

[izbrani izvod](#) [arhivski izvodi](#) [iskanje po arhivu](#) [tiskanih izdaj](#) [rezultati iskanja](#)

Delo in dom, 02.09.2009

Delo in dom, 02.09.2009

Tema meseca: Vodnik po nepremičninah

Nujen strateški ukrep je ureditev najemnega trga

Septembrsko temo meseca namenjamo razmeram na stanovanjskem nepremičninskem trgu. Zadnje informacije na tem področju, med katerimi velja omeniti predvsem četrletno poročilo Geodetske uprave RS (GURS) o cenah in sklenjenih poslih, statistiko o padcu vrednosti gradbenih del, ki jo objavlja Statistični urad RS (SURS), ter nekatere izjave, da bodo do konca leta padle cene tudi novogradnjam, potrjujejo dejstvo, da se je slovenski nepremičninski trg ustavil. Zato prvega od petih prispevkov namenjamo vprašanju, kakšni strukturni ukrepi bi morda znova pognali kolo ponudbe in povpraševanja ter normalizirali razmere na trgu. V prihodnjih prispevkih bomo pozornost namenili večjim tujim nepremičninskim trgov, kot sta ameriški in britanski, temo pa zaokrožili s predlogi za privlačne spodbude za lažjo prodajo stanovanj in z napovedmi strokovnjakov, kaj lahko pričakujemo.

Zadnje leto so slovenski stanovanjski nepremičninski trg zaznamovali bistveno manjše število sklenjenih poslov, padci cen starejših nepremičnin, redki popusti pri nakupu novogradenj, bistveno manjše povpraševanje, kot je bilo značilno vse do začetka leta 2008, in precejšnja ponudba novogradenj. Čeprav težko trdimo, da je pred tem nepremičninski trg pri nas deloval povsem normalno, saj je zaradi velikega obsega lastniških stanovanj zelo specifičen, pa so zdajšnje razmere vse prej kot normalne, saj trg sploh ne deluje.

To potrjujejo tudi precej zgovorne številke, ki jih je julija objavil GURS za drugo četrletje letos. Cene starih stanovanj so se v tem obdobju zmanjšale za dva odstotka, v prvi polovici leta za sedem, v zadnjem letu pa kar za 13 odstotkov. Največji padec se je zgodil v Ljubljani, kjer so cene kar 16 odstotkov nižje od lanskih. Manjši padec so ugotovili v Mariboru in Celju, devetodstotni, vendar so cene v drugem četrletju letos celo zrasle za odstotek. To bi lahko pomenilo, so zapisali v poročilu, da so v teh dveh mestih že dosegle dno. V Ljubljani pa je še nekaj prostora za njihovo nižanje. Kot je pred časom napovedal ljubljanski župan Zoran Janković, bi se lahko spustile na dva tisoč evrov za kvadratni meter.

Pomenljivi so tudi podatki o številu sklenjenih poslov. V Ljubljani je v prvi polovici leta promet s starimi stanovanji v primerjavi z istim obdobjem lani manjši kar za 58 odstotkov, v Mariboru celo za 69. Še večji je padec pri prodajah in nakupih družinskih hiš. Zaloga neprodanih stanovanj, predvsem novih, se povečuje. Zato je razumljivo, da je bilo po podatkih SURS v drugem četrletju letos izdanih za 14 odstotkov manj gradbenih dovoljenj kot v enakem obdobju lani, zgrajenih pa bo 19 odstotkov manj stanovanj. Tudi podatki o vrednosti gradbenih del kažejo na recesijo v gradbeništvu. Po podatkih SURS in Eurostat smo imeli v Sloveniji junija letos v gradbeništvu (nizke in visoke gradnje skupaj) poleg Švedov največji padec, in sicer 15,9 odstotka, povprečje v evrskem

območju je bilo 8,8 odstotka. Če pogledamo le gradnjo stavb, je še huje, saj se je vrednost pri nas zmanjšala kar za 23,9 odstotka, v evroobmočju pa v povprečju za 11,6 odstotka.

