

Rubrika: Nepremičnine

◀ Nazaj

Kako poln je še nepremičninski balon



Jure Ugovšek
vsi članki avtorja

Finance 59/2011
25.3.11 00:01

GLEDE NA NAJEMNINE SO CENE STANOVANJ V LJUBLJANI ŠE VEDNO PREVIŠOKE

OGLAS

Nagradna igra

Klikni
in se poteguj za sanjsko
14-dnevno poskusno
bivanje v varčni hiši prihodnosti.

Razmerje med višinami letnih najemnin in cen stanovanj v Ljubljani pokaže, da je prostora za spuščanje slovenskega nepremičninskega balona še precej.

Po oceni agencije **Moody's** si je v ZDA povprečni najemodajalec nakup stanovanja v zadnjih 20 letih povrnil s 15 letnimi najemninami. Nekoliko višje povprečje med ceno in letno najemnino dobimo pri analizi decembrskih razmerij med ceno stanovanj in najemnino v Sloveniji v zadnjih 16 letih. Pri dvosobnem stanovanju v Ljubljani je povprečna vrednost kazalnika cena stanovanja/12-mesečni najem v zadnjih 16 letih 16,7, pri enosobnem pa 17,5. Najnižje vrednosti kazalnika so bile v začetku opazovanega obdobja, najvišje pa ob koncu leta 2006.

V letih 2007 in 2008, ko smo bili v Sloveniji priča veliki gospodarski rasti, je bila rast cen najemnin večja od rasti cen stanovanj. Rast kazalnika v zadnjih dveh letih je posledica znižanja oglaševanih cen najemnin, medtem ko so oglaševane cene še vedno razmeroma blizu vrhuncu leta 2008.

Cene bolj toge od najemnin

"V zadnjem letu se je povpraševanje nekoliko okrepilo, zato ni več zaznati močnejšega znižanja cen, temveč so te stabilne oziroma upadanje ni izrazilo," pojasnjuje Marko Puschner z nepremičninskega portala **Slonep.net**.

Na drugi strani ugotavljamo, da so cene najemnin bolj prožne in so se prilagodile krizi. Najemnine za dvosobno stanovanje (okoli 60 kvadratnih metrov) v Ljubljani so se tako od decembra 2008 do lanskega decembra v povprečju pocenile za četrtno, na 623 evrov. Najemnine odsevajo boj med lastniki in najemniki, ki zdaj poteka v prid zadnjih, saj je presežne ponudbe zadosti, najemniki kot celota pa izgubljajo kupno moč zaradi rastoče inflacije, pravi analitik **KD Banke Bojan Ivanc**. Počasnejši upad cen nepremičnin pa je na drugi strani tudi izraz večje ponudbe ob rasti števila stanovanjskih posojil gospodinjstvom slovenskih bank.

Kakšno je razmerje med ceno in najemnino?

Razmerje med ceno stanovanj in letno najemnino pomeni, koliko letnih najemnin je potrebnih za nakup istega stanovanja. Po besedah analitika Ivanca je to podoben kazalnik kot P/E (cena delnice/dobiček na delnico), ki je osnovni kazalnik pri analizah delnic. In kakšna bi bila ekonomsko upravičena najemnina na slovenskem trgu?

"Pokriti bi morala povprečni dolgoročni netvegani donos - najboljši približek tega je povprečna zahtevana donosnost 10-letne slovenske obveznice okoli petih odstotkov. Nepremičnine so precej nelikvidna naložba, zato je k temu treba dodati še nelikvidnostni diskont v vrednosti odstotka. Nepremičnine ne sodijo med varne naložbe, čeprav se njihove cene objavljajo na mesečni ali četrtletni ravni, kar zbuja vtis majhne spremenljivosti cene, zato bi bilo k temu treba dodati še odstotek do dva. Skupna zahtevana letna donosnost naložbene nepremičnine bi tako pri nas morala znašati najmanj osem odstotkov, razmerje med ceno stanovanj in najemnino pa bi torej bilo 12,5," pojasnjuje Ivanc.

