

Datum: **Ponedeljek, 13. julij 2009**

Stran: **KVADRATI**

Več glav več ve Stanje na nepremičninskem trgu

Zniževanje cen naj bi že doseglo dno

Kljub pocenitvam novogradenj, ki smo jim zadnje čase priča na domačem nepremičninskem trgu, se v javnosti še vedno pojavljajo špekulacije o tem, da se zaradi manjšega zanimanja za nakup nepremičnin utegnejo te še dodatno poceniti. Vendar pa Robert Geisler iz Realitete, Ksenija Brence iz Dodome, Primož Pinter iz Konstruktorja in Igor Petelin iz Gradbeništva Petelin opozarjajo, da bi bilo dodatno nižanje cen novogradenj v prihodnosti nesprejemljivo za investitorje, saj naj bi, kot še pravijo, številne že dosegle cenovno dno.



"- Kako resnične so špekulacije, ki se pojavljajo v javnosti, da se novogradnje utegnejo še poceniti?"

"Robert Geisler: □"Špekulacije so vedno dvorezni meč. V tem trenutku lahko ugotovimo zgolj to, da zniževanje cen na raven, ki bi bila še nižja od trenutne, po naših ocenah in ocenah večine investitorjev, ni vzdržna, saj bi tako bile cene nižje od meje stroškov, slednje pa bi pomenilo izgubo, kar pa tako za investitorje kot za

banke, ki so projekte financirale, ni sprejemljivo."

"Ksenija Brenc: □ "Menim, da so cene številnih novogradenj dosegle svoj minimum. Večina investitorjev je že sedaj v rdečih številkah, banke zahtevajo svoje in vprašanje je, do kod lahko investitorji spustijo cene, če še sploh lahko." "

"Primož Pinter: □ "Nobeden od investitorjev ne bo več zniževal cene, saj za kaj takega nima manevrskega prostora. Življenje investitorja se konča v dveh primerih, in sicer ob še dodatnem znižanju cen in ob predpostavki, da v naslednjem letu ne proda ničesar. Torej bi bilo dodatno znižanje podobno samomoru. Edino, kar investitorjem ostaja, je upanje, da bodo nove nepremičnine, ki so trenutno na trgu, prodali najmanj po obstoječih ali višjih cenah." "

"Igor Petelin: □ "To, da bi se novogradnje še pocenile, je špekulacija. Verjetnost, da bi cene padle za več kot deset odstotkov, je zelo majhna. Večina investitorjev je namreč že znižala cene za 15 do 20 odstotkov in ne pokrivajo več lastne cene."

MEDNASLOV Pocenitev novogradenj za 15 odstotkov "

"- Za koliko so se dejansko v času krize pocenile novogradnje? □

Geisler: "Oglaševane cene kažejo na to, da so se cene novogradenj znižale za okoli devet odstotkov, dejansko realizirane cene pa kažejo še malo višji odstotek, približno 15 odstotkov, vendar to ne pomeni pavšalnega znižanja cen vseh novogradenj."

Brence: "V Mariboru so investitorji znižali cene določenim stanovanjem in tudi vrstnim hišam. Večja znižanja so bila predvsem pri manj atraktivnih nepremičninah s slabšo lego in razporeditvijo prostorov. Povprečno se je cena določenim in izbranim stanovanjem znižala za približno 15 odstotkov."

Pinter: "Težko je napovedati dejanska znižanja. Če so investitorji znižali prodajne cene, so znižali cene določenim nepremičninam. Pri Konstruktorju smo sicer drastično znižali cene na enem objektu v Mariborski metropoli, in sicer za kar 20 do 30 odstotkov odvisno od lege, velikosti in nadstropja. Na žalost smo si za znižanje izbrali verjetno najboljši stanovanjski objekt, ki je v Mariboru trenutno v ponudbi. V



Robert Geisler: "V naslednjem letu ali dveh bodo investitorji počasi prodali večino svojih zalog."

ostali naši ponudbi cen nismo zniževali, ponujamo pa večje popuste kot sicer. Največji premik se mora zgoditi predvsem na področju starih stanovanj, saj so oglaševane cene le-teh v mnogo primerih višje kot cene novogradenj, kar je nedopustno."

Petelin: "Novogradnje so se pocenile (oziroma se bodo) za 15 do 25 odstotkov glede na cene iz začetka lanskega leta. Seveda pa je odvisno od lokacije, mikrolokacije, lege, kvalitete gradnje in vgrajenih materialov."

MEDNASLOV Stanje je še vedno porazno

"- Kakšno je trenutno stanje na nepremičninskem trgu? □

Pinter: "Stanje je še vedno porazno. Občasno se proda kakšno stanovanje, vendar prodajna cena prodanega stanovanja nikakor ne presega lastne cene, torej se vse prodaja z izgubo. Zaslediti je možno veliko pomanjkanje zaupanja, ljudje zahtevajo in pričakujejo še dodatne padce cen. Slednje je na žalost edini kriterij pri nakupu, kar je zelo zmotno razmišljanje. Dodatnega znižanja cen pa investitorji niti ne morejo ponuditi trgu, saj banke tega investitorjem ne dovolijo. Ob morebitnih dodatnih znižanjih investitorjev ne bi bilo več, pa tudi banka ne bi dobila povrnjenih sredstev, ki jih je posodila investitorjem. Torej je že danes vsak projekt na meji praga ali celo pod njim. Torej je v nevarnosti življenje tako investitorjev kot življenje bank. V primeru stečaja investitorja bi projekt prešel v bančne roke. Ta bi projekt ponujala dalje na trgu seveda z vračunano svojo maržo, kar bo prodajno ceno stanovanj celo dvignilo, saj banke še nikoli niso ničesar dale zastonj. Iz tega se da priti do zaključka, da bodo razmere in dogodki na trgu zelo pestri. Število investitorjev bo čez dobro leto prepolovljeno in prečiščeno, kar je tudi prav."



