

SEDAJ JE PRAVI ČAS ZA ANALIZE MEDIJSKIH VSEBIN

- ★ Uporabite jih za planiranje aktivnosti in motivacijo vaših sodelavcev
- ★ Za boljše odzivanje na krizne situacije
- ★ Načrtovanje marketinških aktivnosti in merjenje rezultatov PR kampanj
- ★ Za spremljanje konkurence in poslovnih partnerjev

Poročilo medijskih objav

ZBORNICA ZA POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI

Pripravljeno: 19.01.2023

<u>Pojavnost:</u>	
CENE NEPREMIČNIN	2
NEPREMIČNINSKA AGENCIJA	1
STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE	3
NAJEMNA STANOVANJA	3
NEPREMIČNINSKI POSREDNIK	1
GRADNJA STANOVANJ	1

<u>Ključne besede v poročilu:</u>	
CENE NEPREMIČNIN	2
NEPREMIČNINSKA AGENCIJA	1
STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE	3
NAJEMNA STANOVANJA	3
NEPREMIČNINSKI POSREDNIK	1
GRADNJA STANOVANJ	1

Pregled objav

ZBORNICA ZA POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI

18. 01. 2023	Moje finance	Stran/Termin: 14	SLOVENIJA
Naslov:	Najem se jim bolj splača kot nakup, najemnino pa krijejo z donosi ustvarjenimi na borzi		
Vsebina:	Najem se jim bolj splača k najemnino pa krijejo z do ustvarjenimi na borzi Jure Ugovšek, Maja Virant moje. finance@finance. si »MOJA NAJETA NEPREMIČNINA JE TUDI DOM, PRAVI IZKUŠENI FINANČNIK, KI PRIHRANKE RAJE KOT V ZIDOVIH PLEMENITI V DELNICAH. SPRVA JE IZ DIVIDEND		
Avtor:	Jure Virant		
Gesla:	CENE NEPREMIČNIN, NEPREMIČNINSKA AGENCIJA, STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE		
19. 01. 2023	Delo	Stran/Termin: 9	SLOVENIJA
Naslov:	Upočasnitev rasti gradbeništva v Evropi do leta 2025		
Vsebina:	Euroconstruct Področje gradbenih inženirskih objektov čaka veliko izzivov		
Avtor:	STA		
Gesla:	GRADNJA STANOVANJ		
19. 01. 2023	Delo	Stran/Termin: 24	SLOVENIJA
Naslov:	Tujcem bi prepovedali nakupe nepremičnin		
Vsebina:	Balearski otoki Lokalna oblast išče načine kako bi po kanadskem zgledu razbremenila preget nepremičninski trg		
Avtor:	Gašper Završnik		
Gesla:	CENE NEPREMIČNIN		
19. 01. 2023	Dolenjski list	Stran/Termin: 5	SLOVENIJA
Naslov:	Pogodba za Podbreznik podpisana		
Vsebina:	NOVO MESTO– Župan Mestne občine Novo mesto Gregor Macedoni je s podjetjema CGP in TGH v ponedeljek podpisal pogodbo za projektiranje in gradnjo dveh stanovanjskih blokov z 81 javnimi najemnimi stanovanji na območju Podbreznika, ki se pridružujejo konec decembra podpisani pogodbi za		
Avtor:			
Gesla:	STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, NAJEMNA STANOVANJA		
19. 01. 2023	Dnevnik	Stran/Termin: 10	SLOVENIJA
Naslov:	V Novem mestu skoraj dvesto novih stanovanj		
Vsebina:	V soseski Podbreznik v Novem mestu bo do konca leta 2024 zraslo pet novih blokov s 184 javnimi najemnimi stanovanji. Tri bloke bo gradil republiški stanovanjski sklad, dva pa novomeška občina, ki tako odgovarja na vse večje povpraševanje po najemnih, zlasti neprofitnih stanovanjih.		
Avtor:	Dragana Stankovič		
Gesla:	STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, NAJEMNA STANOVANJA		

18. 01. 2023

Moje finance

Stran/Termin: 14

Naslov: Najem se jim bolj splača kot nakup, najemnino pa krijejo Naklada: 10.000,00

Avtor: Jure Virant

Površina/Trajanje: 2.160,69

Rubrika/Oddaja: TEMA Z NASLOVNICE

Žanr: POROČILO

Gesla: CENE NEPREMIČNIN, NEPREMIČNINSKA AGENCIJA, STANOVANJSKI SKLAD



14

TEMA Z NASLOVNICE

Jure Ugovšek, Maja Virant
moje.finance@finance.si

Najem se jim bolj splača kot najemnino pa krijejo z do ustvarjenimi na borzi

»MOJA NAJETA NEPREMIČNINA JE TUDI DOM,« PRAVI IZKUŠENI FINANČNIK, KI PRIHRANKE RAJE KOT V ZIDOVIH PLEMENITI V DELNICAH. SPRVA JE IZ DIVIDEND PREJEL TO LIKO, DA JE POKRIL LETNO NAJEMNINO, DANES PA IZ DIVIDEND PREJME NEKAJKRATNIK TEGA, KAR ZA NAJEM 80 KVADRATNIH METROV VELIKEGA STANOVANJA PLAČA LASTNIKU. KO SMO SE NAVDUŠEVALI NAD NJEGOVIM PRISTOPOM, NAS JE SPRAVIL V ZADREGO Z VPRAŠANJEM, ALI BI TUDI MI PRODALI NEPREMIČNINO, TER BREZKOMPROMISNO DODAL, DA BI SE SAM NEPREMIČNINE V SEDANJIH RAZMERAH NA VSE PRETEGE TRUDIL ZNEBITI.



t nakup, osi,

Predstavljamo zgodbe posameznikov, ki za slovenske razmere netipično postavljajo najem pred nakup nepremičnin in zasledujejo višjo donosnost s privarčevanimi sredstvi v drugih naložbenih razredih. Opozarjamo na posebnosti tovrstnega početja, ki je primerno za posameznike z bolj prilagodljivim življenjem oziroma tiste, ki ujamajo najemodajalca, ki je pri določanju najemnin bolj radodaren, kot bi glede na razmere na nepremičninskem trgu lahko bil. In ko poslušamo zgodbe najemnikov, ugotavljamo, da je takšnih več, kot bi si mislili.

»Slovenski najemni trg ne deluje,« boste slišali iz ust prenekaterega nepremičninskega poznavalca. Redkeje pa slišimo zgodbe posameznikov, ki to s pridom izkoriščajo. Namreč del anomalije je tudi razmerje med višino najemnin in vrednostjo nepremičnin, zaradi česar finančni izračun govori v korist najema. Za to potrebujete nekaj nomadskega duha (morebitne pogoste selitve) in srečno roko z najemodajalcem. Bistvo pa se skriva v izjavi sogovornika, ki pravi, da se kakovost bivanja v nepremičnini s skokom njene vrednosti prav nič ne spremeni, medtem ko imajo lahko na drugi strani na borzi ustvarjeni donosi precej blagodejne učinke na družinski proračun.

RAZMERJE MED CENO NAKUPA IN NAJEMNINO DA ODGOVOR NA MARSIKATERO VPRAŠANJE

V knjižni in filmski uspešnici The Big Short, v kateri Michael Lewis piše o zlomu ameriškega nepremičninskega trga, je opisan primer protagonistov, ki so na podlagi razmerja med najemnino in ceno zaznali neravnotežje na nepremičninskem trgu. Eden od njih je hišo, katere vrednost na trgu je presegala milijon dolarjev, oddajal za 2.500 dolarjev na mesec. Ko se je izkušeni finančnik zavedel, da je to absurdno, se je nemudoma lotil prodaje in kolegoma iz rokava stresel nasvet: »Zlato pravilo na nepremičninskem

trgu je, da nepremičnine kupuješ, ko so vredne 10-kratnik letnih najemnin, prodajaš pa jih, ko so vredne 20-kratnik letnih najemnin.« V tistem trenutku je bilo razmerje med ceno in letno najemnino višje od 30.