Poplačilo stanovanja z 12 letnimi najemninami znanstvena fantastika?

Zadnje novice

- 14:49 **Sarkozy se postavlja v vlogo kriznega managerja Evrope** [8]
- 14:47 **Berlusconiju spet ne bo treba na sodišče**
- 14:45 **Povpraševanje po luksuzu se povečuje**
- 14:36 **Jakša ni priznal za 94 milijonov evrov terjatev**
- 14:34 **Tudi v luksuznem Ritzu morajo zavihati rokave**

Vse novice

Popolna pisarna

Osredotočite se na svoj posel, za ostalo poskrbimo mi.

Brezplačno!

Preizkusite ORATIS Google oglaševanje v vrednosti 70€ popolnoma brezplačno!

Lekarna Dravlie NA SPLETU

Prodaja po spletu, PharmaDom storitve, internetna svetovalnica.

Pot do finančne varnosti

Kako uspešno investirati v času pokoja in priprav nanj?

Oglasi Finance.si

Radar

Kaj je Radar?

Obveščajte me...

O rubrikah:

Nepremičnine

O omenjenih:

Dodoma

GH Holding

KD Banka

Slonep.net

M

Potrdi



Še vedno nerešenih tisoč pritožb proti nekdanji Ljubljanski banki [1]

Danes ob 17. uri



Belokranjski forum v Semčiču

OGLAS



OBZORJE
NOVIH
PRILOŽNOSTI
!

Anketa

Kje ponavadi smučate?

- V Sloveniji, a predvsem zato, ker je blizu
- V Sloveniji, ker sem zadovoljen s ponudbo
- V tujini, tudi za en dan
- V tujini, a le za več dni skupaj

Glasuj |

Rezultati | Zaključena

Anketa

Koliko denarja bi vas osrečilo?

- Tisoč evrov
- Sto tisoč evrov
- Milijon evrov
- Deset milijonov evrov

Glasuj |

Rezultati | Zaključena



V Grčiji zaradi stavke novinarjev medijski mrk [11]



Foto: Aleš Beno

Jožef Murko, Dodoma : "Menim, da nepremičninski balon pušča! Vprašanje pa je, kako opredelite balon in kako ga merite. Sam ga skozi razmerje med ceno kvadratnega metra novozgrajenega stanovanja in povprečno plačo v Sloveniji. V letih od 1995 do 2005 je bilo treba za kvadratni meter stanovanja odšteti okoli 1,5 povprečne slovenske plače, v letu 2005 je začelo to razmerje rasti, najvišje je bilo leta 2008, ko je znašalo 2,38 povprečne plače, lani pa je že upadlo na 2,13, kar je na ravni leta 2007. Seveda se ob tem postavlja vprašanje, katero razmerje je ustrezno danes oziroma bo jutri."



Foto: Irena Herak

Rubrika: Nepremičnine

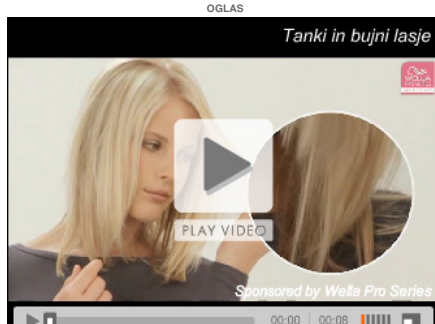
Vaša ocena:
Slabo ★★★★★ Dobro

Povprečna ocena 4.81 (8 ocen)
Slabo ★★★★★ Dobro

Tiskaj Shrani Pošlji

Share 0 Tweet

Napaka



Napišite svoj komentar

Pred pisanjem je smiselno prebrati [pravila foruma](#). Uredništvo Finance.si bo po svoji presoji sporna sporočila izbrisalo in po potrebi posameznim avtorjem odvzelo možnost pisanja.