Ali je treba le počakati, da se konča splošna gospodarska kriza in se bo trg spet vzpostavil sam, njegovo delovanje pa počasi normaliziralo, ali ne smemo čakati in je treba ukrepati že zdaj? Kaj menijo o tem, smo vprašali nekaj udeležencev na nepremičninskem trgu in jih prosili naslednje: **predlagajte tri strateške ukrepe, s katerimi bi lahko oživili oziroma vzpostavili normalno delovanje stanovanjskega nepremičninskega trga v Sloveniji.** Njihove odgovore lahko preberete v nadaljevanju. Omenimo naj še, da smo prošnjo naslovili tudi na direktorja Stanovanjskega sklada RS (SSRS) Primoža Pirca, vendar smo od njega prejeli le izjavo o poslanstvu in dejavnosti organizacije, ki jo vodi, zelenih treh strateških ukrepov pa ni navedel.

Subvencionirana obrestna mera za nakup prve nepremičnine

Zoran Veleski, direktor podjetja Mreža nepremičnin – Delovanje stanovanjskega nepremičninskega trga v Sloveniji je s tremi magičnimi ukrepi skoraj nemogoče normalizirati. Vprašanje je: ali so bile razmere na nepremičninskem trgu pri nas in drugje po Evropi pred letom dni normalne, še posebej če primerjamo cene pri nas in v sosednjih državah EU z dohodki in zadolženostjo slovenskega prebivalstva pri nakupu nepremičnin. Ta primerjava je lahko merilo, kaj je normalni slovenski nepremičninski trg. Ker so nepremičnine v Sloveniji zaradi velikega odstotka lastništva izredno občutljiva tema, poteka normalizacija veliko počasneje kot na zahodu. Pri tem ne mislim samo na ameriški način hitrega reševanja problema, lahko se ozremo na britanski, nemški in španski trg. Zagotovo se bo z določenimi ukrepi nepremičninski trg hitreje uredil, vendar že zdaj traja dlje, kot bi si vsi želeli. Težko trdim, da bodo ukrepi, ki jih navajam, normalizirali trg, vsekakor pa imajo lahko dolgoročni učinek za kupce, lastnike in investitorje.

- Prvi ukrep bi moral biti sprostitev hipotekarnih kreditov za nakup nepremičnin. Mlade družine bi lahko dodatno podprli s subvencionirano obrestno mero za nakup prve nepremičnine, prek pristojne inštitucije v povezavi z bankami. SSRS bi se moral prestrukturirati v oddajo nepremičnin, hkrati pa bi morali na sklad prenesti vsa nezasedena stanovanja v lasti države oziroma posameznih ministrstev.
- Drugi ukrep je lahko ureditev najemnega trga s premišljeno in ugodno regulacijo davkov, ki bi spodbudila vse obstoječe lastnike nepremičnin, da prijavijo najemnike, hkrati pa bi bilo treba uvesti strožji nadzor za vse kršitelje.
- Tretji ukrep je znižanje DDV za nova stanovanja in hiše z 8,5 odstotka na nižjo stopnjo, čeprav napovedujejo zvišanje. Realno pa lahko pričakujemo tudi davek na nepremičninsko premoženje, ki bo pri proračunskem primanjkljaju iz naslova plačila DDV od prodanih nepremičnin zamenjava za nadomestilo za stavbno zemljišče.

Pregleden trg nepremičnin s kakovostnimi podatki in trendi

Jožef Murko, direktor podjetja Dodoma – Menim, da imamo dovolj obsežen in drag državni aparat, ki je odgovoren za strategijo razvoja stanovanjskega nepremičninskega trga v Sloveniji. Nepremičninski posredniki nismo dolžni in tudi ne sposobni, da bi lahko komu solili pamet. Iz vsakodnevne prakse pa zaznavamo določeno neskladje oziroma nepravilnosti na trgu nepremičnin. Želimo si razvit trg nepremičnin, naša stroka pozna merila, kako to razvitost merimo.

