

Rubrika: Nepremičnine

◀ Nazaj

Komentarjev: [9]

Nespremenljivo: nepremičninski trg je bolan



Jaka Elikan
vsi članki avtorja

Finance 84/2011
4.5.11 00:01

V SLOVENIJI NIMAMO ZDRAVEGA NEPREMIČNINSKEGA TRGA, KI BI TEMELJIL NA EKONOMSKI LOGIKI

OGLAS

13. POSLOVNA KONFERENCA PORTOROŽ **PORTOROŽ BUSINESS CONFERENCE**
GH Bernardin, 17. in 18. november 2011

**ALI GLOBALNO VLADANJE
ALI NACIONALNA DRŽAVA?**
Kje je svet in kje smo mi?

Do 10% popusta ob prijavi do 4. novembra!

Kaj pomeni bankrot številnih gradbenikov za nepremičninski trg, zlasti za ceno stanovanj? V ZDA bi stanovanja končala na dražbah in se prodala po likvidacijskih cenah, pri nas pa se ni zgodilo še nič opaznejšega. Kot kaže, je ravnokar dokapitaliziranim državnim bankam in državi v interesu, da cene ne upadejo.

Preberite tudi:

1. Trije prispevki k nepremičninski blaznosti



Foto: Aleš Beno

Gradbinci bijejo plat zvona. Veliki prodajajo kot po tekočem traku, mali se dušijo v terjatvah do velikih, novega investicijskega cikla pa še ni na obzorju. Vse, kar je ostalo od še pred nekaj leti tako rekoč paradne gospodarske panoge, je obsežna, visoko vrednotena zaloga neprodanih novih stanovanj.

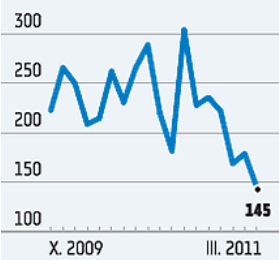
Slonep je pred nedavnim objavil, da so oglaševane cene stanovanj v prvem letošnjem četrtletju drugič zapored upadle za 0,6 odstotka. Na podobno stagnacijo bo po pričakovanih pokazala tudi **geodetska uprava** (Gurs), ki bo sredi meseca objavila statistiko realiziranih poslov.

Po uradnih statistikah je bilo mogoče konec minulega leta kvadratni meter novega stanovanja v glavnem mestu kupiti s tremi do štirimi povprečnimi plačami, rabljenega pa z dobrima dvema plačama.

Primerjava cene kvadratnega metra stanovanja glede na BDP na prebivalca pa pokaže, da stanovanja v zadnjih 20 letih niso bila tako težko dostopna, kot so v času

PRODANA STANOVANJA V LJUBLJANI

števílo po mesecih



Vir: Gurs, ETN

Zadnje novice

- 14:49 Sarkozy se postavlja v vlogo kriznega managerja Evrope[8]
- 14:47 Berlusconi spet ne bo treba na sodišče
- 14:45 Povpraševanje po luksuzu se povečuje
- 14:36 Jakša ni priznal za 94 milijonov evrov terjatev
- 14:34 Tudi v luksuznem Ritzu morajo zavihati rokave

Vse novice

Gospodarska kriza

Napoved prihodnjih gospodarskih zlomov.

Popolna pisarna

Osredotočite se na svoj posel, za ostalo poskrbimo mi.

Brezplačno!

Preizkusite Google oglaševanje v vrednosti 70€ popolnoma brezplačno!

NLP-postavljamo standarde

Tekmujte tudi vi!

Oglasi Finance.si

Radar

Kaj je Radar?

Obveščajte me...

O rubrikah:

Nepremičnine

O omenjenih:

Dodoma Ekonomska fakulteta Ganamm Geodetska uprava RS Slonep.si

Potrdi



Še vedno nerešenih tisoč pritožb proti nekdanji Ljubljanski banki [1]

Danes ob 17. uri



Belokranjski forum v Semiču

OGLAS

SUPER 7

Promocijska igra na e-stave.com

uganite pravih 7 števil

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



Povpraševanje po luksuzu se povečuje

zdajšnje krize. Zakaj tako? Ne prvič na takšno vprašanje odgovarjajo nepremičnar, profesor in investitor.

Investitor pričakuje krepko rast

Investitor **Aleš Musić** iz **Ganamma** - zdaj trži projekt s sto stanovanji v ljubljanskih Kosezah in kompleks San Simon v Izoli - na analize ne daje prav dosti. "Prodaja naših nepremičnin je v pomladnih mesecih narasla v primerjavi z zadnjim četrtletjem 2010," poudarja.

