

Nepremičninski trg

2012/2013

Že nekaj časa poslušamo govornice, da nepremičninski trg stoji, da se nič ne prodaja in da cene padajo.

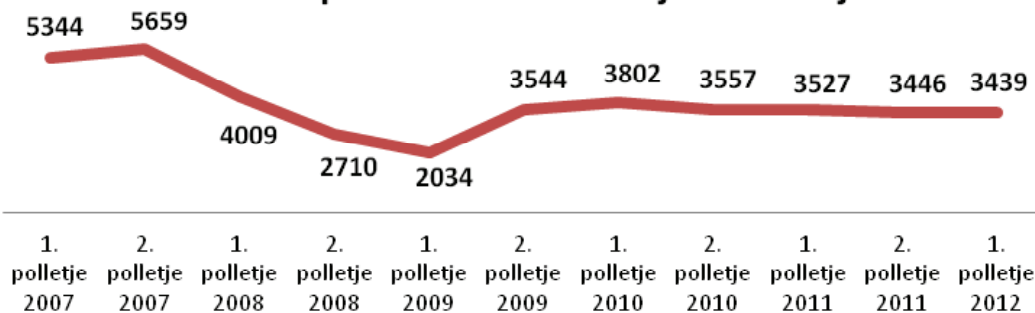
V počasno padanje cen ne dvomim, vendar trg nepremičnin ni tako enostaven, da bi se posploševalo in vse nepremičnine metalo v en koš. Dobre nepremičnine bodo vedno ceneje.

Govornice, da se nič ne prodaja, pa seveda ne drži. Prodaja stanovanj še vedno teče, res ni več tako visoka kot na vrhuncu leta 2007. To je razvidno tudi iz evidence vseh prodaj stanovanj v spodnjem grafu. Lahko celo rečemo, da je stabilna, morda z rahlim trendom navzdol.

Kako se bo pa gibala cena stanovanj v prihajajočem v letu 2013, pa smo med drugim povprašali tudi večje nepremičninske agencije, ki imajo dober stik s trgom. Prav tako so nas zanimala spremembe v njihovih storitvah in v odnosu do strank v zadnjih letih.

G.K.

Število prodanih stanovanj v Sloveniji



Vir: Letno poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu 2009, Marec 2010, GURS in Polletno poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu 2012, September 2012 GURS

Vlado Petek,
univ. dipl. ekon.,
direktor
SVET RE d.o.o.



ki bo razbremenila bilance bank in dala nov zagon celotnemu nepremičninskemu trgu.

Kakšna je vaša ocena stanja na trgu nepremičnin?
Stanje na trgu nepremičnin v tem trenutku ni najboljšo. Zaskrbljujoče je dejstvo, da se na trgu zgodi zelo malo transakcij, kar mislim, da je odraz splošne družbeno ekonomske klime, ki vlada v naši državi. Ljudje se v negotovi gospodarski situaciji, kjer dejansko ne vejo ali bodo jutri še imeli zaposlitev ali ne, nerado odločajo za nakup nepremičnin. Tudi ponudba na trgu nepremičnin ni najboljša, kar pa je posledica krize, ki traja že od začetka leta 2009. V tem času praktični ni bilo novih stanovanjskih projektov, kar tudi pomeni da na trgu ni novih stanovanj. Investicije v nova stanovanja so že tri leta praktično na ničelni točki.

Ali je v tem trenutku smiseln nakup stanovanja za lastne potrebe?

Nakup stanovanja za lastne potrebe je vedno smiseln, če tako stanovanje potrebujete. Če se družina poveča in starši

opazijo, da skupaj z dvema otrokoma spijo v isti spalnici, je tak nakup več kot smiseln. Če nekdo, ki živi pri starših do svojega 30 leta in se želi osamosvojiti, potem je tudi tak nakup smiseln. Kar želim povedati je to, da je nakup stanovanja vedno smiseln, ko se pojavi neka nuja ali pa potreba po takem stanovanju, ne glede na to v kakšni kondiciji je v tistem trenutku nepremičninski trg.

