



MP-GLOBAL.SI

Sreda, 19. Avgust 2009

Vsebina

- [Domov](#)
- [Kdo smo](#)
- [Predstavitve revij](#)
- [Naročilnica](#)
- [Oglaševanje](#)
- [Kontaktne informacije](#)
- [Arhiv](#)
- [Starejši arhiv](#)

Orodja

Vzorčni izvod

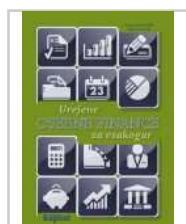
Naročite se na **vzorčni izvod** revije [Mariborčan](#).

Kapital (Online) ISSN 1581-0054



Nakup člankov je omogočen s sistemom Moneta.

Kapitalova posl. knjigarna



Redna cena:

24,90 EUR

(5.967,04 SIT)

Spletna knjigarna:

22,41 EUR

(5.370,33 SIT)

Naročniki Kapitala:

19,92 EUR

(4.773,63 SIT)

[Dodaj v košarico](#)
[Kapitalova poslovna knjigarna](#)

Kje je dno?



Kje je dno?

Mnenja so deljena, nekateri optimistično zrejo v prihodnost in napovedujejo še dodatne projekte, medtem ko drugi napovedujejo njegov vse hitrejši potop. Preverili smo, kakšno je stanje na mariborskem nepremičninskem trgu in kakšne so možnosti za njegovo okrevanje. NATAŠA DEUTSCH Foto: arhiv

Pomanjkanje povpraševanja po stanovanjih najmočneje občutijo gradbinci. Njihove blagajne so prazne, prodaja stanovanj je zastala, podizvajalci stokajo zaradi plačilne nediscipline in vse pogostejše so težnje gradbincev po podaljšanju plačilnega roka ali kompenzaciji. Na področju stanovanjske politike vlada pravi kaos. Negotovost je pognala strah v kosti morebitnim kupcem, ki oklevajo, ali naj želeno nepremičnino sploh kupijo, kdo jim bo jamčil za kakovost in kaj lahko naredijo v primeru stečaja investitorja. Stanovanja še zdaleč niso poceni, za žep povprečnega Slovenca pa predstavljajo velik finančni zalogaj, prav zaradi tega je skrb še toliko bolj upravičena. Da je negotovost še večja, so levji delež prispevale banke, ki so spremenile pogoje najema kredita in jih naredile še bolj nedostopne.

TUJCI IN MARIBOR

Ali bodo morebiti tujci reševali slovenski nepremičninski trg? Kaj takšnega je lahko le iluzija, naš trg še zdaleč ni zanimiv za tujce. Res je meja dokaj blizu, vendar nam manjka nekaj, s čimer bi pritegnili tujce. Povpraševanje in ponudba sta močno soodvisna, v našem primeru pa imamo zelo oslabilo povpraševanje ob izredno veliki ponudbi. Država žal nima ustrezne politike, s katero bi lahko pomagala razvoju mariborskega nepremičninskega trga. Zanimiva je predvsem napoved nepremičninskih agencij in gradbincev, ki napovedujejo, da cene stanovanj na za kupce zanimivih lokacijah tudi v prihodnje ne bodo padle in da je kaj takšnega kljub krizi nesmiselno pričakovati. Zanimalo nas je, katere cene pa bodo potem padle?



NIŽJE CENE, TODA ...

Cena bo padla predvsem stanovanjem, ki nimajo dodane vrednosti, so na nezanimivi lokaciji in za povprečnega kupca nepriljubna. Primož Pintar razlaga: "Oglaševane cene v povprečju sploh niso padle, razen v nekaterih posameznih primerih. Cene so se znižale na določenih projektih za 20 do 30 odstotkov." Nepremičninski trg še hitreje hiti proti svojem zlomu, zanj smo prav gotovo krivi tudi mi, ki ne verjamemo v dokončanje projektov, ki s skeptičnostjo in nezaupanjem gledamo na gradnjo. Trg lahko rešijo le država in povpraševalci.