Ameriški trg je poseben - tako zaradi lažje prodaje nepremičnin kot delovanja trga najemnin in tudi davkov. Vseeno pa osnovne zakonitosti financ veljajo povsod in pri določenem razmerju je najem privlačnejši od nakupa. Kakšno pa je razmerje v Sloveniji?

»Dolgo je bilo v Ljubljani nepisano pravilo, da stane kvadratni meter najema stanovanja okoli 10 evrov na mesec, odstopanja cene navzgor oziroma navzdol pa so bila odvisna od lokacije in starosti stanovanja. To pomeni, da se je denimo 60 kvadratnih metrov veliko stanovanje oddajalo za 600 evrov na mesec. Nakupna cena takšnega stanovanja je znašala od 140 do 180 tisoč evrov oziroma od 2.400 do tri tisoč evrov na kvadratni meter. Prodajna cena stanovanja v Ljubljani se je lahko izračunala tako, da smo z najemnino ustvarili (do) okoli pet odstotni letni donos. To pomeni, da se je vrednost stanovanja skozi oddajo povrnila v okoli 20 do 25 letih. Če upoštevamo odbitke zaradi plačila davka in stroškov obnove, se to obdobje podaljša,« razlaga Roman Prskalo iz nepremičninske agencije Metropola IN.

Po njegovih opažanjih pa se je razmerje med nakupno ceno in najemnino predvsem po letu 2020 obrnilo v korist najemnin. »Rabljeni stanovanja so se v zadnjih nekaj letih podražila za 40 do 70 odstotkov, na štiri tisoč evrov za kvadratni meter. Najemnine so se v zadnjih nekaj letih prav tako dvignile, vendar manj, do 40 odstotkov. Za 60 kvadratnih metrov veliko stanovanje je zdaj treba odšteti okoli 850 evrov. To pomeni, da se je donos iz oddaje stanovanj v zadnjem obdobju nekoliko poslabšal. V primeru upada prodajnih cen stanovanj pa se bo to razmerje spet nekoliko izboljšalo,« nadaljuje Prskalo.





16

TEMA Z NASLOVNICE



Finančnik, ki z donosi na borzi močno presega stroške najemnin

Podobno kot junaka iz knjige The Big Short je razmerje med najemnino in ceno nepremičnin zmotilo izkušenega finančnika, ki nam je razkril svojo zgodbo o najemu stanovanja. Ker ne želi, da bi ga na podlagi razkrite zgodbe znanci prepoznali, smo nekatere podrobnosti v zgodbi spremenili.

Pred več kot petimi leti sta si z ženo na lokaciji, ne veliko oddaljeni od Ljubljane, ogledovala vrstne hiše. Pri pregledu ponudbe sta našla tudi razpis za oddajo stanovanj republiškega stanovanjskega sklada. Njuni dohodki niso bili majhni, takrat sta imela enega otroka, a odločila sta se za prijavo. To so bila leta, ko je slovensko gospodarstvo capljalo iz krize in zanimanje za nepremičnine je bilo skromno, obrestne mere na hipotekarna posojila pa tudi višje, kot smo jih bili vajeni do lanskega poletja. Bila sta izbrana in za najemnino približno 80 kvadratnih metrov stanovanja z dvema parkirnima mestoma in kletjo vse do danes plačevala okoli 700 evrov. V pogodbi imajo inflacijsko klavzulo, ki pa v minulih letih nizke rasti cen ni povzročila zvišanja najemnin. V prihodnje bi lahko bilo drugače, a sogovornik to sprejema, saj se zaveda, da so cene nepremičnin in najemnin v zadnjih letih precej zrasle.

Po njegovi oceni je bila vrednost nepremičnine v času sklenitve najemne pogodbe okoli 220 tisoč evrov, v trenutku pred spremembami kreditne politike bank ob koncu leta 2022 pa so se tovrstne nepremičnine na trgu ponujale po 350 tisoč evrov. »Donosnost najemnine je tako s štirih odstotkov upadla na 2,5 odstotka,« pojasnjuje in poudarja, da je s prihranki, ki jih je pred leti raje preusmeril na borzo, letno zaslužil krepko več kot 10 odstotkov po davkih. Pri izbiri naložb je, tudi po zaslugi svojega finančnega znanja in aktivnega spremljanja naložb, imel srečno roko.

»Danes seveda marsikdo lahko reče, da sem imel srečo, da sem bil izbran pod takšnimi pogoji. A s tem se težko strinjam. Takrat je bilo zanimanje za tovrstni najem skromen, skoraj vsakdo je na razpisu dobil alocirano zeleno enoto. Še več, ob vselitvi vsa stanovanja celo niso bila prevzeta v najem in so nekaj časa ostala prazna,« pravi.

Logika »za obrok posojila toliko kot za najemnino«

Sogovornik pravi, da je svojo odločitev pred leti utemeljeval na podlagi sestave mesečnega obroka posojila, ki bi ga moral plačevati v primeru 25-letnega najema posojila za 220 tisoč evrov, kar bi zneslo za celotno takratno vrednost nepremičnine. »Pri nakupu nepremičnine s hipotekarnim posojilom bi resda moral nekaj deset tisoč evrov primakniti sam, a za tehtanje odločitve se mi to zdi pravi pristop. Izračunal sem, da bi v prvih 14 letih samo za obresti vsak mesec plačeval več, kot znaša najemnina. Preostane torej še celih 11 let obresti, ki se z odplačevanjem glavnice v mesečni anuiteti sicer zmanjšujejo in so manjše od mesečne najemnine. Vendar pa na preostali razpoložljivi mesečni



»Rabljena stanovanja so se v zadnjih letih podražila za 40 do 70 odstotkov, najemnine pa se v zadnjih nekaj letih niso povzpеле za več kot 40 odstotkov. To pomeni, da se je donos od oddaje stanovanj nekoliko poslabšal,« razlaga Roman Prskalo iz nepremičniške agencije Metropola IN.

dohodek gospodinjstva in s tem kakovost življenja vpliva celotna mesečna anuiteta. Vračila glavnice v tem izračunu ne upoštevam, saj je to izposojen denar, ki ga vračaš, obresti pa so stroški financiranja in so podobne najemnini,« razlaga.

Ko dividende pokrijejo najemnino

Sam je že takrat po zaslugi uspešnega trgovanja predvsem na domači borzi privarčeval zajeten znesek, ki bi njemu in ženi omogočil nakup stanovanja brez večjega posojila. A se je odločil, da bo tista sredstva še plemenitil. »V prvih letih sem najemnino pokrival samo iz letnih dividend. Z nekaj sreče in predvsem po zaslugi rastočih izplačil dividend družb, ki jih imam v portfelju, trenutno dividende znašajo večkratnik letne najemnine,« pravi in svoje odločitve ne obžaluje.

Primerjalno bi se torej v preteklosti z nakupom nepremičnine odpovedal privarčevanim sredstvom in v tem primeru bi bile njegova korist »neplačane najemnine« ter rast vrednosti nepremičnine. Vendar pa bi bil oportunitetno na slabšem, saj je denarni tok na vložena sredstva večkratnik letne najemnine in prehitve tudi vrednost prirasta vrednosti nepremičnine. »In dodatno, poznate koga, ki proda svoj dom, ker se mu je vrednost na trgu podvojila?« še sprašuje.

