

# Nepremičninski trg med letoma 2010 in 2011

Bo leto 2011 boljše za nepremičninski trg in vse, ki so vpeti vanj, in kakšno sploh je bilo nepremičninsko leto 2010? Objavljamo mnenja nepremičninskih akterjev.

## 2010 - OČIŠČEVALNO LETO

**Primož Pinter**, gradbeno podjetje Konstruktor: "Leto 2010 je bilo vsekakor 'svetlejšje' od leta 2009. Količinsko smo prodali nekoliko več kot leta 2009, čeprav je razlika minimalna. Bolj razveseljiva je novica, gledano s strani Konstruktorja, da je povprečna cena prodanega kvadratnega metra za več kot 150 EUR/m<sup>2</sup> višja od lanskega povprečja. To ne pomeni, da smo letos dosegali rentabilne in željene cene na trgu, temveč

to, da smo v Mariboru prodajo nepremičnin iz zelo nerentabilnih številčk nekoliko približali točki preloma. V letu 2010 so investitorji dobili nekaj informacij o tem, kaj si želijo potencialni kupci, kakšne so njihove zahteve in podobno. Investitorjem in prodajalcem je torej postalo znano, kako na njih gleda nasprotna stran, stran povpraševanja. Uspeli smo zaznati tudi nekatere spremembe v primerjavi z letom 2009. V lanskem letu je potencialni kupec dejansko imel samo eno željo, to je najnižja cena. Dobra lokacija, kakovost, tradicija investitorja in drugi pomembni kriteriji niso presegali pomembnosti najnižje cene. Danes je zaradi takšnega

razmišljanja marsikomu žal. V drugi polovici letošnjega leta pa so v ospredje ponovno prihajali tudi drugi omenjeni kriteriji. Cena kot kriterij še vedno ni in verjetno tudi nikoli ne bo v ozadju, je pa na trgu že zaznati tudi druge kriterije, ki jih v letu 2009 ni bilo."

**Ksenija Brenc**, Dodoma: "Upadajo kupne moči in povpraševanja v letu 2009 je sledil nekoliko bolj optimističen začetek leta 2010, kjer je prišlo do umirjanja cen nepremičnin. Prvo tromesečje leta je pokazalo znake povečanega povpraševanja in kupci so bili malo bolj zaupljivi oziroma so spoznali, da nekkih drastičnih padcev cen nepremičnin več ne bo. V drugi polovici leta smo zaznali poveča-

nje prometa z nepremičninami in rahlo ožvitev nepremičninskega trga. Vsi skupaj smo bili optimisti, saj smo bili prepričani, da se bo trg vendar stabiliziral. Hitro smo padli na realna tla, da Slovenija ne živi v drugem svetu, kjer običajne zakonitosti ekonomije ne veljajo. Gospodarske razmere so še vedno neugodne, ljudje so še vedno v strahu, ker čutijo, da je njihova eksistenca ogrožena. Pritisk na cene je zelo izrazit in nismo prepričani, da se bo pred splošnim čiščenjem bistveno spremenil. Razprodaje ali znižanje cen novih stanovanj, kolikor jih je še sploh ostalo v letu 2010, so bili nujni ukrepi pospeševanja prodaje. Še vedno pa so banke glavni



TIT KOSIR



Robert Geisler, Realiteta nepremičnine: "Trg je ponovno začel vzpostavljati ravnovesje med presežno ponudbo in povpraševanjem."

akterji na nepremičninskem trgu, saj malokdo kupuje stanovanje brez kredita. Na ta segment nimamo vpliva, zato predvsem tukaj pričakujemo aktivnejšo vlogo in podporo države."

**Robert Geisler**, Relaiteta nepremičnine: "Iztekajoče se leto 2010



Primož Pinter, Konstruktor: "Leto 2010 je bilo vsekakor svetlejšje od leta 2009."

je bilo očiščevalno leto na nepremičninskem trgu. Tako v vrstah investitorjev, ki so bili podvrženi veliki preizkušnji, predvsem pri zmožnostih glede prilagoditve spremenjenim razmeram na trgu, kakor tudi v vrstah nepremičninskih družb (agencij), ki so v časih



Ksenija Brence, Dodoma: "Delili bomo usodo slovenskega gospodarstva in slovenskih financ."

