

Rubrika: **Nepremičnine**  
Priloga: **Nepremičninski informator**

## Nepremičninski informator je oglasna priloga.

Komentarjev: [141](#)

# Promet z zemljišči pada, večji posli pa so skriti

Oglasna priloga

vsi članki avtorja

Finance [176/2011](#)

12.9.11 00:01

**SLOVENSKA STATISTIKA NE SPREMLJA PROMETA Z ZEMLJIŠČI MED PRAVNIMI OSEBAMI, KI JE PODVRŽEN PLAČILU DDV**



V Sloveniji statistike zaznavajo padec prometa z zazidljivimi zemljišči, padec števila izdanih gradbenih dovoljenj in padec vrednosti opravljenih gradbenih del. To opažajo vse statistike, ki pa so nepopolne in še zdaleč ne kažejo dejanskega stanja.

Veliko poznavalcev delovanja nepremičninskega trga poudarja, da bo zaradi padca prometa z zemljišči, ki smo mu priče v Sloveniji, v kratkem prišlo do pomanjkanja stanovanj na trgu nepremičnin. Vendar njihove ocene temeljijo na predpostavki, da se naše gospodarstvo in država ne bosta sesula.

### Pomanjkljiva statistika

**Jožef Murko** iz **Dodome** poudarja, da pri oceni gibanj na področju prometa z gradbenimi zemljišči slovenska statistika ne vključuje prometa z zemljišči med pravnimi osebami, ki je podvržen DDV. Tako ta statistika ne zaznava, kaj se dogaja z gradbenimi zemljišči; zajame le nekaj malih transakcij med fizičnimi osebami. »Prav tako se moramo zavedati, da je glavnina zemljišč, ki jih je bilo oziroma jih je možno v razmeroma kratkem obdobju spremeniti v gradbena, že zamenjalo lastnike.



»Gibanje prodaje zemljišč v Kranjski Gori bi se v prihodnosti lahko rahlo dvignilo. Opažam, da imajo prodajalci zaradi finančnih razlogov ali novega davka na nepremičnine resen namen prodajati,« pravi **Danijel Smuk**, direktor nepremičninske agencije **Nepremičnine Smuk**.

Marsikatero zemljišče je bilo kupljeno z bančnimi viri, zato so lastnice zemljišč v razvoju postale banke, od katerih pa še ni informacij, kako bodo ta zemljišča upravljale,« pravi Murko, ki ocenjuje, da se bo trend trgovanja tako z zemljišči kot tudi z nepremičninami obrnil navzgor, ko bomo postali pravna država v pravem pomenu besede in ko bo tovarišijski kapitalizem preteklost.

### Čista stihija

Promet po Murkovih besedah živi le na konkurenčnem trgu z ustrezno ponudbo in ustreznim povpraševanjem. Posel je sklenjen, ko se račun izide obema stranema. Potrebujemo voljne kupce in voljne prodajalce. »Tisti, ki več tvega, je upravičen do višje premije za tveganje, a žal pri nas tega nihče ne upošteva,« pravi Murko.

Opozarja na leta 2002, ko je bil sprejet zakon o urejanju prostora, ki je predvideval, da bomo sprejeli državne prostorske načrte in strategijo razvoja ter na podlagi teh načrtov lokalne prostorske akte. Nova vlada pa je spremenila zakon in urejanje prostora prepustila lokalnim skupnostim. »Tako še danes ne vemo, kaj hočemo in kam gremo, kar vodi v različne afere,« dodaja Murko.

### Zadnje novice

- 14:36** [Jakša ni priznal za 94 milijonov evrov terjatev](#)
- 14:34** [Tudi v luksuznem Ritzu morajo zavihati rokave](#)
- 14:31** [Odločno zavrnili dokapitalizacijo Alposa\[1\]](#)
- 13:59** [Še vedno nerešenih tisoč pritožb proti nekdanji Ljubljanski banki\[1\]](#)
- 13:53** [SD želi na volitve s Pahorjem\[11\]](#)

### Vse novice

#### [Lekarna Dravljie NA SPLETU](#)

Prodaja po spletu, PharmaDom storitve, internetna svetovalnica.

#### [Ne marate iogurta?](#)

Zdravniki priporočajo probiotike.

