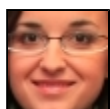


[Nazaj k članku](#)

Prvi slovenski poslovni dnevnik | www.finance-on.net

# Finance

## Ponudba nepremičnin tudi v Podravju presega povpraševanje



[Katarina Drlja](#)  
[vsi članki avtorja](#)

Finance [58/2009](#)  
[25.3.09](#) 00:01

Cene stanovanj so primerljive s cenami iz leta 2006; nepremičninski agenti zaznavajo večje povpraševanje po najemniških nepremičninah

Ponudba nepremičnin v podravski regiji je trenutno večja od povpraševanja. Nepremičninski posredniki ocenjujejo, da je nastopilo obdobje kupcev, saj ti lahko zdaj izbirajo med pestro ponudbo tako novogradenj kot starejših stanovanj.



Foto: Filip Kos

Cene nepremičnin v podravski regiji so upadle v povprečju za 10 do 20 odstotkov in so danes primerljive z letom 2006. Najbolj se je cena znižala hišam, najmanj manjšim stanovanjem na dobrih lokacijah.

"Že nekaj časa zaznavamo precejšnjo rast ponudbe, ki trenutno v veliki meri presega povpraševanje po nakupu nepremičnin. Hkrati pa zaznavamo večje povpraševanje po najemniških nepremičninah, s tem se je povečalo število transakcij na najemnem trgu," pravi [Ksenija Brenc](#) iz podjetja za promet z nepremičninami [Dodoma](#).

Podravske nepremičninski trg je tako skorajda obmiroval konec leta 2008, čeprav je pred tem ponudba še komaj dohajala povpraševanje. "V upanju, da bodo cene še padle, nekateri potencialni kupci še odlašajo z nakupi, medtem ko se spet drugi poskušajo dogovoriti za znižanje cene," pojasnjuje [Branko Potočnik](#) iz [INSA nepremičnin](#).

### **Povpraševanje se še zmanjšuje**

Ravno napovedovanje velikih padcev cen nepremičnin je med drugimi tudi razlog, da se povpraševanje zmanjšuje. Na zmanjšanje povpraševanja vplivajo tudi dražja in za nekatere težje dostopna posojila. "Zaradi tega je močno upadlo število transakcij, cene nepremičnin pa so se korigirale predvsem po določenih področjih (Ljubljana, Obala) in v razmerju med novimi in rabljenimi hišami in stanovanji," pojasnjuje [Igor Horvat](#) iz podjetja [Re/Max](#).

### **Cene so se umirile**

"Padanje cen nepremičnin zaznavamo le tam, kjer so bila že začetna pričakovanja prodajalcev prevelika. Zato izrazitega upada cen nepremičnin na splošno ne ugotavljamo in ga tudi v prihodnje ne pričakujemo," napoveduje Brencetova. Lani v istem obdobju so cene podravske hiš in stanovanj še rasle, medtem ko se danes predvsem cene starejših stanovanj rahlo znižujejo. "Pri novogradnjah opazamo majhen upad cen, ki so posledica predvsem minimalnih komercialnih popustov investitorjev," dodaja sogovornica.

### **Neenakomernost pri cenah hiš in stanovanj**

O konkretnih številkah spregovori Potočnik: "Cene so padle v povprečju za deset do 20 odstotkov, najbolj hišam, in so danes primerljive z letom 2006. Seveda cene vseh nepremičnin niso upadle enako. Nekaterim se je cena spustila tudi za več kot petino, medtem ko se spet drugim cena sploh ni spremenila."

Tako so na primer lepo urejene in funkcionalne nepremičnine na atraktivnih lokacijah cene skorajda obdržale. Precej pa so se znižale cene nepremičnin, ki imajo na primer veliko kvadrato z nefunkcionalno razporeditvijo prostorov ali pa so v neposredni bližini železniške proge, daljnovoda, avtoceste, tovarne in podobno.

### **Neprofitnih stanovanj je premalo**

"Zanimivo se nam zdi, da si veliko občanov, ki kupujejo stanovanja z lastnimi privarčevanimi sredstvi in bančnimi posojili, ne more privoščiti stanovanj enake kakovosti in na enako dobrih lokacijah, kot je večina neprofitnih stanovanj, temveč se morajo zadovoljiti s starejšimi stanovanji na precej slabših lokacijah," pravi Potočnik. Po drugi strani pa Horvat ugotavlja: "V zvezi z zmanjševanjem stanovanjske problematike so potrebe trga zagotovo večje, kot je bilo objavljenih razpisov za pridobitev neprofitnih stanovanj."

### **Vsaka napoved bi bila samo ugibanje**

Kaj se bo na podravske nepremičninskem trgu dogajalo v prihodnjem letu, je težko napovedati, se strinjajo nepremičninarji. Ksenija Brencet pravi: "Na trgu se sicer v tem trenutku malo več dogaja kot v minulih dveh mesecih, vendar kaj lahko

pričakujemo konkretno v prihodnjem tri- ali šestmesečnem obdobju, bi bila samo ugibanja. Mislim, da so zelo optimistični tisti, ki so prepričani, da bodo cene še konkretno padle. Pomembno se mi zdi to, da se vzpostavi realno stanje, ki bo kupcem povrnilo zaupanje in omejilo zmedo, ki trenutno vlada na trgu."