

VECER.COMVEČER, d.d.
Svetozarevska 14
2504 MariborTel: +386 2 23 53 500
Fax: +386 2 23 53 368
Email: internet@vecer.comTRK:
04515-
0000521398
Davčna
št.:
SI50611631
Matična
št.:
5048362000kozmetika - moda - lepota - trači - novice
iz sveta slavnih - shujševalne kure - modne
revije - trendi - za zdravje - rdeča preproga**BONBON**

Datum: 19.1.2009 - Stran: V ŽARIŠČU

Je naš nepremičninski trg res povsem zamrl?

Velja prepričanje, da vsi, zlasti kupci, samo čakajo, kaj se bo zgodilo. Večina kupcev, ki pa jih je v zadnjih mesecih precej manj kot v preteklosti, upa, da se bodo cene znižale

Medtem ko je v preteklosti veljalo, da je naložba v nepremičnine ena najbolj donosnih in zanimivih, ker pomeni majhno naložbo tveganje in velik dobiček, se je v zadnjem času to korenito spremenilo. Globalni nepremičninski trg je lani najprej zaznamovala kriza na področju drugorazrednih posojil, ki se je začela v ZDA, nato pa se je naglo razširila po vseh celinah. Po nekaterih ocenah v Sloveniji nepremičninskega trga tako rekoč ni več, saj se v zadnjem času na njem ne dogaja skoraj nič. Vsi, zlasti kupci, čakajo kaj se bo zgodilo. Večina kupcev, ki pa jih je v zadnjih mesecih precej manj kot v preteklosti, upa, da se bodo cene znižale. Čas prodaje večine nepremičnin se zato podaljšuje, prodajalci pa morajo bolj kot kadarkoli prej razmisliti, kakšno ceno bodo oblikovali. Če je ta previsoka, je možnosti za prodajo, ugotavljajo nepremičninski posredniki, zelo malo. Seveda to ne velja za najbolj atraktivne lokacije.

Cene navzdol ali navzgor?

Simon Bizjak iz ljubljanskega podjetja za promet z nepremičninami Agencija pripoveduje, "da se je na območju Ljubljane vse preopčasnilo, vse je praktično zastalo". V primerjavi z obdobjem, ko je promet z nepremičninami najbolj cvetel, v prvih mesecih minulega leta in v letu 2007, se je povpraševanje znižalo za okoli 80 odstotkov, dodaja. Podobno je v drugih krajih. Zanimanja za nepremičnine skoraj ni več niti na Gorenjskem, ki je bilo poleg Prekmurja najbolj zanimivo predvsem za tuje kupce. Že decembra lani se je povpraševanje po nepremičninah tam skoraj povsem ustavilo.

Mnogi ocenjujejo, da se bodo cene nepremičnin pri nas zniževale, drugi menijo, da bodo v cenah na trgu nastale velike razlike. Cene kakovostnih nepremičnin na atraktivnih lokacijah naj bi se, po ocenah sodeč, dvigovale, v starih stavbah in na nezanimivih lokacijah pa naj bi se znižale. V prihodnje naj bi jih zniževali tudi vsi tisti, ki bodo nepremičnine prisiljeni prodati. Bizjak pravi, da ti, ker potrebujejo denar in se jim s prodajo mudi, pripravljene cene spustiti tudi za 30 do 40 odstotkov. "Toda večini prodajalcev s prodajo ne mudi, zato čakajo na pravega kupca in cen ne nameravajo znižati," dodajajo v Agenciji, kjer podobno kot mnogi drugi nepremičninariji ugotavljajo, da so številni kupci "podlegli psihozi medijev, da je bolje z nakupom nepremičnin počakati, ker se bodo cene znižale".

"Solidno" povpraševanje

Ksenija Brencce iz Dodome v Mariboru pripoveduje: "Zaznavamo manjše povpraševanje. Ljudje so negotovi, prestrašeni in zmedeni zaradi različnih mnenj in pritiskov, saj ne vedo, kakšna so realna pričakovanja. Cene nekaterim starejšim gradnjam res padajo, vendar vsi dobro poznamo razloge. Bile so precejnjene, tako da se sedaj le spuščajo na realno raven. Pri cenah novogradenj pa pričakovati, da se bodo znižale, saj tam ni manevrskega prostora, ki bi dopuščal znižanja. V začetku tega leta zaznavamo dokaj solidno povpraševanje. Glede na to, da pričakujemo umiritev cen nepremičnin, lahko upravičeno pričakujemo, da se bodo razm...

na trgu stabilizirale, vendar ob predpostavki, da bomo vsi akterji na trgu za to kaj naredili."

Dr. Ivo Lavrač z Ekonomske fakultete v Ljubljani o cenah nepremičnin pravi: "Po svetovnih izkušnjah cene praviloma z nekajmesečnim odlogom sledijo upadanju števila transakcij in podaljšanju časa prodaje. Vendar ne moremo pričakovati takšnih padcev kot pri cenah delnic. Približno desetodstotni padec sedaj še prenapihnenih cen bi bil zdravilen in bi povrnil normalna razmerja med povpraševanjem in ponudbo ter med najemninami in cenami nepremičnin." Večji padec cen pa po njegovem ne b zaželen, saj bi preveč vplival na socialno varnost in zaupanje potrošnikov. Imamo namreč enega največjih deležev lastniško zasedenih stanovanj v Evropi. "Ravno zato in ker večina našega stanovanjskega fonda ni obremenjena s hipotekami, pa za večji prebivalstva ne pričakujem kakšnih hujših posledic, saj stanovanja koristijo zase in jih ne gledajo kot naložbo," dodaja dr. Lavrač

ZORA KUŽET

Copyright (c) Večer, Maribor - Splošni pogoji uporabe Vecer.com - Cenik storitev Vecer.com