

Kako oživeti trg?

Objavljeno v številki 466 z dne 14.04.2009

Mnenja strokovnjakov o tem kako iz nepremičninskega mrtvila. SVARUN BAJEC



Zoran Madon, direktor Metropole: “Če govorimo o vprašanju kako in s kakšnimi ukrepi oživiti nepremičninski trg v Sloveniji, se seveda ne moremo izogniti vprašanju, kako se bo država lotila reševanja nastale finančne in gospodarske krize. Dejstvo je, da sta finančna in gospodarska kriza globalni, kar nam potrjuje tudi nedavno zaključeno londonsko srečanje skupine G20, kjer je bila osrednja tema kako ukrepati globalno za umiritev krize in posledično normalizacijo vseh trgov. Temeljno spoznanje in temeljni namen srečanja skupine G20 je bil v tem, da parcialni ukrepi posameznih držav ne prinašajo učinkovitih rešitev, kar je potrdila tudi dosedanja praksa, saj ima vrsta držav napovedano negativno gospodarsko rast. Tudi slovenska vlada že nekaj časa izvaja in pripravlja ukrepe za reševanje krize, ki pa doslej niso pokazali kakšnih večjih pozitivnih premikov, saj ne moremo mimo dejstva, da se val stečajev in likvidacij širi naprej, posledično pa število brezposelnih strmo narašča. Kaj nam bo prinesel t.i. tretji sveženj ukrepov slovenske vlade v tem trenutku ne vemo, lahko samo upamo, da bodo operativni in usmerjeni v reševanje predvsem likvidnostnih težav s katerimi se sooča večina gospodarskih subjektov. Zdi se mi, da bi bilo bistveno pomagati gospodarstvu predvsem z reprogramiranjem obstoječih dolgov, ker zmanjšani finančni tokovi ne omogočajo več normalnega servisiranja teh dolgov; po drugi strani pa bi morali razbremeniti gospodarstvo z zmanjševanjem stroškov dela bodisi z začasno močno znižanimi prispevki na plače bodisi z ustanovitvijo sklada, kjer bi začasno država prevzela financiranje presežnih delavcev t. i. work sharing model. Če seveda vsi sprejeti ukrepi tako na globalni kot na ravni Slovenije ne bodo prav kmalu začeli učinkovati, se bojim, da bomo soočeni še s tretjo vrsto krize, ki se bo imenovala socialna kriza. Te si seveda nobeden ne želi, ker so njene posledice lahko dramatične. Ukrepi za oživitev nepremičninskega trga so torej v zelo tesni povezavi z gospodarskim stanjem v državi, ker seveda le dobro gospodarsko stanje zagotavlja potrošnja v najširšem smislu in tudi na nepremičninskem trgu. Če se bo nadaljevalo zniževanje neto prejemkov iz delovnega razmerja, potem ne moremo pričakovati, da se bo potrošnja večala, ampak nasprotno, da se bo še naprej zniževala. V takih zaostrenih razmerah pa država lahko vseeno z določenimi interventnimi ukrepi oživi nepremičninski trg, mora pa seveda zato zagotoviti ustrezna sredstva. Učinkoviti ukrepi za zviševanje povpraševanja po nepremičninah bi bili na primer:

- interventnimi odkupi neprodanih stanovanjskih novogradenj,
- ponudbo zemljišč po ugodnih cenah namenjenih stanovanjski gradnji, ki so neposredno ali posredno v lasti države,
- subvencioniranje nakupa bivalnih nepremičnin z določenim zneskom in zelo natančnimi kategorijami upravičencev in stanovanjskimi standardi,
- posojila za nakup nepremičnin samo z referenčno obrestno mero in minimalnim fiksnim pribitkom.”