Opozorilo: po [Kazenskem zakoniku KZ-1](#) je posameznik kazensko odgovoren za javno spodbujanje sovraštva, nasilja ali nestrpnosti ter za grožnjo, da bo napadel življenje ali telo druge osebe. Finance bodo pomagale pri ugotavljanju identitete avtorjev sporočil, če bodo k temu pozvane s strani pristojnih organov.



Razgrnjen načrt za kohezijska sredstva po letu 2013 [1]



Philips gre v dodatno nižanje stroškov

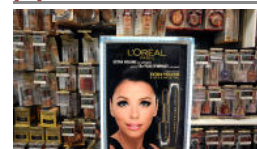
Prelistajte Finance



Bela krajina vabi podjetnike



Bankrotiral in obhodil svet [10]



Dedinji L'Oreala sodišče odvzelo opravilno sposobnost [5]

Vročje branje



Koga bi Janša in Jankovič posadila na ministrske stole [5]



Koga bi volili protestniki proti kapitalu [86]



predogled

objava

Komentarji bralcev in odgovori nanje: [132 \(neposredni: 38\)](#) Sortiraj: [najnovejši](#) | [najstarejši](#)

janik100 [28.3.2011 10:42]

Odgovori

Če komu kaj ne paše, mu ne diši in si ne želi, JA POL PAČ NE KUPIŠ. Tako je, čisto enostavno.

payme [26.3.2011 17:12]

Odgovori

veliki pok bo jeseni.

udrobnic [26.3.2011 11:36]

Odgovori

Tale intervju z novim šefom Hypo banke zelo lepo prikaže stanje nepremičninskega balona in celo nekaj projekcije za pok. [www.zurnal24.si/slov...010/clanek](#)

gensj [25.3.2011 18:02]

Odgovori

BALON JE PREPOLN! Drage dame, dragi gospodje, pomagaj lahko samo še trg. Verjetno vsi vemo kako.

kajulci [25.3.2011 16:19]

Odgovori

Vse te analize in primerjave so ena živa bedarja. Druge države niso imele Jazbinška, ki je dolgoročno uničil naš nepremičninski trg. Dokler bomo imeli najvišji odstotek lastniških nepremičnin na svetu, do takrat bodo najemnine previsoke, pa če še stokrat rišete in pišete in primerjate nepremičninske trge drugih držav. Jebat ga, tako to je.

jernejfuerst [25.3.2011 14:58]

Odgovori

Sicer pa še to. Kdo se ti posamezniki, ki dajejo ocene o primernosti cen na slovenskem nepremičninskem trgu? 1. pri nas sploh skoraj ni sledu o trgu (pomoč države bankam, .. itd) 2. cene bo določil trg ko bo vzpostavljen.

jernejfuerst [25.3.2011 14:55]

Odgovori

In če bi bilo razmerje med ceno in najemom 12,5? Kolikšna abi bila potem cena m2? 40% nižja od 2550=1530 eur za m2. Glede na to, da je cena izgradnje povprečnega m2 z zemljiščem vred v lj od 1000 do 1200€ (morda sem rekel še preveč) bi takšna cena vsekakor zagotavljala preživetje gospodarskim subjektom, ki gradijo nova stanovanja. Glede na kvaliteto izgradnje novih stanovanj in ... [Več...](#)

MinZaRes [25.3.2011 13:11]

Odgovori

Koliko je nepremičninski balon poln in koliko ne, na dolgi rok uravnava edino in nič drugega kot ponudba in povpraševanje. Na dolgi rok, na kratki rok se pač lahko zgodijo tulipanske epizode. Na strani ponudbe je ogromno "nadstandardnih" objektov in praznih stanovanj, zašpekuliranih gradbincev z zapadlimi obveznostimi do bank ob negativnem kapitau, objektov podjetij v stečajih, objektov po ... [Več...](#)

danfredi [25.3.2011 13:09]

Odgovori

Ja, v Ljubljani je, če pogledaš oglase, presenetljivo veliko nadstandardnih stanovanj, vsa stara pa so pred kratkim renovirana:-)) Potem pa prideš na ogled in vidiš, kaj je za lastnika renovirano stanovanje - z jupolom na sveže prebeljene stene in zaradi tega cena najemnine za 50-100 evrov višja. In človek se počuti, kot da živi v Butalah in ne v eni od evropskih prestolnic ...