Kot je še povedal v pogovoru, so se še zlasti delnice na ljubljanski borzi izkazale kot dobre izplačevalke dividend. »Dividendna donosnost je v zadnjih letih znašala pet odstotkov in več, letos pa bi utegnili biti sedem ali osem odstotkov. Še precej višja je, če jo ocenjujemo glede na nakupno ceno. Z gotovostjo ne vemo, kakšne bodo dividende v prihodnje, a če bo poslovanje ljubljanskih blue chipov, kljub današnjim izzivom v poslovnem okolju, solidno in tudi če izplačila niti ne zrastejo, potem je iz tega naslova ob privarčevanem znesku v višini polovice današnje vrednosti stanovanja možno poravnati najemnino ali pa vsaj velik del te,« razlaga.



Pri tem omenja še eno pozitivno lastnost dividend. »Številne slovenske delniške družbe želijo vzdrževati izplačilo dividend tudi zaradi pritiska največje lastnice države. Tako smo tudi v letih ne tako uspešnega poslovanja bili deležni razmeroma visokih izplačil. Vlagatelj pa pri dividendni donosnosti ne občuti, kako visoka je današnja cena delnice na borzi. Pomembna je le nakupna cena,« dodaja.

Nadaljnje razmišlja, da dividendna donosnost, če bodo dividende v prihodnje rasle, za kar si prizadevajo vodstva vseh družb, ne bo sedem odstotkov, kot znaša danes pred davki, ampak bo prek deset odstotkov po davkih. Če temu seveda ne bodo sledile tudi cene na borzi. In, roko na srce, na ljubljanski borzi v zadnjih letih res niso, če samo primerjamo dividendne donosnosti indeksov evropskih ali ameriških »blue chipov«. »Tega pa seveda ne moremo trditi za cene nepremičnin in prav tu je svojevrsten slovenski paradoks. Tveganje za nepremičnino v Sloveniji je enako tudi za družbo, ki večino poslovanja in prihodkov ustvari v Sloveniji. Lahko pa postavimo hipotezo, da je slovenski nepremičninski trg neprimerno bolj učinkovit od slovenskega kapitalskega trga, in smo potem res svetovni unikum,« pravi na pol v šali, na pol zares.

»Tudi najeta nepremičnina je dom«

Presenečen je nad okolico, tudi finančniki, ki se čudijo njegovemu početju. Ko si vzame čas in svoje razmišljanje pojasni, pa jih večina z odobravanjem sprejme ugotovitev, da je lastništvo nepremičnine morda včasih res iracionalno. Tudi jaz nisem bil izjema, kot verjetno tudi nisem bil edini, ki ga je sogovornik po mojem hvaljenju koncepta reševanja stanovanjskega vprašanja na koncu pogovora spravil v zadrego z vprašanjem: »Boste tudi vi šli v najem?«

In ob tem dodal: »Če bi sam bil lastnik nepremičnine, bi se je že včeraj na vse pretege poskušal znebiti.«

Prav tako meni, da je bivanje, ki ga omogoča lastna ali najeta nepremič-



»Z donosi na prihranke sem ustvarjal več, kot je znašala donosnost najemnin. Razmerje med najemninami in cenami nepremičnin je v Sloveniji tradicionalno nizko in spodbuja iskalce nepremičnin k tovrstnemu tehtanju,« pravi profesor podjetništva na Ekonomski fakulteti Univerze v Ljubljani **Blaž Zupan.**

nina, praktično enako. »Moja najeta nepremičnina je tudi dom. Prav nobenih omejitev ne čutim, če ne morem prosto po Prešernu vrtati v kopalnici, ko se mi zahoče.«

PROFESOR PODJETNIŠTVA NA KAPITAL USTVARIL VEČ OD STROŠKA NAJEMNINE

Tudi Blaž Zupan, podjetnik in profesor podjetništva na Ekonomski fakulteti Univerze v Ljubljani, je v preteklosti zasledoval logiko višjega ustvarjenega donosa na kapital od stroška najemnine. Kot pojasnjuje, je njegova tričlanska družina v Ljubljani šest let najemala razmeroma novo hišo. »Z lastnikom smo sprva sklenili triletno najemno pogodbo za 1.400 evrov na mesec, nato pa smo pogodbo podaljšali za novo triletno obdobje, pri čemer je lastnik dvignil najemnino za sto evrov,« pripoveduje.

Čeprav pri najemninah ni šlo za majhne zneske, Zupan razlaga, da je z donosi na prihranke ustvarjal več, kot je znašala donosnost najemnin. Razmerje med najemninami in cenami nepremičnin je v Sloveniji tradicionalno nizko in spodbuja iskalce nepremičnin k tovrstnemu tehtanju. Zupan se je navduševal predvsem nad platformami za posojanje P2P, kot je Mintos. »Donosnosti pred davki so od 10 do 15 odstotkov na leto. Sam sem donose ustvarjal s prihranki iz zaslužkov z normiranim s. p. in posledično nisem bil visoko obdavčen. Je pa res, da ne gre za zajamčen donos, bili so tudi primeri, ko so platforme propadle in je bila izgubljena tudi glavnica,« razlaga Zupan.

Prednost dolgoročne najemne pogodbe

Zupan v svoji izkušnji poudarja pozitivno plat dolgoročne najemne pogodbe, kar je v njegovem primeru predlagal lastnik. »Verjetno si je s triletno pogodbo želel zagotoviti stalnega najemnika. Sami nismo imeli namena odstopiti od pogodbe in smo brez težav privolili. Smo se pa hkrati zavedali, da lahko po zakonu sami pretrgamo pogodbo v treh mesecih. Pozitivna plat tega je bilo tudi zagotovilo, da se v tem obdobju višina najemnine ne bo spremenila,« pravi.

Plačilo najemnin naj ne bo odvisno od ustvarjenih donosov

Zupan pravi, da je takšen pristop k reševanju stanovanjskega vprašanja primeren za posameznike, ki tudi sicer zaslužijo dovolj za pokrivanje najemnine. »Sam sem precej naklonjen tveganju, a si ne predstavljam, da bi dobro spal, če bi bila zmožnost plačevanja najemnine odvisna od tega, kakšne donose ustvarjam s privarčevanimi sredstvi. Gre bolj za to, da daješ prihrankom možnost večjega plemenjenja kot s samo nepremičnino, medtem ko je koristnost bivanja v najetem ali svojem stanovanju za moje predstave enaka,« meni Zupan. Dodatno pa pojasnjuje, da je v te namene treba nalagati v likvidne naložbe. »Če se zgodi kaj nepredvidljivega na strani ustvarjanja rednih dohodkov, lahko v vsakem trenutku prodaš za nekaj tisoč evrov delnic in si tako ustvariš potrebno denarno rezervo za kritje nekaj mesecev najemnin,« razlaga.





18

TEMA Z NASLOVNICE

**Pomembni so odnosi z lastnikom**

Zupan poudarja, da je pri dolgoročnem najemu treba jasno določiti, kdo krije katere investicije oziroma popravila. Navadno investicije, povezane z običajno obrabo, krije lastnik, kar se pokvari zaradi nepravilne rabe, pa najemnik. »Sami temu v času sklenitve pogodbe nismo namenjali dovolj pozornosti, zaradi česar je bilo v nekaterih primerih potrebna nekaj pregovarjanja. A nič takšnega, kar bi načelo odnose med nami in najemodajalcem,« opisuje svojo izkušnjo.