- Prvi pogoj je preglednost. Končni rezultat mora biti popolnoma pregleden trg nepremičnin s kakovostnimi podatki in objavljenimi indeksi moči in rasti ter trendi. Vsa leta smo govorili, da je gradnja 7000 stanovanj na leto občutno premalo, zdaj, ko jih je na trgu 10.000, pa vsi govorimo o presežku ponudbe. To pomeni, da še zdaj nimamo zadostnih oziroma ustreznih informacij o dogajanju na trgu nepremičnin. Žal še zdaj ne vemo, kaj se dogaja na trgu novih nepremičnin, ki so v sistemu DDV. Manjkajo kakovostni podatki z najemniškega trga. Prav tako ni podatkov, kaj je z lizingi. Imamo dve uradni inštituciji, ki med seboj nista najbolj usklajeni. SURS in GURS obravnavata vsak svoj nabor podatkov po svoji metodologiji, kar je za uporabnike neprijazno. GURS objavlja podatke šele drugo leto in razumemo, da je še v fazi uvajanja.

- Drugi pogoj je ustrezno pravno okolje. Temeljno zakonodajo, ki ureja nepremičninsko področje, smo dobili konec leta 2002 in v letu 2003. Do zdaj so sprejeli kar nekaj sprememb in dopolnitev. V preteklosti je bilo skoraj pravilo, da je vsaka vlada pripravila svoj zakon o urejanju prostora. Rezultati tega so vidni. Sprašujem se, v kako drugačnem okolju bi živeli brez tako obsežnega aparata, ki ureja to področje. Treba je prečistiti zakonodajo in odpraviti nesmiselne birokratske zanke, ki ovirajo razvoj naših mest in krajev. Ta bi moral temeljiti na upoštevanju stroke in manj na interesih trenutne politike. Tudi naše področje potrebuje podporo učinkovitega pravnega in sodnega sistema. Ne moremo čakati več let na sodbo sodišča. V praksi se potem pač vzpostavijo vzporedne poti, ki so v glavnem negativna praksa. Zakaj ne morem sam prodati ene delnice Krke, ki je vredna 72 evrov, lahko pa sam prodam hišo ali posestvo milijonske vrednosti?

- Tretji pogoj so med seboj usklajene ustrezne in učinkovite politike. Stanovanjska, prostorska, davčna in še kakšna. Če stanovanjsko primerjam z avtomobili, kjer poznamo razred A, B, C in luksuzni razred, lahko ugotovim, da pri stanovanjih tega ni. Smo res tako bogata država, da lahko gradimo takšna socialna stanovanja na takšnih lokacijah? To ni pravično do tistih, ki jih kupujejo na prostem trgu s svojim denarjem. In potem še subvencioniramo najemnine. Hočem reči, da bi bilo treba prevetriti stanovanjsko politiko. Zdaj je moderno govoriti o najemniških stanovanjih, kdo pa bo uskladil denarne tokove pri tem? Prostorska politika in v okviru nje zemljiška politika ne bi smeli biti toliko pod vplivom kapitala, kot sta. Odločiti bi se morali, ali želimo imeti popolnoma prost trg nepremičnin ali morda državno reguliranega. Lahko znova uvedemo usmerjeno družbeno gradnjo, a vedeti je treba, da nobena politika ne bo nič pomagala, če ne bo plačilno sposobnih prebivalcev, ki bodo želeli kupiti stanovanje, hišo ali kakšno drugo nepremičnino in si to tudi lahko privoščili.