V kratkem pričakuje vnovično ožvitev trga in rast cen: "Vse višji so stroški gradbenih materialov pri nas in tudi drugje po v Evropi, vse večja sta inflacija in rast EURIBOR ter vse manjše število gradbenih družb v Sloveniji, ki so sposobne prevzemati gradbene posle. Zato pričakujemo, da bo cena nepremičnin kmalu začela konkretno rasti."

Banke kot zaščitne ustanove

"Cene stanovanj kljub presežku ponudbe ne upadejo zadosti zato, ker bi to dodatno pokazalo na neuspešnost bank in bančnikov," pa je prepričan profesor z **ljubljanske ekonomske fakultete Ivo Lavrač**. Po njegovem bi izrazitejši upad cen razkril premalo zavarovana posojila gradbenim podjetjem, banke pa bi morale zastavljena stanovanja v stečajnih postopkih prevzeti po nižjih vrednostnih in bi ustvarjale izgubo.

"Zato banke raje refinancirajo gradbena podjetja ali pa jih pahnejo v stečaj in s tem odložijo soočenje z bančno izgubo. Če jim zmanjka sredstev, lahko kadarkoli zaprosijo državo za dokapitalizacijo ali pomoč. Vedo namreč, da niso tržne, ampak zaščitene ustanove in jih država ne bo pustila propasti," sodi Lavrač. Ker v prihodnosti ne pričakuje opaznih sprememb tega vzorca, ne pričakuje niti večjega upada cen.

Lastniki stanovanj kot banke

Za stagnacijo cen nepremičnin so odgovorne predvsem banke, je Lavraču pritegnil tudi **Jožef Murko** iz nepremičninske agencije **Dodoma**. "Razprodaje stanovanj bi pomenile, da bi podjetja ali banke ustvarile izgubo. Tudi stanovanj, ki jih banke zasežejo podjetjem v stečajih, ne nameravajo prodati. Razen posameznih primerov prisilne likvidacije, ko bodo investitorji prodajali stanovanja za vsako ceno, ne pričakujem kakšnih večjih popustov," razlaga Murko.

Lastniki starih stanovanj se vedejo podobno kot banke pri novih: dokler jim ni treba prodajati, ne bodo prodajali po nižjih cenah. Tudi cena prihodnje novogradnje po njegovem ne bo dosti nižja. Narekujejo jo, kot pravi, visoka cena zemljišč, komunalni stroški in veliko tveganje. "Kdor sprejme takšna tveganja, mora imeti tudi temu primerno visoke premije," je ocenil Murko.

Ko ekonomska logika odpove

Slovenskega nepremičninskega trga ne kroji samo ekonomska logika. To se vidi z Lune, se strinja Murko, ki kot pomembne dejavnike na trgu vidi bančne in državne ukrepe. V isti sapi pa doda: "Mediji že tri leta navijate za znižanje cen stanovanj. Cene bodo upadle takrat, ko bodo celotna država, gospodarstvo in ljudstvo zašli v spiralo navzdol. Potem ne bo povpraševanja po stanovanjih, ki za zdaj obstaja. In cene bodo takrat upadle. Takšnih razmer pa si nihče ne želi."

Statistika

Magična meja dva tisočaka

Ob pregledu evidence trga nepremičnin, ki jo vodi geodetska uprava (Gurs), so v Ljubljani opaznejši predvsem posli s stanovanji za okoli sto tisočakov in tja do 160 tisoč evrov. Poslov po višjih cenah tako rekoč ni.

Čez palec ocenjeno, se rabljena stanovanja v Ljubljani prodajo za okoli dva tisoč evrov, nekatera tudi za nekoliko več, druga za manj. Nekaj konkretnih primerov sklenjenih poslov v zadnjih dveh mesecih:

- Štepanjsko naselje, Vide Janežič, 61 kvadratnih metrov - cena: 100 tisoč evrov;
- Zelena jama, Rožičeva, 55 kvadratnih metrov - cena: 60 tisoč evrov;
- Bežigrad, Kumrovska, 75 kvadratnih metrov - cena: 162 tisoč evrov;
- Bežigrad, Vojkova, 46 kvadratnih metrov - cena: 105 tisoč evrov;
- Črnuče, Polanškova, 61 kvadratnih metrov - cena: 119 tisoč evrov;
- Ježica, Glinškova ploščad, 44 kvadratnih metrov - cena: 97 tisoč evrov;
- Šentvid, Flandrova, 55 kvadratnih metrov - cena: 100 tisoč evrov;



V Grčiji zaradi stavke novinarjev medijski mrk [11]



Hilary Clinton se poslavlja od politike [19]



Štipendije: od 91 do 406 evrov na mesec [2]



Z znanjem in srečo do 500 EUR - naložbena strategija [2]