Nič ni večno

Je pa Zupan na lastni koži spoznal drugo plat medalje: kaj se zgodi, ko se pogodba ne podaljša. »Lastnik se je odločil nepremičnino uporabljati za lastne namene, sami pa smo morali iskati nadomestno nepremičnino. Glavno vprašanje je, koliko prilagodljiv si. Sin se šola v Šiški in posledično smo iskali nepremičnino v tem delu Ljubljane. Nismo ga želeli premeščati v drugo šolo oziroma z vožnjo po prestolnici izgubljati časa,« pojasnjuje in dodaja, da moraš biti pri takšnem reševanju stanovanjskega vprašanja ves čas pripravljen na selitve.

»Čeprav lahko s sredstvi, ki sem jih nazadnje porabil za nepremičnino, ustvarjaš velike donose, sam nisem najbolj naklonjen selitvam. Zato smo pred iztekom šestletnega najema iskali hišo za najem oziroma nakup. Za najem nismo našli ničesar primernega, zato smo se odločili za nakup, smo pa morali za to precej odšteti,« svojo izkušnjo predstavlja Zupan.

Sto tisoč evrov za najem v šestih letih

Pa ga ob tem kaj zaboli, ko si izračuna, da je v šestih letih za najemnino namenil več kot 100 tisoč evrov? »Ne. Ker je bil donos na znesek, ki bi ga morali odšteti za primerljivo nepremičnino, v tem času višji o najemnini, ki smo jo plačali. Tako da smo na koncu imeli privarčevanega dejansko več denarja, kot smo ga imeli na začetku najema. Ta izračun sicer ne upošteva sprememb vrednosti nepremičnin, kar pa je vnaprej nevhvaležno ocenjevati.«

ODDAJA STANOVANJA IN NAJEM HIŠE

Zupan v pogovoru razkrije še en zanimiv primer znanke, ki ima v lasti razmeroma veliko stanovanje na dobri lokaciji v Ljubljani. Tega je oddala eni od ambasad za dva tisoč evrov na mesec, sama pa z družino najela hišo za 2.400 evrov na mesec. Od najemnini seveda plača davek.

»Za majhno doplačilo tako z družino živijo v nepremičnini, ki njihovem življenjskemu slogu bolj ustreza,« pojasnjuje Zupan.

KAJ OSTANE TISTIM, KI IMAJO ZA REŠEVANJE STANOVANJSKEGA VPRAŠANJA NA VOLJO MANJŠI ZNESEK PRIVARČEVANIH SREDSTEV?

Pri tem ne smemo spregledati, da vsi trije omenjeni pri reševanju stanovanjskega vprašanja izhajajo iz razmeroma

ugodnega osebnega finančnega položaja. Portfelj naložb oziroma lastništvo vredne nepremičnine jim omogoča izbiro med nadaljnjim plemenitjem naložb ali prodajo portfelja ter njegovo porabo za nakup nepremičnine.

Kot opozori še en neimenovani finančnik, pa večina posameznikov ni v tako ugodnem položaju in mora za nakup nepremičnine najeti večje posojilo. »Kdor kupi nepremičnino z 20 odstotki lastnega vložka, preostanek pa financira s posojilom na banki, lahko z uporabo finančnega vzvoda skozi desetletje in več, ko lahko pričakuje realno rast vrednosti nepremičnin, opazno poveča svoje premoženje. Seveda bi to teoretično lahko storil tudi na delniškem trgu, a si je kaj takšnega težko predstavljati. Tudi če bi si že kdo izposodil velike vsote denarja in jih vložil v delnice, bi bile obrestne mere zagotovo precej višje,« pa omeni še pozitivno plat nakupa nepremičnin z najemom. Priznava pa, da se zdijo delnice dolgoročno boljše naložba, če gledamo strogo samo finančni vidik.

OBSTAJAJO TUDI NAJEMODAJALCI, KI SE ODPOVEJO DELU DONOSA, KER RADI POMAGAJO REŠEVATI STANOVANJSKO VPRAŠANJE

Kot izhaja iz izkušenj številnih najemodajalcev, katerih zgodbe so znane naši redakciji, se v slovenskem prostoru neredko zgodi, da lastniki višino najemnini puščajo nespremenjeno več let, čeprav bi pričakovali recimo povišanje glede na spremembe v poslovnem okolju. Še zlasti je to ne-



»Če bi pred leti kupil nepremičnino, bi moral likvidirati portfelj naložb. S tem bi bil na eni strani brez mesečne obveznosti plačevanja najemnine, na drugi pa bi bil kot lastnik deležen tudi rasti vrednosti nepremičnine. Vseeno pa bi bil oportunistno na slabšem, saj je denarni tok na vložena sredstva v delnice večkratnik letne najemnine in prehitel tudi vrednost prirasta vrednosti nepremičnine,« pojasnjuje finančnik, ki je izračunal, da je najem bolj prijazen do njegovih osebnih financ kot nakup.

redka praksa, če so najemniki mladi pari ali mlade družine, ki so najemodajalcem simpatični. Kot pravi sogovornik, ki ne želi biti imenovan, so njegovi najemodajalci veseli, da lahko mladi družini pomagajo reševati stanovanjsko vprašanje. Sta pa za doseganje takšnega zaupanja seveda pomembna redno plačevanje in skrb za stanovanje.

Najemodajalci so nadpovprečno premožni ljudje, pogosto starejši, ki ne čutijo potrebe po iskanju dodatnih donosov niti se s tem ne želijo ukvarjati. V številnih primerih gre za podobne tipe varčevalcev, kot so tisti, ki kljub inflaciji velike zneske puščajo ležati na bančnem računu. Tudi po zaslugi tega, da lastniki nepremičnin ne zasledujejo donosov, kot bi jih lahko dosegali, se je marsikateri najemodajalec znašel v položaju, ko plačuje za najem manj, kot bi znašala tržna najemnina.

To je še dodatna voda na mlin dolgoročnega najemnika, saj strošek najemnine kot delež njegovega dohodka oziroma ustvarjenega donosa upada. Je pa seveda težko na začetku predvideti, kakšen odnos bo do vas imel najemodajalec. Po poslušanju različnih zgodb najemnikov ugotavljamo, da lahko od najemodajalcev, ki so nepremičnine kupili kot naložbo - še zlasti če so za to najeli posojilo -, pričakujete več pritiskov na dvige najemnina.

Boste pa zagotovo imeli boljšo pogajalsko moč, če se izkažete kot zanesljiv in zaupanja vreden najemnik. Najemodajalci se namreč res ne želijo ukvarjati z vsakokratnim iskanjem najemnikov in vzpostavljanjem zaupanja, zato na koncu številni sprejmejo nižjo donosnost (cenejšo najemnino) v zameno za stabilna plačila in prihranjen čas.

POGLED NEPREMIČNINSKIH POSREDNIKOV

Koliko »preračunljivih« najemnikov imamo v Sloveniji, smo vprašali še nepremičninska posrednika. Kot pravi Roman Prskalo iz nepremičninske

agencije Metropola IN, v Sloveniji z naskokom prevladuje miselnost, da raje bivamo v svoji lastni nepremičnini, kar nam daje občutek varnosti. Najem je največkrat rešitev za mlade pare in študente, dodaja direktorica nepremičninske agencije Inalbea Zarja B. Mavec.

V zadnjem času so na najemniški strani tudi tisti, ki so svoje nepremičnine prodali po visokih cenah, zdaj pa pred nakupom nove čakajo na pocenitve, opaža Prskalo. »Pričakujejo, da se bodo v naslednjem obdobju zaradi napovedanega poslabšanja gospodarskih razmer in vse dražjega financiranja cene nepremičnin nekoliko znižale.« V vmesnem času pa stanovanje ali hišo raje najamejo, pravi.