#### [Dnevi odprtih vrat Rihter](#)

V oktobru vas vabimo na ogled nizkoenergijskih in pasivnih hiš

Rihter

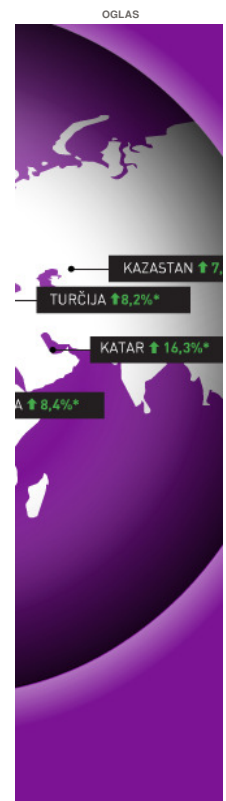
#### [Čas velikih sprememb](#)

Zgodovina in realnost sedanjih velikih problemov v Republiki Sloveniji

[Oglasi Finance.si](#)

### Radar

Kaj je Radar?



### Anketa

Kje ponavadi smučate?

- V Sloveniji, a predvsem zato, ker je blizu
- V Sloveniji, ker sem zadovoljen s ponudbo
- V tujini, tudi za en dan
- V tujini, a le za več dni skupaj

[Glasuj](#) |

[Rezultati](#) | [Zaključena](#)

### Anketa

Koliko denarja bi vas osrečilo?

- Tisoč evrov
- Sto tisoč evrov
- Milijon evrov
- Deset milijonov evrov

[Glasuj](#) |

[Rezultati](#) | [Zaključena](#)

### Cene so začeli dvigovati trgovci

Po njegovih izkušnjah so na takšnem kalnem trgu cene zemljišč prvi začeli dvigovati trgovci z bencinom, ki so tekmovali za razpoložljive lokacije, sledili so jim trgovci, ki so iskali lokacije za svoje trgovske centre. To se je pokazalo tudi na stanovanjskem trgu, kjer so uspevali le »posvečeni investitorji«, cene pa so stalno rastle.



»Pred kratkim smo opravili raziskavo razpoložljivih zemljišč za tujega investitorja, ki želi v bližini Maribora zgraditi tovarno in za to potrebuje pet do šest hektarov veliko parcelo. Naše izkušnje: stihija in vrtičkarstvo. Zato so investitorji za Slovenijo velik problem in ne priložnost,« pravi **Jožef Murko**, direktor nepremičninske agencije Dodoma.

### CENE ZEMLJIŠČ ZA GRADNJO STAVB (V EUR/M<sup>2</sup>)

	10-II	10-III	10-IV	11-I	11-II
Slovenija	59	69	65	60	58
Ljubljana	222	250	270	156	270
Osrednja Slovenija brez Ljubljane	93	90	98	104	89
Gorenjska	128	159	107	128	164
Goriška in Kras	58	59	45	41	42
Alpe in Idrijsko	39	43	64	53	23
Obala in Slovenska Istra	126	97	58	63	99
Postojnsko in Kočevsko	35	29	22	20	25
Dolenjska, Zasavje in Posavje	39	30	30	24	19
Celje z okolico in okolica Maribora	39	51	43	52	38
Maribor	55	104	65	82	48
Koroška in Pohorje	21	19	22	39	13
Slovenske gorice, Haloze in Kozjansko	22	30	22	22	23
Prekmurje	16	16	17	13	13

Vir: Gurs

To nas je pripeljalo do današnjega stanja, ko so cene zemljišč tako za stanovanjsko kot poslovno gradnjo pretirano visoke, vsaj v primerjavi s sosednjimi državami. Lastniki zemljišč še vedno vztrajajo in hočejo pobrati vso premijo za tveganje, ki ga nosi investitor. »Trg z zemljišči bo spet zaživel, ko bo cena komunalno opremljenega zemljišča med desetimi in 15 odstotki investicijske vrednosti projekta. Višje vrednosti so realne le za specialne lokacije in specialne projekte,« trdi Murko.

