

NEPREMIČNINSKI TRG

Iskanje idealne nepremičnine za idealno ceno

Cene stanovanjskih nepremičnin so se ustalile na ravneh, ki so v povprečju za približno deset odstotkov nižje kot pred začetkom krize. V prihodnjih mesecih pričakujejo nepremičninski strokovnjaki nekoliko bolj živahno prodajo rabljenih stanovanj, saj se zmanjšuje ponudba novogradenj.



FOTO: IGOR NAPAST

V Geodetski upravi RS v kvartalnem poročilu o povprečnih cenah nepremičnin na slovenskem trgu za drugo četrtletje tega leta ugotavljajo, da cene stanovanjskih nepremičnin rahlo stagnirajo od ponovne oživitve nepremičninskega trga v drugi polovici leta 2009. Cene zemljišča za gradnjo in poslovnih nepremičnin pa kažejo naraščanje.

DOBRE IN SLABE NEPREMIČNINE

V preteklem letu se je promet nepremičnin ustalil na ravni, ki potrjuje oživitev slovenskega nepremičninskega trga po krizi, ki je dosegla dno v prvi polovici leta 2009, pravi **Robert Geisler**, direktor družbe Realiteta nepremičnine in član upravnega odbora Zbornice za poslovanje z nepremičninami pri Gospodarski zbornici Slovenije. "Hkrati se je trg stanovanjskih nepremičnin močno razslojil po različnih (pod)trgih in po kakovosti samih nepremičnin. Med posameznimi lokalnimi trgi je prišlo do večjih razlik v intenzivnosti in celo v smeri gibanja prometa in cen," ugotavlja Geisler. Pri tem se sklicuje na marčevsko Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu GURS, v katerem med drugim ugotavljajo, da je prišlo do izrazitega razlikovanja med "dobrimi", kakovostnimi nepremičninami na kakovostnih mikrolokacijah in "slabimi", kamor sodijo tista stanovanja in hiše s slabšo lokacijo, neustrezno funkcionalnostjo, velikostjo ali kakovostjo gradnje. Prve so se ob prilagojenih cenah

menda dobro prodajale, druge pa slabo ali sploh ne.

PREVIDNOST BANK

Ksenija Brence iz podjetja za promet z nepremičninami Dodoma nam je zaupala, da so pri njih polanskem mrtvilu na nepremičninskem trgu letos vendarle zaznali odboj navzgor. "Zadeve na nepremičninskem trgu se premikajo zelo počasi. Kupci nepremičnin so previdni, še previdnejše so banke, ki so zelo zaostrile pogoje za pridobitev kredita. Kupec, ki kupuje nepremičnino za svoje bivanje, je pri nakupu zelo preudaren in si vzame čas za ogled tudi 20 do 30 nepremičnin. Šele nato se odloča o nakupu," poudarja sogovornica. Ksenija Brence opaža, da so trenutno na trgu najbolj aktivni kupci, ki nepremičnino dejansko potrebujejo za lastne potrebe, manj pa je takšnih, ki bi znižane cene nepremičnin izkoristili za investicijo.

DVA MOŽNA NEPREMIČNINSKA SCENARIJA

Geisler razlaga, da sta bila glede na trenutno stanje slovenskega nepremičninskega trga in gospodarske okoliščine letos predvidena dva možna scenarija. Prvi je po njegovih besedah ta, da kupna moč zaradi gospodarske krize ne bi preveč padla, banke in investitorji pa bi kmalu ponudili zasežena in neprodana stanovanja iz nasedlih nepremičninskih projektov po tržno prilagojenih cenah. "Ker vsaka nepremičnina postane pri določeni ceni tržno

LEVO V poletnih mesecih se je v Mariboru pokazal interes po nakupu novih stanovanj. Na drugi strani je sekundarni trg rabljenih stanovanj ves čas precej živahen, a le določene cenovne meje, ki pa je v zadnjem letu bistveno nižja od preteklih obdobj.

