

# Poslovne nepremičnine: nihče ne kupuje, cene še kar navzdol



9

24.02.2015 22:30 Finance 39/2015

Tudi najema je malo, številni morebitni kupci pa čakajo na ugodne ponudbe iz stečajnih postopkov

**TEJA GRAPULIN**

Follow @TejaGrapulin

143 followers



Letos bodo cene poslovnih nepremičnih še kar upadale, so prepričani prodajalci, saj na trgu še ni videti oživljanja. Prodajo komaj kaj, tudi povpraševanja po najemu je malo, zato je pritisk na cene velik in pričakujejo, da se bo takšno stanje nadaljevalo do konca tega leta. Uradnih podatkov o zadnjem dogajanju na slovenskem trgu poslovnih nepremičnin še ni, saj bo geodetska uprava šele konec marca objavila podatke za drugo polletje 2014.

## Preberite tudi:

**Kako bomo odblokirali Slovenijo**

**V Evropi promet s poslovnimi nepremičninami raste**

A nepremičninarji pravijo, da se na trgu dogaja zelo malo in grede cene le še navzdol.

## **Energetske izkaznice obvezne, a brez nadzora?**



Praznih poslovnih prostorov, ki so posledica nasedlih projektov in stečajev podjetij, je veliko, zato je pritisk na cene še vedno velik, pravijo nepremičninarji.

Iz poročila geodetske uprave za prvo polovico leta 2014 pa je razvidno, da je bilo evidentiranih več prodaj v primerjavi z istim obdobjem leta 2013 in 2012. Tako je bilo v prvi polovici leta 2014 565 prodaj poslovnih nepremičnin, v istem obdobju leta 2013 pa 359, torej je bilo v prvi polovici minulega leta za tretjino več prodaj. A kot pravijo prodajalci nepremičnin, promet še vedno ni primerljiv z letoma 2007 in 2008. In še ena primerjava, konec leta 2008 je bila povprečna cena pisarniškega prostora 1.400 evrov za kvadratni meter, v prvi polovici leta 2014 pa 1.080 evrov, ob tem da se je v letu 2008 v primerjavi z letom 2007 prodaja poslovnih prostorov že zmanjšala za 40 odstotkov.

**V Ljubljani se cene še nižajo, večina novih poslov je najemnih**

V Ljubljani, kjer se sicer opravi največ nepremičninskih transakcij, ni veliko povpraševanja po pisarnah, ugotavlja **Predrag Todić** iz agencije Ljubljana Nepremičnine. Večinoma se poslovni prostori najemajo. Podjetja niti ne morejo priti do denarja za nakup niti si ne želijo več kupovati poslovnih prostorov, saj so se številna hudo opekla, ko so se zadolžila za nakup. »Veliko je iskanja manjših prostorov, podjetje gre denimo iz večjega v manjši prostor, če se le da, v isti poslovni stavbi,« razlaga Todić. Poleg tega so stranke zelo pozorne na stroške, več kot dva ali tri evre stroškov na kvadratni meter ne sprejmejo. »Znižale so se tudi najemnine. Če gledamo prostor, velik tisoč kvadratnih metrov, so bile včasih najemnine 15 evrov za kvadratni meter plus stroški, danes so 12 evrov, lahko upadejo tudi na devet evrov. S tem, da gre za urejene, dobre prostore.«

## **Pol manj za poslovne prostore**

Pri prodaji poslovnih prostorov pa so se cene v Ljubljani znižale za polovico, pravi Todić. »Danes se boljši lokali prodajajo po ceni od približno 1.500 do dva tisoč evrov za kvadratni meter. Seveda je vse odvisno od lokacije, sem ne sodijo prostori v središču. Ti včasih dobijo drugega lastnika takoj.« Pri halah, torej prostorih za skladiščenje, so za najem najbolj zanimivi prostori, ki so veliki okoli 200 kvadratnih metrov in imajo še okoli 60 kvadratnih metrov za pisarno.

