

CENE NEPREMIČNIN PA ŠE VEDNO PADAJO

"Cenovnega dna se še nismo dotaknili"

Čeravno se zdi, da je nepremičninska kriza dosegla svoj vrhunec, še zdaleč ni tako, opozarjajo strokovnjaki. Cene nepremičninam še zmeraj padajo in so od leta 2010 nižje tudi za 30 odstotkov. Vendar pa naj bi novi nepremičninski davek poskrbel še za dodaten udarec nepremičninskemu trgu in še dodatno znižanje cen.

Povprečne cene rabljenih stanovanj so na najnižji ravni od začetka sistematičnega spremljanja cen v letu 2007, ugotavlja Geodetska uprava RS (Gurs). Povprečna cena stanovanja v Sloveniji je v zadnjem četrtletju znašala 1617 evrov na kvadratni meter.

Cene stanovanjskih nepremičnin v Sloveniji se še naprej nižajo,

ugotavlja Geodetska uprava RS. V povprečju so cene stanovanjskih nepremičnin proti koncu preteklega leta dosegle najnižje ravni po letu 2006 in še naprej počasi drsijo navzdol. To kaže na vse večje cenovno prilagajanje ponudbe povpraševanju, tudi pri novogradnjah, česar v preteklosti nismo bili vajeni, pravijo pri Gursu.

Povprečna cena stanovanja v Sloveniji je v zadnjem četrtletju znašala 1617 evrov na kvadratni meter, kar je

za 1,8 odstotka manj kot v tretjem četrtletju in za 3,5 odstotka manj kot v zadnjem četrtletju leta 2011.

POCENITEV ZA 20 DO 30 ODSOTKOV

Generalna ocena je, da so nepremičnine od leta 2010 pocenile med 20 in 30 odstotki, odvisno od tipa nepremičnine in predvsem od lokacije, pojasni **Jure Dobošič**, nepremičninski posrednik iz podjetja Insa. Opozarja, da velike razlike nastajajo med posameznimi mesti v Sloveniji, nikakor ne gre primerjati Maribora in Ljubljane, kaj šele podeželja in mest. Tudi **Mojca Žižek Sauli**, direktorica družbe Atrium nepremičnine, ugotavlja, da so se stanovanja

na območju Štajerske v zadnjih treh letih v povprečju pocenila za 15 do 20 odstotkov, v zadnjih petih letih do 25 odstotkih.

DNA SE ŠE NISMO DOTAKNILI

Kljub vse nižjim cenam nepremičnin Jure Dobošič ocenjuje, da se cenovnega dna glede prodaje nepremičnin še nismo dotaknili. Poudari, da na oblikovanje vrednosti nepremičnin vpliva več dejavnikov. "Dejansko je ta trenutek glavni parameter splošna gospodarska kriza, lastniki nepremičnin so iz različnih razlogov prisiljeni hitro in s tem tudi poceni prodati svoja stanovanja."

Mojca Žižek Sauli sicer težko verjame, da je lahko še slabše, toda ugotavlja, da je, realno gledano, lahko vedno še slabše. "Vse pa je odvisno od stabilnosti našega gospodarstva. Glede na trenutno stanje na nepremičninskem trgu, ki je v globoki krizi, in glede na bančno nestabilnost, ki



DESNO Povpraševanje po novogradnjah je kljub nepremičninski krizi veliko, a kaj, ko se v naši državi skorajda ne gradi.



PRAVI ČAS ZA NAKUP?



"JE, VENDAR LE, ČE IMATE LASTNA SREDSTVA!"

Če imate lastna sredstva, ki jih nujno ne potrebujete in bi želeli nekam investirati, lahko govorimo o tem, da je že kar nekaj časa obdobje za ugodnejše nakupe stanovanj, pravi Jure Dobošič iz Inse. "Meje med različnimi tipi nepremičnin in željami iskalcev nepremičnin so dobro zabrisane, velja le še cenovna ugodnost. Danes se na štajerskem koncu lahko kupi starejša stanovanjska hiša za enak denar kot trisobno stanovanje."

"Če sedaj potrebujete nepremičnino, jo je vsekakor smiselno kupiti," je prepričana Mojca Žižek Sauli iz Atrium nepremičnin: "Realno pogledjmo, zakaj. Kdaj je najbolje kupiti nepremičnino, takrat ko so cene na najnižji možni točki ali sedaj, ko je trg poln ugodnih priložnosti? Seveda lahko le špekuliramo, da bodo čez čas še ugodnejše cene. Kaj in kakšna kvaliteta se bo prodajala, pa je vprašljivo. Kot sem že enkrat dejala, ujeti trg na najnižji točki se trudijo strokovnjaki po vsem svetu. Včasih jim uspe, včasih ne. Zakaj je nekdo prepričan, da bo s čakanjem uspel kupiti nepremičnino na cenovnem dnu in da ne bo tega zamudil? Ogromno jih je na koncu priložnost zamudilo in so kupovali po višjih cenah. Moje skromno mnenje je, da so danes že tako ugodne priložnosti za nakup stanovanja, da se je treba potruditi le pri iskanju. To pa tudi ne bo težko glede na pestro izbiro."

je prisotna na trgu, menimo, da se bo povečalo število najemniških stanovanj, saj potrebe ljudi ostajajo enake, finančne zmožnosti nakupa pa so se močno zmanjšale."