Kakšne spremembe na trgu nepremičnin bi bile dobrodošle in kdaj jih pričakujete?

Spremembe na nepremičninskem trgu pričakujem že v letu 2013, vendar bodo morale biti najprej uveljavljene tudi spremembe v naši nacionalni gospodarski situaciji. Sam ukrep slabe banke, ki ga je predlagala vlada in ki v tem trenutku zaradi referendumskih zahtev stoji, se mi zdi ključen za zagon nepremičninskega trga. Banke, predvsem državne, bi s tem ukrepom razbremenile svoje bilance in bi lahko z odobravanjem novih posojil, tako pravnim kakor tudi fizičnim osebam, sogenerirale nov zagon na nepremičninskem trgu.

Se je način vašega dela in storitev spremenil glede na prejšnja leta?

Sam način dela in storitev se v naši družbi ni spremenil glede na prejšnja leta. Zelo pa se je spremenil obseg dela. Še v letu 2008 je naša družba zaposlovala preko 50 sodelavcev, trenutno pa z našo družbo Svet re d.o.o. sodeluje 10 sodelavcev. Kljub skrcenemu obsegu našega dela, smo prepričani, da kvaliteta in strokovnost našega dela ostaja na zelo visoki ravni, kar nam potrjujejo naše zadovoljne stranke.

Kakšno je poslanstvo vašega podjetja, kako pomagate ljudem izpolniti njihove želje pri nakupu nepremičnin?

Poslanstvo naše družbe se že vsa leta odraža čez naš slogan, ki je Svet nepremičnin je pri nas urejen. Zaposleni imamo visoko usposobljen in strokoven kader, ki se kali že vrsto let in ki vedno prisluhne ljudem ob njihovih željah, včasih, na prvi pogled, tudi nemogočim.

Marjan Pičulin,
direktor
MP PROJEKT,
d.o.o.



moč zaradi slabih kreditnih pogojev pada...zaradi neurejenega trga je tudi investitorjev malo. V tem trenutku nakup nepremičnine z ekonomskega vidika ni najbolj smotrno, je pa še vedno ena najbolj varnih naložb.

Je v tem trenutku smiseln nakup stanovanja za lastne potrebe?

Nakup stanovanja za lastne potrebe je vedno smiseln, kadar stanovanje nudi kvaliteto bivanja ustrezno želji kupca in ima primerno ceno glede na trenutne tržne razmere.

Kakšne spremembe na trgu nepremičnin bi bile dobrodošle in kdaj jih pričakujete?

Dobrodošli bi bili ugodni kreditni pogoji, padec cen rabljenih nepremičnin za cca 20 - 30% in novogradnja za cca 10 - 20%, potreba po bistveno večjem številu

najemniških stanovanj in s tem znižanje najemnin za slabša neprimerna stanovanja. Bistveno boljše bi morala biti podpora državnih institucij - sodni postopki so predolgi, prav tako zemljiškoknjižni in upravni (npr. izdaja gradbenih dovoljenj, raznih potrdil, ki so potrebna za prodajo). Potrebno bi bilo poenostaviti mnoge predpise v zvezi s pridobitvijo gradbenega dovoljenja in prodajo nepremičnin. Zgoraj omenjene spremembe so nujno potrebne za oživitve trga...po izkušnjah sodeč pa jih v bližnji prihodnosti na žalost še ne pričakujemo.

Se je način vašega dela in storitev spremenil glede na prejšnja leta?

Način našega dela se je spremenil že leta 2009 - strankam posvetimo bistveno več časa, predvsem v smislu ozaveščanja glede tržnih razmer. Veliko dela

vložimo v usklajevanje ponudbe in povpraševanja, varnost posla. Za realizacijo prodaje ali nakupa nepremičnine je potrebno izvesti bistveno več ogledov kot v preteklosti. Pomembna je celovita storitev, ne samo ogled nepremičnine temveč tudi odlična strokovna izobrazba in povezovanje s spremljajočo strokovno podporo (pravnik, cenilec, gradbenik, banka, notar, javne evidence, durs...).