Imate udomačenega revizorja? [2]



Sport slovenskim menedžerjem pomaga premagovati stres [1]



Reciklaža: Milan Kučan [42]



Cena za padlega tajkuna [28]



Ob skodelici kave petega decembra [195]



Kdo si upa: Andrej Kurnik [31]

- Dravlje, Celovška, 22 kvadratnih metrov - cena: 42 tisoč evrov;
- Šiška, Rašiška, 50 kvadratnih metrov - cena: 115 tisoč evrov;
- Vič, Tržaška, 56 kvadratnih metrov - cena: 112 tisoč evrov;
- Vič, Jamova, 62 kvadratnih metrov - cena: 112 tisoč evrov;
- Center, Trubarjeva, 95 kvadratnih metrov - cena: 160 tisoč evrov.



Rubrika: Nepremičnine

Vaša ocena:
Slabo ☆☆☆☆☆ Dobro

Povprečna ocena 5.00 (1 ocen)
Slabo ☆☆☆☆☆ Dobro

Tiskaj Shrani Pošlji
Napaka

Share 1 Tweet

Preberite tudi:

3.5.11 [K] Trije prispevki k nepremičninski blaznosti

25.10.2011 ob 13.00h, Hotel Mons, Ljubljana

OGLAS

BORZA
LIUBLJANSKA 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)

Napišite svoj komentar

Pred pisanjem je smiselno prebrati [pravila foruma](#). Uredništvo Finance.si bo po svoji presoji sporna sporočila izbrisalo in po potrebi posameznim avtorjem odvzelo možnost pisanja.

Opozorilo: po [Kazenskem zakoniku KZ-1](#) je posameznik kazensko odgovoren za javno spodbujanje sovraštva, nasilja ali nestrpnosti ter za grožnjo, da bo napadel življenje ali telo druge osebe. Finance bodo pomagale pri ugotavljanju identitete avtorjev sporočil, če bodo k temu pozvane s strani pristojnih organov.

predogled objava

Komentarji bralcev in odgovori nanje: 9 (neposredni: 5) Sortiraj: najnovejši | najstarejši

0119Komun [4.5.2011 17:00]

Odgovori

No da dodamo, olja na ogenj bomo sigurno prillili s padcem pokojninske reforme. Janša ne bo reformiral ničesar, tako da je pot navzdol neizbežna in za nekatere dobrodošla -



Boris Tuma: Posel mojeja življenja [1]



Razgrnjen načrt za kohezijska sredstva po letu 2013 [2]



Philips gre v dodatno nižanje stroškov

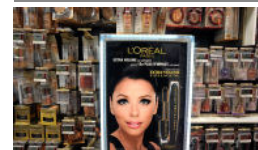
Prelistajte Finance



Bela krajina vabi podjetnike



Bankrotiral in obhodil svet [10]



Dedinji L'Oreal sodišče odvzelo opravilno sposobnost [5]


Vroče branje



Koga bi Janša in Jankovič posadila na ministrske stole [5]


za tiste ki imajo danes denar - ti si bodo lahko privoščili izkupiček težko pričakovanega ekonomskega razuma in logike. Za vse ostale pa bo to bridka pot navzdol.

0119Komun [4.5.2011 16:37]

 Odgovori


"Cene bodo upadle takrat, ko bodo celotna država, gospodarstvo in ljudstvo zašli v spiralo navzdol." Ja, kot tudi sam mislim. Po mandatu Janše bomo že globlje v spirali. Enako kot bi bili on madašnjem mandatu Pahorja. Ker ni politične volje za rešitev, marveč gre v politiki danes še vedno kljub vsemu zgolj in le za lasten interes, pametni, ki bi lahko državo potegnili iz dreka pa si, ... **Več...**

igors [4.5.2011 15:27]

 Odgovori


Bebci mislijo, da bodo nepremičnine samo rastle in se nikoli cenile. Cenovni vrh je bil dosežen pred leti, sedaj pa počasi koleba in enkrat bo padel!!!!

XZDRU3 [4.5.2011 11:59]

 Odgovori

zaradi previsokih cen nepremičnin - ne kupujemo stanovanj in pika.

bc123a [3.5.2011 23:26]

 Odgovori

V kratkem pričakuje vnovično oživitev trga in rast cen: "Vse višji so stroški gradbenih materialov pri nas in tudi drugje po v Evropi, vse večja sta inflacija in rast EURIBOR ter vse manjše število gradbenih družb v Sloveniji, ki so sposobne prevzemati gradbene posle. Zato pričakujemo, da bo cena nepremičnin kmalu začela konkretno rasti." Moron. Zato, ker bodo rasli stroški gradnje, ... **Več...**

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