

Nepredvidljivi ples cene kvadratnega metra

V skupnem seštevku so cene stanovanj v Sloveniji v drugem četrtletju upadle za 0,2 odstotka

Cene nepremičnin so zadnjih petnajst let nezadržno naraščale in postale prenapihnjene, zadnji mesec pa se svetovna finančna kriza kaže tudi na slovenskem nepremičninskem trgu.

Vlado Kadunec, ned, 09.11.2008 13:37



Z nakupom nepremičnin še počakajte kakšno leto

foto: Igor Modic

DELO.si

Cene nepremičnin so zadnjih petnajst let nezadržno naraščale in postale prenapihnjene, zadnji mesec pa se svetovna finančna kriza kaže tudi na slovenskem nepremičninskem trgu. Napovedi prihodnjega dogajanja so različne.

Nepredvidljive razmere so povzročile drugačno cenovno dogajanje na slovenskem nepremičninskem trgu, kot smo ga bili vajeni dolga leta. Investitorji, kupci in prodajalci previdno čakajo, kako se bo razpletla globalna gospodarska kriza. Kot je pred dnevi objavil Statistični urad Republike Slovenije (Surs), so se po zadnjih letih praviloma naraščajočega trenda skupne cene nepremičnin v prvem četrtletju znižale za 2,9 odstotka, v drugem za 3,7 odstotka. Pri tem so se družinske hiše pocenile za 17,1 odstotka, stanovanja pa podražila za 4,7 odstotka. Še lani so cene hiš dosegale rekordno rast 29,3 odstotka, stanovanja pa 22,6 odstotka.

Cene družinskih hiš sicer bolj nihajo, tako da je vprašanje, ali je ta padec del običajnega nihanja ali pa napoved trenda, ki se bo nadaljeval,« se sprašuje Branko Pavlin iz državnega statističnega urada, ki sicer na podlagi nižanja cen hiš, ki se kaže že tretje četrtletje zapored, previdno tvega napoved, da se bodo njihove cene vendarle ustale, a gotovo na nižji ravni od dosedanje.



O dogajanju na trgu pa zgovorno pričajo tudi podatki o manjšem številu prodaj in nakupov hiš, ki jih je bilo v letu 2006 še 9053, lani 8425, v prvem letošnjem polletju pa 3246, kar je četrtno manj kot ponavadi.



Cene starih stanovanj niso več enake cenam novih

Udarnejšo napoved o padanju cen nepremičnin je še pred tedni tvegala predsednik nepremičninskega združenja **Aleš Bulc**, ki je dejal, da bi cene kvadratnega metra utegnile pasti tudi za 70 odstotkov. Zato kupcem svetuje, da če je le mogoče, z nakupom počakajo vsaj leto dni, prodajalcem pa, da če ni nujno, prodajo morda preložijo za dve do tri leta, ko se bodo cene dokončno ustale.

Spet svojo analizo stanja na slovenskem nepremičninskem trgu ponuja Geodetska uprava Republike Slovenije, ki je na začetku oktobra še optimistično napovedovala umirjeno nadaljevanje rasti cen. Po drugi strani pa podatki na osrednjem nepremičninskem portalu Slonep.net kažejo ravno nasprotno sliko.

Dr. Andreja Cirman z ljubljanske ekonomske fakultete je konec septembra na četrti nepremičninski konferenci v Portorožu dejala, da pri nas prenapihnjenege nepremičninskega balona ni, temveč da gre za povsem normalen cikel, značilen za nepremičninske trge. **Jožef Murko**, direktor mariborske nepremičninske agencije Dodoma, pa je okrcal medije, češ da so oni tisti, ki so s svojim negativnim obravnavanjem problematike nepremičninskega trga povzročili zatišje v poslovanju.

Nepremičninske agencije pa »s terena« poročajo o močnem, za njihovo delovanje že kritičnem upadu prodaje. **Miha Jarc**, direktor in lastnik podjetja Mijaks Investicije, ki je v zadnjih letih zgradilo več kot 250 stanovanj in hiš, nam je dejal, da je kupna moč tudi na našem nepremičninskem trgu vsekakor padla, zato morajo biti investitorji oziroma prodajalci pripravljeni zmanjšati svoj dobiček, poskrbeti za znižanje fiksnih stroškov svojega poslovanja in tako zagotoviti konkurenčno še sprejemljivo ceno za naš trg. »Ker se denar zaradi krize močno draži in ker vsi čakajo na razplet krize, se je doslej živahno dogajanje na nepremičninskem trgu umirilo. V našem podjetju zaznavamo približno od deset- do 20-odstotni upad prodaje. Finančna kriza pa je povzročila, da so se končno začele razlikovati cene novih in starih stanovanj. Doslej so bile namreč povsem enake, kar je bilo nesprijemljivo. Novim kakovostnim stanovanjem na dobrih lokacijah se cene ne bodo zelo nižale, saj tisti, ki plača lokacijo, vsekakor ima denar.«

Sklep: Rast cen stanovanj v Ljubljani in okolici se je ustavila, povprečne oglaševane cene so se v letošnjem tretjem četrtletju za malenkost znižale. Dolgoročno gledano so cene trgovskih in gostinskih prostorov v Ljubljani stabilne, cene pisarniških prostorov pa rastejo. Cene zazidljivih zemljišč v Ljubljani rastejo, ravno tako v Mariboru. V skupnem seštevku so cene stanovanj v Sloveniji v prvem četrtletju 2008 še narasle, in to za 1,6 odstotka, v drugem pa upadle, za 0,2 odstotka.

Več v Nedelu

The New York Times
DELO

Izbor najboljših člankov iz časopisa New York Times

VSAK PETEK od 22. maja
dalje s časnikom Delo