Kakšno je poslanstvo vašega podjetja, kako pomagate ljudem izpolniti njihove želje pri nakupu nepremičnin?

Poštenost na prvem mestu, delamo v skladu z realnimi zmoglostmi - glede na trenutne tržne razmere. S strokovnim pristopom in dobrim poznavanjem trga in tržnih razmer, kupcem skušamo najti ustrezno nepremičnino. Naše stranke so zadovoljne stranke.

Ali bodo cene stanovanj v 2013 še padale?

NE in DA! Če govorimo o starih stanovanjih ne pričakujemo dodatnega padca cen, saj je cena starih stanovanjem padla že v letu 2009 in je tudi ostala na tej ravni. Če pa govorimo o novogradnjah pa je odgovor zagotovo DA, saj se bo v naslednjem letu zgodilo kar nekaj ukrepov, ki bodo vplivali na padec novogradnje. Na padec cen bodo vplivale prodaje novogradenj iz stečajnih postopkov, ki jih bodo upravljali stečajni upravitelji in ustanovitev slabe banke,

Ali bodo cene stanovanj v 2013 še padale?

Da.

Kakšna je vaša ocena stanja na trgu nepremičnin?

Cene konstantno padajo, število transakcij se zmanjšuje, čas prodaje oz. nakupa se daljša, kupna

Janko Parfant, direktor Kapitol nepremičnine, d.o.o.



Ali bodo cene stanovanj v 2013 še padale?

Predvidevam, da bodo cene stanovanj še nižje, predvsem novogradnje in v prestolnici.

Kakšna je vaša ocena stanja na trgu nepremičnin?

Nepremičninski trg se odziva na stanje v družbi

– gospodarsko, socialno, politično... Predvsem poslovno nepremičninam, zemljiščem in nepremičninam za prosti čas se hitro spreminja uporabnost in posledično vrednost. Najbolj stabilen je trg stanovanjskih nepremičnin t.j. Stanovanja in hiše za lastno uporabo.

Ali je v tem trenutku smiseln nakup stanovanja za lastne potrebe?

V tem trenutku je smiseln nakup. Trg rabljenih nepremičnin deluje. Je pa potrebno biti previden pri nakupu novogradnje, saj je marsikatera v velikem nerazmerju z rabljenimi nepremičninami.

Kakšne spremembe na trgu nepremičnin bi bile dobrodošle in kdaj jih pričakujete?

Nujno bi bilo zopet uvesti davčne olajšave za investicije v poslovne nepremičnine. Tako bi poslovni sub-

vanj, saj potrebe ljudi ostajajo enake, finančne zmožnosti nakupa so pa manjše (zmanjšana kupna moč, nestabilne službe...).

Ali je v tem trenutku smiseln nakup stanovanja za lastne potrebe?

Če sedaj potrebujete nepremičnino, je vsekakor smiseln nakup le te zdaj.

Realno gledano: Kdaj je bolje kupiti nepremičnino, ko bodo cene na najnižji točki ali sedaj ko je trg poln ugodnih priložnosti? Seveda lahko špekuliramo da bodo kasneje še ugodnejše cene. Torej ujeti trg na najnižji točki, se trudi cela armada strokovnjakov na borznih trgih in jim včasih uspe, včasih pa ne, zakaj je nekdo prepričan da bo z 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. Moj nasvet, danes so že tako ugodne priložnosti da se je potrebno potruditi le

pri iskanju saj je trenutno izbira zelo velika, zato izkoristite veliko izbiro in ugodne cene!

Kakšne spremembe na trgu nepremičnin bi bile dobrodošle in kdaj jih pričakujete?

Dobrodošle spremembe bi bile:

- oglaševane cene nepremični naj bodo bližje realno doseženim prodajam, to bo doseženo ko bodo prodajalci prislunili argumentom strokovno usposobljenih nepremičninskih posrednikom,
- stabilno gospodarstvo,
- ugodnejši pogoji financiranja in pomoč države pri pridobivanju stanovanjskih kreditov za mlade družine, predvsem v obliki garancij.

