

[Nazaj k članku](#)

Nepremičninski informator je oglasna priloga.

objavljeno [2.6.08](#) 00:01, [tiskana izdaja št. 104/2008](#)

dopolnjeno 1.6.08 22:53

Vse več stanovanjskih posojil

[Oglasna priloga](#)
[vsi članki avtorja](#)

Vendar pa obresti rastejo, prav tako banke zastrujejo pogoje za odobritev posojil

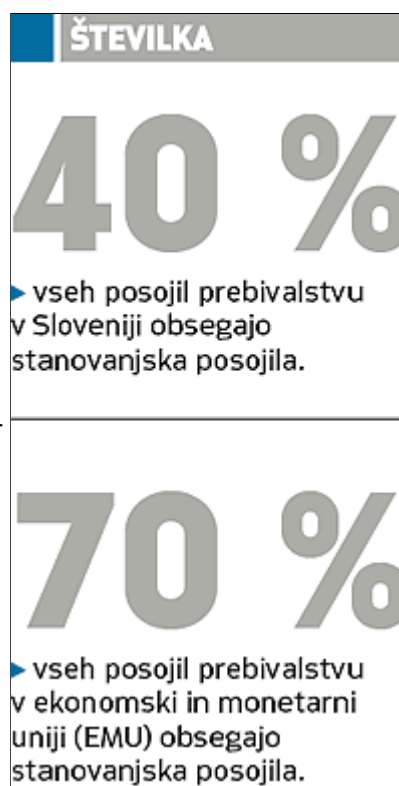
Medtem ko se posojila dražijo in banke zastrujejo pogoje za njihovo odobravanje, statistika pravi, da je najemanja stanovanjskih posojil vse več. To potrjujejo tudi nepremičninski akterji, ki ugotavljajo, da zaradi dražjih posojil še ni manj povpraševanja.

Slovenski prebivalci se po analizah Urada za makroekonomske analize in razvoj ([Umar](#)) večinoma zadolžujejo v obliki stanovanjskih posojil. V prvih treh mesecih letos je tako zadolževanje za stanovanjska posojila pomenilo kar dve tretjini vsega zadolževanja prebivalstva.

Prav ta segment zadolževanja pa dosega stalne rasti, saj so medletne stopnje že več kot pol leta okrog 30- odstotne. Prebivalci Slovenije so skupno v prvih treh mesecih letos najeli za 315,6 milijona evrov posojil, kar za četrtno presega vrednost iz primerljivega obdobja lani. V sestavi vseh posojil prebivalstva stanovanjska posojila obsegajo 40 odstotkov, kar je še vedno precej manj od povprečja EMU, kjer njihov delež presega 70 odstotkov.

Denar je vse dražji

Vsekakor so ti podatki presenetljivi. Tako evropske kot slovenske banke in



predstavnice tujih bank, ki poslujejo v Sloveniji, namreč zaostrejuje odobravanje posojil. Banke precej bolj premislijo, preden odobrijo posojilo, poleg tega pa rastejo tudi obrestne mere.

Precej nelagodja je čutiti tudi na medbančnem trgu, kjer si banke denar posojajo med seboj. Bančniki po eni strani pravijo, da gre za nezaupanje med samimi bankami, saj nihče ne ve, koliko slabega premoženja imajo druge banke. Po drugi strani pa je medbančnega kreditiranja manj zaradi preprostega razloga, da banke za to nimajo dovolj sredstev.



V Sloveniji imajo fizične osebe skoraj 60 odstotkov deviznih posojil, njihov delež pa se je povzpел na dobrih 17 odstotkov, kar je za šest odstotkov več kot v istem obdobju lani.

Pretresov ne bo

Slovenski trg nepremičnin ima svoje posebnosti. [Jože Murko](#) iz [Dodome](#) pravi, da za zdaj dražja posojila niso povzročila zmanjšanja povpraševanja. V Sloveniji je po Murkovem prepričanju govor predvsem o stanovanjskem trgu. Tega pa tvorijo stanovanjska in prostorska politika. Na teh področjih so gibanja v vzponu, tretji segment pa so davki, ki se še nekaj časa ne bodo spreminjali. "Vse skupaj pa podpira finančni trg, ki je trenutno res v krizi," razlaga Murko, a kakšnih velikih pretresov tako v Sloveniji kot v večini evropskih držav ne pričakuje.

Evro pada proti franku

V Umarju ugotavljajo, da je velik del stanovanjskih posojil denominiran v švicarskih frankih. Gibanje deviznega tečaja CHF za EUR pa je letos zelo neugodno. Tako je bilo mogoče prejšnji teden za en evro dobiti 1,6291 švicarskega franka, pred letom dni pa 1,6504 franka. V začetku leta je bil evro vreden 1,6422 franka. Banke opozarjajo, da se utegne to razmerje še poslabšati, za koliko, ni jasno, vendar naj bi gibanje padanja vrednosti evra proti švicarskemu franki trajalo več kot leto dni in pol.

Lizing: Tudi lizing dosega rasti

Lizing nepremičnin raste že kar nekaj let, v zadnjem času pa je eden izmed razlogov za rast tudi večja previdnost bank tako v Evropi kot v Sloveniji. Zato fizične in pravne osebe iščejo druge možnosti financiranja, ena izmed glavnih alternativ bančnim posojilom pa je prav lizing. Po drugi strani pa ustavitev rasti cen nepremičnin oziroma ponekod že padec ne vpliva na obseg lizinga. Lizingške hiše ugotavljajo veliko povpraševanje tako fizičnih oseb kot pravnih subjektov. Na koncu pa ne smemo pozabiti napovedi, da se bo obseg lizinga v prihodnosti zelo verjetno še širil. V Sloveniji, še posebno v Ljubljani, se bo v prihodnjih letih začelo graditi zelo veliko poslovnih stavb. Natančno katere se bodo financirale prek lizinga, zdaj še ni mogoče napovedati. Vsekakor pa se bodo zaradi investicijskega ciklusa povečala sredstva na tem področju.