

- Domov
- Uvodnik
- Aktualno
- Naslova tema
- Poslovne finance
- Pod drobnogledom
- Svetovanje
- Davčno finanč. svetovanje
- Osebnne finance
- Arhiv DFS
- Info tehnologije
- Avtomobilizem
- Kapitalov objektiv
- Nepremičnine
- Življenjski slog

- Najnovejše nepremičnine
- Kapitalova posl. knjigarna
- Zaposlitev
- Foto galerije
- Arhiv revij
- Kdo smo
- Predstavitev revij
- Naročilnica
- Oglaševanje
- Kontaktne informacije

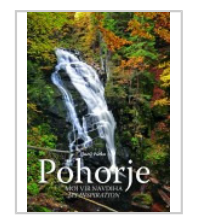
Naročite se na **brezplačni** elektronski izvod revije Kapital
Prijava

Nakup člankov je omogočen s sistemom moneta. Moneta.
Kapital (Online): ISSN 1581-0054

IŠČEMO NOVE SODELAVCE

Vse z ustreznim teoretičnim in praktičnim znanjem s področji domače in tujih borz, denarnih trgov, trgov JV Evrope, davčne zakonodaje, poslovnega turizma in drugih finančnih področij, ki jih zanima pisanje in objavljanje strokovnih člankov v reviji Kapital vabimo k dolgoročnemu sodelovanju.

Kratek življenjepis pošljite na naslov Založba Kapital d.o.o., uredništvo revije Kapital, Titova cesta 8, 2000 Maribor, Slovenija s priloženo za uredništvo revije Kapital.



Redna cena: **99,90 EUR** (9.561,64 SIT)
Spletna knjigarna: **37,91 EUR** (9.083,55 SIT)
Naročniki Kapitala: **35,91 EUR** (8.605,47 SIT)
Dodaj v košarico
Kapitalova poslovna knjigarna

Problem je izključno v trenutnem številu neprodanih stanovanj!

NOVO - KUPITE CENEJE



- Natisni članek
- Pošlji članek
- Dodaj komentar
- Preglej komentarje

Problem je izključno v trenutnem številu neprodanih stanovanj!

Objavljeno v številki 489 z dne 28.02.2010

Jožef Murko, poznavalec trga nepremičnin in direktor podjetja Dodoma d.o.o.