gospodarske rasti in konjunktura ter cvetoče gradnje rasle kot gobe po dežju. V novih razmerah pa niso imele potrebnega znanja, izkušenj in seveda ustreznega portfelja, ki bi jim zagotovil obstanek. Napovedal sem, da se bo odprodala večina zalog novogradenj in da izbire ne bo več prav veliko, kar se je dejansko tudi zgodilo. Prav tako sem med drugim napovedal, da novih projektov ne bo veliko in tudi tukaj je situacija takšna, da se bo določeno število zdravih investitorjev, tistih s tradicijo, z znanjem in izkušnjami, ustalilo na trgu, vsi preostali pa bodo počasi, v smislu investitorstva, ugasnili ali preusmerili svoje poslovanje v druge dejavnosti ali svoje projekte začasno zamrznili in počakali na ugodnejši trenutek. Z vsem tem pa je trg ponovno pričel vzpostavljati ravnovesje med presežno ponudbo in povpraševanjem. Veliko nepremičninskih družb je bistveno zmanjšalo svoj obseg dela, veliko jih je tudi ugasnilo. To je po eni strani pripisati krizi, po drugi strani pa tudi pretiranim omejitvam na področju zakonskega urejanja, ki nepremičninskim družbam rigorozno nalaga veliko obveznosti in s tem povezanih stroškov, omejuje jih pa pri določanju cen storitev in obsegu opravil. Takšne obveznosti je prinesel Zakon o nepremičninskem posredovanju leta 2003, ki je še bolj zategnil pas z novelo leta 2006, ravno pred krizo. Zato



Daniel Angel Sauli, Atrium nepremičnine: "V teh časih je zelo težko dati zanesljivo napoved za leto naprej."

so se nepremičninske družbe lani povezale v Združenje družb za nepremičninsko posredovanje pri GZS - Zbornici za poslovanje z nepremičninami - in začele z delom na področju urejanja in sodelovanja pri spremembi zakona o nepremičninskem posredovanju, ki je te dni šel v proceduro v Državni zbor, čeprav zgolj v nekaterih točkah, saj je zakon potrebno harmonizirati z evropsko zakonodajo. Nadalje so družbe pričele aktivno pripravljati nov kodeks dobrih poslovnih običajev in nov kodeks etike, da tudi in predvsem na nivoju ceha uredijo pravila igre in ločijo zrno od plevela."

**Daniel Angel Sauli**, Atrium nepremičnine: "Leto, ki se izteka, je bilo na splošno dokaj stabilno, transakcije so ostale na nivoju zadnjega četrtletja 2009, cene so ostale enake. Ugotovljamo, da so kupci na trgu resni, ni več radovednežev, ki bi mogoče kaj kupili. So pa ti kupci bistveno bolj zahtevni in previdni, kar je tudi prav, saj bo to dejavnost dvignilo na višjo raven. V tem duhu so od lani na letos aktivno vzpostavili Združenje družb za nepremičninsko posredovanje pri GZS, ki je že pripravilo nov posodobljen kodeks dobrih poslovnih običajev, ki bo akterje na nepremičninskem trgu zavezoval k etičnemu poslovanju in kakovostno opravljeni storitvi. Prav tako je nastala skupina Mreža novogradenj Slovenije, ki zdru-

**NIZKOENERGETSKI  
STANOVANJSKI BLOK  
ŽIBERNIK - Rogaška Slatina**

Prodaja / najem z odkupom



CESTE MOSTOVI CELE d.o.o.  
POSREDOVANJE V NEPREMIČNINSKI PRAKSI

INFO: Mateja Kompož

Tel.: 03/42 66 586 ali 041 519 729

E-pošta: mateja.kompoz@cm-celje.si

Internet: www.cm-celje.si



**POPUST 70 EUR/m<sup>2</sup>  
do 31.12.2010**

Prodaja vrstnih hiš se je letos ustavila.



MARKO VANDOVEK

žuje dvanajst posredniških družb, ki pokrivajo vse slovenske regije in hrvaško Istro ter so specializirane za trženje novogradenj. Cilj te skupine je ponuditi tako kupcem kot investitorjem storitev na višjem nivoju, na nacionalnem nivoju.“

#### 2011 - NADALJEVANJE PREJŠNJEGA LETA

Napovedi so lahko zelo nevhvaležne, je prepričan Primož Pinter iz gradbenega podjetja Konstruktor. “V prihodnjem letu se lahko

ponudba in povpraševanje srečata na skupni točki. To srečanje bo dokončno utišalo vse tiste, ki napovedujejo še nadaljnjo padanje cen v Mariboru. Dogajanje na trgu lahko spremeni in popestri še kak stečaj med mariborskimi ponudniki nepremičnin. Kakšne bodo posledice teh dogodkov, če bo do njih prišlo, je težko napovedovati. Dejstvo je, da nas čaka naporno, pestro, izzivov polno in predvsem nepredvidljivo nepremičninsko leto 2011.“



### SOSESKA RAČE

DOŽIVITE OBJEM SONCA IN NARAVE!  
STANOVANJA, VRSTNE IN ATRAKIVNE HIŠE

Posredniška hiša REALTETA  
nepremičnine d.o.o. in investitor Gradbeno  
podjetje Radlje d.d. želita stanovalcem  
Soseske Rače, vsem strankam in  
poslovnim partnerjem vesele Božične  
praznike in srečno Novo leto 2011.

