

Novice **Gospodarstvo** Šport Kultura Družba Mnenja D zgodbe

Gospodarstvo Posel in denar Manj novogradenj ni samo zaradi investitorjev

0

0

Priporoči

Manj novogradenj ni samo zaradi investitorjev

Institucionalni investitorji so v zadnjih letih zgradili veliko manj večstanovanjskih stavb kot leta prej.

Maja Cerar, gospodarstvo
pon, 11.04.2011, 13:03



Slika je simbolična, foto: Jure Eržen/Delo

Na to kaže tudi število izdanih gradbenih dovoljenj. Teh je bilo po podatkih Statističnega urada RS (Surs) I. 2009 54 odstotkov manj kot leta 2008, I. 2010 pa kar 75 odstotkov manj.

Padec v ponudbi ugotavljamo že dalj časa, saj je izdanih gradbenih dovoljenj vse manj od leta

2007, prav tako stanovanj v gradnji, medtem ko število dokončanih stanovanj upada od leta 2008. Najmanj novozgrajenih stanovanj je bilo v Podravski, Gorenjski, Goriški in Obalno-kraški statistični regiji.

V naslednjih dveh letih bo malo novogradenj

Padec je predvsem posledica manjšega povpraševanja, saj podatki Geodetske uprave (Gurs) o gibanju prometa in cen stanovanj kažejo, da je v tem obdobju nepremičninski trg bolj ali manj stagniral. Zaradi močno okrnjene ponudbe se postavlja vprašanje, kako bo to vplivalo na trg nepremičnin v prihodnjih dveh letih. Možnih scenarijev je več, odvisno od tega, ali je okrnjena ponudba posledica pomanjkanja povpraševanja, omejenega bančnega financiranja investitorjev (in tudi potencialnih kupcev) ali dejstvo, da je gradenj manj. Stroka meni, da gre za skupek vsega, kar lahko v prihodnosti vpliva na hitro rast cen. »Nevarnost, ki se lahko pojavi, je, da ponudba v prihodnjih letih zaradi upada števila projektov v pripravi in izvedbi ne bo zadostila povpraševanju in bi vsaj na nekaterih segmentih trga cene lahko zrasle. Tudi precej že razvitih projektov stoji, ker je težko pridobiti finančne vire za njihovo izvedbo. To bo zmanjšalo pritek nepremičnin na trg čez leto ali dve, deloma pa se to čuti tudi že danes, saj je bil s finančno in gospodarsko krizo zastoj v gradnji in razvoju projektov precejšen,« pojasnjuje Andreja Cirman z ljubljanske ekonomske fakultete.

Bojazni za nov balon ni

Med statističnimi regijami, kjer je največji upad izdanih gradbenih dovoljenj (41 odstotkov) in posledično novogradenj, je tudi Podravska. Vendar to ne pomeni, da je novogradenj premalo, poznavalci pravijo, da gre za pravila trga, saj je Maribor edino mesto, kjer se je promet z nepremičninami v letu 2010 okrepil. Cene novogradenj so namreč upadle na vrednost, ki je ustrezala plačilno sposobnim kupcem, kar je močno zmanjšalo presežek ponudbe. Nepremičninarji pravijo, da je ponudba končno prilagojena povpraševanju, pri napovedih pa so zelo previdni. »Povpraševanje po novogradnjah je zadnji dve leti močno padlo in zdaj lahko rečem, da sta ponudba in povpraševanje precej usklajena. Več prometa zaznavamo na sekundarnem trgu, saj so cene rabljenih stanovanj padle na realno raven,« odgovarja Ksenija Brence iz nepremičniske agencije Dodoma.

