

»Trg nepremičnin smo prepustili stihiji«

Objavljeno v številki 498 z dne 04.07.2010

JOŽEF MURKO, nepremičninski strokovnjak in solastnik nepremičninske družbe Dodoma d.o.o. Kriza v osnovnem pomenu se je zgodila in je mimo. To dejansko ne more trajati 10 let. SVARUN BAJEC

Kapital: Kako bi ocenili aktualno stanje na trgu nepremičnin, mrtvilo in tudi zdrs cen na raven iz leta 2007? Na nedavni nepremičninski okrogli mizi sejma Kapital 2010 ste dejali, da smo sedaj priča realnemu stanju in da je kriza na trgu nepremičnin praktično že mimo.

J. Murko: "Se strinjam, konec koncev tudi ostajam pri tej ugotovitvi. Statistika kaže, da se promet na sekundarnem trgu s stanovanji počasi povečuje. Da je bila največja kriza, kar se števila prodanih stanovanj tiče, v letu 2008 in 2009, kjer smo bili v Mariboru na številu pod 500 stanovanj na letni ravni. Letos smo v prvem kvartalu dosegli ca. 165 prodaj stanovanj, kar bo ob nadaljevanju takšnega trenda na letni ravni pomenilo med 600 in 700 rabljenih stanovanj. To kaže na neki novi okvir obsega, v najboljših časih smo namreč v Mariboru na sekundarnem trgu letno prodali okoli tisoč stanovanj. Je pa problem, ker nimamo uradnih evidenc o tem, kaj se na trgu dogaja z novimi stanovanji. Moje ocene so, da je Maribor v dobrih časih konzumiral okoli 500 novih stanovanj na leto, v tem obdobju hiperprodukcije je na leto dobil 700 ali 800 novih stanovanj, kar je še normalno oziroma znosno. Ker pa smo prišli v to splošno gospodarsko in finančno krizo, so se te stvari pač malo ustavile. Po drugi strani smo priča tudi psihološkemu trenutku, prišlo je do nekkih novih pričakovanj s strani kupcev, prišlo je torej do velikega strahu in posledično do velikega padca zaupanja v celotno ekonomijo. In seveda je veliko manj povpraševanja."

Kapital: Se pravi, da trg funkcionira na 60 odstotkih moči. Je zaznati kakšne trende zviševanja, bomo še kdaj na 100 odstotkih?

J. Murko: "Vedno sem trdil, da je trg nepremičnin soodvisen od gospodarske moči občine, mesta ali države in konec koncev kupne moči njenega prebivalca. Če se nam BDP zmanjšuje, če smo še vedno v recesiji, je nesmiselno govoriti, da bomo trg nepremičnin zagnali na nivo iz leta 2007. Če pa bomo uspeli stabilizirati gospodarstvo in bo napredovalo ter posledično ustvarjalo bolj sposobne ljudi, ki bodo uspešni in si bodo želeli kupiti nepremičnino, oba pogoja morata namreč biti izpolnjena, potem bomo v ozadju zagnali tudi trg nepremičnin. Sedaj smo v nekem prelomnem obdobju, ko moramo redefinirati stanovanjsko politiko v Sloveniji. Menim, da je sedaj zadnji čas, da se tako tudi dogovorimo. Zadnji dve leti smo trg nepremičnin prepustili stihiji. Nihče se ni ukvarjal z njim. S finančnim trgov smo se, tega je država vzela pod svoje okrilje in ga rešila preko sanacije bank. Če je bil ta ukrep uspešen, bomo videli jeseni. Z nepremičninami, posledično tudi z gradbeništvo, pa se ni ukvarjal nihče. V decembru in v prvem kvartalu letošnjega leta so nas, če smem tako reči, začeli pribijati na križ kot neke krivce, ki smo sami sebi skopali jamo. Ni res. Mi smo sestavni del tega gospodarstva in te ekonomije."

Kapital: Gradbinci bi naj imeli na zalogi kar 15.000 neprodanih stanovanj. Iz naleta hiperprodukcije je trg čez noč ostal brez potrošnikov. Je to nevarnost, da se gradbeništvo kot takšno s težavo ponovno zažene? Te zaloge so lahko namreč usodne.



