

[Nazaj k članku](#)

**Nepremičninski informator je oglasna priloga.**

objavljeno [13.10.08](#) 00:01, [tiskana izdaja št. 197/2008](#)

Komentarjev: [2](#)

## Intervju: "Poslovanje z nepremičninami postaja igra za krepke fante"

[Oglasna priloga](#)

[vsi članki avtorja](#)

Jožef Murko, direktor Dodome, o razvoju nepremičninskega trga v Sloveniji

"Poslovanje z nepremičninami je zdaj dokaj zgledno urejeno. Vendar še danes ne razumem, da je Slovenija potrebovala več kot 10 let samostojnosti, da je zakonsko uredila to področje. Ena najpomembnejših stvari pa se mi zdi spoznanje, da je poslovanje z nepremičninami dejavnost v sistemu našega gospodarstva, ki zahteva veliko znanja in izkušenj, ustrezno osebno držo in kanček sreče," meni [Jožef Murko](#), direktor [Dodome](#), mariborskega podjetja za promet z nepremičninami. Murko je eden od pionirjev te dejavnosti v Sloveniji. Kot pravi, danes poslovanje z nepremičninami postaja igra za krepke fante.

## Kaj se je dogajalo na slovenskem nepremičninskem trgu pred 18, 20 leti in kakšni so bili začetki posredovanja?

Prehod v tržno gospodarstvo, za katerega so značilne stroge zakonitosti ponudbe in povpraševanja, postopek denacionalizacije, proces privatizacije stanovanjskega fonda in družbenih podjetij so temeljne značilnosti, ki so opredeljevale in še opredeljujejo vlogo nepremičnine. Pri tem je za pravilno razumevanje sedanje problematike zelo pomembno, da se zavedamo bremena preteklosti. Funkcija nepremičnine je bila v prejšnjem sistemu predvsem zadovoljevanje lastnih potreb, pri čemer pod tem razumemo osebne potrebe.

Investitor od same nepremičnine praviloma ni pričakoval dohodka, tega je ustvarjal z dejavnostjo, za katero je bila nepremičnina samo eno od delovnih sredstev. Posledica tega je bilo tudi izrazito pomanjkanje poslovnih ali stanovanjskih prostorov, ki bi jih bilo možno kupiti ali najeti na prostem trgu. Za ilustracijo navajam nekaj podatkov o

tem, kako je bilo področje gradnje nepremičnin urejeno pred jesenjo 1991: stanovanjska gradnja je bila glede na investitorje razdeljena v razmerju 30 odstotkov družbena gradnja : 70 odstotkov zasebna gradnja, pri čemer je bil delež v korist družbene gradnje večji v urbanih okoljih kot na podeželju in obratno.

Družbena gradnja, ki je bila financirana iz bruto osebnih dohodkov vseh zaposlenih, je bila izvajana prek sistema samoupravnih stanovanjskih skupnosti od začetka sedemdesetih let naprej. Stanovanja v lasti družbenih podjetij so bila imetnikom stanovanjske pravice dodeljena v uporabo po internih pravilnikih. Značilnosti te gradnje so tipizirana opremljenost, standard in kakovost ter sorazmerno majhne kvadrature stanovanjskih enot.

### Kako pa je bilo z zasebno gradnjo?

Zasebna gradnja je bila predvsem financirana iz neto osebnih dohodkov posameznikov, seveda s podporo bančnih in drugih posojil po večinoma nerealnih obrestnih merah. Skupne značilnosti te gradnje so, da je bila velika večina objektov zgrajena brez ustrezne upravne dokumentacije, da so bila dela izvajana večinoma v lastni režiji z nekontrolirano kakovostjo izvedbe del, povprečno veliko kvadraturo posameznih objektov, dolgim rokom gradnje in majhnim deležem formalno dokončanih objektov, za katere je bilo izdano uporabno dovoljenje.



"Če želimo imeti razvit trg nepremičnin, ga je treba narediti predvsem preglednega," pravi **Jožef Murko**, direktor mariborske nepremičninske agencije Dodoma.

