

Kaotičnost, neučinkovitost?!

Objavljeno v številki 470 z dne 07.06.2009

Na področju stanovanjske politike vlada hud kaos NATAŠA DEUSTCH



Zoran Janković, župan Mestne občine Ljubljana

“Trdim, da se dogaja tisto, kar sem napovedal že pred časom, da bo cena stanovanj padla pod 2.000 EUR/m². Mestna občina Ljubljana je s sprejemom potrebnih aktov omogočila gradnjo približno 10.000 stanovanj, kar je vplivalo na dodatni padec cen nepremičnin. Padanje cen je zaradi krize veliko hitrejše, kot sem sprva predvideval, in menim, da se bo cena do konca leta še dodatno znižala. Nižje bodo tudi ajemnine in cene študentskih sob (projekt študentskega kampusa).”

Kje je dno? Trg nepremičnin se je znašel v hudem krču, ki mu nikakor ni videti konca. Vsi le nemo opazujemo padanje vrednosti nepremičnin in z veliko negotovostjo spremljamo dogajanje na nepremičninskem trgu. Številni čakajo v upanju, da bodo cene dodatno padle in da bodo lahko ugodno kupili katero izmed ‘nagledanih’ stanovanj. V takšnem primeru bodo ponovno zmagovalci prav tisti, ki v tem trenutku razpolagajo z večjimi količinami finančnih sredstev. Kaj pa tisti, ki le-teh nimajo? Morebiti resnično vidijo priložnost v nakupu nepremičnine, vendar glede na dogajanje na trgu zanje obstaja le majhna možnost, da bi nepremičnino lahko dejansko kupili. Skrb zbujajoče je predvsem dejstvo, da so mnoga gradbena podjetja pred stečajem, da svoje obveznosti poravnajo s katastrofalno zamudo in da, kakor slamice na vodi, iščejo rešilno bilko. Postavlja se vprašanje, kdo lahko reši gradbince in nepremičninski trg pred morebitnim zlomom. Odgovor je predvsem preprost. Povpraševalci, ki sedaj negotovo spremljajo dogajanje, v čakanju na ugodno priložnost povzročajo še globlji padec nepremičninskega trga. Prvi korak pri reševanju gradbincev so zagotovo naredile država in občine, ki so preko stanovanjskih skladov pokupile večje število prostih stanovanj. Nepremičninske agencije in gradbena podjetja potrjujejo dejstvo, da cene stanovanj na zanimivih lokacijah tudi v prihodnje ne bodo padle in da je kaj takšnega kljub krizi nesmiselno pričakovati. Cena bo padla predvsem stanovanjem, ki so na nezanimivih lokacijah, brez dodatne vrednosti. Po besedah Jožefa Murka, Dodoma, d.o.o., si padca cen nihče ne želi, problem je predvsem v tem, da so določene prodajne cene previsoke, situacija, v kateri smo se znašli, pa kaže na to, da bo cene, ob predpostavki normalnega delovanja trga le-ta sam uredil cene in jih spustil na normalno raven. Na nepremičninskem trgu vlada izjemna situacija.

Neto stanovanjska površina: od 42,55 m² do 238 m². Cena stanovanj z DDV: od 2500 EUR/m² do 5500 EUR/m². Cena parkirišča: 7190 EUR, parkirišča v garaži: 13.825 EUR. Predaja zaključnih stanovanjskih enot avgust 2009. Primorje, d.d.