J. Murko: "Če se najprej dotaknem števila stanovanj. Večkrat sem že poudaril, da stanovanjski program iz leta 2000 temelji na tem, da Slovenci na letni ravni

potrebujemo 10.000 novih stanovanj. Vsa leta smo jih dosegali 6 do 7 tisoč, kar pomeni, da smo bili v primanjkljaju. Prvič, da smo ga dosegli število 10 tisoč, je bilo leta 2008. Toda žel v nepravem trenutku, takrat je namreč, kot vemo, prišlo do gospodarskega zloma, do recesije. Ker pa ciklus nastajanja stanovanj traja dlje časa, je kljub zlomu zadaj nastajalo še več stanovanj, zato jih imamo sedaj ocenjenih 15 tisoč. Prodaja se je ustavila, toda priča smo le trenutnemu zastoju. Stanovanja pri takšni politiki, kot jo imamo sedaj, namreč potrebujemo, saj nas vse sili k nakupu stanovanj. Ni drugega, kot da jih nekdo proizvaja. Ali se vam zdi logično, da gre sedaj Stanovanjski sklad RS graditi 500 stanovanj? Govorim o politiki, ta mora zagotavljati okvirje, v katerih se gospodarski subjekti gibljejo. Tega na tem področju jaz ne zaznavam, ravno tukaj je ključni problem. Gradbinci, ki na stanovanjskem področju nimajo dela, javna infrastruktura pa se ne gradi, pa so v težavah. Posamezniki, kot je denimo SCT, se bodo sicer znašli, toda vsi ne morejo biti SCT-ji. Nekaj jih bo naravno odmrlo, takšen je pač zakon narave, tudi zakon ekonomije. Kljub temu pa politika države mora ohranjati neko substanco. Vsega tega ne more prepustiti medsebojnemu grizenju, zato na tem področju pogrešam neke vzvode, ni samo denar. Če nekoga polniš z denarjem, tako kot država polni Slovenske železnice že 20 let, zakaj ne more sedaj neke druge panoge, ki v celotnem gospodarskem ciklusu zagotavlja ohranjanje gospodarske aktivnosti. Ne trdim, da morajo dati denar, samo sprašujem, zakaj ga Slovenskim železnicam že 20 let, zakaj že ves čas subvencionirajo kmetijstvo in zakaj naj sedaj gradbinci dobesedno 'pocrkajo', če ne morejo preživeti. Ne najdem pravega izraza, kako bi to definiral, toda vse skupaj se mi dozdeva zelo populistično. Javnost pričakuje nizke cene stanovanj, ne zaveda pa se, da, če bodo cene nizke, bodo imeli tudi nizke plače, ker je to povezano. Če imaš nizke cene, ne moreš veliko zaslužiti. To je to, kar jaz že dolgo govorim, da je rak rana slovenske politike, ker je edini kriterij najnižja cena. Ni res. Optimalna ali znosna cena bi morala biti, saj zagotavlja normalno preživetje in razvoj. Minimalna cena razvoja ne zagotavlja. Tukaj je ključni problem. Vsa javna poraba temelji na najnižjih cenah, s čimer smo razvoj ustavili. Ni razvoja niti v gradbeništvu, niti verjetno v nobeni drugi panogi, ki dela za javni sektor."

Kapital: Če se vrnem k tem 15 tisoč stanovanjem, ta vedno bolj postajajo problem bank upnic, ki so te projekte kreditirale. Bodo postale lastnice nepremičninskih sosesk?

