

Deloindom: Kupec je kralj, vendar ga je strah

Kolesje stanovanjskega nepremičninskega trga se je menda spet zavrtelo. Tako vsaj pravi uradna statistika.

Katarina Nemanič, Deloindom
sre, 19.10.2011, 15:00



Jožef Murko, foto: Katarina Nemanič

Vendar so izkušnje s terena tudi drugačne, razlogov za optimizem pravzaprav ni, kateri na trgu so zaradi negotovih gospodarskih razmer, ki jim ni videti konca, prestrašeni. Država preveč posega na prosti trg, čeprav v resnici sploh nima oblikovane stanovanjske politike. To so le nekatere od navedb Jožefa Murka, direktorja Dodome, ene večjih nepremičninskih družb v državi.

Kdo je bil letos na nepremičninskem trgu v boljšem položaju, kupec ali prodajalec?

Kupec. On je tisti, ki ima možnost izbire in je v zadnjih letih dovolj ozaveščen in obveščen, da lahko na nepremičninskem trgu nastopa kot voljan in verodostojen partner. Prodajalci pa so vsi bolj ali manj pod pritiskom, so v položaju, ko se jim maneverski prostor zelo zožuje. Tako je zdaj kupec v resnici kralj.

Kako je na odnos med njima vplivala gospodarska kriza?

Recesija je povzročila, da nas je vse strah. Kupci se bojijo izgube službe in ali bodo v prihodnje plačilno sposobni. Prodajalci se bojijo, ker ne vedo, ali jim bo zaloge uspelo prodati pravočasno. Spirala gre navzdol, strah se je zalezal v srž.

Ali so se razmere toliko spremenile, da se morata kupec in prodajalec zdaj obnašati drugače, kakor sta se na primer leta 2008, ko je nepremičninski trg cvetel?

Se že obnašata drugače. Ne bosta pa naša skupnih pravil. Vedno prevlada egoizem enega ali drugega, odvisno, kateri ima večjo moč. Če izhajam iz tega, da bi moral biti trg prost, se zastavlja vprašanje, ali je Slovenija zrela za to na stanovanjskem področju in ali sploh hoče takšen trg. Še zdaj ne vemo, kakšnega imamo. Ali ga regulira država in več drugih instrumentov in inštitucij, ki posegajo nanj, ali je res prosti trg? Menim, da za zdaj še ni. To je večna dilema, ki bi jo morala razrešiti politika, pa doslej sploh ni bilo volje, da bi razmišljali o tem.

Kaj je prosti trg?

Prosti trg zagotavlja zdravo konkurenčnost. Ta mora biti dovolj velika, v Sloveniji pa je zaradi omejenosti prostora, neustrezne zakonodaje o urejanju prostora, financiranja mogoče sploh ni mogoče vzpostaviti. Poleg tega bi morali na novo opredeliti socialno stanovanjsko sfero. Zdaj je vse kot v megli, ne vemo, niti kam gremo niti kaj hočemo. Imam občutek, da je aparat, ki pri nas skrbi za to področje, sam sebi namen. Produkcija socialnih stanovanj je na ravni manjše nepremičninske agencije, ljudi, ki se s tem področjem ukvarjajo, pa je nič koliko.

Katero stanovanjske nepremičnine so bile kljub manjšemu obsegu transakcij letos najbolj zanimive?

Statistika kaže, da se povprečna velikost prodanega stanovanja zmanjšuje za nekaj odstotkov. To je trend, ki je viden že nekaj let. Možnost, da prodajalec proda stanovanje, se povečuje z manjšo



Makromonitor

Neuradno: Roka Žarniča razrešili kot nadzornika stanovanjskega sklada

Je. G., Delo.si ob 12:24



Vlada je domnevno razrešila Žarniča kot nadzornika stanovanjskega sklada, ker minister ne more biti obenem nadzornik.

Na področju davčne politike zaostajamo pri obdavčitvi nepremičnin

Je. G., Delo.si ob 12:10



Alenka Kovač Arh, ministrstvo za finance: Pri obdavčitvi nepremičnin še močno zaostajamo za povprečjem držav OECD.

EU načrtuje prepoved objave bonitetnih ocen držav v krizi

3 M. Gr., zunanja politika ob 11:30



Evropski komisar Barnier predlaga: ESMA naj ima pravico, da začasno prepove objave bonitetnih ocen.

Svetovna banka: V Sloveniji pogoji poslovanja enako ugodni kot lani

Je. G., Delo.si ob 10:52



Slovenija je letos na lestvici Svetovne banke o pogojih poslovanja med 183 državami zasedla 37. mesto.

Test talnih sesalnikov: dobrih je veliko, odličnjaka pa niso našli

1 Dušica Breskvar ob 09:00



Tudi sesalniki z manjšo močjo so lahko varčni in hkrati učinkoviti. Dobri na trdih podlagah, manj pa na preprogah.

Mnenja in blogi



Ekran v ogledalu: arheologija podzavesti in detektivka duše

Pop TV si zasluži pohvale za idejo, da na svoje ekrane pripelje Na terapiji in sestavi odlično ekipo ustvarjalcev.