Investicijska gradnja proizvodnih objektov vseh vrst je bila v preteklem času bolj ali manj izključna domena posameznih družbenih proizvodnih podjetij, ki so za lastne potrebe investirala v gradnjo tako prostorov za proizvodnjo kot v gradnjo raznih objektov družbenega standarda za zadovoljitev drugih potreb svojih delavcev (počitniški domovi, objekti družbene prehrane, zdravstveni domovi in drugo) ali soseske, v kateri je bilo podjetje locirano (lokalne ceste z mostovi, komunalna infrastruktura, gasilski dom).

Posebej je seveda treba omeniti še gradnjo investicijskih objektov energetike, informatike, šol, bolnišnic, kolektivne komunalne infrastrukture, cest, ki praviloma niso tržno blago v nobenem okolju in gospodarskem sistemu, omogočajo in soustvarjajo pa ugodne gospodarske in s tem posredno tudi tržne razmere. Glede na to, da so bili ti objekti financirani z "republiškimi sredstvi" in zelo razširjenimi samoprispevki, je bil obseg te gradnje neposredno odvisen od zbranih sredstev oziroma posredno od splošnega gospodarskega stanja v ožjem in širšem okolju.

V času Markovičevih reform se je sprostil zadrževani podjetniški duh. Dobili smo množico d.o.o.-jev za dva tisoč takratnih dinarjev. V tem času je bilo posredovanje za fizične osebe še družbeno nesprejemljivo. Začetki posredovanja so se skrivali za pojmom "svetovanje v gradbeništvu".

### **Kdaj ste vi začeli posredovati nepremičnine in kakšni so bili ti začetki?**

Svoje prvo posredovanje sem opravil septembra 1989, ko sem spravil v stik kupca in prodajalca poslovnega lokala v Mariboru. V oktobru 1989 sva s poslovno partnerko ustanovila "skupno obrtno obratovalnico" [GIM](#) - svetovanje v gradbeništvu. Ponujala sva pomoč pri zamenjavi družbenih stanovanj. To je bila v tistem času uspešna tržna niša. Na podlagi velikega števila interesentov smo lahko uspešno ustvarjali verige menjav. Spomnim se, da je največja veriga štela 34 družin, ki so se sočasno preselile v danem trenutku.

Vzporedno smo izvajali tudi klasično posredovanje, ki pa je bilo v tistem času obremenjeno z velikim nezaupanjem strank in pravnim neredom. Ukvarjali smo se, kar počnemo še danes, tudi z ocenjevanjem vrednosti nepremičnin. Stalni prihodki iz tega naslova so nam blažili in stabilizirali denarne tokove. Vsi smo imeli neizmerno energijo in smo poslovanju podredili vse svoje življenje. Vendar smo v tistih časih postavili temelje našega delovanja, ki so še danes v veljavi in na katere smo še danes ponosni. Svoje sreče namreč ne gradimo na tuji nesreči, še vedno verjamemo v korekten in pošten poslovni odnos.

### **Če primerjate današnje stanje na nepremičninskem področju s tistim izpred 18 let, kaj se je najbolj spremenilo?**

Kaj se je najbolj spremenilo? Verjetno jaz. Ta intervju kaže na to, da sem se v tem poslu postaral, kar osebno nekako težko sprejemam. Vendar šalo na stran. Največ sprememb je v pravni ureditvi in posledično tudi varnosti. Poslovanje z nepremičninami je zdaj dokaj zgledno urejeno. Vendar še danes ne razumem, da je država Slovenija potrebovala več kot 10 let samostojnosti, da je zakonsko uredila to področje.

Osnovni paket te zakonodaje je bil sprejet konec leta 2002 in v letu 2003. Nekatera

področja smo po moji presoji tudi prekomerno uredili. Upira se mi praksa, da zaradi posameznikov, ki kršijo zakon, posledice nosijo vsi preostali uporabniki. Ali ne bi bilo bolj smiselno ostro kaznovati kršitelje? V mislih imam afero Zbiljski gaj v letu 2003 in posledično izkazani izredni interes po varstvu kupcev.

