

# VEČER

Svetozarevska 14, 2504 Maribor, SLOVENIA - tel. h.c. 02 / 23 53 500 - e-mail: [pc@vecer.com](mailto:pc@vecer.com)

---

Datum: **Torek, 22. April 2008** - Stran: **FINANČNI VEČER**

## "Dobra stanovanja bo vedno mogoče prodati!"

**Mnogi investitorji skušajo z nepremičninami zgolj zaslužiti, na kvaliteto bivanja pa pozabljajo**

**"Prevladuje prepričanje, da se z nepremičninami kujejo visoki dobički, toda dejstvo je, da je smetana že pobrana. Zaradi teh domnevnih dobičkov se še vedno povečuje število akterjev, ki želijo z nepremičninami zgolj zaslužiti," meni Jožef Murko, direktor podjetja za promet z nepremičninami Dodoma.**

Kupci lahko izbirajo

Po njegovem mnenju obstajajo posamezniki, ki skušajo z nepremičninami zaslužiti na račun neurejenosti davčnega sistema in trga delovne sile, dela na črno in še česa. Tu so še nekatera podjetja, pravi, ki opuščajo svojo temeljno dejavnost in se pričenjajo ukvarjati z nepremičninami. Mnoga podjetja se tudi



odločajo, da ob svoji redni dejavnosti izvajajo še nepremičninske projekte. "Zakaj lahko vse to počnejo, je druga zgodba. Dejstvo pa je, da so tudi nekatere banke premalo previdne. Vsakogar, ki pride po kredit, res ni treba financirati," meni Murko. Po njegovem bi država morala vzpostaviti nekakšne "regulacijske faktorje," kontrolne mehanizme, ki bi preprečevali anomalije na nepremičninskem trgu.

Kakorkoli že, v zadnjih mesecih imamo v Sloveniji veliko ponudbo nepremičnin, stanovanja in hiše gradijo na domala vseh območjih, po vsej državi. To je za potrošnike dobro, ker imajo končno izbiro, kaj na trgu kupiti. "Dejstvo pa je, da se bo kar nekaj nepremičninskih projektov ustavilo, ker nepremičnin ne bo mogoče prodati. Resen investitor, ki gradi številna stanovanja, naredi raziskavo trga, preuči potencialne kupce in zgradi le to, za kar je na trgu potreba. Večina majhnih investitorjev pa igra na eno karto in želi le zaslužiti. Ker se nikoli ne vprašajo, kako bodo ljudje v novih nepremičninah živeli, lahko že zdaj ugotavljamo nekaj zgrešenih projektov z neprodanimi stanovanji," pove Murko.

Kakšno stanovanje kupiti?

Investitorji morajo po njegovem v novozgrajenih objektih zagotavljati predvsem kvaliteto bivanja, saj kupci upravičenost nakupa presojujejo prav po tem. "Pomembni so tehnični parametri, površina stanovanja, notranja obdelava, energetska varčnost... Funkcionalnost stanovanja bi morala biti prilagojena kupcu. Ni mogoče petdeset let graditi enakih stanovanj, kot to počnemo v Sloveniji. Pomemben parameter je zame tudi hrup, ki mu doslej niso posvečali velike pozornosti, najpomembnejša pa je lokacija. Pri tem je pomembna tudi urejenost okolice, socialna struktura in podobno. Ko vse to združimo, dobimo kvaliteto bivanja. Nepremičnina mora zagotavljati zadovoljevanje naših potreb in ponujati dobro počutje," pravi Murko in dodaja, da je o takšni kvaliteti bivanja mogoče razmišljati, če ima človek zagotovljeno osnovno eksistenco. "V nasprotnem je zgodba drugačna," pravi.

Dejstvo pa je, da pri nas stanovalci v večini primerov za večjo kvaliteto bivanja niso pripravljeni nameniti plačevati stroškov, razen za tisto, kar predpisuje zakon. Toda če želimo imeti večjo kvaliteto bivanja, to v končni fazi tudi nekaj stane.

Po Murkovem mnenju je naša stanovanjska politika usmerjena zgolj v reševanje stanovanjskih problemov mladih, starejšim in tistim, ki so na vrhuncu svojih delovnih in življenjskih zmogljivosti, ne posveča zadostne pozornosti. Skrajni čas je, pravi, da se poskrbi, da bo mesto takšno, da bi se vanj želeli priseljevati uspešni ljudje.

Na vprašanje, ali so cene stanovanj v Mariboru nizke, saj so v primerjavi s prestolnico precej nižje, Murko odgovarja: "Maribor ne odstopa od splošnih razmerij v Sloveniji. Smo v povprečju, v sredini dogajanja."

Bo v Mariboru kmalu naprodaj preveč stanovanj? Bodo morda dalj časa ostala prazna? Po Murkovi oceni se bodo dobra stanovanja, to so tista, ki bodo izpolnila vsa pričakovanja kupca, lahko vedno prodala. Druga, ki imajo kakršnekoli pomanjkljivosti, bodo ostala neprodana.

**ZORA KUŽET**



**Jožef Murko: "Prevladuje prepričanje, da se z nepremičninami kujejo visoki dobički, toda smetana je že pobrana."**