DESNO Na strani povpraševanja po novogradnjah je preteklo leto prineslo največ koristi, saj je bila ponudba relativno pestra, cena pa izjemno prilagodljiva, zato so lahko kupci izbirali med relativno ugodnimi ponudbami na različnih lokacijah.

zanimiva, bi se trg na ta način očistil, vnaprej pa bi bila njegova dejavnost razmeroma stabilna z večjimi ali manjšimi nihanjem prometa in cen na posameznih regionalnih in lokalnih trgih. Ta scenarij se do tega trenutka ni uresničil," pojasnjuje Geisler.

Drugi scenarij je predvideval, da bi se realno povpraševanje zaradi nadaljevanja krize in kreditnega krča ter še naprej neprilagojenih cen nepremičnin ponovno zmanjšalo. "To bi vodilo v ponovno zmanjšanje prometa in ponoven zdrs v krizo nepremičninskega trga z vsemi gospodarskimi in socialnimi posledicami," pravi Geisler. Tudi v tem primeru bi po njegovem mnenju nekoč moralo priti do čiščenja presežne ponudbe tržno neustreznih nepremičnin, saj bodo banke prej ali slej morale začeti odpis slabih kreditov, ki so jih dale za financiranje propadlih nepremičninskih projektov. "In čim daljše bo odlašanje, tem trši bo pristanek," je rekel naš sogovornik in dodal, da se ta scenarij bolj ali manj uresničuje z določenimi manjšimi korekcijami.

CELJE IN MARIBOR BISTVENO CENEJŠA OD LJUBLJANE

Podatki GURS kažejo, da je generalno manj transakcij na vseslovenskem trgu nepremičnin in da je prodaja v zadnjih mesecih upadla za 27 odstotkov glede na isto obdobje lani. Pri tem je treba upoštevati, da GURS spremlja zgolj segment rabljenih nepremičnin. Povprečna cena rabljenih stanovanj je bila v drugem četrtletju letos v Ljubljani 2524 evrov za kvadratni meter, bistveno cenejši je bil takšen nakup v Celju, kjer je kvadratni meter stal 1216 evrov, pa tudi v Mariboru (1178 evrov).

Statistični urad RS, ki spremlja trg novogradenj, na nacionalnem

nivoju opaža porast cen novih stanovanj za 9,9 odstotka glede na isto obdobje lani in za 11 odstotkov glede na leto 2009. Število prodanih novih hiš naj bi bilo sicer že štiri četrtletja skrajno nizko, v letošnjem četrtletju so jih prodali le 53. "Glede rabljenih stanovanjskih nepremičnin pa v statističnem uradu ugotavljajo, da so se v drugem četrtletju letos prodaje znižale za 0,9 odstotka, medtem ko so bile na letni ravni višje za 1,4 odstotka," še navaja Geisler.

Po izkušnjah sogovornika so a čas najbolj aktualna nova stanovanja, saj je povpraševanje doseglo ali celo preseгло ponudbo. "S tem mislim ponudbo v smislu homogenosti in raznolikosti, saj zgolj števila stanovanj na posamezni lokaciji ni mogoče šteti kot raznovrstno ponudbo," poudarja sogovornik in dodaja, da interesu za nakup novih stanovanj sledi zanimanje za ogled in nakup rabljenih. "Sekundarni trg je ves čas dejaven, čeprav mu napovedujem nekoliko več aktivnosti v prihajajočih mesecih, preprosto zaradi zmanjšane ponudbe na segmentu novogradenj, saj novih projektov praktično ni, zaloge pa se zmanjšujejo," dodaja Geisler.