Odgovor na vprašanje, kakšno je trenutno stanje na trgu nepremičnin, si lahko povprečno zainteresiran bralec ustvari na podlagi množice obvestil v medijih. Ali jim gre zaupati? Da in ne! Za primerjavo in razumevanje se moramo spomniti, kaj se je dogajalo lani. Celo leto smo v medijih spremljali dogajanje o krizi v finančnem sektorju kot posledico padca tečajev vrednostnih papirjev v letu 2008. Seveda je bilo veliko govora tudi o tajkunih in njihovi usodi. In kaj se je zgodilo? Država je najela kredit, ga dala v banke kot depozit in s tem preprečila zlom finančnega sektorja. Ta kredit pa bomo odplačali davkoplačevalci preko višjih dajatev in višjih obrestnih mer. In za medije je zgodba končana! Letos so glavni igralci v medijih gradbeniki in nepremičnine. Dejstvo je, da je gradbeništvo v krizi, avtoceste so končane, gospodarstvo se ne razvija in s tem potrebuje novih objektov, investicijski cikel se ustavlja, stanovanjska gradnja se je tudi praktično ustavila. V medijih se ustvarja močan pritisk na znižanje cen stanovanjem kot enemu izmed najbolj množičnemu produktu na trgu nepremičnin, napoveduje se bankrot glavnih arterjev, pričakuje se splošna katarza. In o tem nekaj naslednjih besed. Država je od Jazbinškovega zakona naprej podpirala nakup stanovanj in po tej plati smo unikum v EU, saj je v lasti fizičnih oseb preko 90 % vseh stanovanj. V skladu z v letu 2000 sprejetim stanovanjskim programom se je predvidevalo in zapisalo, da Slovenija potrebuje na letni ravni ca. 10.000 stanovanj. Do leta 2008 smo proizvajali ca. 6.000 stanovanj letno in popolnoma normalno je bilo, da je povpraševanje večje od ponudbe. Nastal je sistem, ki je funkcioniral zadnjih 10 let. Ob tem je potrebno tudi opozoriti na politiko gospodarjenja s prostorom, koliko časa, denarja in energije je potrebno, da lahko zasadiš prvo lopato na gradbišču. Šele v letu 2008 smo dosegli proizvodnjo 10.000 stanovanj. Žal vsaj eno leto prepozno, ker je zaradi splošnega straha pred recesijo konec leta praktično preko noči povpraševanje upadlo. In tako imamo naenkrat nepričakovano veliko zalogo neprodanih stanovanj. Problem je izključno v trenutnem številu neprodanih stanovanj. Govori se o številki 10-16.000 stanovanj. Trdim, da je večja ponudba od povpraševanja dobra za razvoj trga nepremičnin, vendar v normalnih okvirjih. Sedaj smo v krizi in potrebujemo krizne ukrepe. Gradbinci so gradnjo stanovanj financirali v glavnem z bančnim denarjem, kar je v poslovnem svetu popolnoma normalno. In dokler odplačujejo obresti in glavnice, banke nimajo nobenega razloga, da bi posegale v njihovo poslovanje. Tudi, če bi prišlo do stečaja katerega izmed gradbenikov, bodo banke s svojimi hipotekami prednostno poplačane, prizadeti bodo le kooperanti. In banke ne bodo zainteresirane, da bi prodajala zasežena stanovanja po nizkih cenah in si ustvarjale izgubo. Pri tem se moramo zavedati tudi dolgotrajnosti stečajnih postopkov. Kako bo pa država rešila problem, je namreč drugo vprašanje. Lahko ga reši podobno, kot je rešila finančni sektor, to je sicer malo verjetno, ker imajo gradbinci žal premalo kreditov, po podatkih le 7 %. Najverjetneje je, da bo država to prepustila stihiji, posledice, ki so pa lahko zelo slabe za celotno gospodarstvo, bomo zopet nosili vsi skupaj. Lahko pa bi spodbudila povpraševanje s kakšnimi sistemskimi ukrepi po vzoru Hrvaške, Avstrije, Avstralije ipd. Verjetno si nihče ne želi, da bi se celotna reprodukcijska veriga, ki živi od gradbeništva, ustavila. V javnosti je bilo podanih že kar nekaj rešitev posameznikov, osebno sem mnenja, da imamo zato državo z njenim splošno znanim preštevilnim aparatom in naj dajo končno nekaj od sebe. Sicer je pa to njena osnovna naloga, da zagotavlja in ustvarja normalne pogoje poslovanja. Torej, če povzamemo, do znižanja cen novih stanovanj je že in še bo prišlo, vendar ne v obsegu, ki ga javnost ta trenutek pričakuje. Cene stanovanj bodo posledica nadaljnega celokupnega razvoja trga nepremičnin. Do znižanja cen pa bi posledično moralo priti tudi na sekundarnem trgu. Vendar statistika tega ne kaže. Lani je bilo po podatkih GURSA prodanih ca. 4000 stanovanj. Pri tem beleži statistika v drugem polletju 61 % rast števila prodaj starih stanovanj, vendar kumulativno še vedno ca. 22 % manj kot leta 2008. Pri tem so povprečne cene v primerjavi z letom 2008 upadle za ca. 10 %. Če pa gledamo kvartalno podatke, lahko ugotovljamo celo majhno rast cen stanovanj. Sam bi se povzel, da so se cene lani ustalile, ne padajo več. Problematična je višina povprečne cene, ki je 1.694 EUR/m² stanovanja in postaja nelogična, ko jo primerjamo s cenami novih stanovanj. In v kateri fazi smo trenutno? Težko bi opredelil trenutno stanje, pojem tranzicija še največ pove. Osebnost sem prepričan, da bodo ljudje prenehali čakati na 'boljše' čase in bodo kupovali stanovanja zato, ker jih potrebujejo. Imajo in imeli bodo izbiro. Na državi pa je, da zagotovi take pogoje bivanja in gospodarjenja, da bomo imeli vedno več ljudi, ki bodo finančno sposobni, da si bodo

