

[Nazaj k članku](#)

Nepremičninski informator je oglasna priloga.

Leto 2007 se še dolgo ne bo ponovilo

[Oglasna priloga](#)
[vsi članki avtorja](#)

Finance [80/2009](#)
[28.4.09](#) 00:01
dop. 27.4.09 22:39

Počitniški segment deli usodo vseh nepremičninskih trgov

Nepremičninski akterji na večjih slovenskih turističnih območjih sporočajo povsem isto: promet je precej manjši kot lani, ponudba apartmajev presega povpraševanje, cene pa se do konca leta ne bodo bistveno znižale.



Danijel Smuk, Nepremičnine Smuk: "Cenovni vrh je v Kranjski Gori zdaj 3.500 evrov za kvadratni meter."

Borut Kordež, Makler Bled: "Na Bledu so kupci za kvadratni meter apartmaja pripravljani plačati dva in pol do tri tisoč evrov."

Obala - ponudba največja v devetih letih

Na slovenski obali je letos povpraševanje po apartmajih manjše kot lani, kupci pa so po besedah [Mary Markežič](#) iz nepremičninske družbe [Dodoma](#) bolj preudarni. Ponudba je po njenih opažanjih ena izmed največjih v zadnjih devetih letih. Tako se leto 2007 verjetno še dolgo ne bo

ponovilo. Takrat so bile novogradnje rezervirane, še preden je bila stavba pod streho. V zadnjem mesecu je povpraševanje večje. Cen pa ne določajo več prodajalci, ampak lahko kupec jasno izrazi, koliko bi placal za enoto.

Markežičeva predvideva, da cene za novogradnje in ekskluzivne apartmaje ne bodo padle. Poudarja pa, da bodo prodajalci ponudili ugodnejše placilne pogoje. V Dodomi opažajo, da so na slovenski obali zanimive skoraj vse lokacije, predvsem pa tiste, ki so blizu morja ali ponujajo pogled na morje.

CENE NOVIH APARTMAJEV NA SLOVENSKI OBALI (V EUR/M ²)		
	januar- marec 2008	januar- marec 2009
Portorož	4.500-6.500	5.000
Izola	3.500-5.500	3.500-5.000
Koper	3.500-5.500	2.800.5.000
Ankaran	3.200-45.00	2.750
Vir: Dodoma		

Bled - zalog novogradenj ni veliko

Na Bledu in v Bohinju se je promet začel ustavljati že lani. Razlog sega še v konec leta 2007, saj tujcev, ki so ustvarili polovico prometa, enostavno ni bilo več. [Borut Kordež](#) iz agencije [Makler Bled](#) pravi, da se je pred mesecem dni začel trg prebujati. Kupci gledajo predvsem za apartmaji blizu jezera ali s pogledom nanj. Zanimive so enote, velike 60 do 100 kvadratnih metrov, za kvadratni meter pa so pripravljeni plačati dva in pol do tri tisoč evrov. Kljub temu ponudba precej presega povpraševanje. Investitorji so veliko projektov zamrznili. Trenutno cene na Bledu in v Bohinju dosegajo ravni iz leta 2007, Kordež pa do konca leta ne predvideva bistvenih sprememb.

Na Bledu in v Bohinju ni velike zaloge novozgrajenih apartmajev. Kordež poudarja, da tamkajšnji investitorji niso odvisni od prodaje apartmajev, zato bodo preživeli do normalizacije trga, ne da bi občutno nižali cene.

Kranjska Gora - neprodanih več kot sto apartmajev

Tudi v Kranjski Gori je letos promet z apartmaji v primerjavi s prejšnjim letom upadel, povpraševanje pa je precej manjše od ponudbe, saj je trenutno v Kranjski Gori neprodanih več kot sto apartmajev.

[Danijel Smuk](#), direktor družbe

[Nepremičnine Smuk](#), pravi, da je cenovna

meja nakupov trenutno pri 3.500 evrih za kvadratni meter. "Za več je trenutno apartma nemogoče prodati," pravi Smuk in dodaja, da so najbolj zanimivi lastniško urejeni apartmaji, za katere je že vzpostavljena etažna lastnina na objektu.

CENE APARTMAJEV V KRANJSKI GORI (V EUR/M ²)		
	Novogradnje	Stari apartmaji
JAN 08	5.420	3.955
FEB 08	5.300	3.697
MAR 08	5.150	3.666
APR 08	4.890	3.589
MAJ 08	4.611	3.489
JUN 08	4.523	3.411
JUL 08	4.500	3.123
AVG 08	4.350	3.050
SEP 08	4.200	3.116
OKT 08	3.800	2.985
NOV 08	3.612	2.912
DEC 09	3.516	2.865
JAN 09	3.307	2.732
FEB 09	3.325	2.562
MAR 09	3.300	2.456
APR 09	3.320	2.234
Vir: Nepremičnine Smuk		

Poleg tega mora apartma biti na sončni in mirni lokaciji z lepim razgledom. Cene so se po Smukovih besedah umirile, ne izključuje pa, da se bodo do konca leta tudi dvignile. Na vprašanje, v kakšnem položaju so investitorji in kako bodo reševali težave zaradi neprodanih zalog, Smuk odgovarja, da se na nastalo stanje vsak odziva po svoje. Nekateri investitorji dajejo svoje apartmaje v najem in s temi prihodki financirajo bančna posojila.

CENE APRATMAJEV NA BLEDU IN V BOHINJU (V EUR/M²)				
	januar-marec 2008		januar-marec 2009	
	Novi apartmaji	Stari apartmaji	Novi apartmaji	Stari apartmaji
Bled	3.600	2.800	2.005-3.000	2.000-2.500
Bohinj	2.500	1.900	2.000-3.000	1.800-2.000
Bohinj - jezero	3.500	2.600	2.005-3.000	2.000-2.500
Okolica Bleda	2.000-2.500	1.800-2.500	2.000-2.200	1.800-2.000
Vir: Makler Bled				