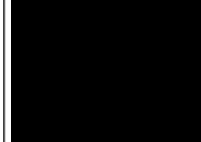
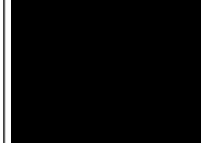
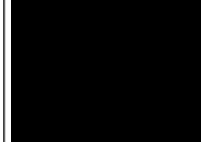
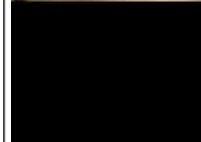
Mariborčanov
<< forum >>

BLOG

[urednice Mojce Lubanišek Pehtant](#)

Fotogalerija

[Naj Mariborčan 2008](#)
[Mond Hit Stars Grand Prix pod Pohorje](#)



Obiskovalec

Pozdravljen **domoda1**.
Dobrodošli v finančni portal Kapital online.

[Nastavitve](#) [Odjava](#)

Tor	Sre	Čet
17/25°	15/28°	12/28°



MTB, d. o. o., v Brezju prodaja prostorsko izredno funkcionalne vrstne hiše.

CENE STANOVANJ V MARIBORU

V Mariboru smo bili v zadnjih mesecih priča močnemu padcu cen stanovanj, mnogi Mariborčani pa se kljub temu niso odločili za nakup. Največje povpraševanje je bilo po stanovanjih, kjer je bila cena krepko pod mejo rentabilnosti, vendar pri tem je žal potrebno poudariti, da so takšna stanovanja tudi veliko manj zanimiva in v času gospodarske rasti ne bi pritegnila nobene večje pozornosti. Po besedah Primoža Pinterja: "Trenutno skoraj ni povpraševanja, zato je težko določiti, po katerih stanovanjih ljudje povprašujejo. Povpraševanje sicer obstaja, je pa pogojeno zgolj ali samo s ceno, ki ne sme presegati 1000 EUR/m². Tukaj za potencialne kupce danes ni več pomembna lokacija, kvaliteta, tradicija, znanje investitorja in izvajalca, temveč zgolj cena. Takšno razmišljanje kupcev je v celoti zmotno." Cene stanovanj se razlikujejo glede na lokacijo. Jožef Murko iz Dodome komentira: "Kar je za kupce bolj zanimivo, mora imeti večjo ceno, tisto, kar je manj zanimivo, pa ima manjšo ceno, upoštevajoč različne parametre, ki vplivajo na ceno. 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, bo dal nekoliko zraven in bo kupil drugačno, lepše stanovanje. Eni se vozijo s fičem, drugi pa z mercedesom."

CENE KVADRATNIH METROV NOVIH IN RABLJENIH STANOVANJ NA LEVEM IN DESNEM BREGU REKE DRAVE

	NOVA STANOVANJA		RABLJENA STANOVANJA	
	Levi breg (EUR/m ²)	Desni breg (EUR/m ²)	Levi breg (EUR/m ²)	Desni breg (EUR/m ²)
Garsonjera	/	1280-1500	/	1600
Enosobno	1900	1450-1580	/	1100-1600
Dvosobno	1850-1920	1140-1750	1200-1400	960-2000
Trisobno	1900	1190-1650	1650	1030-1300
Večsobno	/	1360-1760	1260-1500	1190-1400

Vir: Dodoma



"V ustavi in konvencijah je zapisano, da je stanovanje osnovna dobrina, do katerega je upravičen vsak, ki biva v Evropi oz. na katerem koli delu sveta."
Jožef Murko, Dodoma

ŽUPAN PRAVI, DA SE JE PRODAJA POVEČALA



"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." Franc Kangler, župan Mestne občine Maribor

SOOČANJE MNENJ

Pomembno vlogo pri reševanju krize bodo prav gotovo odigrale banke, katere pa do sedaj izvajajo le ukrepe, ki še dodatno otežujejo poslovanje. Podjetja vse pogosteje zaposlujejo za določen čas, kar pomeni, da delavci ne morejo dobiti kreditov. Dodatno so zaostrele tudi pogoje dodeljevanja kreditov in uvedle dodatne pribitke, ki zvišujejo stroške kredita. Povprečni državljan tako s težavo prejme kredit, le redki pa so tisti, ki pri nakupu stanovanja ne potrebujejo finančne pomoči. Pinter komentira odnos bank na naslednji način: "Kupna moč je v Sloveniji gotovo manjša kot v preteklem letu, ni pa drastično upadla.