Na vprašanje, ali obstaja verjetnost, da se bodo zaradi pomanjkanja novogradenj cene v prihodnosti napihnile, Brencetova odgovarja, da za to ni bojazni. »Investitorji zaradi trenutno nizkih cen in manjšega povpraševanja nimajo interesa za gradnjo, težave so tudi zaradi omejenega bančnega financiranja. Menim, da se bo v dveh letih to uravnotežilo in da se bodo, če bo povpraševanje še naprej tako raslo, odzvali in začeli ponovno graditi,« je še povedala.

Cene kvadratnega metra novega stanovanja na obrobju Maribora se trenutno gibljejo okrog 1100 evrov, medtem ko bi v središču mesta zanj odšteli približno 1400 evrov. Za primerjavo – cene novogradenj v središču Ljubljane redko padejo pod 3500 evrov za kvadratni meter.



Manj gradnje ne pomeni (nujno) premalo stanovanj – Med statističnimi regijami, kjer je največji upad izdanih gradbenih dovoljenj in s tem novogradenj, je Podravje. Vendar to ne pomeni, da je novogradenj premalo, pravijo poznavalci. Novogradnje so pred nekaj leti rasle kot gobe po dežju, zdaj pa so zaradi različnih vzrokov investitorji posebno v nekaterih predelih države precej zmanjšali svoje aktivnosti. Poznavalci pravijo, da se to sicer že čuti, a nas še ne bi smelo zelo skrbeti.

Kjer je povpraševanje, rastejo tudi novogradnje

Regije, kjer je bil padec izdanih gradbenih dovoljenj zelo očiten, so tudi Obalno-kraška, Gorenjska in Goriška. V prvi je padec izdanih gradbenih dovoljenj posledica pomanjkanja povpraševanja, saj so občine pod vplivom interesa kapitala kljub pomanjkanju razvojnih strategij in nasprotovanju domačinov sprejemale prostorske načrte za zidavo stanovanjskih blokov v kraških vaseh. Poleg tega so domačini prepričani, da so novogradnje dostopne zgolj Italijanom, ki imajo večjo kupno moč. Kljub temu, da je po drugih tipih nepremičnin dovolj povpraševanja, novogradnje ostajajo. Na Goriškem se je prodaja novogradenj nekoliko izboljšala, vendar poznavalci slutijo, da je bila večina stanovanj prodana podjetjem in da gre za poplačilo izvajalcem. Tretja regija, kjer je bil upad novogradenj precej dramatičen, je Gorenjska. Kot razlog se navaja, da cene tam niso prilagojene povpraševanju in so previsoke, zato novi investitorji ne vstopajo na trg.

V regijah, kjer je opazen upad novogradenj, gre torej pogosto tudi za zmanjšanje povpraševanja in prevelike apetite investitorjev. V predelih, kot sta denimo Savinjska dolina in Jugovzhodna Slovenija, kjer so bile cene prilagojene kupni moči, ponudba novogradenj pa vsaj deloma usklajena s povpraševanjem, število novogradenj počasi raste. To pomeni, da cene na trgu nepremičnin za zdaj še sledijo tržnim zakonitostim in o kakšnem špekulativnem napihovanju v tem trenutku ne moremo govoriti.

0

0

Priporoči

KOMENTIRAJ ČLANEK

Pogoji komentiranja na spletnih straneh delo.si



KOMENTIRAJ

Tiskane izdaje

Video

Kako uporabljati pregledovalnik



Danes
Članki
Tisk



Včeraj
Članki
Tisk



Včeraj
Članki
Tisk

Rubrike

Novice
Gospodarstvo
Šport
Kultura
Družba

Tiskane izdaje

Delo
Sobotno delo
Sobotna priloga
Nedelo
Ona

Storitve

Naročanje
Oglaševanje
Mali oglasi
Osmrtnice
Zahvale

Spletna mesta

Slovenske novice
Polet
Pogledi
Delo in Dom
Zaposlitev

Mnenja
D zgodbe

Delo in dom
Polet
Vikend
Odprta kuhinja
Pogledi

Nepremičnine
Vozila
Oglasi
Delo, d.d.
e-Trafika