

[Nazaj k članku](#)

Finance.si

Do novogradnje v Ljubljani za krepko pod tri tisoč evrov za kvadratni meter

[Jaka Elikan](#)

[vsi članki avtorja](#)

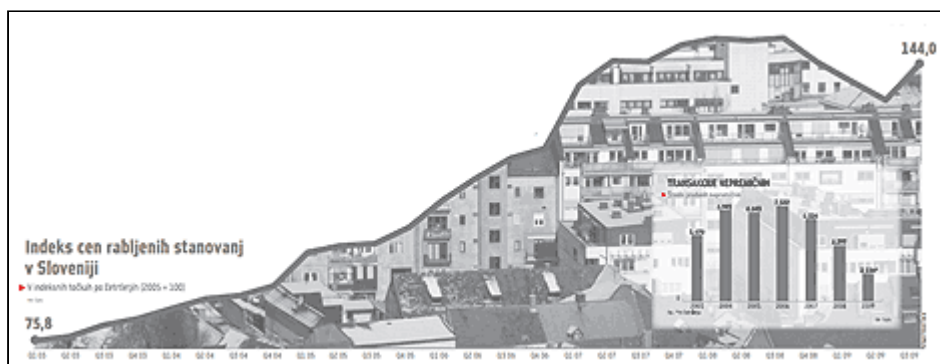
[Katarina Matejčič](#)

[vsi članki avtorja](#)

Finance [253/2009](#)

[30.12.09 00:01](#)

Nadaljnje upadanje cen nepremičnin bo prihodnje leto odvisno od razmer v gospodarstvu



Kaj se bo prihodnje leto dogajalo na nepremičninskem trgu?

Zoran Jankovič, župan Ljubljane: "Prodaja nepremičnin bo prihodnje leto boljše kot v drugi polovici letošnjega, predvsem pa bodo cene izrazito nižje. Pričakujem močan upad, na dva tisoč evrov za kvadratni meter novogradnje v Ljubljani. Banke bodo za nakup po takšni ceni rade odobrile posojilo. Mnogi investitorji in gradbinci še vedno vrednotijo zaloge po 2.800 ali 3.900 evrov za kvadratni meter.

Zadnjih 20 let so bili vajeni, da so vse, kar so zgradili, zlahka prodali. Do letos je veljalo, da je gradbinec s prodajo 50 ali 60 odstotkov stanovanj pokrnil stroške, 40 odstotkov pa je bilo dobička.

Banke tudi ne bodo več sprejemale tako visoko vrednotenih zalog, kot jih imajo investitorji in gradbinci v bilancah. Zaloge se preprosto ne bodo več izplačale. Ocenjujem, da je v Ljubljani tri tisoč neprodanih novih stanovanj. Tisti, ki ima neprodane zaloge, si je sam kriv, če bo zabredel v težave.



Foto: Irena Herak

Najbolje jo bo odnesel tisti, ki bo prvi močno spustil ceno in se znebil zalog. Za novo stolpnico SCT na Vilharjevi nisem prepričan, da je na ekskluzivni lokaciji in da bo prodana po 3.950 evrov za kvadratni meter. Kupci, ki so že plačali aro, razmišljajo, da bi pozabili na desetino kupnine. Podobno je z [Vegradovimi](#) Celovškimi dvori. Gradbinci se bodo morali sprijazniti z manjšimi dobički - desetodstotni donos je vrhunski. Ljubljančane pa pozivam, naj še počakajo z nakupom nepremičnin. Mesto bo kupovalo stanovanja po spomladanskem rebalansu proračuna."

Preberite tudi:

1. [Mački na \(pre\)vroči pločevinasti strehi](#)
2. [V slabih štirih letih 44-odstotna rast cen rabljenih stanovanj](#)



Foto: Urban Štebljaj

Milan Kuster, AVK : "Pričakujem, da se bodo investitorji soočili s težkimi razmerami ter cene oblikovali v skladu s povpraševanjem in kupno močjo. Ne pričakujem pa, da bi se prodaja stanovanj pomembneje izboljšala glede na splošno gospodarsko klimo in napoved rasti števila brezposelnih. Morebiten upad cen je odvisen zlasti od odnosa med investitorji in bankami. Če bodo banke zaostrele dialog z investitorji, je mogoče pričakovati večje znižanje cen.

