

TRG NEPREMIČNIN V SLOVENIJI LANI IN LETOS

# "Trg je živ, le uteži, ki ga hromijo, je treba odvreči"

Leto 2012 je bilo za nepremičninski trg najslabše doslej, tako slabo, da skoraj ni verjeti, da bi bilo letošnje leto lahko še slabše. Minilo je namreč v znamenju propada številnih gradbenih podjetij, ki so imela v letih poprej odločilno vlogo na trgu nepremičnin. Zaradi propada gradbincev se je skorajda popolnoma ustavil promet z novogradnjami, saj so se številne, mnoge tudi nedokončane, znašle v primežu stečajev. Ustavljena je tudi gradnja novih stanovanj, zanimanje za stanovanja se je zmanjšalo, cene pa so pričele padati. Novo leto prinaša novo upanje. Vsi, ki so vpeti v nepremičninsko dogajanje, pa upajo, da se stanje, v katerem se trg nepremičnin v Sloveniji trenutno nahaja, spremeni - in to na bolje.

FOTO: SHUTTERSTOCK

**Jure Dobošič** iz Insa nepremičnin pravi, da bodo leto 2012 vsi tisti, ki delujejo na trgu nepremičnin, pomnili po popolnem zlomu gradbeništva na širšem območju Maribora in okolice, kar je pomenilo postopno krčenje predvsem ponudbe novogradenj in padanje cen stanovanj. "Na drugi strani je bil promet rabljenih nepremičnin zelo aktiven, lastniki so zaslutili priložnost za prodajo stanovanja, cene rabljenih nepremičnin pa so se primerno dvigovale."

Generalno sta bila vzrok za takšno stanje na trgu nepremičnin po besedah sogovornika splošno gospodarsko in ekonomsko stanje v državi. "Svoje so v veliki meri pristavile tudi banke, denarja za najem posojil je bilo vedno manj, pogoji za komitente pa vedno bolj neugodni. V sredini leta 2012 je ponudba novogradenj tako rekoč zamrla. Večina novozgrajenih neprodanih nepremičnin je namreč končala v stečajnih masah, na voljo so bile le nepremičnine, ki so jih posamezniki še uspeli 'pokompenzirati' pred propadom gradbenikov."

Kljub temu pa zanimanje za nepremičnine ni prav nič pojenjalo, ocenjuje Dobošič. "To je svetla točka na trgu nepremičnin, s katero vstopamo v leto 2013. Celotno tržišče se je nekoliko modificiralo in prilagodilo. Povečalo se je povpraševanje po najemnih stanovanjih, tako profitnih kot tudi neprofitnih. Vlada je sicer sprejela ukrep in subvencionirala študentske mesečne vozovnice, na ta račun je prenekatero stanovanje, namenjeno oddaji študentski populaciji, ostalo prazno. Pa vendar, na tržišče so počasi znova nepremičnine, ki so bile zajete v stečajne mase ali so po propadu gradbenikov ostale v lasti bank. Te so kmalu ugotovile,



**LEVO** Ali bo mehurček, v katerega je že nekaj časa ujeta dogajanje na nepremičninskem trgu pri nas, naposled vendarle počil?

da bo zaloga nepremičnin zanje preveliko breme, tako da v 2013. pričakujemo oživitvev trga novogradenj, s tem pa tudi ugodnejše pogoje za komitente pri najemu sredstev in več zanimanja strank za nepremičnine. Največje število neprodanih nepremičnin je trenutno v segmentu rabljenih eno- ali dvostanovanjskih hiš in poslovnih prostorov. Vzrok za to so predvsem njihove previsoke cene." Ob primernem znižanju za vsaj 20 odstotkov sogovornik verjame, da bi tudi ta del tržišča kmalu postal spet aktiven. Velikega porasta števila prodanih nepremičnin letos sicer ne pričakuje, vendar ostaja zmeren optimist. "Trg je živ, le uteži, ki ga hromijo, je treba odvreči," sklne Jure Dobošič.

### "VSTOPAMO V Peto leto KRIZE"

**Mojca Sauli** iz podjetja Atrium nepremičnine leto 2012 v svoji panogi opisuje takole: "Začetek leta je bil dokaj spodbuden, vsaj kar se tiče števila transakcij, cene nepremičnin so ostajale na podobni ravni kot leta 2011, vse do prve polovice leta 2012. Druga polovica leta je bila zaznamovana s splošno apatijo gospodarske politike, kar je posledično zmanjšalo interes ljudi za dolgoročne investicije. To se je odrazilo v zmanjšanem prometu z nepremičninami (slabih 20 odstotkov) in zmanjšanju cen za stanovanja (slabih pet odstotkov). S koncem leta je bilo zaznati rahlo povišanje povpraševanja po stanovanjih z rahlim trendom padanja cen."

Smo pa lani zaznali občutno povišanje povpraševanja po kmetijah in kmetijskih zemljiščih, nadaljuje sogovornica, "kar potrjuje tudi povišanje transakcij v tem letu. Vse skupaj pa lahko pripišemo naslednjim dejavnikom - trenutnim gospodarskim razmeram,



FOTO: MARKO VANOVŠEK



FOTO: IGOR NAPAST

trendu samooskrbe, ozaveščanju o zdravem načinu življenja ter o sožitju z naravo."

V preteklem letu se je povečalo nezanimanje za nakup stanovanj v mestnem središču, družine so se raje odločale za miren in zelen okoliš ter varno sososko, še pojasnjuje Saulijeva. "V letu 2013 lahko pričakujemo še vedno zelo nestanovitven trg nepremičnin, saj na vidiku ni resnega izboljšanja gospodarskih in političnih raz-

mer, ki bi lahko ustvarile okolje, v katerem bi bili ljudje pripravljeni dolgoročno investirati.

Glede na to, da vstopamo v peto leto krize, je pričakovati, da bo vse več prodajalcev nepremičnin pripravljenih prisluhniti tržnim razmeram, kar lahko privede do povečanega prometa na nepremičninskem trgu, in sicer pri cenah, kot smo jim bili priča doslej ali pa za največ pet odstotkov nižjih."

**SANJA VEROVNIK**

**ZGORAJ** Številni delavci v gradbeništvu so lani ostali brez dela, stanovanja, ki so jih gradili, pa niso dokončana. **SKRAJNO ZGORAJ** Število novogradenj se zmanjšuje, nekaj jih je še v lasti bank, nekaj pa nedokončanih.

**PRODOM** 02/320 10 45  
www.prodorm.si  
- URBANISTIČNA DOKUMENTACIJA  
- KATALOGI TIPSkih STANOVANJSkih HIŠ  
- PROJEKTI ZA GRADBENA DOVOLJENJA  
- LEGALIZACIJE ČRNOGRADENJ  
TRŽAŠKA 65, 2000 MARIBOR