

Decembrske “super” ponudbe: Popust, “fičo” ali BMW?

Objavljeno v številki 457 z dne 08.12.2008

Nakup nepremičnine, sploh tistim, ki nimajo težav z zagotavljanjem finančnih sredstev ta čas pomeni pravo ugodje, nekateri prodajalci kar sami oglašujejo popuste, spet drugi podarjajo avtomobile. SVARUN BAJEC

V zadnjem času, ko statistika ni več najbolj pisana na kožo prodajalcem, sploh tistim, ki so se projektov z željo po donosih lotili na t.i. popoldanski način, ali pa kljub resnemu profesionalnemu pristopu niso računali na čase, ko banke ne odobrijo kar vseh kreditov povprek, s katerimi bi si investitorji zagotovili tako zeleno likvidnost (ki jo krvavo potrebujejo, da dokončajo na pol dograjene projekte), se vsaj tisti kupci stanovanj, hiš ali poslovnih prostorov, ki imajo dovolj denarja v žepu, lahko veselijo časa ki je pred nami.

Še pred dobrega pol leta, ko smo tudi v Kapitalu poročali o zastoju prodaje večjih stanovanj v Zagrebu, ob kateri so se kupci srečali z darilom v obliki 13.000 evrov vrednega Yarisa, se nam je omenjena ponudba pri nas zdela kar nekako nemogoča. Toda danes je tudi pri nas realnost. Tako smo na spletu kar hitro zasledili kar dve ponudbi, kjer bo kupec nagrajen z avtomobilom. Tako se boste ob nakupu 230 kvadratov velike, letos zgrajene hiše v urejenem naselju v okolici Ljubljane, soočili z dobrodušnim darilom v obliki novega Fiata 500. Nek drug prodajalec bo kupcu enega od dveh na ključ zgrajenih trojčkov v dar prejel, vsaj tako gre soditi po fotografiji, BMW serije 1. Drugačen pristop so ubrali pri mariborskem Konstruktorju, tam se je prejšnji teden zaključila že najmanj druga akcijska prodaja stanovanja, kjer prvim 30 kličočim ob predložitvi oglasa ponudijo 3-odstotni popust pri kupnini, še bolj dobrodušen je prodajalec, posrednik ABC nepremičnine, ki vam ob 10 % ari nudi do kar 15-odstotni popust pri nakupu stanovanja v Semedelskih razgledih. Kar ob 250 tisoč evrov vrednem trisobnem stanovanju pomeni za kar 40 tisočakov prihranka.

Kakorkoli, popusti in avtomobili gor ali dol, v kolikor danes kupujete stanovanje in glede na stanje na trgu vsaj poskusa pogajanj za znižanje kupnine nikakor ne smete izpustiti.



Jožef Murko, Dodoma, d.o.o.

Ne poznam drugih primerov dajanja popustov od navedenih. Priprava projekta novogradnje je kompleksna zadeva. Razvoj nepremičninskega projekta traja več let in to, kar je sedaj na trgu, je posledica minulega dela. Koliko je rezerve pri cenah posameznih investitorjev ne vem, vem pa, da so se v preteklosti občutno podražile cene zemljišč, komunalnih dajatev, materiala in dela. Investitor pa je tudi upravičen do določene premije za riziko. Saj drugače tega enostavno ne bi počel. In ne poznam investitorja, ki se bo šel razprodajo v svojo škodo. Lahko realno pričakujemo, da bodo posamezniki prisiljeni tudi v to, vendar to ne more in ne sme biti splošen vzorec obnašanja na trgu nepremičnin. Torej popusti so lahko le v smeri optimiziranja planiranja denarnih tokov. Odgovoren investitor jih bo planiral v okviru možnega. Če pa nekdo daje nenormalno visoke popuste, v prvi vrsti kaže na svojo logiko poslovanja. Pričakujem pa, da kupec stanovanja v današnjih časih ni pripravljen kupiti neznanemu sosedu 1/10 Porscheja. Dejstvo je, da so zahtevane stopnje donosnosti s strani investitorjev višje od stopenj donosnosti, ki so jih pripravljene plačati kupci. Prišlo bo do uskladitve, to pa pomeni, da bo marsikdo opustil to dejavnost. Verjamem, da bo sedanja kriza doprinesla do ponovne uveljavitve osnovnih vrednot v poslovnem svetu: odgovornost, zaupanje, poštenost.



Andrej Kuplenk, ABC nepremičnine

Kupci so danes, zlasti zaradi negativnih medijskih poročanj in dogajanj na finančnih trgih, zelo v dvomih kaj storiti. Pričakujejo, da se bodo cene nekaterim nepremičninam še rahlo spustile, zato veliko njih z nakupom še malo čaka. Nekateri imajo (trenutno) tudi naložene prihranke v delnicah in čakajo na prihodnje ustrezne popravke vrednosti navzgor. Investitor Semedelskih razgledov se je zato v celoti prilagodil sedanji situaciji na trgu in prav zaradi tega je sprejel takšne plačilne pogoje, ki omogočajo vsakemu kupcu, da se že po plačilu 10 % are preseli v novo stanovanje. Svoje dosedanje stanovanje pa lahko morda malo obnovi in ga nato počasi ter v miru ponudi na trgu.

Dodaj svoj komentar:

Ime:

E-mail:

Prepišite niz iz slike:



Dodaj komentar

Spletni naslov: <http://www.revijakapital.com/kapital/kapitalovobjektiv.php?idclanka=6284&oznaci=dodoma>