

Delo Slovenske novice Delo in dom Polet Pogledi Zaposlitev Nepremičnine Vozila Oglasi e-Trafi

DELO

torek, 18.10.2011



Novice **Gospodarstvo** Šport Kultura Družba Mnenja D zgodbe

Gospodarstvo Rabljeno ali novo stanovanje – to (praktično) ni več vprašanje

0

0

Priporoči

Rabljeno ali novo stanovanje – to (praktično) ni več vprašanje

Cenovne razlike med staro nepremičnino in novogradnjo so pogosto zelo majhne. Prednost starih stanovanj je lahko lokacija, slabost novih pa napake zaradi finančnih težav gradbincev.

Marjetka Nared

pon, 07.02.2011, 13:30



foto: Marko Feist

Nepremičnine so v Sloveniji še vedno precenjene, opozarjajo ekonomisti. Po mnenju **Aleša Krainerja** z ljubljanske fakultete za gradbeništvo so cene – vsaj v Ljubljani – celo dvakrat previsoke. Zato stroka bolj kot nakup

svetuje najem. Nekateri pa se kljub temu odločajo za naložbo v lasten dom. Prav zato primerjava prednosti in slabosti starih in novih stanovanj zagotovo ne bo odveč.

Po izračunih Geodetske uprave Republike Slovenije (Gurs) je bilo treba v tretjem četrtletju lani za kvadratni meter 43 let starega stanovanja v Sloveniji odšteti 1.784 evrov. V Ljubljani se je cena obli kovala pri 2.399 evrih. Številke so še bolj grozeče v oglasih. Povprečna oglaševana cena kvadratnega metra rabljenega stanovanja v prestolnici se je namreč po navedbah strokovnjaka za trg nepremičnin in urednika spletne strani slonep.net **Marka Puschnerja** konec lanskega leta vrtela okoli 2.675 evrov za kvadratni meter.



Kvadratni meter novega stanovanja dražji le za 121 evrov?

Na vprašanje, kako je s povprečno ceno novogradenj, Puschner ni znal odgovoriti, saj teh podatkov »nihče ne obdeluje in javno posreduje«. »Leta 2008 smo naredili analizo cen novogradenj in primerjavo s cenami rabljenih stanovanj za Ljubljano. Takrat so bile novogradnje od 13 do 33 odstotkov dražje, odvisno od tipa stanovanj. Treba pa je upoštevati, da so ravno leta 2008 cene stanovanj dosegle vrhunec,« je dodal. Iz projektne gradiva družbe, ki je zgradila stanovanjsko naselje blizu ljubljanskega nakupovalnega središča, je sicer razvidno, da je bila povprečna cena kvadratnega metra njihovih novih stanovanj konec lanskega leta 2.754 evrov, kar je zgolj 121 evrov več od zneska, ki so ga za kvadratni meter rabljenega stanovanja v Ljubljani v povprečju zahtevali prodajalci v oglasih.

V tem kontekstu se zastavlja vprašanje, ali se torej sploh izplača kupiti staro stanovanje. »V primerjavi z drugimi državami so v Sloveniji starejša in predvsem več kot 30 let stara stanovanja izrazito precenjena v primerjavi z novimi stanovanji,« meni direktor Zbornice za poslovanje z nepremičninami pri Gospodarski zbornici Slovenije (GZS) **Borut Gržinič**. Po njegovih besedah je sicer prednost rabljenih stanovanj predvsem lokacija, a ta po njegovih besedah ne odtehta slabosti. S tem se strinjajo tudi nepremičninski posredniki **Branko Potočnik** (Insa), **Lidija Žvajker** (Gim), **Ksenija Brenc** (Dodoma) in **Robert Geisler** (Realiteta nepremičnine).

Cene starih stanovanj ne upoštevajo stroškov prenove

Vsi omenjeni ugotavljajo, da se pri cenah starih stanovanj premalo upošteva prihodnje stroške prenove stanovanja in obnove objekta, v katerem se nahaja, ter čas, ki je za to potreben. Nepremičninski posredniki ob tem poudarjajo, da sta obseg potencialnih potrebnih investicijsko-vzdrževalnih opravil, kot so obnova ovoja fasade, strehe, instalacij, prilagoditev zahtevam predpisov z montažo novih merilnikov porabe energentov ipd. ter višina stroškov zanje pogosto »nepredvidljiva neznanka«. Predstavnik GZS pa opozarja, da sta vsak stanovanjski objekt in stanovanje po desetih do 15 letih potrebna vsaj delne, po 30 letih pa temeljite prenove. Za več kot deset let stare večstanovanjske objekte že velja zakonska obveznost zbiranja sredstev v rezervne sklade, namenjene investicijskemu vzdrževanju teh stavb.