Gibanje cen stanovanj. Cene stanovanj so odvisne od številnih dejavnikov, med najpogostejše lahko prištevamo lokacijo, svetlost stanovanja in oddaljenost od mesta. Prav tako lahko na ceno stanovanja vpliva starost in ohranjenost stanovanja. Po besedah Jožefa Murka iz podjetja Dodoma, d.o.o., velike razlike med starimi in novimi stanovanji ni. Cene stanovanj so močno odvisne tudi od ponudbe in povpraševanja, ker je v tem trenutku ponudba stanovanj mnogo višja od povpraševanja, lahko prihaja do padca cen. Povpraševanje po stanovanjih je v zadnjih mesecih zelo togo, število opravljenih transakcij pa je ponovno izredno nizko. Z lansiranjem dodatnih stanovanj na trg in ob močnejši konkurenci lahko potrošniki pričakujemo še dodaten padec cen. Kdaj bo, če seveda sploh, bo prišlo do dodatnega padca cen? Mnogi analitiki menijo, da vsaj v naslednjih mesecih ne moremo pričakovati občutnejšega padca cen, nekateri celo optimistično napovedujejo, da cene nižje sploh ne bodo padle. Žal je trg izredno nepredvidljiv, zaradi tega lahko govorimo le o takšnih ali drugačnih špekulacijah, samo čas pa bo pokazal, kaj se bo dejansko zgodilo. Ko govorimo o ceni stanovanj, pa nikakor ne moremo mimo vprašanja, kje je sploh meja rentabilnosti, do katere so pripravljene ponudniki spustiti svoje nepremičnine. Poudariti velja, da ni ponudnika, ki bi posloval pod mejo rentabilnosti. Meja rentabilnosti je prav tako odvisna od številnih dejavnikov in se razlikuje od projekta do projekta. Po besedah Jožefa Murka je najlažje določiti ceno izvedbenih del, zatakne pa se predvsem pri določanju cene za dovoljenja, komunalne storitve, dajatve, ki se razlikujejo glede na posamezne občine, prispevke, nakupa zemljišča, morebitnih stroškov ureditve lokacije itd. Gospod Jožef Murko iz podjetja Dodoma, d.o.o., komentira prag rentabilnosti: "Na vsakem projektu je prag rentabilnosti drugačen, ker je pri nas tako nedorečena prostorska zakonodaja, pri komunalnem opremljanju posameznega projekta imamo največ neznank in jih investitorji težko vnaprej definirajo, vse to pa vpliva na oblikovanje končne cene, če zanemarimo ceno zemljišča in robne pogoje, katere postavlja 126 služb. Vse to ima ceno in v končni fazi so gradbeno-obrtniška dela nekaj, kar znamo še najbolj obvladovati. Kje je torej prag rentabilnosti? Govori se, pa naše analize tudi tako kažejo, da je prag rentabilnosti okoli 1200-1300 EUR/m². Pri tem se moramo zavedati, da je investitor tudi upravičen do premije za riziko, saj v nasprotnem primeru tega ne bi počel, pa naj počne to država, seveda če misli, da investitorji niso upravičeni do tega, potem pa naj ona prevzame gradnjo stanovanj in jih naj gradi, kot denimo 30 let nazaj. Ponovno preidemo na stanovanjsko politiko, saj žal v tem trenutku ne vemo, kakšna je, ali vzpodbujamo gradnjo ali bomo imeli neprofitna stanovanja, pri čemer se moramo zavedati, da ustvarjamo izgubo. Kakšno stanovanjsko politiko imamo in kdo je akter, kdo jo postavlja in kdo izvaja? Stanovanja se ne prodajajo pod pragom rentabilnosti, nekatera se res prodajo po nekoliko nižjih cenah, vendar pa so v povprečju

vsa nad pragom rentabilnosti. Tukaj moramo omeniti več parametrov, kar je za kupce bolj zanimivo, mora imeti večjo ceno, in tisto, kar je manj zanimivo, ima manjšo ceno, upoštevajoč različne parametre, ki vplivajo na ceno, to, kar kupec pričakuje. Funkcionalnost stanovanja, slab razgled, neugodna lokacija, takšno stanovanje ne more imeti enake cene kot lepše stanovanje. Danes kupci drugače gledajo na te parametre. Če je za nekoga pomemben samo denar, za najnižjo ceno dobiti 50 m², bo kupil tudi takšno stanovanje, drugi, ki pa si želi nekaj več, pa bo dal nekoliko zraven in bo kupil drugačno, lepše stanovanje. Lahko bi dali prisposodbo, eni se vozijo s fičom, drugi pa z mercedesom, to je osnova tržne ekonomije. Vsak po svojih zmožnostih." Primož Pinter iz podjetja Konstruktor, d.o.o., takole komentira njihovo mejo rentabilnosti: "Meja rentabilnosti se razlikuje od projekta do projekta. Ta meja se pri naših projektih nahaja malenkost pod prodajnimi cenami. Na primeru stolpnice S1, kjer smo cene znižali do 30 odstotkov, pa je ta meja kar precej pod prodajnim cenikom, torej je tukaj poslovanje daleč od rentabilnega." V podjetju Primorje, d.d., nam zatrdijo, da stanovanj pod ceno, ki jim ne bi pokrila stroškov gradnje, ne bodo prodajali. Prav tako direktor podjetja IMOS, d.d., Mitja Majnik poudari: "Trenutno imamo na tržišču produkte, za katere mislimo, da so glede na ponujeno lokacijo in kvaliteto skladni s prodajnimi cenami, katere smo objavili."

Stolpnica S1. Cena stanovanj brez DDV od 1033 EUR/m² do 1385 EUR/m². Konstruktor, d.o.o.