J. Murko: "Guverner Banke Slovenije je nedavno lepo povedal, da je vloga bank v kriznih časih ta, da pomagajo tistim, za katere presodijo, da so pomoči potrebni. Pomagajo pa lahko na različne načine. Normalno je, da ni realno pričakovati, da bi banke postale lastnice nepremičnin, to ni v njihovem interesu in to ni njihova vloga. To je popolnoma jasno. Toda če ne bodo ukrepale, bodo to postale. Če bodo tudi banke vse prepustile stihiji, bodo ta problem na koncu reševale same, saj so v primeru stečaja gradbincev prvovrstno zaščitene upnice. Zakaj pa je do tega prišlo, je pa spet dolga zgodba. V letih 2006 in 2007 so namreč banke agresivno ponujale denar in so ga podjetja, normalno, če je bila cena denarja takšna, tudi jemala. Kdo je sedaj tukaj bolj kriv, tisti, ki daje, ali tisti, ki jemlje? Banka mora v osnovi dajati denar tistemu, ki mu zaupa, vse temelji na zaupanju. Najslabše, kar se je v Sloveniji zgodilo, je to, da je prišlo do strahovitega padca socialnega kapitala, kar ima za posledico padec medsebojnega zaupanja. Na površje prihajajo tiste najbolj negativne plati medsebojne komunikacije in odnosov. Ljudje bi imeli najraje vse zastonj, ne priznavajo pa dela drug drugemu. Ni več medsebojnega spoštovanja."

Kapital: Koga vidite za rešitelja, je državni intervencinizem prava izbira? Po drugi strani pa že več let poslušamo opozarjanja strokovnjakov, da krvavo potrebujemo novo stanovanjsko politiko. Pa vendar se nič ne zgodi, kateri lobi je premočan?

J. Murko: "Vrsto let sem že v tej nepremičninski sferi in vedno se govori o nekih lobijih. Lobiji dejansko so. Toda to je vedno sprega politike in posameznih skupin v gospodarstvu, ki delujejo zelo zaprto in se s časom spreminjajo. Poglejte, na primer, Maribor, ne vem sicer, če je to pametno, če govorim, pa vendar. Če pogledate, kdo je v določenem časovnem obdobju 'in', kar se gradbeništvu tiče, veste, o čem govorim. Kdo bo pa jutri? Ta obdobja nekako sovpadajo z

volilnimi obdobji in kažejo na to, da je vedno neka skupina, ki nekaj ustvarja z javnimi sredstvi, pri čemer ne trdim, da je to preko črte zakona, saj zato nimam dokazov, javnost pa vseeno vidi in ve, kaj se dogaja, se je dogajalo in se bo. Da, lobiji so, po celotni Sloveniji, ali imajo negativni ali pozitivni predznak, pa je stvar presoje. Strinjam se z ugotovitvijo, da imamo tovarišijski kapitalizem. Vedno sem trdil, da imamo dva sistema, enega, ki ga vodi tovarišija, in drugega, ki ga omejuje pravni sistem. Če ne igraš po taktih tovarišije, te vržejo v pravni sistem in te zmeljejo. Tako se verjetno dogaja sedaj tudi tem znanim imenom, ki so sedaj izpostavljena v javnosti.”

Kapital: Če se še enkrat, skozi en drug aspekt, vrnem na teh 15 tisoč stanovanj, ta so bila zgrajena v času, ko se je prodalo praktično vse, še preden je bilo sploh zgrajeno. Trg je dovoljeval, če smem reči, neko nižjo kvaliteto nepremičnin. Danes so pa kupci verjetno zahtevnejši, za svoj denar verjetno želijo več, je lahko to dodaten problem pri prodaji teh stanovanj?

J. Murko: “Je pa ni. Krivično za to sedanjo politiko je, da na eni strani gradimo neprofitna stanovanja, ki so na relativno dobrih lokacijah, z vzdržno gostoto prebivalstva na hektar, s kompletno infrastrukturo, z vsem. Na drugi strani pa je tržna gradnja, ki je naprodaj na prostem trgu, kjer je običajno višja gostota prebivalstva na hektar, tako da tukaj razmerja ne ustrezajo. Ekonomska logika, ki prevladuje pri tržni gradnji v primerjavi s tem, kar se gradi z javnim denarjem, to ne gre skupaj in je ena od velikih anomalij. Po drugi strani pa, kot ste rekli, kvaliteta gradnje, ne bi rekel, da je kvaliteta slaba. Naše gradbeništvo je vezano na cel kup predpisov, imamo minimalne standarde za gradnjo in načrtovanje stanovanj, ki so zelo zahtevni in ustrezajo današnjim potrebam. Toda kvalitete stanovanj ne sestavljajo samo tehnični parametri, temveč tudi parametri, na katere posamezen projekt nima vpliva. Bistveno za kvaliteto bivanja je to, kar zagotavlja mesto. Mesto pa zagotavlja pozitivno ali pa negativno klimo.”

