

Tudi podcenjena stanovanja se težko prodajajo

Gospodarska kriza je kar hitro zajela tudi mariborski nepremičninski trg. Ta je bil do leta 2008 v velikem vzponu. Cene in novogradnje so rasle. Potem se je vse skupaj ustavilo. Vzroki za to so večplastni, od psihološkega vidika do dostopnosti virov financiranja. Število prodanih stanovanj v Mariboru se sicer ne zmanjšuje drastično, se pa niža cena, tudi do 30 odstotkov. Pa še to ni zagotovilo za prodajo, zaradi katere kopni ponudba. Novih projektov stanovanjske gradnje namreč danes v mestu ob Dravi skorajda ni.



Cene stanovanj naj bi letos ostajale bolj ali manj nespremenjene, to je okoli 1200 evrov za kvadratni meter.

Gradbinci in investitorji so bili med prvimi žrtve finančne krize. Kupci so bili veseli, da bodo kupovali ceneje. Pa so res in še danes menda kupujejo podcene nepremičnine. Vsaj tako razlaga **Primož Pinter** iz Konstruktorja. »Cena z matematično-strokovnega vidika v Mariboru nikoli ni imela večjega manevrskega prostora za znižanja. Kljub temu so k znižanju prispevale poostrene razmere na trgu. Cene so v mnogih primerih padle pod prag prodaje in ne zadostajo za poplačilo investicijskih stroškov. Ustvarja se izguba,« dodaja Pinter in opozarja, da posledično investitorji težko poravnajo obveznosti do bank. Čeprav so cene prenizke, ni nobenega

ja od 600 enot. Če to vsaj približno drži, novogradenj ne bo več na trgu v dobrem letu. V Mariboru se namreč prodajo okoli 500 stanovanj na leto. »To je edina svetla točka investitorjev danes. Vse skupaj bo vplivalo na ceno – ta ne bo po gođu kupcev,« se hipotetično spogleduje s prihodnostjo Pinter.

Standard in nepremičnine

Kdo je krivec? Visoke cene nepremičnin ali nasploh nizek standard prebivalstva? Če je cena res pod pragom prodaje, smo pri stari zgodbi o konkurenčnosti slovenskega gospodarstva in posledičnem standardu prebivalstva. Ljudje težko dobio denar, če po mnenju nekaterih strokovnjakov sedijo na njem banke. Kreditni krč naj bi bil še kako prisoten, je pa z vidika bank bojda bolj psihološke kot finančno-kondicijske narave. Gospodarski deležniki si s tem delajo jalovo uslugo. Vrtijo se v začaranem krogu, ki naj bi svojo pravo podobo pokazal prav v tem letu. Investicije, ki so bile pred leti glavni generator naše gospodarske rasti, izginjajo. Obetalo naj bi se nam, z redkimi izjemami, investicijsko bolj mrtvo leto. »Cene nepremičnin pa bodo v letu 2010 predvsem stagnirale. Posamezni investitorji, ki imajo največje finančne težave, bodo zaradi vračanja kreditov verjetno še znižali ceno svojih stanovanj. To pa po našem mnenju ne bo imelo bistvenega vpliva na trg kot celoto,« napoveduje **Sašo Drobnak** iz Teranepa. Če izhajamo iz tega, bodo cene za kvadratni meter stanovanja v Mariboru ostale na nivoju 1200 evrov, kar je neka povprečna, na majhnem vzorcu izračunana cena. Seveda pa se cene razlikujejo glede na predel mesta. Naši sogovorniki tako Maribor delijo na desni in levi breg ter opozarjajo, da so bile na levem bregu vedno nekoliko višje.

Usodno leto za investitorje?

Mnoga gradbena podjetja so se že skozi minulo leto prebila s težavo, leto 2010 pa naj bi v večini tudi dalo odgovore o nji-

Povprečne cene

Obdobje	Povprečna cena m ² stanovanja v Mariboru
3. četrletje 2008	1343 €
4. četrletje 2008	1331 €
1. četrletje 2009	1243 €
2. četrletje 2009	1237 €
3. četrletje 2009	1263 €

Vir: Geodetska uprava Republike Slovenije.

