

VROČA JESEN NA NEPREMIČNINSKEM TRGU

# “Trendi rasti so zmerni, a zaznavni”



Nepremičninski trg se po veliki krizi v minulih mesecih še vedno ni umiril. Stanovanj je v ponudbi veliko, prodaja pa ne steče, tako kot bi morala. Kupci čakajo na še nižje cene, prodajalci pa jih občutneje nočejo spustiti. Preverili smo, kaj se obeta nepremičninskemu trgu v prihodnjih mesecih.

**Kako je trenutno s prodajo nepremičnin v Mariboru. Je prodaja še vedno pičila, cene še zmeraj padajo ali se kazalci pomikajo navzgor?**

**Jožef Murko, Dodoma:** “Statistika kaže, da smo v prvem polletju 2009 dosegli v Mariboru le slabih 20 odstotkov obsega števila prodaj iz leta 2007. Torej smo na neki način še vedno v zastoju na trgu nepremičnin. O vzrokih je bilo že veliko napisanega, dejstvo pa je, da se v zadnjih dveh ali treh

mesecih situacija popravlja, vsaj v našem podjetju to tako občutimo. Število realiziranih transakcij se povečuje, še vedno pa nismo niti približno pri starih številkah. Osebnost sem prepričan, da tisti, ki potrebuje stanovanje ali hišo in si to tudi lahko privoščijo, tudi kupi. Tisti, ki pa čaka, da bodo cene padle, po moji oceni nujno ne potrebuje stanovanja, gre za čisto špekulacijo in tega je v našem poslovnem in osebnem življenju žal preveč.”

**Primož Pinter, Konstruktor:** “Trg še vedno bolj ali manj miruje, še posebno, če ga primerjamo z aktivnostmi iz preteklih let. Vendar pa se v zadnjih tednih že lahko zazna vsaj želja po določenih aktivnostih, kar lahko ponudniki stanovanj vsaj malo razveselijo. Nekateri potencialni kupci enostavno niso več pripravljeni čakati na še dodatne morebitne padce cen. Tisti, ki stanovanje res potrebuje, ga je verjetno že tudi kupil.”

**Robert Geisler, Realiteta:** “Pri odgovoru na to vprašanje, gledano prvenstveno z našega zornega kota, je v zadnjih dveh mesecih zaznati porast interesa za nakup nepremičnin. Na segmentu novogradenj je zaznati povečanje prodaje, cene pa so ostale nekje na enakem nivoju kot v preteklih treh mesecih, saj po mojem trdnem prepričanju bistvenega zniževanja cen novogradenj nikakor ni več pričakovati, saj so že sedanje korekcije cen dosegle oz. celo navzdol



Jožef Murko, Dodoma: “Cel svet je v krizi, Slovenija je v krizi, posledice čutimo vsi, v krizi je tudi nepremičninski trg v Sloveniji.”



Primož Pinter, Konstruktor: “Tisti, ki stanovanje res potrebuje, ga je verjetno že tudi kupil.”



Robert Geisler, Realiteta: “Pričakujem, da se bodo na ponudbeni strani nedvomno vedno bolj pojavljali zgolj tisti investitorji, ki svoj posel dejansko opravljajo profesionalno in z določeno tradicijo, ugledom in kvaliteto.”



Melita Petelin, Gradbeništvo Petelin: “Položaj gradbincev je trenutno težak in nič kaj boljši kot pred meseci, kar je razumljivo, saj se finančni problemi ne dajo rešiti čez noč.”

presegle prag stroškov, kar pa na dolgi rok nikakor ni zdravo niti za investitorje, še manj pa za trg sam. Segment rabljenih nepremičnin se prav tako počasi prilagaja tržnim razmeram, vendar je ta postopek dolgotrajnejši, saj na trgu nastopa večje število ponudnikov, zato je čas prilagoditve daljši. Najbolj zanimiv podatek je povečanje povpraševanja po hišah in tudi realizacija prodaje, predvsem novogradnjah, ki je v primerjavi s prvim polletjem letošnjega leta bistveno večji. Vsekakor lahko zaključim, da se stanje v drugem polletju izboljšuje, trendi rasti pa so zmerni, a zaznavni."

**Melita Petelin, Gradbeništvo Petelin:** "Trenutno se v Mariboru kaže bistveno večje povpraševanje po nepremičninah, vsaj kar se tiče zanimanja in ogledov, medtem ko je realizacija le za malenkost boljša, vendar še daleč od pričakovane. Cene nepremičnin so se v Mariboru stabilizirale in večjih premikov ni za pričakovati. Cene nepremičnin se bodo dvignile le v primeru večje realizacije, ki pa bo v veliki meri odvisna od ekonomskih kazalcev in stanja na tuji ter domači borzi vrednostnih papirjev. Manjši dvig cen je pričakovati v času letošnje zime in prihodnje pomladi. Trenutno je najboljši čas za nakup nepremičnin, ki pa ne bo trajal več dolgo. Cene nepremičnin še nekaj časa ne bodo dosegle nivojev pred krizo, kar še posebej velja za rabljene nepremičnine."