1014JeLov [25.3.2011 12:04]

Odgovori

Kar se tiče transakcij glede nepremičnin: [prostor3.gov.si/ETN-JV](#) Vprašanje je samo ali so številke dejanske - torej ne oglaševane (kot pri tistih blesavih anketah), ampak na podlagi finančne transakcije oziroma pogodbenega zneska.

samec19 [25.3.2011 11:48]

Odgovori

Članek spet zavaja, ko določene osebe pravijo, da se nepremičninski balon umirja. To ni res. Ljudje nimajo kupne moči, ne morejo dobiti kreditov na bankah, in si ne morejo privoščiti niti najemnine, kaj šele kredita za nakup stanovanja. Zato, Vam predstavljam primer v Ameriki. V Ameriki, ko se je takšno stanje zgodilo, so prodajali nepremičnine, Vam dam primer luksuzno stanovanje, ki je ... [Več...](#)

1115Kr1 [25.3.2011 11:48]

Odgovori

Vsak nepremičničnar prodaja stanovanja pod oznako nadstandard. Pri ogledu vidiš najcenejše lamelne parkete in najcenejšo keramiko. Zakaj nimamo jasno zapisanega pravilnika, kakšno opremo mora stanovanje imeti, da dosega kriterij nadstandarda.

1115Kr1 [25.3.2011 11:43]

Odgovori

Najhuje je, da imamo v Sloveniji ogromno nekih nepremičninskih uradov, vedno pa dobimo isti odgovor. Nivo podatkov o nepremičninskih transakcijah je na zelo nizkem nivoju. Zanima me kaj ti ljudje potem tam počnejo. Mislim, da je to namenoma tako, da lahko gradbinci zavajajo kupce.

danfredi [25.3.2011 11:33]

Odgovori


Samo za primerjavo in veulemom v premislek: [www.immobilien.de/ka...ung/berlin](#) Pa naj proučijo še standar Berlinčanov oziroma njihovo kupno moč.

nima1 [25.3.2011 10:33]

Odgovori


saj je že čas , da se cene začnejo razlikovati glede na lokacijo,starost,infrastrukturo...Ni realno,da so najemnine v Lj približno iste ne glede na vse kriterije.

borce [25.3.2011 10:28]

 Odgovori


Cena m2 v primrjavi z povprečno plačo, če pogledamo Evropo, lahko kaže da je najboljše živeti na Balkanu :).) Moje mišljenje je da je ta odnos odvisen od vsote revščine ki jo nosijo ljudi v svojem DNK :). Občutek varnosti na zahodu je vezan z možnostjo dobiti dobro službo. Nepremičnina je bolj naložba. Na Balkanu (vključno s Slovenijo seveda) je občutek varnosti močno povezan z ... **Več...**

leon10 [25.3.2011 09:41]

 Odgovori


Zdi sem mi, da je del problema teh nepremičninjarjev v miselnem vzorcu. Praktično celo življenje so živeli z visoko inflacijo in z visokimi tolarskimi ciframi. Zdaj nekako ne morejo doumeti, da se cene NE dvigujejo tako hitro in da razlika med 1500 EUR in 4000 EUR ni majhna, tako kot je bila med 1500 SIT in 4000 SIT. Zato je tudi v slovenskem mindsetu enostavno vekslati z milijoni EUR, ker smo ... **Več...**

nandeljc [25.3.2011 09:25]

 Odgovori


Lahko pa bi rekli tudi; Cene stanovanj so glede na povprečno plačo previsoke.