Te bodo sicer težko obdržale raven iz leta 2009. V Mariboru se je cena novogradenj ustalila, saj smo s pomočjo Konstruktorja spoznali, da je priložnost v razumni ceni in kakovostni gradnji. Zdaj se cena za kvadratni meter giblje med 1.200 in 1.300 evri. Iz mariborske izkušnje se lahko česa naučijo tudi v Ljubljani in okolici, kjer so po mojem rezerve mnogo večje. Če se bo pojavil investitor, ki bo zelo spustil ceno, mu bodo po naravi stvari sledili drugi. Seveda neprodane zaloge bremenijo gradbince. In če država ne bo posegla na nepremičninski trg, je pričakovati tudi likvidnostne težave v gradbeništvu."

Jože Murko, Dodoma : "Predvidevam, da se bo trg prihodnje leto umiril in ustalil, seveda če bo vlada obvladala krizo. Če pa se bodo gospodarske razmere slabšale, bomo priče vnovičnemu pritisku na cene. Investitorji bodo poskušali zmanjšati svoje zaloge, nekateri tudi s pocenitvami, a to ne bo splošen pojav.

Še najbolj se bo nižja raven cen izkristalizirala na trgu z zemljišči. Sicer pa gibanje cen ni odvisno od gradbenikov in nepremičnarjev, temveč od politike vlade in bank do tega segmenta gospodarstva.

Država je letos sanirala finančno industrijo, vseskozi subvencionira kmetijstvo, reorganizirala je zdravstvo, pomaga železnicam. Po kakšni logiki naj bi pustila na cedilu nepremičnine, ki ustvarijo 23 odstotkov BDP?



Foto: Aleš Beno

V obdobju 1996-2005 je bil kvadratni meter novega stanovanja približno 1,5-kratnik povprečne bruto plače. Zadnja tri leta se je to razmerje poslabšalo, lani je zraslo celo na 2,4-kratnik plače. To je veliko; realno razmerje je po moji oceni namreč nekje med 1,5- in 1,8-kratnikom. Upam, da se bodo cene tu nekje tudi ustalile. O tem, da se bo to zgodilo že prihodnje leto, pa močno dvomim, saj gre za projekte, ki se že izvajajo, stroški pa so že bolj ali manj znani.

Upam, da bo transakcij prihodnje leto več. Ali bo nakup tudi dobra naložba? Odgovor je podoben kot za delnice. To bo vedno dobra odločitev, seveda če bomo kupili dobro nepremičnino. Dobre nepremičnine pa ne ustvarjata samo lokacija in arhitektura, ampak tudi gospodarsko in socialno okolje. Zato si želim, da bi Slovenija postala takšno okolje, v katero se bodo želeli naseliti ne samo Slovenci, temveč tudi drugi Evropejci."



Foto: Irena Herak

Matej Košič, Vegrad : "Pričakujemo nadaljnjo segmentacijo cen nepremičnin glede na lastnosti teh: lokacijo, kakovost gradnje ter razliko med starimi nepremičninami in novogradnjami. Zadnji statistični podatki nakazujejo manjše ogrevanje trga nepremičnin in verjamemo, da se bo trend postopno nadaljeval tudi prihodnje leto. Sicer pa v letu 2010 in nasploh v prihodnjih letih vidimo možnosti za rast povpraševanja predvsem po najemniških stanovanjih. Verjamemo namreč, da je njihov nakup dolgoročno vselej dobra naložba."

Zoran Madon, Metropola : "Druga polovica tega leta je pokazala, da se povpraševanje vendarle krepi, kar so potrdile tudi statistike. Te so namreč pokazale rahel dvig nekaterih cen in tudi števila transakcij, kar je po mojem mnenju znamenje, da je dno doseženo. Sledila bo stabilizacija, in sicer na trenutni ravni. Za meter novogradnje bo v prestolnici treba odšteti od 2.700 do 2.800 evrov. Praznih stanovanj je namreč še dovolj. Natančneje, v Ljubljani okoli 950, skupaj z okolico 1.500, v vsej Sloveniji pa največ 4.500.



Vendar pa je treba vedeti, da bodo te zaloge verjetno hitro pošle. Razlog: počasna odzivnost trga, saj investitorji za uresničitev projekta potrebujejo do tri leta. Zato se lahko zgodi, da bo v nekem trenutku povpraševanje celo preseгло ponudbo, čeprav bodo prihodnje leto ljudje nepremičnine kupovali za bivališča, in ne še kot naložbo. Zaslužek od najemnin ni dovolj privlačen, hitre rasti cen, ki je vabila do zdaj, pa še ni videti."