V naslednji številki

Zmagovalci Naj Mariborčan 2008

Aktualna anketa

Kaj pomeni naziv evropska prestolnica kulture za Maribor?

- možnost za vzpon kulture
- urbanistične spremembe
- večji obisk turistov
- višja frekvenca ohranitve prebivalcev
- ne bo sprememb

Glasuj

[Rezultati anket](#)

Največjo škodo vsem investorjem so povzročili predvsem mediji, ki so vso zmedo in strah vsaj potrojili. Rezultati so vidni na vseh področjih, potrošnje danes skorajda ni več. Velik boter krize so še bolj kot mediji banke, ki so to krizo povzročile, še danes pa niso naredile ničesar za rešitev te krize. S svojimi strategijami jo trenutno še samo poglobljajo. V preteklosti so denar dobesedno metale za pravnimi in fizičnimi osebami, danes pa financiranja ne dobijo niti tisti, ki ga resnično potrebujejo." Murko je mnenja, da je delovanje bank povsem upravičeno in pričakovano, saj so banke dolga leta delovale kot investicijske banke, šele v zadnjih letih pa so se pričele zavedati, da je njihova vloga povsem drugačna. Njegov pogled na sodelovanje gradbenih podjetij in bank: »Banke pomagajo gradbenim podjetjem in upam, da bodo tudi nam. Banke so pokupile kar nekaj zalog, upam, da bodo tudi nam odkupile kakšne zaloge. V končni fazi je naše celotno gospodarstvo odvisno od bank. Banka te danes drži nad vodo ali pa te potopi. Smo na neki način odvisni od bančnega sektorja, kateri velja za najpomembnejši sektor v naši državi. Kako pa se ta sektor obnaša do posameznika ali do fizične osebe ali manjšega podjetja, pa je veliko majhnih pogojev, katerih žal ne poznam in ne bi želel komentirati. Banke imajo svojo poslovno politiko.«



Pohorje – najbolj zaželena lokacija v Mariboru, kar se odraža tudi v cenah stanovanj, ki so velikokrat krepko nad povprečjem.

STANOVANJSKA POLITIKA

Na področju stanovanjske politike vlada izredno kaotično stanje, enako tudi na najemniškem trgu, katerega v Sloveniji praktično ni. Morebitne spremembe stanovanjske politike Murko komentira: "Slovenija ima dovolj pametnih ljudi, ki bodo naredili ustrezne raziskave, kaj je za Slovenijo najbolje. 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, odličan 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."

SUBVENCIJE ZA STANOVANJA

Letošnje subvencije za stanovanja se podeljujejo mladim družinam, vsi prejemniki subvencij, pa bodo lahko prejeli 300 EUR/letno na družinskega člana. Mlade družine lahko rešijo stanovanjski problem na več načinov, nakup, gradnja, rekonstrukcija, ali s spremembo namembnosti. Pogoj za pridobitev subvencije je bil, da družina ne sme imeti v lasti drugega primerne stanovanja, hkrati pa mora izpolnjevati dohodkovne pogoje.

KDAJ IZBOLJŠANJE?

Vsi nestrno pričakujemo konec recesije in ponovno oživljanje gospodarstva. Kdaj bo do tega dejansko prišlo, pa le težko napovemo. Obstajajo takšne in drugačne spekulacije. Prepričani smo, da je za oživitev trga nepremičnin potrebnih več usklajenih parametrov, med njimi so zagotovo ugodnejši krediti, primerne cene nepremičnin in zaupanje v nepremičninski trg. Dokler ne bomo dosegli vseh teh parametrov, lahko le gledamo, kako se nepremičninski trg približuje zlomu.



Izdela spletnih strani: Oblikovanje.com, 2005. Vse pravice pridržane.