Avtomobil, brezplačno stanovanje. Pred gradbenimi podjetji in tudi nepremičninskimi agencijami je težka naloga, kako pridobiti čim več kupcev. Odlična in preverjena metoda pridobivanja strank so zagotovo privlačne nagrade. V upanju na prejem kakšne izmed nagrad so kupci velikokrat pripravljene kupiti tudi nekoliko dražji izdelek ali stanovanje. Podjetje IMOS, d. d., in Primorje, d.d., sta nam potrdila, da kakršno koli nagrajevanje kupcev ni v skladu z njihovo politiko poslovanja, zato se tovrstnih marketinških prijemov ne poslužujejo. Podjetje Konstruktor, d. o. o., pa priznava, da je že v preteklosti izvedlo več tovrstnih akcij, ko so podarili avtomobile. Primož Pinter, Konstruktor d.o.o., poudarja: "Kupcem smo potrdili ogromno že s tem, ko smo cene znižali do 30 odstotkov. Tam, kjer jih pa nismo, pa kupcem ponujamo subvencionirano obrestno mero." Podobnih marketinških akcij se poslužujejo tudi drugi gradbeniki, mednje zagotovo sodi tudi podjetje MTB, d.o.o., ki je želelo pospešiti prodajo stanovanj v kompleksu Magdalena 3 z občutnim znižanjem cen ter dodatnimi privlačnimi nagradami. Žal nismo dobili odgovora, ali so privlačna darila dosegla želene rezultate. Direktor Dodome Jožef Murko nagrajevanje komentira: "Gre za običajne marketinške prijeme, ki so preneseni iz drugih sektorjev in jih poskušajo tudi v nepremičninski branži, eni so uspešni, drugi spet ne, in je tako, da je danes zelo pomembno kupce animirati, potrebno je pritegniti njihovo pozornost. Če je ponudba velika,

jih moraš na neki način pripeljati k sebi, med najpomembnejšimi dejavniki je cena, ista cena. Če imaš nizko ceno, potem ne potrebuješ daril. Vem, da so v Ljubljani ponujali neki dragi avto. Vendar tukaj hitro preidemo v polje iger na srečo.”

Najbolj iskana stanovanja. Finančna in gospodarska kriza ni vplivala samo na podjetja, vendar je v negotovost spravila tudi morebitne kupce stanovanj, ki so postali bolj previdni. Vsi se bolj ali manj držijo reka: potroši toliko, koliko imaš denarja. Tako nepremičninske agencije kakor tudi gradbeniki so v zadnjem času zaznali večje povpraševanje po manjših stanovanjih. Po besedah Mitje Majnika, direktorja IMOS-a, je največje povpraševanje po manjših stanovanjih do velikosti 60 m². Večje povpraševanje je možno zaznati tudi po stanovanjih in nepremičninah izven mest. Številni se na obrobje mesta umikajo pred prevelikim mestnim vrvežem in z željo po večjem stiku z naravo, nihče pa ne more potrditi, ali je morebiti vzrok za nakup stanovanja ali hiše na obrobju tudi občutno nižja cena.

Površina stanovanj: od 24,25 m² do 68,40 m². Cena stanovanj z DDV: od 48.000 do 124.500 EUR. Ceno vključuje balkon ali atrij, shrambo in parkirno mesto.



Najem ali nakup. V veliki dilemi so se znašli mladi, ki nimajo redne zaposlitve in si želijo kupiti lastno stanovanje. Kredita ne morejo najeti, saj kreditno niso sposobni, velikokrat pa tudi nimajo dovolj lastnih finančnih sredstev. Mladi se tako veliko pogosteje odločajo za najem stanovanja. Ali je tovrstna odločitev smiselna? Najem stanovanja nas mesečno stane skoraj toliko, kot če bi plačevali stanovanje, razlika je le v tem, da za najem stanovanja ne potrebuješ kredita, ni potrebno predložiti potrdila o zaposlitvi za nedoločen čas in ni potrebno vnaprej pokriti kupnine. Za mnoge mlade družine in tiste z nižjimi prihodki to predstavlja edino rešitev nastalega stanovanjskega problema. Najemniškega trga v Sloveniji ni, zametki, ki obstajajo, pa so izredno neurejeni, saj na tem področju ni nobene zakonodaje, ki bi urejala tovrstni trg in skrbela za oddajo in najem stanovanj.

Vedno večje zahteve. Gradbinci se srečujejo z vedno večjimi željami strank in zahtevami s strani zakonodaje glede gradnje nepremičnin. Povpraševalci imajo vedno večja pričakovanja, ki jih je včasih izredno težko zadovoljiti, prav tako je izredno težko govoriti o kakovosti stanovanj. Vsaka gradnja, ki je lansirana na trg in ima vse ustrezne dokumente, velja s tehničnega vidika za ustrezno, nekaj povsem drugega pa je mnenje vsakega posameznika. Po mnenju Jožefa Murka v zadnjih 50 letih Slovenija ni dosegla nobenega napredka na področju funkcionalnosti gradnje. Prav tako izpostavlja vse večji problem neenakopravnosti položaja kupcev. Normalni kupci so tako v veliko slabšem položaju kot tisti, ki prejmejo nova neprofitna stanovanja. V času recesije

so se bila gradbena podjetja prisiljena prilagoditi tržnim zahtevam, kar pomeni, da si danes skoraj vsi gradbinci prizadevajo čim bolj zadovoljiti potrebe svojih potencialnih strank.