Višji davek na nepremičnine, kot je nadomestilo za stavbno zemljišče

Dr. Aleš Bulc, predsednik Slovenskega nepremičninskega združenja FIABCI – Finančna kriza in z njo povezane razmere v gospodarstvu so imele močan vpliv na povpraševanje po nepremičninah. To je realno usihalo in bo srednjeročno ostalo na nižji ravni predvsem zaradi naslednjih razlogov: občutno manjši prihranki, ki so jih ljudje imeli v delnicah, kar pomeni realno zmanjšanje privarčevanih sredstev; zamajalo se je zaupanje v varnost delovnega mesta in možnost povečevanja prihodkov iz delovnega razmerja, kar pomeni realno zmanjšanje prostih sredstev v prihodnje; bančni odziv na krizo je povečanje zahtevanih garancij ob odobritvi kredita, kar pomeni realno zmanjšan kreditni potencial kupcev; tržni odziv na krizo je ustavitev špekulativnih nakupov nepremičnin. Ker jutri ne bo dražje, danes z nakupom ni treba hiteti in ni več nakupov z namenom hitre nadaljnje prodaje, kar pomeni, da so transakcije preišljene, načrtne in za lastne potrebe. Kaj je mogoče in treba narediti za oživitev trga? Gre predvsem za sklop gasilskih, kratkoročnih ukrepov in sklop strateških, dolgoročnih in preišljenih ukrepov. Obeh sklopov nikakor ne smemo mešati, saj so na povsem različni časovni premici tako glede priprave, potrebnih sredstev in pričakovanih rezultatov. Naj navedem tri dolgoročne predloge.

- Vzpostavitev davka na nepremičnine po stopnji, ki je višja od nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča. V Sloveniji je prevelik delež nepremičnin, ki niso na trgu in zato ne ustrezajo dejanskim potrebam in finančnim zmožnostim lastnikov. Ta ukrep je vedno nezaželen, ima negativne kratkoročne, a pozitivne dolgoročne učinke.
- Vzpostavitev sistema zemljiške politike na državni in lokalni ravni. Lastnik njive ne more pobrati vse povečane vrednosti zaradi spremembe zazidalnega načrta. Poleg tega so cene stavbnih zemljišč nesorazmerne ekonomski moči kupcev in v investitorski verigi največji generator dobička. Ker gre za kompleksno področje, je treba temeljito razdelati strategijo ukrepov.
- Omogočiti nakup po sistemu najem z odkupom. V negotovih časih imajo kupci manj privarčevanega denarja in manj prostih sredstev v prihodnje. Lastniki nepremičnin (developerji) bi lahko ponudili kupcem dolgoročni scenarij najema z odkupom. Pogoj za takšno shemo je razpoložljivost dolgoročnih finančnih sredstev, saj je treba financirati strošek gradnje nepremičnine več let, in ne le do konca gradnje in prodaje. V Ljubljani tržna najemnina pokriva celotne stroške financiranja z dodatno minimalno pozitivno razliko. Tako bi banke same ob ustrezni jamstveni shemi lahko prevzele nasledle investicije ali pa bi usposobile investitorje za rešitev problematičnih projektov.

Kot kratkoročni poseg pa naj omenim le enega, in sicer ureditev najemnega trga. V Sloveniji pri več ukrepih govorimo o pomenu najemnega trga, ki pa je povsem neurejen, je ena sama velika neznanka. Ker ni uradnega najemnega trga s tržnimi najemninami, ni dobre prakse ne pri najemnikih ne najemodajalcih. Ni podatkov o obsegu najemnega trga, najemninah, pretoku, zato so nekateri načrtovani ukrepi bolj ali manj pravilne ocene dogajanja in ugibanja. Najemnik in najemodajalec sta dokaj nezavarovana in regulirana na napačnem koncu. Prevečkrat posebnosti definirajo trg; ambasade in rezidence niso merilo najemnega trga v Sloveniji, enako velja za neprofitne najemnine stanovanjskih skladov.

