

Datum: **Ponedeljek, 7. december 2009**

Stran: **KVADRATI**

**Človek gradi hišo, hiša
človeka, Nepremičninski trg**

Ocena stanja leta 2009 in obeti v 2010

Na nepremičninskem trgu se je letos dogajalo marsikaj. Predvsem smo bili priča hudi krizi, ki je občutno zmanjšala povpraševanje po stanovanjih in s tem ohromila prodajo. Za nameček pa je (bil) trg še zasičen z novogradnjami. Kaj si obetajo od leta, ki je pred nami, smo povprašali naše stalne sogovornike v nepremičninskih temah in po čem bodo pomnili leto, ki se počasi poslavlja od nas.



Primož Pinter, Konstruktor:

□ Robert Geisler, Realiteta nepremičnine:
"Leto 2009 smo začeli v velikem krču na vseh segmentih nepremičninskega in finančnega trga in v gospodarstvu nasploh. Slednje se je kazalo tudi skozi vso prvo polovico leta, čeprav so se kazalci počasi, a vztrajno popravljali. Druga polovica leta je prinesla veliko svežine, saj so gospodarski kazalci počasi pričeli pridobivati pozitiven vzpon, čeprav zelo zmeren, a kljub temu dovolj pozitivno zaznaven. Leto 2009 je tako po eni strani prineslo streznitev vseh pretiranih apetitov po prevelikih in prehitrih dobičkih, kar je sicer zelo neobičajno za nepremičninsko panogo, saj so rasti donosnosti investicije zmerne, a stabilne, predvsem pa je pokazalo, da prav vsak podjetnik hkrati ne more biti tudi dober investitor zgolj zato, ker ima akumuliran določen (za investicije v nepremičnine manjši) kapital, ki znaša le desetino vrednosti investicije, in ker nato z lahko dostopnim posojilom ta kapital preprosto pretopi v čisti



Leto 2009: Kriza na celi črti

"Primož Pinter, gradbeno podjetje Konstruktor: □ "Pri ocenjevanju nepremičninskega trga je treba biti zelo pozoren. Težko je ocenjevati stanje in napovedovati prihodnost nepremičninskega trga za celotno slovensko območje zaradi pretirane lokaliziranosti samega trga. Vsaka regija, vsako mesto je trg zase. Zaradi tega se bom omejil le na Maribor in okolico. Slednje je prvo območje v Sloveniji, ki se je na cenovnem področju prilagodilo trenutnim gospodarskim razmeram. Marsikateri predel naše države še do danes ni videl korekcije cene navzdol in nikjer ne piše, da bodo takšno korekcijo sploh naredili. Prodajne cene novogradenj v Mariboru so zaradi gospodarskih razmer danes nižje za 20 %, ponekod tudi za 30 % glede na leto 2006-2007. Omenjeno območje je bilo že pred leti na področju cen novogradenj najsiromašnejše pri nas, če odmislimo Prekmurje in koroško regijo. Danes, po padcu cen, pa so cene padle pod prag investicijskih stroškov in postavile preživetje investorjev in gradbenih podjetij pod velik vprašaj. Presežne ponudbe ali odvečne ponudbe je danes v vseh slovenskih krajih preveč in tukaj bi morala stopiti na pomoč država. Do danes država na tem področju namreč ni naredila popolnoma nič. Ta presežek ponudbe na trgu pa je v končni fazi celo manjši od

in hitri dobiček, pri tem pa kupcu in trgu ne ponudi dovolj kvalitetnega produkta. Po tej logiki se je v letih 2006 do 2009 na trg plasiralo večje število novogradenj, saj so gospodarske razmere to dopuščale, ker je trg do tistega trenutka konzumiral skoraj vse ponujeno in so bile finančne institucije, ki spremljajo projektne novogradnje, temu izjemno naklonjene, seveda pa nihče ni opravil analize na podlagi modela zaostritve razmer in čezmerne ponudbe na trgu, kjer se je prodajni čas bistveno podaljšal in so se s tem podaljšale tudi obveznosti do virov sredstev iz naslova obresti za kredite ter obveznosti iz naslova vzdrževanja in upravljanja neprodanih objektov. To pa je seveda odžrlo vse dobičke, predvsem pa povzročilo večja popuščanja pri cenah, kar je sicer na prvi pogled ugodno za kupce, a na dolgi rok neugodno za celotno panogo in vse povezane panoge, predvsem pa neugodno za vse tiste, ki so z nepremičninami zavarovali svoje kredite, torej tudi fizične osebe, saj je bila in še vedno je t. i. jamstvena funkcija nepremičnine kot prvovrstnega zavarovanja za poplačilo terjatev precej omajana. V praksi to velikokrat pomeni, da banke za najetje kredita za nakup neke nepremičnine zahtevajo dodatno jamstvo še z drugo nepremičnino, saj se je zaupanje v to jamstveno funkcijo nepremičnine precej skrhalo, kar pa ni dobro."

podatkov države, ki pravijo, da Slovenija letno potrebuje skoraj 10 tisoč novih stanovanj. Sedaj je na trgu le nekaj manj teh in očitno to države prav nič ne moti."