Kapital: Kaj pa sama diferenciacija, ki je pri nas morda tudi problem? Če samo pogledamo razmerje cene med starimi in novimi stanovanji. Ni to paradoks, da so stara stanovanja vredna toliko kot nova?

J. Murko: “Ko govorimo o starih stanovanjih, običajno mislimo tista, zgrajena med obema vojnama. Ta stanovanja so izredno funkcionalna, izredno lepa po razporeditvi in zato so cenjena, ne glede na to, da so tehnični parametri zastareli. So pa drugi, o katerih sem govoril, prevladujoči nad tem, da dajejo večjo kvaliteto bivanja, kakor pri stanovanjih, ki so bila zgrajena v 60., 70. letih. Ta so bila zgrajena po tedanjih tehničnih normah, toda po teh drugih, netehničnih parametrih so šibkejša. Tukaj je vzrok. Kako pa vplivati na to? Država ima samo en vzvod, to je davčna politika.”

Kapital: Že nekaj časa davek na nepremičnine buri duhove. V naslednjih mesecih bi naj vsi lastniki dobili oceno vrednosti, kaj menite, da bo prinesla?

J. Murko: “Zelo optimistično gledam na ta davek. Prvo, kar bo naredil, je to, da bo povečal informiranost na trgu nepremičnin. Splošni nivo informiranosti se bo dvignil, s tem bo asimetrija informacij zmanjšana in pričakujem neko stabilnejše in normalnejše poslovanje na trgu nepremičnin.”

Kapital: Je informacijski vidik najnujnejši?

J. Murko: “Ta bo imel največ vpliva na dogajanje na trgu nepremičnin. Na drugi strani pa je obdavčitev nepremičnin, kar je pa stvar politike, o kateri se še ne ve, v katero stran razmišlja. Predvidevam pa, da ne bo imela, po domače povedano, ‘jajc’ da bi korenito posegla v to področje, temveč bo nastopila z bledim, šibkim obdavčenjem, zato, kar se tega tiče, ni pričakovati nekih bistvenih sprememb. Če smo, na primer, do sedaj plačali 100 evrov nadomestila za stavbno zemljišče, pa če bomo sedaj plačali 100 ali pa 110 evrov davka na nepremičnino, ne bo nobene

bistvene spremembe. So pa tukaj skriti možni vzvodi. Verjetno imajo scenarij, da bodo v naslednjem koraku te vzvode tudi začeli uporabljati, kot so, recimo, višina obdavčitve in na drugi strani davčne olajšave. Če bom obnovil fasado, bom oproščen davka in se mi zato bolj splača vlagati denar v obnovo, kakor ga dati državi, s čimer predvsem pridobi okolje.”



Kapital: Kako pa gledate na dejstvo, da je veliko lastniških stanovanj, morda tudi zato, ker najemni trg ne funkcionira, praznih? Obstaja namreč bojazen, da bodo ta bolj obdavčena, kar bi lahko sprožilo plaz prodaje, s čimer bi na trgu verjetno nastal pretres.

J. Murko: “Jaz na ta strah gledam iz drugega zornega kota. Iz vprašanja se da razbrati špekulativni namen državljanov, ki se izogiba plačilu davka. To ni dobro. Če imaš premoženje, potem so v prvi vrsti obveze, šele potem so koristi. Če imam prazno stanovanje in ga sedaj nisem oddajal, potem je normalno, da mi povzroča neke stroške in poleg stroškov so tudi dajatve. Če bodo takšna stanovanja višje obdavčena, je to stvar politike, ne vem. V to, kaj bi bilo potrebno obdavčiti in kaj ne, se ne spuščam. Trdim, da imamo dovolj obsežen državni aparat, da se bo odločil, kaj je smotno in kaj ne. Če so ta prazna stanovanja predmet interesa, da se jih da na trg, se jih bo z davčnim vzvodom lahko tudi dalo.”

Kapital: Ta čas zelo zadolžena država kronično išče svež denar, zato so fiskalni ukrepi nujni in kot nalašč prav sedaj uvajamo davek na nepremičnine, zato bi kaj hitro lahko izkoristila položaj

ter pritisnila močnejše, kot bi sicer, sploh tam, kjer ve, da lahko vzame.

