

VEČER.COMVEČER, d.d.
Svetozarevska 14
2504 MariborTel: +386 2 23 53 500
Fax: +386 2 23 53 368
Email: internet@vecer.comTRK: 04515-0000521398
Davčna št.: SI50611631
Matična št.: 5048362000

Datum: 27.8.2009 - Stran: TRG NEPREMIČNIN

Kvartir za študij



Tadej Čaks - DODOMA d.o.o.

Maribor je univerzitetno mesto, kjer na leto študira okoli 24 tisoč ljudi. Povpraševanja po najemnih stanovanjih je tudi zato precej. Več kot tretjina študentov rešuje svoj stanovanjski problem z najemninami na prostem trgu, polovica jih biva pri starših ali sorodnikih in le okoli desetina v študentskih domovih ali pri subvencioniranih zasebnikih.

Študenti so pomembni akterji, ki soustvarjajo in vplivajo na najemni trg. Na trgu nastopajo kot najemjemalci, ki vedo, da v določenem kraju ne bodo dolgo.

V zadnjih 15 letih se je število študentov podvojilo, bivalnih kapacitet pa je približno enako, kot jih je bilo takrat. Zato je potreba po gradnji novih študentskih

domov očitna. Prošenj za sprejem v študentske domove je vsako leto več od razpoložljivih mest, teh bi potrebovali vsaj še tisoč.

Če se lastnik stanovanja znajde pred dilemo, ali naj stanovanje proda ali odda, je treba pri odločanju dobro preučiti veliko dejavnikov.

Ob prodaji je treba od kupnine za stanovanje odšteti dwoodstotni davek na promet nepremičnin. Če je bilo stanovanje kupljeno po 1. januarju 2002, bo treba plačati še davek na kapitalski dobiček. Prvih pet let po nakupu je davek 20-odstoten, nato pa se vsakih naslednjih pet let znižuje za pet odstotnih točk. Tega davka ni treba plačati, če je imel lastnik, ki prodaja stanovanje, tri leta pred prodajo v tej nepremičnini prijavljeno stalno prebivališče.

Pri oddaji stanovanja lastniku pripada mesečna najemnina, zmanjšana za davek od dohodka od oddajanja premoženja v najem. Lastnik ne sme pozabiti na stroške zavarovanja in tekoče vzdrževanje nepremičnine.

Donosnost oddajanja stanovanja v najem je odvisna od razvitosti najemnega trga, ravni povprečne prodajne cene na obravnavani lokaciji in davka na najemnino. Najvišji donos v Sloveniji zaradi najrazvitejšega trga in najvišjih najemnin dosega Ljubljana. Ta donosnost je na ravni depozita varnih naložb v banko. Ljubljani sledijo Koper, Maribor in druga večja slovenska mesta. Donosnost najemnin stanovanj v Mariboru je deset odstotkov nižja v primerjavi s slovensko obalo in za 30 do 40 odstotkov nižja v primerjavi z Ljubljano.

Splošnega recepta, kako se odzvati v teh trenutkih, ni. Lahko le ugibamo in špekuliramo, kaj se bo dogajalo v prihodnosti. Natančen upad cen stanovanj in gibanje cen najemnin je zelo težko napovedati. Vsak si mora sam za svojo nepremičnino in glede na želje izračunati, kakšne so njegove možnosti. Res pa je da se dolgoročno stvari lahko obrnejo na glavo, saj tako kot za borzo tudi za nepremičnine velja, da so podvržene gospodarskim ciklom.

Tadej Čaks - DODOMA d.o.o.



Copyright (c) Večer, Maribor - Splošni pogoji uporabe Vecer.com - Cenik storitev Vecer.com