Nemogoče in preveč tvegano je napovedovati, kdaj se bodo te pozitivne spremembe zgodile, mogoče se jim bomo približali v naslednjih dveh letih.

Se je način vašega dela in storitev spremenil glede

Se je način vašega dela in storitev spremenil glede na prejšnja leta?

Spremenil se je zaradi dveh stvari: prvič z leti dela postajamo nepremičninski posredniki bolj izkušeni in večji poznavalci trga. Drugo pa je zunanji vpliv, ko imamo na trgu večjo ponudbo od povpraševanja. Mi smo se na to odzvali tako, da delamo bolj ciljno za znanega kupca.

Kakšno je poslanstvo vašega podjetja, kako pomagate ljudem izpolniti njihove želje pri nakupu nepremičnin?

Vse naše znanje, izkušnje, ponudbo dobi kupec pri nas brez stroškov. Se mi zdi, da je nepremišljeno, da nekdo, ki kupuje nepremičnino ne povpraša tudi pri nas. S tem lahko samo pridobi. V vseh letih dela smo bili že pri okoli 1/3 vseh lastnikov stanovanj v Celju.

Mojca Sauli ATRIUM nepremičnine, d.o.o.



Kakšna je vaša ocena stanja na trgu nepremičnin?

Še zmeraj velja, da ponudba presega povpraševanje. Transakcije se odvijajo, vendar so te transakcije preudarne. Tisti, ki v tem času potrebujejo nepremičnino jo kupijo.

Glede na trenutno stanje na nepremičninskem trgu in bančno nestabilnost, se povšuje fond najemniških stano-

vanj, saj potrebe ljudi ostajajo enake, finančne zmožnosti nakupa so pa manjše (zmanjšana kupna moč, nestabilne službe...).

Realno gledano: Kdaj je bolje kupiti nepremičnino, ko bodo cene na najnižji točki ali sedaj ko je trg poln ugodnih priložnosti? Seveda lahko špekuliramo da bodo kasneje še ugodnejše cene. Torej ujeti trg na najnižji točki, se trudi cela armada strokovnjakov na borznih trgih in jim včasih uspe, včasih pa ne, zakaj je nekdo prepričan da bo z 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. Moj nasvet, danes so že tako ugodne priložnosti da se je potrebno potruditi le

pri iskanju saj je trenutno izbira zelo velika, zato izkoristite veliko izbiro in ugodne cene!

Kakšne spremembe na trgu nepremičnin bi bile dobrodošle in kdaj jih pričakujete?

Dobrodošle spremembe bi bile: - oglaševane cene nepremični naj bodo bližje realno doseženim prodajam, to bo doseženo ko bodo prodajalci prislunili argumentom strokovno usposobljenih nepremičninskih posrednikom, - stabilno gospodarstvo, - ugodnejši pogoji financiranja in pomoč države pri pridobivanju stanovanjskih kreditov za mlade družine, predvsem v obliki garancij.

Nemogoče in preveč tvegano je napovedovati, kdaj se bodo te pozitivne spremembe zgodile, mogoče se jim bomo približali v naslednjih dveh letih.

Se je način vašega dela in storitev spremenil glede

na prejšnja leta?

Vsekakor se je spremenilo marsikaj, trg je predvsem v zmanjšanju prodaje na sekundarnem trgu stanovanj (rabljenih stanovanjskih enot). Glavnino prometa torej predstavlja prav prodaja rabljenih stanovanj. Vendar se naše delo ni spremenilo; vsaki stranki še zmeraj nudimo kvalitetno in strokovno storitev.

Kakšno je poslanstvo vašega podjetja, kako pomagate ljudem izpolniti njihove želje pri nakupu nepremičnin?

Strankino zadovoljstvo, je naše zadovoljstvo. Stremimo k temu, da je naša storitev opravljena, kvalitetno, ažurno in v skladu z dogovori, ki jih sklenemo. Zavedamo se, da le z zaupanjem in z dobrim sodelovanjem s stranko, lahko dosežemo največ in najboljše!