ŽELJE KUPCEV PRILAGOJENE ZMOŽNOSTIM

Finančna in gospodarska kriza sta pustili globok pečat na nepremičninskem trgu. Najprej so velik krč opazili pri prodaji nepremičnin, sledilo mu je precejšnje nihanje cen predvsem pri večjih gradbenih podjetjih, ki pa teh nihanj niso preživela. "Na strani povpraševanja po novogradnjah je preteklo leto prineslo največ koristi, saj je bila ponudba relativno pestra, cena pa izjemno prilagodljiva, zato so lahko kupci izbirali med



FOTO: SHUTTERSTOCK

DOBRO JE VEDETI

k

RACIONALNI IN INFORMIRANI KUPCI

Ksenija Brenc iz Dodome opaža, da se je v zadnjih letih pri kupcih nepremičnin veliko spremenilo. "Današnji kupci so veliko bolj preudarni, racionalni, zahtevni in predvsem bolje informirani. Zavedajo se, da jim današnje tržne razmere dajejo določeno prednost, in jo tudi izkoriščajo." Kupci veliko časa namenijo pregledu ponudbe, ogledom nepremičnin in se šele po daljšem premisleku odločijo za nakup ali pa tudi ne. "Razumljivo je, da iščejo idealno nepremičnino za 'idealno ceno' po njihovi presoji," poudari sogovornica.

relativno ugodnimi ponudbami na različnih lokacijah," ugotavljajo v podjetju Realiteta nepremičnine. Drugače je na področju rabljenih nepremičnin, kjer kriza najprej ni povzročila velikih odstopanj, sedaj pa tudi na sekundarnem trgu traja prilagoditvena faza.

"Glede stanovanjskih nepremičnin bi lahko rekli, da je bistvena razlika v karakteristikah zgolj pri interesu za nakup hiš, ker so se želje kupcev nekoliko prilagodile zmožnostim. Na drugi strani pa pri karakteristikah nakupa stanovanja nismo zaznali bistvenih odstopanj," pove Geisler in doda, da družine še vedno največ povprašujejo po 2,5- in 3-sobnih stanovanjih, nekoliko manj pa je povpraševanja po garsonjerah in 1-sobnih, saj so cene za kvadratni meter teh stanovanj v povprečju najvišje, kupci pa so po izkušnjah najpogosteje samske osebe, ki v teh časih težko

same najamejo tako visok kredit. "Povpraševanje po 1,5- in 2-sobnih stanovanjih pa je nekako na istem nivoju, saj so ciljna skupina pari brez otrok, ki z dvema povprečnima dohodkoma lahko financirajo nakup," pravi Geisler.

POGLED V ŠTAJERSKO PRESTOLNICO

Prodaja novogradenj v Mariboru in širši okolici je še relativno pestra, ugotavljajo v nepremičninski agenciji Realiteta nepremičnine. Ponudb, ki bi bile na trgu na razpolago, trenutno ni prav veliko, zato se je povpraševanje približalo ponudbi ali jo celo preseгло. "Kar nekaj gradbenih podjetij je s svojo

www.domes-biro.si
031/612 642
Jadranska 25, Maribor

- urbanistična dokumentacija
- tipski projekti stanovanjskih hiš
- projekti za gradbena dovoljenja
- legalizacije črnogradenj

■ VEČ GLAV VEČ VE

Povprečna cena rabljenih stanovanj je bila v drugem četrtletju letos v Ljubljani 2524 evrov za kvadratni meter, bistveno cenejši je bil takšen nakup v Celju, kjer je kvadratni meter stal 1216 evrov, v Mariboru pa 1178 evrov.

ponudbo končalo v stečaju, druga so globoko v prisilni poravnavi, zato kupci tej ponudbi ne zaupajo preveč, saj obstaja bojazen, da zaradi postopkov insolventnosti ne bodo deležni visoke mere varstva, ki jo daje zakon o varstvu kupcev," ugotavlja Geisler. Na tem trgu je tako ostala ponudba, ki pomeni še obstoječe zaloge novih stanovanj in hiš, ki dnevno kopnijo, saj se dobre enote relativno dobro prodajajo. "Poseben segment je trg novih hiš, katerega glavna težava se kaže v nehomogenosti ponudbe, saj je na trgu veliko podobnih objektov, predvsem dvojčkov, trojčkov in vrstnih hiš, za katere že dlje časa ni pretiranega zanimanja," pojasnjuje sogovornik.