## **Stečajni postopki znižujejo cene pisarn**

Prometa s poslovnimi nepremičninami je malo. Če ne postaviš realne cene, te stranke, tudi če imaš veliko oglasov, sploh ne pokličejo, pojasnjuje **Lena Korber** iz celjske nepremičninske agencije Nera. »V Celju je prometa bolj malo, saj vsi čakajo na prodaje poslovnih prostorov iz stečajev. Nihče ne želi kupovati po tržni ceni.« Pisarne se prodajajo po ceni 850 evrov za kvadratni meter, razlaga Korberjeva, leta 2008 so bile cene od okoli 1.200 do 1.600 evrov. »Na zadnji dražbi, ki je bila v Celju, je bila izklicna cena za poslovni prostor 350 evrov, v takšnih primerih pridejo do največ 500 evrov, več ne.« Nekaj povpraševanja je po gostinskih lokalih, kjer je prav tako več zanimanja za najem kot nakup. »Tukaj je glavna lokacija, torej ob bolj prometnih lokacijah, za odročne ni zanimanja. «Kolikor opažam, se v teh primerih najemnine niso toliko

znižale.«

## Zbiranje ponudb za Tehnopolis

V celjskem Tehnopolisu, ki je v stečaju, je trenutno na voljo 20 pisarn, cene se gibljejo od približno 520 do 730 evrov za kvadratni meter brez DDV. Stečajni upravitelj **Rok Sodin** v tretjem poskusu prodaje zbira zavezujoče ponudbe, in sicer do danes. Izbran bo kupec, ki bo ponudil najvišjo ceno. »Povpraševanje je slabše od pričakovanja, glede na to, da so cene zelo konkurenčne, nižje od cen podobnih poslovnih prostorov v Celju,« ugotavlja Sodin. Od prve prodaje so se cene znižale za okoli 30 odstotkov. »Zdaj so vrednosti pod likvidacijsko ceno.« Interes za najem prostorov je, ni pa denarja za nakup.

## V Mariboru nepremičninsko mrtvilo

V Mariboru se poslovni prostori zadnja tri leta skoraj ne prodajajo in ni pričakovati, da bi se letos glede na gospodarske razmere to kaj spremenilo, ugotavlja **Mojca Žižek** iz mariborske agencije **Atrium** Nepremičnine. »Nekateri poslovni prostori se prodajajo po 400 evrov za kvadratni meter, dosegajo lahko do tisoč evrov, povprečje pa je tam okoli 800 evrov. V času, ko se je na trgu še kaj dogajalo, je bilo povprečje okoli 1.500 evrov,« pravi Žižkova. Tudi najem upada. »V trgovsko-poslovnem centru City v najem ponujamo poslovne prostore po pet evrov za kvadratni meter, po mesecu dni se ni še nihče zanimal zanje, medtem ko bi jih pred petimi leti oddali v enem dnevu.«

## Tudi za nakup po 400 evrov ni zanimanja

Prodajajo tudi objekte podjetij, ki se poskušajo rešiti nepremičnin, saj jih te bremenijo. »Tukaj so cene za poslovne prostore od 600 do 800 evrov za kvadratni meter. Tako prodajamo kompleks, ki je bil zgrajen leta 2002, gre za tri tisoč kvadratnih metrov, lastnik bi prodajal bodisi celoto bodisi po pisarnah, in sicer po 400 evrov za kvadratni meter. A interesa ni.«

## Gostinski lokali po tretjini cene

Še manj zanimanja kot za pisarne je za gostinske lokale. »Tukaj je trg še bolj mrtev, lokali, ki so se prodajali po tri tisoč evrov za kvadratni meter z opremo, se danes prodajajo po 1.200 evrov za kvadratni meter z opremo,« pravi Žižkova. »Ne pričakujem, da bi se letos kaj spremenilo, brezposelnost se ni znižala, prodajajo tisti, ki morajo prodati, ker rešujejo svojo situacijo.«