### Kranjskogorci zahtevali tudi tisočaka za kvadratni meter

Kranjska Gora in njena bližnja okolica sta v preteklosti doživeli velik nepremičninski bum, vendar se je trg ob krizi zelo ohladil. Danijel Smuk, direktor podjetja Nepremičnine Smuk, pravi, da je danes manj prometa z zemljišči kot pred letom 2008. Naval investitorjev v stanovanjsko gradnjo se je namreč močno zmanjšal. Povpraševanje po zazidljivih zemljiščih bo po njegovem mnenju spet zraslo, vendar pa bo treba marsikaj spremeniti, saj Kranjsko Goro podobni kraji hitro prehitevajo.

### EVIDENTIRANE TRANSAKCIJE Z ZEMLJIŠČI ZA GRADNJO STAVB

Število po četrtletjih



Vir: Gurs

Najpomembnejše so seveda cene. Pred krizo so cene za kvadratni meter zazidljivega zemljišča lahko presegle tisoč evrov, kmetijska zemljišča so se prodajala tudi za 60 evrov za kvadratni meter. Trenutno pa je neka realna cena kvadratnega metra zemljišča v središču Kranjske Gore po Smukovih besedah do 300 evrov.

### ŠTEVILO IN POVRŠINA STAVB, ZA KATERE JE BIL IZDANO GRADBENO DOVOLJENJE

Leto 2010	Število	Površina (v m <sup>2</sup> )
1. četrletje	926	516.966
2. četrletje	1.000	526.701
3. četrletje	1.061	428.732
4. četrletje	915	502.667
Leto 2011		
1. četrletje	878	415.253
2. četrletje	1.018	439.191

Vir: Surs

### Nepremičninski informator je oglasna priloga.

Rubrika: Nepremičnine  
Priloga: Nepremičninski informator

Vaša ocena:  
Slabo      Dobro

Povprečna ocena 0,00 ( 0 ocen )  
Slabo      Dobro

Tiskaj Shrani Pošlji

Share 0 Tweet

Napaka

OGLAS

25.10.2011 ob 13.00h,  
Hotel Mons, Ljubljana

**BORZA**  
LJUBLJANSKA BORZA

Okrogla miza  
**Strategija in učinki državnega lastništva podjetij**

Udeleženci: Marko Golob (AUKN),  
Peter Groznik (EF, NorthGrant),  
Andrej Vizjak (PWC),  
France Arhar (Unicredit), Aleš Škerlak (Alta),  
Andrej Šketa (Ljubljanska borza)

#### Vaš komentar

Komentirajo lahko le uporabniki, ki se prijavijo s svojim uporabniškim imenom.

Če ga še nimate, ga lahko pridobite [brezplačno](#).

Ime:

Geslo:

[Nova registracija](#)  
[Pozabljeno geslo?](#)

Komentarji bralcev in odgovori nanje: 4 (neposredni: 3) Sortiraj: [najnovejši](#) | [najstarejši](#)

**0119Komun** [ 12.9.2011 12:00 ]

Glejte anomalijo v statsih od Ljubljane za prvi kvartal letos. A to je statistika? Da si upate to dat ven. Magari bi rekli: statistike NI. Prometa je premalo da bi lahko rekli kaka je sploh prava cena. In ker promet ne steče tudi prodajalci tavajo v temi, oz. kar stojijo na mestu v temi s svojim trdno zasidranim prepričanjem o pravilno zastavljeni ceni. Ker pač tudi sosed vztraja pri enaki ... **Več...**

**markoff** [ 12.9.2011 09:54 ]

"Veliko poznavalcev delovanja nepremičninskega trga poudarja, da bo zaradi pada prometa z zemljišči, ki smo mu priče v Sloveniji, v kratkem prišlo do pomanjkanja stanovanj na trgu nepremičnin." Pri 20.000 praznih stanovanjih to ne bo problem. Pa tudi starejših hiš je še dovolj in tja bodo pač šle živeti (k starim staršem) mlade družine. Povpraševanje je veliko bolj fleksibilno ... **Več...**

**fleksar** [ 11.9.2011 22:56 ]

"Gibanje prodaje zemljišč v Kranjski Gori bi se v prihodnosti lahko rahlo dvignilo. Opažam, da imajo prodajalci zaradi finančnih razlogov ali novega davka na nepremičnine resen namen prodajati, pravi Danijel Smuk." Dokler bistveno ne znižajo cen, so še vedno neresni prodajalci.

[► O družbi](#) [► Naročanje](#) [► Oglaševanje](#) [► Kazalo](#) [► RSS](#) [► Pišite nam](#)