

Delo in dom, 25.02.2009

## **Nova stanovanja ne bodo cenejša**

PRODAJA ŽE ZGRAJENIH NOVIH STANOVANJ IN TISTI, KI SO ŠE V GRADNJI IN JIH ŽE TRŽIJO, SE JE V ZADNJIH NEKAJ MESECIH ZMANJŠALA. GOSPODARSKA KRIZA IN PRECEJŠEN STRAH LJUDI PRED NEGOTOVO PRIHODNOSTJO STA ZAHTEVALA DAVEK, A INVESTITORJI KLJUB TEMU NE NAMERAVAJO ZNIŽATI CEN. PREPRIČANI SO, DA SO JIH OBLIKOVALI PREMIŠLJENO IN KONKURENČNO, ZATO MANEVRSKEGA PROSTORA ZA ZNIŽEVANJE NI. POVPRŠEVANJE PO KAKOVOSTNIH NOVOGRADNJAH NA DOBRIH LOKACIJAH OBSTAJA IN BO TUDI V PRIHODNJE, LE KUPCI POTREBUJEJO VEČ ČASA ZA ODLOČITEV. INVESTITORJI SO BOLJ PREVIDNI, A TO NE POMENI, DA NIMAJO PRIPRAVLJENIH NAČRTOV ZA NOVO STANOVANJSKO GRADNJO.

Po podatkih o novogradnjah v Sloveniji, ki jih vsako leto spomladi zbiramo v našem uredništvu in objavimo v prilogi Deloindom, smo ugotovili, da v zadnjih štirih letih veliki in manjši investitorji, ki gradijo stanovanja za trg, praviloma niso imeli težav s prodajo. Kupce za nova stanovanja in hiše so našli razmeroma hitro, ne glede na ceno in lokacijo. To pomeni, da so večino ponudbe prodali takoj, ko so imeli urejeno vso zakonsko predpisano dokumentacijo in še preden so sploh začeli graditi.

### **Prodaja se je zmanjšala**

Zadnjih nekaj mesecev so se razmere na trgu stanovanjskih novogradenj spremenile. V podjetjih, ki so večji investitorji, med njimi iProjekt, Energoplan, Dodoma, Primorje in Kraški zidar (v Vegradu in Begradu razmer niso želeli komentirati), potrjujejo, da se je prodaja upočasnila oziroma se je njen čas podaljšal. Kupci se teže odločijo za nakup, in če ni nujen, z njim odlašajo.

Razlogi za umiritev trga so različni, pravijo investitorji. Kupci čakajo, kaj se bo zgodilo v bližnji prihodnosti. Predvsem pričakujejo, da bodo padle cene nepremičnin, saj so bile napovedi nekaterih ekonomistov precej črnogledne, govorili so celo o 30-odstotnem znižanju cen, pojasnjujejo v Primorju in dodajajo, da so zato potencialni kupci zdaj v nekakšnem krču. Ugotavljajo, da se zanimanje za novogradnje ni zmanjšalo, le sklenjenih pogodb je manj. S tem se strinjajo tudi v iProjektu, kjer pravijo, da so novogradnje začeli prodajati prav v času, ko so mediji največ poročali o recesiji, zato je bilo pričakovati, da se bo prodaja zmanjšala oziroma upočasnila.

V Kraškem zidarju manjšo prodajo pripisujejo tudi velikemu številu novozgrajenih stanovanj v zadnjih petih letih, poleg tega so opazili, da je precej manj predvsem kupcev, ki so v preteklosti kupovali nepremičnine kot naložbe. Zdaj se za to odločijo večinoma tisti, ki morajo nujno rešiti stanovanjski problem.