Xul [25.3.2011 09:18]

 Odgovori


Glede ne prebrano bi loh k tud naslov obrnili - cene najemnin prenizke glede na cene stanovanj?! Vsaj glede na podane argumente...

XZDRU3 [25.3.2011 09:08]

 Odgovori


Kdor čaka dočaka. Enostavno ne bomo kupovali stanovanj, sploh pa ne v Ljubljani. Kot da bi kupil južiča za ceno porša. Pa ni šans.

0430CANDY [25.3.2011 08:39]

 Odgovori


Dober prodajalec ve koliko denarja ima kupec v žepu. Če hoče prodati seveda.

DrDre [25.3.2011 08:34]

 Odgovori


Ekonomisti (za razliko od zidarjev) verno naslednje dejstvo: (prodajna) CENA JE VEDNO PRAVA ! Če se stvar ne proda cena NI prava.... in to je to !

prdovan [25.3.2011 08:22]

 Odgovori


1500€/m2 nekje najbolj realno, od česar pa smo še daleč. se pravi, je najbolj smoteren najem. ja, ja, gradjevina ni več pravilichen posel, za požeruhe, seveda. če je nabavna cena nekje 800€/m2, so marže še zmeraj 100%, ampak to tem debilčkom ni dovolj. ko jih jebe.

markoff [25.3.2011 08:19]

 Odgovori


Od teh kekcev je Murko še najbližje realnim tlem, ostali pa vsi v oblakih...

aleksander [25.3.2011 08:03]

 Odgovori


Tisti, ki čaka, da se bodo cene nepremičnin še spustile, se bo lahko načakal.

Belokranjc [25.3.2011 07:53]

 Odgovori


Na vsak način hočejo ropat narod z nenormalnimi cenami pa nismo vsi Thalerji da bo dobili 100.000€. Gospodje iz elite zbudite se ljudi nimajo več niti za jest, kaj šele za vaše cene stanovanj ali najemnine.

JanezNovak131 [25.3.2011 07:47]

 Odgovori


"Glede na najemnine so cene stanovanj v Ljubljani še vedno previsoke" Cene najema pa celo po besedah nepremičninskih gurujev še padajo - včerajšnja izjava Jarca, ki pravi, da mu mora država dati denar, ker z oddajanjem dela samo 2% donosa. Pa še čedalje slabše je. Okrog 40% nižje cene, torej okrog 1500 EUR/m2 za Ljubljano, so po mojem kar realna ocena. Sploh glede na povprečne neto ... **Več...**

firediver [25.3.2011 07:38]

 Odgovori


"Oglaševan kvadratni kilometer je lani decembra po podatkih Slonep.net v Ljubljani znašal 2.550 evrov." Saj vem, da je tipkarska napaka, ampak sliši se pravilčno..

rodrigues [25.3.2011 07:37]

 Odgovori


Ustrezno bo razmerje, ki bo nižje kot 1,5 povprečne plače za m2 stanovanja. Tisti, ki imajo denar in ne kupujejo betonskih škatlic v Ljubljani. Še v razmislek, če slučajno kdo vlaga v BRIC: www.sbs.com.au/datel...ost-Cities

BojanRi [25.3.2011 07:07]

 Odgovori


Balon naj počí, bomo počasi že napihnilí naslednjega.

zgarar [25.3.2011 04:54]

 Odgovori


in zakaj zaboga ne pride nekdo s šivanko - in pik v balon da ga odnese proč oz. se razpoči pa bomo potem vsi happy - otroci(kdo pa so to je pa stvar dojemanja vsakega posameznika) pa v jok ko ga ne bo več

sandi470 [24.3.2011 23:37]

 Odgovori

13121.. se cist strinjam in to je sramota za naso drzavo, ki nas davkoplacevalce lupi na vsakem koraku.. dol z vlado!

13121 [24.3.2011 23:24]

 Odgovori

dokler bodo banke dokapitalizirali z našim davkoplačevalskim denarjem,bodo lete neutrudno dopihovale v nepremičninski balon