Mladen Babić Val nepremičnine d.o.o.



Ali bodo cene stanovanj v 2013 še padale?

Kljub drsenju cen v zadnjih letih, se trendi obračajo navzgor, v zadnjem času vendarle zaznavamo živahnější trg. To velja predvsem za nepremičnine na dobrih lokacijah, blizu javnih ustanov, blizu šol in vrtcev, blizu izhodov iz mesta,...

Je v tem trenutku smiseln nakup stanovanja za lastne potrebe?

Je, še zlasti, če za nakup ne potrebujete kredita.

Kakšna je vaša ocena stanja na trgu nepremičnin?

Naša agencija Val nepremičnine je relativno mlad igralec na trgu, tako da smo vstopili na trg, ko so bila dogajanja na trgu že upočasnjena glede na nepremičninski bum v preteklih letih, vendar smo vsekoli dvomili o splošnem pričakovanem radikalnem znižanju cen stanovanj zaradi gospodarske krize in pasivnosti trga.

Cene so imele od leta 2008 res tendenco padanja, manj poslov je bilo sklenjenih, vendar pa je bilo in še vedno je, opazno tudi dejstvo, da prodajalci še niso pripravljene prav spektakularno nižati cen, vsaj ne pri nepremičninah na dobrih lokacijah. Ker so lastniki mnogih nepremičnin zasebniki, še zlasti tisti, ki imajo nepremičnino kot investicijo, preprosto čakajo, da se bo trend spet obrnil navzgor. Seveda imajo o isti nepremičnini kupci precej različno mnenje od prodajalcev. Kupci tako upajo, da bo nepremičninski balon počil, prodajalci pa prav nasprotno.

Pričakovati je bilo, da bodo trg razgibale banke, ko bodo ponudile trgu nepremičnine, ki so jih proti svoji volji dobile v last, vendar se priliv teh

posrednikov ni zgodil, postopki so zapleteni in počasni, medtem pa se je v zadnjem času skoraj povsem ustavila gradnja novih nepremičnin zato ni pričakovati, da bodo presežki le teh v prihodnje preveliki. Prav nasprotno, povpraševanje po elitnih lokacijah zna biti kmalu večje od ponudbe. Prepričan sem, da bo dolgoročno nepremičninski trg okrevljal, da bo razmeroma umirjen, s postopnim in selektivnim dvigom cen.

Kakšne spremembe na trgu nepremičnin bi bile dobrodošle in kdaj jih pričakujete?

Na kratko; na okrevanje trga lahko vplivajo banke, predvsem pa država. Banke z znižanjem obrestnih mer in enostavnejšimi postopki pri odobravanju kreditov, država pa z ukrepi za zmanjšanje krize, znižanje brezposelnosti, z ustvarjanjem prijaznejšega in optimističnega okolja za mlade in predvsem mlade družine, še zlasti pa z nujnimi ukrepi za pozitivni gospodarski razvoj in s spodbudami za investicije.

Se je način vašega dela in storitev spremenil glede na prejšnja leta?

Ko smo osnovali našo družbo Val nepremičnine, smo izhajali iz dejstva, da bo zagotovilo za uspeh na takrat že bolj pasivnem nepremičninskem trgu, kakovost naših storitev. V predanostjo in zavzetostjo vseh, ki sestavljajo naš tim. Poudarjamo vrednote kot so poštenost in zanesljivost.

Kakšno je poslanstvo vašega podjetja, kako pomagate ljudem izpolniti njihove želje pri nakupu nepremičnin?

Naše poslanstvo je, da našim strankam pomagamo pri prodaji, nakupu, oddaji ali najemu nepremičnin tako, da učinkovito obvladujemo ovire in zmanjšamo njihove skrbi. Poskušamo, da postopke izvedemo učinkovito in v čim krajšem času. To nam morda vselej ne uspe, se pa trudimo, da so zahteve in želje naših strank vedno v središču naših prizadevanj. Verjamemo v pošteno partnerstvo in stisk roke ob končanem poslu. Le tako bomo uresničili našo vizijo; postati najbolj zanesljiva nepremičninska družba v Sloveniji in v svetu.