Irena Štaudohar, Sobotna priloga



Opoldansko vprašanje

Ste pripravljeni na zimske razmere?

Delo.si

NOVI KIA SPOR

že od
22
EUR/m

Ročnost:
EOM =

5,
povprečno

7
GA

Podrobne o finančni
Povprečna letna emisija CO2: 10.6/100km, 139 - 195
informacije o specifični pri
emisiji CO2, pri naši
brezplačno priložne na p
splošni strani dobesednja.

površino. Stanovanje, veliko 150 m², je težko prodati, meja je pri 70 m², pri večjih je težava znesek kupnine, ta pa je odvisna od območja, mesta; v Ljubljani je meja pri 200.000 evrih, v Mariboru pa največ 120.000 evrov.

Kaj se je letos dogajalo z družinskimi hišami?

Pri njih so razmere še težje. Stanovanja so pač množični proizvod, vsaka hiša pa je zgodba zase. Pomembna je lokacija, manj tehnični parametri, letnik gradnje in velikost. Pri tem pa pri lokacijah, v nasprotju s stanovanji, ni pravila, pozitivno podoba ima še vedno hiša na obrobju mesta, vendar kljub temu ne moremo posplošiti in reči, da je to edina dobra ali iskana lokacija. Pri hišah je tudi razpon kupcev po premoženjskem stanju veliko večji kot pri stanovanjih.

Kaj pa zazidljiva zemljišča, so še vedno predraga?

Izhajam iz tega, kdo je upravičen do premije za tveganje. Lastnik zemljišča tako rekoč ne tvega nič. Da je parcela zazidljiva, je domena zakonodajca. Na tem področju je veliko anomalij. Kupec mora plačati ceno že zazidljivega zemljišča lastniku, potem pa še lokalni skupnosti komunalni prispevek, to ni prav.

Lastnik ni nič plačal, da je njegovo zemljišče zazidljivo, tako je odločila lokalna oblast. Leta 2003 smo sprejeli zakon o urejanju prostora, na podlagi katerega naj bi se dokončno dogovorili, kako se s prostorom gospodariti, naredili državne in občinske načrte. Letos bi morali to končati, vendar je takratna nova vlada zakon umaknila in dala vse pristojnosti občinam; zdaj imamo razdrobljeno politiko in še vedno nimamo reda. Dogajajo se neverjetne zgodbe.

Eden večjih tujih trgovcev gradi nov poslovni center na zemljišču, del katerega je v občini Maribor, del pa v občini Hoče. Del stavbe, ki je v Hočah, je že skoraj končan, dela na mariborski strani pa sploh še niso začeli graditi, ker postopki za pridobitev gradbenega dovoljenja še tečejo. Sicer pa menim, da so cene zazidljivih zemljišč previsoke.

V investicijski vrednosti je delež komunalno opremljenega zemljišča absolutno previsok in ni primerljiv s cenami na tujem. Za normalno družinsko gradnjo bi morala biti vrednost zemljišča največ 20, še boljše 15 odstotkov v strukturi celotne naložbe.

Le v središču mesta lahko doseže 50 ali celo več odstotkov. Zato v mestih gradimo večstanovanjske stavbe, gradimo v višino. Ni normalno, da na primer na obrobju mesta zemljišče v strukturi te naložbe znaša približno 45 odstotkov.

Več na www.deloindom.si

1 1 0 Priporoči

KOMENTIRAJ ČLANEK

Spoštovani komentatorji!

Komentiranje je preprosto, vendar pa zaradi spodbujanja kulturne in dostojanstvene razprave pred oddajo komentarjev zahtevamo **celotno registracijo**. Ste že registrirani? [Prijavite se](#).

Pogoji komentiranja na spletnih straneh delo.si



Za komentiranje morate biti prijavljeni. Še nimate uporabniškega imena in gesla? [Registrirajte se!](#)

KOMENTARJI 1 komentar

Prikaži: | Vsi | [starejši prej](#)

[zmajcek49](#)

Enostavno bomo uvedli Tolar in bo dobro.
19. oktober 2011, ob 17:09:00

1 komentar

Stran: < 1 >

Prikaži: | Vsi | [starejši prej](#)

Tiskane izdaje

Video
Kako uporabljati pregledovalnik



Danes
Članki
Tisk



Včeraj
Članki
Tisk



Včeraj
Članki
Tisk



Arhiv
Članki

DELO

O podjetju

Delo, d. d.
Dunajska 5
1509 Ljubljana
Stik z Delom

Rubrike

Novice
Gospodarstvo
Šport
Kultura
Družba
Mnenja
D zgodbe

Tiskane izdaje

Delo
Sobotno delo
Sobotna priloga
Nedelo
Ona
Delo in dom
Polet
Vikend
Odprta kuhinja
Pogledi

Storitve

Naročanje
Oglaševanje
Mali oglasi
Osmrtnice
Zahvale

Spletna mesta

Slovenske novice
Polet
Pogledi
Delo in Dom
Zaposlitev
Nepremičnine
Vozila
Oglasi
Delo, d.d.
e-Trafika