

STANJE NA NEPREMIČNINSKEM TRGU

Izboljšanje na obzorju

Nepremičninski trg se, kljub temu da kriza še vedno ni minila, počasi prebuja, trdijo strokovnjaki za to področje ob oceni stanja na našem trgu v tem trenutku.



Ponudba novogradenj se počasi, a vztrajno kriči, vendar to ne velja za vrstne hiše.

MARKO VANDOVEK Trg nepremičnin v Mariboru je trenutno zelo tog, dogajanje na njem pa zelo dolgočasno, opisuje stanje **Primož Pinter** iz podjetja Konstruktor: "Ponudba novogradenj je tačas bistveno manjša, kot je bila pred letom dni. Po skrbnih pregledih ponudb investitorjev ugotovimo, da se na teden ne prodata več kot dve novi stanovanji. To je za mesto z več kot 100 tisoč prebivalci praktično nična prodaja." Kljub temu sogovornik ocenjuje, da je stanje na trgu nepremičnin letos boljše kot lani. Pinter še napoveduje, da se je trg ponudbe stanovanj, kakršne smo bili vajeni doslej, za vedno poslovil, kupci kupujejo in bodo kupovali samo tisto, kar je kakovostno in kar ima in bo imelo pravo razmerje med plačanim in dobljenim.

Po besedah **Daniela Angela Saulija** iz podjetja Atrium nepremičnine se je prodaja stanovanj v primerjavi z lanskim letom skoraj podvojila, prodaja hiš pa potrojila. "To sicer ne pomeni, da bodo sorazmerno s povpraševanjem rasle tudi cene, saj je trg trenutno še zelo občutljiv na cenovne spremembe in ni prostora za njihovo zvišanje. Težko bi napovedal, kakšne bodo cene, ko bodo sedanje 'zaloge nepremičnin' pošle; slednje pa je mogoče pričakovati že kmalu."

Tudi **Ksenija Brence** iz Dodome opaža premike na nepremičninskem trgu, kar enako velja za segment rabljenih nepremičnin. "V povprečju lahko govorimo o umirjanju cen. Cene rabljenih stanovanj so se ustalile in večjih padcev ni pričakovati. Povpraševanje sicer narašča, vendar so kupci izredno previdni in preudarni, ko se odločajo za nakup. Ponudba rabljenih nepremičnin je zadostna, le pri



“Gradbeniki so prepuščeni samim sebi in se brez pomoči države ne bodo zmogli izviti iz spirale med (pre)nizkimi pričakovanji kupcev ter (pre)visokimi zadolžitvami in pričakovanji bankirjev

hišah je položaj nekoliko slabši, saj še vedno ne zaznavamo zadostnega povpraševanja, kljub cenovno ugodnemu razmerju med kvaliteto, ceno in lokacijo.”

Robert Geisler iz podjetja Realiteta meni, da bo v Mariboru do konca tega leta, vsekakor pa do sredine prihodnjega, povpraševanje doseglo ponudbo. “Pričakujemo, da presežne ponudbe ne bo več. Slednje pa bo vsekakor vplivalo na zviševanje cene in na interes investitorjev za nove investicije. A cikel za nove investicije je relativno dolg, v povprečju traja dve do štiri leta.” Sogovornik ugotavlja, da je tudi finančni sektor spoznal, da premočno zategovanje pasu lahko privede do stagnacije. “Na področju kreditiranja je zaznati nekoliko več posluha bankirjev za tegobe malih in velikih akterjev na trgu, kljub temu pa ponudbe še vedno ni toliko, kot bi si želeli.”

NOVOGRADENJ KMALU NE BO VEČ

Geisler opozarja, da se ponudba novogradenj krči. “Kupci bodo imeli vedno manj izbire in posledično tudi manj možnosti za pogajanja. Bistvenega zniževanja cen ne pričakujemo več,” je nedvoumen sogovornik, “kakor hitro bo ponudba na trgu enaka ali manjša od povpraševanja, bodo tudi cene in pogoji za nakup manj ugodni.” Od sedanjih vladajočih politikov Geisler pričakuje poglobljeno delo za odpravljanje krize, posledično tudi na področju gradbeništva in nepremičninskega trga. “Gradbeniki so prepuščeni samim sebi in se brez pomoči države ne bodo zmogli izviti iz spirale med (pre)nizkimi pričakovanji kupcev ter (pre)visokimi zadolžitvami in pričakovanji bankirjev. Na področju stanovanjske politike bo v prihodnje treba ravnati trezno, odgovorno in z določeno mero poguma za spre-

jemanje rešitev v okviru realnih napovedi.”

Primož Pinter opozarja, da investitorji niso čarovniki: “Trga ne moremo premikati sami. Lahko pa ga država. Ta se je odločila, da bo na področju nepremičnin ostala v pasivni vlogi, kar pomeni, da se bo trg reguliral in čistil sam. To bo sicer pomenilo pogreb za katerega od investitorjev, je pa res, da bodo na trgu ostali samo tisti, ki imajo dolgoročne potenciale, tradicijo in ustrezno znanje.” Sogovornik je prepričan, da bo zelo zanimivo spremljati trg nepremičnin čez leto ali dve, ko obstoječe ponudbe ne bo več, novih stanovanj pa tudi še ne bo v prodaji. “Nihče ne zna odgovoriti na vprašanje, ali bo Maribor pripravljen na novi nepremičninski cikel, ta pa iz ekonomskih razlogov terja, da mora biti prodajna cena nepremičnine najmanj tako visoka kot so celotni investicijski

stroški zanjo. Seveda bodo zadnje besedo pri tem imeli kupci.”

Daniel Angel Sauli poudarja: “Domači nepremičninski trg bo potreboval preprosta in cenovno dostopna stanovanja, manjka pa tudi določeno število visoko kakovostnih stanovanj, vendar s cenami, ki ne bodo presegle 2000 evrov za kvadratni meter bivalne površine.” “Država bi morala spodbujati delo, ki povečuje donosnost poslovanja in s tem dodano vrednost na zaposlenega,” pove Ksenija Brence, “le tako bodo izpolnjeni pogoji za povečanje kupne moči in stabilizacijo celotnega trga, tudi nepremičninskega.”

(SAV)



02/320 10 45
www.prodom.si

- URBANISTIČNA DOKUMENTACIJA
- KATALOGI TIPSkih STANOVANJSkih HIŠ
- PROJEKTI ZA GRADBENA DOVOLJENJA
- LEGALIZACIJE CRNOGRADENJ
TRŽAŠKA 65, 2000 MARIBOR