## **Povpraševanje po kakovostni gradnji ostaja**

Prodaja se je zmanjšala povsod ne glede na lokacijo in vrsto novogradnje, pravijo v Primorju in dodajajo, da to velja tudi za luksuzna, dražja stanovanja na najboljših lokacijah. Ta si po njihovem lahko privoščijo le bogatejši, ki so svoje dobičke že pred krizo vložili v takšne in druge naložbe. V Kraškem zidarju napovedujejo, da bo v prihodnje lokacija še bolj vplivala na prodajo, kot je doslej. Menijo, da za kakovostna stanovanja v Ljubljani kljub trenutnim razmeram ne bo težko najti kupcev, zagotovo pa bo slabše v manjših krajih, kjer je hkrati kupna moč prebivalstva manjša. To potrjujejo tudi v Dodomi, pravijo namreč, da se kakovostna stanovanja na dobrih lokacijah še vedno prodajajo, vendar traja dlje, ker so cene višje od povprečja. Pri velikih in nadstandardnih stanovanjih na to vplivajo predvsem slabši dostop do financiranja, saj banke v preteklih mesecih niso ponujale najboljših pogojev za najem posojila, še dodajajo. Da kriza manj zavira prodajo kakovostnih nepremičnin na dobrih lokacijah, se strinjajo tudi v Energoplanu.

## **Manevrskega prostora za znižanje cen ni**

Čeprav je prodaja na splošno manjša, se po besedah sogovornikov se kriza bolj pozna pri prodaji starih nepremičnin kot novogradenj, zato prav vsi investitorji zatrjujejo, da cen ne nameravajo znižati. Na nekaterih lokacijah bodo morda priznali manjše popuste pri nakupu, drugače pa so prepričani, da so cene oblikovane racionalno in premišljeno, zato so konkurenčne. V Primorju, ki v Postojni prodaja kvadratni meter stanovanja za 1600 do 1850 evrov brez DDV, v Ajdovščini pa je treba za kvadratni meter odšteti od 1580 do 1780 evrov brez DDV, pravijo, da so cene oblikovane tako, da ni manevrskega prostora, ki bi omogočal znižanje. Tudi v Energoplanu zatrjujejo, da je cena v Logatcu, kjer je treba skupaj z DDV odšteti od 1850 do 1990 evrov za kvadratni meter, povsem konkurenčna, saj je v okolici Ljubljane težko najti novogradnje po ugodnejši ceni. Nespremenjene bodo ostale tudi cene stanovanj, ki jih v Mariboru, Ljubljani in na Obali prodaja Dodoma, pa čeprav se cena za kvadratni meter skupaj z DDV, parkiriščem in vsemi pomožnimi prostori v Ljubljani povzpne celo nekaj čez 3200 evrov, na Obali pa je še višja. Bistveno nižje so cene v Mariboru, kjer je treba za kvadratni meter skupaj z DDV, parkiriščem in pomožnimi prostori odšteti od 1500 do 1800 evrov. Tudi v iProjektu so optimistični in menijo, da so oblikovali konkurenčne cene za lokacijo in kakovost, ki jo zagotavljajo kupcem. Za kvadratni meter njihovih stanovanj z vsem, kar sodi zraven, in DDV je treba na Lavrici odšteti od 2700 do 3500 evrov, v Ljubljani pa približno 4000 evrov. Visoke cene novogradenj ohranjajo tudi pri Kraškem zidarju. Za kvadratni meter na Obali je treba plačati od 3900 do 4900 evrov, v Sežani 1850 evrov, v Novi Gorici 2400 in v Ljubljani 3400 evrov.

## **Gradili bodo tudi v prihodnje**

Dejstvo je, da investitorji zdaj začenjajo ali končujejo gradnjo stanovanj, za katero so gradbena dovoljenja dobili še pred začetkom gospodarske krize, vprašanje pa je, ali bo obseg gradnje tolikšen tudi v prihodnje. Večina investitorjev se kljub neugodnim razmeram ni odpovedala že pripravljenim načrtom, drugi pravijo, da bodo v prihodnje

načrtovali veliko bolj premišljeno in gradili zgolj na lokacijah, za katere so prepričani, da jih kriza ne bo prizadela. Kraški zidar bo gradil 62 novih stanovanj v Sežani in 93 na ljubljanskih Prulah, vendar so to že kar stari načrti. V Dodomi so povedali, da ne nameravajo zavirati svoje dejavnosti ter da bodo poskušali delovati povsem normalno, saj so prepričani, da je kriza le začasna. Zato pripravljajo projekte za 60 novih stanovanj v središču Maribora in 40 hiš v njegovi okolici. Tudi v Energoplanu načrtujejo dve stanovanjski soseski v Ljubljani, Primorje pa bo gradilo v Postojni in več kot 80 novih stanovanj v Novi Gorici.