Nastal je zakon o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb (ZVKSES, 2004), ki je 122. in 123. člen stanovanjskega zakona nadomestil s točno 100 členi. Res je, da je uveljavil tudi skrbniški račun, vendar kljub temu še danes ne razumem zakonodajalca, s kakšnimi metri je meril to vprašanje. Če pogledamo samo razmerje med številom členov, ki urejajo to področje v SZ-1 in ZVKSES, je nelogična pozornost zakonodajalca temu področju. Poglejte samo datume nastanka obeh zakonov. Pri tem pa se posledično postavlja vprašanje ustreznosti obligacijskega zakonika. Kako varno so potem namreč urejena preostala premoženjskopravna razmerja, denimo, če nekdo kupuje avto, jahto, TV ali če nekdo kupuje tovarno? Ali so kupci stanovanj posebna zaščitena kategorija in zakaj, ali so res takšni butlji, da jih je treba posebej ščititi?

### **Kako pa je s trgom nepremičnin?**

Še vedno imamo premalo informacij. Včasih so bili podatki o dogajanju na trgu nepremičnin še veliko bolj skromni, vendar še danes nimamo zadovoljivih informacij. Država se je na to spomnila šele, ko je začela razmišljati o obdavčitvi nepremičnin, kar kaže na odnos do dela gospodarstva, ki ustvarja prek 15 odstotkov BDP. Cena denarja in dostopnost denarja sta prav tako pomembno vplivali na razvoj trga nepremičnin. Pred 18 oziroma 20 leti je bil dostop zelo omejen, ročnosti so bile kratke, obrestne mere visoke. Pravzaprav za današnji čas popolnoma neprijazno in kaotično poslovno okolje.

### **Kakšen je slovenski trg nepremičnin danes?**

Trg nepremičnin v Sloveniji je specifičen predvsem zaradi majhnega geografskega obsega, velikih gospodarskih razlik med regijami ter specifične prostorske, stanovanjske in davčne politike. Spremembe v gospodarstvu in spremembe zakonodaje v Sloveniji zaradi majhnosti prostora precej vplivajo tudi na trg nepremičnin. Prav tako na trg nepremičnin vpliva kupna moč prebivalstva posamezne regije. Kjer je kupna moč majhna, trg ni posebno razvit in opravljajo se le posamezne transakcije predvsem med lokalnim prebivalstvom, medtem ko je v gospodarsko razvitih regijah in večjih mestih, kjer je kupna moč večja, tudi trg nepremičnin bolj razvit.

Vključitev Slovenije v mednarodne integracije, predvsem [Evropsko unijo](#), se je na trgu nepremičnin odrazila z rahlim dvigom cen nepremičnin, ki ga je mogoče pripisati pričakovanju povečanja števila nakupov nepremičnin s strani državljanov Evropske unije, ki od 1. maja 2004 lahko neomejeno kupujejo nepremičnine pri nas.

[Vlada](#) je decembra 2005 sprejela sklepe, povezane z združitvijo nepremičninskih evidenc. Delovanje zemljiške knjige, zemljiškega katastra in katastra stavb v enovitem sistemu bo omogočilo vrsto racionalizacij, ki bodo vplivale na spremembo dosedanjih postopkov, materialnopravne pogoje delovanja, tehničnoinformacijske rešitve in na samo organizacijo. Preglednost trga nepremičnin je eden od temeljnih kazalcev njegove razvitosti.

## **Kako je s tem pri nas?**

V letu 2006 je vlada napovedala velike spremembe v davčni zakonodaji. Javnost je najbolj razburil predlog o enotni davčni stopnji v višini 20 odstotkov. Ta dilema je začasno odpravljena, vendar je to neke vrste Damoklejev meč za naš trg nepremičnin. Odpravljena je bila tudi davčna olajšava za investicije v nepremičnine v poslovnem svetu. Spodbuda za varčevanje za investicije v nepremičnine v okviru nacionalne varčevalne sheme ni več aktualna, saj so se na trgu pojavili finančni instrumenti, ki močno konkurirajo omenjenim vladnim programom.

Skladno z napovedmi strokovnjakov se sprostitev prvega vala nacionalne varčevalne sheme ni pomembno odrazila na trgu nepremičnin. Cene so ostale na podobni ravni kot pred sprostitvijo. Torej je vprašanje poslanstva stanovanjskih skladov toliko bolj aktualno. Ponudba se iz leta v leto povečuje, vendar lahko trdimo, da ponudba zadovoljuje povpraševanje. Investitorjem za zdaj še nekako uspeva usklajevati ponudbo in povpraševanje.