Vlasta Lovrečić Vila Portorož d.o.o.



Ali bodo cene stanovanj v 2013 še padale?

Cene stanovanj bodo še padale, vendar le starejšim nepremičninam. Dočim bodo cene za nepremičnine na poziciji in nova ter luksuzna stanovanja držala svojo vrednost.

Ali je v tem trenutku smiseln nakup stanovanja za lastne potrebe?

V tem trenutku je smiselno kupovati stanovanje za lastne

potrebe, saj dobimo lepa, večja stanovanja po zelo ugodnih cenah. Le te pa lahko doseže le agent kateri pozna ozadje in stanje prodajalca in nepremičnine. V tem trenutku so agenti tisti kateri svetujejo ceno za prodajo nepremičnin.

Kakšna je vaša ocena stanja na trgu nepremičnin?

Trenutno stanje je zelo slabo, cene nepremičnin padajo, predvsem starejšim objektom. Prav tako banke ne spuščajo cen za nepremičnine v katerih so kot upniki, čeprav bi jih za normalno vrednost lahko prodali. Vse več je sivih nepremičničarjev, kateri pa žal nimajo ne licence, ne primerne prostora in ponujajo usluge za bistvene nižje procente. Posledično temu primerno pa tudi servis za stranko. Vendar smo kljub krizi uspešni in z leti vzponov in padcev smo prerasli v podjetje na katerega se ljudje lahko zanesejo.

Kakšne spremembe na trgu nepremičnin bi bile dobrodošle in kdaj jih pričakujete?

Dobrodošle spremembe bi bile sledeče: Kot dolgoletni

posredniki za prodajo nepremičnin, se ne moremo sprijazniti z dejstvom, da lahko vsakdo poljubno prodaja nepremičnine, brez agencije, brez licence in brez kakršne koli pisarne in za njimi stoječih pravnih strokovnjakov, kateri spremljajo licenčne agencije pri posredovanju, prodaji ali nakupu nepremičnin. Prav tako bi bilo prav, da se prodajalec nepremičnine odloča le za enega agenta, oziroma nepremičninsko agencijo, kajti v nasprotnem sam sebi ustvarja razprodajo. Prav bi bilo, da se uvedejo ekskluzivne pogodbe za posredovanje nepremičnin, za določeno obdobje kot je bilo. Prav tako bi bilo treba z zakonom urediti stanje nepremičninskih agencij in posrednikov, kajti sedaj smo v nemilosti in le upamo lahko, da se bo kupec odločil pritisniti na našo stran ali pa bo za isto nepremičnino dogovorjen na treh in več agencijah. Popolna izguba časa za nas in za kupca. Čas pa je denar. Želeli bi si, da je tudi pri nas zakonsko urejeno, kot na primer v Ameriki, da nepremičnino lahko prodaja izključno le ena agencija katera ima licenco za posredovanje in da imamo

urejen status kot ga imajo notarji.

Se je način vašega dela in storitev spremenil glede na prejšnja leta?

Seveda, sedaj delamo mnogo več, za mnogo manj. Se je pa obrnila struktura kupecv. V obdobju krize nismo stali križem rok in smo se obrnili na tuja tržišča, predvsem na tista katerim je Slovenija blizu in v njej še vidijo pozitivne lastnosti.

Kakšno je poslanstvo vašega podjetja, kako pomagate ljudem izpolniti njihove želje pri nakupu nepremičnin?

Kot dolgoletna posredniška agencija, temeljimo na strokovnosti svojega dela ter s sodelavci gledamo, da je naša stranka srečna in zadovoljna pri našem posredovanju glede nakupa, najema ali prodaje. Vila Portorož d.o.o. predstavlja agencija katera nudi več kot 100% učinkovitost za svoje stranke, zato le pogumno k nam.