Koliko jih gre v najem zaradi finančne preračunljivosti?

Takih, ki so se za najem odločili, ker so bolj podjetniško usmerjeni in sredstva raje vlagajo v svoje podjetje oziroma posel, je zelo malo, pravi Zarja B. Mavec. V celotni svoji karieri je srečala manj kot deset takšnih. Nekateri, sicer redki, najemajo nepremičnino za dom tudi zato, ker svoja finančna sredstva raje vlagajo v bolj tvegane naložbe, kjer pričakujejo boljše donose, dodaja Roman Prskalo. A takšni vlagatelji, ki sprejemajo večje tveganje, svojo nepremičnino navadno že imajo, opaža Zarja B. Mavec.

Kako visoke so najemnine za večje nepremičnine?

Za večja stanovanja v Ljubljani se cena mesečnega najema giblje od 1.500 do največ dva tisoč evrov na mesec, več najemniki niso pripravljeni plačati, pravi Zarja B. Mavec. Zanimivo je, da se tudi najemnine za hiše večinoma gibajo okrog podobnih zneskov in grejo le izjemoma do treh tisočakov, opaža Prskalo. Razlaga je pravzaprav preprosta. Kvadratura je pri hiši sicer res precej večja, je pa zaradi gradnje prevelikih hiš v sedemdesetih in osemdesetih letih prejšnjega stoletja - in teh je na trgu največ -, uporabna površina precej manjša, pravi Zarja B. Mavec. »Najemniku ne pomenijo prav veliko kurilnica in drugi servisni prostori.« Bolj kot to število sob in lokacija, še pravi.

V preteklosti so se luksuzne nepremičnine oddajale tudi za več kot tri tisočake na mesec, v najbolj prestižnih predelih, denimo v Podutiku ali Rožni dolini, celo do šest tisoč evrov, pravi Zarja B. Mavec. A takšne zneske so bili pripravljeni plačevati le tujci, denimo za najem ambasad, ali predstavniki tujih podjetij, ki so prihajali z družinami. Od pandemije veliko dela poteka na daljavo in je tudi selitev v druge države, predvsem družin, manj, opaža Zarja B. Mavec: »Predstavniki podjetij oziroma držav prihajajo sami, in še to le za del meseca, in zato potrebujejo manjša stanovanja.«





Tudi najemodajalec si želi dolgega najema

Ker gre za dom, in ne le za začasno rešitev, je cilj najema daljše časovno obdobje, opažata sogovornika. Pri tem imata najemnik in lastnik pogosto enak interes, pravi Zarja B. Mavec: »Tudi veliko lastnikov večjih stanovanj si želi najemnike, ki bi ostali dalj časa.« Pogosto se na začetku dogovorijo za enoletne pogodbe. Če sta obe strani zadovoljni, pa je pri dolgoročnih najemnikih podpis petletnih pogodb običajna stvar.

Ko najemodajalec »začuti«, da so najemniki v redu in, predvsem, da bodo sposobni plačevati najemnino in stroške, v večini primerov privoli v daljši najem, pravi Prskalo. Zgodi se tudi, da najemniki ostanejo v isti nepremičnini tudi deset let in več, pravi Zarja B. Mavec.

Vprašanje, kolikokrat se mora najemnik seliti v obdobju 20 let, nima enotnega odgovora. Z nekaj sreče lahko zamenja le nekaj nepremičnin. Če ima smolo, se lahko seli tudi na leto ali dve, pravi Prskalo. Je pa slaba stran menjavanja najemniškega doma hkrati tudi dobra stran: če vam dom ni všeč, lahko zelo preprosto poiščete drugega. Tudi pri nakupu se zgodi, da kupec brčne v temo in denimo kupi stanovanje, pri katerem se pozneje izkaže, da ga nekaj zelo moti, pravi Zarja B. Mavec: »Toda pri nakupu luksuza hitre zamenjave ne boste imeli.«

Pri dolgoročnem najemu vas pričaka skoraj prazno stanovanje

Pri najemanju za daljše obdobje najemniki pogosto kupijo svoje pohištvo in si nepremičnino opremijo po svojih željah in potrebah. Zato je pri dolgoročnem najemu, vsaj glede opremljenosti, podobno kot v tujini: najemnik dobi skoraj prazno stanovanje, pravi Zarja B. Mavec: »Opremljena je kuhinja in morda so v njem še vgradne omare, vse drugo pohištvo pa prinesejo najemniki s sabo.«

V mesecu dni do najema stanovanja, za hišo dlje

V mestih je precej lažje najeti stanovanje kot hišo, ker je ponudba najemnih stanovanj na trgu precej večja, pravi Prskalo: »Če najemnik aktivno išče stanovanje v Ljubljani, spremlja vse nove oglase, in ko se pojavi nov oglas, takoj tudi ukrepa. Če pri tem ni preveč izbirljiv, lahko kljub slabi ponudbi stanovanje najde v mesecu dni.«

Pri hišah pa je ponudba precej bolj skromna. Največ povpraševanja je po novejših manjših hišah, velikih do 120 kvadratnih metrov, z zemljiščem okoli 600 kvadratnih metrov, za okoli 1.500 evrov na mesec, razlaga Prskalo: »Ponudba takšnih hiš je slaba, če pa je najemodajalec pri izboru najemnika še malo izbirljiv, lahko najemnik takšno hišo v Ljubljani išče kar nekaj časa, to je tudi pol leta in več.«

Blaž Zupan na podlagi svojih izkušenj in spremljanja slovenskega nepremičninskega trga pravi, da je najemanje za mlajše družine primernih hiš v prestolnici zelo težavna naloga, saj je ponudba zelo skromna. »Že za nakup je težava, kaj šele za najem,« razlaga.



»Veliko lastnikov večjih stanovanj si želi najemnike, ki bi ostali dalj časa. Pogosto se na začetku dogovorijo za enoletne pogodbe. Če sta obe strani zadovoljni, pa je pri dolgoročnih najemnikih podpis petletnih pogodb običajna stvar,« pravi direktorica nepremičninske agencije Inalbea Zarja B. Mavec.

TOREJ, NAJETI RAJE KOT KUPITI?

Kot izhaja iz izkušenj sogovornikov, je odgovor na to vprašanje precej odvisen od pogledov na dom. Ko smo v zadnjem obdobju to vprašanje postavljali med finančniki, so številni opozorili na dilemo, da je eno finančni izračun, druga pa je uskladitev te razlage z življenjskimi sopotniki oziroma sopotnicami. Pogledi na to vprašanje se radi razlikujejo.

Eden od glavnih dejavnikov tehtanja, vsaj pri osebnih financah, je višina najemnine v primerjavi s ceno. Kot izhaja iz pričevanj, pa ima pri tem nezanemarljivo vlogo srečna roka pri izbiri najemodajalca. To še zlasti velja pri tako plitvem najemniškem trgu, kot je Slovenija.

Tudi iz pričevanj oseb, ki ne nastopajo v prispevku, nam je znano, da marsikateri lastnik nepremičnine ne dviguje najemnin ali pa jih dviguje manj, kot bi mu razmere na trgu dopuščale. Nekdo, ki zasleduje dolgoročni najem v isti nepremičnini, pa vnaprej težko ve, kako dolgo bo lastnik oddajal nepremičnino. Prav tako ne ve, kakšno donosnost bo dolgoročno zasledoval lastnik. Lahko pa z vestnim poravnavanjem najemnin in skrbjo za stanovanje pripomore k temu, da se bo lastnik z vsakim predlogom dviga najemnine znašel v večjem strahu pred izgubo zaželenega najemnika.