Navedeni podatki so povprečni, izračunani na različno velikih vzorcih.

hovem preživetju. Kot omenjata sogovornika, je dejstvo, da gradbinci (investitorji) zelo težko poravnajo svoje obveznosti do bank. Čeprav razprodaja nepremičnin zanje takoj ne bi imela učinka, je dejstvo, da po njej ne bi bilo več zaloge. Potem smo tik pred točko, ko se bo nakup nepremičnine najbolj obrestoval. Že kaj hitro pa bi lahko kupovali po takšnih cenah kot pred leti, je slišati. Zaloga kmalu namreč naj ne bi bilo. Pa še na eno dejstvo opozarja Drobnak: »Pri ponovni rasti cen bo imela veliko vlogo tudi psihologija. Ko bo na trgu prevladala optimistična retorika o koncu recesije, se bo pri ljudeh povečalo povpraševanje po nepremičninah. Tako bodo cene dvignili prav tisti, ki bodo želeli ujeti zadnji vlak za poceni nakupe.« Omeniti je treba še razpoložljivost virov financiranja. Preprosto povedano: če (ko) banke ne bodo sedele na denarju, bodo rešile veliko težav. Stanovanjski problem posameznika in likvidnost investitorja. Brez te vzajemnosti bržkone še dolgo ne bomo dočkali konca krize.

ALES PREGL

KOMENTIRAMO

Začarani krog



Spomladi minulega leta smo v Sloveniji začutili prave posledice svetovne gospodarske krize. Napovedi, da bodo ljudje pri finančnih transakcijah odsej mnogo bolj previdni, so bile pravilne. Višja kot je finančna vrednost, temeljiteje premislimo in posledično manj kupujemo. Najočitnejše se to, zaradi velikega finančnega zaloga, kaže prav pri odločitvi o nakupu nepremičnine.

Menda stanje še ni alarmantno, saj potrebe, želje in zmoglosti posameznika ter ugotovitve, da imamo v Mariboru zaradi gospodarskih razmer ene najnižjih cen stanovanj v državi, še zmeraj prevladajo. Vsaj pri tistih, ki niso odvisni od kreditnih injekcij! Redki posamezniki si zdaj upravičeno manejo roke. Njihovo veselje bo trajalo vsaj do začetka prihodnjega leta, ko naj bi država uvedla nepremičninski davek na 'nadstandard'. Za povprečnega Mariborčana s povprečnimi dohodki pa je tako: če ima stanovanje, ga bo zdaj prodal pod ceno, a tudi ugodno kupil novo. Finančni strokovnjaki tako potože odsvetujejo, če ni res nujna, zato veliko ljudi odlača. Na območju Maribora je po zadnjih podatkih za tretjino večja brezposelnost kot v preteklem primerjalnem

obdobju. Kdo bo torej brezposelnemu zaupal kredit? Pa tudi če službo ima, bo težko prišel do kredita v času, ko se minimalna plača ne more dvigniti z zdajšnjih 460 evrov. Povprečna neto plača pa znaša malenkost več kot 900 evrov! Vse kaže, da smo v začaranem krogu: investitorji ne bodo znižali cen, ker bi potem delali z izgubo, prodajalci ne bodo prodajali stanovanj pod ceno, ker se zdaj ne splača. Banke ne bodo dale kredita kar vsakemu, ker ne vedo, ali ga bo gledale na mesečne prilive lahko odplačeval, kupci pa se bomo še težje odločili za tako tvegano posej. Kdo je na potezi?

SIMONA LOBNIK, DIREKTORICA OTIP MEDIJE

Jože Murko direktor podjetja Dodoma



Trg nepremičnin je sestavni del našega gospodarstva in zato je enaka tudi njegova usoda. Napovedi o gibanju cen nepremičnin so zatorej povezane z odgovorom na vprašanje, kakšno gospodarstvo bomo imeli v prihodnje. Vsi pričakujejo konkretno vladno strategijo in ukrepe za izhod iz krize. Če bomo v prihodnje vsi imeli delo, če bo naša družba imela več plačilno sposobnih ljudi, bomo tudi proizvajali in prodali vedno več stanovanj. Samo zavedati se moramo, da si z minimalno plačo pač ne moremo kupiti stanovanja. V Mariboru imamo zaradi gospodarskih razmer ene najnižjih cen stanovanj v državi. In to nikogar ne skrbi, nekateri se celo hvalijo s tem. Občutek imam, da bi bili nekateri prav veseli, če bi kateri od večjih mariborskih investitorjev šel v stečaj.