#### **POTROŠNIKI SO POSTALI BOLJ PREVIDNI**

**So potrošniki še vedno pesimistični glede stanja na trgu in posledično zaradi tega ne upajo kupiti nepremičnine?**

Jožef Murko: "Potrošniki reagirajo glede na svoje potrebe in zmožnosti. Cel svet je v krizi, Slovenija je v krizi, posledice čutimo vsi, v krizi

je tudi nepremičninski trg v Sloveniji. Gre za normalno reakcijo v sedanjem času. Postali so enostavno bolj previdni. Zavedati se moramo dejstva, da se stanje na nepremičninskem trgu ne bo popravilo, če se ne bo izboljšala celotna gospodarska slika v Sloveniji. Če ne bomo imeli voljnih in sposobnih kupcev nepremičnin, jih enostavno ne bomo imeli komu prodati. To ponavljam že kot papagaj, da je nepremičninski trg sestavni del našega gospodarstva in deli njegovo usodo, odvisen pa je tudi od stanovanjske, prostorske, davčne in še kakšne politike ter seveda od javnega mnenja."

Primož Pinter: "Kupci stanovanj se v svojem razmišljanju srečujejo z dvema težavama. Prva je cena in želja, da bi ta še padla. Druga pa je v bistvu glavni vzrok zastoja celotnega nepremičninskega trga. To so banke, ki so v preteklosti zagotavljale financiranje nakupov nepremičnin praktično vsakomur, tudi tistim, ki realno niso bili kreditno sposobni. Danes pa iste banke delajo prav nasprotno. Kredite je sicer možno dobiti, vendar pod bistveno drugačnimi pogoji kot v prejšnjih letih. Ključne razlike lahko najdemo predvsem v zavarovanju kreditov. Danes je praktično treba za marsikatero banko že imeti svoje stanovanje, če želimo kupiti novega. Kredit za nakup novega stanovanja se tako zavaruje kar z dvema stanovanjema. Starim in novim hkrati. Takšnih kupcev pa v Sloveniji, predvsem v Mariboru ni ravno veliko. Prodaja stanovanj v Mariboru trenutno sloni zgolj na takih kupcih."

Robert Geisler: "Vsekakor je med strankami občasno čutiti skepso, vendar ne v takšnem obsegu kot v prvem polletju, saj se tudi splošni kazalci rasti obračajo v pozitivno smer. Po eni strani je treba biti previden pri nakupih, saj se kupec



zaveže za dolgo obdobje, zato mora biti prepričan v to, da bo lahko svoje obveznosti do banke redno plačeval. Po drugi strani pa so sedaj izjemo ugodni pogoji za nakup lastne nepremičnine in za investicije, saj bo cena nepremičninam vsekakor narasla. Pri tem je treba povedati, da tako nizkih cen, predvsem cen novogradenj, kot v tem obdobju dolgo ne bo več, zato vsekakor svetujem vsem iskalcem, ki o nakupu razmišljajo, da tega realizirajo v prihajajočih mesecih. Ponudba na trgu je relativno pestra, cene relativno ali celo generalno ugodne, prav tako pa temu v prid govori tudi počasno povečanje, če je kupec plačilno sposoben in ima zagotovljen dohodek, je nakup priporočljiv."

#### **PREVIDNEJŠE TUDI BANKE**

**Kako se v tem času obnašajo banke? Je čutiti premike na bolje glede dajanja posojil ljudem, ki bi radi kupili nepremičnine, kajti tudi to je pomemben dejavnik, ki vpliva na stanje na nepremičninskem trgu?**

Jožef Murko: "Tudi banke so postale bolj previdne. Dejstvo pa je, da vsak, ki ga banka presodi, da je plačilno sposoben, dobi posojilo za nakup nepremičnine. Žal v sedanji krizi upada število plačilno sposobnih ljudi."

Primož Pinter: "Banke so v preteklosti zelo slabo delovale na njihovi edini in prvi prvini, to je ocenjevanje tveganja pri financiranju nakupov nepremičnin. In ta ocenjevanja tveganja so povzročala težave bankam v preteklosti in težave jim ocenjevanja tveganja delajo tudi danes. Te okornosti bank pa povzročajo prave zastoje na trgu nepremičnin. Dokler se financiranja bank ne bodo približala povprečnemu povpraševalcu nepremičnin, bo trg ostal miren in neaktiven. Je pa tukaj treba dodati tudi veliko pomembnost gospodarskega stanja pri nas in v svetu. Brez pozitivnih trendov gospodarskih kazalcev se banke ne bodo začele truditi, da bi razmišljale drugače."