Pomembno vlogo pri tehtanju imata tudi finančno znanje, ki pride do izraza pri plemenitenju premoženja, in seveda odnos do tveganja. Ali povedano laično: kako naš želodec sprejema nestanovitnost (nihajnost) na kapitalskem trgu, tudi ob visoki dividendni donosnosti v primerjavi s tisto na nepremičninskem trgu, ki je kratkoročno praviloma manjša. Strategija »kupi in pozabi« je zdravilo tudi za to.

In navsezadnje odnos do nepremičnin. Za številne je lastna sanjska nepremičnina eden od življenjskih ciljev. Sogovornika nista takšna - prvi celo pravi, da je lastna nepremičnina, še zlasti pa sanjska, prej breme kot veselje - in sta lahko sledila svojim finančnim izračunom, ne da bi morala potlačiti svoje življenjske cilje. Nas pa njuna zgodba uči, da se je dobro zavedati, kakšna je cena teh, predvsem v obliki zamujenih naložbenih priložnosti.

19. 01. 2023

Delo

Stran/Termin: 9

Naslov: Upočasnitev rasti gradbeništva v Evropi do leta 2025

Naklada: 19.752,00

Avtor: STA

Površina/Trajanje: 621,93

Rubrika/Oddaja: GOSPODARSTVO

Žanr: POROČILO

Gesla: GRADNJA STANOVANJ



Upočasnitev rasti gradbeništva v Evropi do leta 2025

Najbolj bo na udaru gradnja stanovanjskih nepremičnin, najbolj odporna pa gradnja gradbenih inženirskih objektov. FOTO JOŽE SUHADOLNIK

Euroconstruct Področje gradbenih inženirskih objektov čaka veliko izzivov

Rast gradbeništva v Evropi se bo v obdobju 2023–2025 upočasnila, kažejo izračuni analitske mreže Euroconstruct. Najbolj bo na udaru gradnja stanovanjskih nepremičnin, najbolj odporna pa bo gradnja gradbenih inženirskih objektov, so včeraj sporočili z Münchenskega inštituta Ifo, ki je član Euroconstructa.

Po dveh odličnih letih so se napovedi za gradnjo stavbnih objektov krepko poslabšale. Gradbena dejavnost naj bi to in prihodnje leto upadla za tri odstotke, nato pa naj bi se v letu 2025 rahlo povečala. Za letos pričakujejo dvoodstotni padec obsega novogradenj, kar naj bi bila posledica upočasnitve gospodarske aktivnosti zaradi vojne v Ukrajini.

Za leti 2023 in 2024 napovedujejo tudi zmanjšanje obsega del

na obstoječih stavbah, in sicer kot posledico izjemno radodarnih državnih subvencij za prenove v Italiji. »Se bodo pa v večini evropskih držav zaradi nedavnega šoka glede cen energije povečale investicije v obstoječe objekte,« je dejal strokovnjak pri Ifu Ludwig Dorffmeister.

Področje gradbenih inženirskih objektov se bo srečevalo z veliko izzivi, je dodal. Nujne investicije v infrastrukturo za dobavo energije, razširitev transportnega omrežja in javni prevoz bodo spodbudile rast tega področja za 2,9 odstotka v tem letu, za 1,8 odstotka v prihodnjem in za 2,2 odstotka v letu 2025. Rast naj bi bila najvišja v Italiji, na Norveškem, Slovaškem in Poljskem, upad naj bi doživela le Finska. V Nemčiji je pod vedno večjim pritiskom gradnja novih stanovanjskih stavb, pravijo. Glav-

ni vzroki so podražitev stanovanjskih posojil, visoka rast gradbenih stroškov in zmanjšanje zveznih subvencij za tovrstno gradnjo, pravi Dorffmeister. Glede na analizo Ifa v decembru se je obseg naročil, čeprav je še vedno na visoki ravni, zmanjšal peti mesec zapored.

V ZDA rast porabe za gradnjo

Poraba za nove gradbene projekte je v ZDA novembra na mesečni ravni narasla za 0,2 odstotka, potem ko se je oktobra po popravljenih podatkih ameriškega ministrstva za trgovino za prav toliko zmanjšala. V medletni primerjavi je bila večja za 8,5 odstotka. Objava je pozitivno presenečenje. Ekonomisti, ki jih je anketiral *The Wall Street Journal*, so namreč pričakovali, da se bodo izdatki za gradbeništvo zmanjšali za 0,4 odstotka.

Poraba za zasebne gradbene projekte se je po oktobrskem zmanjšanju za 0,7 odstotka novembra povečala za 0,3 odstotka. Naložbe v zasebne nestanovanjske objekte so poskočile za 1,7 odstotka. Poraba za nove stanovanjske projekte je medtem na mesečni ravni nadovala za 0,5 odstotka, od tega za enodružinske hiše za 2,9 odstotka. To je predvsem posledica visokih hipotekarnih obrestnih mer.



Poraba za stanovanjske bloke je narasla za 2,4 odstotka, vsa druga za nestanovanjske projekte pa je novembra glede na oktober narasla za 0,9 odstotka.

Slovenija oktobra z največjo rastjo gradbeništva v EU

Obseg gradbenih del v državah z evrom in tudi v celotni Uniji se je oktobra na mesečni ravni povečal za 1,3 odstotka. Na letni ravni je bila rast v območju evra 2,2-odstotna, v EU pa 2,4-odstotna. Močno je izstopala Slovenija, kjer so bile stopnje rasti v obeh primerjavah veliko nad povprečjem. Obseg del na gradbenih inženirskih objektih je bil oktobra v območju z evrom odstotek večji kot septembra, na stavbah pa 1,3 odstotka večji, so sporočili z evropskega statističnega urada Eurostat. Tudi v celotni EU je bila mesečna rast opravljenih gradbenih del na stavbah 1,3-odstotna, precej skromnejša pa pri gradbenih inženirskih objektih, in sicer 0,1-odstotna.

Med državami, za katere so bili na voljo podatki, je največjo mesečno rast dosegla Slovenija (+8,5 odstotka). Sledita Romunija (+5,5 odstotka) in Poljska (+5,0 odstotka). Manjša kot mesec prej pa je bila gradbena aktivnost na Madžarskem (-1,8 odstotka), Portugalskem in Finskem (po -0,7 odstotka), na Švedskem (-0,4 odstotka) in v Španiji (-0,3 odstotka). Na letni ravni je bila rast obsega del na gradbenih inženirskih objektih v območju evra oktobra 1,9-odstotna in na stavbah 2,3-odstotna. V EU sta se ti stopnji rasti ustavili pri 1,7 oziroma 2,4 odstotka.

STA

- Gradbeništvo je knjižilo dve odlični leti.
- V Sloveniji zelo hitra rast.
- Gradbena podjetja se morajo pripraviti na težje čase.