## **Nekaj optimizma na Obali, a z zadržkom**

Nekaj žarkov optimizma je posijalo na Obali, ugotavlja **Daniel Lovšin** iz nepremičninske agencije Casabela. »Lani je bilo mrtvilo, glede na dogajanje na začetku tega leta pa lahko rečem, da je povpraševanja nekoliko več,« pravi sogovornik, a dodaja, da še zdaleč niso na zeleni veji. »Pričakujem, da se bodo cene še kar nižale.«

## **Najemnine še kar navzdol**

Tako za poslovni prostor, velik 600 kvadratnih metrov, dosežejo največ 2.500 evrov najemnine na mesec, kar je okoli štiri evre za kvadratni meter. »Gre za kakovosten prostor, ki se lahko nameni kakršnikoli dejavnosti, lahko je trgovina, lahko pisarna.« Sicer se najemnine gibljejo od šest do sedem evrov za kvadratni meter,« pravi Lovšin, na najbolj atraktivnih lokacijah, denimo v Portorožu ali Piranu, lahko dosežejo tudi deset evrov. »Da bi dosegli 15 ali 20 evrov kot nekoč, pa lahko le sanjamo,« dodaja.

## **Tudi po tisoč evrov za kvadratni meter se ne prodaja**

Nakupov poslovnih prostorov je zelo malo, dosega cene približno med 900 in tisoč evri za kvadratni meter. »Kar je več, je oglaševana cena. Tako trenutno denimo prodajamo kompleks, velik 600 kvadratnih metrov, za 1,2 milijona evrov, a ne dobimo kupca, tako da bomo verjetno spustili ceno.« Kot pojasnjuje, namreč tudi za tisoč evrov za kvadratni meter težko prodajo kakovosten poslovni prostor na dobri lokaciji.

## **Nepremičnine zanimajo tudi Italijane**

Za nepremičninami na slovenski obali poizvedujejo tudi Italijani. »Zanimajo jih prostori za poslovno rabo, gre predvsem za storitveni sektor, denimo zavarovalništvo,« pojasnjuje Lovšin. »Ampak za zdaj je vse skupaj bolj na ravni poizvedovanja, tudi Kitajci so se že zanimali za nepremičnine.«



**Predrag Todić**, Ljubljana Nepremičnine: V Ljubljani so se znižale tudi najemnine. Če gledamo prostor, velik tisoč kvadratnih metrov, so bile včasih te 15 evrov za kvadratni meter plus stroški, danes so 12 evrov, lahko upadejo tudi na devet evrov.



**Mojca Žižek**, Atrium Nepremičnine: Nekateri poslovni prostori se v Mariboru prodajajo po 400 evrov za kvadratni meter, povprečje pa je tam okoli 800 evrov. V času, ko se je na trgu še kaj dogajalo, je bilo povprečje okoli 1.500 evrov.

Članek je izšel v tiskani izdaji 25.02.2015, št. 39/2015 .



KOMENTIRAJ 9

#### Preberite tudi:

24.02.2015 **Kako bomo odblokirali Slovenijo** 1

24.02.2015 **V Evropi promet s poslovnimi nepremičninami raste**

24.02.2015 **Energetske izkaznice obvezne, a brez nadzora?** 4

Naročite brezplačni tedenski Finance Podjetnik

Vaš e-naslov

POTRDITE PRIJAVO



**Cene nepremičnin še niso dosegle dna** 8



**Čiščenje nepremičninskih zalog** 9



**Prodaje iz stečajev gonilo trga stanovanj** 5



**Kako bomo odblokirali Slovenijo** 1



**Ljubljančan za stanovanje potrebuje 23 let, Celjan pa 16** 11



**DUTB prevzema Celovške dvore: vanje bo še vlagala, koliko, ne pove** 2





**Bo Monting SK novi akrapovič?**



**Koliko denarja izgubite, ker se ne oglašate na telefon?**