Geisler: "Povpraševanje po nepremičninah je ponovno v porastu, prav tako smo v našem podjetju zabeležili nekoliko več transakcij kot pred dvema mesecema. V naslednjem letu ali dveh bodo investitorji počasi prodali večino svojih zalog, zato je po tem obdobju pričakovati deficit ponudbe, kar bo povzročilo presežek povpraševanja in posledično ponovilo pretekla leta, ko so se kupci morali dobesedno boriti in dovolj hitro potrditi nakup nepremičnine."

Na drugi strani je ponudba novih hiš, predvsem vrstnih in dvojčkov, kjer pa je pričakovati, da bo prodaja teh daljša. Tako menim, da bo prodaja teh zalog lahko trajala tudi dve ali tri leta, vendar bo kasneje, ko bodo te zaloge prodane, ponudbe in torej izbire še manj. Tretji aspekt pa je segment rabljenih nepremičnin, kjer je po našem mnenju pričakovati največje spremembe. Cene rabljenih nepremičnin so za zdaj še vedno relativno visoke, čeprav je že zaznati počasno zniževanje oglaševanih cen, vendar bo tukaj potrebna še večja korekcija navzdol, če bodo prodajalci želeli prodati."

Brence: "V tem trenutku se v Mariboru in bližnji okolici prodajajo le tiste nepremičnine, ki so cenovno že skoraj nerealno nizke. Zaradi večjega števila neprodanih tako novih kot rabljenih stanovanj se je povečala ponudba najemnih stanovanj, povečalo pa se je tudi povpraševanje po najemnih stanovanjih. Posledično so se povprečne mesečne najemnine že nekoliko znižale."

Petelin: "Stanje se izboljšuje, malo večji premik na boljše pa bo verjetno v septembru."

"- Kakšna so pričakovanja glede prodaje nepremičnin denimo čez eno leto? □

Brence: "Ne želim napovedovati cen nepremičnin v prihodnosti, saj se s tem preveč špekulira. Cene nepremičnin bodo začele rasti spet takrat, ko se bo povečala tudi kupna moč prebivalstva."

Pinter: "Napovedovanja so zelo nehvaležna še posebej v današnjih časih. Dejstvo je samo eno, da bo čez eno leto ponudba stanovanj manjša, manjše bo tudi število investitorjev, ki bodo "preživeli". Vse ostale napovedi bi bile velike špekulacije. Mislim, da pričakovanja po dodatnih znižanjih cen niso realna, ker v tem primeru "preživelih" preprosto sploh ne bo."

Petelin: "Število prodanih stanovanj bo iz meseca v mesec nekoliko večje, vendar bo na to vplivalo tudi stanje na naši in tuji borzi."

Obstoječa ponudba - raj za kupce "

"- Se je torej nepremičninski trg v Sloveniji glede cen novogradenj umiril ali je v prihodnje pričakovati kakšne spremembe ... □



Primož Pinter: "Čez leto dni bo ponudba novih stanovanj manjša, manjše bo tudi število investitorjev, ki bodo "preživeli"."

Brence: "Smo priča večji ponudbi od običajne absorpcije trga. Zaradi krize in slabše kupne moči se je povpraševanje na trgu nepremičnin še zmanjšalo. Segmentacija ponudbe je zelo velika. Vendar še vedno velja, da je pričakovati nižjo ceno novogradenj na manj atraktivnih lokacijah, s slabšo lego in razporeditvijo. Ostale novogradnje se bodo prodajale po normalni ceni. Kdaj kupiti nepremičnino, je odločitev in zmožnost vsakega posameznika, odvisno od tega, ali jo potrebuje ali pa si jo samo želi kupiti."

Pinter: "Cene bodo tako nizke samo pri današnji obstoječi ponudbi. Ta je danes raj za kupce. Zabava za potencialne kupce se bo končala čez noč, ko bo prodana obstoječa ponudba in ko bo trg potreboval novo ponudbo. Ta bo cene in razmere na trgu na novo premešala. Spremenila se bo tudi gradnja zaradi zakonskih obnovljivih virov, kar bo investicijske stroške še dodatno dvignilo. Če bodo cene surovin ostale na relativno nizki (današnji) ravni, bodo cene nepremičnin približno takšne, kot so bile v letih 2007 in 2008. Torej bodo v bodoče investicijski stroški ostali približno na nivoju iz let 2007 in 2008. V določenih segmentih investicije bodo stroški nižji zaradi cenejših surovin, v določenih segmentih višji zaradi nove zakonodaje o gradnji objektov. Če trg takšnih cen ne bo prenesel, novih stanovanj na trgu sploh ne bo."

Petelin: "Cene nepremičnin se bistveno ne bodo spremenile, je pa sedaj primeren čas za gradnjo. Zaznati je namreč večje znižanje cen gradbenih materialov in storitev. S tem bodo pridobili tisti investitorji, ki bodo sedaj pričeli gradnjo in jo zaključili čez leto dni, kakor tudi kupci novogradenj, ki bodo ujeli cene "na dnu", saj se bodo ob večjem povpraševanju po novogradnjah tem cene takoj dvignile."



Igor Petelin (Gradbeništvo Petelin): "To, da bi se novogradnje še pocenile, je špekulacija."

Sanja Verovnik