

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](#)

## Maribor 'laufa' na nižjih obratih



## Maribor 'laufa' na nižjih obratih

Zmanjšanje povpraševanja po nepremičninah je pustilo svoj pečat tudi pri nepremičninskih agencijah. O trenutnem dogajanju na nepremičninskem trgu, vzrokih za pomanjkanje povpraševanja in morebitnih rešitvah smo se pogovarjali z Jožefom Murkom, direktorjem Dodome. NATAŠA DEUTSCH FOTO: ARHIV DODOMA

**Mariborčan:** *Kaj menite o kupni moči v Sloveniji, je resnično vzrok pomanjkanje denarja ali bi lahko manjše povpraševanje pripisali le strahu in povečanemu varčevanju, saj je situacija dokaj negotova?*

**J. Murko:** "Pravijo, kadar ima hudič mlade, jih ima več in ne samo enega. V bistvu so stvari povezane. Vprašanje je, kako se meri kupna moč? Če se meri skozi vrednost produkta, denimo stanovanja v BDP-ju, potem bomo lahko opazili, da z vsakim letom rahlo upada, se pravi z BDP-jem dobimo vsako leto manj m 2 zgrajenih stanovanj, če pa se meri v primerjavi s povprečno plačo in m 2 novo zgrajenega stanovanja, lahko ugotovimo, da smo v preteklosti vrsto let dali za m 2 stanovanja eno in pol povprečne plače. Danes oziroma v lanskem letu je bilo potrebno za m 2 novogradnje dati že več kot dve povprečni plači. Po obeh teh parametrih nam torej kupna moč pada. Zakaj prihaja do tega, bi zelo težko odgovoril. Ljudje vedno težje pridobivamo dobrine, med katere prištevamo zagotovo tudi stanovanje."

**Mariborčan:** *Ali se mariborski nepremičninski trg razlikuje od celotnega slovenskega nepremičninskega trga? Ima morebiti kakšne posebne značilnosti?*

**J. Murko:** "Nepremičninski trg je soodvisen od prostorske, davčne in stanovanjske politike ter splošnega gospodarskega stanja. Maribor je glede na vrednost BDP-ja in posledično tudi po kupni moči v slabšem položaju kot denimo osrednja Slovenija ali Ljubljana. Zato so tudi v Mariboru cene nepremičnin drugačne, bistveno nižje, kar se odraža v manjši kupni moči njegovih prebivalcev. Če se lahko nekoliko izrazim v prispodobi, Maribor 'laufa' na nižjih obratih. Vse je manjše, cene so nižje, manj je transakcij in povprečni prebivalec pride težje do stanovanja. Zagotovo je razlika. V Sloveniji imamo različne trge stanovanjskih nepremičnin."

**Mariborčan:** *Kje menite, da bi lahko iskali vzrok za tolikšne razlike?*

**J. Murko:** "V razvoju Maribora. Samo pomislite, koliko tovarn smo v zadnjih letih zgradili v Mariboru? Zelo malo. Nekatera podjetja sicer izstopajo, vendar teh svetlih izjem je izredno malo. Če bi se Maribor začel razvijati, bi se razvil tudi gospodarstvo, ki bi spodbudilo ljudi, da bi se pričeli preseljevati v Maribor. Demografski kazalci so slika nepremičninskega trga in Maribor nima najboljše demografske politike. Ljudje nimajo želje, da bi se preselili v Maribor, to željo je potrebno ustvariti, kar pa lahko dosežemo le z dobro politiko na ravni mesta ali na ravni regije ali na ravni občine ali konec koncev tudi na ravni države. Že deset let govorimo o decentralizaciji države, vendar še nismo ničesar naredili. Država mora ustvariti pogoje, da se pričnejo province, če jih lahko tako poimenujemo, uspešno razvijati. Če samo omenimo zveneče projekte, kot so denimo Projekt 2000 in podobne, vseeno nobeden izmed njih ni dosegel odmevnih rezultatov. Maribor ima potencial, denimo univerza s preko 1000 zaposlenimi, ali bolnišnica s prav tako 1000 zaposlenimi. To so zagotovo potenciali, katere bi bilo potrebno aktivirati v nekem pozitivnem kontekstu, seveda ob predpostavki, če bi znali vsi iti v isto smer."

**Mariborčan:** *Ali menite, da je EPK priložnost za Maribor?*

**J. Murko:** "Jaz močno upam, da bo EPK uspešen projekt, vendar mora biti za njegovo realizacijo dosežen ustrezen politični in gospodarski konsenz, potrebno bo aktivirati in povezati ljudi, da bodo šli v eno smer, sedaj pa imam še vedno občutek, da vsak vleče na svoj konec. Maribor potrebuje nekoga, vodjo projekta, ki bo znal te stvari povezati in jih usmerit v pravo smer. Jaz močno upam, da bo to gospodu županu tudi uspelo, saj bi to pomenilo za Maribor pozitiven premik naprej. Njegovo razmišljanje je izredno optimistično in na podlagi te optimistične ideje tudi sam optimistično gledam in si želim, da bi projekt uspel in nikakor ne želim širiti skeptičnosti. Za vsak takšen projekt je povsem normalno, da se pojavi ogromno ovir, samo vprašanje je glede zmožnosti in znanja, da se te ovire odpravijo."

Mariborčanov  
« forum »

## BLOG

📄 [urednice Mojce Lubanišek Pehant](#)

## Fotogalerija

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



a le pravi  
strokovnjaki  
ga lahko  
plemenitijo.