Res pa je, da je na tem področju iz dneva v dan večja konkurenca in investitorji ne morejo več prodati vsega, kar zgradijo. Ostajajo jim stanovanja, ki po kriterijih primerljivosti odstopajo od večine stanovanj v projektu ali na trgu. Preprosteje povedano, kupci ne kupijo več vsega, kar jim je ponujeno. In to je prav. Raznolika ponudba gre v korist kupcev, ki danes lahko izbirajo, kaj jim najbolj ustreza. Analiza trga, analiza povpraševanja, analiza kupne moči, to so zdaj dokaj iskani podatki pri investitorjih.

## **Vaše izkušnje?**

V teh letih se jih je nabralo kar precej in jih je težko strniti v nekaj besed. Sicer se vedno raje obračam naprej kot nazaj. Ena najpomembnejših stvari pa se mi zdi spoznanje, da je poslovanje z nepremičninami dejavnost v sistemu našega gospodarstva kot katerakoli druga, ki zahteva veliko znanja in izkušenj, ustrezno osebno držo in kanček sreče. In vse to je nemogoče udejanjiti v eni osebi, zato sem pred leti začel graditi Dodomo, ki šteje danes 46 ljudi z veliko znanja in izkušenj ter kulturo, ki temelji na prej navedenih vrednotah.

Poslovanje z nepremičninami postaja igra za krepke fante. In prav je tako. V preteklosti se je s tem ukvarjal vsakdo, ki je imel pet minut časa. Ob vsem tem dogajanju ugotavljam, da večina potencialnih kupcev še ne razmišlja, da je nepremičnina le oblika kapitala oziroma naložbe, ki mora izpolnjevati dva kriterija, da jo štejemo za dobro naložbo. Ustrezen donos, ki se najpogosteje kaže v rasti vrednosti nepremičnine (tržna vrednost), in osebne koristi, ki se kažejo skozi zadovoljstvo lastnika ob uživanju nepremičnine (vrednost v uporabi).

Treba je razmišljati tudi za naprej in oceniti, kaj se bo dogajalo s ceno naše nepremičnine. Konec koncev je to naš kapital in nikoli ne vemo, kdaj ga bomo morali spremeniti v denarno obliko. Trg nepremičnin je neizprosno in nas bo kaznoval za vse napake, ki smo jih storili pri gradnji oziroma nakupu nepremičnine.

## **In za konec - kakšen je naš nepremičninski trg v primerjavi z evropskim, kaj bi bilo treba spremeniti?**

Če želimo imeti razvit trg nepremičnin, ga je treba narediti predvsem preglednega, to je eden izmed temeljnih pogojev. Drugi temeljni pogoj, ki pa velja za celotno gospodarstvo, je učinkovit, korekten, pošten pravni sistem. Tretji temeljni pogoj so usklajene, učinkovite in v splošne koristi prebivalstva usmerjene prostorska, davčna in stanovanjska politika. In pri naših zahodnih sosedah ugotavljam, da imajo ta področja bistveno bolj urejena.

Leto	BDP/ prebivalca (v EUR)	Cene m <sup>2</sup> (v EUR)	Povprečna bruto plača (v EUR)	R1	R2
1991	5.131,00	412	263,48	1,56	12,45
1992	4.854,00	464	468	0,99	10,46
1993	5.450,00	619	556,84	1,11	8,8
1994	6.115,00	695	589,87	1,18	8,8
1995	7.902,00	799	695,59	1,15	9,89
1996	8.209,00	888	538,94	1,65	9,24
1997	8.786,00	935	601,94	1,55	9,4
1998	9.463,00	954	659,52	1,45	9,92
1999	10.194,00	1.005,00	722,72	1,39	10,14
2000	10.543,00	1.133,00	799,62	1,42	9,31
2001	11.094,00	1.294,00	895,09	1,45	8,57
2002	11.866,00	1.372,00	982,39	1,4	8,65
2003	12.461,00	1.523,00	1.056,43	1,44	8,18
2004	13.146,00	1.675,00	1.116,36	1,5	7,85
2005	14.346,00	1.926,00	1.156,87	1,66	7,45
2006	15.446,00	2.254,00	1.212,41	1,86	6,85
2007	17.076,00	2.749,00	1.284,20	2,14	6,21
Vir: Dodoma					