Robert Geisler: "Naše podjetje



nekih generalnih negativnih izkušen ni imelo niti v času vrhunca finančne negotovosti v začetku tega leta. Vse banke so korektno in individualno pristopile k vsaki vlogi za obravnavo kredita, večino smo jih realizirali. Vsekakor pa so bankirji postali previdnejši oziroma boljše rečeno še bolj natančni pri preveritvi vseh relevantnih okoliščin, celotne bilance prihodkov-odhodkov gospodinjstva, ne samo pri preveritvi višine dohodka kreditotjemalca. Tako včasih še podrobneje preverjajo tudi vse druge izdatke stranke in družine, predvsem pa boniteto in morebitni dolg iz drugih naslovov, ki so velikokrat indikatorji za resnost in kredibilnost kreditotjemalca. Nenazadnje pa so banke previdnejše tudi pri kreditnem razmerju oziroma pri lastni udeležbi kreditotjemalca pri nakupni ceni, saj se je ta meja z nekdanjih 10 do 20 odstotkov lastne udeležbe pri kreditnem znesku prestavila bolj v smeri 20 do 40 odstotkov lastne udeležbe. Pa vendar je znotraj teh okvirjev velikokrat možnost

iskati tudi dopolnilne rešitve (npr. delno hipotekarno in delno stanovanjsko posojilo, vendar le, če kreditotjemalčeva boniteta za banko in tudi zavarovalnico, ki zavaruje stanovanjski del posojila, ne predstavlja nikakršnega dvoma v korektnost, predvsem pa resnost in odplačilno sposobnost stranke).

#### **POLOŽAJ GRADBINECV** Kakšen je trenutno položaj gradbincev?

Primož Pinter: "Položaj gradbenih podjetij je še vedno v zelo nezavidljivem položaju. Če so se razmere na trgu nepremičnin umirile in se vsaj ne poslabšujejo več, je položaj gradbincev še vedno obupen. Investicij v razne industrijske objekte ni, stanovanjske gradnje ni več. Ravno zaradi prevelikega upada količine investicij se gradbena podjetja na trgu velikokrat srečujejo z dampinškimi pogoji."

Melita Petelin: "Položaj gradbincev je trenutno težak in nič kaj boljši kot pred meseci, kar je razumljivo, saj se finančni proble-

mi ne dajo rešiti čez noč. Vendar bo večina gradbincev preživela tako kot v prejšnjih krizah. Nekaj pa je jasno: gradbinci bomo morali graditi ceneje na račun cenejših materialov, saj so tudi proizvajalci gradbenega materiala pričeli zniževati cene, ter na račun boljše organiziranosti in notranjih rezerv, ki jih bo treba poiskati."

#### **OBETI VNDARLE OPTIMISTIČNI** Kakšna je vaša napoved: bo stanje na nepremičninskem trgu zaživel brez stresov prodajalcev in kupcev?

Jožef Murko: "Nakup nepremičnine je bil tudi v minulih časih stresno dejanje, vsaj za večino kupcev in prodajalcev, tega pač ne počnemo vsak dan. Pomembno je, da se zavedamo, kaj zmoremo ter kaj si lahko in želimo privoščiti. Stanje na nepremičninskem trgu se bo v kratkem stabiliziralo, ko se bosta uskladila ponudba in povpraševanje. Navadili se bomo, da so zaloge običajni element prostega trga. Do sedaj jih nismo bili vajeni. Pričakujem pa, da bodo

vlada in ustrezne institucije naredile res vse, da bomo živeli v urejenem poslovnem okolju, torej da bo sprejela in izvajala ustrezno stanovanjsko, prostorsko, zemljiško, davčno in še kako politiko. Mislim, da smo upravičeni to zahtevati od njih. Žal imamo sedaj vsi občutek, da škripa na celi črti, ne samo na trgu nepremičnin. In kdo sedaj ne opravlja svojega dela?"

Primož Pinter: "Napovedati, da se bo stanje izboljšalo, je skoraj nemogoče. V eni od števil kvadratov sta bila predstavljena cikel delovanja nepremičninskega trga in delovanje povpraševanja ter ponudbe na njem. Zapisali smo, da noben investitor ne zna predvideti vrha tega cikla, zato se ob padcu cikla srečamo s presežkom ponudbe. In ker ne znamo predvideti tega vrha, ki je praktično sožitje ponudbe in povpraševanja, ne znamo napovedati, kdaj bomo deležni pozitivnega trenda oziroma kdaj bo v tem ciklu možno zaslediti krivuljo rasti."