Stanovanjska politika. Področje stanovanjske politike je v Sloveniji izredno kaotično. Nikakor nam ne uspe, da bi uvedli ukrepe, s pomočjo katerih bi dosegli ureditev tovrstnega problema. Mnogi si zatiskajo oči pred reševanjem problemov, spet drugi jih rešujejo z uvajanjem ukrepov iz tujih sistemov, za katere pa ni vedno nujno, da bodo tudi pri nas dosegli želene učinke. O morebitnih spremembah stanovanjske politike smo se pogovarjali z gospodom Jožefom Murkom iz podjetja Dodoma, d.o.o.: "Slovenija ima dovolj pametnih ljudi, ki bodo naredili ustrezne raziskave, kaj je za Slovenijo najbolje. Mi se obnašamo tako, kot da so naše zmožnosti neskončne. Slovenija je majhna država, kar pomeni, da so njene zmožnosti omejene. Tudi vsaka družina je omejena s svojimi zmožnostmi, toliko kot ima neka družina družinskega proračuna, takšno stanovanje, avto si lahko kupi. Slovenija rada prenaša vzorce iz različnih tujih sistemov, kar pripelje do kaotičnega stanja, pobiramo le tiste stvari, za katere menimo, da bodo dale dobre učinke. Morebiti res dosežemo kratkoročno dobro učinke, dolgoročno pa verjetno slabe, odličen primer je nacionalna varčevalna shema, ki je imela zelo dobre kratkotrajne učinke, na dolgi rok pa se je izkazala kot neuspešna. Letos junija poteče deset let od uvedbe nacionalne stanovanjske sheme. Kratkotrajni učinek nacionalne stanovanjske sheme je spremenil miselnost v naših bankah, saj jih je prisilil, da so začele drugače razmišljati." Ostajajo še številne neznanke, na katere bo morala odgovoriti država, če bo želela urediti nepremičninski trg. Kot prvo, in menimo, da tudi najpomembnejše, je dejstvo, da mora država povedati, kaj sploh želi, kakšno stanovanjsko politiko, koliko stanovanj in kakšna naj bo last stanovanj, dokler pa tega ne bo naredila, pa lahko še naprej pričakujemo kaos.

Izjave županov občin o dogajanju na nepremičninskem trgu:

"V Kranju se trenutno gradi kar precej novih stanovanj. Investitorji so zasebna podjetja, nekaj stanovanj gradi tudi Stanovanjski sklad. Cene stanovanj tako postavljajo investitorji. Ocenjujem, da je ponudba zadostna, zagotovo pa bodo prodajo stanovanj narekovali tudi spremenjeni pogoji na nepremičninskem trgu. Cene stanovanj, katerih lastnica je MOK in ki jih je ponudila v odkup najemnikom, se na podlagi cenitev gibljejo med 900 in 1900 EUR/m², odvisno od lege, opremljenosti, velikosti in starosti stanovanja. Naj dodam še, da smo v Strategiji razvoja MOK do leta 2023 zapisali, da želimo v Kranju povečati število prebivalcev. Če želimo doseči število prebivalcev med 55.000 in 60.000, bo stanovanjska gradnja potrebna, seveda pa jo bo morala spremljati tudi ostala, nova oz. posodobljena infrastruktura (rekreacijski, kulturni, športni objekti, urejene soseske itd.), ki bodo v Kranj privabili nove prebivalce," **župan Damijan Perne, Mestna občina Kranj.**

"Cene stanovanj v Mestni občini Maribor so se v zadnjih mesecih prilagodile novemu stanju na trgu nepremičnin, kar pomeni, da je cena kvadratnega metra padla. To velja zlasti za novogradnje, kjer so investitorji bili prisiljeni k znižanju cen zaradi manjšega povpraševanja in oteženih pogojev za pridobitev kredita pri bankah, medtem ko so cene rabljenih stanovanj še vedno precej visoke. V zadnjih mesecih se je stanje bolj stabiliziralo in se je prodaja, zlasti manjših stanovanj povečala," **župan Franc Kangler, Mestna občina Maribor.**

Dodaj svoj komentar:

Ime:

E-mail:

Prepišite niz iz slike:



Dodaj komentar

Spletni naslov: <http://www.revijakapital.com/kapital/osebnefinance.php?idclanka=6824&oznaci=jo%BEEf+murko>