INFORMACIJE IN PRAŠNJE:  
04 22 33 28 (mednarodni št. +386)  
051 802 1 98 | 02 790 34 99  
www.realteta.si



INVESTITOR:  
Gradbeno podjetje Radlje d.o.o.





Robert Geisler: "Menim, da bo leto 2011 logično nadaljevanje preteklega, in sicer nadaljevanje začetka konca te nepremičninsko-gospodarsko-finančne krize. Torej na segmentu novogradenj veliko izbire v Mariboru ne bo, bodo pa zato ponovno postale zanimive lokacije na obrobju Maribora, kot so Rače, Slovenska Bistrica, Duplek, Lenart, Poljčane in druge. Spet pa je treba upoštevati segment trga novogradenj hiš in segment trga novogradenj stanovanj, a bistvenih razlik tukaj ne bo, saj je v Mariboru upad izgradnje novih hiš in stanovanj. Menim, da bodo cene še naprej rasle, zaradi večjega povpraševanja od ponudbe. Na segmentu rabljenih stanovanj v Mariboru pa pričakujem prav tako rahel odklon cen navzdol, predvsem v vseh drugih mestnih četrtih, razen centra, kjer bodo cene bolj ali manj ostale na istem nivoju. Na segmentu rabljenih hiš v Mariboru pa bi lahko bila ocena nekoliko drugačna. Seveda pa je v vsem tem pomembna vloga bank, ki finančno spremljajo

nove projekte, kot seveda tudi servisirajo prebivalstvo s svežim in dostopnim dolžniškim kapitalom, torej krediti. Ti morajo biti dostopni in tudi dovolj ugodni za investitorje in za kupce."

Ksenija Brenc, Dodoma: "Delili bomo usodo slovenskega gospodarstva in financ. Z današnjega zornega kota žal ne moremo biti optimisti. Glavni akterji na trgu nepremičnin so v letu 2010 bile banke in država, tako bo tudi v letu, ki prihaja. Čaka nas ponovna sanacija bančnega sistema in mogoče kakšen premik pri reformah, ki jih napoveduje vlada. Torej lahko realno pričakujemo še nadaljevanje zmanjšanja obsega financiranja nepremičninskih projektov s strani bank. To zna kot posledico prinesiti nadaljnjo slabitev panoge, kar bo zelo verjetno pripeljalo do ponovnega pomanjkanja enot na trgu nepremičnin. Seveda pa moramo biti na drugi strani pozorni do povpraševanja. Če v Sloveniji ne bo voljnih in plačilno sposobnih ljudi, ki bi si želeli in zmogli kupiti

stanovanje ali hišo, v katerem bi zasnovali svojo družino in svoje življenje, potem bo naša branža še naprej nepotrebna in na slabem glasu oziroma se bo še naprej drastično zmanjševala. Država je odgovorna, da vzpostavi normalno poslovno okolje. Odgovorna je za vzpostavitev ustrezne stanovanjske, zemljiške, davčne in vseh ostalih politik in strategij, ki urejajo trg nepremičnin. Močno upam, da ga ne bo še naprej prepustila stihiji. Žal danes ugotavljamo, da nimamo nacionalnega stanovanjskega programa, ki se je iztekel v preteklem letu, kar kaže na odnos države do tega segmenta gospodarstva. Torej v danem trenutku niti ne vemo, kam gremo, niti kam hočemo priti."

Daniel Angel Sauli, Atrium nepremičnine: "V teh časih je zelo težko dati zanesljivo napoved za leto naprej, vendar če se osredotočim zgolj na Maribor z okolico, lahko rečem, da ne bo drastičnih sprememb. Število transakcij bo ostalo nekje na nivoju zadnjih 15

mesecev, kar pomeni nekje 100 % več kot v najbolj kriznem mesecu, januarju 2009. Menim, da bodo transakcije v 2011 še porastle za približno 15 %. Razlog vidim predvsem v zelo sprejemljivih cenah in zgodovinsko ugodnih pogojih financiranja (za potrošnike). Cene pa bodo v prihodnje rastle, vendar umirjeno. Razlog rasti cen bo v tem, da najugodnejših ponudb zmanjkuje zelo hitro, relativno višja pa bo tudi kreditna sposobnost potrošnikov zaradi trenutno nizkih obrestnih mer. Danes se nekvadratnih nepremičnin praktično ne prodaja, saj se višata kvaliteta in zahtevnost kupcev, to pa zahteva rast cen. Glavnina kvalitetnih nepremičnin z razumno ceno bo prodana, velik vprašaj pa ostaja leto 2012, saj na vidiku ni nove stanovanjske ponudbe."

#### SANJA VEROVNIK


[www.domes-biro.si](http://www.domes-biro.si)  
**031/612 642**  
 Jadranska 25, Maribor

- urbanistična dokumentacija
- tipski projekti stanovanjskih hiš
- projekti za gradbena dovoljenja
- legalizacije črnogradenj