Matevž Frangež poslanec



Slovenska stanovanjska politika temelji na lastniškem modelu, kar je posledica ugodne privatizacije družbenih stanovanj v začetku 90. let. Mladi nimajo več možnosti ugodnega nakupa stanovanj kot generacije njihovih staršev, zato podrazvitost najemnega trga sili mlade in mlade družine v zadolženost do vratu. Država bi se morala v času zastoja nepremičninskega trga odzvati in zgrajena stanovanja vključiti v javno-zasebno najemno shemo z jamstvom države za reprogramiranje praviloma kratkoročnih obveznosti investitorjev in s subvencioniranjem najemnine. Presežek stanovanj bi morali izkoristiti za razvoj najemnega trga stanovanj, saj se Slovenija s 94-odstotnim lastniških stanovanj, 3 odstotki neprofitnega najema in 4 odstotki tržnega najema uvršča na rep evropskih držav.

Prodaja v MO Maribor

Obdobje	Število transakcij s stanovanji
1. četrletje 2007	377
2. četrletje 2007	369
3. četrletje 2007	413
4. četrletje 2007	449
1. četrletje 2008	286
2. četrletje 2008	208
3. četrletje 2008	182
4. četrletje 2008	83
1. četrletje 2009	95
2. četrletje 2009	80
3. četrletje 2009	149

Vir: Evidenca trga nepremičnin, Geodetska uprava Republike Slovenije.

Dejansko število transakcij (prodanih stanovanj) je večje od števila evidentiranih, saj v praksi nastajajo zamiki pri posredovanju podatkov. Zamiki so lahko tudi šest- in večmesečni. Tako so podatki za leto 2009 začasni in nepopolni, za zadnje četrletje namreč še niso obdelani.

zagotovila, da ne bodo več padale. Upoštevanje dejstva, da novogradenj zdaj skorajda ni, tudi ponudbe ne bo več. In kakšna ponudba sploh je? V Sloveniji se neuradno ocenjuje na okoli 3300 neprodanih stanovanjskih enot. Za Maribor pa Pinter pravi, da zaloga ni viš-

Banke skoraj identične pri kreditih

Večina nepremičnin se danes financira s krediti. To velja predvsem za kupce, ki so fizične osebe. Predpostavimo, da smo možki ali ženske srednjih let, z neto plačo 1200 evrov in želimo za čisto bode 25 let najeti hipotekarno posojilo za nakup stanovanja v vrednosti 80.000 evrov. Jamčili bi s svojim osebnim dohodkom in plačilom zavarovalne premije, po potrebi pa se z zastavo nepremičnine, ki jo bomo kupili. Ponudbe smo prejeli od treh poslovnih bank. Predvsem nas je zanimalo, kakšni bosta naša mesečna obveznost (anuiteta) in obrestna mera.

Poslovna banka	Efektivna obrestna mera (v %)	Mesečna obveznost (v €)
Nova KBM	4,23	427,32
Raiffeisen banka	4,10	421,65
Banka Celje	4,28	429,37

V izračunih, ki so nam jih posredovale v januarju 2010, so banke upoštevale šestmesečni Euribor. Pri ponudbah so predpostavljale, da je kreditnojezalec tudi njihov koment.

Ročnost vpliva na višino obroka

Najetje kredita spremljajo tudi stroški, ki se v večini bank gibljejo okoli 300 evrov. V našem primeru (najetje hipotekarnega posojila) pa moramo upoštevati, da bomo plačali še notarske storitve in vpis hipoteke (zastavne pravice na nepremičnin) in zemljiško knjigo. Znesek za to se lahko približa 500 evrom. To pa še ni vse, kar je treba upoštevati. Izjemnega pomena je tudi ročnost (doba) posameznega kredita. Višja je ta, manjša je mesečna obveznost. A ne toliko, kot bi povsem logično pričakovali. Če si izračunamo, koliko preplačamo posojilo, ki ima od drugega pet let daljšo ročnost, bi nam postalo jasno, da je bolje 'stisniti' in plačevati nekoliko višjo mesečno anuiteto, kot (pri daljši ročnosti) bistveno bolj preplačati posojilo. Strokovnjaki svetujejo, da obiščemo več poslovnih bank in podrobno preučimo njihove ponudbe.

www.doba.si

Za strokovnjake in menedžerje

Odlično jezikovno znanje

Angleščina, italijanščina, nemščina, španščina, francoščina, ruščina, kitajščina, slovenščina za tujce

- 90-urni tečajji splošnega jezika - največ 8 udeležencev
- 50-urni NON-STOP tečajji - največ 5 udeležencev
- tečajji poslovnega jezika in jezik stroke
- On-line tečajji tujega jezika pod vodstvom mentorja
- individualno učenje ali učenje v paru
- priprave na javnoveljavne in mednarodne izpite



Vpis in informacije vsak dan od 10. do 18. ure, na Prešernovi 1, telefon 02 228 38 50, www.doba.si