DEJAVNIKOV JE VEČ

Na vprašanje, kaj vse vpliva na trenutno nižanje cen nepremičnin, Dobošič odgovarja: "Zagotovo je pomembnih več dejavnikov." Našteje nekaj najpogostejših: "Slabo stanje bančnega sistema kot glavnega izvora financiranja, nezmožnost vzdrževanja nepremičnin, zlasti pri lastnikih, ki imajo v lasti več stanovanj, ter napoved novih davčnih obremenitev za lastnike nepremičnin." Mojca Žižek Sauli ugotavlja, da na nižanje cen vplivajo nizka kupna moč kupcev, zahtevnejše in zaostreno pridobivanje hipotekarnih kreditov, socialne stiske prodajalcev ter nestabilno gospodarstvo.

Po mnenju Jureta Dobošiča so se najbolj pocenila zemljišča in starejše stanovanjske hiše, predvsem zaradi visokih stroškov vzdrževanja teh nepremičnin, ki jih lastniki

ne uporabljajo več ali pa so iz podobnih razlogov opustili idejo o gradnji novega doma. "Najbolj so se pocenila rabljena stanovanja, predvsem zaradi velike ponudbe na tržišču," pravi Saulijeva. "V zadnjem letu se izrazito nižajo cene tudi hišam in zemljiščem, razlog je prenasičenost, do katere je sedaj prišlo zaradi velike ponudbe teh nepremičnin, saj se hiše in zemljišča zadnja leta bolj ali manj niso prodajala. Razlog za porast prodaje hiš v zadnjih mesecih je tudi strah zaradi prihajajočega davka na nepremičnine."

Na vprašanje, ali sploh obstajajo izjeme, ki držijo cene, sogovornica pristavi: "Vsekakor obstajajo. To so nove ali novejše nepremičnine in ekskluzivne ter redke nepremičnine, kot je na primer trisobno stanovanje z atrijem ali pa hiša v centru mesta z večjim zemljiščem."

Dobošič opozori tudi na pomanjkanje novogradenj. "Kljub drugačnemu prepričanju je ponudba novih stanovanj v Mariboru in okolici skoraj enaka ničli, povpra-



DESNO Trenutna ponudba je nasičena z rabljenimi stanovanji, ki izgubljajo pri ceni, in tudi v prihodnje naj bi se nižanje cen stanovanjem nadaljevalo.

FOTO: BAUEN DE

ševanje pa je sorazmerno veliko. Prav zaradi tega tiste novogradnje, ki so še v prodaji, držijo cene."

NOV DAVEK, NOV PADEC CEN

Ob uvedbi nepremičninskega davka se lahko nadejamo še dodatnega nižanja cen rabljenih nepremičnin, sta prepričana sogo-vornika. "Lastniki nepremičnin si bodo hitro preračunali, kaj nova obremenitev pomeni za njihov osebni proračun. Nekateri že zdaj komaj shajajo čez mesec," se

boji posledic Dobošič. Saulijeva opozarja, da lahko tudi v prihodnje pričakujemo še vedno zelo nestanovitni trg nepremičnin, saj na vidiku ni resnega izboljšanja gospodarskih in političnih razmer, ki bi lahko ustvarile okolje, v katerem bi bili ljudje pripravljeni dolgoročno investirati. "Kaj točno se bo zgodilo, bomo vedeli, ko bodo lastniki nepremičnin prejeli prve odločbe za plačilo davka na nepremičnine."

SANJA VEROVNIK



FOTO: BAUPRESSE

Najboljše za vaš dom! Energijsko varčna okna in garažna vrata

Gradimo na več kot **60-letni tradiciji** ter z individualnim pristopom in svetovanjem po meri aktivno soustvarjamo vaše življenje. Z vgradnjo preverjenih materialov, računalniško podprto izdelavo ter medfazno in končno kontrolo dosegamo **vrhunsko kakovost** stavbnega pohištva. Kakovost procesov dokazujemo s certifikatom **ISO 9001:2008**, naši izdelki pa ustrezajo najvišjim slovenskim in evropskim standardom ter imajo **oznako CE**. Zagotavljamo **odlično servisno mrežo** ter klasično ali energijsko varčno montažo s strani pooblaščenih monterjev. **Najvišja bonitetna ocena** nas odlikuje kot zanesljivega partnerja.

Ponudbo stavbnega pohištva si lahko ogledate na sedežu podjetja na Ljutomerski cesti 30 v Gornji Radgoni ali v **razstavnih salonih**: Neubergerjeva 31 - Ljubljana, Cesta XIV. divizije 36 - Maribor, Obrtna ulica 39 - Murska Sobota, Ljubljanska cesta 3e - Koper, Partizanska pot 15 - Slovenj Gradec, Alpska cesta 37a - Lesce.

Aktualno ponudbo in posebne ugodnosti pri nakupu pvc in alu oken in vrat ter garažnih vrat preverite na **www.okna-vrata.si**



Popusti v posameznih prodajnih akcijah se med seboj izključujejo.

Za prijazne **sončne žarke**,
za hladne **zimske noči**,
za **mirno spanje**,
za **ustvarjalne dneve**,
za vas – **okna Arcont**.



ARCONT

ŽELELI JIH
BOSTE POKAZATI



www.okna-vrata.si

ARCONT IP D.O.O.,
Ljutomerska cesta 30,
9250 Gornja Radgona
info@arcont.si