Sprejeti je treba prostorske načrte

Zoran Jankovič, župan Mestne občine Ljubljana – Za ureditev stanovanjskega nepremičninskega trga so potrebni naslednji ukrepi:

- sprejem prostorskih načrtov, ki omogočajo gradnjo zadostnega števila potrebnih gradenj (stanovanj), saj večja ponudba vpliva na nižjo vrednost stanovanj;
- podpora bank družinam, ki se odločajo za nakup stanovanja;
- podpora bank podjetjem za izvedbo investicij.

In še: strokovno in korektno poročanje medijev

Aleš Bešter, direktor družbe iProjekt in skupine inženiring podjetij En-A1 group – Zaradi velikega povpraševanja in številnih špekulativnih nakupov v zadnjih letih so cene na nepremičninskem trgu v Sloveniji rasle bistveno hitreje od kupne moči prebivalstva. Zaradi razmeroma majhne ponudbe so naraščale tudi cene starih stanovanj in večinoma celo približale cenam novogradenj. Diferenciacija cen, ki je značilna za urejene nepremičninske trge, je postopoma zbledela, saj so nekateri prodajalci svoje tudi 40 let stare nepremičnine, ki so bile poleg tega narejene iz slabih materialov, brez zadostnih parkirnih mest, z gosto pozidavo in brez ustrezne izolacije, cenili celo više kot nova stanovanja. Če prištejemo še zaostrene razmere v finančnem sektorju, je razumljivo, da se je korekcija cen morala zgoditi, a kljub temu prodajalci še vedno težko sprejmejo, da so stara stanovanja precenjena. Omeniti je treba tudi nerealna pričakovanja kupcev glede znatnega padca cen, ki so posledica medijskih napovedi oziroma boljše rečeno ugibanj.

- Eden od mogočih ukrepov, ki bi pripomogli k hitrejši vzpostavitvi normalnega delovanja trga nepremičnin, je oblikovanje najemniškega trga, ki je v Sloveniji še precej nerazvit. Fond najemniških stanovanj bi lahko ustvarila država z odkupom stanovanj od investitorjev, ki krizi niso kos, oziroma od upnikov (bank), ki bi unovčili hipoteke. Podoben primer poznamo iz Švice v 70. letih.
- Trg bi lahko sprostile tudi banke z ugodnejšimi pogoji kreditiranja. Premik na tem področju lahko pričakujemo v kratkem, saj se v nekaterih gospodarsko najmočnejših državah že kažejo znaki okrevanja, k čimprejšnjemu okrevanju pa lahko pripomore še država z različnimi jamstvenimi shemami.
- Poudariti je treba, da je trenutni zastoj v prometu z nepremičninami tudi psihološkega izvora. Zanimanje za nakup stanovanj še vedno obstaja, vendar kupci, zaradi populističnih izjav različnih samooklicanih strokovnjakov oziroma nekaterih senzacionalističnih naslovov v medijih, odlašajo z nakupnimi odločitvami. Roko na srce, nihče ne more z gotovostjo napovedati, ali se bodo cene novogradenj bistveno spremenile in katera je tista meja, ki bi v očeh kupcev pomenila zeleno luč za nakup. Dejstvo je, da bo v segmentu rabljenih stanovanj preteklo še nekaj časa, preden bodo cene dosegle realno raven. Na drugi strani verjamem, da se bodo cene kakovostnih novogradenj

obdržale, in zgodi se lahko, da bo po koncu tega kriznega obdobja ponudba novih stanovanj precej okrnjena, kar bi lahko spet povzročilo rast cen teh nepremičnin. Menim torej, da bi ključno vlogo pri odpravi negotovosti lahko prevzeli tudi mediji s strokovnim in korektnim poročanjem.

Celoviti gospodarski ukrepi za povrnitev zaupanja v prihodnost

Miloš Vignjević, vodja oddelka za nepremičninsko in projektno financiranje, UniCredit Banka Slovenija

Bistveni razlog nepremičninskega krča je splošna gospodarska kriza, ki se je pojavila prav v času, ko je začel pešati nepremičninski trg. Zaradi večje negotovosti pred mogočo izgubo službe so potencialni kupci odložili odločitev o nakupu stanovanja. Zato ne moremo pričakovati večje dinamike trga, vsaj dokler makro slika ne bo kazala bolj resnih znakov konca recesije.