Jožef Murko, direktor, Dodoma: “Za razrešitev nastale situacije na nepremičninskem trgu je potrebno takoj izvesti kratkoročne ukrepe in razmisliti o dolgoročnih ukrepih. Kratkoročni ukrepi: v decembru sem bil v Avstraliji, tam je vsak prvi kupec že v decembru dobil oz. še dobi s strani države subvencijo v višini cca. 10 % kupnine. S tem so bistveno omilili zastoj transakcij. Žal je pri nas glavna skrb državni proračun, manj se pa razmišlja o učinkovitosti državnega aparata. Mogoče bomo ustanovili novo agencijo za razrešitev nepremičninske krize. Hočem povedati, da je potrebno takoj nekaj narediti na generiranju povpraševanja nakupa stanovanj. Smo namreč že sredi aprila. Kriza se je začela v novembru. Vsa dosedanja leta smo kot država zagovarjali nakup stanovanj kot edino zveličavno dejstvo in to ne moremo kar tako zavreči. Da pa ne bi subvencionirali investitorjev, ker ‘ti so itak same barabe’, pa se naj subvencionira kupce, pa ne samo mlade družine preko RŠSS. Verjetno je ilozorno pričakovanje investitorjev, da je možno doseči pri bankah vsaj začasni odlog plačila obresti za najete kredite, s tem bi marsikomu olajšali tekoče poslovanje. Negativne posledice zalog nepremičnin (cca. 600 mio EUR) ne bi smele biti samo na plečih investitorjev, nastale niso samo z današnjega zornega kota v nerealnih ocenah investitorjev, temveč v precejšnji meri kot posledica celovite državne stanovanjske, prostorske in davčne politike. V vseh teh mesecih sem zasledil samo en članek v Financah, ki je kritiziral politiko medijev, da je samo slaba novica dobra novica. Na ta način se je ustvarila psihoza pri nas, ki je po moji oceni glavni krivec za zastoj na tako nepremičninskem kot tudi avtomobilskem in še kakšnem trgu. Avstrijske banke so baje v slabšem položaju, kot naše, v avstrijskih medijih kriza ni toliko v ospredju. Poskušajo normalno živeti. Mi se pa dopoldan trudimo prodajati svoje storitve in izdelke, popoldan, ko smo v vlogi potrošnika, pa vsi čakamo in špekuliramo na nižje cene. Dolgoročni ukrepi: doseči dogovor o dolgoročni stanovanjski politiki v RS. Najemniški trg mora biti zasnovan na tržnih principih. Alergičen sem na izraz ‘neprofitna najemnina’. Če ni profita, je izguba in kdo jo pa pokriva in zakaj jo pokriva? Koliko nas pa stane celotni aparat, ki se gre stanovanjsko politiko? Baje so v lanskem letu zagotovili le okoli 80 stanovanj. Mi smo tudi približno toliko, pa smo mala firma. S podobno podporo, da ne rečem dotacijami, bi pa verjetno lahko več oz. trdim, da znamo delati vsaj enakovredno njim. Bojim se, da žal verjetno ne bomo zmožni ustreznega soglasja o vzdržni stanovanjski politiki in racionalni porabi davkoplačevalskega denarja. Upam le, da nas ne bo kriza v to prisilila. Samo za marsikoga bo prepozno.”



Marko Puschner, urednik, Slonep: “To, kar se trenutno dogaja na nepremičninskem trgu, ni nič drugega kot naravni potek dogodkov na trgu. Dolgotrajni rasti cen bo sledil padec, ki bo trajal toliko časa dokler bo povpraševanje manjše od ponudbe. Najboljša rešitev je, da se trg prepusti

samemu sebi, saj se bo razmerje sčasoma ponovno spremenilo. Poseganje države na trg je po mojem mnenju v tej fazi neprimerno, ker bi šlo za neposreden poseg v svobodo trga. Država bi morala z različnimi posegi ukrepati v času, ko je bilo povpraševanja dovolj, cene pa so rasle, njen glavni cilj pa bi moral biti brzdanje rasti cen. Trenutno bi bilo kakršnokoli poseganje na trg vprašljivo tudi s stališča racionalnosti, saj bi z veliko sredstvi dosegli le majhne učinke. Je pa sedaj pravi čas, da se začne razmišljati, kako bi brzdali pretirano rast cen, do katere bi lahko prišlo, ko bo povpraševanje ponovno preseгло ponudbo. Najemniški trg pri nas je zelo specifičen in skromen, poleg tega pa deluje v sivem območju ekonomije. Zaradi visokega deleža lastniških stanovanj razvoj najemnega trga ne bi bistveno vplival na prodajni trg. Država bi morala urediti najemni trg, da bi pomagala manj premožnim in predvsem mladim, ki rešujejo svoj prvi stanovanjski problem.”



mag. Anton Kožar, direktor Inštituta za nepremičnine: “Rešitev vidimo v normalizaciji najemnega trga; v tem, da nosilci stanovanjske politike v vseh svojih dejanjih, sporočilih javnosti, delovanju in aktih, ki regulirajo trg, začnejo razmišljati pozitivno: da je stanovanje tržno blago, da je to dolgoročna investicija, ki se mora v celoti povrniti in prinesiti vsaj minimalne plodove (donos) preko najemnine. ”

Dodaj svoj komentar:

Ime:

E-mail:

Prepišite niz iz slike:



Dodaj komentar

Spletni naslov: <http://www.revijakapital.com/kapital/nepremicnine.php?idclanka=6667&oznaci=dodoma>