19. 01. 2023

Delo

Stran/Termin: 24

Naslov: Tujcem bi prepovedali nakupe nepremičnin

Naklada: 19.752,00

Avtor: Gašper Završnik

Površina/Trajanje: 610,96

Rubrika/Oddaja: ZADNJA STRAN

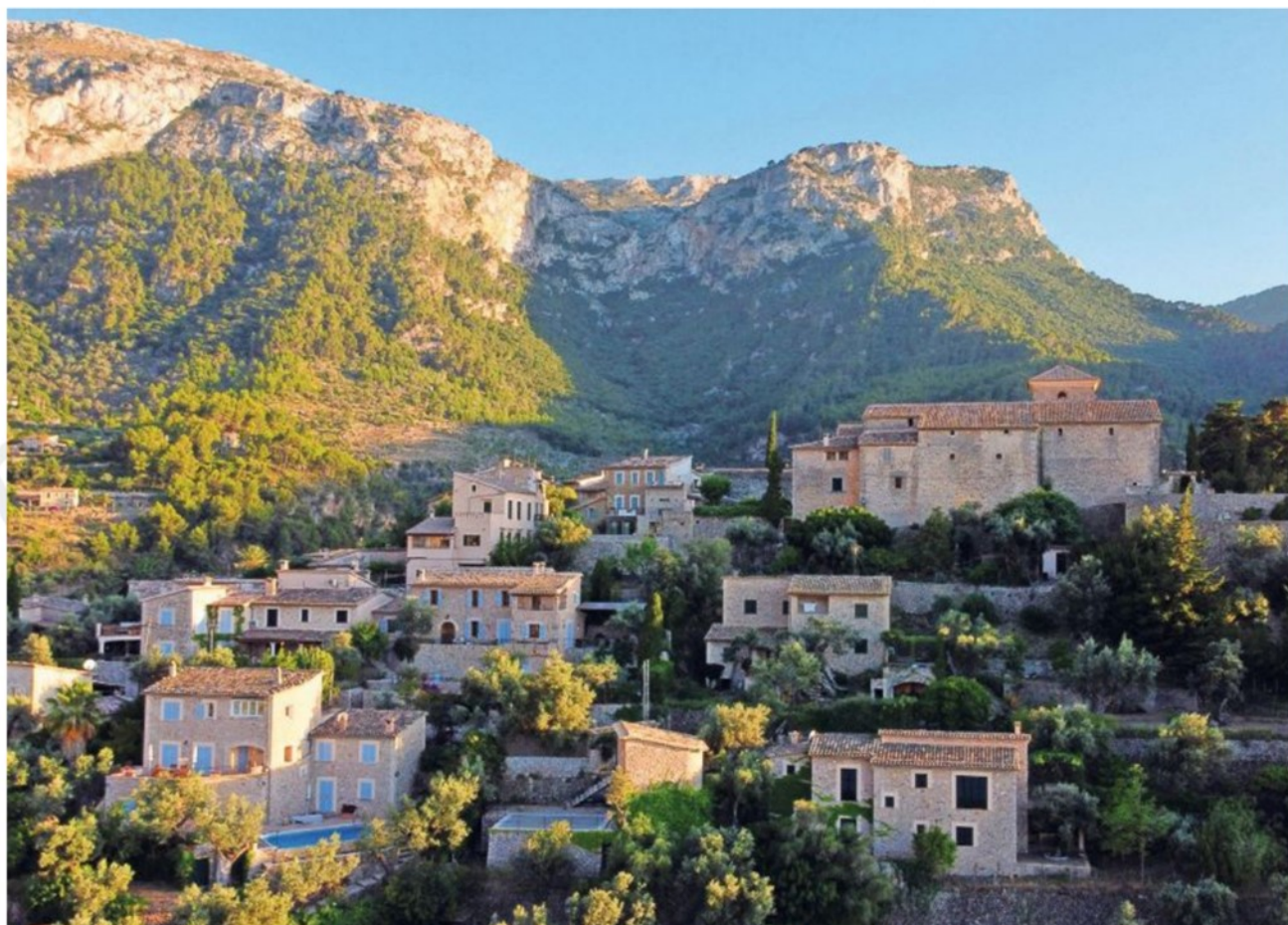
Žanr: POROČILO

Gesla: CENE NEPREMIČNIN



Tujcem bi prepovedali nakupe nepremičnin

Balearski otoki Lokalna oblast išče načine, kako bi po kanadskem zgledu razbremenila pregret nepremičninski trg



Lani je bilo v vasi Deià na Majorki za kvadratni meter nepremičnine treba odšteti več kot šest tisoč evrov.

Balearski otoki so znani po turkiznih zalivih, slikovitih pečinah, pestrem nočnem življenju, hordah nemških obiskovalcev in nič manj po zasoljenih cenah stanovanj. Da bi omejili povpraševanje in nekoliko razbremenili pregreti trg, je regionalna vlada ustanovila posebno komisijo in ji naložila, naj preuči možnost prepovedi nakupa nepremičnin tujcem, ki na tem priljubljenem sredozemskem arhipelagu živijo manj kot pet let.

Besedilo in fotografije
GAŠPER ZAVRŠNIK, Madrid

Baleari so lani postali prva španska avtonomna skupnost, kjer so izdatki za prodajo in najem stanovanj presegli zneske iz časov zloglasnega nepremičninskega balona pred poldrugim desetletjem. Samo lani so v primerjavi s predlani cene nepremičnin na Majorki, Menorki in Ibizu po podatkih spletnega portala za

oglaševanje bivališč *Idealista* narasle za dobrih deset odstotkov.

Povpraševanje iz tujine

Leva regionalna vlada zatrjuje, da je stanovanjska politika ena izmed njihovih prioritet, in del rešitve za nevzdržno situacijo na Balearih vidi v prepovedi nakupa nepremičnin za prišleke, ki na otokih živijo manj kot pet let. »Številni evropski in drugi državljani imajo možnost dobiti stanovanje po cenah, ki so za prebivalce teh otokov nedosegljive,« je pred časom težave strnila predsednica avtonomne skupnosti iz vrst Socialistov Francina Armengol.

V zadnjem desetletju se je med lastnike nepremičnin na Balearih, kakor kažejo uradni podatki, vpisalo okoli 60.000 tujcev. Leta 2021 so ti na sredozemskem arhipelagu pokupili skoraj 40 odstotkov vseh prodanih nepremičnin, čemur se je med regijami s 25 odstotki približalo le še Kanarsko otočje. Povpraševanje iz tujine se krepi tudi drugod po državi in je v tretjem lanskem

četrtnetju po podatkih *Idealiste* doseglo rekordne vrednosti, v segmentu luksuznih nepremičnin je bila rast med tujci izrazitejša kot med domačimi kupci. K temu so prispevali tudi polemični »zlati vizumi«, s katerimi je Španija, kot tudi več drugih članic sedemindvajseterice, med interesenti zunaj EU spodbujala prodajo nepremičnin, vrednih vsaj pol milijona evrov.

A medtem ko nekatere države pritegujejo tuji kapital, se je Kanada pred časom odločila za drugačen ukrep. Da bi ustavili nebrzdano rast cen, je s prvim januarjem letos začela veljati dveletna prepoved nakupa nepremičnine za tujce in balearska oblast ne skriva, da se pri reševanju stanovanjskega vprašanja deloma zgleduje po vladi Justina Trudeauja. Toda drugače kot v severnoameriški državi bi v Uniji takšno omejevanje, kakor bije plat zvona stroka, najverjetneje naletelo na pravne zaplete, saj bi bila prepoved v nasprotju z načelom prostega pretoka ljudi in kapitala ter drugimi evropskimi svoboščinami. Po



V Kanadi je začela veljati dveletna prepoved nakupa stanovanj za tujce. Izjeme veljajo za mednarodne študente in prosilce za status begunca.



»Objektivno dejstvo je, da so Balearski otoki idiličen kraj za življenje,« pravi predsednica regionalne vlade.

pisanju *El País* sta podobne restrikcije v preteklosti med drugim zamen poskušali vzpostaviti Korzika in Flandrija.