PUBLIKUM

Strokovnjaki za vaš denar

## Obiskovalec

Pozdravljen **dodoma1**.  
Dobrodošli v finančni portal Kapital online.

📄 [Nastavitve](#) 📄 [Odgjava](#)

Tor	Sre	Čet
17/25°	15/28°	12/28°

**Mariborčan:** *Kakšen je vaš pogled na izgradnjo Manhattan? Ga Maribor sploh potrebuje?*

**J. Murko:** "Vsi se verjetno strinjamo, da gre za velikanski nepremičninski projekt. Ni nastal kot posledica potreb v Mariboru, z njim želijo investitorji vzpodbuditi novi gospodarski razvoj v Mariboru. Problem niso samo stanovanja, vendar je kljub temu potrebno vedeti, kdo bo takšna stanovanja kupil. Vprašanje je, koliko jih je Maribor sposoben absorbirati. Ve se, denimo, koliko stanovanj lahko absorbira Ljubljana. Če povečujemo ponudbo stanovanj, moramo vzpodbuditi tudi povpraševanje, kar lahko dosežemo s povečanjem gospodarskih gibanj. Ne nahajamo se v časih, ko bi nekdo lahko rekel, sedaj pa bomo za 30 odstotkov povečali obseg poslovanja. Danes prevladuje tržna ekonomija in si je potrebno to izboriti, potrebno je priti do novih idej, do novih tehnologij, novih poslovnih priložnosti. Moje mnenje je, da je potrebno aktivirati ves ta potencial, ki je v tem mestu je, da lahko pridemo do tega. Mogoče pa bodo preselili upravo BMW-ja k nam. In projekt Manhattan je ena izmed takih novih idej."

**Mariborčan:** *Kaj je glavni vzrok padanja cen?*

**J. Murko:** "Obstajata dve teoriji. Jaz bi se lahko strinjal z obema. Kriza na nepremičninskem trgu je posledica prevelikega števila stanovanj glede na trenutno voljo kupcev po nakupih nepremičnin. Druga teorija je, da krize ni, da je normalno stanje, da imamo večjo ponudbo od povpraševanja oz. kot je trenutna absorpcija trga. Sedaj je samo vprašanje, kako se bomo tega lotili. Definitivno je ves svet v krizi, kar vpliva tudi na nepremičninski trg. Bolj verjetno je torej, da smo v krizi, kakor pa to, da nismo v krizi. Če se sedaj vprašamo, zakaj je potem prišlo do tako obsežne ponudbe stanovanj, pa moramo iti nekoliko nazaj. Slovenija je žal šele leta 2003 dobila zakonodajo, ki je pomembno posegla na prostorsko in nepremičninsko dejavnost. Šele v letu 2003 so bili vzpostavljeni normalni temelji za razvoj tovrstne dejavnosti, ki se je pričela intenzivno razvijati. V tem času se je razvilo veliko nepremičninskih projektov, kar je sovpadalo s konjunkturo v vsem svetu, ker je bil takrat denar relativno poceni. Vse to je pripeljalo do tega, da bi se v podobni situaciji znašli tudi, če ne bi sedaj drastično padla kupna moč, saj bi imeli bistven presežek ponudbe nad povpraševanjem."

**Mariborčan:** *Koliko je v Mariboru prostih stanovanj in kakšno je povpraševanje?*

**J. Murko:** "V Mariboru imamo sedaj okoli 800 stanovanj na trgu. Maribor pa jih je vsa pretekla leta kupoval okoli 500 enot na letnem nivoju. Verodostojnih podatkov nimamo. Vsi operiramo z omejenimi ali pa dvomljivimi podatki, kar pomeni, da niso verodostojni. Vsi bolj ali manj špekuliramo, vendar špekulacija ni vedno negativna, lahko je tudi pozitivna. Imamo torej presežek ponudbe nad povpraševanjem. Vprašanje je, kako meriti povpraševanje, v preteklosti tega nismo delali najbolj uspešno. Vse institucije so še do lani sporočale javnosti, da v Sloveniji primanjkuje stanovanj. Slovenija je na letni ravni v zadnjem osemletnem obdobju proizvedla okoli 7.000 stanovanj in če jih je lani 8.000 oz. 9.000 tisoč imamo ob nenadnem padcu povpraševanja zastoj na trgu nepremičnin. Na banki je v preteklosti vsak dobil kredit za svoj nepremičninski projekt, danes je povsem drugače, potrebujeteš že sklenjene predpogodbe za večino projekta, šele nato lahko dobiš zeleni kredit, kar se mi zdi v tem trenutku tudi smiselno. Včasih je dobil kredit vsak, banke so podprle praktično vsak projekt. Vprašanje je, če so opravljale svoj normalen servis, če niso bile investicijske banke. Ta vlak bi lahko šel naprej še leto ali dve, če se ne bi zgodilo v Ameriki to, kar se je zgodilo. Če pogledamo samo primer Dubaja. Zakaj se tako uspešno razvija, raste in se gradi, pa v bistvu nima nobene osnove? Kaj lahko delaš tam? Vprašanje je, zakaj bi sploh živel v Dubaju? Velja za zelo zanimiv projekt, ki v bistvu nima ničesar, vendar je vseeno zelo uspešen, zanimiv, vsi želijo tja. Želim povedati, da ni vedno najpomembnejši razum, ljudje smo narejeni iz razumske in čustvene komponente in prav zaradi tega tudi prihaja do vsega tega."

#### 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](#)



Izdela spletnih strani: [Oblikovanje.com](http://Oblikovanje.com), 2005. Vse pravice pridržane.