Gržinič med minusi stare gradnje našteva tudi energetska potratnost, ki je po njegovih besedah značilna za vse objekte, starejše od deset let, ker zakonodaja tedaj še ni predpisovala energetske učinkovite gradnje. To slabost kot posledico načina gradnje in uporabljenih materialov navajajo tudi Potočnik, Žvajkerje va, Brencetova in Geisler. Zaradi manjše energetske učinkovitosti po njihovih

besedah trpi okolje, zaradi večje porabe energije pa je manj prijazna tudi posameznikova stroškovna bilanca.

Pred letom 1945 več kakovosti kot med letoma 1950 in 1980

»A vendarle moramo pri rabljenih stanovanjih ločiti, ali so bila zgraje na pred letom 1945 ali po njem, saj so tista izpred leta 1945 glede na uporabljene materiale (opeka, les) za bivanje prijetnejša ter bolj kakovostno grajena kot objekti, grajeni med letoma 1950 in 1980,« poudarjajo sogovorniki.

Tomaž Pazlar z Zavoda za gradbeništvo Slovenije ob tem navaja, da je kakovost v objektih z lesenimi stropovi, če so ti pravilno narejeni, povsem primerljiva s kvaliteto v drugih objektih, prav tako je ob primernem vzdrževanju povsem primerljiva z ostalimi konstrukcijami tudi življenjska doba lesenih stropov. Po Pazlarjevih besedah pa so leseni stropi bolj občutljivi na dejavnike okolja – ob zamakanju les začne propadati – in ob izjemnih dogodkih, kakršen je potres, ne nudijo takšne varnosti kot sodobni objekti. Sicer pa se s protipotresno gradnjo ne more pohvaliti večina stanovanj, ki so nastala pred letom 1967, pravi Gržinič.

Novogradnja bolj ekonomična in funkcionalna

Novogradnje so po besedah Potočnika, Žvajkerjeve, Brencetove in Geislerja vsaj v »idealni teoriji« za snovane bolj ekonomično in funkcionalno – med drugim imajo nova stanovanja vgrajena lastne števec za porabo elektrike, vode in plina, kar omogoča nadzor nad porabo – zanje pa so značilni tudi bolj izolativni in okolju prijazni materiali ter protihrupna zaščita, pojasnjujejo. Poleg tega imajo novogradnje po njihovih besedah zagotovljene parkirne prostore ali garaže, »katerih število je zakonsko določeno glede na število stanovanjskih enot«, medtem starejšim večstanovanjskim stavbam parkirnih mest pogosto primanjkuje.

A tudi za nova stanovanja velja, da ni vse zlato, kar se sveti. Omenjeni nepremičninski posredniki opozarjajo zlasti na dejstvo, da se nekatera nova stanovanja – sicer redka – po eni strani zaradi želje gradbincev po večjem dobičku, ki jo je bilo mogoče izpolniti v ne tako davni ekspanziji novogradenj, in po drugi strani zaradi pomanjkanja sredstev za kakovostno izvedbo projekta, kar se je začelo dogajati po izbruhu gospodarske krize, ne približajo rabljenim nepremičninam.

Pomembna hitrost gradnje in poznavanje investitorja

Prav zato sogovorniki kupcem svetujejo, naj pridobijo podatek, v kolikšnem času je bil objekt zgrajen (če je gradnja potekala hitro, denimo manj kot leto dni, je mogoče pričakovati težave pri kakovosti), in kdo je investitor. »Slednje je ključnega pomena za kupca predvsem v primeru uveljavljanja reklamacij v reklamacijskih rokih. Če je investitor, od katerega smo kupili nepremičnino, solidno podjetje, lahko upamo, da bo manjše napake odpravil korektno in v ustreznih rokih,« dodajajo. Med slabosti novih stanovanj štejejo še lokacijo, saj je novogradenj v središčih mest ali blizu njih vedno manj.

Ne glede na navedeno pa Potočnik, Žvajkerjeva, Brencetova in Geisler, tako kot Gržinič, ugotavljajo, da primerjava prodajnih cen kaže, da se »tehtnica vsekakor nagiba v smeri nakupa novogradnje«.

0

0

Priporoči

Povezane novice



Tujci pokupili manj kot promil nepremičnin

4. februar ob 06:00



Nekateri so cene novogradenj znižali, drugje živijo predvsem duhovi

31. januar ob 08:22

KOMENTIRAJ ČLANEK

Pogoji komentiranja na spletnih straneh delo.si



KOMENTIRAJ

Tiskane izdaje

Video

Kako uporabljati pregledovalnik




Danes
Članki
Tisk



Danes
Članki
Tisk



Včeraj
Članki
Tisk

O podjetju

Delo, d. d.
Dunajska 5
1509 Ljubljana
Stik z Delom

Rubrike

Novice
Gospodarstvo
Šport
Kultura
Družba
Mnenja
D zgodbe

Tiskane izdaje

Delo
Sobotno delo
Sobotna priloga
Nedelo
Ona
Delo in dom
Polet
Vikend
Odrpta kuhinja
Pogledi

Uredništva

Delo.si © Delo, d.d. 2011. Vse pravice pridržane.