- Prvi strateški ukrepi za spodbudo nepremičninskega trga morajo biti celoviti gospodarski ukrepi, pri čemer ne bodo dovolj samo makro ukrepi države, ampak predvsem ukrepi subjektov, ki zagotavljajo delo, to pa so naša podjetja. Ta lahko prva ljudem povrnejo zaupanje v prihodnost in njihovo varnost, če bodo njihovi ukrepi za spoprijemanje s krizo primarno temeljili na razvoju in kakovosti izdelkov ter optimizaciji procesov, inovativnih načinov prodaje in predvsem na dobrem vodenju, ne pa na nepremišljenem rezanju stroškov dela in odpuščanju.
- Država bi kot drugi strateški ukrep morala poskrbeti, da bi bil trg nepremičnin bolj transparenten. GURS je naredil velik korak naprej s svojo evidenco trga, toda objavljena povprečna statistika še vedno ni najbolj pravilna, večina cen novogradenj ni zajetih, transakcij je zdaj premalo za kakovostne ocene. Vzpostaviti bi bilo treba sistem prek davčne uprave ali kako drugače, da bodo res vsi podatki zajeti in v evidenci trga nepremičnin javno dostopni. To bi pomagalo doseči stanje, ko se povpraševanje in število transakcij vrnete na normalno raven in s tem postavita cene. Ta pa verjetno še dolgo ne bo enaka tisti iz leta 2007, vprašanje je, ali bo sploh kdaj.

Veliko potencialnih kupcev špekulira in čaka na nižje cene, trg pa stoji. Ti isti kupci pogosto ne želijo preveč spustiti cen svojih starih stanovanj, zato jih ne morejo prodati, prav tako pa ne morejo kupiti novega stanovanja. Banke so zaradi krize poostriale pogoje financiranja, investitorji novogradenj pa so kupovali zemljišča po visokih cenah in ne želijo (nekateri ne morejo) preveč spustiti cen in zarezati v svoje donose, ki bi lahko postali celo negativni. Naredil se je začarani krog. Določen popravek cen navzdol že opazamo, zdaj je vprašanje le, kaj je prava cena. Ali bodo kupci prej spremenili svoja pričakovanja ali pa investitorji ne bodo zdržali financirati zaloge in bodo dodatno spustili cene. Vsekakor bo trg moral odigrati svojo vlogo, kakovostna stanovanja na dobrih lokacijah bodo zelo verjetno ohranila ceno, slabša na slabših lokacijah pa bodo verjetno še izgubila nekaj vrednosti. Vzpostavila se bo močna diferenciacija cen, kar je tudi logično.

- Tretji strateški ukrep pa bi verjetno morala biti prek republiškega in mestnih nepremičninskih skladov na novo opredeljena stanovanjska politika države in razvoj najemniškega trga, ki je v Sloveniji v primerjavi z drugimi evropskimi državami razmeroma slabo razvit. Skladi bi lahko več odkupovali obstoječa stanovanja na trgu in jih z razpisi delili ciljnim skupinam v neprofitni najem, država pa bi lahko z zakonskimi in davčnimi ukrepi spodbujala tudi delovanje trga profitnih najemniških stanovanj. V marsikaterem evropskem mestu je razvit model, po katerem ljudje živijo v najetem profitnem stanovanju, in sicer v bloku, ki je v celoti najemniški, upravlja ga določen upravnik, lastniki pa so posamezni zasebni investitorji ali celo skladi. Tak model je lahko novo področje za naložbeno politiko investitorjev, razvili bi se lahko novi viri financiranja takih projektov, kot so izdaje obveznic in podobno.

Pripravila Katarina Nemanič Fotografije Aleš Černivec, Leon Vidic in Igor Modic/dokumentacija Dela in osebni arhiv