Nova finančna ponudba

- ILIRIKA Varčevanje **Novo**
- DBS z zavarovalnimi produkti **Novo**
- Spremembe imen v ILIRIKA krovnem skladu **Novo**

Ugodne prilikožnosti

- Paket dobrodošlice za podjetnike **Novo**
- Vzajemna znižuje premije **Novo**
- Medvešek Pušnik združuje ugodnosti **Novo**

Največkrat prebrano

- Privlačnost surovin
- Kdo se boji 'kitajskega zmaja'?
- Zgled zadolženim gradbenikom
- Ohranimo dober vid
- Elektrika bo dražja!
- Problem je izključno v trenutnem številu neprodanih stanovanj!
- Banke pred novimi izzivi
- Doma pesimizem, tujina mešano
- Slovenski IT v svetu
- Rdeč začetek leta

Vzajemni skladi

- Novi vzajemni skladi
- Aktualna tečajnica
- Zmagovalci in poraženci

Tečajnica vzj. skladov

Tečajni z dne: 21. 01. 2010

Ime sklada	Dne. spr.	Let. spr.
Abančna Balkan	-0,71	33,15
Abančna Delniški Battinord	-1,49	46,11
Abančna Azija	0,72	22,06
Abančna Evropa	-0,86	8,31
Abančna Svet	-0,41	11,94
Abančna Denarni Euro	0,00	1,42
Abančna Uranovnetoženi	-0,40	6,47
Abančna Obvezniški	0,02	4,35
Abančna Mešani	-0,78	13,42
Abančna Aktivni	-0,85	8,24

Borzna tečajnica

Borzna tečajnica na dan: 3.3.2010

Indeks	938.08	-0,98%
SBFO	938.08	-0,98%
SBZO	3842.67	-0,95%
Delniški trg (top 50):		
AELG	29.79	-0,70%
ATPG	4.19	0,00%
GRVG	13.08	-0,08%
IEKG	4.99	1,84%
INDDY	4.51	0,00%
INDGL	9.66	-0,41%
ITBG	8.20	2,50%
JPIG	2.25	0,00%
JTKG	45.00	0,00%
KBMR	11.38	-2,49%

Valutna tečajnica

Tečajnica z dne: 03. 03. 2010

Valuta	Tečaj
USD	1.3641
JPY	121.10
GBP	0.90570
HUF	266.02
CHF	1.4629
HRK	7.2700
AUD	1.5116
CAD	1.4097

Koristne informacije

- Stečajnica podjetij
- Borzni komentar
- Finančni sejmi

Aktualna anketa

Ali se poslužujete individualnega upravljanja vašega premoženja?

Da

Ne

Bi se, a ne zaupam

Glasej

Trajn perspe

SEJ

2 mednaro gradb in gra mate

Gornja 23. - 27

POI

www.pomu

Iskanje naj nepremičn

Fotogaler

Zlati V 2010

KAPITAL 2009

Ženevski avtom

Trajn perspe

SEJ

2 mednaro gradb in gra mate

Gornja 23. - 27

POI

www.pomu

Ste inovati

Iščete tehn

lahko kupili stanovanje in si bodo želeli bivati v Sloveniji!

Dodaj svoj komentar:

Ime:

E-mail:

Prepišite niz iz slike:

75uh3dfq

Dodaj komentar

NOVO - KUPITE CENEJE

KAPITAL
2 0 1 0
Sejem za kreiranje financ
Poskrbite za varno prihodnost
14. in 15. april 2010
Gospodarsko razstavišče Ljubljana

■ [Rezultati anket](#)

■ [Koristna orodja](#)

■ [Brezplačno čiščenje virusov](#)
[v sodelovanju z Real Security d.o.o.]