J. Murko: "Razumem, v katero smer namigujete. Dosedanja politika nasprotuje temu, o čemer govorite, saj smo miselno še vedno vsi enaki in tega razslojevanja v Slovenji nobeden ne prizna. Pred kakšnim letom sem bil v Sydneyju, kjer mi je tam živeči kolega pokazal tudi njihov "Beverly Hills" če lahko tako rečem, se pravi območje, kjer so bile cene nepremičnin od enega do desetih milijonov dolarjev. Toda tam so komunalne dajatve za tisto hišo na letni ravni ca. 200 tisoč dolarjev. Torej takšne hiše ne more imeti vsak. Če imam hišo, vredno 10 mio dolarjev, lahko mire duše plačam dajatev v višini 200 tisoč dolarjev letno. Pri nas pa to ne gre, ker elitnim soseskam nasprotujemo. Če pogledate informativne izračune glede davka na nepremičnine, pokažejo, da bomo v Mariboru plačevali pol manj davka kot v Ljubljani, saj so tukaj za polovico cenejše. Preko tega bo država ponovno vzpostavila sistem obdavčenja, toda najprej je potrebno vzpostaviti "nulto" obdavčenja, potem bo pa razvoj šel v svojo smer, kot bodo pač narekovale potrebe na trgu."

Kapital: Potem bomo ponovno podvrženi lobijem, o katerih sva govorila.

J. Murko: "Saj temu se ne da izogniti, dokler ne bomo vzpostavili tak volilni sistem, ki bo na površje dal ljudi, ki resnično delujejo v interesu države in državljanov. Dokler pa večina deluje v lastnem interesu, in smo visoko na stopnji koruptivnosti, kjer bomo tudi napredovali vse dotlej, dokler ne bo resničnih pozitivnih premikov. O tem je v zadnjih letih svojega življenja govoril pokojni predsednik Drnovšek, le da ga nismo razumeli. Zato, da se družbena zavest dvigne na višjo stopnjo, mora nastati kritična masa ljudi. Mi jo sedaj žal izgublamo in na družbeni zavesti nazadujemo."

Kapital: Pravite, da nasprotujemo elitnim soseskam, kaj pa menite o nastajanju socialnih sosesk?

J. Murko: "Ne vem, nisem sociolog. Rasel sem v revoluciji, sedaj sem pa že 20 let v tranziciji. Ne vem, toda če pogledam kapitalističen svet, se takšne soseske zgodijo same po sebi. Vsaka soseska je kot neki organizem, ciklus s svojim rojstvom, življenjem in zamiranjem. Z zamiranjem nastane neka prenova ali rušitev in zamenjava. Tudi naše soseske gredo skozi te cikle. Da bi pa načrtno gradili socialne soseske, na to sem pa že večkrat opozoril, da bomo v teh kriznih časih potrebovali tudi stanovanja za obubožane ljudi, tudi te bo treba nekam dati. Predstavljajte si, da pride do tega, kar se je zgodilo v ZDA, da banke ljudem vzamejo stanovanja, kje bodo? Teh zasilnih enot ni, niti nimamo predpisov za to. Pravilnik o minimalnih tehničnih zahtevah pa po moji oceni predstavlja ekonomsko nevzdržno gradnjo za najšibkejši sloj. To so res hude besede, ki sem jih pravkar izrekel, toda finančno nevzdržno je. Obubožani ljudje, ki bodo izgubili svoje enote, bodo morali nekam iti. Kolib v gozdovih pa si ne želimo. Zato se mora družba in država na takšne situacije tudi pripraviti."

Kapital: Kako pa gledate na neprofitna stanovanja, ki jih gradi Stanovanjski sklad RS? Nekaj, kar je neprofitnega, je že v osnovi samo po sebi vprašljivo, lahko bi rekli tudi sporno.