Minule poletne mesece je tako zaznamoval interes po nakupu novih stanovanj in individualnih stanovanjskih hiš. "Največ je bilo

prodanih novih stanovanj na obrobju Maribora, največ interesa pa za novogradnjo samostojnih hiš v Mariboru in ožji okolici. Na drugi strani je sekundarni trg rabljenih stanovanj ves čas precej živahen, a le določene cenovne meje, ki pa je v zadnjem letu bistveno nižja od preteklih obdobj," opaža Geisler. To pripisuje predvsem kreditnemu krču, za katerega pravi, da je še ostrejši od vrhunca finančne krize v letu 2009. Banke so namreč neusmiljene in zahtevajo dodatna zavarovanja posojil, ki so lahko včasih celo nerealna glede na vrednost posla. "Segment rabljenih stanovanjskih hiš je po naših izkušnjah še najmanj dejaven, razen poslov, ki so bili sklenjeni zaradi odlične lokacije ali izjemnega odstopanja pri ceni," zaključuje sogovornik.

METKA PIRC



FOTO: TIT KOŠIR

ZANIMALO VAS BO



OČIŠČEVALNO LETO V MARIBORU

Robert Geisler iz družbe Realiteta meni, da je bilo na lokalnem trgu v Mariboru minulo leto očiščevalno, tako v vrstah investitorjev kot v vrstah nepremičninskih družb. Od letošnje jeseni pričakuje ponovno oživiljanje trga poslovnih nepremičnin in najemnega trga, predvsem pa pričakuje razplet nekaterih začetih postopkov nad večjimi gradbenimi podjetji.

DO KLJUČA FRANCOSKEGA AVTOMOBILA ZA CENO FRANCOSKEGA KLJUČA

www.citroen.si



CITROËN Berlingo FURGON

do 3,3 m³ prostornine, motorji HDi z do 110 KM, nosilnost do 750 kg

že za **7,5 €**/dan

CITROËN Jumpy FURGON

do 7 m³ prostornine, motorji HDi z do 138 KM, nosilnost do 1200 kg

že za **10 €**/dan

CITROËN Jumper FURGON

do 17 m³ prostornine, motorji HDi z do 157 KM, nosilnost do 1945 kg

že za **12 €**/dan

Posebna ALL INCLUSIVE ponudba gospodarskih vozil Citroën poleg vozila vključuje:

- + stroške registracije,
- + 4 zimske pnevmatike,
- + letno vinjeto,
- + zavarovanje vozila (osnovno zavarovanje + kasko + kraja) in
- + podaljšano garancijo in vzdrževanje (3 leta ali 60.000 prevoženih km).

CRÉATIVE TECHNOLOGIE



Due leti pogodbenega garancije. Citroën financiranje. Primer informativnega izračuna »Comfort Drive« poslovnega najema (operativni leasing) Citroën financiranja za Berlingo furgon (X.L1 1.6i 16V BVM 625) na dan 18.08.2011; maloprodajna cena z upoštevanimi popusti 9.588 EUR; stroški odobritve financiranja v višini 1,8% od maloprodajne cene vozila; mesečni najem: 182,56 EUR brez DDV; polog 2% od maloprodajne cene vozila; ročnost 36 mesecev; predvideno število prevoženih kilometrov 15.000 km letno; izračun temelji na osnovni indeksni obresti - 3 mesečni EURIBOR; v mesečne obroke so vključeni tudi stroški registracij in nadomestil za uporabo cest, stroški vinjet, stroški podaljšane garancije in vzdrževanja - Comfort Drive ter avtomobilskega zavarovanja (AD, AK in kraja) za celotno obdobje financiranja ter dve registrski tablici in štiri zimske pnevmatike. Mesečni obrok se lahko spremeni, če se spremeni kateri izmed elementov izračuna. Za podrobnosti o nastanitvi ponudbi se obrnite na vašega prodajalca vozil Citroën. Slike so simbolične. Ugodna ponudba velja do 30. septembra 2011 za vozila iz zaloge pri pooblaščenih prodajalcih Citroënovih vozil v Sloveniji, ki sodelujejo v akciji. Več na www.citroen.si.