Toda neuspeh dveh evropskih regij ne pomeni, da v državah članicah ne obstajajo izjeme. Malta in Danska, denimo, nakup nepremičnine dovoljujeta le posameznikom, ki so pred tem v državi bivali več let, na finskih Ålandskih otokih morajo interesi prej pridobiti dovoljenje

oblasti, strožja pravila pri prodaji kmetijskih zemljišč tujcem naj bi poznali tudi na Hrvaškem. A kot je za osrednji španski časnik opozoril profesor mednarodnega javnega prava na Univerzi na Balearskih otokih Joan David Janer, so bile omenjene posebnosti vključene v pristopne pogodbe teh držav k EU, sprejemanje takšnih ukrepov, ko je država že članica Unije, pa je veliko bolj zapleteno.

PRIMERJAVA CEN

Za kvadratni meter nepremičnine je bilo po podatkih portala *Idealista* ob koncu lanskega leta na Balearskih otokih v povprečju treba odšteti 3706 evrov, kar je več kot v Kataloniji (2333 evrov) in avtonomni skupnosti Madrid (3122 evrov), ki poleg metropole vključuje tudi njeno razširjeno zaledje. Nekoliko drugačno je razmerje pri primerjavi glavnih mest španskih provinc, in vendar je tudi na tej lestvici med prvimi štirimi najti balearsko prestolnico Palmo de Mallorco (3587 evrov). Pred njo so le San Sebastián, kjer kvadratni meter stane 5123 evrov, ter Barcelona in Madrid, kjer je enaka površina ocenjena na okoli 4000 evrov, dvakrat več od španskega povprečja.

19. 01. 2023	Dolenjski list	Stran/Termin: 5
Naslov:	Pogodba za Podbreznik podpisana	Naklada: 9.260,00
Avtor:		Površina/Trajanje: 49,26
Rubrika/Oddaja:	IZ NAŠIH OBČIN	Žanr: VEST
Gesla:	STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, NAJEMNA STANOVANJA	



Pogodba za Podbreznik podpisana

NOVO MESTO – Župan Mestne občine Novo mesto Gregor Macedoni je s podjetjema CGP in TGH v ponedeljek podpisal pogodbo za projektiranje in gradnjo dveh stanovanjskih blokov z 81 javnimi najemnimi stanovanji na območju Podbreznika, ki se pridružujejo konec decembra podpisani pogodbi za gradnjo 103 javnih najemnih stanovanj, pri čemer je investitor Stanovanjski sklad Republike Slovenije. Pogodba za gradnjo dveh stanovanjskih blokov je vredna 10,6 milijona evrov, stanovanja pa bodo vseljiva predvidoma čez dve leti. Skupno bo v naslednjih letih na območju Podbreznika na voljo 184 novih stanovanj. Ob podpisu pogodbe je župan še napovedal, da bo v naslednjih letih na območju Novega mesta v sodelovanju z zasebnimi investitorji skupno zagotovljenih 600 novih stanovanj.

19. 01. 2023 Dnevnik

Stran/Termin: 10

Naslov: V Novem mestu skoraj dvesto novih stanovanj

Naklada: 15.822,00

Avtor: Dragana Stankovič

Površina/Trajanje: 461,83

Rubrika/Oddaja: SLOVENIJA

Žanr: POROČILO

Gesla: STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, NAJEMNA STANOVANJA



STANOVANJSKA PROBLEMATIKA

V Novem mestu skoraj dvesto novih stanovanj

V soseski Podbreznik v Novem mestu bo do konca leta 2024 zraslo pet novih blokov s 184 javnimi najemnimi stanovanji. Tri bloke bo gradil republiški stanovanjski sklad, dva pa novomeška občina, ki tako odgovarja na vse večje povpraševanje po najemnih, zlasti neprofitnih stanovanjih.

Dragana Stankovič

NOVO MESTO. Novomeški župan Gregor Macedoni je te dni podpisal pogodbo s podjetjema CGP in TGH o projektiranju in gradnji dveh stanovanjskih blokov v Podbrezniku, v katerih bo 81 javnih najemnih stanovanj.

Naložba je vredna 10,6 milijona evrov, od tega bo dobro polovico sofinanciral Stanovanjski sklad Republike Slovenije ter pozneje na podlagi soudeležbe od novomeške občine odkupil enega od blokov s pripadajočimi parkirnimi mesti. Še vedno pa bo imela stanovanja v upravljanju mestna občina.

Že konec decembra pa je stanovanjski sklad z omenjenima podjetjema podpisal pogodbo o gradnji treh blokov s 103 javnimi najemnimi stanovanji, vredno 14,6 milijona evrov. Predvidoma do konca leta 2024 bo tako v Podbrezniku v petih novih blokih na voljo skupno 184 stanovanj, s čimer novomeška občina odgovarja na vse večje povpraševanje po javnih najemnih stanovanjih. »Dostopnost do bivalnih enot se bo



V Podbrezniku se bo petim obstoječim čez dve leti pridružilo še pet novih blokov. mestna občina Novo mesto

Energetsko učinkovita stanovanja v dveh novih blokih v Podbrezniku bodo velika od 38 do 88 kvadratnih metrov. Predvideni so tudi skupni prostor za druženje, otroška igrišča, urejene zelene površine, zagotovljenih bo 127 parkirnih mest, od tega 75 v skupni podzemni garaži.

v prihodnjih letih bistveno povečala. Skupaj z zasebnimi investitorji bomo na območjih Brod - Drage, Podbreznik in mestnega jedra zagotovili okoli šeststo novih stanovanjskih enot,« je povedal Macedoni.

Dobrih pet evrov za kvadratni meter

Energetsko učinkovita stanovanja v dveh novih blokih v Podbrezniku

bodo velika od 38 do 88 kvadratnih metrov. Predvideni so tudi skupni prostor za druženje, otroška igrišča, urejene zelene površine, zagotovljenih bo 127 parkirnih mest, od tega 75 v skupni podzemni garaži. Dva-ndvajset stanovanj bo v skladu z občinsko strategijo prilagojenih za bivanje starejših ali gibalno oviranih. Najemnina bo neprofitna, to je dobrih pet evrov za kvadratni meter, se bo pa

letno usklajevala z rastjo življenjskih stroškov. Prednost pri najemu bodo imele mlade družine s soloobveznimi otroki ter občani, mlajši od 35 let, pri oskrbovanih stanovanjih pa starejši od 65 let.

Macedoni priznava, da je novomeška občina na področju stanovanjske problematike v zadnjih desetletjih precej zastala, tudi zaradi boljše socialne situacije v občini. »Pa vendar je zadnji razpis za neprofitna stanovanja prinesel čakalno listo z okoli 120 čakajočimi, medtem ko smo lahko zagotovili zgolj deset novih stanovanj,« je dejal Macedoni. Direktor stanovanjskega sklada Črtomir Remec je novomeško občino sicer izpostavil kot zgleden primer reševanja stanovanjske problematike, čeprav jo je kakšna tudi prehitela, denimo Slovenj Gradec, kjer nova stanovanja že predajajo namenu.

Kot dodaja Remec, bi morali v bodoče večjo vlogo pri izvajanju stanovanjske politike prevzeti mestni stanovanjski skladi. »Republiški sklad še vedno deluje kot nekakšen korektor, prav pa bi bilo, da bi bil usmerjevalec in delno tudi financer, seveda z nekim fondom stanovanj. Računamo, da jih bomo imeli do leta 2025 po vsej Sloveniji okoli deset tisoč.« Kot pravi, ni smiselno, da republiški sklad ta fond povečuje, ampak bi se moral povečevati fond mestnih stanovanjskih skladov. »Verjamem, da bo šla stanovanjska politika v to smer in da bo podprla lokalno raven, ki mora opraviti to nalogo in poleg krožišč in raznih drugih investicij graditi tudi stanovanja,« poudarja Remec. Novomeška občina je mestni stanovanjski sklad, ki ga vodi Bojan Rajer, ustanovila konec lanskega leta. x