J. Murko: "Že ime pove vse, da ustvarjajo izgubo in tudi dejansko jo ustvarjajo in se napajajo iz davkoplačevalskega denarja. Konec koncev je tudi prav tako, ker je to del socialne politike. Postavlja se vprašanje, koliko smo mi sposobni zagotavljati le-te in koliko je to upravičeno in koliko je to regulirano, da so v teh stanovanjih tisti, ki so te pomoči potrebni? V slednje se sicer ne spuščam. Stanovanjski sklad je pač posledica naših političnih odločitev. Ali je dober ali slab, se ne opredeljujem. Prepričan pa sem, da je letos potrebno redefinirati stanovanjsko politiko iz leta 2000. Do kakšnih rešitev bomo prišli, to pa je tudi predmet strokovne in politične debate, ki jo bo treba čim prej izvesti. Po drugi strani je resorni minister nedavno bil na nepremičninski konferenci v Madridu in treba se je vprašati, v katero smer gre Evropa, saj smo del nje."

Kapital: Po drugi strani pa vedno poslušamo, da smo v Evropi Slovenci ena specifika, pri nepremičninah, denimo, glede visokega odstotka lastniških stanovanj.

J. Murko: "Slovenci zelo radi govorimo, da smo specifični, po drugi strani pa se ne zavedamo svoje majhnosti in zelo hitro nas zanese v večvrednostne komplekse. Tako da ne vem, ali je to dobro za nas."

Kapital: Pri novi stanovanjski politiki imam občutek, da je strokovne volje dovolj in da je izražena dovolj jasno in odločno, manjka morda še politična volja. Je tukaj vzrok, da se nič ne zgodi?

J. Murko: "Kolikor jaz poznam zadeve, je meja med stroko in politiko prevelika. Ni povezav in prenosa mnenj. Toda tega komunikacijskega šuma ni le v naši branži, temveč tudi na splošno, samo pogledajte, kako nastajajo predpisi. Problem je, prvič, v tej množici predpisov in drugič, kako nastajajo. Ko pride do problema, jih ne rešujemo s pozitivno prakso, temveč kar takoj hočemo spremeniti predpis in ga potem tudi ad hoc spremenimo. Pozitivna praksa tako zaostaja, uveljavlja pa se negativna in tukaj je ključni problem. Pri nastajanju predpisov pa se vidi, da ima stroka premalo vpliva in konec koncev tudi časa. Pozivi pripravljavcev zakona za mnenje stroke imajo ročnosti tudi po zgolj nekaj dni, kar ne omogoča neke resne obravnave, sodelovanja. To ni normalni dialog, proces. Ta negativna praksa je posledica parcialnih interesov določenih skupin, o katerih sva že govorila, to je ključno pri tej celi zgodbi."

Kapital: Ena največjih žrtev te neuveljavljene nove stanovanjske politike je mrtev najemniški stanovanjski trg.

J. Murko: "Mislim, da je danes rahlo moderno govoriti o najemniškem trgu. Za vzpostavitev najemniškega trga je treba delovati na širši fronti. Najemniški trg je nekaj, kar funkcionira, če so ljudje večji upravljanci z družinskim proračunom. Funkcionira, če imamo zagotovljeno zaposlitev, ki zagotavlja neko varnost. Če pa so ljudje negotovi in prestrašeni, in Slovenci smo prestrašeni skozi svojo celotno zgodovino, pa ljudje želijo imeti košček zemlje ali stanovanja, kjer se bodo počutili zaščitene. To se mi zdi ključno. Najemniški trg lahko v neki zdravi ekonomiji funkcionira odlično, v kaotični, kot je naša, pa žal ne oziroma funkcionira na drugačen način oziroma na način, kjer so najemniki najnižja struktura prebivalstva."

Kapital: Pa vendar, kolikor stanovanjskega najemniškega trga premoremo, se še ta sooča s problemom, da najemnine menda ekonomsko niti niso vzdržne?

J. Murko: "Drži, to je anomalija našega trga nepremičnin. Funkcionira pa pri poslovnih prostorih, saj podjetje najemnino prikaže kot strošek. Večina podjetij z zahoda, ki so prišla ali želela priti k nam, so poslovne prostore najemala, ne pa kupovala. Naša podjetja, če pogledate njihove bilance, pa imajo 50, 60 ali celo 70 odstotkov kapitala v nepremičninah, kar je nonsens, manjka logika gospodarjenja."