Robert Geisler: "To pa je izjemno težko vprašanje, ki zahteva veliko

### **GRADBENIŠTVO PETELIN d.o.o. je za Vas zgradilo hiše DOMINO.** PRVO NASELJE NADSTANDARDNIH, NIZKOENERGIJSKIH, MASIVNIH VRSTNIH HIŠ v MARIBORU



#### **ENERGETSKA KRIZA - BODITE PRVI BREZ SKRBI!**

ZA OGREVANJE NE POTREBUJETE KLASIČNIH ENERGENTOV (plin, kurilno olje, premog).  
MINIMALNE STROŠKE ZA OGREVANJE (ca. 400 EUR/leto) in ZELO KVALITETNO BIVALNO UDOBJE Vam zagotavljajo  
- prisilno prezračevanje preko rekuperatorja -talno/stensko ogrevanje -konvektorsko ohlajevanje  
Svež zrak brez prahu in cvetnega prahu, smoga ter z nizko vsebnostjo CO<sub>2</sub> je primeren za astmatike in alergike.  
Površina hiše 161,96 m<sup>2</sup>, lopa, terasa s pergolo, dva parkirna prostora, zelenica, skupni park.  
Pomoč pri ureditvi ugodnega kredita ali lizinga! Cena: od 200.000,00 EUR + 8,5% DDV.

POKUČITE ZA OGLEDE IN PREDSTAVILI VAM BOMO HIŠO, ki jo opremite po Vaših željah.

[www.hise-domino.com](http://www.hise-domino.com) m: 041 646 570 e: [gradbenistvo.petelin@siol.net](mailto:gradbenistvo.petelin@siol.net)

ZASTOPNIK PRODAJE: INTER NEPREMIČNINE d.o.o., Glavni trg 17 b, Maribor;  
tel. 02/2296-570; m: 040/500-121

mero rahločutnosti, predvsem pa zadostno mero optimizma na vseh nivojih (pozitivna klima v globalnem in nacionalnih gospodarstvih, pozitivno držo držav in finančnih institucij, dovolj razumevanja v krogu zaposlenih in sindikatov, predvsem pa dobronamerno in profesionalno poročanje medijev...). Moje mnenje je ves čas, da je vsak trg, tako tudi nepremičninski, ciklični, kar pomeni, da smo sedaj v fazi, ko je ponudba večja od povpraševanja in se trg samoregulira. Zraven tega je finančno-gospodarska kriza (čeprav tega izraza ne maram preveč) zgolj povzročila pospeševanje aktualnega cikla. S časom, ko bodo vse zaloge investorjev, torej vsa stanovanja, ki sedaj predstavljajo ta presežek, prodana, se bo ponovno vzpostavilo ravnovesje, pri tem pa ponovno že pričakujem druge efekte te gospo-

darsko-finančne krize, ki se sedaj nakazuje, namreč v naslednjih nekaj letih ni pričakovati veliko novih projektnih novogradenj, kar bo povzročilo presežek povpraševanja na trgu, to pa bo ponovno, čeprav verjetno v manjših okvirjih kot v preteklih petih letih, generiralo povečanje ponudbe, torej več investicij. Pričakujem pa, da se bodo na ponudbeni strani nedvomno vedno bolj pojavljali zgolj tisti investitorji, ki svoj posel dejansko opravljajo profesionalno in z določeno tradicijo, ugledom in kvaliteto. Vsekakor pa bodo s časom ta nihanja, ti cikli z ene strani na drugo manj rigorozni, kot je to bilo zaznati v zadnjem obdobju, kar pa na dolgi rok seveda pomeni manj stresa za investitorje ter prodajalce, ki bodo nastopali na trgu, in za kupce.

**SANJA VEROVNIK**



BANKDATE

## SOSESKA RAČE

### STANOVANJA, VRSTNE IN ATRIJSKE HIŠE

OBIŠČITE  
OPREMLJENO  
VZORČNO  
HIŠO



**OGLED VZORČNE VRSTNE HIŠE  
IN PROSTIH STANOVANJ:**

sobota: med 9.00 in 15.00 uro

**CENE ENOT**

Vrstne hiše z DDV: od 140.486,32 € (4. GF) do 159.232,43 € (na ključ)

Atrijske hiše z DDV: od 207.476,17 € (4. GF) do 227.132,16 € (na ključ)

Stanovanja z DDV: že od 996,21 € / m<sup>2</sup> do 1.348,39 € / m<sup>2</sup>

Investitor vsakemu kupcu hiše podari darilni bon trgovske hiše MERKUR v vrednosti 5.000 EUR

**MERKUR**

INVESTITOR:  
Gradbeno podjetje Radlje d.d.



INFORMACIJE IN TRŽENJE  
REALITETA nepremičnine d.o.o.  
041 300 130  
www.realiteta.si/race



Ugodni pogoji financiranja: **ABANKA**