro ne bo več mogoč. Za kupce novogradenj je nakup varen, saj so dodatno zavarovani z določili zakona o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb. Za kupce, ki kupujejo hiše in na splošno nepremičnine višjih vrednosti (razen segmenta najvišjega kakovostnega razreda, kjer veljajo svoje zakonitosti), pa je manevrskega prostora še več, saj je v tem segmentu trga zaznati največji upad povpraševanja, zato so investitorji še bolj fleksibilni pri pogajanjih."

Trezna presoja pri nakupu rabljene nepremičnine

Kupcem rabljenih nepremičnin Geisler priporoča trezno presojo. Ponudba rabljenih nepremičnin je namreč velika. "Zato so možnosti za pogajanja vsekakor odprte, pri tem pa ta segment trga ni tako na udaru, saj ga po večini ne bremenijo visoke obresti zaradi dolžniških virov financiranja oziroma kreditov."

Kaj pa argumenti proti nakupu nepremičnine v tem trenutku? "Če kupec v tem trenutku ni popolnoma prepričan, da bo tudi v prihodnje prejemal redne dohodke, je v osnovi bolje počakati še nekaj mesecev, da se bodo kazalci splošne gospodarske rasti in situacije izboljšali. Banke velikokrat pri kreditiranju nakupa zahtevajo večjo lastno udeležbo, kar je lahko za kupca dodatna obremenitev." Geisler še opozarja, da nihče ne more povsem zagotovo napovedati nadaljnjega razvoja dogodkov, čeprav bistvenega padca cen, vsaj pri novogradnjah, nikakor več ni pričakovati.

Sanja Verovnik