Kapital: Kriza na nepremičninskem trgu, za katero pravite, da je mimo, je tudi priložnost za čiščenje trga. Je odpadlo veliko akterjev in kdo so ti, so to resnično popoldanski, špekulativni investitorji?

J. Murko: "Kriza v osnovnem pomenu se je zgodila in je mimo. To dejansko ne more trajati 10 let. Sedaj smo priča delovanju na nižjih, realnih obratih delovanja, priča smo drugemu obsegu poslovanja. To ni dobro, toda to je dejstvo, ki ga je treba akceptirati. Težko je reči, da so odpadli tisti, ki bi morali. V vsaki vojni so tudi nedolžne žrtve in tudi v tej so, po moji oceni jih bo zelo dosti nedolžnih, menim celo, da bo padlo več nedolžnih, kot tistih, ki bi morali. Kriv za to je pa sistem, ki ne nagraduje poštenja, temveč omogoča vijuganje."

Kapital: Stanovanje je bilo do pred treh let glede na rast cen donosna naložba, kako pa na ta pogled gledate danes?

J. Murko: "Enako kot na vrednostni papir. Tako kot se vedno spleča kupiti dobro delnico, se vedno spleča kupiti tudi dobro nepremično. Vendar splošno ni znano, katere so dobre delnice in katere so dobre nepremičnine, to je znano samo posameznikom, zato se tudi razslojujemo. Res pa je, da so bili zaslužki v naložbah v nepremičnine v preteklih letih, ko so cene rasle, bistveno bolj varni, kot so danes. Toda nepremičnina ne zagotavlja le finančne varnosti, temveč z možnostjo bivanja tudi socialno varnost."

Kapital: Na eni strani imamo ohranjanje oziroma povečevanje vrednosti, po drugi strani pa imamo pri delnicah še dividende, ki jih pri nepremičninah praktično ni, saj ni najemniškega trga z ekonomsko vzdržnimi najemninami. So slovenski vlagatelji na trg nepremičnin prikrajšani, če karikiram, vrednost delnice je rasla, ni pa bilo dividend?

J. Murko: "Donos iz kapitala je vedno dividenda plus ostanek in slovenski trg nepremičnin je res vedno temeljil na tem ostanku. Ker se je vrednost nepremičnine povečevala, smo vsi vedno računali na to, da bomo dražje prodali. O dividendah niti nismo razmišljali, ker smo želeli imeti samo čim višji ostanek. Danes se pa zadeva obrača, ostanek se zmanjšuje in postaja pomembna dividenda. Toda to bo šele potrebno vzpostaviti, danes nimamo namreč niti pravega ostanka, niti prave dividende. Ustvariti bo treba sistem, ki bo na trgu nepremičnin dajal dividende in normalen ostanek."

Kapital: Je danes čas za nakup nepremičnine, saj tega poka nepremičninskega balona, na katerega pritiska javnost, enostavno ne bo?

J. Murko: "Vse, kar sem v preteklosti rekel na to temo, je bilo obrnjeno v smer, da le pristransko rešujem svojo kožo. Dejstvo je, da smo po lestvici špekulativnih nakupov vrednostnih papirjev Slovenci pri vrhu. Število ogledov stanovanj se enormno povečuje, navidezno povpraševanje je, toda kupci se ne odločijo, ker očitno še ne potrebujejo stanovanj oz. špekulirajo v pričakovanju na nižje cene. Ti, ki sedaj kupijo stanovanje, ga dejansko tudi potrebujejo. Glede samega nihanja cen pa jaz vedno rečem, da naj pokličejo na katero tistih znanih števil, ki se začnejo z 090. Vemo pa, kaj je ustrezna cena stanovanja glede na plače, še leta 2006 je bilo razmerje 1,5 plače za kvadratni meter stanovanja ustrezno, potem se je pa povečalo na 2,3. Spet se bomo morali postaviti v neke primerne okvirje, pri čemer ne trdim, da je 1,5 danes primeren količnik."

Dodaj svoj komentar:

Ime:

E-mail:

Prepišite niz iz slike:



Dodaj komentar

Spletni naslov: <http://www.revijakapital.com/kapital/aktualno.php?idclanka=7496&oznaci=jo%BEE+murko>